



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

اسفندماه سال ۱۳۹۶

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اسفندماه سال ۱۳۹۶

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اسفندماه 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 اسفندماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۲/۳ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل افزایش اندک ۰/۵ درصدی را نشان می‌دهد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۵۷/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۶/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

خاطر نشان می‌نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در اسفندماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از مجموع ۱۲۳۰۷ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۶/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اسفندماه سال قبل ۴/۶ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

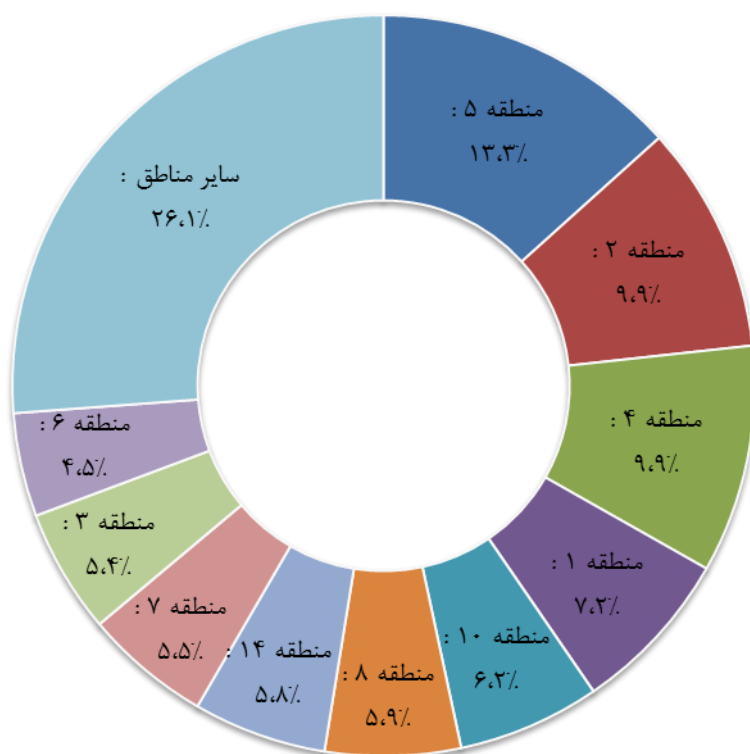
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	اسفندماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵
تا ۵ سال	۷۲۹۴	۶۲۶۱	۵۷۲۱	-۱۴.۲	-۸.۶	۴۶.۵	۵۱.۱
۶-۱۰	۱۶۷۰	۱۷۶۶	۱۸۸۱	۵.۷	۶.۵	۱۵.۳	۱۴.۴
۱۱-۱۵	۲۱۳۰	۱۷۵۲	۱۵۴۶	-۱۷.۷	-۱۱.۸	۱۲.۶	۱۴.۳
۱۶-۲۰	۹۴۸	۱۳۰۶	۱۶۸۴	۳۷.۸	۲۸.۹	۱۳.۷	۱۰.۷
بیش از ۲۰	۱۰۴۱	۱۱۶۲	۱۴۷۵	۱۱.۶	۲۶.۹	۱۲.۰	۹.۵
جمع کل	۱۳۰۸۳	۱۲۲۴۷	۱۲۳۰۷	-۶.۴	۰.۵	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 اسفندماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۳ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای میبایعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ هر کدام با سهم یکسان ۹/۹ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۹ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱، ۱۰، ۸، ۱۴، ۷، ۳، ۶) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۱ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در اسفندماه سال ۱۳۹۶



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در اسفندماه سال ۱۳۹۶، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۵۷/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۶ و ۲۶/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۵ (معادل ۴۰/۹ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۸ (معادل ۱۱/۱ درصد) تعلق دارد.

