



چکیده تحولات مسکن شهر تهران در مهر ۱۳۹۵

تاریخ انتشار: آذر ۱۳۹۵	دفتر: معاونت پژوهشی، دفتر آمار و پایش اقتصادی	شناسنامه گزارش:
ناظر علمی: محمد حسینی	تهیه و تدوین: سارا پور ادبی	
تاییدکننده: ابوالحسن والی زاده، یاسر ملایی	همکاران: -	

مطالب این گزارش، یافته‌های تحقیق و مطالعه پژوهشگران ذی ربط است و بازگوکننده دیدگاه‌ها و نظرات رسمی مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی نیست. از آنجا که این مؤسسه یک نهاد پژوهشی و آموزشی است، یافته‌های این گزارش لزوماً در دستور کار سیاست‌گذاری قرار نمی‌گیرد. هدف از انتشار عمومی این گزارش، ایجاد فضای بحث و بررسی عمیق‌تر از سوی صاحب‌نظران است و انتظار از رسانه‌ها و پایگاه‌های خبری آن است که یافته‌های آن را در محدوده‌ی رویکرد علمی و به‌دور از بزرگ‌نمایی و نکته‌گزینی‌های جهت‌دار منعکس کنند تا ضمن ایجاد انگیزه بیشتر در پژوهشگران، تمایل مؤسسه برای تداوم انتشار عمومی گزارش‌ها تقویت شود.

چکیده:

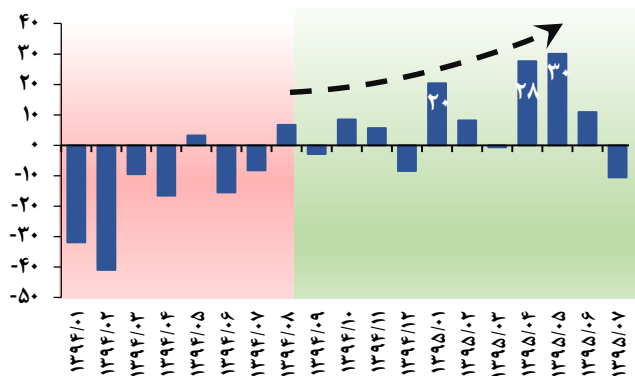
مهم‌ترین تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهر سال ۱۳۹۵ شرح زیر است:

- تعداد معاملات مسکن در شهر تهران به طور تقریبی از آبان ماه سال ۱۳۹۴ روند افزایشی داشته و رشد آن در ماه‌های تیر و مرداد نسبتاً قابل توجه بوده و در ماه مهر به دلیل همزمانی با محرم الحرام کاهش یافته است.
- متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در شهر تهران پس از یک دوره رکود طولانی مدت از ماه اسفند سال ۱۳۹۴ شروع به افزایش کرده و در ۸ ماه منتهی به مهر ۱۳۹۵ به طور متوسط ۶ درصد در مقایسه با مدت مشابه سال قبل رشد داشته است.
- از نیمه دوم سال ۱۳۹۴ تا مهرماه سال ۱۳۹۵، رشد تعداد معاملات واحدهای مسکونی با متراژ بالای ۸۰ متر بیشتر از رشد تعداد کل واحدهای مسکونی بوده است. این افزایش، بیانگر رشد بیشتر تقاضا برای واحدهای مسکونی گران‌قیمت‌تر است.
- افزایش تقاضای واحدهای مسکونی گران‌قیمت‌تر را می‌توان به شکل‌گیری انتظارات برای کاهش نرخ سود بانکی در نیمه اول سال نسبت داد.
- افزایش سقف تسهیلات اعطایی خرید مسکن از نیمه دوم سال ۱۳۹۴ نیز احتمالاً در افزایش تقاضای واحدهای مسکونی گران‌قیمت‌تر مؤثر بوده است.



