



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۹

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

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه 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 تیرماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۴/۰ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۹۳/۳ 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 ۲۰۹/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۶/۶ 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 تیرماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۱۴۰۴۷ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۶ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با تیرماه سال قبل حدود ۱/۶ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰، 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)

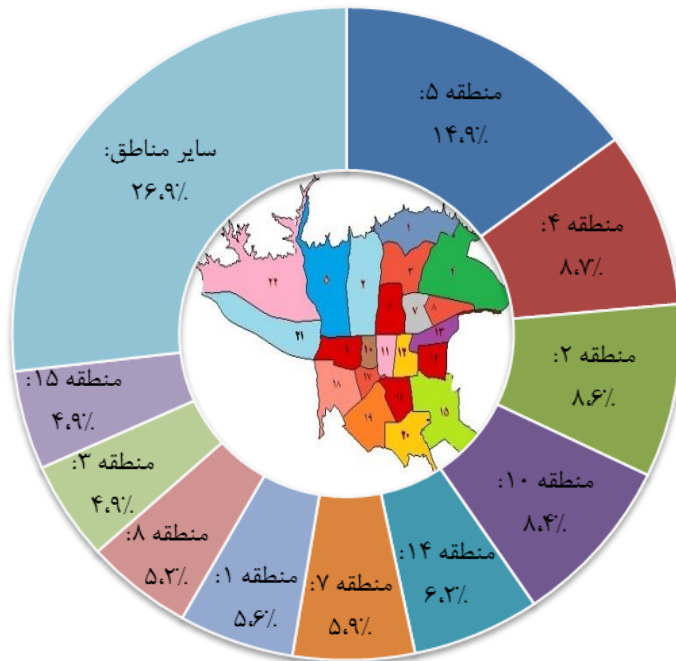
عمر بنا (سال)	تیرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۵۹۲۰	۱۹۲۶	۵۴۱۸	-۶۷,۵	۱۸۱,۳	۴۰,۲	۳۸,۶
۶-۱۰	۲۲۶۹	۸۶۶	۲۷۱۱	-۶۱,۸	۲۱۳,۰	۱۸,۱	۱۹,۳
۱۱-۱۵	۱۹۶۶	۶۵۰	۱۸۲۱	-۶۶,۹	۱۸۰,۲	۱۳,۶	۱۳,۰
۱۶-۲۰	۱۹۴۸	۷۷۲	۲۳۸۹	-۶۰,۴	۲۰۹,۵	۱۶,۱	۱۷,۰
بیش از ۲۰	۱۴۱۱	۵۷۶	۱۷۰۸	-۵۹,۲	۱۹۶,۵	۱۲,۰	۱۲,۲
جمع کل	۱۳۵۱۴	۴۷۹۰	۱۴۰۴۷	-۶۴,۶	۱۹۳,۳	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 تیرماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۹ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را

به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۸/۷ و ۸/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۱ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۷، ۱، ۸، ۳ و ۱۵) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۹ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در تیرماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۰۹/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱۰/۴ و ۵۶/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

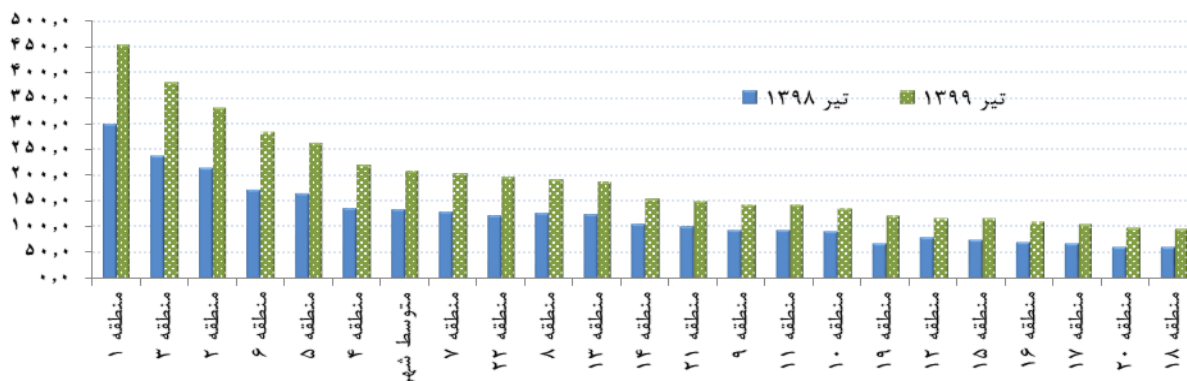
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		تیر ۱۳۹۹	خرداد ۱۳۹۹	تیر ۱۳۹۸	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۴۰۴۷	۱۰۷۷۸	۴۷۹۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۹۳,۳	۳۰,۳	۲۰۹۰۹۴	۱۸۹۴۸۱	۱۳۳۵۱۲	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۴۵۳/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۹۶/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۵۱/۸ و ۵۸/۲ 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 چهارماهه نخست سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۹ به حدود ۳۷/۴ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۴۲/۰ 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 ۱۸۰/۳ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۴۲/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		چهارماهه			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۴۲,۰	-۴۹,۹	۳۷۳۷۸	۲۶۳۲۷	۵۲۵۵۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۲,۶	۱۰۲,۴	۱۸۰۳۱۵	۱۲۶۴۸۲	۶۲۴۷۶	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

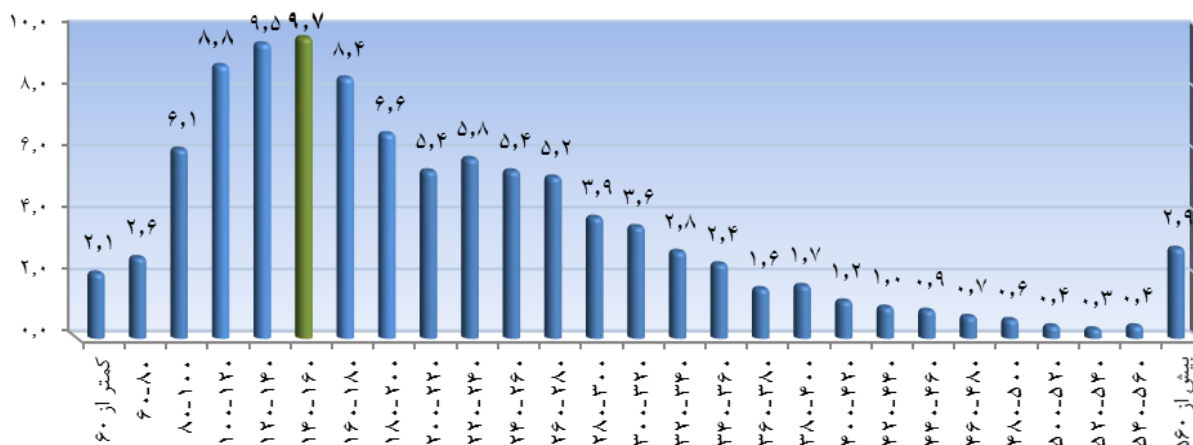
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 تیرماه 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 ۹/۷ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۱۲۰ تا ۱۴۰" و "۱۰۰ تا ۱۲۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۹/۵ و ۸/۸ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۶/۴ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۰۹/۱ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

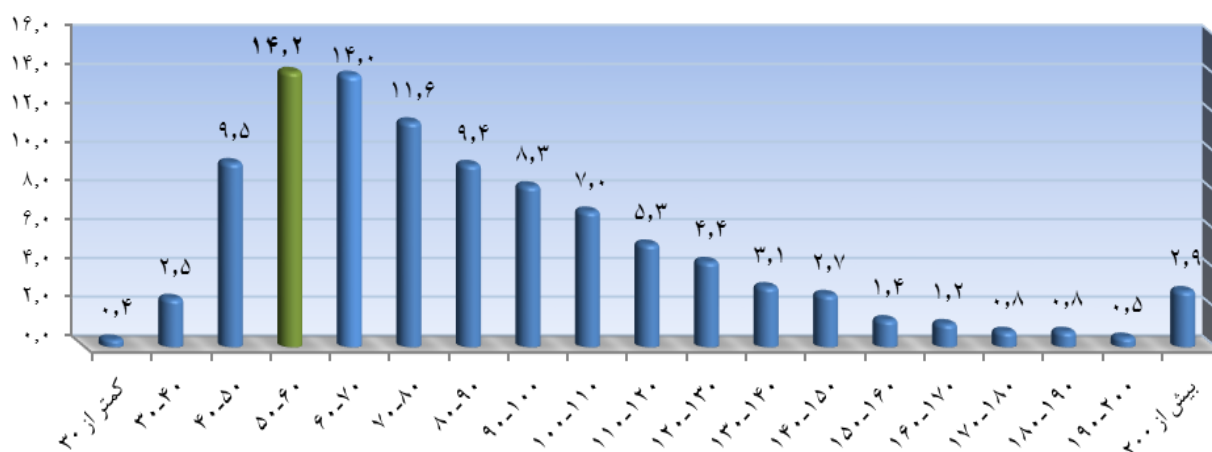


ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 تیرماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۴/۲ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۰ و ۱۱/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۲/۲ 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)



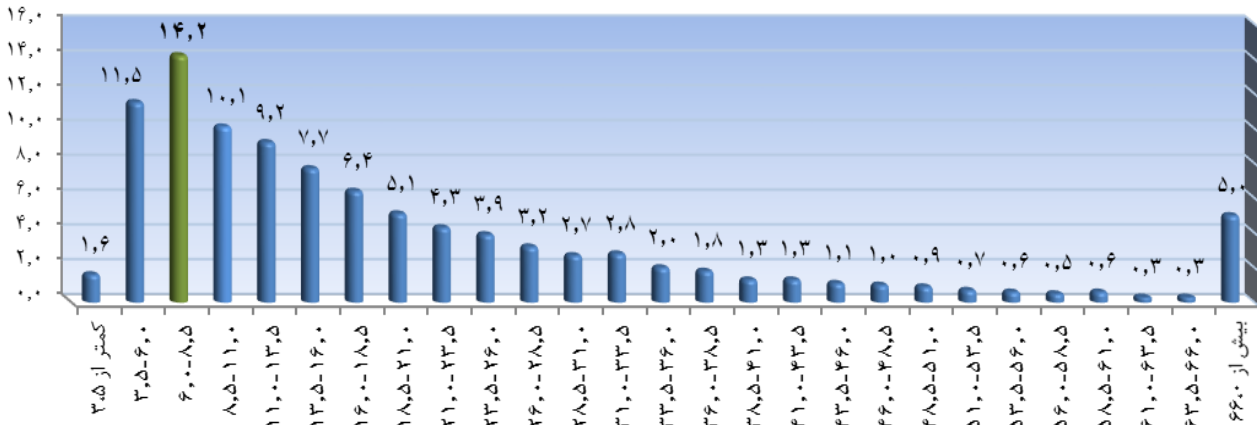
ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در تیرماه 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 ۱۴/۲ 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" میلیاردریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۱/۵ و ۱۰/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۴/۳ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۶/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

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

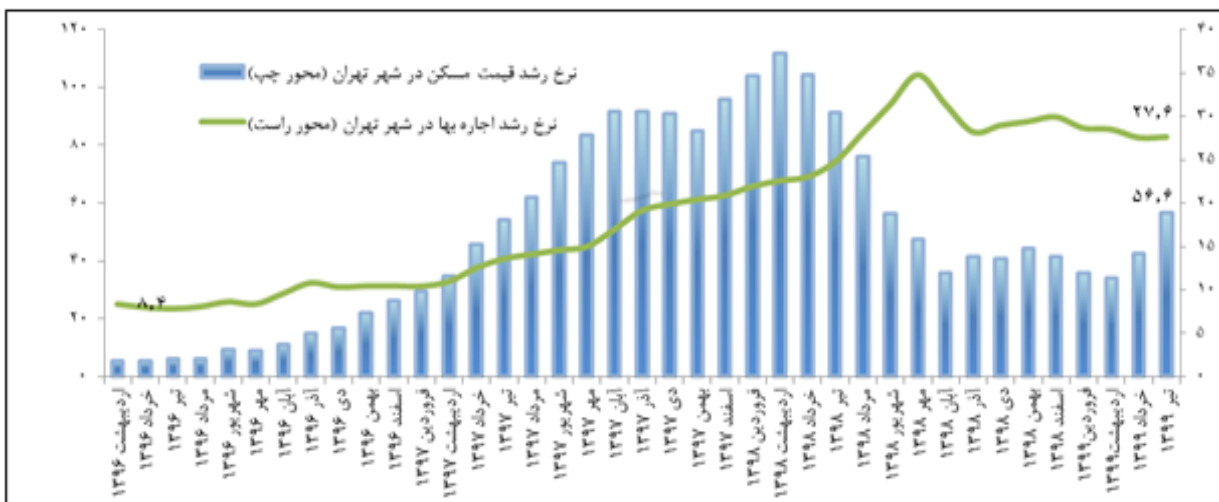


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در تیرماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۷/۶ و ۳۱/۰ 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 تیرماه سال ۱۳۹۹ بالغ بر ۱۴/۰ هزار فقره بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۹۳/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب با ۱۰/۴ و ۵۶/۶ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۲۰۹/۱ 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 ۳۸/۶ 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 ۳۱/۰ 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

تیرماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۴۵۳۰۰۸	۷۸۷
منطقه ۲	۳۳۱۲۳۹	۱۲۱۰
منطقه ۳	۳۸۰۶۹۸	۶۸۸
منطقه ۴	۲۱۹۷۵۷	۱۲۲۷
منطقه ۵	۲۶۳۳۶۲	۲۰۸۶
منطقه ۶	۲۸۴۷۲۰	۵۶۰
منطقه ۷	۲۰۴۴۸۱	۸۳۳
منطقه ۸	۱۹۲۷۲۸	۷۳۵
منطقه ۹	۱۴۳۷۱۴	۲۷۵
منطقه ۱۰	۱۳۷۰۷۱	۱۱۸۲
منطقه ۱۱	۱۴۲۹۳۷	۶۵۴
منطقه ۱۲	۱۱۶۸۸۴	۳۹۱
منطقه ۱۳	۱۸۶۹۶۷	۴۹۷
منطقه ۱۴	۱۵۴۴۱۹	۸۷۴
منطقه ۱۵	۱۱۶۴۴۳	۶۸۴
منطقه ۱۶	۱۱۰۹۵۶	۱۷۶
منطقه ۱۷	۱۰۶۰۸۹	۲۵۱
منطقه ۱۸	۹۶۳۰۹	۲۶۱
منطقه ۱۹	۱۲۲۸۷۸	۸۰
منطقه ۲۰	۹۹۷۴۹	۱۷۲
منطقه ۲۱	۱۴۹۷۱۲	۲۳۴
منطقه ۲۲	۱۹۶۶۵۰	۱۹۰
متوسط شهر	۲۰۹۰۹۴	۱۴۰۴۷

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