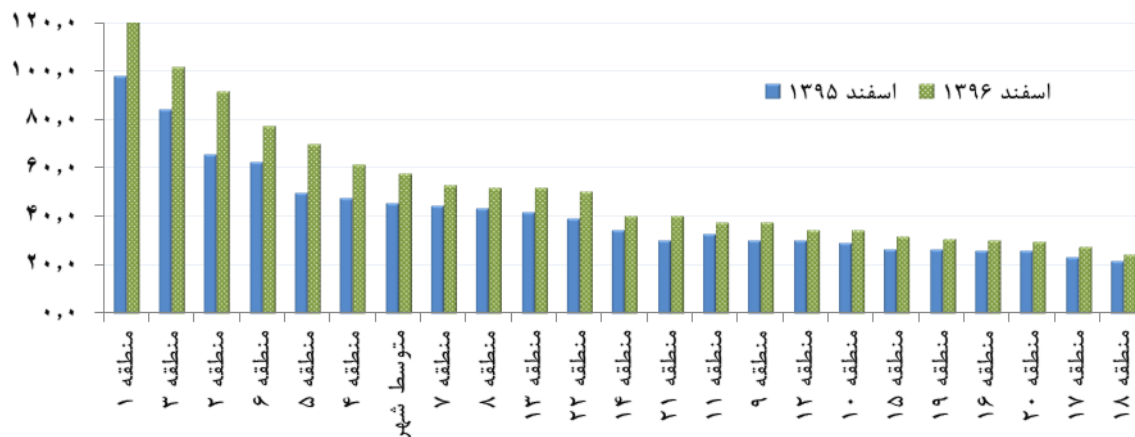
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		اسفند ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۶	اسفند ۱۳۹۵	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۲۳۰۷	۱۸۳۹۲	۱۲۲۴۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۰،۵	-۳۳،۱	۵۷۵۹۱	۵۵۰۷۵	۴۵۶۷۳	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۲۶،۱	۴،۶				

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 ۱۲۳/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۴/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۵/۹ و ۱۱/۱ 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 سال ۱۳۹۶

در سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۸۱/۲ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با سال پیش از آن، ۱۱/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۴۹/۰ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱۱/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		سال			
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۱۱.۸	۵.۴	۱۸۱۲۴۰	۱۶۲۰۵۳	۱۵۳۷۶۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۱.۵	۵.۴	۴۸۹۸۷	۴۳۹۳۲	۴۱۶۸۳	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

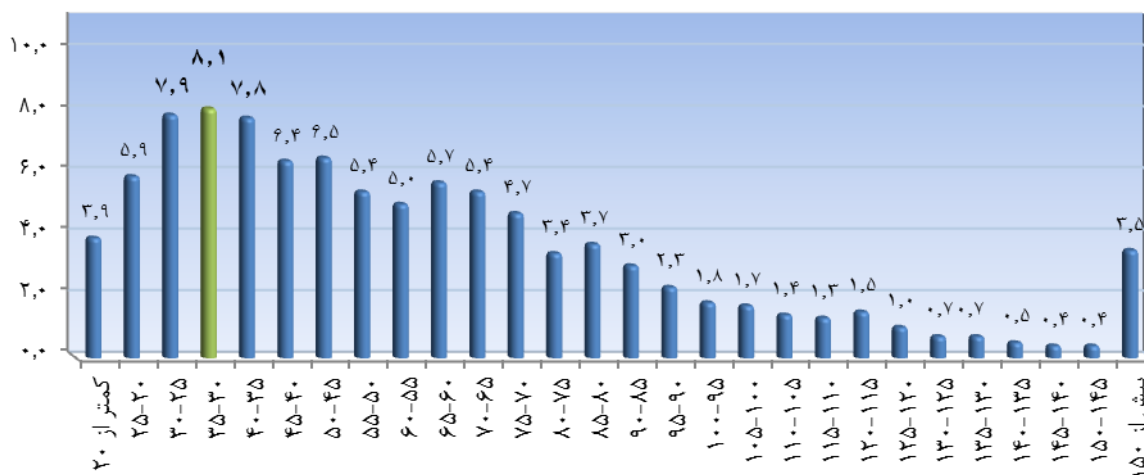
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 اسفندماه 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 ۸/۱ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۵ تا ۳۰" و "۳۵ تا ۴۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۷/۹ و ۷/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۴/۵ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۵۷/۶ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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



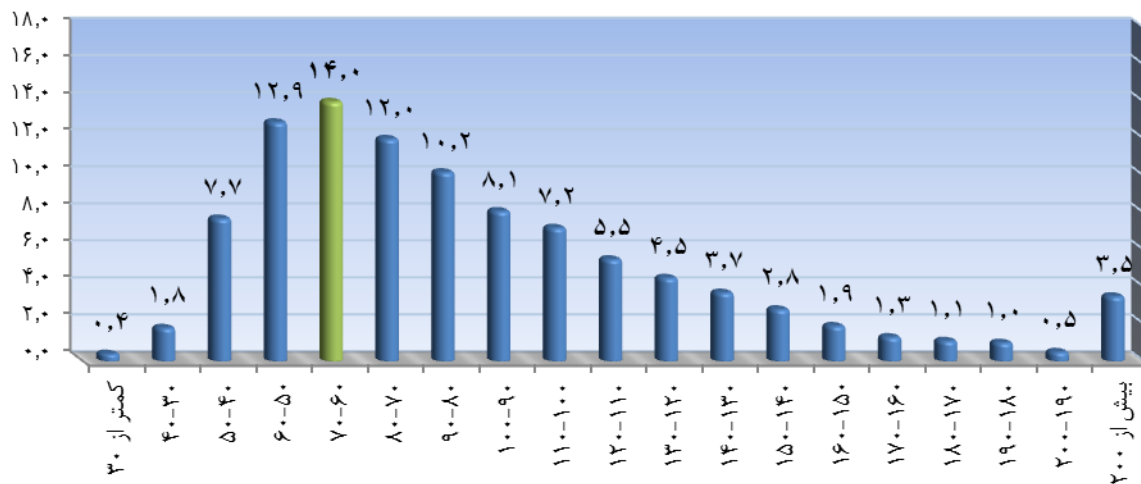
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 اسفندماه سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۴/۰ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به

ترتیب با سهم‌های ۱۲/۹ و ۱۲/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۴۸/۸ 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)

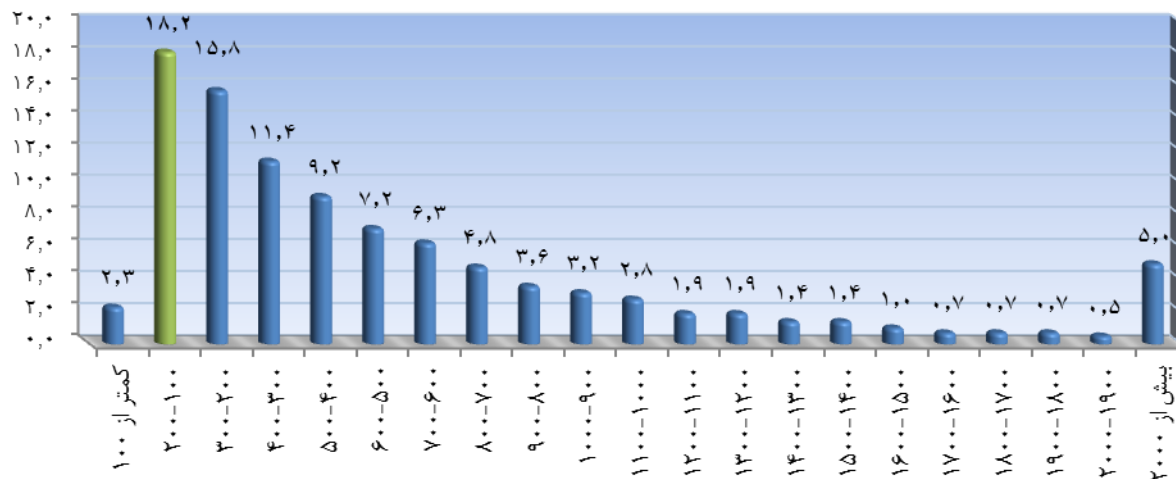


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

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

در اسفندماه 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 "۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۸/۲ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۲۰۰۰ تا ۳۰۰۰" و "۳۰۰۰ تا ۴۰۰۰" میلیون ریال نیز هر کدام با اختصاص سهم ۱۵/۸ و ۱۱/۴ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۷/۷ 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)

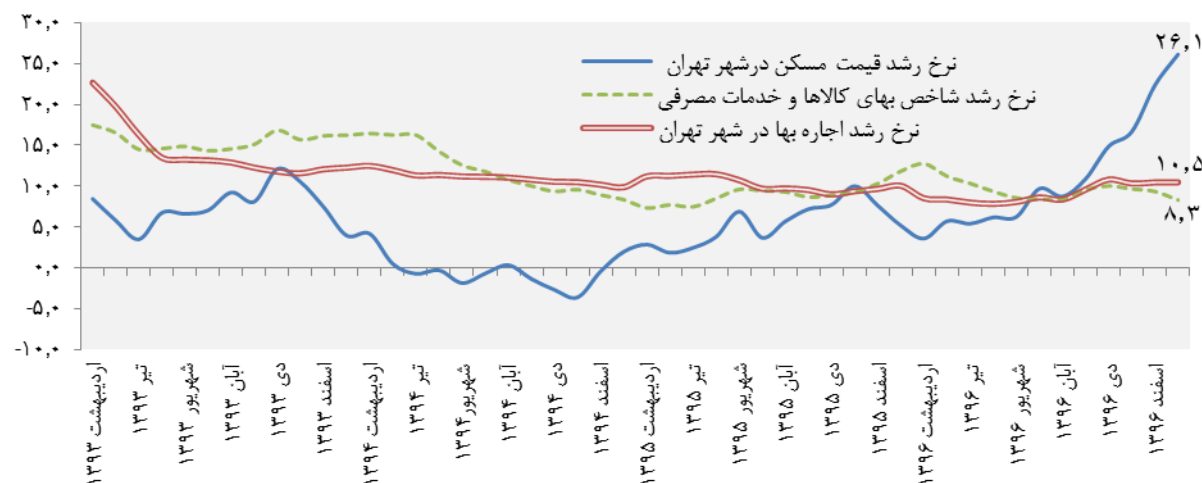


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در اسفندماه 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 ۹/۴ 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 اسفندماه سال ۱۳۹۶ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۵۷/۶ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۶/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۱۲/۳ هزار فقره بود که نسبت به اسفندماه سال ۱۳۹۵ رشد اندک ۰/۵ درصدی دارد. بازار معاملات مسکن شهر تهران در سال ۱۳۹۶ از روند رو به رشدی برخوردار بود؛ به طوری که تعداد معاملات انجام شده در این سال نسبت به سال قبل با ۱۱/۸ درصد افزایش همراه بود. همچنین متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی نیز در سال مزبور افزایش ۱۱/۵ درصدی را تجربه نمود. بررسی تحولات بازار اجاره‌بهای مسکن در اسفندماه سال ۱۳۹۶ مویذ 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 ۹/۴ 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

اسفندماه سال ۱۳۹۶		
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	منطقه شهری
۸۸۹	۱۲۳۶۶۷	منطقه ۱
۱۲۲۱	۹۱۸۱۱	منطقه ۲
۶۷۰	۱۰۱۹۱۶	منطقه ۳
۱۲۲۰	۶۱۲۶۶	منطقه ۴
۱۶۴۰	۷۰۰۵۴	منطقه ۵
۵۵۶	۷۷۳۱۱	منطقه ۶
۶۷۷	۵۲۸۸۸	منطقه ۷
۷۳۲	۵۲۰۶۲	منطقه ۸
۲۱۳	۳۷۲۰۷	منطقه ۹
۷۶۸	۳۳۹۷۰	منطقه ۱۰
۵۳۷	۳۷۵۵۵	منطقه ۱۱
۳۱۶	۳۴۲۵۳	منطقه ۱۲
۳۸۰	۵۱۹۰۸	منطقه ۱۳
۷۱۰	۴۰۲۱۶	منطقه ۱۴
۵۲۱	۳۱۵۷۳	منطقه ۱۵
۱۸۹	۲۹۹۶۸	منطقه ۱۶
۱۵۷	۲۷۵۴۶	منطقه ۱۷
۲۴۲	۲۴۰۷۰	منطقه ۱۸
۹۱	۳۰۳۴۵	منطقه ۱۹
۲۵۱	۲۹۲۶۴	منطقه ۲۰
۱۸۸	۴۰۱۳۸	منطقه ۲۱
۱۳۹	۵۰۰۴۰	منطقه ۲۲
۱۲۳۰۷	۵۷۵۹۱	متوسط شهر

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