



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

شهریورماه سال ۱۳۹۷

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

## گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۷

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۷» 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 شهریورماه سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۰/۳ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۳/۹ و ۳۳/۵ درصد کاهش 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 ۸۱/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹/۴ و ۷۴/۱ 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 شهریورماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از مجموع ۱۰۳۳۵ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۳/۸ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل ۳/۷ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

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

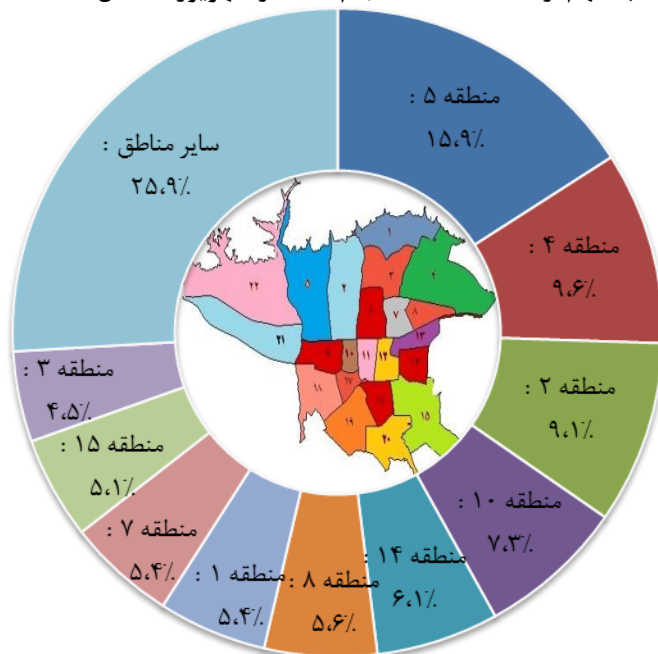
عمر بنا (سال)	شهریورماه			درصد تغییر		سهم درصد
	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	
تا ۵ سال	۷۳۲۲	۷۳۸۹	۴۵۳۰	۰.۹	-۳۸.۷	۴۳.۸
۶-۱۰	۲۱۹۴	۲۴۷۱	۱۵۷۷	۱۲.۶	-۳۶.۲	۱۵.۳
۱۱-۱۵	۲۵۴۵	۲۳۹۲	۱۵۳۵	-۶.۰	-۳۵.۸	۱۴.۹
۱۶-۲۰	۱۱۶۲	۱۸۶۵	۱۵۷۴	۶۰.۵	-۱۵.۶	۱۵.۲
بیش از ۲۰	۱۰۱۲	۱۴۲۸	۱۱۱۹	۴۱.۱	-۲۱.۶	۱۰.۸
جمع کل	۱۴۲۳۵	۱۵۵۴۵	۱۰۳۳۵	۹.۲	-۳۳.۵	۱۰۰.۰

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 شهریورماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۹ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۶ و ۹/۱ درصد در رتبه‌های

بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۴/۱ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در شهریورماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۸، ۱، ۷، ۱۵ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۵/۹ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه سال ۱۳۹۷



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

## ۲- تحولات قیمت مسکن

در شهریورماه سال ۱۳۹۷، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۱/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹/۴ و ۷۴/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۵ (معادل ۹۲/۱ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۲ (معادل ۳۶/۲ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

