



بِسْمِ تَعَالَى

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

دی ماه سال ۱۳۹۹

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی ماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی 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 دی ماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۳/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۳۷/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۷/۱ درصد کاهش نشان می دهد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۲۷۳/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۸ درصد افزایش نشان می دهد.
- بررسی تحولات متوسط قیمت مسکن به تفکیک مناطق ۲۲ گانه شهر تهران موید آن است که در دی ماه سال جاری تعداد ۸ منطقه از مجموع ۲۲ منطقه، کاهش قیمت مسکن نسبت به ماه قبل از آن را تجربه نموده اند.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در دی ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۳۵۱۵ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۹/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با دی ماه سال قبل حدود ۲/۸ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در تمامی گروههای "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)

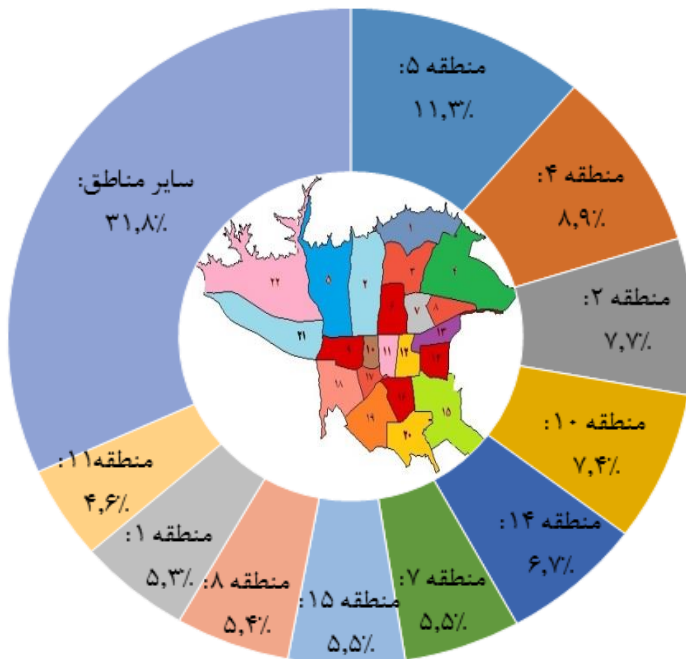
عمر بنا (سال)	دی ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۲۹۲۲	۴۴۷۰	۱۳۷۲	۵۳،۰	-۶۹،۳	۴۱،۸	۳۹،۰
۶-۱۰	۱۱۰۵	۲۰۶۹	۶۲۹	۸۷،۲	-۶۹،۶	۱۹،۴	۱۷،۹
۱۱-۱۵	۹۳۰	۱۳۵۱	۴۵۸	۴۵،۳	-۶۶،۱	۱۲،۶	۱۳،۰
۱۶-۲۰	۱۰۱۰	۱۸۰۷	۶۱۴	۷۸،۹	-۶۶،۰	۱۶،۹	۱۷،۵
بیش از ۲۰	۷۵۴	۹۹۰	۴۴۲	۳۱،۳	-۵۵،۴	۹،۳	۱۲،۶
جمع کل	۶۷۲۱	۱۰۶۸۷	۳۵۱۵	۵۹،۰	-۶۷،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 دی ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۱/۳ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه نامه

را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۸/۹ و ۷/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۶۸/۲ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در دی‌ماه سال ۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۷، ۱۵، ۸، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۳۱/۸ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در دی‌ماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۷۳/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۹۸/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

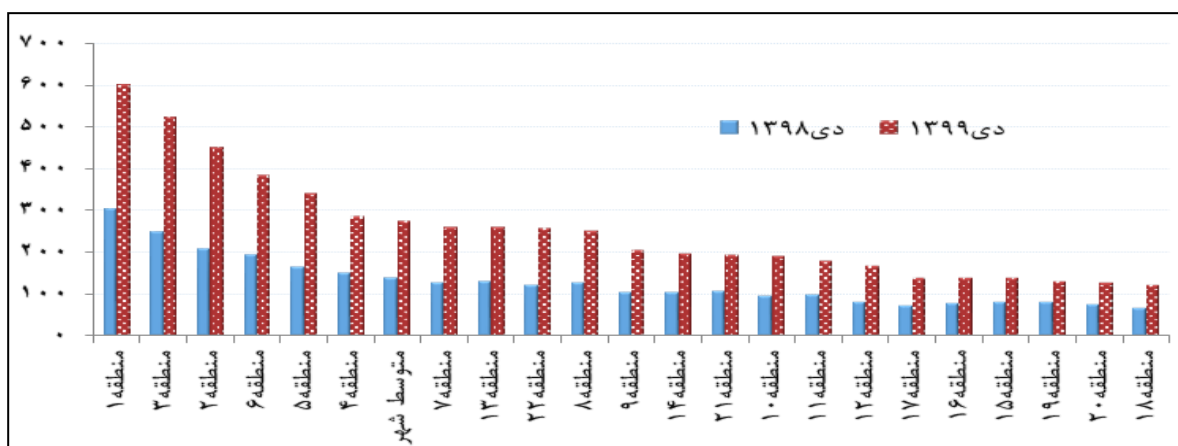
درصد تغییر دی‌ماه ۱۳۹۹		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	دی ۱۳۹۹	آذر ۱۳۹۹	دی ۱۳۹۸	
-۶۷,۱	۳۷,۶	۳۵۱۵	۲۵۵۵	۱۰۶۸۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹۸,۳	۱,۸	۲۷۳۸۶۰	۲۶۹۰۵۵	۱۳۸۰۹۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۶۰۰/۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۲۱/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۹۹/۰ و ۸۶/۱ 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 ده ماهه سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در ده ماهه سال ۱۳۹۹ به حدود ۷۴/۱ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۲۳/۳ 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 ۲۲۷/۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۷۶/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		ده ماهه			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۲۳,۳	-۴۲,۶	۷۴۱۱۳	۶۰۰۹۵	۱۰۴۶۴۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۷۶,۸	۶۵,۹	۲۲۷۷۲۷	۱۲۸۸۰۰	۷۷۶۲۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

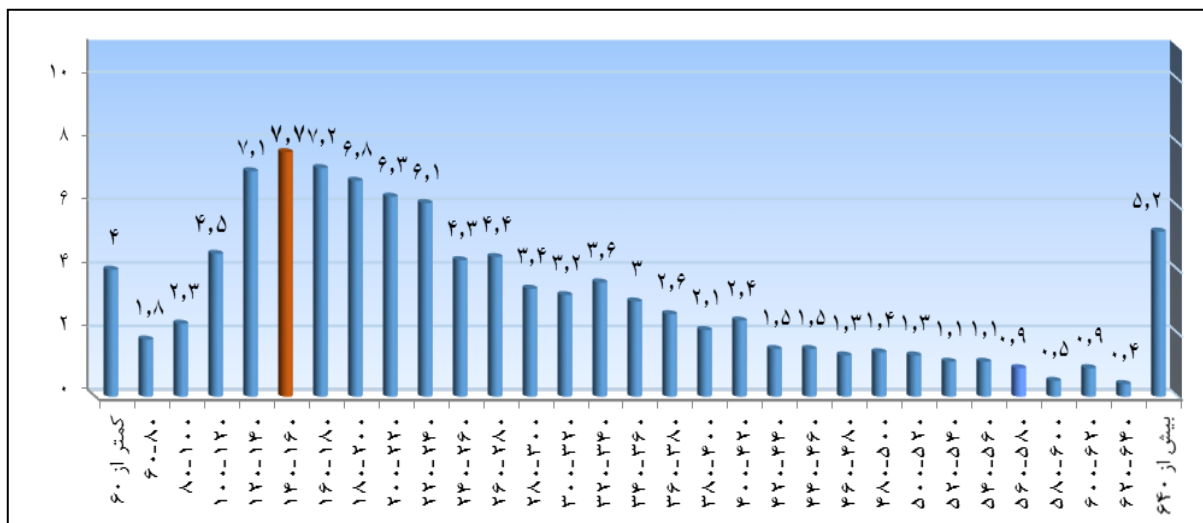
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 دی‌ماه 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 ۷/۷ 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 ۷/۲ و ۷/۱ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۱/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۷۳/۹ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

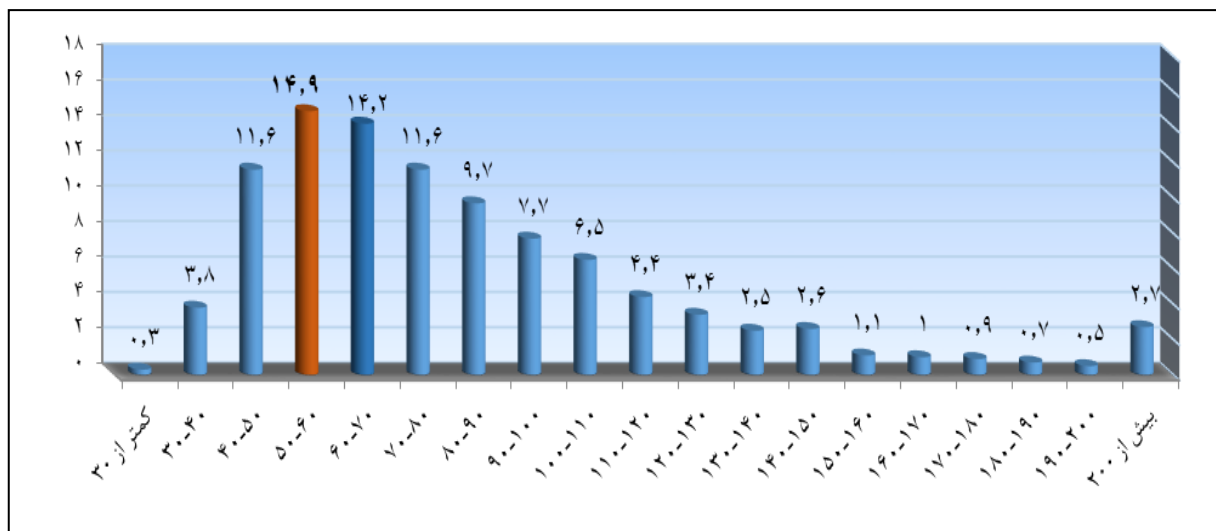


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 دی‌ماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۴/۹ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع با سهم ۱۴/۲ درصدی در رتبه بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۴ 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)

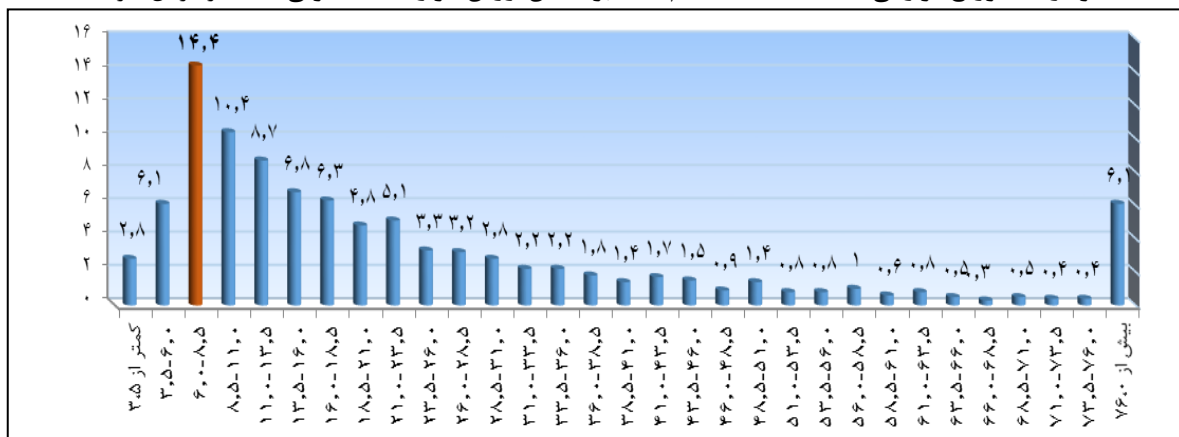


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در دی 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 ۱۴/۴ 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 ۱۰/۴ و ۸/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۵/۵ 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)

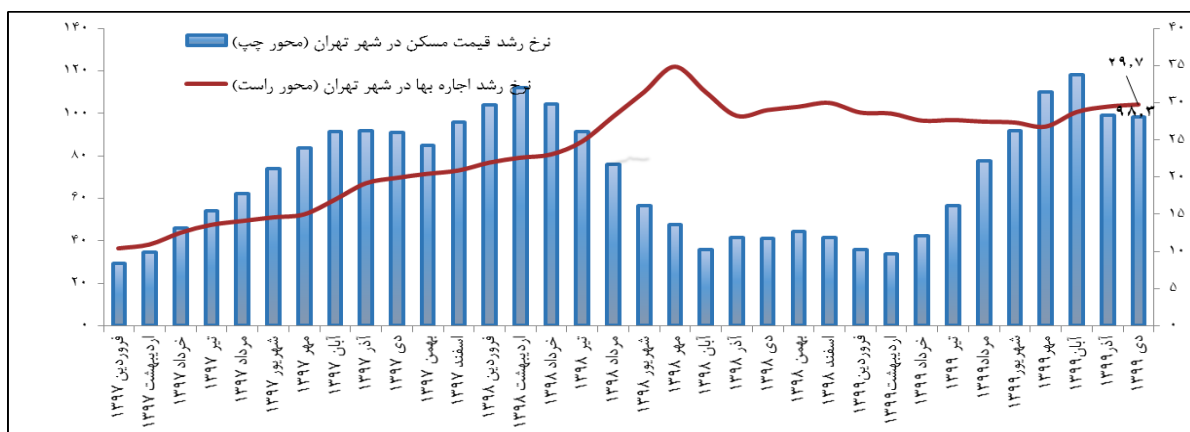


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در دی ماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۹/۷ و ۳۲/۶ 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)



مآخذ: 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 دی‌ماه سال ۱۳۹۹ در حدود ۳/۵ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل ۳۷/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۷/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۲۷۳/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۹۸/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی تحولات متوسط قیمت مسکن به تفکیک مناطق ۲۲گانه شهر تهران موید آن است که در دی‌ماه سال جاری تعداد ۸ منطقه از مجموع ۲۲ منطقه، کاهش قیمت مسکن نسبت به ماه قبل از آن را تجربه نموده‌اند.

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 ۳۹/۰ 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 ۲۹/۷ و ۳۲/۶ 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

دی ماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۰۰۳۴۸	۱۸۷
منطقه ۲	۴۴۹۷۰۱	۲۷۱
منطقه ۳	۵۲۰۹۶۸	۱۴۳
منطقه ۴	۲۸۵۸۸۳	۳۱۳
منطقه ۵	۳۳۹۵۲۶	۳۹۷
منطقه ۶	۳۸۴۹۰۱	۱۴۹
منطقه ۷	۲۵۸۴۹۲	۱۹۳
منطقه ۸	۲۵۰۲۹۴	۱۸۹
منطقه ۹	۲۰۳۷۷۷	۷۲
منطقه ۱۰	۱۹۱۲۹۵	۲۶۰
منطقه ۱۱	۱۷۷۴۵۲	۱۶۲
منطقه ۱۲	۱۶۶۱۹۹	۱۲۰
منطقه ۱۳	۲۵۸۴۳۴	۱۱۹
منطقه ۱۴	۱۹۶۰۷۰	۲۳۵
منطقه ۱۵	۱۳۷۹۱۵	۱۹۲
منطقه ۱۶	۱۳۸۴۱۸	۸۱
منطقه ۱۷	۱۳۹۵۵۶	۱۰۴
منطقه ۱۸	۱۲۱۵۲۶	۱۰۸
منطقه ۱۹	۱۳۰۴۸۱	۲۷
منطقه ۲۰	۱۲۵۳۶۲	۶۶
منطقه ۲۱	۱۹۱۹۵۵	۷۰
منطقه ۲۲	۲۵۷۹۱۷	۵۷
متوسط شهر	۲۷۳۸۶۰	۳۵۱۵

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