

واکاوی چرخش تحولات بازار معاملات مسکن در سالهای اخیر:

تحولات بازار مسکن از جمله موضوعات مهم اقتصادی کشور است؛ چرا که این بخش نه تنها خود سهم قابل توجهی در تولید ناخالص داخلی دارد، بلکه با سایر بخشهای اقتصادی از ارتباطات گسترده‌ای برخوردار است. در این گزارش، تحولات معاملات مسکن در تهران به عنوان شهر پیشران در شکل‌گیری نوسانات بازار مسکن ایران، طی سالهای ۹۳ تا ۹۶، به صورت آمارهای ماهانه و سالانه مورد واکاوی و بررسی قرار گرفته است. همچنین در ادامه این گزارش، معاملات بازار مسکن در ۶ ماهه نخست سال ۹۶ با عملکرد این بازار در نیمه نخست سالهای گذشته، در مقام مقایسه قرار خواهد گرفت.

به طور کلی، نگاهی به معاملات بازار مسکن در سالهای گذشته حاکی از آن است که در ادامه دوره رونق در سالهای ۹۰ و ۹۱، به دلیل نوسانات شدید در نرخ ارز و تورم عمومی، بازار مسکن نیز با شوک قیمتی و افزایش حجم معاملات و ساخت و ساز مواجه شد.

رونق ایجاد شده در بازار مسکن در طی این سالها، در نیمه نخست سال ۹۲ به رکود تبدیل شد، تا آنجا که از نیمه دوم سال ۹۲ تا اواخر سال ۹۴، عوامل زیادی به تعمیق این رکود در بازار مسکن دامن زد و موجب شد تا بخش مسکن با ثبات در قیمتها و کاهش حجم ساخت و ساز در سالهای اخیر روبرو شود و به همین دلیل با رکود سنگینی مواجه گردد که مهمترین این عوامل به شرح ذیل اشاره می‌گردد:

- ✓ ثبات نسبی در بازار ارز، کالا و خدمات در نیمه دوم سال ۹۲
- ✓ کاهش و افت قدرت خرید خانوارها و متقاضیان مسکن به دلیل رکود اقتصادی
- ✓ حاکم شدن شرایط تحریم و رکود اقتصادی کشور
- ✓ نرخ بالای سود بانکی
- ✓ حجم بسیار بالای پروانه‌های ساختمانی طی سالهای ۹۰ تا ۹۲
- ✓ کاهش قیمت نفت

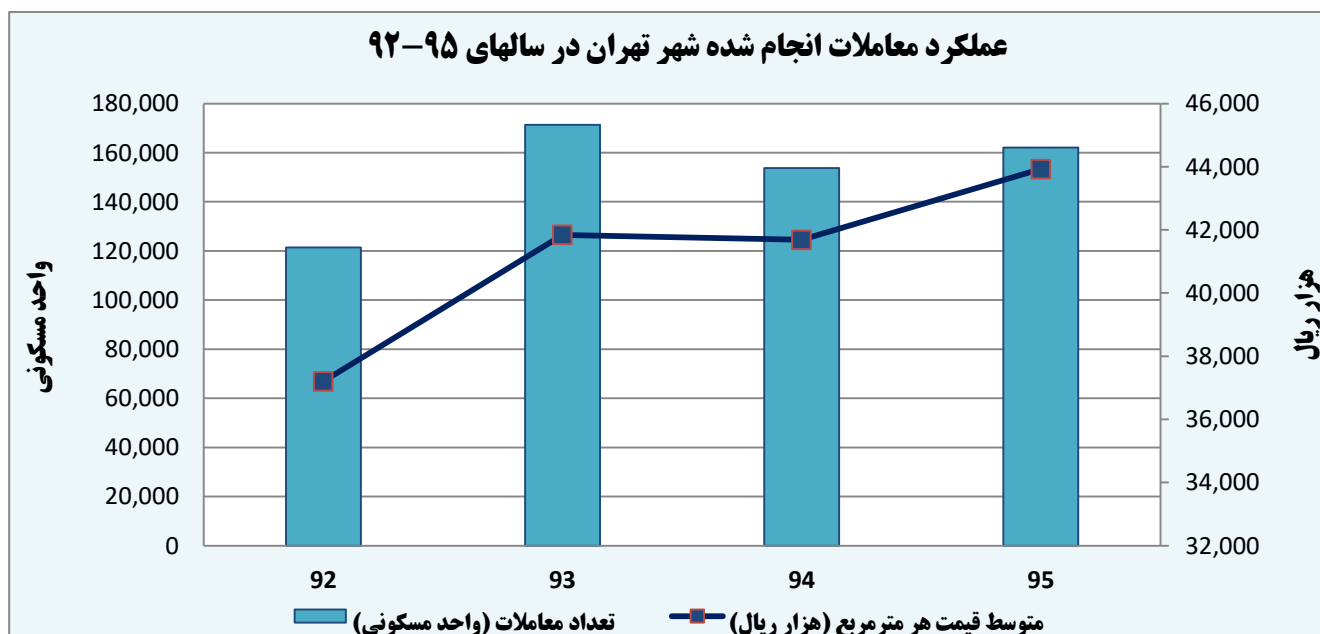
در سال ۹۳، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۷۱ هزار و ۳۱۱ واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با سال ۹۲ در حدود ۴۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی در شهر تهران ۴۱ میلیون و ۸۴۳ هزار ریال بود که نسبت به سال قبل از آن ۱۲ درصد افزایش داشته است.