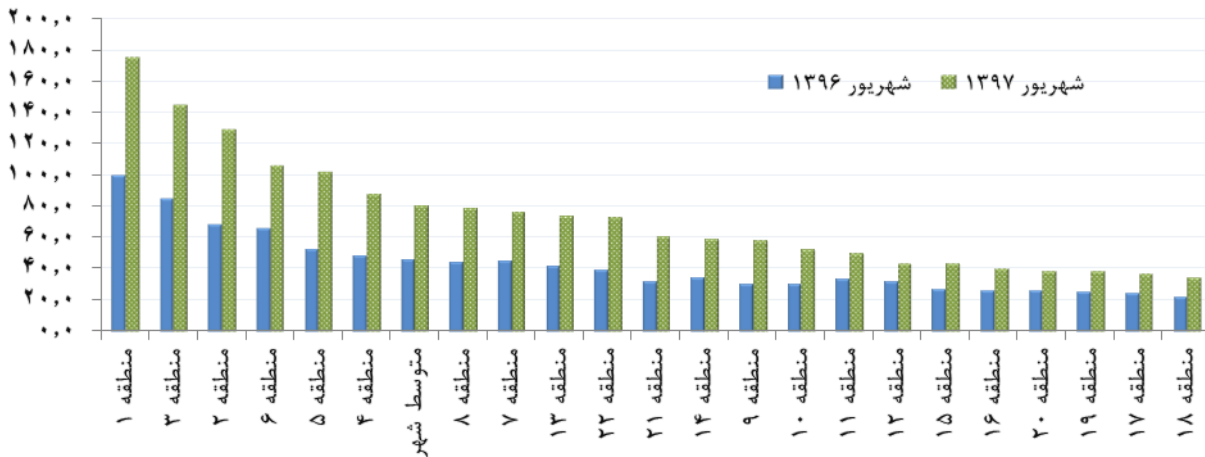
درصد تغییر		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	شهریور ۱۳۹۷	مرداد ۱۳۹۷	شهریور ۱۳۹۶ <sup>(۱)</sup>	
-۳۳.۵	-۱۳.۹	۱۰۳۳۵	۱۲۰۰۶	۱۵۵۴۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۷۴.۱	۹.۴	۸۰۹۵۸	۷۳۹۹۹	۴۶۵۰۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

۱- با بروزرسانی آمار موجودی واحدهای مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران مطابق با نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی شهر تهران در سال ۱۳۹۶ مورد تجدید نظر قرار گرفته است.

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۷۶/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۵/۴ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷۵/۳ و ۵۵/۰ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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 شش ماهه نخست سال ۱۳۹۷

در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۷۴/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۱۲/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۶۷/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۵۰/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در شش ماهه نخست سال‌های ۹۷-۱۳۹۵

درصد تغییر		شش ماهه نخست			
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
-۱۲.۱	۲.۸	۷۴۸۹۴	۸۵۱۸۲	۸۲۸۵۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵۰.۵	۶.۱	۶۷۴۷۷	۴۴۸۴۴	۴۲۲۸۲	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

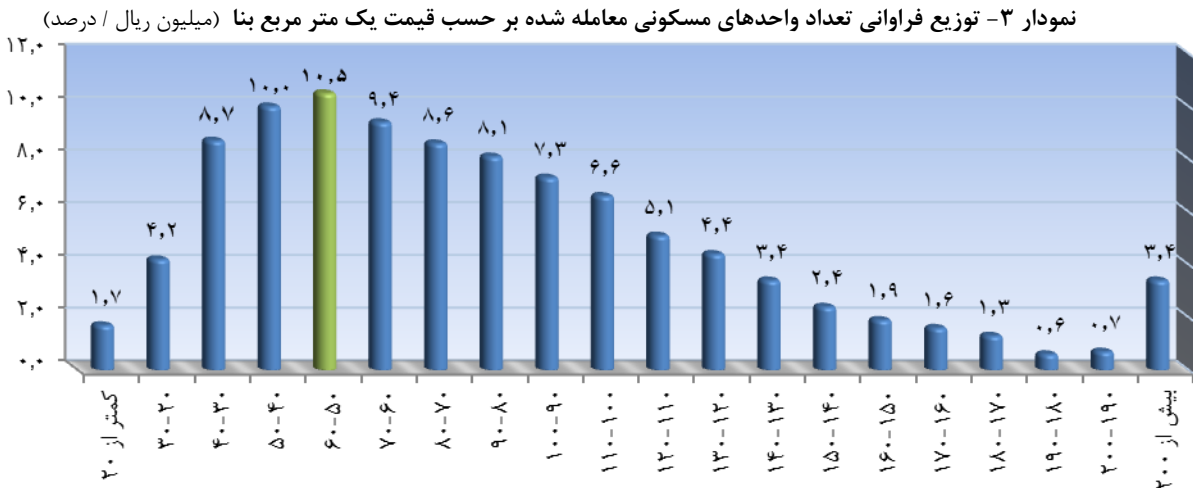
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 شهریورماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۵۰ تا ۶۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا

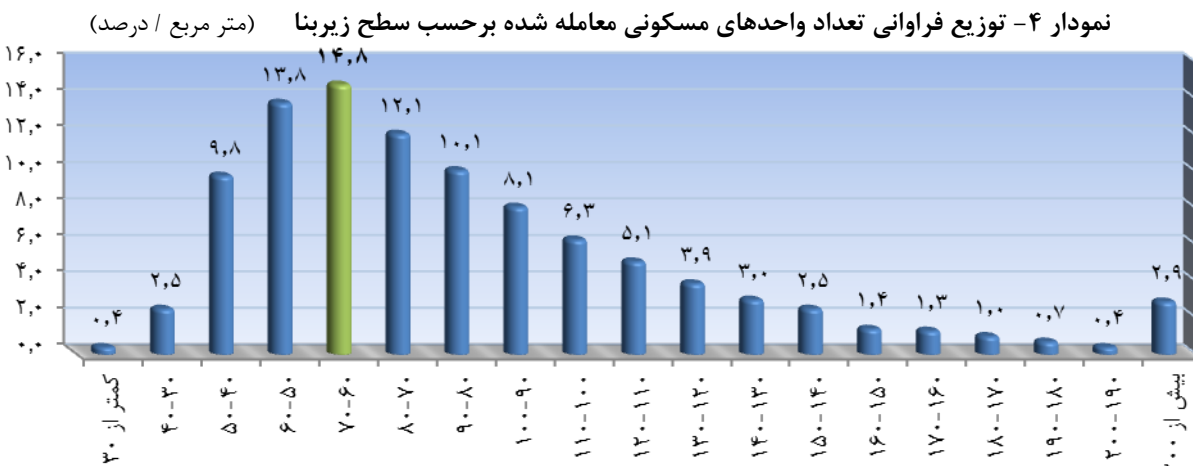
با سهم ۱۰/۵ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۴۰ تا ۵۰" و "۶۰ تا ۷۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۰/۰ و ۹/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۴/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۸۱/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.



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 شهریورماه سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" مترمربع معادل ۱۴/۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۸ و ۱۲/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۳/۴ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

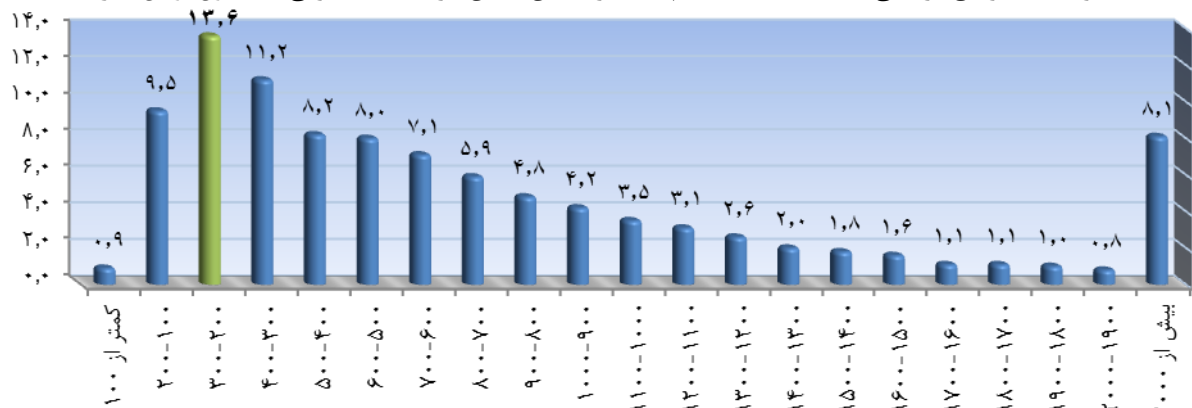


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در شهریورماه سال ۱۳۹۷، 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 "۲۰۰۰ تا ۳۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۳/۶ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۳۰۰۰ تا ۴۰۰۰" و "۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۱/۲ و ۹/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۴ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۶۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

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

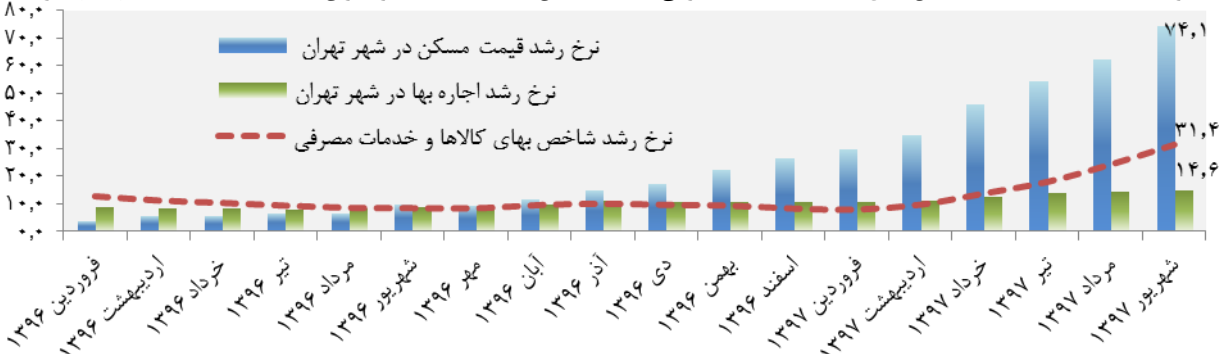


ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### ۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در شهریورماه سال ۱۳۹۷ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۴/۶ و ۱۲/۴ درصد رشد نشان می‌دهد. خاطر نشان می‌نماید سهم هزینه مسکن (اجاره بهای مسکن اعم از شخصی و غیرشخصی) در محاسبات شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی (براساس سال پایه ۱۰۰=۱۳۹۵) معادل ۳۳/۱ درصد می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



ماخذ: ۱- قیمت مسکن؛ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲- شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و اجاره بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

## ۶- جمع‌بندی

در شهریورماه سال ۱۳۹۷ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۸۱/۰ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷۴/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۱۰/۳ هزار فقره بود که نسبت به شهریورماه سال ۱۳۹۶ معادل ۳۳/۵ درصد کاهش دارد. در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۷ نیز تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۷۴/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۱۲/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد. همچنین 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 ۴۳/۸ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در این ماه شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۴/۶ و ۱۲/۴ 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

شهریورماه سال ۱۳۹۷		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۱۷۵۹۵۲	۵۶۲
منطقه ۲	۱۲۹۶۹۵	۹۴۵
منطقه ۳	۱۴۵۶۸۳	۴۶۵
منطقه ۴	۸۸۳۸۹	۹۹۱
منطقه ۵	۱۰۲۹۵۵	۱۶۴۸
منطقه ۶	۱۰۷۱۲۸	۳۸۷
منطقه ۷	۷۶۹۸۷	۵۵۵
منطقه ۸	۷۹۶۳۹	۵۸۰
منطقه ۹	۵۸۹۳۷	۱۷۱
منطقه ۱۰	۵۲۸۶۱	۷۵۴
منطقه ۱۱	۵۰۵۱۹	۴۴۸
منطقه ۱۲	۴۳۸۲۵	۳۱۶
منطقه ۱۳	۷۴۶۳۱	۳۳۸
منطقه ۱۴	۵۹۸۹۹	۶۲۸
منطقه ۱۵	۴۳۷۳۶	۵۲۸
منطقه ۱۶	۴۰۹۱۰	۱۵۴
منطقه ۱۷	۳۷۷۵۷	۱۷۵
منطقه ۱۸	۳۵۴۰۲	۱۹۱
منطقه ۱۹	۳۸۷۸۱	۵۷
منطقه ۲۰	۳۹۳۷۲	۱۷۸
منطقه ۲۱	۶۱۳۴۱	۱۶۶
منطقه ۲۲	۷۴۱۳۶	۹۸
متوسط شهر	۸۰۹۵۸	۱۰۳۳۵

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