



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مهرماه سال ۱۳۹۶

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۶

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه 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. در این گزارش آمده است:

▪ در مهرماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۳/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۴/۴ درصد افزایش 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 ۴۷/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

۱- حجم معاملات مسکن

در مهرماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۳۸۱۵ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۳۴/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در مهرماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۶/۲ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مهرماه سال قبل ۵/۳ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

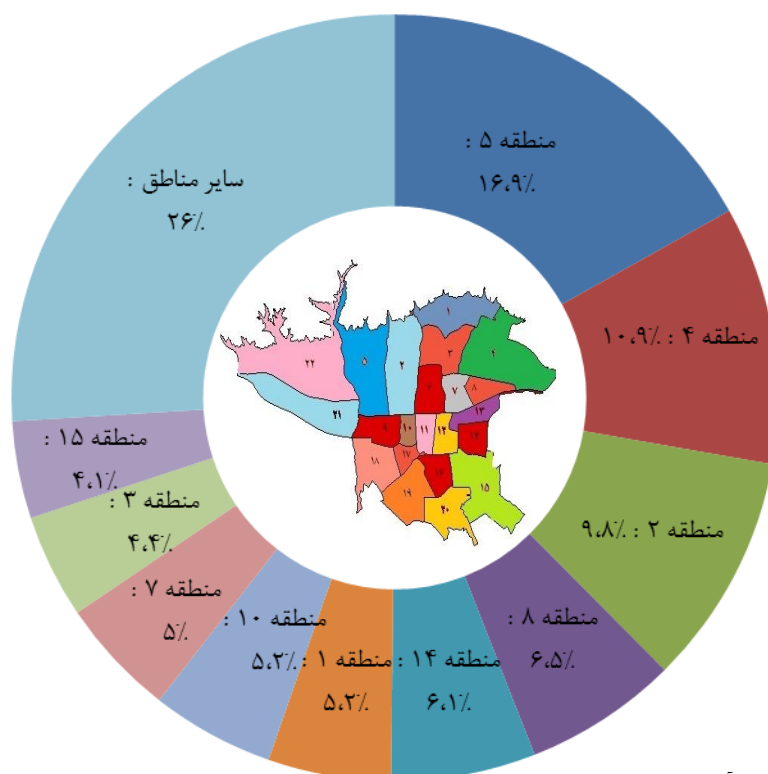
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	مهرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵
تا ۵ سال	۶۳۱۸	۵۲۹۹	۶۳۸۳	-۱۶.۱	۲۰.۵	۴۶.۲	۵۱.۵
۶-۱۰	۱۷۲۹	۱۵۴۱	۲۲۲۵	-۱۰.۹	۴۴.۴	۱۶.۱	۱۵.۰
۱۱-۱۵	۱۸۳۵	۱۷۸۸	۲۱۴۱	-۲.۶	۱۹.۷	۱۵.۵	۱۷.۴
۱۶-۲۰	۸۱۶	۸۳۷	۱۷۳۶	۲.۶	۱۰۷.۴	۱۲.۶	۸.۱
بیش از ۲۰	۷۸۸	۸۱۶	۱۳۳۰	۳.۶	۶۳.۰	۹.۶	۷.۹
جمع کل	۱۱۴۸۶	۱۰۲۸۱	۱۳۸۱۵	-۱۰.۵	۳۴.۴	۱۰۰	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 مهرماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۹ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۱۰/۹ و ۹/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۴/۰ 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، ۷، ۳ و ۱۵) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۰ 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 مهرماه سال ۱۳۹۶



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در مهرماه سال ۱۳۹۶، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۷/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۷ و ۸/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۷ (معادل ۱۵/۲ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۲ (معادل ۱/۲ درصد) تعلق دارد.

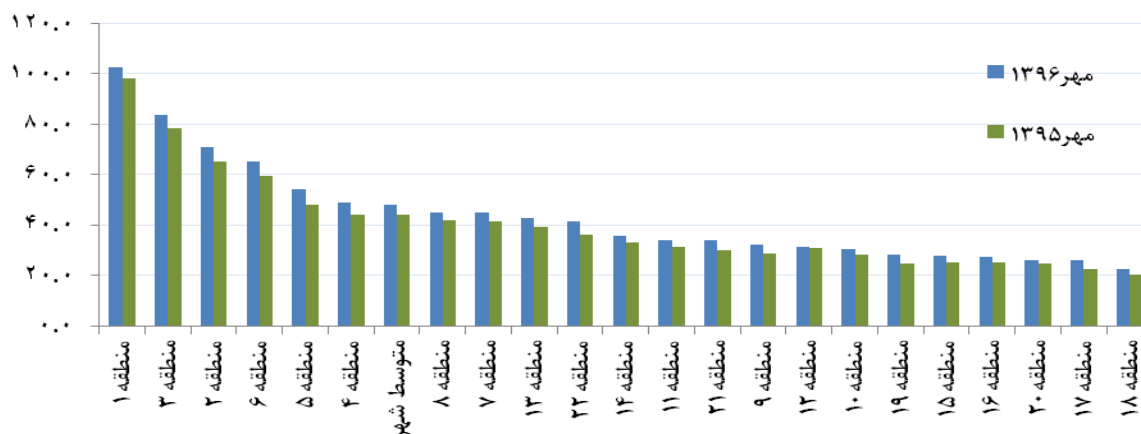
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	مهر ۱۳۹۶	شهریور ۱۳۹۶	مهر ۱۳۹۵	
۳۴،۴	-۱۱،۱	۱۳۸۱۵	۱۵۵۴۵	۱۰۲۸۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۸،۷	۰،۷	۴۷۸۹۸	۴۷۵۶۱	۴۴۰۴۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۱۰۲/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۲/۷ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۴ و ۱۲/۶ درصد افزایش نشان می دهد.

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 هفت ماهه نخست سال ۱۳۹۶

در هفت ماهه نخست سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۹۹/۰ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، افزایش ۶/۳ درصدی را نشان می دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۴۶/۱ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۶/۵ درصد افزایش نشان می دهد.

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

درصد تغییر		هفت ماهه نخست			
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۶,۳	۱۱,۵	۹۸۹۹۷	۹۳۱۳۲	۸۳۵۴۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶,۵	۳,۹	۴۶۱۴۲	۴۳۳۱۱	۴۱۶۸۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

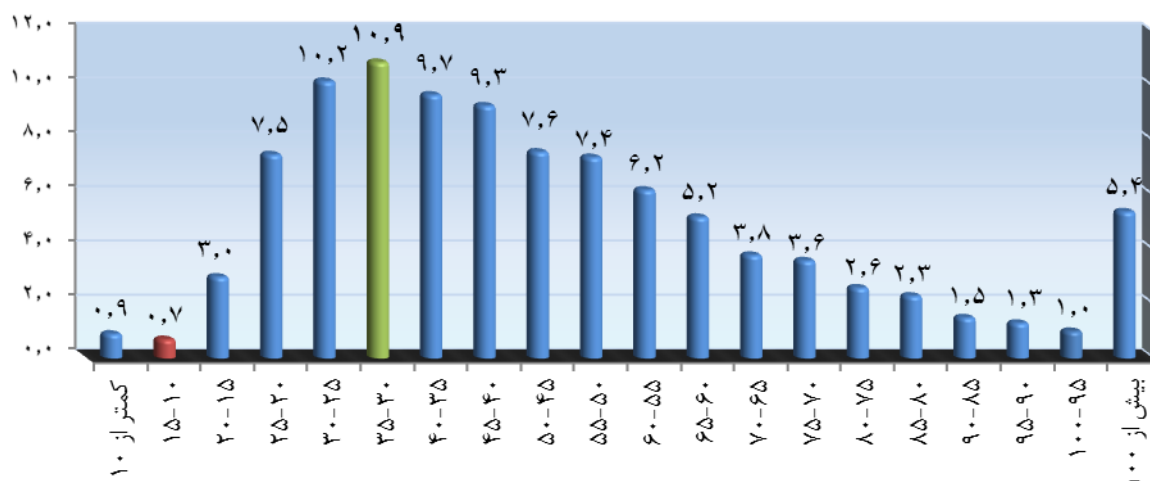
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مهرماه 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 ۱۰/۹ 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 ۱۰/۲ و ۹/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که ۵۷/۲ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۷/۹ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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