نگاهی به معاملات مسکن در سال ۹۴ حاکی از آن است که تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران در این سال، به ۱۵۳ هزار و ۷۶۳ واحد مسکونی بالغ گردیده که در مقایسه با سال قبل ۱۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این سال متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی در شهر تهران ۴۱ میلیون و ۶۸۳ هزار ریال گزارش شده که نسبت به سال قبل از آن با کاهش ۰/۴ درصدی مواجه شده است.

این در حالی است که در سال ۹۵، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۶۲ هزار و ۵۴ واحد مسکونی رسیده که در مقایسه با سال ۹۴، رشد ۵/۴ درصدی را تجربه نموده است. طی این مدت، متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی در شهر تهران ۴۳ میلیون و ۹۲۶ هزار ریال بوده که نسبت به سال قبل، ۵/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

مقایسه تعداد معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران طی سالهای ۹۲ تا ۹۵ حاکی از آن است که بالاترین حجم معاملات در سالهای مورد بررسی، مربوط به سال ۹۳ و بیشترین قیمت را سال ۹۵ به خود اختصاص داده‌اند و با وجود افزایش تعداد معاملات واحدهای مسکونی در سال ۹۵، مشاهده می‌شود هنوز تعداد معاملات انجام شده در این سال نسبت به سال ۹۳ با افت ۵/۵ درصدی مواجه بوده است. براساس این قیاس، در سال ۹۵ تعداد معاملات نسبت به سال ۹۲ با رشد ۳۳ درصدی و متوسط قیمت معاملات با رشد ۱۸ درصدی مواجه شده است.

عملکرد معاملات انجام شده شهر تهران در سالهای ۹۲-۹۵							
درصد تغییر			سال				بازار مسکن
۹۵	۹۴	۹۳	۹۵	۹۴	۹۳	۹۲	
۵/۴	-۱۰	۴۱	۱۶۲,۰۵۴	۱۵۳,۷۶۳	۱۷۱,۳۱۱	۱۲۱,۴۷۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵/۴	-۰/۴	۱۲	۴۳,۹۲۶	۴۱,۶۸۳	۴۱,۸۴۳	۳۷,۲۰۵	متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)

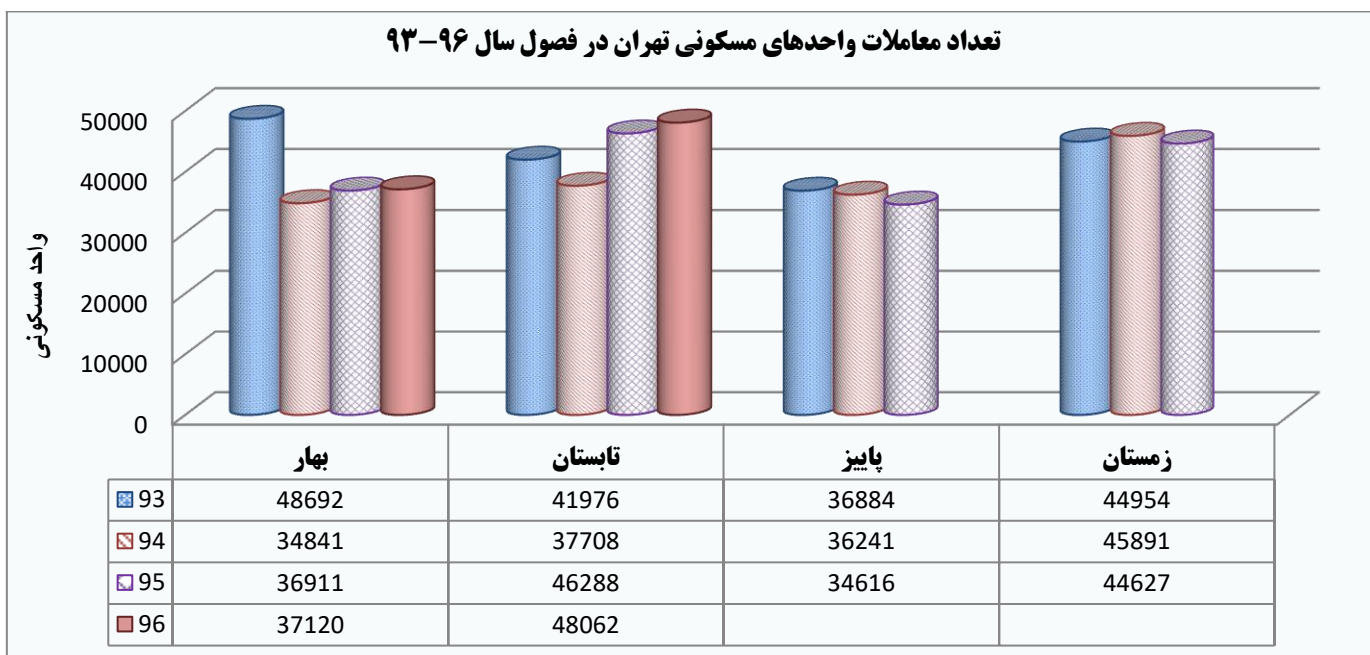


واکاوی تعداد معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران به صورت ماهانه طی سالهای ۹۳ تا ۹۶ نشان می‌دهد در سه ماهه فصل بهار، بیشترین حجم معاملات واحدهای مسکونی به سال ۹۳ اختصاص داشته و پس از آن سال ۹۶ در رتبه بعدی توانسته است سکандاری حجم معاملات در فصل بهار را در بین سالهای مورد بررسی در اختیار گیرد.

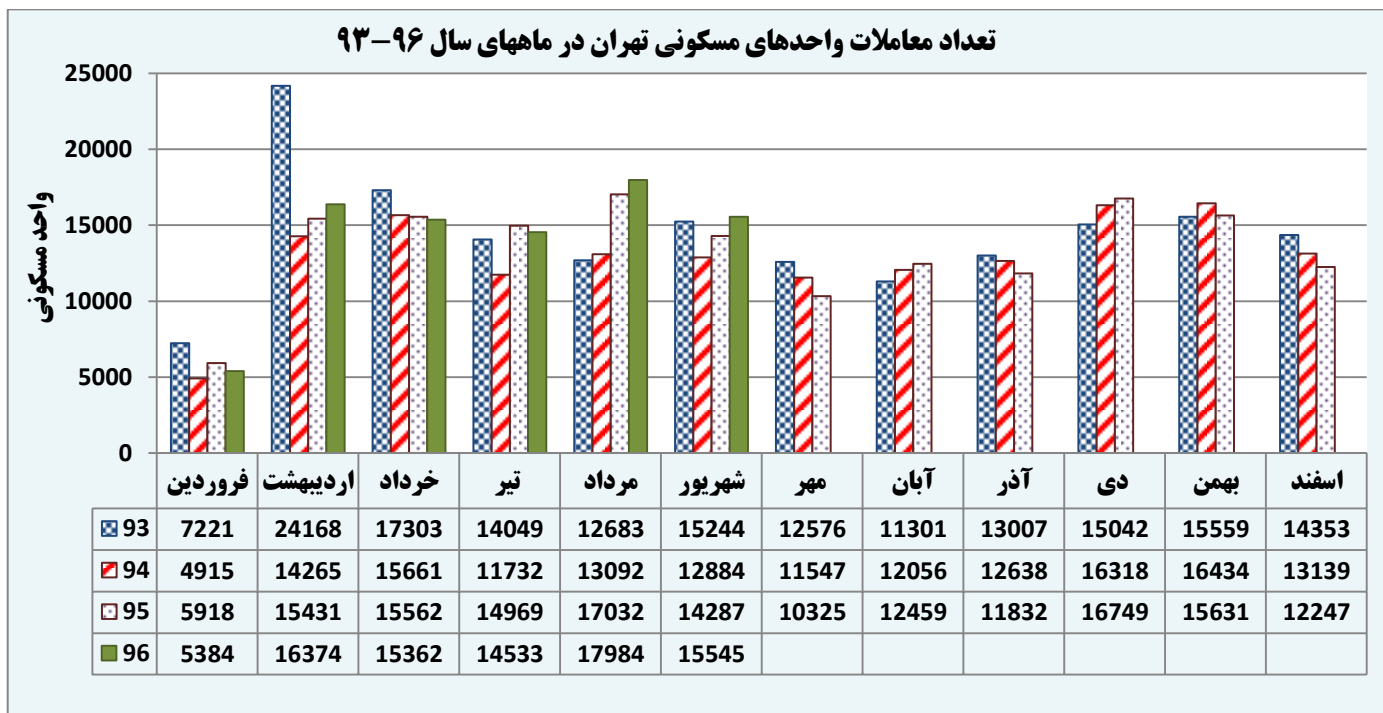
این در حالی است که بررسی تعداد معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران در فصل تابستان حاکی از پیشتازی سال ۹۶ در مقایسه با سایر سالها می باشد تا آنجا که در فصل تابستان سال ۹۶ حجم معاملات مسکن در شهر تهران در مقایسه با دوره مشابه سال گذشته با رشد حدود ۴ درصدی مواجه شده است.

با توجه به آن که در حال حاضر اطلاعات حجم معاملات بازار مسکن در نیمه دوم سال جاری، در دسترس نمی باشد، لذا سال ۹۶ در بررسی انجام شده برای فصل های پاییز و زمستان در نظر گرفته نمی شود. بر این اساس، سال ۹۳ در فصل پاییز و سال ۹۴ در فصل زمستان توانسته اند از نظر تعداد معاملات مسکن عملکرد مطلوب تری در مقایسه با سایر سالها به نمایش بگذارند و امید است با توجه به اینکه سال جاری به عنوان سال پیش رونق بازار مسکن مطرح می گردد، در فصل پاییز و زمستان پیشرو بازار املاک و مستغلات در فصول باقی مانده از سال جاری نیز بتواند خوش بدرخشد.

تعداد معاملات واحدهای مسکونی تهران در فصول سال ۹۳-۹۶

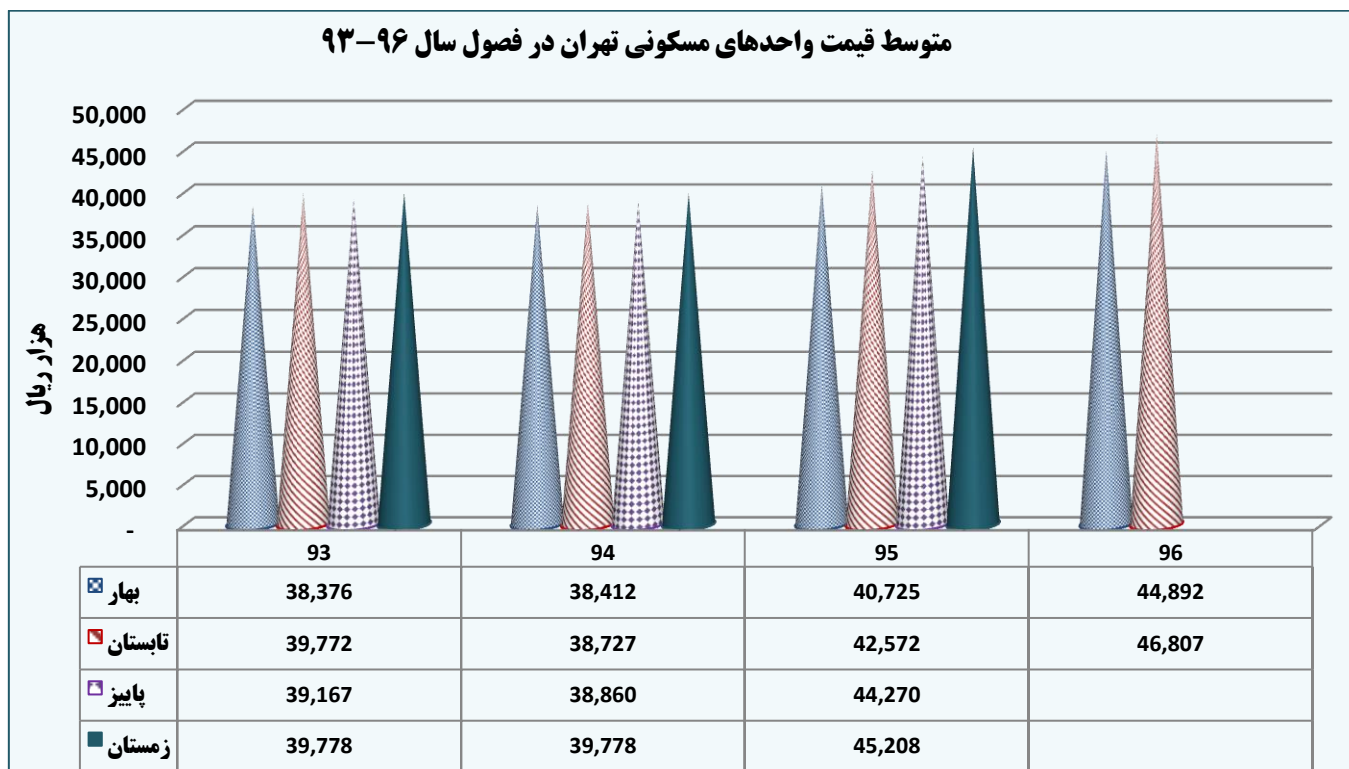


تعداد معاملات واحدهای مسکونی تهران در ماههای سال ۹۳-۹۶



بررسی سالهای ۹۳ تا ۹۶ از نظر متوسط قیمت معاملات هر متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران حاکی از آن است که در طی سالهای ۹۳ و ۹۴ متوسط قیمت معاملات مسکن در فصول مختلف تغییرات چشمگیری نداشته و با شیب بسیار ملایمی در زمستان ۹۴ در حدود ۴ درصد رشد را در مقایسه با بهار ۹۳ تجربه نموده است. این در حالی است که در سالهای ۹۵ و ۹۶ به یکباره با افزایش نسبی قیمت مواجه شده و در هر فصل رشد متوسط قیمتی نسبت به فصل قبلی مشاهده گردیده، به طوریکه در پایان فصل تابستان سال ۹۶ رشد قیمتی حدود ۱۸ درصدی در مقایسه با زمستان ۹۴ مشهود می‌باشد. همچنین در صورت مقایسه قیمت معاملات تابستان ۹۶ با بهار سال ۹۳، رشد قیمت حدود ۲۲ درصدی قابل استنتاج می‌باشد.

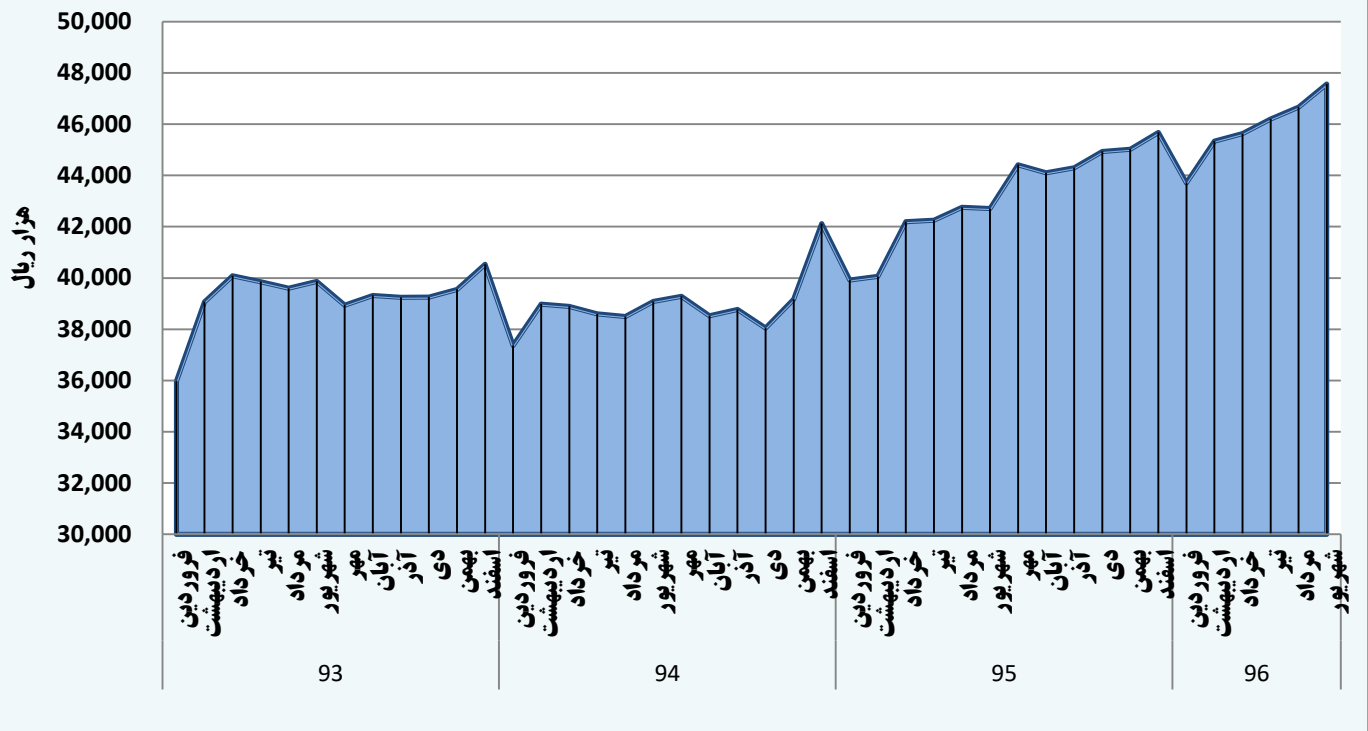
متوسط قیمت واحدهای مسکونی تهران در فصول سال ۹۳-۹۶



نگاهی به روند تغییرات متوسط قیمت معاملات یک متر مربع واحد مسکونی در تهران طی سالهای ۹۳ تا ۹۶ به صورت ماهانه، نشان از آن دارد که از نخستین ماه سال ۹۳ تا بهمن‌ماه سال ۹۴، متوسط قیمت معاملات واحدهای مسکونی در شهر تهران در محدوده قیمتی ۳۶ تا ۴۰ میلیون ریال نوسانات اندکی داشته و اسفندماه سال ۹۴ به عنوان نقطه عطفی برای تغییرات قیمت مطرح گردیده، بطوریکه متوسط قیمت معاملات مسکن در این ماه در سطح ۴۲ میلیون ریال ثبت شده است.

ادامه این جهش قیمت موجب گردید تا در اسفندماه سال ۹۵، متوسط قیمت معاملات در سطحی بیش از ۴۵ میلیون ریال، رشد قیمتی حدود ۸/۵ درصد را به صورت سالانه تجربه نماید و همچنین متوسط قیمت معاملات واحدهای مسکونی در شهر تهران در شهریورماه ۹۶ به ۴۷ میلیون و ۵۰۰ هزار ریال برسد تا در نیمه نخست سال جاری، افزایش قیمت ۴ درصدی در بازار مسکن تهران تجربه گردد.

رشد تغییرات متوسط قیمت معاملات مسکن در تهران ۹۶-۹۳

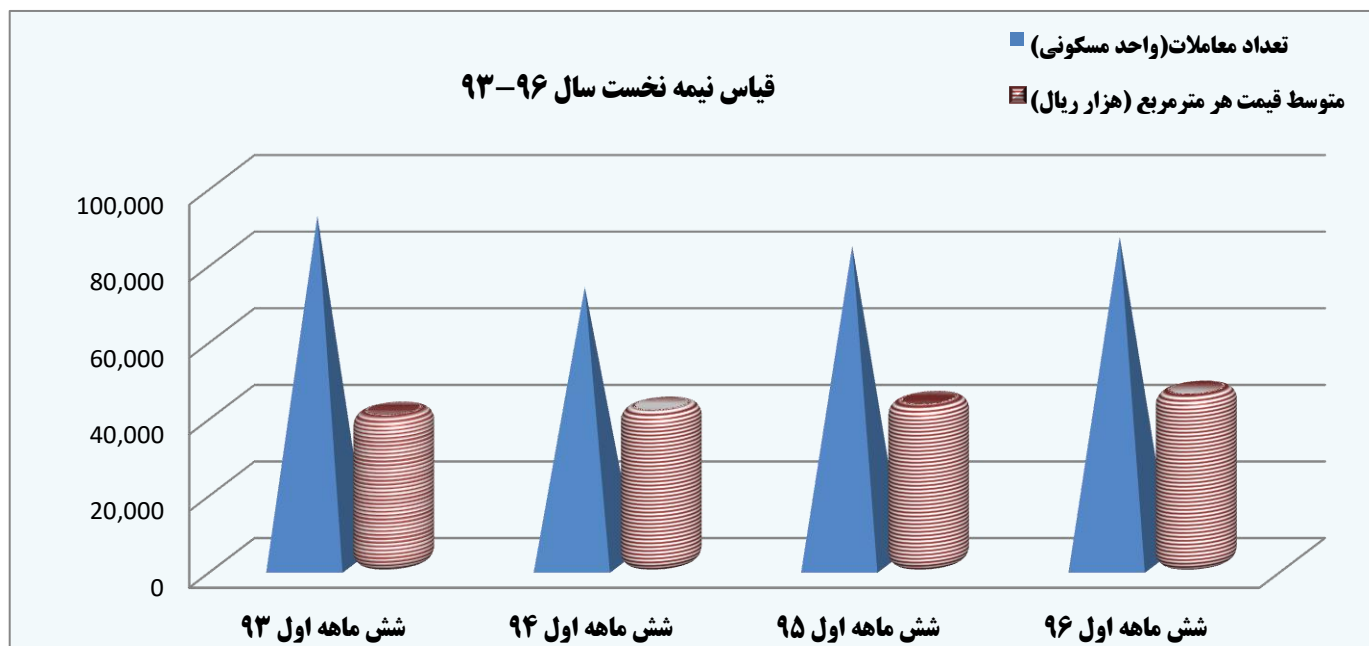


قیاسی شش ماهه در معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران از نیمه نخست سال ۹۳ تاکنون حاکی از آن است که در شش ماهه نخست سال ۹۳، تعداد معاملات واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران، ۹۰ هزار و ۶۶۸ واحد گزارش گردیده که با متوسط قیمت ۴۰ میلیون و ۳۸۷ هزار ریال به ازای هر متر مربع به فروش رسیده است. این در حالی است که در نیمه نخست سال ۹۴، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۷۲ هزار واحد مسکونی بالغ گردیده که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۲۱ 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 ۴۱ میلیون و ۶۹۱ هزار ریال گزارش شده که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

همچنین در شش ماهه نخست سال ۹۵، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۸۲ هزار و ۸۵۱ واحد مسکونی بالغ گردیده که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۱۵ درصد رشد نشان می‌دهد و در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی در شهر تهران ۴۳ میلیون و ۲۰۰ هزار ریال گزارش شده که نسبت به دوره مشابه سال قبل با افزایش ۴ درصدی مواجه گردیده است.

این در حالی است که نیمه نخست سال ۹۶، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۸۵ هزار و ۱۸۲ واحد مسکونی رسیده که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، افزایش ۳ درصدی داشته و در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی در شهر تهران ۴۵ میلیون و ۸۴۹ هزار ریال ثبت گردید که نسبت به مدت مشابه سال قبل با افزایش و رشد ۶ درصدی همراه شده است.

