



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مردادماه سال ۱۳۹۸

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۸

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۸» 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 مردادماه سال ۱۳۹۸، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۳/۳ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳۱/۳ و ۷۲/۶ 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 ۱۳۰/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۴ درصد کاهش و ۷۶/۰ 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 مردادماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از مجموع ۳۲۹۲ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۱/۸ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مردادماه سال قبل ۲/۵ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۲۰ سال افزوده شده است.

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

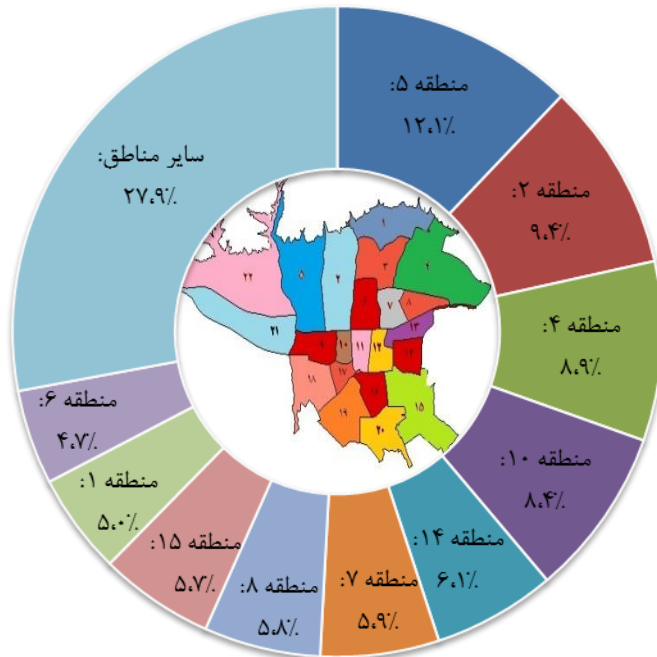
| عمر بنا (سال) | مردادماه | | | درصد تغییر | | سهم درصد |
|---------------|----------|-------|------|------------|-------|----------|
| | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | |
| تا ۵ سال | ۸۴۰۴ | ۵۳۲۰ | ۱۳۷۶ | -۳۶،۷ | -۷۴،۱ | ۴۱،۸ |
| ۶-۱۰ | ۳۰۰۲ | ۱۸۶۲ | ۶۱۹ | -۳۸،۰ | -۶۶،۸ | ۱۸،۸ |
| ۱۱-۱۵ | ۲۸۵۴ | ۱۷۵۰ | ۴۱۷ | -۳۸،۷ | -۷۶،۲ | ۱۲،۷ |
| ۱۶-۲۰ | ۲۱۰۵ | ۱۷۹۱ | ۴۹۱ | -۱۴،۹ | -۷۲،۶ | ۱۴،۹ |
| بیش از ۲۰ | ۱۶۱۹ | ۱۲۸۳ | ۳۸۹ | -۲۰،۸ | -۶۹،۷ | ۱۱،۸ |
| جمع کل | ۱۷۹۸۴ | ۱۲۰۰۶ | ۳۲۹۲ | -۳۳،۲ | -۷۲،۶ | 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 مردادماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۴ و ۸/۹ درصدی در رتبه‌های

بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۱ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در مردادماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴، ۷، ۸، ۱۵، ۱ و ۶) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۹ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مردادماه سال ۱۳۹۸



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

۲- تحولات قیمت مسکن

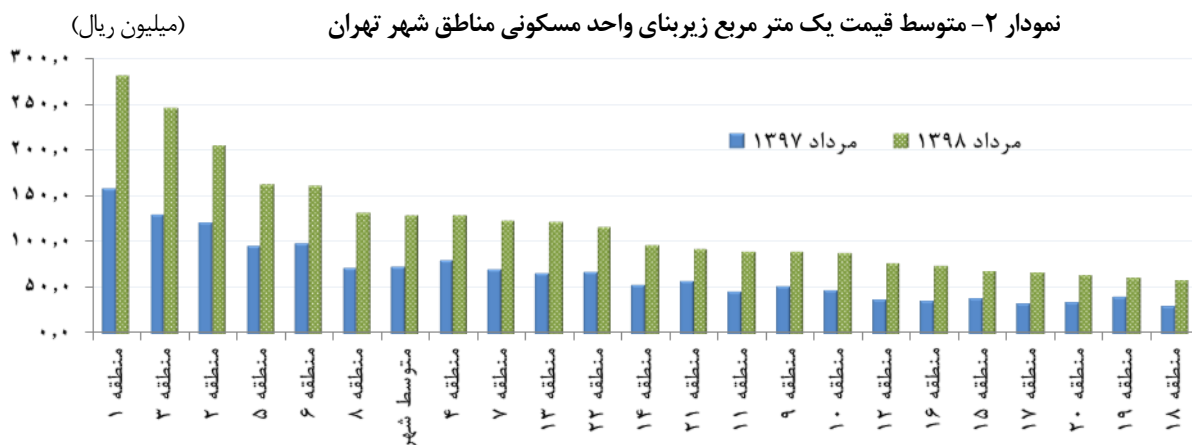
در مردادماه سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۳۰/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۲/۴ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷۶/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

| درصد تغییر | | مقطع زمانی | | | |
|---------------------------|-----------------|------------|----------|------------|------------------------------------|
| | | مرداد ۱۳۹۸ | تیر ۱۳۹۸ | مرداد ۱۳۹۷ | |
| نسبت به ماه مشابه سال قبل | نسبت به ماه قبل | ۳۲۹۲ | ۴۷۹۰ | ۱۲۰۰۶ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۷۶،۰ | -۲،۴ | ۱۳۰۲۵۹ | ۱۳۳۵۱۲ | ۷۳۹۹۹ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |

ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته 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 ۲۸۲/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۵۹/۸ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷۹/۰ و ۹۲/۳ درصد افزایش نشان می‌دهند.