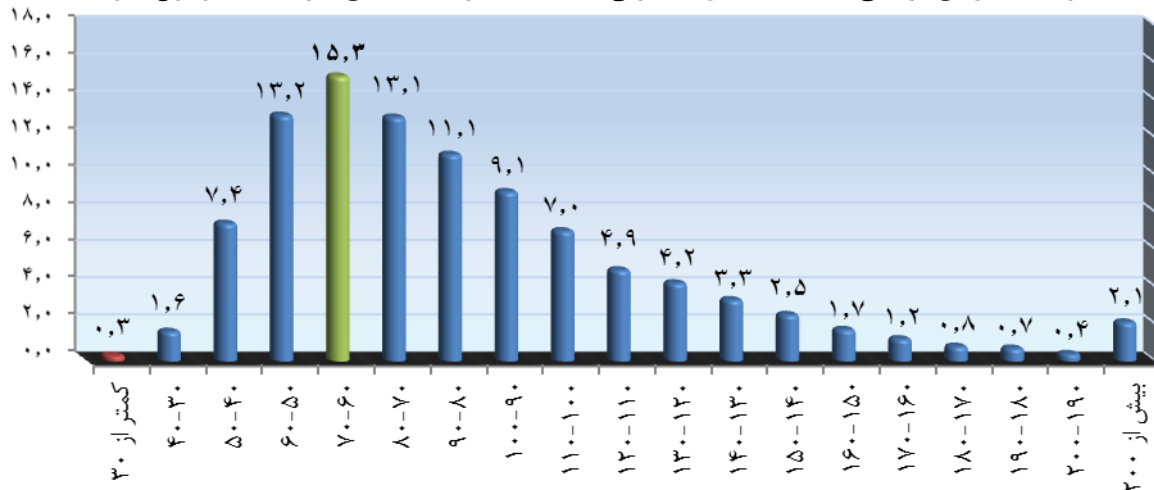
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مهرماه سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۳ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به

ترتیب با سهم‌های ۱۳/۲ و ۱۳/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۰/۹ 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)

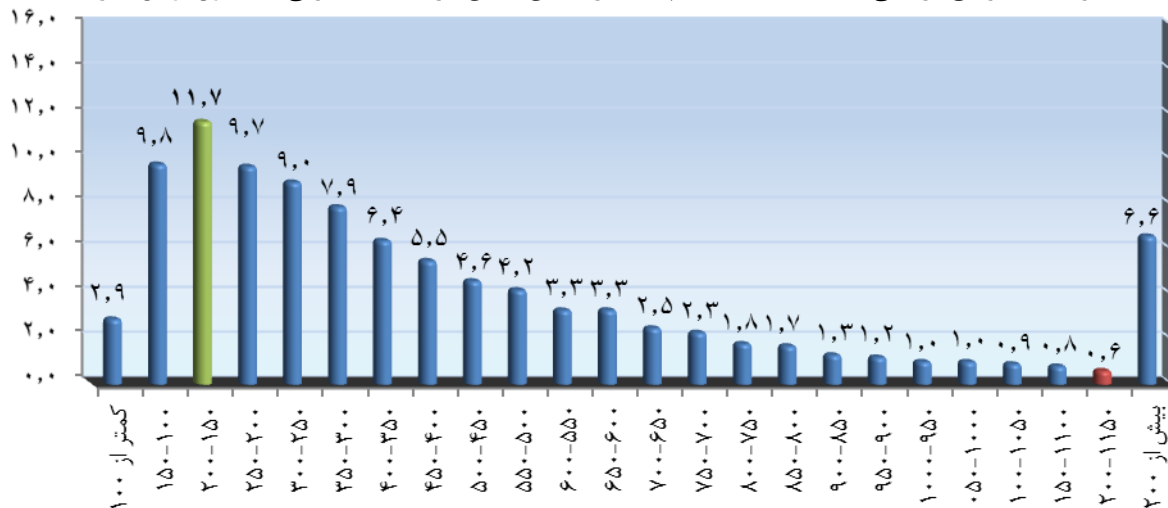


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

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

در مهرماه 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 ۱۱/۷ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰" و "۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰" میلیون ریال نیز هر کدام با اختصاص ۹/۸ و ۹/۷ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۰ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۳۵۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