درصد تغییر	درصد تغییر	درصد تغییر	نیمه نخست	نیمه نخست	نیمه نخست	نیمه نخست	
۹۶	۹۵	۹۴	سال ۹۶	سال ۹۵	سال ۹۴	سال ۹۳	
۳	۱۵	-۲۱	۸۵،۱۸۲	۸۲،۸۵۱	۷۲،۰۶۳	۹۰،۶۶۸	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶	۴	۳	۴۵،۸۴۹	۴۳،۱۸۸	۴۱،۶۹۱	۴۰،۳۸۷	متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)



در نهایت می‌توان بیان نمود، نسیم رونق در بازار مسکن، از زمستان سال گذشته به دنبال افزایش تسهیلات مسکن، طرح مسکن یکم و کاهش نرخ سود تسهیلات مسکن شروع به وزیدن ملایمی نموده و آنچه فعالان این بازار را به بازگشت رونق به اقتصاد مسکن امیدوارتر می‌کند، افزایش میزان ساخت و سازها همراه با رشد نسبی معاملات است. براساس آمارهای ارائه شده و بعد از ۲۰ فصل که رشد بخش ساختمانی کشور منفی یا حداکثر صفر بوده است، در بهار سال جاری ساخت و ساز مسکن ۷/۱ درصد افزایش یافته که این رشد حتماً رونق بخش ساختمان و مسکن را به همراه خواهد داشت.

آمارها نشان می‌دهد که از شهریورماه سال جاری، خروج بخش مسکن از رکود با شیب ملایم آغاز گردیده و به نظر می‌رسد تا در انتهای سال آینده بتوان تغییر در بازار مسکن را به خوبی مشاهده نمود. در شهریورماه سال جاری در تهران به عنوان شهر پیشران بازار مسکن، تعداد معاملات مسکن با حدود ۳۰ درصد و متوسط قیمت معاملات مسکن با حدود ۴ درصد افزایش در مقایسه با اسفندماه سال گذشته مواجه گردیده‌اند.

البته هر نوع افزایش در بازار مسکن بایستی همزمان در هر چهار بخش معاملات، قیمت، سرمایه‌گذاری و تولید رخ دهد و اگر اراده‌ای بر ممانعت از افزایش در هر یک از این بخشها وجود نداشته باشد، منحنی تغییرات بازار مسکن مسیر صعودی خود را ادامه خواهد داد و تا بهار سال آینده به بالاترین سطح خواهد رسید.

با سپاس

شرکت سرمایه‌گذاری سامان سهام سپاهان