



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

آبان ماه سال ۱۳۹۹

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آبان ماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در آبان ماه 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 آبان ماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۴/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۴۸/۴ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹/۹ 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 ۲۷۱/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱/۸ و ۱۱۸/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در آبان ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۴۴۶۶ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۹ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با آبان ماه سال قبل حدود ۳/۱ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروههای "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)

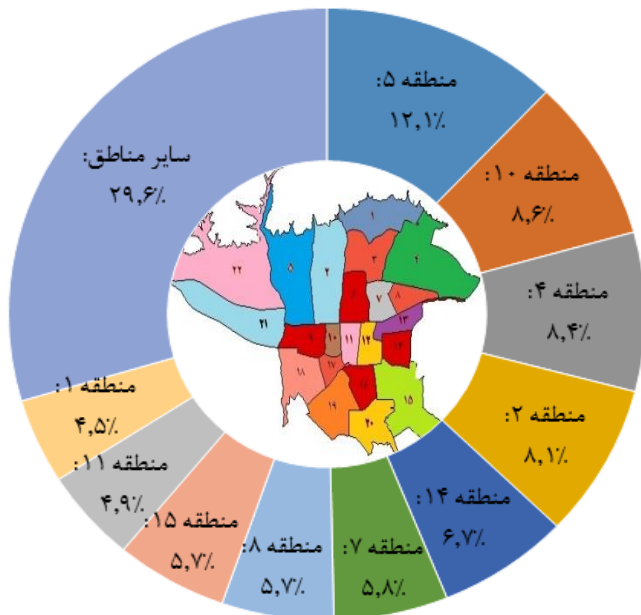
عمر بنا (سال)	آبان ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۳۰۱۶	۱۷۰۷	۱۷۳۶	-۴۳،۴	۱،۷	۴۲،۰	۳۸،۹
۶-۱۰	۱۱۲۴	۷۶۹	۷۸۲	-۳۱،۶	۱،۷	۱۸،۹	۱۷،۵
۱۱-۱۵	۹۳۷	۵۵۰	۵۴۲	-۴۱،۳	-۱،۵	۱۳،۵	۱۲،۱
۱۶-۲۰	۹۸۳	۶۶۶	۷۹۰	-۳۲،۲	۱۸،۶	۱۶،۴	۱۷،۷
بیش از ۲۰	۷۹۵	۳۷۲	۶۱۶	-۵۳،۲	۶۵،۶	۹،۲	۱۳،۸
جمع کل	۶۸۵۵	۴۰۶۴	۴۴۶۶	-۴۰،۷	۹،۹	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 آبان ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهمهای ۸/۶ و ۸/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۰/۴ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در آبان ماه سال ۱۳۹۹ مربوط

به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۴، ۲، ۱۴، ۷، ۸، ۱۵، ۱۱ و ۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۹/۶ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در آبان‌ماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۷۱/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱/۸ و ۱۱۸/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

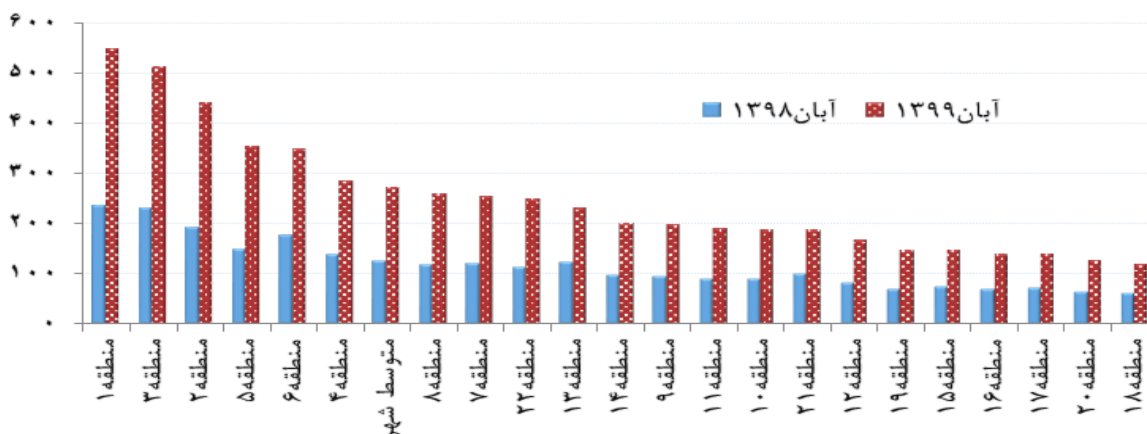
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		آبان ۱۳۹۹	مهر ۱۳۹۹	آبان ۱۳۹۸	
نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل	۴۴۶۶	۸۶۵۶	۴۰۶۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹,۹	-۴۸,۴	۲۷۱۹۳۱	۲۶۷۲۰۰	۱۲۴۶۳۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
	۱,۸				

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 ۵۵۰/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۲۰/۴ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۱۳۴/۳ و ۹۹/۰ 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 هشت‌ماهه نخست سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در هشت‌ماهه نخست سال ۱۳۹۹ به حدود ۶۸/۰ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۷۰/۷ 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 ۲۱۶/۸ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۷۰/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		هشت‌ماهه			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۷۰،۷	-۵۶،۲	۶۸۰۴۳	۳۹۸۷۱	۹۱۱۰۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۷۰،۹	۷۴،۱	۲۱۶۷۹۴	۱۲۶۸۳۲	۷۲۸۴۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

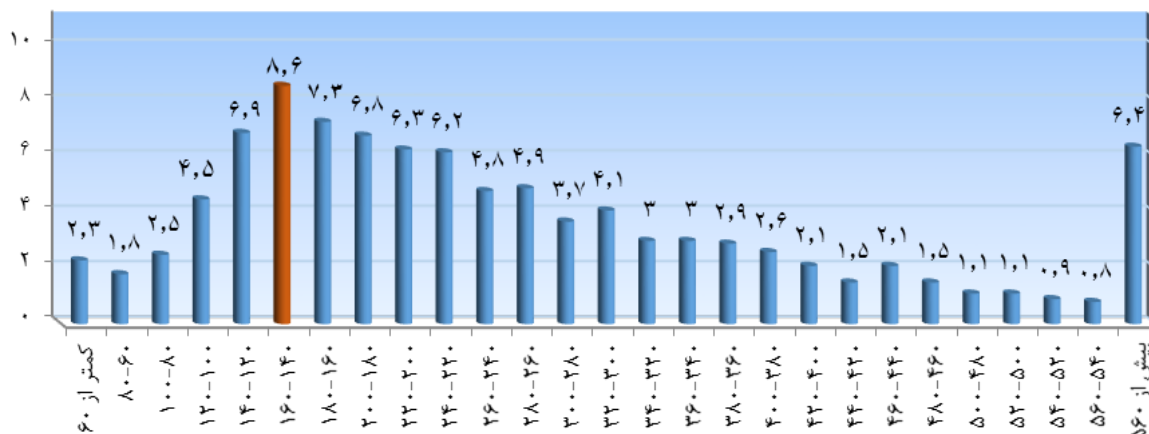
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آبان‌ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۱۴۰ تا ۱۶۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۸/۶ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۱۶۰ تا ۱۸۰" و "۱۲۰ تا ۱۴۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۷/۳ و ۶/۹ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۲/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۷۱/۹ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

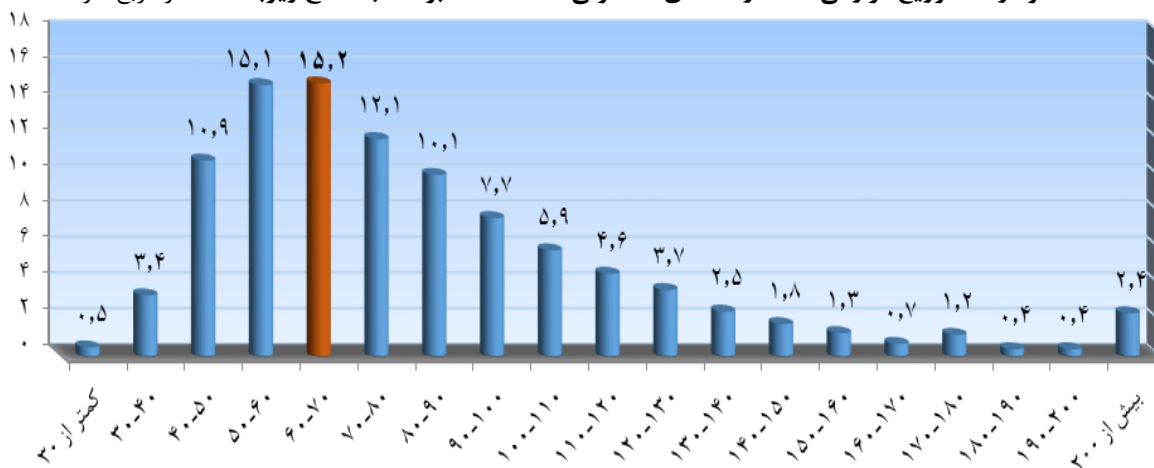


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آبان ماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع با سهم ۱۵/۲ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۱ و ۱۲/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۷/۲ 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)

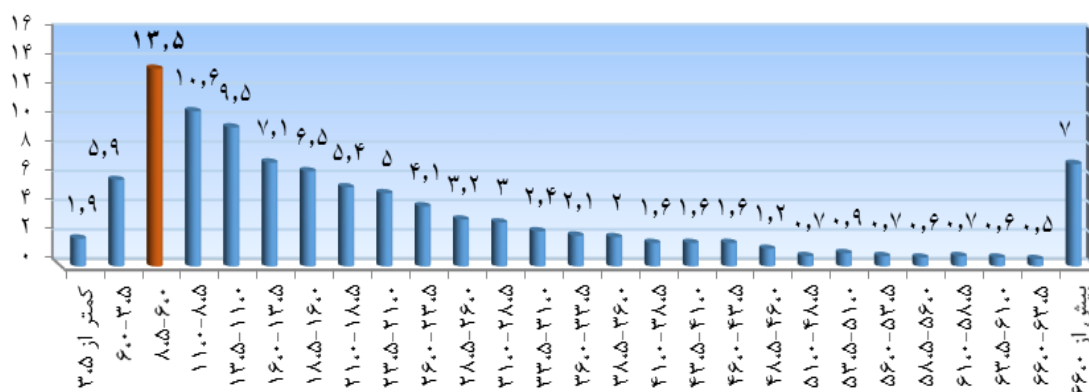


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در آبان ماه 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 ۱۳/۵ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۸/۵ تا ۱۱/۰" و "۱۱/۰ تا ۱۳/۵" میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۶ و ۹/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۵/۰ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۸/۵ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

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

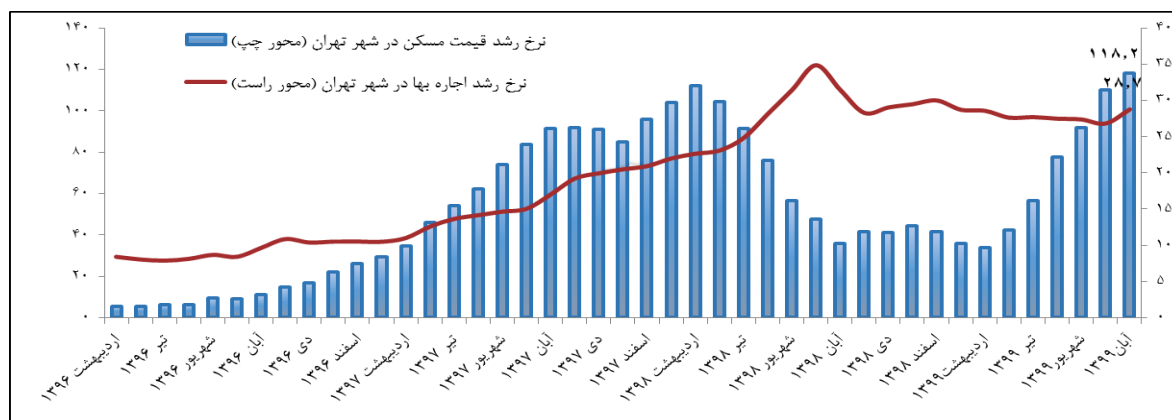


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در آبان ماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۸/۷ و ۳۱/۹ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن و اجاره بها 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- اجاره بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در آبان‌ماه سال ۱۳۹۹ در حدود ۴/۵ هزار فقره بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب با ۱/۸ و ۱۱۸/۲ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۲۷۱/۹ 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 ۲۸/۷ و ۳۱/۹ 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

آبان ماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۵۵۰۱۲۲	۲۰۰
منطقه ۲	۴۴۱۹۶۷	۳۶۰
منطقه ۳	۵۱۳۶۲۶	۱۶۲
منطقه ۴	۲۸۶۷۱۳	۳۷۳
منطقه ۵	۳۵۵۶۶۳	۵۴۱
منطقه ۶	۳۵۰۸۴۰	۱۳۳
منطقه ۷	۲۵۴۵۴۰	۲۶۰
منطقه ۸	۲۵۹۳۲۶	۲۵۴
منطقه ۹	۱۹۹۰۶۹	۱۱۰
منطقه ۱۰	۱۸۸۶۵۳	۳۸۴
منطقه ۱۱	۱۹۰۱۴۰	۲۲۱
منطقه ۱۲	۱۶۸۰۸۷	۱۳۴
منطقه ۱۳	۲۳۱۸۶۸	۱۴۷
منطقه ۱۴	۲۰۰۶۱۷	۳۰۰
منطقه ۱۵	۱۴۷۲۷۶	۲۵۴
منطقه ۱۶	۱۴۰۳۵۶	۸۶
منطقه ۱۷	۱۳۹۵۷۷	۱۲۹
منطقه ۱۸	۱۲۰۴۰۸	۱۴۲
منطقه ۱۹	۱۴۸۹۷۴	۳۹
منطقه ۲۰	۱۲۷۴۵۷	۸۷
منطقه ۲۱	۱۸۸۰۸۱	۸۹
منطقه ۲۲	۲۵۰۰۲۲	۶۱
متوسط شهر	۲۷۱۹۳۱	۴۴۶۶

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