



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

بهمن ماه سال ۱۳۹۶

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۶

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۶» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است. بر اساس این گزارش:

▪ در بهمن ماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۸/۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۷/۷ درصد افزایش نشان می دهد.

▪ در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۵۵/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۲/۳ درصد افزایش نشان می دهد.

خاطر نشان می نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در بهمن ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از مجموع ۱۸۳۹۲ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۸/۷ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با بهمن ماه سال قبل ۵/۲ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

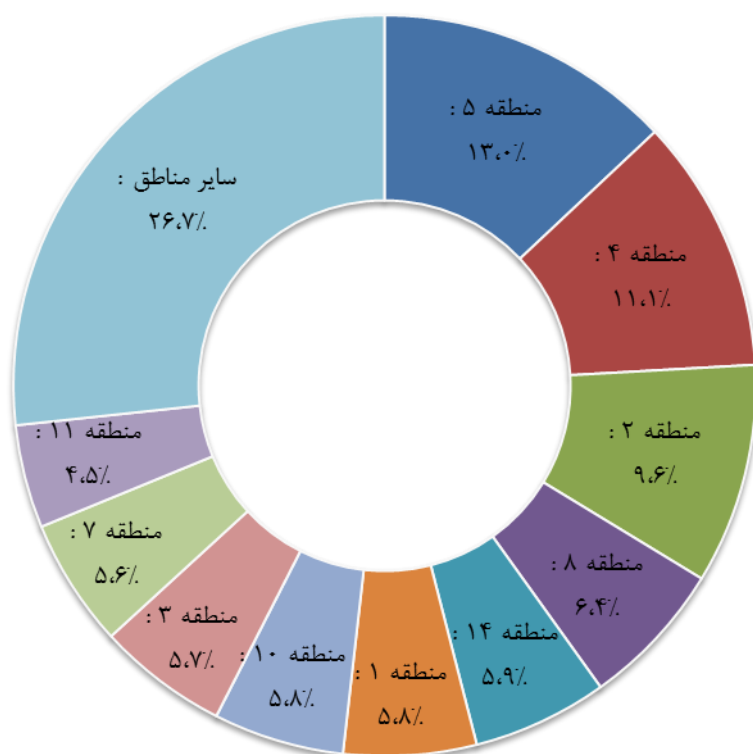
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	بهمن ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶
تا ۵ سال	۹۲۵۴	۸۴۱۸	۸۹۵۵	-۹.۰	۶.۴	۵۳.۹	۴۸.۷
۶-۱۰	۲۳۳۵	۲۲۹۹	۲۵۹۸	-۱.۵	۱۳.۰	۱۴.۷	۱۴.۱
۱۱-۱۵	۲۶۰۵	۲۵۰۹	۲۷۰۸	-۳.۷	۷.۹	۱۶.۱	۱۴.۷
۱۶-۲۰	۱۰۷۹	۱۲۶۵	۲۱۸۴	۱۷.۲	۷۲.۶	۸.۱	۱۱.۹
بیش از ۲۰	۱۰۹۲	۱۱۴۰	۱۹۴۷	۴.۴	۷۰.۸	۷.۳	۱۰.۶
جمع کل	۱۶۳۶۵	۱۵۶۳۱	۱۸۳۹۲	-۴.۵	۱۷.۷	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای میابعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۱۱/۱ و ۹/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۳ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۸، ۱۴، ۱، ۱۰، ۳، ۷ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۷ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۶



ماخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲- تحولات قیمت مسکن

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۶، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۵۵/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۵/۱ و ۲۲/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۵ (معادل ۳۷/۸ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۲۰ (معادل ۱۲/۶ درصد) تعلق دارد.

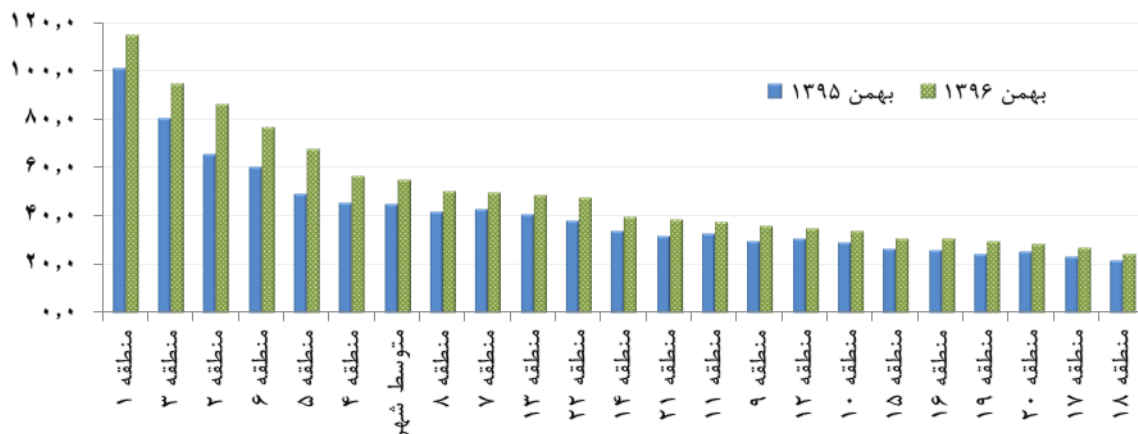
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		بهمن ۱۳۹۶	دی ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۸۳۹۲	۱۹۰۰۴	۱۵۶۳۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۷،۷	-۳،۲	۵۵۰۷۵	۵۲۴۱۶	۴۵۰۲۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۲۲،۳	۵،۱				

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۱۵/۴ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۴/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به طور یکسان ۱۴/۰ درصد افزایش نشان می‌دهند.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران (میلیون ریال)



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در یازده ماهه سال ۱۳۹۶

در یازده ماهه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۶۸/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، افزایش ۱۲/۸ درصدی را نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۴۸/۲ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱۰/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در یازده ماهه سال‌های ۹۶-۱۳۹۴

درصد تغییر		یازده ماهه			
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۱۲.۸	۶.۵	۱۶۸۹۳۳	۱۴۹۸۰۶	۱۴۰۶۸۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۰.۱	۵.۴	۴۸۲۰۵	۴۳۷۷۴	۴۱۵۲۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

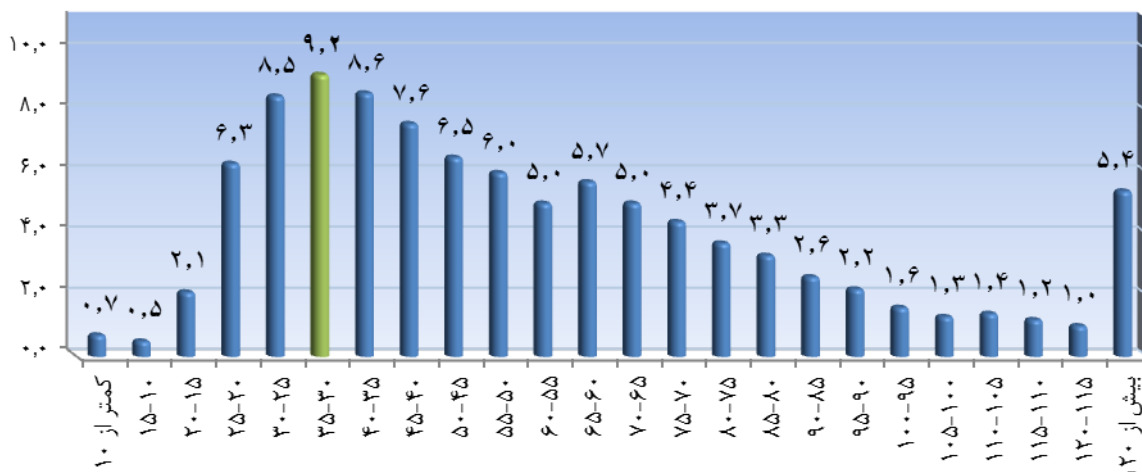
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۴-۱- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۹/۲ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۳۵ تا ۴۰" و "۲۵ تا ۳۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۸/۶ و ۸/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که ۵۶/۲ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۵۵/۱ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا (میلیون ریال / درصد)