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

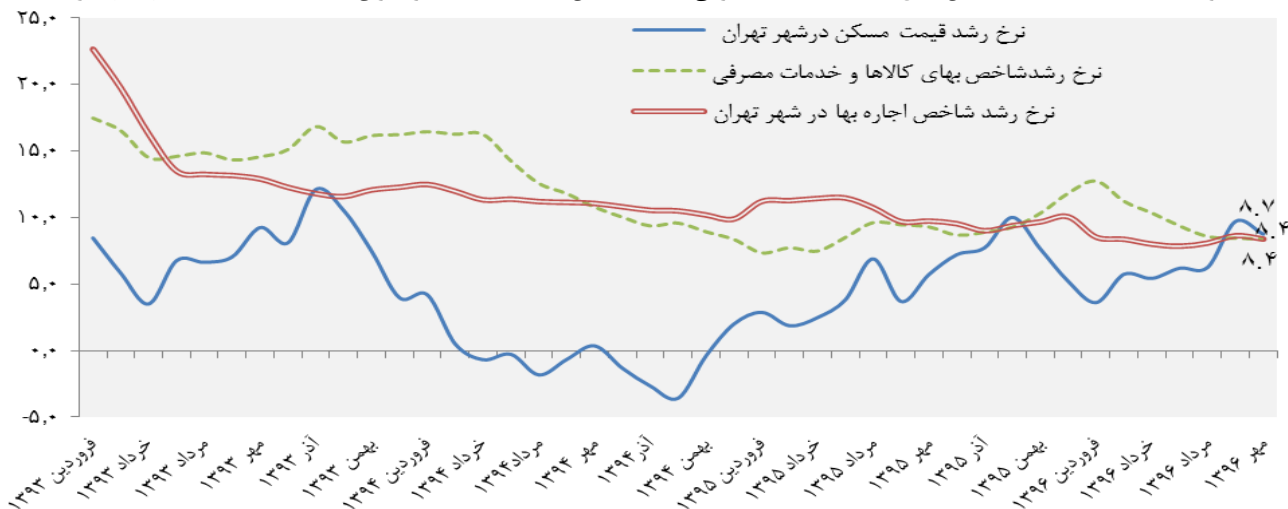


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در مهرماه سال ۱۳۹۶ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۸/۴ و ۷/۵ 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 اجاره بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

در مهرماه سال ۱۳۹۶ حجم معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب به ۱۳/۸ هزار فقره و ۴۷/۹ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳۴/۴ و ۸/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. رشد قابل ملاحظه تعداد معاملات انجام شده طی مهرماه سال جاری نسبت به ماه مشابه سال قبل در تداوم رشد نقطه به نقطه مردادماه و شهریورماه سال جاری (به ترتیب معادل ۶/۱ و ۹/۲ درصد) بوده است. بررسی تحولات بازار اجاره‌بهای مسکن در مهرماه 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 ۸/۴ و ۷/۵ 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

مهرماه سال ۱۳۹۶		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۱۰۲۵۹۷	۷۱۸
منطقه ۲	۷۰۸۸۷	۱۳۵۶
منطقه ۳	۸۳۹۱۷	۶۰۹
منطقه ۴	۴۹۱۴۳	۱۵۰۷
منطقه ۵	۵۴۳۷۴	۲۳۳۲
منطقه ۶	۶۵۲۱۳	۵۲۴
منطقه ۷	۴۵۰۶۲	۶۸۸
منطقه ۸	۴۵۰۸۹	۸۹۳
منطقه ۹	۳۲۰۵۴	۲۹۷
منطقه ۱۰	۳۰۲۹۲	۷۱۶
منطقه ۱۱	۳۳۹۲۶	۵۴۶
منطقه ۱۲	۳۱۱۶۴	۲۵۷
منطقه ۱۳	۴۲۷۳۹	۴۶۱
منطقه ۱۴	۳۵۶۶۵	۸۴۱
منطقه ۱۵	۲۷۶۷۰	۵۷۳
منطقه ۱۶	۲۷۱۷۹	۲۱۷
منطقه ۱۷	۲۵۹۹۳	۲۰۵
منطقه ۱۸	۲۲۷۴۹	۲۶۲
منطقه ۱۹	۲۸۳۹۴	۱۲۳
منطقه ۲۰	۲۶۲۴۴	۲۴۷
منطقه ۲۱	۳۳۸۱۲	۲۶۴
منطقه ۲۲	۴۱۶۵۲	۱۷۹
متوسط شهر	۴۷۸۹۸	۱۳۸۱۵

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