



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مردادماه سال ۱۳۹۹

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۹» 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 مردادماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۹/۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳۵/۴ درصد کاهش و ۱۷۵/۸ درصد افزایش 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 ۲۳۱/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱۰/۵ و ۷۷/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در مردادماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۹۰۸۰ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مردادماه سال قبل حدود ۳/۳ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۱۱ تا ۱۵، ۱۶ تا ۲۰ و بیش از ۲۰ سال ساخت افزوده شده است.

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

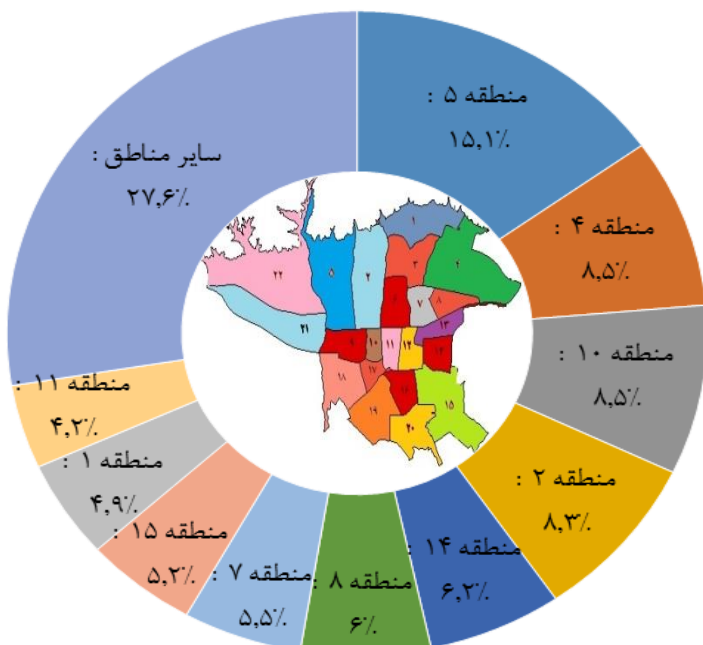
عمر بنا (سال)	مردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۵۳۲۰	۱۳۷۶	۳۴۹۲	-۷۴,۱	۱۵۳,۸	۴۱,۸	۳۸,۵
۶-۱۰	۱۸۶۲	۶۱۹	۱۶۶۳	-۶۶,۸	۱۶۸,۷	۱۸,۸	۱۸,۳
۱۱-۱۵	۱۷۵۰	۴۱۷	۱۱۷۶	-۷۶,۲	۱۸۲,۰	۱۲,۷	۱۳,۰
۱۶-۲۰	۱۷۹۱	۴۹۱	۱۵۴۲	-۷۲,۶	۲۱۴,۱	۱۴,۹	۱۷,۰
بیش از ۲۰	۱۲۸۳	۳۸۹	۱۲۰۷	-۶۹,۷	۲۱۰,۳	۱۱,۸	۱۳,۳
جمع کل	۱۲۰۰۶	۳۲۹۲	۹۰۸۰	-۷۲,۶	۱۷۵,۸	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 مردادماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۱۰ هر یک با اختصاص سهم مشابه ۸/۵ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۴ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۹

مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۱۰، ۲، ۱۴، ۸، ۷، ۱۵، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۶ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مردادماه سال ۱۳۹۹



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در مردادماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۳۱/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱۰/۵ و ۷۷/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

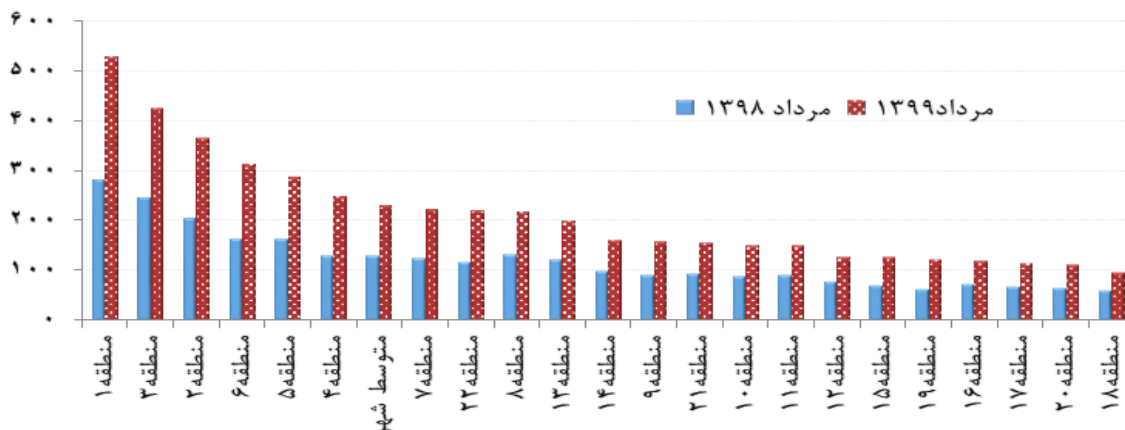
درصد تغییر	مقطع زمانی					
	نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	مرداد ۱۳۹۹		تیر ۱۳۹۹	مرداد ۱۳۹۸
	۱۷۵,۸	-۳۵,۴	۹۰۸۰	۱۴۰۴۷	۳۲۹۲	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
	۷۷,۴	۱۰,۵	۲۳۱۰۷۸	۲۰۹۰۹۴	۱۳۰۲۵۹	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۵۲۸/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۹۷/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۸۷/۲ و ۶۳/۰ 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 پنج ماهه نخست سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در پنج ماهه نخست سال ۱۳۹۹ به حدود ۴۶/۵ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۵۶/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۱۹۰/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۴۹/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در پنج ماهه نخست سال‌های ۱۳۹۷-۹۹

درصد تغییر		پنج ماهه			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۵۶.۹	-۵۴.۱	۴۶۴۵۸	۲۹۶۱۹	۶۴۵۵۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۹.۷	۹۶.۴	۱۹۰۴۶۸	۱۲۷۲۳۷	۶۴۷۸۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

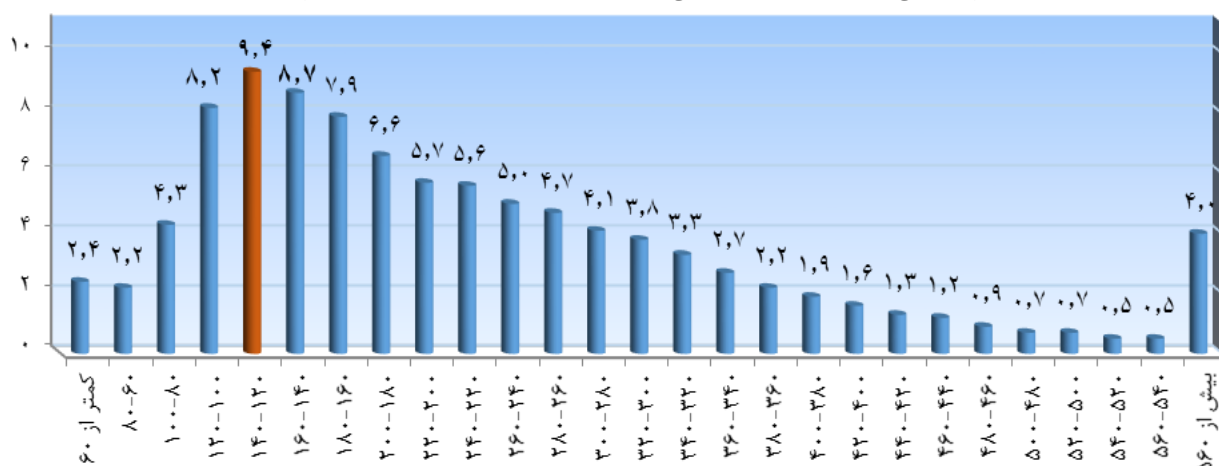
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مردادماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۱۲۰ تا ۱۴۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۹/۴ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۱۴۰ تا ۱۶۰" و "۱۰۰ تا ۱۲۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۸/۷ و ۸/۲ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۸/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۳۱/۱ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

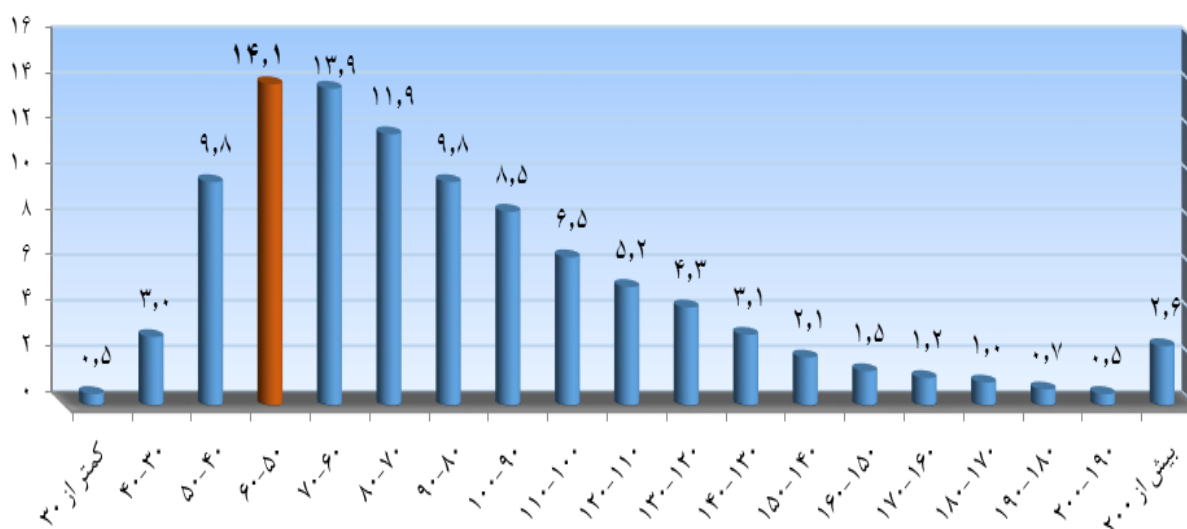


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مردادماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۴/۱ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۹ و ۱۱/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۳/۲ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

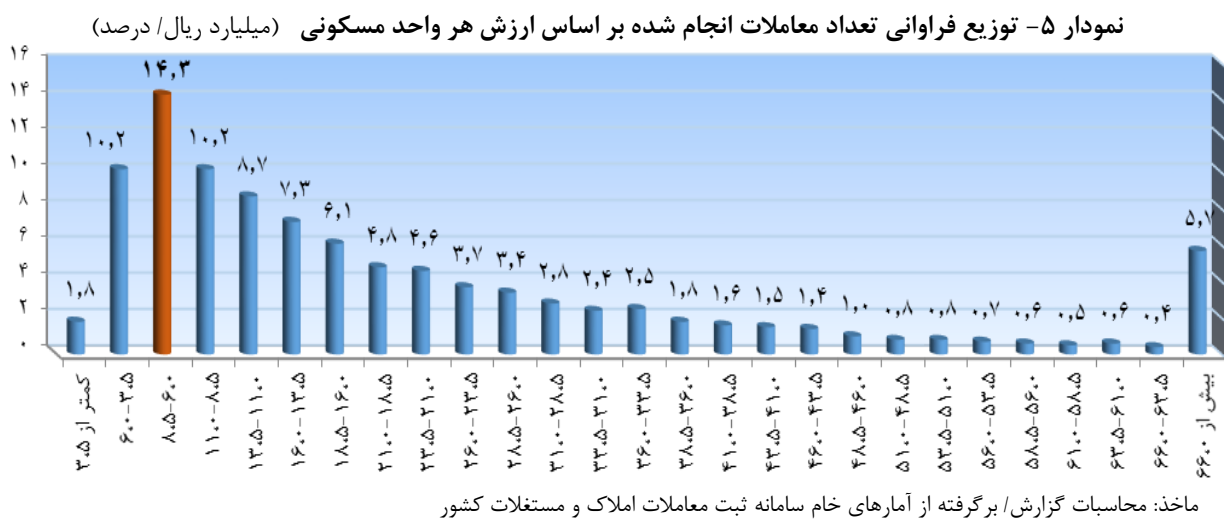
نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا (متر مربع/ درصد)



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

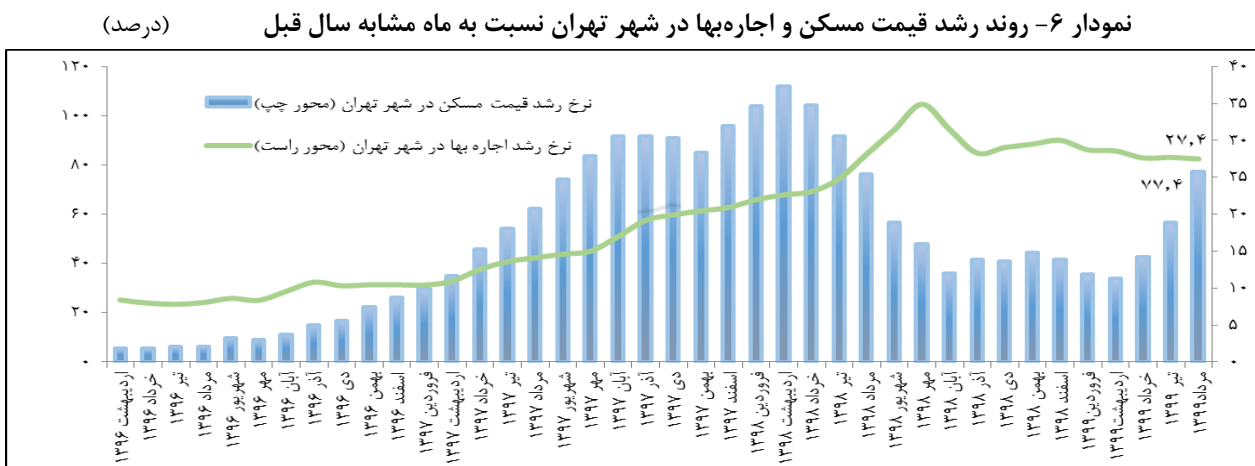
۳-۴- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

در مردادماه سال ۱۳۹۹، 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 "۶/۰ تا ۸/۵" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۴/۳ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۳/۵ تا ۶/۰" و "۸/۵ تا ۱۱/۰" میلیارد ریال هر یک با اختصاص سهم مشابه ۱۰/۲ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۲/۵ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۶/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.



۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در مردادماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۷/۴ و ۳۰/۶ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.



۶- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در مردادماه سال ۱۳۹۹ در حدود ۹/۱ هزار فقره بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۷۵/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب با ۱۰/۵ و ۷۷/۴ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۲۳۱/۱ میلیون ریال رسید. 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 ۳۸/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین 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 ۲۷/۴ و ۳۰/۶ 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

مردادماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۵۲۸۲۰۰	۴۴۲
منطقه ۲	۳۶۵۹۳۱	۷۵۸
منطقه ۳	۴۲۳۷۰۷	۳۶۷
منطقه ۴	۲۴۷۷۵۵	۷۷۲
منطقه ۵	۲۸۸۵۳۰	۱۳۶۸
منطقه ۶	۳۱۱۸۸۴	۳۳۴
منطقه ۷	۲۲۱۶۱۲	۴۹۹
منطقه ۸	۲۱۸۹۰۰	۵۴۸
منطقه ۹	۱۵۷۶۹۷	۱۶۳
منطقه ۱۰	۱۵۱۸۲۲	۷۷۱
منطقه ۱۱	۱۵۱۲۸۸	۳۸۰
منطقه ۱۲	۱۲۸۴۳۱	۲۵۷
منطقه ۱۳	۲۰۰۸۷۸	۳۱۵
منطقه ۱۴	۱۶۱۷۵۴	۵۶۳
منطقه ۱۵	۱۲۷۸۵۲	۴۷۲
منطقه ۱۶	۱۱۹۶۴۷	۱۴۵
منطقه ۱۷	۱۱۴۱۵۸	۱۸۱
منطقه ۱۸	۹۷۴۶۹	۲۱۷
منطقه ۱۹	۱۲۲۵۲۲	۶۲
منطقه ۲۰	۱۱۳۰۷۶	۱۶۴
منطقه ۲۱	۱۵۵۴۴۰	۱۷۷
منطقه ۲۲	۲۲۱۴۰۸	۱۲۵
متوسط شهر	۲۳۱۰۷۸	۹۰۸۰

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