



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مهرماه سال ۱۳۹۸

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۸

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۸» 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 مهرماه سال ۱۳۹۸، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۳/۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۲۲/۰ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۳/۷ درصد کاهش نشان می‌دهد.
 - در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۱۲۷/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۴ و ۴۷/۷ 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 مهرماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از مجموع ۳۴۰۱ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۱/۹ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مهرماه سال قبل حدود ۲/۶ 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)

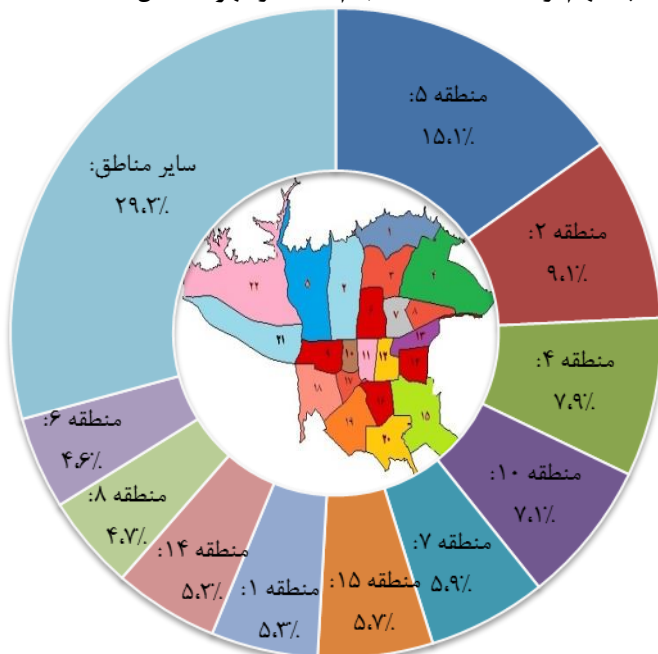
عمر بنا (سال)	مهرماه			درصد تغییر		سهم درصد
	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	
تا ۵ سال	۶۳۸۳	۴۱۶۲	۱۴۲۶	-۳۴،۸	-۶۵،۷	۴۱،۹
۶-۱۰	۲۲۲۵	۱۴۶۸	۶۶۸	-۳۴،۰	-۵۴،۵	۱۹،۶
۱۱-۱۵	۲۱۴۱	۱۳۶۳	۴۳۰	-۳۶،۳	-۶۸،۵	۱۲،۶
۱۶-۲۰	۱۷۳۶	۱۳۹۷	۵۲۰	-۱۹،۵	-۶۲،۸	۱۵،۳
بیش از ۲۰	۱۳۳۰	۹۶۷	۳۵۷	-۲۷،۳	-۶۳،۱	۱۰،۵
جمع کل	۱۳۸۱۵	۹۳۵۷	۳۴۰۱	-۳۲،۳	-۶۳،۷	۱۰۰،۰

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 مهرماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۱ و ۷/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در مجموع ۷۰/۸ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در مهرماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۷، ۱۵، ۱، ۱۴، ۸ و ۶) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۹/۲ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مهرماه سال ۱۳۹۸



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در مهرماه سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۲۷/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۴ و ۴۷/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