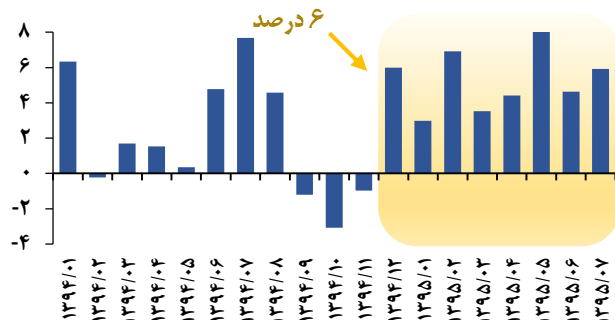
۱- معاملات مسکن:

نمودار ۱: رشد تعداد معاملات واحد مسکونی



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران

نمودار ۲: رشد متوسط قیمت یک متر مربع زیر بنا

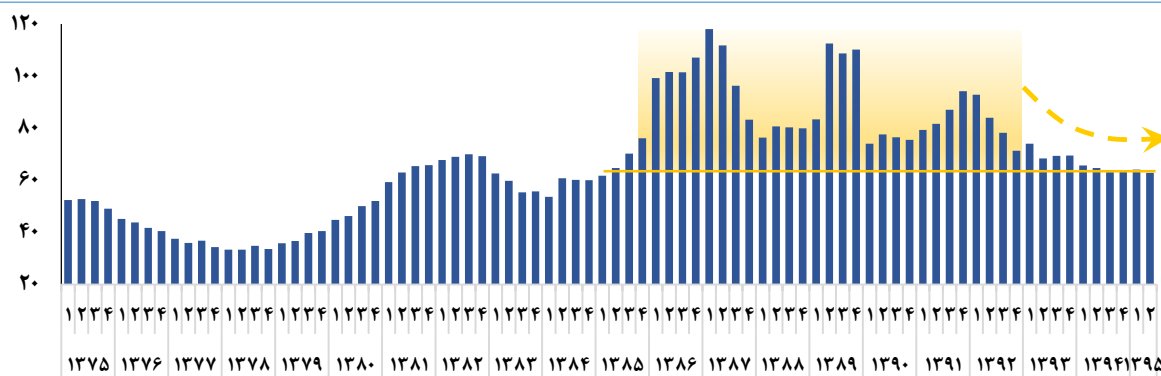


منبع: بانک مرکزی / گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران

- تعداد معاملات به طور تقریبی از آبان ماه سال ۱۳۹۴ روند رو به رشد داشته و در سه ماه فروردین، تیر و مرداد ۱۳۹۵ به ترتیب ۲۰، ۲۸ و ۳۰ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل افزایش یافته که قابل توجه بوده است. کاهش تعداد معاملات در ماه مهر احتمالاً به دلیل همزمانی با ماه محرم الحرام رخ داده است.

- متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی پس از یک دوره کاهش طولانی مدت از ماه اسفند سال ۱۳۹۴ شروع به افزایش کرده و در ۸ ماه منتهی به مهر ۱۳۹۵ به طور متوسط ۶ درصد نسبت به مدت مشابه سال قبل رشد داشته است.

نمودار ۳: متوسط قیمت حقیقی یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در شهر تهران



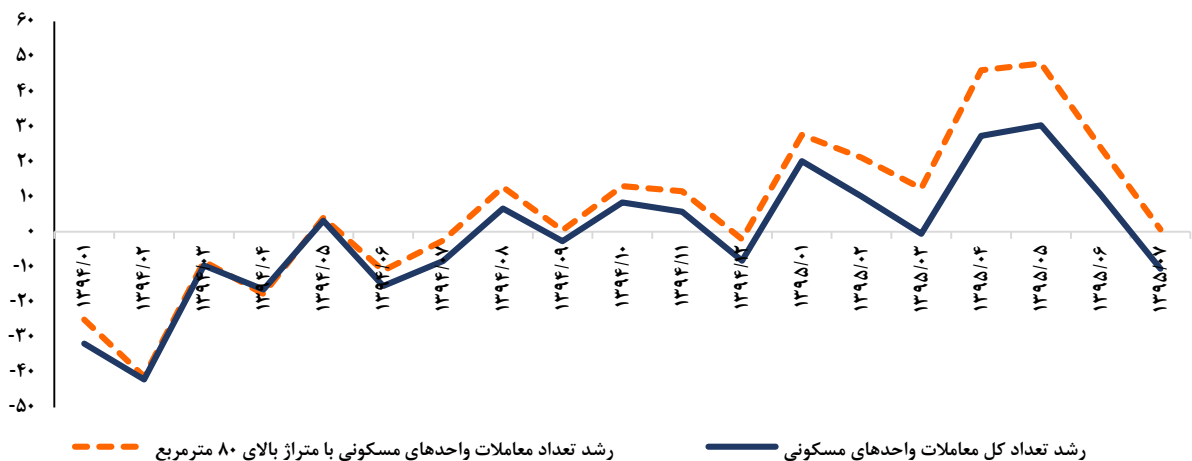
منبع: داده‌های مرکز آمار، حقیقی شده با شاخص قیمت مصرف‌کننده بانک مرکزی

- همزمان با کاهش درآمدهای نفتی، حباب قیمتی مسکن از سال ۱۳۹۲ به مرور تخلیه شده و افت قیمت حقیقی مسکن تا سال ۱۳۹۵ ادامه پیدا کرده به گونه‌ای که در سطحی معادل سال ۱۳۸۵ قرار گرفته است.



چکیده تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهر ۱۳۹۵

نمودار ۴: رشد تعداد کل معاملات و رشد تعداد معاملات واحدهای با متراژ بالای ۸۰ متر مربع

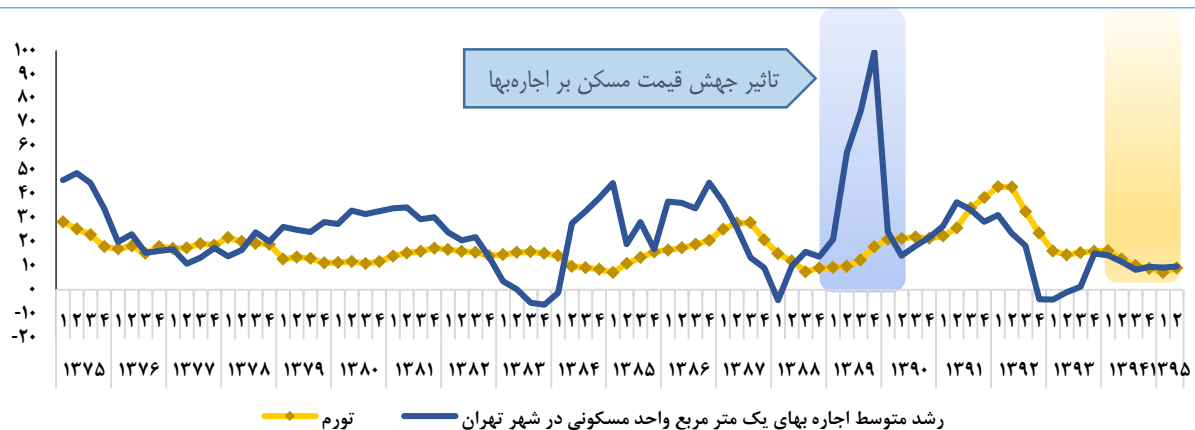


منبع: گزارشات بانک مرکزی ج.ا. / محاسبات محقق

- از نیمه دوم سال ۱۳۹۴ تا مهرماه سال ۱۳۹۵، رشد تعداد معاملات واحدهای مسکونی با متراژ بالای ۸۰ متر بیشتر از رشد تعداد کل واحدهای مسکونی بوده است. این افزایش، بیانگر تقاضای بیشتر برای واحدهای مسکونی گران قیمت است.
- افزایش تقاضای واحدهای مسکونی گران قیمت تر را می توان از یک سو به شکل گیری انتظارات برای کاهش نرخ سود بانکی در نیمه اول سال ۱۳۹۵ و از سوی دیگر به افزایش سقف تسهیلات اعطایی از نیمه دوم سال ۱۳۹۴ نسبت داد.
- قاعدتاً انتظار کاهش نرخ سود بانکی در نیمه اول سال ۱۳۹۵ با شکل گیری انتظارات در جهت ایجاد رونق تدریجی در بازار مسکن همراه بوده است.

۲- اجاره بها:

نمودار ۵: رشد متوسط اجاره بها و تورم (درصد)



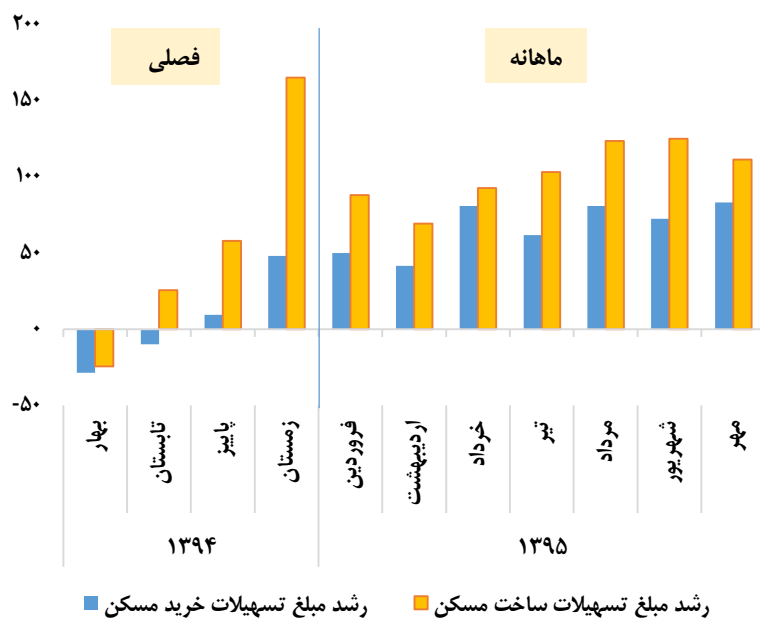
منبع: مرکز آمار ایران / بانک مرکزی ج.ا.

- تغییرات اجاره بها به طور معمول تحت تاثیر نرخ تورم و تغییرات قیمت مسکن است. با این حال، نوسانات این متغیر به دلیل قراردادهای سالانه اجاره، کمتر از نوسانات قیمت مسکن است.
- از ابتدای سال ۱۳۹۴ با تداوم روند کاهشی نرخ تورم و ثبات نسبی قیمت مسکن، نرخ رشد اجاره بها متناسب با تحولات نرخ تورم، نزولی بوده و در سال منتهی به تابستان سال ۱۳۹۴ بطور متوسط حدود ۱۰ درصد رشد داشته است.



۳- تسهیلات مسکن:

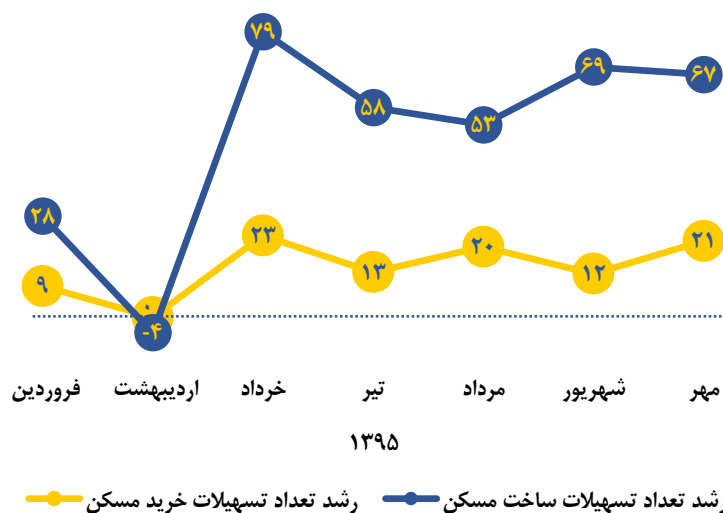
نمودار ۶: رشد مبلغ حقیقی تسهیلات اعطایی به تفکیک خرید و ساخت



منبع: بانک مسکن

- مبلغ حقیقی تسهیلات اعطایی از ابتدای سال ۱۳۹۵ با رشدهای قابل توجهی همراه بوده است به طوریکه در ماه مهر نسبت به ماه مشابه سال قبل، رشد مبلغ تسهیلات ساخت به ۱۱۱ درصد و مبلغ تسهیلات خرید به ۸۳ درصد رسیده است.

نمودار ۷: رشد تعداد تسهیلات اعطایی به تفکیک خرید و ساخت



منبع: بانک مسکن

- نرخ رشد تعداد تسهیلات خرید و ساخت از ماه اردیبهشت سال ۱۳۹۵ همواره مثبت بوده است. در ماه مهر، تعداد تسهیلات اعطایی ساخت و خرید به ترتیب ۶۷ درصد و ۲۱ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل رشد داشته‌اند.