



اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران
معاونت بررسی‌های اقتصادی

وضعیت ارزش معاملات مسکن شهر تهران طی دو ماهه سال‌های ۱۳۹۷-۱۳۹۵

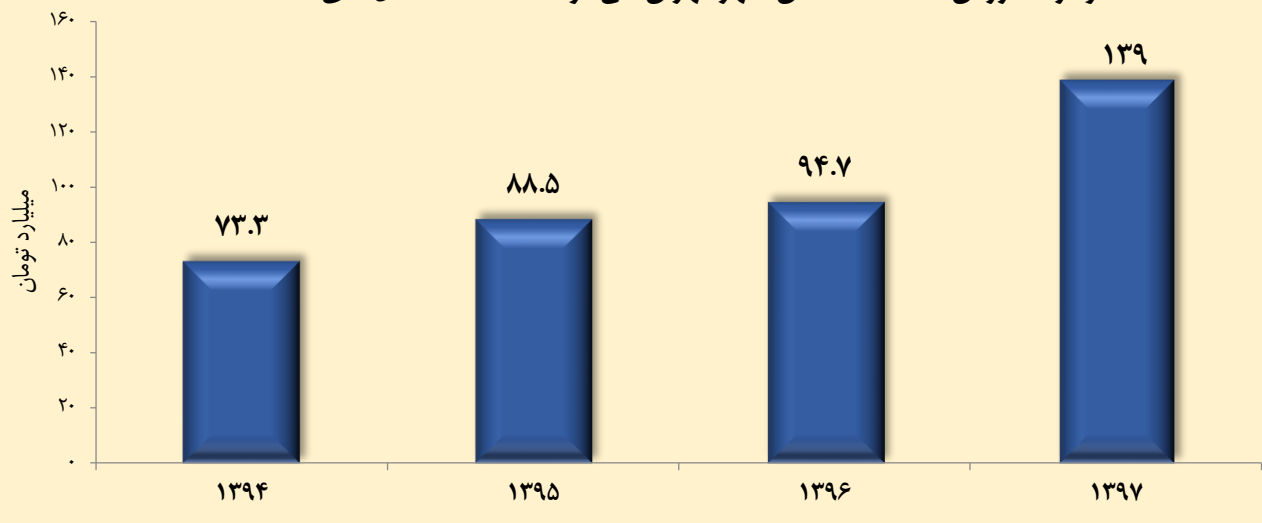


رشد قابل ملاحظه ارزش معاملات مسکن در شهر تهران طی دو ماهه نخست ۱۳۹۷ در مدت مشابه سه سال اخیر بی سابقه بوده است. ارزش واحدهای مسکونی معامله شده طی مدت مذکور به ۱۳۹ میلیارد تومان رسیده که در مقایسه با دو ماهه ۱۳۹۶ حدود ۴۷ درصد رشد داشته است. اکنون این سوال مطرح می‌شود که رقم بالای ارزش معاملات ناشی از افزایش تعداد معاملات مسکن بوده و یا متأثر از افزایش کم سابقه قیمت مسکن است. در ادامه ضمن اشاره به ارزش معاملات مسکن شهر تهران طی سال‌های اخیر، عامل مسلط در رشد ارزش معاملات در هر سال تعیین شده است.



طی دو ماهه نخست سال ۱۳۹۷، ارزش معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران حدود **۴۷ درصد** رشد داشته و به حدود ۱۳۹ میلیارد تومان رسیده است. به نظر می رسد در مقایسه با سال های قبل، سرعت افزایش ارزش معاملاتی واحدهای مسکونی معامله شده در سطح شهر تهران نسبت به سال های قبل به طور قابل ملاحظه ای در حال افزایش است. تعداد معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران در مدت مذکور با ۱۱ درصد رشد نسبت به دو ماهه نخست سال ۱۳۹۶ به حدود ۲۴ هزار معامله رسیده است. متوسط قیمت هر مترمربع بنای واحد مسکونی نیز در تهران به حدود ۵ میلیون و ۷۵۳ هزار تومان رسیده که در مقایسه با مدت مشابه سال ۱۳۹۶ بیش از ۳۲ درصد رشد داشته است.




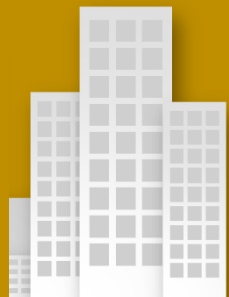


نمودار ۱- ارزش معاملات مسکن شهر تهران طی دو ماهه نخست سال های ۱۳۹۴-۱۳۹۷



رشد قابل توجه ارزش معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران از محل **افزایش قیمت واحدها** بوده یا به **دلیل افزایش تعداد معاملات** است؟



سهام قیمت و تعداد واحدهای معامله شده در رشد ارزش معاملات

سال	متوسط قیمت	تعداد معاملات واحدهای مسکونی
دو ماهه ۱۳۹۵	 <p>سهام ۸,۹ واحد درصدی در رشد ارزش معاملات شهر تهران</p>	 <p>سهام ۱۰,۶ واحد درصدی در رشد ارزش معاملات شهر تهران</p>
دو ماهه ۱۳۹۶	 <p>سهام ۴,۶ واحد درصدی در رشد ارزش معاملات شهر تهران</p>	 <p>سهام ۲,۳ واحد درصدی در رشد ارزش معاملات شهر تهران</p>
دو ماهه ۱۳۹۷	 <p>سهام ۳۴ واحد درصدی در رشد ارزش معاملات شهر تهران</p>	 <p>سهام ۱۲,۷ واحد درصدی در رشد ارزش معاملات شهر تهران</p>



افزایش قیمت مسکن در رشد ارزش معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران در دو ماهه نخست ۱۳۹۷ اثر قابل ملاحظه‌ای داشته است.

بر خلاف دو ماهه نخست سال ۱۳۹۵ که عامل مسلط در رشد ارزش معاملات مسکن تهران، افزایش تعداد معاملات بوده، طی دو ماهه نخست سال های ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷، رشد میانگین قیمت عامل مسلط بوده که در دو ماهه نخست ۱۳۹۷ تشدید نیز شده است.