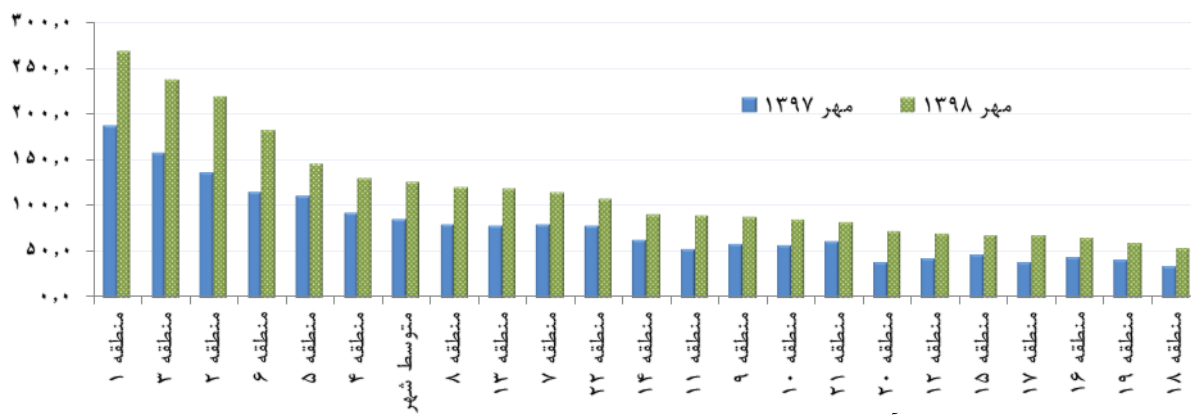
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		مهر ۱۳۹۸	شهریور ۱۳۹۸	مهر ۱۳۹۷	
نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل	۳۴۰۱	۲۷۸۷	۹۳۵۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶۳،۷-	۲۲،۰	۱۲۷۱۵۷	۱۲۶۶۷۷	۸۶۱۰۹	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۲۶۹/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۵۵/۲ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴۳/۷ و ۵۲/۷ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

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 هفت ماهه سال ۱۳۹۸

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در هفت ماهه سال ۱۳۹۸ به حدود ۳۵/۸ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۵۷/۵ 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 ۱۲۷/۱ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۸۱/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در هفت ماهه سال‌های ۹۸-۱۳۹۶

درصد تغییر		هفت ماهه			
۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	
-۵۷.۵	-۱۴.۹	۳۵۸.۷	۸۴۲۵۱	۹۸۹۹۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۸۱.۳	۵۵.۴	۱۲۷۱۴۶	۷۰۱۳۸	۴۵۱۴۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

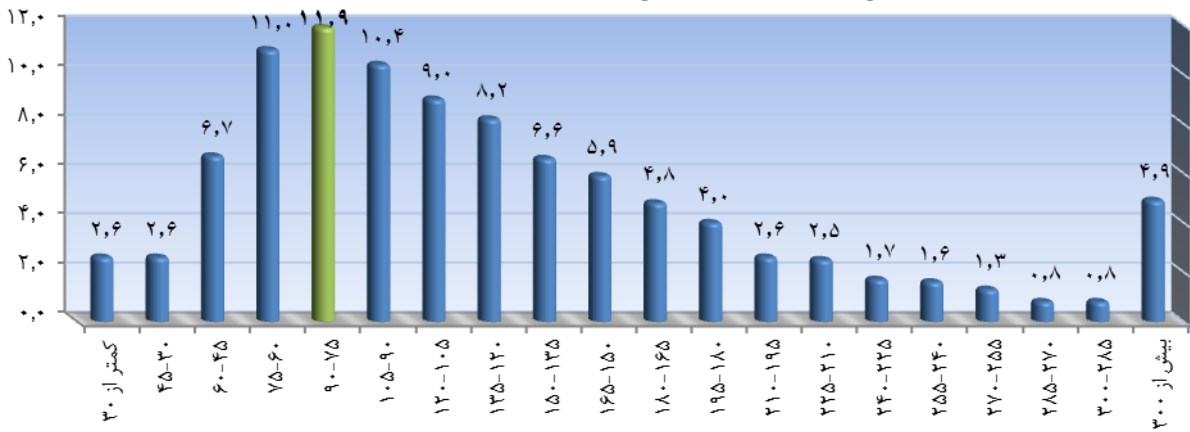
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مهرماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۷۵ تا ۹۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۱/۹ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه قیمتی "۶۰ تا ۷۵" و "۹۰ تا ۱۰۵" میلیون ریال به ترتیب با اختصاص سهم ۱۱/۰ و ۱۰/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۸/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۲۷/۲ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

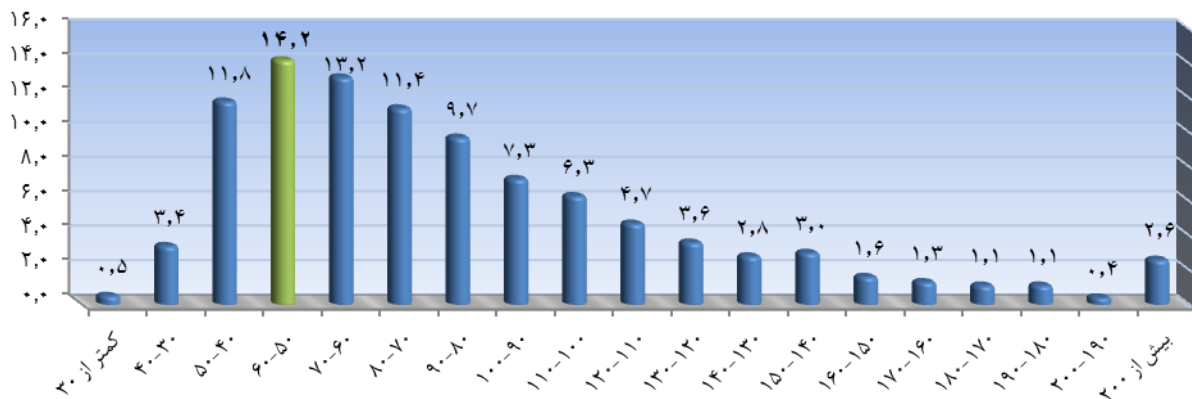


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مهرماه سال ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" مترمربع با سهم ۱۴/۲ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۴۰ تا ۵۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۲ و ۱۱/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۴/۵ 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)

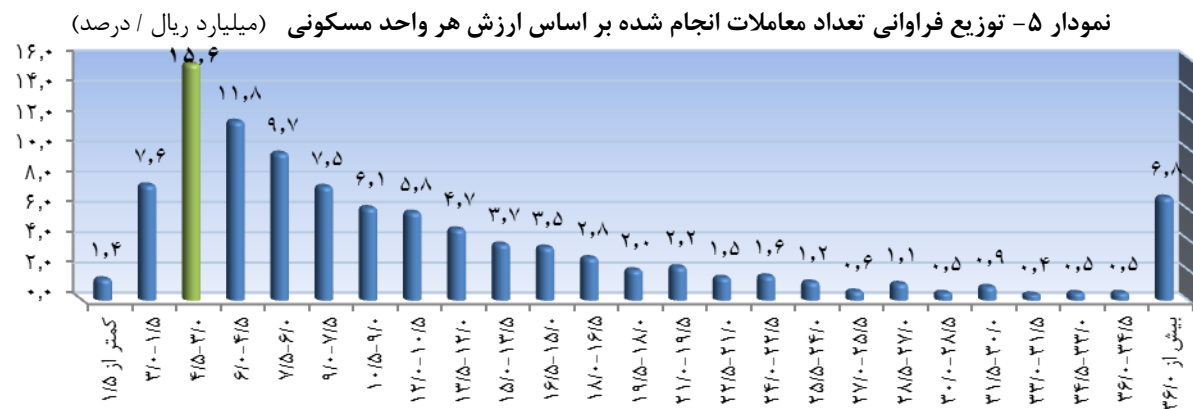


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در مهرماه سال ۱۳۹۸، 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 "۳/۰ تا ۴/۵" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۵/۶ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۴/۵ تا ۶/۰" و "۶/۰ تا ۷/۵" میلیارد ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۱/۸ و ۹/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار

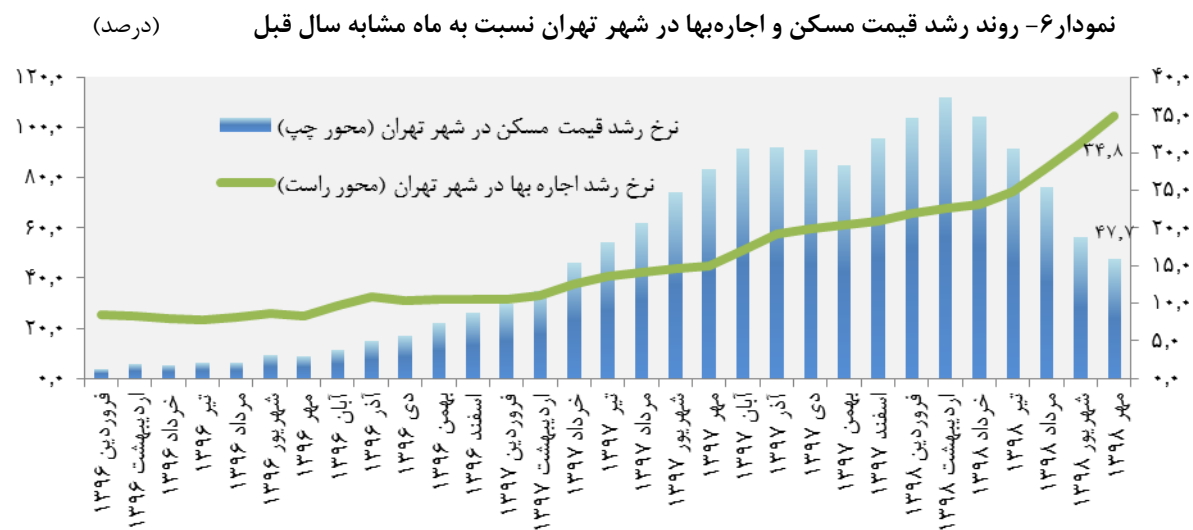
گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۳/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۹/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.



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

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در مهرماه سال جاری موید رشد به ترتیب معادل ۳۴/۸ و ۳۳/۲ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.



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

۶- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در مهرماه سال ۱۳۹۸ حدود ۳/۴ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۲/۰ درصد افزایش و ۶۳/۷ درصد کاهش نشان می‌دهد. در شرایطی متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در ماه مورد بررسی افزایش اندک ۰/۴ درصدی را نشان می‌دهد که ۱۳ منطقه از مجموع ۲۲ منطقه شهری رشد منفی قیمت را تجربه نموده‌اند. در هفت ماهه سال ۱۳۹۸ نیز تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۳۵/۸ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۵۷/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. همچنین بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۱/۹ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. ضمن آنکه در ماه مورد بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳۴/۸ و ۳۳/۲ 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

مهرماه سال ۱۳۹۸		
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	منطقه شهری
۱۷۹	۲۶۹۶۹۷	منطقه ۱
۳۱۱	۲۱۹۹۴۵	منطقه ۲
۱۳۹	۲۳۸۳۶۰	منطقه ۳
۲۶۷	۱۳۰۸۰۲	منطقه ۴
۵۱۵	۱۴۶۵۹۵	منطقه ۵
۱۵۷	۱۸۲۷۹۷	منطقه ۶
۲۰۲	۱۱۵۳۰۹	منطقه ۷
۱۵۹	۱۲۱۰۳۸	منطقه ۸
۸۶	۸۹۰۲۲	منطقه ۹
۲۴۲	۸۶۳۱۷	منطقه ۱۰
۱۴۳	۹۰۶۱۴	منطقه ۱۱
۹۶	۷۱۰۹۶	منطقه ۱۲
۱۱۸	۱۲۰۴۳۷	منطقه ۱۳
۱۷۷	۹۱۴۹۴	منطقه ۱۴
۱۹۵	۶۹۸۹۱	منطقه ۱۵
۶۶	۶۷۰۳۵	منطقه ۱۶
۸۳	۶۹۵۴۰	منطقه ۱۷
۷۹	۵۵۲۰۷	منطقه ۱۸
۳۲	۶۱۷۵۰	منطقه ۱۹
۷۴	۷۴۱۱۹	منطقه ۲۰
۵۱	۸۲۹۷۶	منطقه ۲۱
۳۰	۱۰۸۷۵۱	منطقه ۲۲
۳۴۰۱	۱۲۷۱۵۷	متوسط شهر

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