



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

کاهش تقاضای بازار مسکن تهران در مهر ۱۳۹۷



براساس آخرین گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران» در مهر ماه سال ۱۳۹۷، میزان معاملات در بازار مسکن در ادامه روند کاهشی که از اردیبهشت ماه سال جاری شروع شده، معادل ۹,۵ درصد نسبت به شهریور ۱۳۹۷ کاهش یافته است. این در حالی است که طی ماه‌های اخیر، از سرعت افزایش قیمت مسکن در تهران نیز کاسته شده است. در این گزارش به طور خلاصه وضعیت معاملات و متوسط قیمت آن در بازار مسکن تهران مورد بررسی قرار می‌گیرد.

آبان ۱۳۹۷

تهیه شده توسط فروع گری امیکال سر

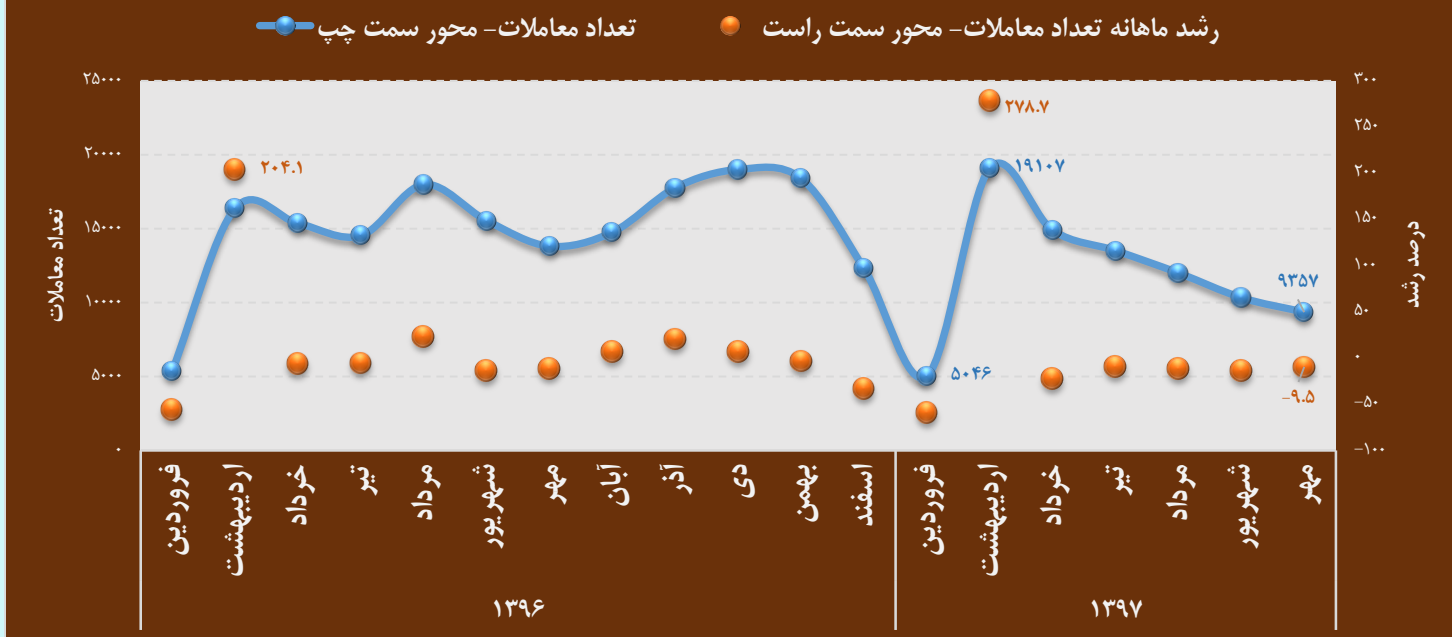
بازار مسکن در شهر تهران

با توجه به آمارهای اخیر بانک مرکزی، در مهر ماه سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات مسکن در شهر تهران با ۹,۵ درصد کاهش نسبت به ماه قبل به طور بی سابقه‌ای به سطح ۹ هزار و ۳۵۷ معامله رسیده است. طی دو سال اخیر، به غیر از ماه فروردین - که معاملات مسکن در آن هر ساله در سطح پایینی قرار دارد- در سایر ماهها تعداد معاملات تا این سطح پایین نبوده است (نمودار ۱).

در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۷ تعداد معاملات مسکن در شهر تهران به ۱۹ هزار و ۱۰۷ معامله رسید که طی پنج سال اخیر (به جز اردیبهشت سال ۱۳۹۳) بالاترین رقم بوده است. در این ماه متوسط قیمت مسکن در شهر تهران نیز نسبت به فروردین ۱۳۹۷، ۸,۳ درصد افزایش یافت و به حدود ۶ میلیون تومان به ازای هر متر مربع رسید. پس از اردیبهشت ماه متوسط قیمت مسکن تهران طی دو ماه متوالی پس از آن، افزایش قابل توجهی را تجربه کرد و در تیرماه با رشد ۴۱ درصدی به حدود ۹,۲ میلیون تومان به ازای هر متر مربع رسید. اگرچه در مرداد ماه متوسط قیمت با کاهش ۱۹ درصدی به ۷,۴ میلیون تومان تنزل یافت اما در ماههای شهریور و مهر به ترتیب به ۸ میلیون تومان و ۸,۶ میلیون تومان رسید (نمودار ۲). با این حال، نوسانات شدید قیمت مسکن در شهر تهران باعث شده تقاضای مسکن نیز به صورت ماهانه از اردیبهشت ماه، سیر نزولی را طی کند و از ۱۹ هزار معامله در اردیبهشت ماه، به ۹۳۵۷ معامله در مهر ماه برسد. طی ماههای اخیر مشاهده شده که از سرعت رشد متوسط قیمت مسکن نیز کم شده که می تواند به دلیل عدم توان طرف تقاضا باشد و با استمرار شرایط فعلی انتظار می رود در ماههای آتی نیز این روند ادامه یابد.

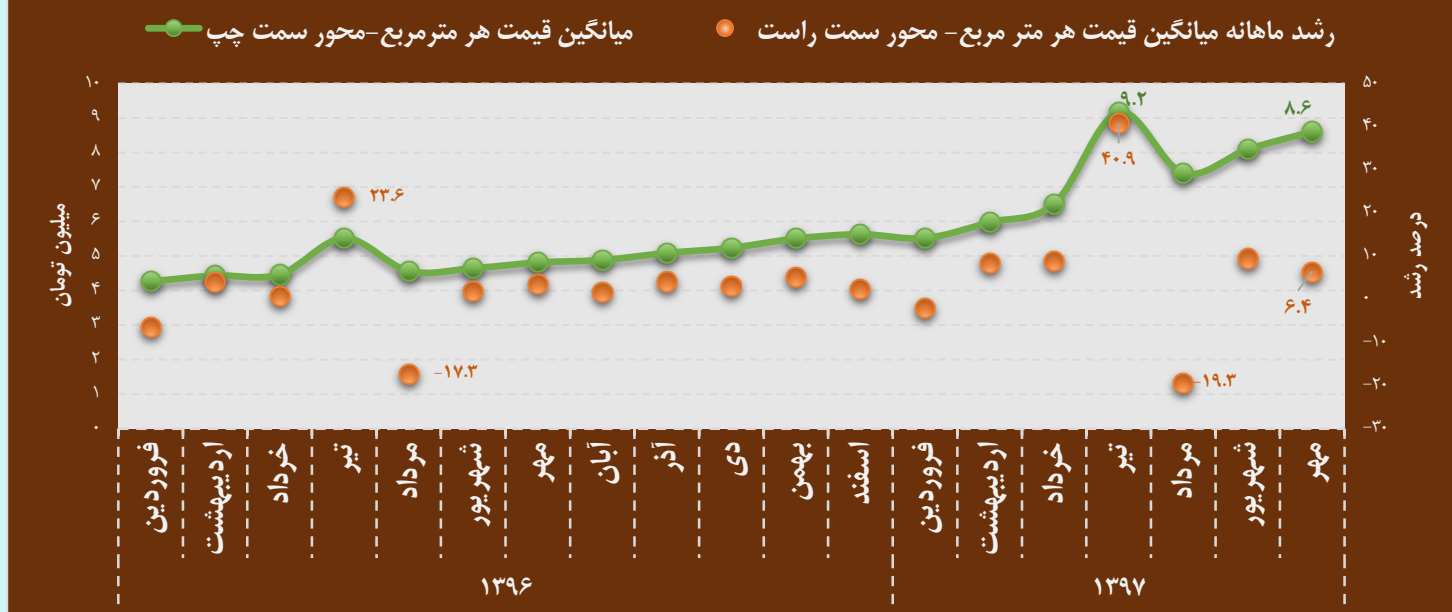
به طور کلی، روند افزایشی متوسط قیمت مسکن شهر تهران از فروردین ماه سال ۱۳۹۶ شروع شده و به غیر از ماههای تیر در سالهای ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷ که متوسط قیمت مسکن به طور قابل توجهی افزایش یافته، در سایر ماهها این روند صعودی تقریباً شیب ملایمی را تجربه کرده است. اگرچه سرعت رشد متوسط قیمت مسکن در هفت ماه نخست سال ۱۳۹۷ نسبت به ماههای سال ۱۳۹۶ تا حدودی بالاتر قرار گرفته است (نمودار ۲).

نمودار ۱- تعداد معاملات مسکن و رشد ماهانه آن در شهر تهران طی فروردین ۱۳۹۶ تا مهر ۱۳۹۷



منبع: بانک مرکزی ایران

نمودار ۲- میانگین قیمت هر متر مربع مسکن معامله شده و رشد ماهانه آن در شهر تهران طی فروردین ۱۳۹۶ تا مهر ۱۳۹۷



منبع: بانک مرکزی ایران