



گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذر ۱۳۹۴

۱. حجم معاملات مسکن

در آذرماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۲ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۲.۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در آذرماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۴.۵ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مزبور در مقایسه با آذرماه سال ۱۳۹۳، ۳.۶ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۴ 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 مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۱۰ به ترتیب با سهم ۸.۱، ۶.۱ و ۶.۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۶۸.۳ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران صرفاً مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۸، ۱، ۱۸ و ۷) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۱.۷ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

۲. تحولات قیمت مسکن

در آذرماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۸۸ میلیون ریال

پنجره ایرانیان: کارشناسان بانک مرکزی در گزارشی رسمی، تحلیلی از آخرین معاملات مسکن در ماه جاری امسال و مقایسه آن با مدت مشابه سال گذشته تهیه کرده‌اند.

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۴ 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 آذرماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۲۶۲۸ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۴.۸ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲.۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۸۸ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل با ۰.۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل با ۱.۲ درصد کاهش همراه بوده است. در آذرماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۷۲.۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰۶ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

خاطر نشان می‌کند، گزارش ذیل صرفاً به بررسی حوزه «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» معطوف بوده و لذا نتایج حاصل از این گزارش قابل تعمیم به معاملات مسکن سایر مناطق شهری کشور نیست.

شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰.۵ و ۱۱.۵ درصد رشد نشان می‌دهد. ماهیت قراردادهای اجاره مسکن که غالباً یک ساله تنظیم می‌شوند و نیز اثرپذیری شاخص اجاره‌به‌های مسکن از سیاست‌های کنترل و مهار تورم سبب رشد متناسب اجاره‌بها با تحولات نرخ تورم در کشور شده است. خاطر نشان می‌شود سهم هزینه مسکن (اجاره‌به‌های مسکن اعم از شخصی و غیرشخصی) در محاسبات شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی (براساس سال پایه ۱۰۰=۱۳۹۰) معادل ۲۸.۴ درصد است.

۶. جمع‌بندی

مروری بر تحولات قیمت و حجم معاملات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۴ حاکی از کاهش تعداد معاملات و متوسط قیمت خرید و فروش واحدهای مسکونی نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۲.۸ و ۱.۲ درصد است. با این حال حجم معاملات در آذرماه سال جاری نسبت به ماه قبل از افزایش ۴.۸ درصدی برخوردار بوده است که این امر حاکی از استقبال خریداران در شرایط ثبات قیمتی بازار مسکن است.



در مجموع ثبات نسبی قیمت‌ها در بازار مسکن طی دو سال اخیر فرصت مناسبی برای ورود خریداران به بازار مسکن فراهم کرده است. همچنین با توجه به کاهش نااطمینانی‌های متصور در فضای اقتصاد کلان و تصمیمات اخیر شورای پول و اعتبار در کمک به تسهیل اعتباری بخش مسکن و ارتقای قدرت خرید مسکن خانوارها تداوم بهبود حجم معاملات بازار مسکن در فصول آتی دور از انتظار نخواهد بود. بررسی تحولات بازار اجاره‌به‌های مسکن در آذرماه سال ۱۳۹۴ نیز مؤید تغییر متناسب اجاره‌بها با تحولات نرخ تورم است به طوری شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰.۵ و ۱۱.۵ درصد رشد نشان می‌دهد.

بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰.۶ درصد افزایش و ۱.۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۴ (معادل ۱.۶ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۲۱ (معادل ۶.۹ درصد) تعلق دارد.

در آذرماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۷.۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰.۶ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

۳. تحولات بازار معاملات مسکن در شهر تهران در نه ماهه نخست سال ۱۳۹۴

در نه ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۰۸۸ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۴.۷ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۳۸.۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل با کاهش ۱۰.۱ درصدی مواجه بوده است.

۴. سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۱-۴. 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 آذرماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۴.۶ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی ۲۰ تا ۲۵ و ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۳.۷ و ۱۳.۲ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۲.۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۳۸۸ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

۲-۴. 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 آذرماه سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای ۶۰ تا ۷۰ متر مربع معادل ۱۵.۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای ۵۰ تا ۶۰ و ۷۰ تا ۸۰ متر مربع به ترتیب با سهم ۱۵.۱ و ۱۴.۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع ۵۷.۸ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

در آذرماه سال ۱۳۹۴ توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که واحدهای مسکونی با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان با سهم ۱۰.۶ درصد در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ و ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان نیز به ترتیب با اختصاص سهم ۹.۹ و ۹.۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در آذرماه سال ۱۳۹۴ حدود ۴۷.۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۲۰ میلیون تومان اختصاص داشته است و ۵.۹ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده نیز ارزشی بیش از ۹۸۰ میلیون تومان داشته‌اند. این سهم‌ها در آذرماه سال ۱۳۹۳ به ترتیب معادل ۴۷.۵ و ۵.۹ درصد بود.

۵. تحولات اجاره‌به‌های مسکن

در آذرماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق