



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۷

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷» 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. بر اساس این گزارش:

- در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۹/۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۷۸/۷ و ۱۶/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. رشد قابل توجه حجم معاملات در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷ نسبت به ماه قبل، عمدتاً ناشی از تعداد کم معاملات ثبت شده در فروردین‌ماه بوده که متأثر از تعطیلات نوروز هر ساله در سطحی بسیار پایین‌تر از سایر ماه‌های سال رقم می‌خورد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۵۹/۸ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۴/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

خاطر نشان می‌نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از مجموع ۱۹۱۰۷ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۳/۹ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اردیبهشت‌ماه سال قبل ۳/۷ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

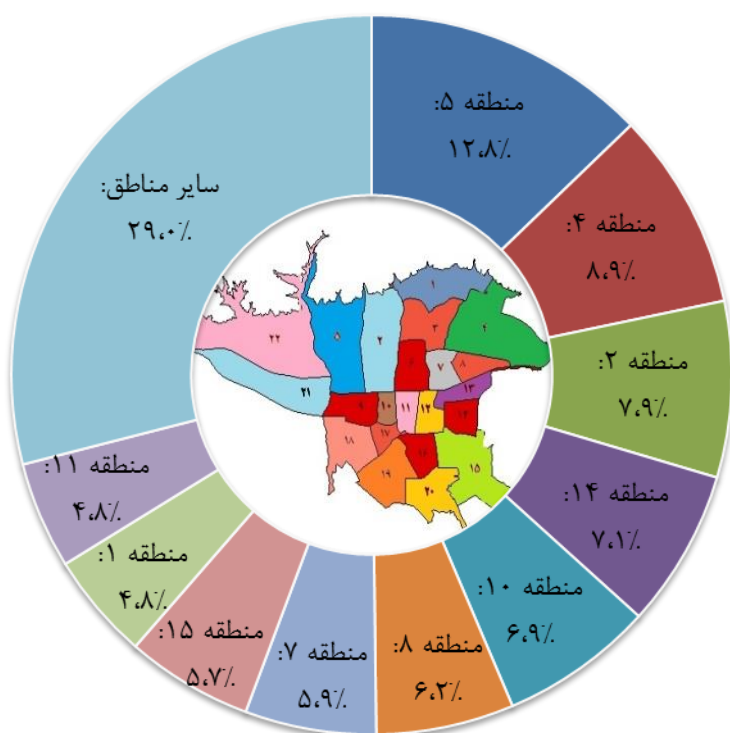
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	اردیبهشت‌ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷
تا ۵ سال	۸۰۰۹	۷۷۹۷	۸۳۹۲	-۲،۶	۷،۶	۴۷،۶	۴۳،۹
۶-۱۰	۲۴۰۴	۲۶۷۱	۳۱۴۷	۱۱،۱	۱۷،۸	۱۶،۳	۱۶،۵
۱۱-۱۵	۲۷۹۶	۲۶۰۳	۲۸۱۴	-۶،۹	۸،۱	۱۵،۹	۱۴،۷
۱۶-۲۰	۱۱۵۲	۱۹۵۹	۲۷۹۱	۷۰،۱	۴۲،۵	۱۲،۰	۱۴،۶
بیش از ۲۰	۱۰۲۴	۱۳۴۴	۱۹۶۳	۳۱،۳	۴۶،۱	۸،۲	۱۰،۳
جمع کل	۱۵۳۸۵	۱۶۳۷۴	۱۹۱۰۷	۶،۴	۱۶،۷	۱۰۰،۰	۱۰۰،۰

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۸ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای میبایعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۸/۹ و ۷/۹ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۱/۰ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۴، ۱۰، ۸، ۷، ۱۵، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۹/۰ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲- تحولات قیمت مسکن

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۵۹/۸ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۸/۲ و ۳۴/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۵ (معادل ۵۳/۵ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۶ (معادل ۱۲/۳ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	اردیبهشت ۱۳۹۷	فروردین ۱۳۹۷	اردیبهشت (۱)۱۳۹۶	
۱۶.۷	۲۷۸.۷ ^(۲)	۱۹۱۰۷	۵۰۴۶	۱۶۳۷۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۴.۸	۸.۲	۵۹۷۸۹	۵۵۲۸۰	۴۴۳۵۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

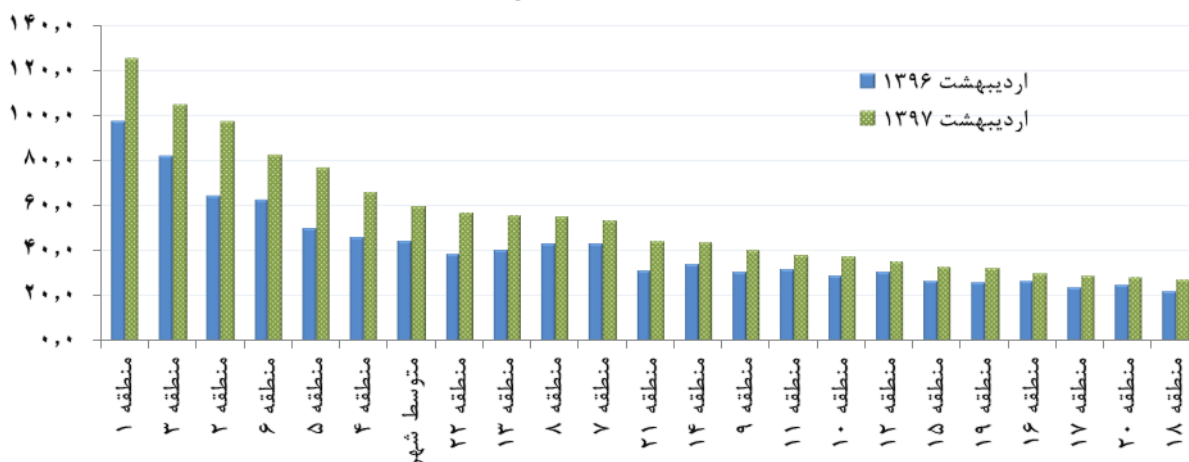
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۱- با بروزرسانی آمار موجودی واحدهای مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران مطابق با نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی شهر تهران در سال ۱۳۹۶ مورد تجدید نظر قرار گرفته است.

۲- رشد قابل توجه معاملات ثبت شده در اردیبهشت ماه سال جاری نسبت به ماه قبل، عمدتاً ناشی از تعداد کم معاملات ثبت شده در فروردین ماه بوده که متأثر از تعطیلات نوروز هر ساله در سطحی بسیار پایین تر از سایر ماههای سال رقم می خورد.

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۲۵/۵ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۷/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۸/۶ و ۲۳/۰ درصد افزایش نشان می دهند.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در دو ماهه نخست سال ۱۳۹۷

در دو ماهه نخست سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۲۴/۲ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۱۱/۰ درصد افزایش نشان می دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۵۷/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۳۲/۲ درصد افزایش نشان می دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در دو ماهه نخست سال‌های ۹۷-۱۳۹۵

درصد تغییر		دو ماهه نخست			
		۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۱۱.۰	۲.۳	۲۴۱۵۳	۲۱۷۵۸	۲۱۲۷۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۲.۲	۴.۵	۵۷۵۳۴	۴۳۵۱۴	۴۱۶۲۲	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

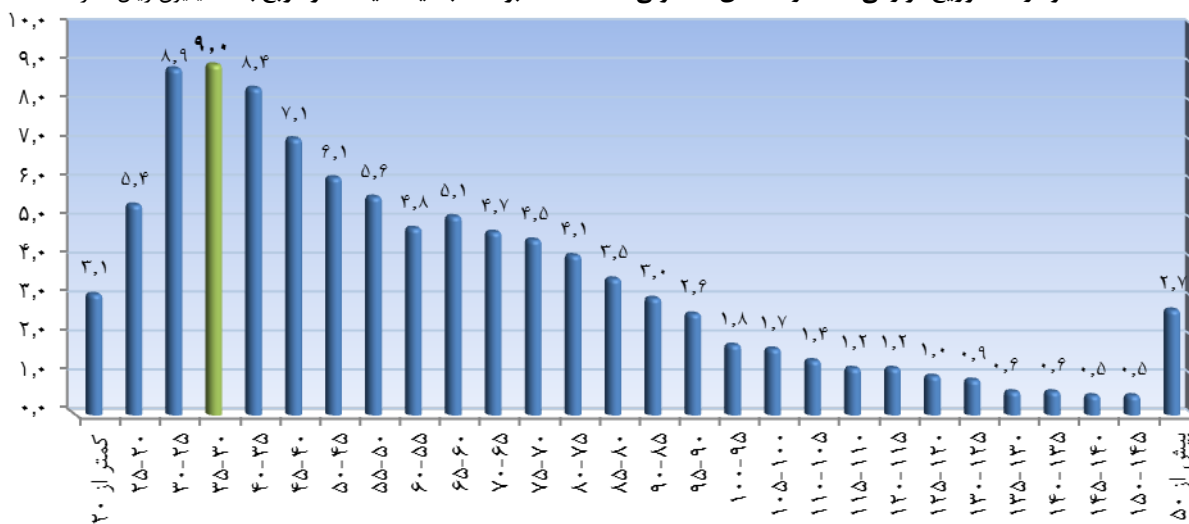
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۴-۱- 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۹/۰ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۵ تا ۳۰" و "۳۵ تا ۴۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۸/۹ و ۸/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۸/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۵۹/۸ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا (میلیون ریال / درصد)



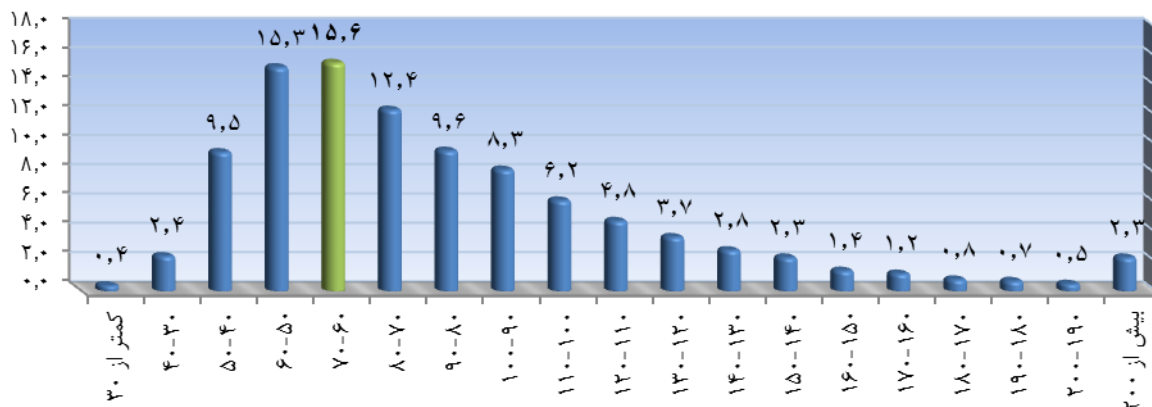
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴-۲- 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای

"۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۶ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۳ و ۱۲/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۵/۶ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا (متر مربع / درصد)

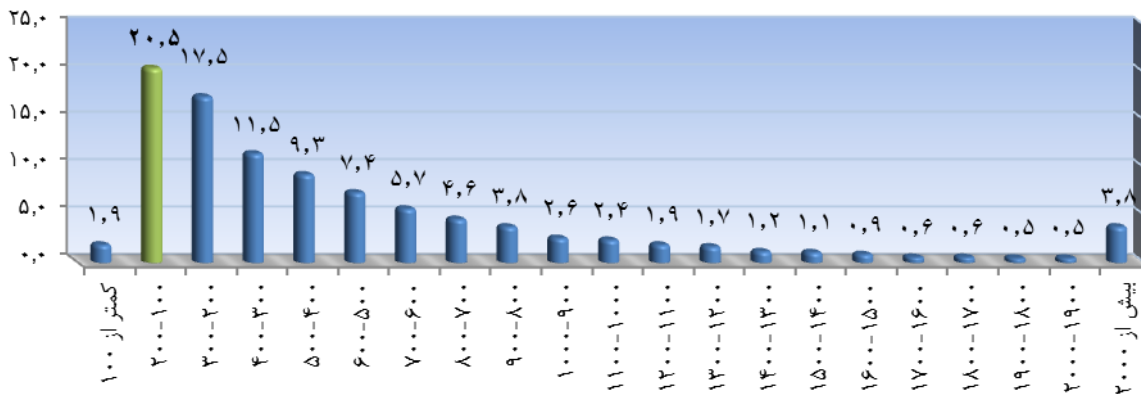


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش "۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۲۰/۵ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۲۰۰۰ تا ۳۰۰۰" و "۳۰۰۰ تا ۴۰۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۷/۵ و ۱۱/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۴ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۴۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیون تومان / درصد)

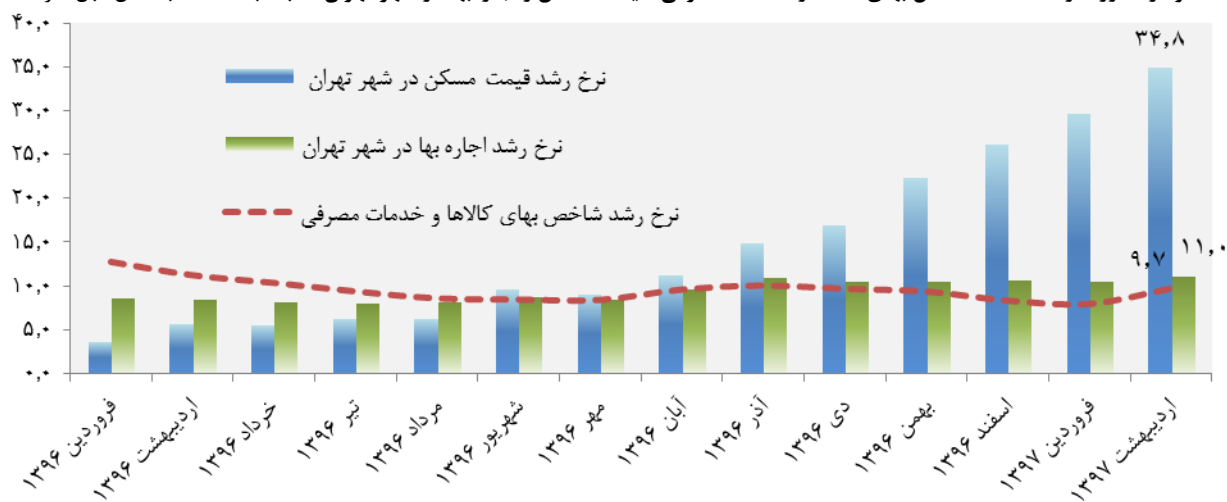


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۰ و ۹/۶ درصد رشد نشان می‌دهد. ماهیت قراردادهای اجاره مسکن که غالباً یک‌ساله تنظیم می‌گردند و نیز اثرپذیری شاخص اجاره‌بهای مسکن از سیاست‌های کنترل و مهار تورم، سبب تغییر متناسب اجاره‌بها با تحولات نرخ تورم در کشور شده است. خاطر نشان می‌نماید سهم هزینه مسکن (اجاره بهای مسکن اعم از شخصی و غیرشخصی) در محاسبات شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی (براساس سال پایه ۱۰۰=۱۳۹۵) معادل ۳۳/۱ درصد می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، قیمت مسکن و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



مآخذ: ۱- قیمت مسکن؛ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
 ۲- شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۵۹/۸ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۴/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۱۹/۱ هزار فقره بود که نسبت به اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۶ معادل ۱۶/۷ درصد افزایش دارد. بررسی تحولات بازار اجاره‌بهای مسکن در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷ مویید تغییر متناسب اجاره‌بها با نرخ تورم در این دوره می‌باشد، به‌طوری‌که شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۰ و ۹/۶ درصد رشد نشان می‌دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۴- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۷		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۱۲۵۴۵۴	۹۰۸
منطقه ۲	۹۷۵۱۷	۱۵۱۶
منطقه ۳	۱۰۴۸۶۵	۸۴۳
منطقه ۴	۶۶۲۳۱	۱۶۹۵
منطقه ۵	۷۷۰۸۱	۲۴۴۷
منطقه ۶	۸۲۶۰۵	۶۹۰
منطقه ۷	۵۳۸۵۵	۱۱۲۰
منطقه ۸	۵۵۱۲۸	۱۱۸۴
منطقه ۹	۴۰۳۹۹	۴۰۱
منطقه ۱۰	۳۷۷۷۲	۱۳۲۶
منطقه ۱۱	۳۸۲۶۲	۹۱۵
منطقه ۱۲	۳۵۳۱۱	۵۹۳
منطقه ۱۳	۵۵۶۴۲	۷۰۸
منطقه ۱۴	۴۳۷۴۲	۱۳۵۹
منطقه ۱۵	۳۲۹۵۰	۱۰۹۵
منطقه ۱۶	۲۹۹۵۱	۳۸۱
منطقه ۱۷	۲۹۳۲۷	۳۶۱
منطقه ۱۸	۲۷۱۱۷	۴۳۱
منطقه ۱۹	۳۲۴۸۲	۱۲۳
منطقه ۲۰	۲۸۵۲۹	۵۲۳
منطقه ۲۱	۴۴۴۹۵	۲۹۸
منطقه ۲۲	۵۷۳۴۴	۱۹۰
متوسط شهر	۵۹۷۸۹	۱۹۱۰۷

ماخذ: محاسبات گزارش برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور