



بر اساس گزارش فصلی بازار مسکن در تهران

## کاهش ۴ درصدی قیمت مسکن؛ افزایش اندک اجاره‌ها

گزارش فصلی بازار مسکن در بهار ۱۳۹۴ نشان داد متوسط بهای یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران در سه ماهه اول سال ۱۳۹۴ به عدد ۳۹/۹ میلیون ریال رسید که نسبت به سه ماهه قبل معادل ۴ درصد و نسبت به سه ماهه مشابه سال قبل ۲ درصد کاهش یافته است و صدور پروانه‌های ساختمانی تهران در بهار ۹۴ نسبت به بهار ۹۲ کاهش ۶۳ درصدی داشته است. نرخ اجاره‌ها نیز در سه ماه اول امسال با شیب ملایم ۱۶ درصد رشد داشته است.

بر اساس گزارش فصلی بازار مسکن در تهران که توسط دفتر برنامه ریزی، تجهیز منابع و اقتصاد مسکن ارائه می‌شود، نگاهی به روند فصلی قیمت مسکن از ابتدای سال ۱۳۹۰ تا پایان بهار سال ۱۳۹۴ در شهر تهران حاکی از این است که قیمت مسکن از بهار سال ۱۳۹۲ با ثبات نسبی مواجه شده و در حدود ۴۰ میلیون ریال به ازای هر متر مربع و دارای نوسانات اندک تا ۳ میلیون ریال بوده است. مقایسه نرخ رشد قیمت مسکن با تورم عمومی نیز نشان می‌دهد که از بهار ۱۳۹۲ نرخ رشد قیمت مسکن همواره پایین‌تر از نرخ رشد تورم بوده و در نتیجه می‌توان گفت قیمت حقیقی مسکن کاهش یافته است.

بیشترین قیمت به ترتیب متعلق به مناطق ۱، ۳، ۲ و ۶ و کمترین قیمت متعلق به مناطق ۱۹، ۱۸، ۲۰ و ۱۷ می‌باشد.

**کاهش ۲۲ درصدی معاملات در فصل بهار**

بررسی روند فصلی تعداد معاملات ثبت شده واحدهای مسکونی در شهر تهران حاکی از این است که در فصل زمستان سال گذشته تعداد معاملات واحدهای مسکونی افزایش و در پی آن در فصل بهار (به دلیل تعطیلات فروردین ماه) تعداد معاملات تاحدودی کاهش می‌یابد. بر این اساس تعداد معاملات ثبت شده در شهر تهران در بهار سال جاری نسبت به فصل زمستان سال قبل حدود ۱۹/۱ درصد کاهش یافته است. همچنین تعداد معاملات در فصل بهار سال جاری نسبت به بهار سال ۱۳۹۳ نیز حدود ۲۲/۵ درصد کاهش و به عدد ۳۴۶۹۶ رسیده است.

**بیشترین تعداد معاملات در واحدهای مسکونی نوساز**

توزیع واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سن بنا در دامنه‌های مختلف نشان می‌دهد که بیشترین تعداد معاملات در واحدهای مسکونی نوساز با عمر کمتر از ۵ سال (با سهم بیش از ۵۳ درصدی) و کمترین تعداد معاملات نیز در واحدهای مسکونی با عمر بیش از ۲۰ سال (با سهم ۶ درصدی) صورت پذیرفته است. همچنین مقایسه تعداد معاملات صورت پذیرفته در فصل بهار ۹۴ نسبت به سال گذشته نشان می‌دهد که در تمامی دامنه‌های سنی، تعداد معاملات کاهش یافته

بیشترین قیمت متعلق به مناطق ۱، ۳، ۲ و ۶ و کمترین قیمت متعلق به مناطق ۱۸، ۱۷، ۲۰ و ۱۹ می‌باشد.

**شیب ملایم صعودی در اجاره‌ها**

بررسی بازار اجاره مسکن شهر تهران از ابتدای سال ۱۳۹۰ تا بهار سال ۱۳۹۴ نیز نشان می‌دهد که اجاره‌ها دارای شیب ملایم صعودی بوده و در هر فصل به طور متوسط ۱۶ درصد نسبت به فصل مشابه سال قبل افزایش داشته است. همچنین بررسی نوسانات فصلی سه سال اخیر نشان می‌دهد که عمدتاً در فصل بهار و تابستان

### ارزش افزوده منفی بخشی مسکن

برای سنجش ارزش افزوده بخش مسکن، از دو متغیر ارزش افزوده ساختمان‌های اجرا شده توسط بخش خصوصی و ارزش افزوده خدمات مستغلات، خدمات حرفه‌ای و تخصصی استفاده شده است.

بررسی میزان رشد اجزاء تولید ناخالص داخلی نشان می‌دهد که با وجود بهبود نرخ رشد اقتصادی از ۶۸- درصد در سال ۱۳۹۱ به ۱۰۹- درصد در سال ۱۳۹۲ و حدود ۳ درصد در سال ۱۳۹۳، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان توسط بخش خصوصی در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ به ترتیب ۷۰۵- و ۲۰۱- و نرخ رشد ارزش افزوده خدمات مستغلات، خدمات حرفه‌ای و تخصصی نیز در دو سال مذکور به ترتیب ۰/۳- و ۰/۴- بوده است.

### سیر نزولی نرخ رشد دستمزد در بخش ساختمان

بررسی سه بازار عمده مصالح و نهاده‌های ساختمانی نشان می‌دهد که قیمت سیمان در ۱۲ ماه اخیر از اردیبهشت ماه ۱۳۹۳ نسبت به مدت مشابه سال قبل، حدود ۲۱ درصد افزایش یافته و در خرداد ماه ۱۳۹۴ قیمت سیمان برابر با خرداد سال قبل بوده و قیمت آن توسط دولت افزایشی نداشته است.

**بر اساس گزارش فصلی بازار مسکن در تهران که توسط دفتر برنامه ریزی، تجهیز منابع و اقتصاد مسکن ارائه می‌شود، نگاهی به روند فصلی قیمت مسکن از ابتدای سال ۱۳۹۰ تا پایان بهار سال ۱۳۹۴ در شهر تهران حاکی از این است که قیمت مسکن از بهار سال ۱۳۹۲ با ثبات نسبی مواجه شده و در حدود ۴۰ میلیون ریال به ازای هر متر مربع و دارای نوسانات اندک تا ۳ میلیون ریال بوده است.**

بررسی شاخص بهای خدمات ساختمانی حاکی از سیر نزولی نرخ رشد دستمزد در بخش ساختمان می‌باشد به طوری که در اردیبهشت ۱۳۹۴ نرخ رشد آن در حدود ۱۶ درصد بوده است. ولی قیمت آهن‌آلات در کشور به دلیل کاهش قیمت جهانی فولاد، طی حدوداً دو سال گذشته همواره کاهش یافته به طوری که متوسط قیمت یک کیلوگرم آهن‌آلات از ۲۳ هزار ریال در خرداد ماه ۱۳۹۲ به حدود ۱۶۰۴ هزار ریال در خرداد ماه ۱۳۹۴ کاهش یافته است.

### شاخص قیمت مسکن در پایین‌ترین جایگاه

به گزارش پایگاه اطلاع رسانی وزارت راه و شهرسازی، بررسی بازارهای رقیب بخش مسکن در کنار نرخ تورم عمومی نشان می‌دهد که این بازارها از نوسان کمی برخوردار بوده و حتی با کاهش شاخص و قیمت مواجه شده‌اند به طوری که در بهار سال ۱۳۹۴ نسبت به ماه مشابه سال قبل، نرخ رشد شاخص کل بورس، سکه و ارز به ترتیب برابر با ۱۳-، ۴- و ۳ درصد بوده است؛ این در حالی است که در همین دوره نرخ تورم عمومی نقطه به نقطه حدود ۱۶۰۲ درصد و نرخ سود سپرده‌های بانکی یکساله و بالاتر، ۲۰ درصد بوده است.

همچنین بررسی روند شاخص‌های بازار مسکن در کنار بازار دارایی‌های رقیب و شاخص قیمت کالاها و خدمات عمومی (با ۱۰۰ در نظر گرفتن شاخص و قیمت دارایی‌ها در فروردین ماه سال ۱۳۹۰) نشان می‌دهد که در فصل بهار سال ۱۳۹۴ نسبت به بهار سال ۱۳۹۰، شاخص نرخ ارز در بالاترین و شاخص قیمت مسکن در پایین‌ترین جایگاه قرار گرفته و شاخص‌های بورس و سکه نیز تقریباً با نرخ تورم عمومی برابر شده‌اند.

است که بیشترین میزان کاهش مربوط به دامنه بنا با عمر کمتر از ۵ سال (۲۴ درصد) می‌باشد.

### بیشترین سهم معاملات با ارزان‌ترین‌ها

بیشترین سهم تعداد معاملات انجام شده بر حسب قیمت یک مترمربع در فصل بهار ۱۳۹۴ به ترتیب در بازه‌های ۲۰ تا ۳۰ میلیون ریال (۲۸ درصد)، ۳۰ تا ۴۰ میلیون ریال (۲۵ درصد) و ۴۰ تا ۵۰ میلیون ریال (۱۶ درصد) و کمترین تعداد معاملات به ترتیب در بازه‌های کمتر از ۱۰ میلیون ریال (۱ درصد) و ۷۰ تا ۸۰ میلیون ریال (۳ درصد) می‌باشد.

مقایسه تعداد معاملات صورت پذیرفته در فصل بهار ۱۳۹۴ نسبت به بهار سال ۱۳۹۳ نیز نشان دهنده کاهش تعداد معاملات در تمامی بازه‌ها (به جز ۵۴ درصد افزایش در آپارتمان‌های کمتر از متری ده میلیون ریال و ۱۸ درصد افزایش در بازه بیشتر از متری ۸۰ میلیون ریال) است؛ تعداد معاملات در آپارتمان‌های با ارزش ۴۰ تا ۶۰ میلیون ریال به ازاء هر مترمربع بیشترین کاهش (۳۱ درصد) را داشته است.

### بیشترین تعداد معاملات در واحدهای ۵۰ تا ۷۰ مترمربع

توزیع واحدهای مسکونی بر حسب متراژ نشان می‌دهد که بیشترین تعداد معاملات در واحدهای مسکونی با مساحت ۵۰ تا ۷۰ مترمربع (۳۴ درصد) ثبت شده و در اکثر موارد با افزایش متراژ واحدها، تعداد معاملات نیز کاهش یافته است.

در بهار ۱۳۹۴ نسبت به بهار ۱۳۹۳ در همه سطوح، تعداد معاملات کاهش یافته و بیشترین کاهش مربوط به واحدهای مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع (با کاهش حدود ۲۶ درصدی) و کمترین کاهش مربوط به واحدهای مسکونی با مساحت بالای ۱۷۰ مترمربع (۱۷ درصد) بوده است.

همچنین بیشترین تعداد معاملات واحدهای مسکونی در بازه‌های قیمتی ۱۳۰ تا ۲۲۰ و کمتر از ۱۳۰ میلیون تومان (به ترتیب با سهم ۲۰ و ۲۹ درصدی) انجام شده و هر چه بازه‌های قیمتی بالاتر رفته است، تعداد معاملات کاهش یافته است.

### کاهش ۶۳ درصدی صدور پروانه‌های ساختمانی پایتخت

بررسی تعداد پروانه‌های ساختمانی شهر تهران حاکی از این است که پس از طی یک روند کاهش از بهار سال ۱۳۹۲، تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در فصل بهار ۱۳۹۴ و دو فصل قبل از آن در حدود ۲۰ هزار واحد مسکونی ثابت و در کمترین میزان خود بوده‌اند؛ به طوری که در فصل بهار ۱۳۹۴، نسبت به بهار ۱۳۹۳ و ۱۳۹۲ به ترتیب حدود ۲۴ و ۶۳ درصد کاهش یافته است.

به گزارش پایگاه اطلاع رسانی وزارت راه و شهرسازی، در طی سال‌های گذشته بیش از ۴۰ درصد از واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره در شهر تهران جایگزین واحدهای تخریبی شده‌اند و در واقع به واحدهای موجود اضافه نمی‌شوند. آمار صدور پروانه‌های ساختمانی در کلیه مناطق شهری بر اساس آخرین اطلاعات نیز حاکی از این است که هر چند پس از طی یک روند نزولی در آمار واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی، در فصل پاییز و زمستان ۱۳۹۳ تا حدودی این آمار افزایش یافته است، ولی واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در فصل زمستان ۱۳۹۳ نسبت به زمستان ۱۳۹۲ و ۱۳۹۱ به ترتیب حدود ۳۰ و ۴۴ درصد کاهش یافته است.

### شاخص سرمایه‌گذاری منفی در ساختمان‌های جدید

برای سنجش میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از شاخص سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید توسط بخش خصوصی در مناطق شهری بهره گرفته می‌شود.

بررسی نرخ رشد سرمایه‌گذاری صورت گرفته در بخش مسکن توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور به قیمت ثابت بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری کل در بخش مسکن در مناطق شهری در همه فصول سال ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ نسبت به فصول مشابه سال قبل عموماً دارای نرخ رشد منفی بوده است؛ به طوری که این سرمایه‌گذاری در ۹ ماهه اول سال ۱۳۹۳ نسبت به ۹ ماهه اول سال ۱۳۹۲ و ۱۳۹۱ به ترتیب حدود ۴ و ۸ درصد کاهش یافته است.