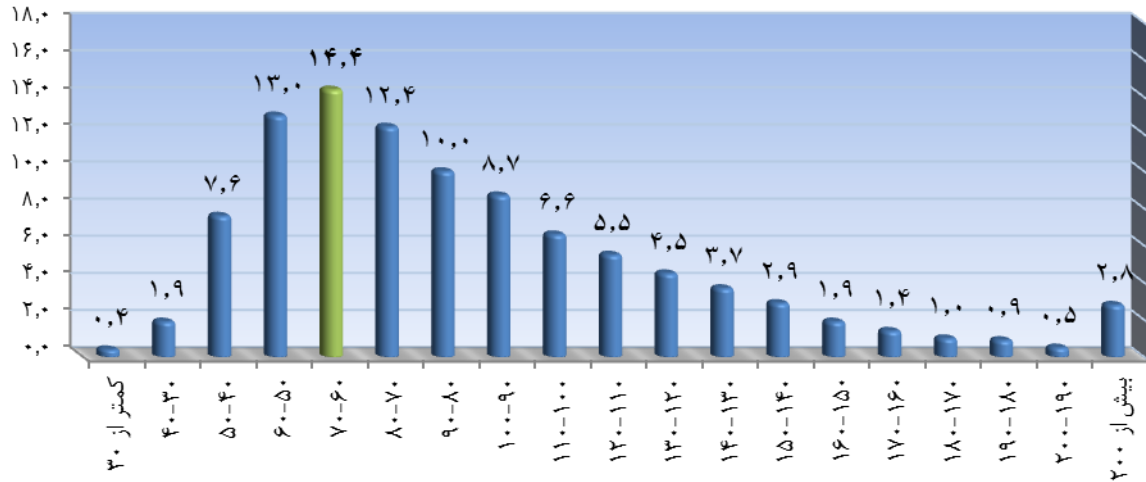
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴-۲- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۴/۴ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به

ترتیب با سهم‌های ۱۳/۰ و ۱۲/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۴۹/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا (متر مربع / درصد)

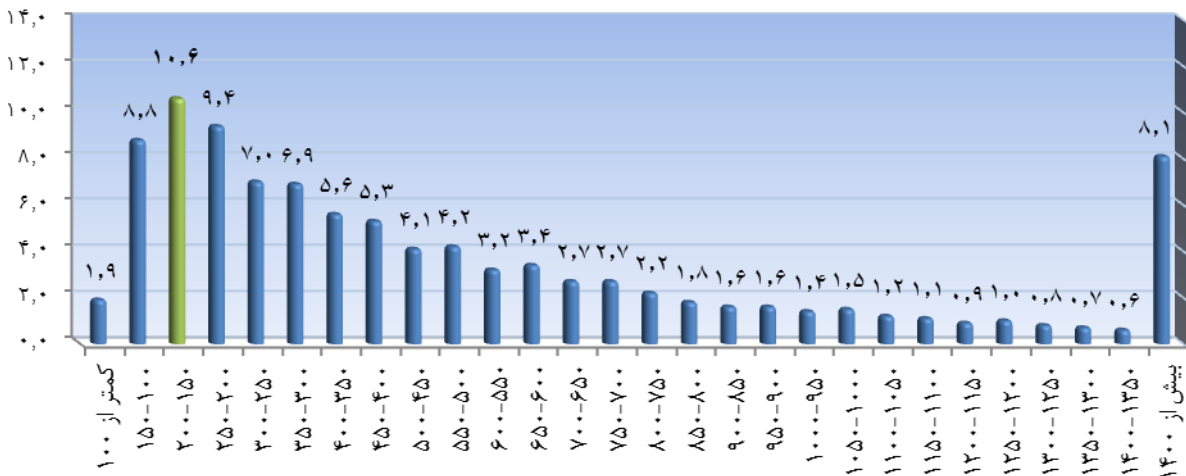


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

۳-۴- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۶، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش "۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۰/۶ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰" و "۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰" میلیون ریال نیز هر کدام با اختصاص ۹/۴ و ۸/۸ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰/۲ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۴۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیون تومان / درصد)

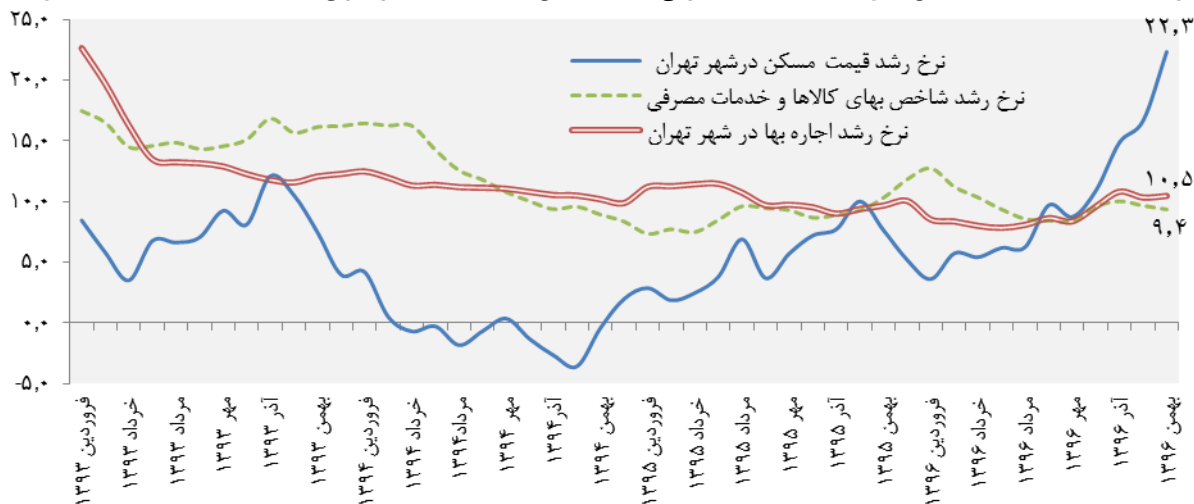


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۶ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۵ و ۹/۳ درصد رشد نشان می‌دهد. ماهیت قراردادهای اجاره مسکن که غالباً یک‌ساله تنظیم می‌گردند و نیز اثرپذیری شاخص اجاره‌بهای مسکن از سیاست‌های کنترل و مهار تورم، سبب تغییر متناسب اجاره‌بها با تحولات نرخ تورم در کشور شده است. خاطر نشان می‌نماید سهم هزینه مسکن (اجاره بهای مسکن اعم از شخصی و غیرشخصی) در محاسبات شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی (براساس سال پایه ۱۰۰=۱۳۹۵) معادل ۳۳/۱ درصد می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، قیمت مسکن و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



مآخذ: ۱- قیمت مسکن؛ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲- شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۶ حجم معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب به ۱۸/۴ هزار فقره و ۵۵/۱ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۷/۷ و ۲۲/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. رشد تعداد معاملات انجام شده طی بهمن‌ماه سال جاری نسبت به ماه مشابه سال قبل در تداوم رشد نقطه به نقطه شش ماه اخیر بوده است. به طوری که این موضوع سبب گردیده است تا در مجموع، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در یازده ماهه سال ۱۳۹۶ در مقایسه با مدت مشابه سال قبل از افزایش ۱۲/۸ درصدی برخوردار گردد. بررسی تحولات بازار اجاره‌بهای مسکن در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۶ نیز موید تغییر متناسب اجاره‌بها با نرخ تورم در این دوره می‌باشد، به طوری که شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۵ و ۹/۳ درصد رشد نشان می‌دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۴- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

بهمن ماه سال ۱۳۹۶		
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	منطقه شهری
۱۰۶۳	۱۱۵۳۶۲	منطقه ۱
۱۷۷۰	۸۶۴۰۶	منطقه ۲
۱۰۴۸	۹۵۰۷۴	منطقه ۳
۲۰۳۸	۵۶۴۹۶	منطقه ۴
۲۳۹۴	۶۷۷۷۳	منطقه ۵
۸۰۰	۷۶۷۵۱	منطقه ۶
۱۰۲۱	۴۹۷۱۴	منطقه ۷
۱۱۷۲	۵۰۰۴۰	منطقه ۸
۳۳۲	۳۵۷۷۱	منطقه ۹
۱۰۶۱	۳۳۵۱۵	منطقه ۱۰
۸۲۷	۳۷۶۹۲	منطقه ۱۱
۴۳۴	۳۵۰۵۳	منطقه ۱۲
۶۵۹	۴۸۴۵۸	منطقه ۱۳
۱۰۸۲	۳۹۴۶۶	منطقه ۱۴
۷۵۰	۳۰۵۸۰	منطقه ۱۵
۳۳۴	۳۰۵۴۹	منطقه ۱۶
۲۷۵	۲۶۸۵۳	منطقه ۱۷
۳۳۲	۲۴۲۵۵	منطقه ۱۸
۱۱۷	۲۹۷۳۷	منطقه ۱۹
۳۹۱	۲۸۲۹۴	منطقه ۲۰
۲۸۹	۳۸۶۶۴	منطقه ۲۱
۲۰۳	۴۷۶۴۵	منطقه ۲۲
۱۸۳۹۲	۵۵۰۷۵	متوسط شهر

ماخذ: محاسبات گزارش برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور