



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۳۹۹

بانک مرکزی ج.ا. ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه 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 خردادماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۰/۸ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸۰/۱ 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 ۱۸۹/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۲/۵ 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 خردادماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۱۰۷۷۸ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۹ درصدی بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با خردادماه سال قبل حدود ۰/۸ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ 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)

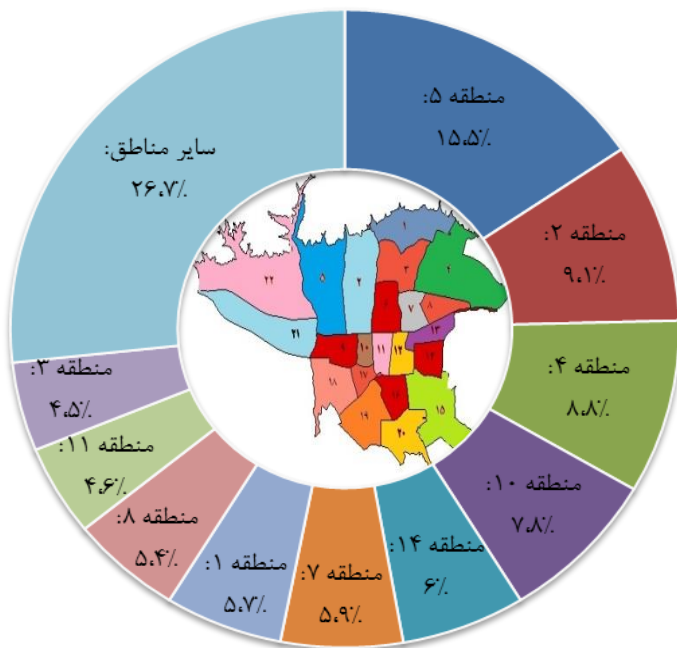
عمر بنا (سال)	خرردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۶۵۰۸	۲۳۷۸	۴۱۹۴	-۶۳.۵	۷۶.۴	۳۹.۷	۳۸.۹
۶-۱۰	۲۴۲۱	۱۱۰۳	۲۰۳۴	-۵۴.۴	۸۴.۴	۱۸.۴	۱۸.۹
۱۱-۱۵	۲۱۹۴	۸۰۴	۱۳۶۵	-۶۳.۴	۶۹.۸	۱۳.۴	۱۲.۷
۱۶-۲۰	۲۱۷۶	۱۰۲۱	۱۸۳۳	-۵۳.۱	۷۹.۵	۱۷.۱	۱۷.۰
بیش از ۲۰	۱۵۸۷	۶۸۰	۱۳۵۲	-۵۷.۲	۹۸.۸	۱۱.۴	۱۲.۵
جمع کل	۱۴۸۸۶	۵۹۸۶	۱۰۷۷۸	-۵۹.۸	۸۰.۱	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 خردادماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

میاپه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۱ و ۸/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۳ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در خردادماه سال ۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴، ۷، ۱، ۸، ۱۱ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۷ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در خردادماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۸۹/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱۱/۶ و ۴۲/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

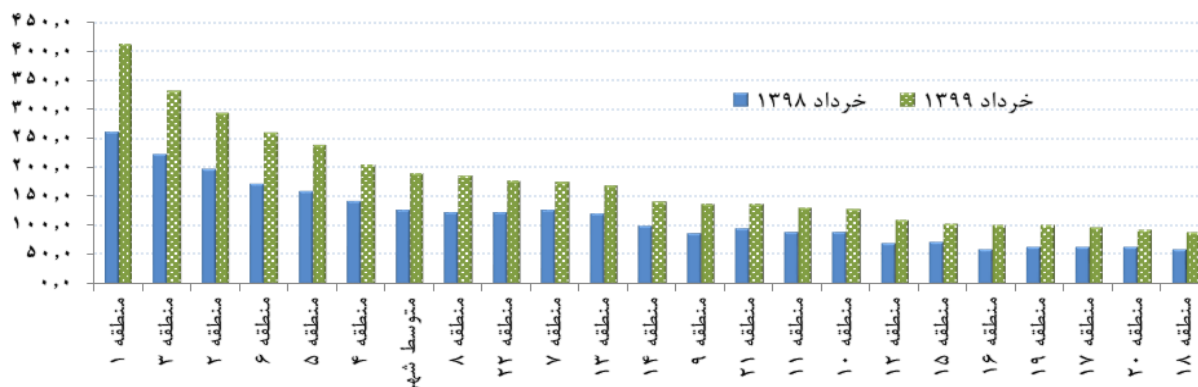
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		خرداد ۱۳۹۹	اردیبهشت ۱۳۹۹	خرداد ۱۳۹۸	
نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل	۱۰۷۷۸	۱۱۳۱۰	۵۹۸۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۸۰,۱	-۴,۷	۱۸۹۴۸۱	۱۶۹۷۲۷	۱۳۲۹۹۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۴۲,۵	۱۱,۶				

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 ۴۱۲/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۸۸/۹ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۵۳/۶ و ۴۷/۶ 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 سه ماهه نخست سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در سه ماهه نخست سال ۱۳۹۹ به حدود ۲۳/۳ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۸/۳ 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 ۱۷۰/۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۳۷/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		سه ماهه			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۸,۳	-۴۴,۸	۲۳۳۳۱	۲۱۵۳۷	۳۹۰۳۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۷,۵	۱۰۶,۷	۱۷۰۷۲۲	۱۲۴۱۳۸	۶۰۰۵۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

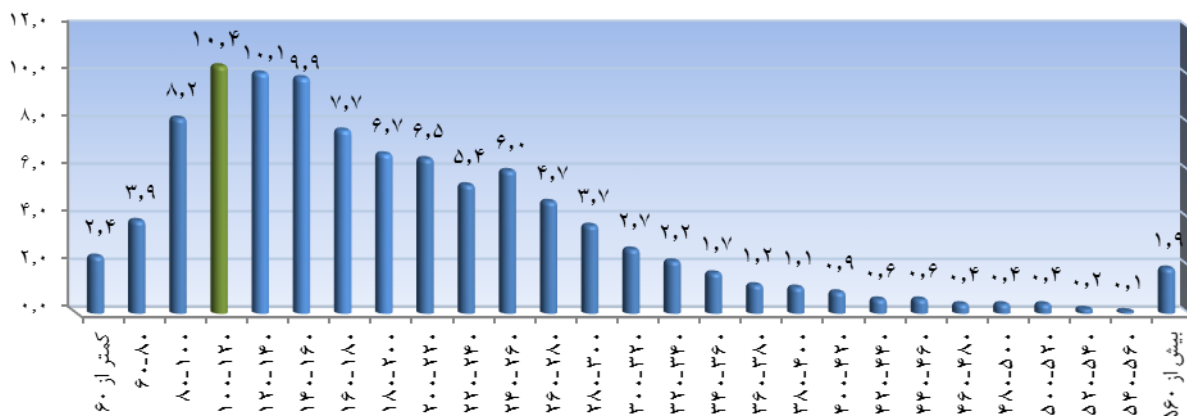
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 خردادماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۱۰۰ تا ۱۲۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۰/۴ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه قیمتی "۱۲۰ تا ۱۴۰" میلیون ریال با سهم ۱۰/۱ درصد در رتبه بعدی قرار گرفته است. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۵/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۸۹/۵ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا^(۱) (میلیون ریال/درصد)



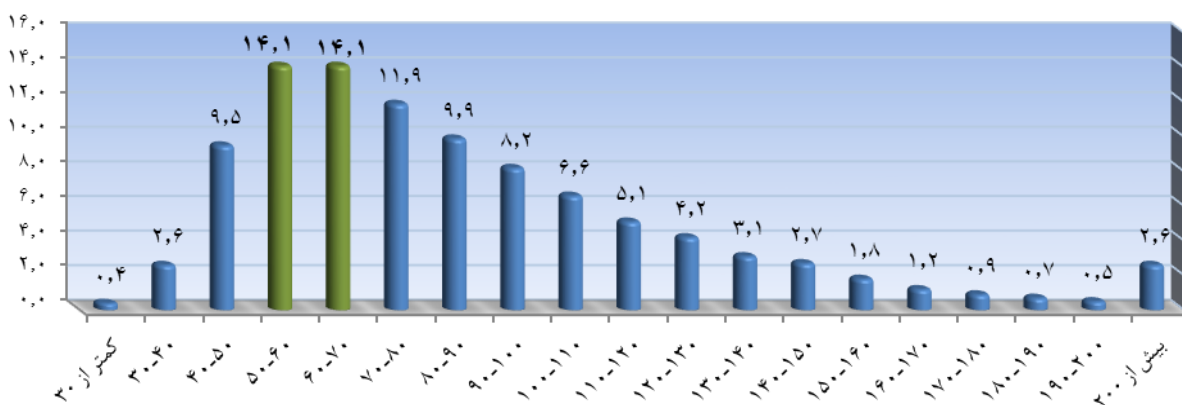
ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۱- به منظور متناسب‌سازی نمودار با تحولات قیمتی یک متر مربع بنا در شهر تهران در دوره‌های اخیر، کران بالا، کران پایین و طول طبقات مورد بازنگری قرار گرفته‌اند.

۲-۴- 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 خردادماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۶۰ تا ۷۰" مترمربع با سهم مشابه ۱۴/۱ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۷۰ تا ۸۰" و "۸۰ تا ۹۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۱/۹ و ۹/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۲/۶ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

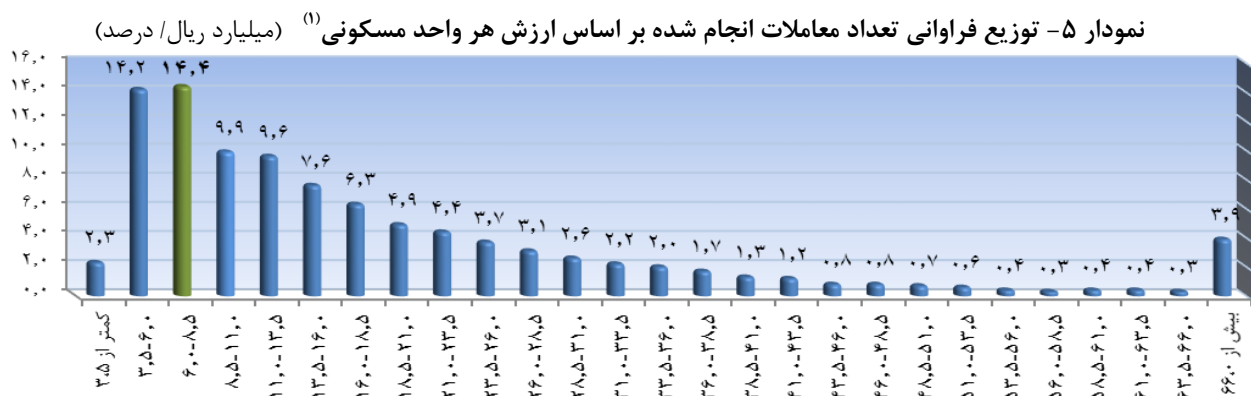
نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا (متر مربع/درصد)



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

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

در خردادماه 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 ۱۴/۴ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۳/۵ تا ۶/۰" با اختصاص سهم ۱۴/۲ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته است. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰/۴ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۳/۵ میلیارد ریال اختصاص داشته است.



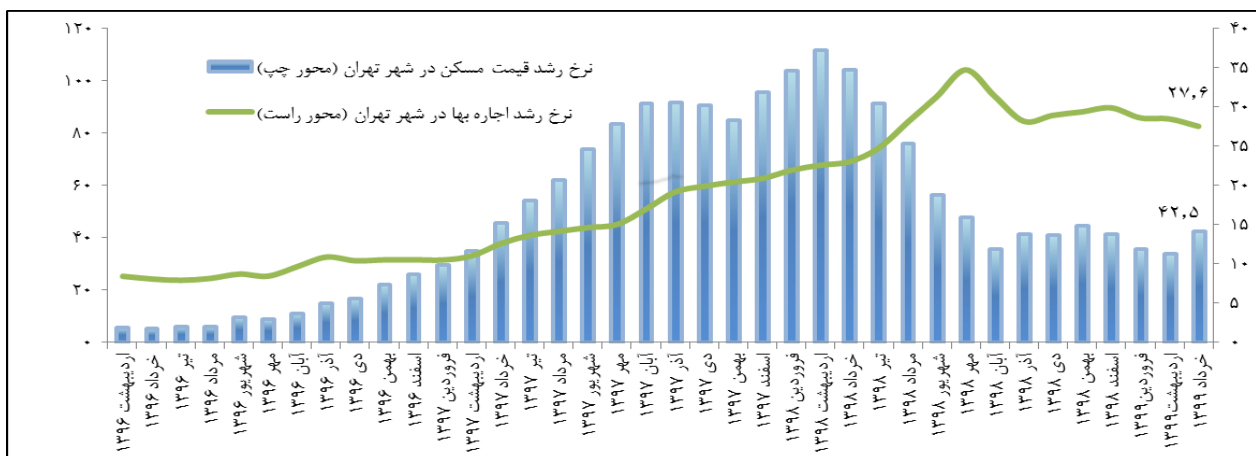
ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۱- به منظور متناسب‌سازی نمودار با تحولات ارزش هر واحد مسکونی در شهر تهران در دوره‌های اخیر، کران بالا، کران پایین و طول طبقات مورد بازنگری قرار گرفته‌اند.

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در خردادماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۷/۶ و ۳۰/۷ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



ماخذ: 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 خردادماه سال ۱۳۹۹ بالغ بر ۱۰/۸ هزار فقره بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸۰/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب با ۱۱/۶ و ۴۲/۵ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۱۸۹/۵ 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 ۳۸/۹ 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 ۲۷/۶ و ۳۰/۷ 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

خردادماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۴۱۱۹۸۸	۶۱۲,۰
منطقه ۲	۲۹۳۸۳۳	۹۸۳,۰
منطقه ۳	۳۳۰۸۹۷	۴۸۰,۰
منطقه ۴	۲۰۳۹۰۴	۹۴۷,۰
منطقه ۵	۲۳۷۸۱۲	۱۶۶۶,۰
منطقه ۶	۲۵۸۹۴۹	۳۶۵,۰
منطقه ۷	۱۷۵۸۳۸	۶۳۷,۰
منطقه ۸	۱۸۵۳۰۶	۵۸۰,۰
منطقه ۹	۱۳۷۱۹۵	۲۱۰,۰
منطقه ۱۰	۱۲۹۱۲۶	۸۳۷,۰
منطقه ۱۱	۱۳۱۱۵۶	۴۹۹,۰
منطقه ۱۲	۱۱۰۱۵۸	۳۲۴,۰
منطقه ۱۳	۱۶۸۵۹۲	۳۹۱,۰
منطقه ۱۴	۱۴۱۹۱۳	۶۴۳,۰
منطقه ۱۵	۱۰۲۹۷۹	۴۸۰,۰
منطقه ۱۶	۱۰۱۰۵۲	۱۴۵,۰
منطقه ۱۷	۹۷۴۷۳	۲۱۶,۰
منطقه ۱۸	۸۸۸۵۳	۱۹۶,۰
منطقه ۱۹	۱۰۰۶۸۲	۷۹,۰
منطقه ۲۰	۹۳۷۶۶	۱۴۳,۰
منطقه ۲۱	۱۳۶۷۵۷	۱۹۰,۰
منطقه ۲۲	۱۷۷۶۰۵	۱۵۵,۰
متوسط شهر	۱۸۹۴۸۱	۱۰۷۷۸

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