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در پنج‌ماهه نخست سال ۱۳۹۸

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در پنج‌ماهه نخست سال ۱۳۹۸ به حدود ۲۹/۶ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۵۴/۱ 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 ۱۲۷/۲ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۹۶/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در پنج‌ماهه نخست سال‌های ۹۸-۱۳۹۶

| درصد تغییر | | پنج‌ماهه | | | |
|------------|------|----------|-------|-------|------------------------------------|
| ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۶ | |
| -۵۴,۱ | -۷,۳ | ۲۹۶۱۹ | ۶۴۵۵۹ | ۶۹۶۳۷ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۹۶,۴ | ۴۵,۵ | ۱۲۷۲۳۷ | ۶۴۷۸۰ | ۴۴۵۱۳ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |

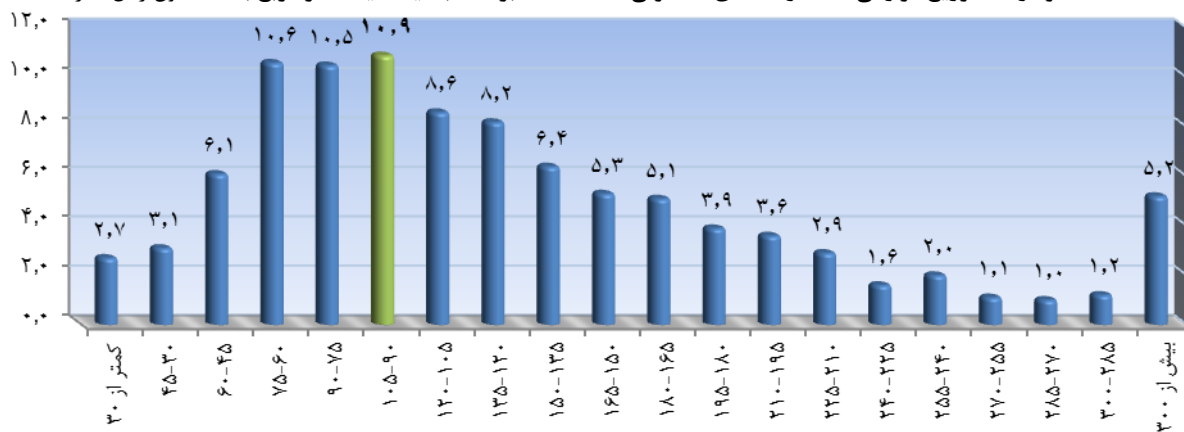
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مردادماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۹۰ تا ۱۰۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۰/۹ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه قیمتی "۶۰ تا ۷۵" و "۷۵ تا ۹۰" میلیون ریال به ترتیب با اختصاص سهم ۱۰/۶ و ۱۰/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۸/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۳۰/۳ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

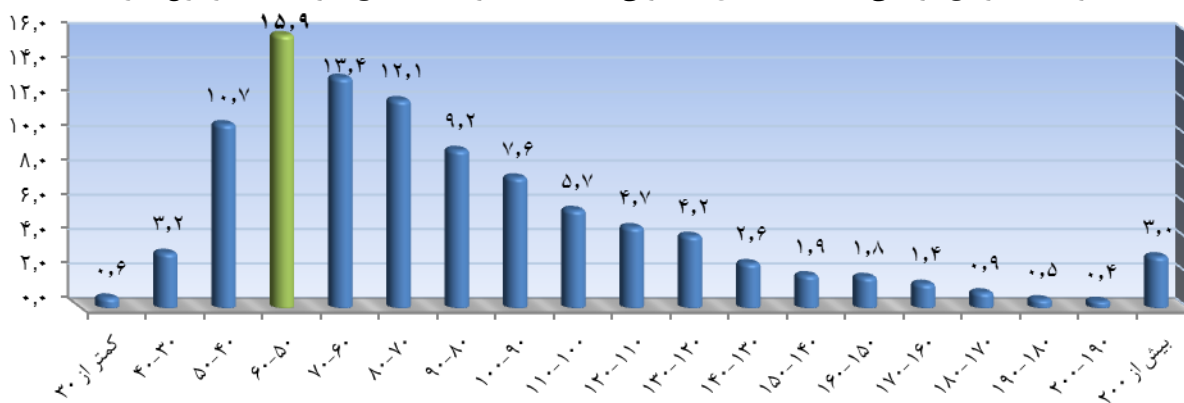


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مردادماه سال ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" مترمربع با سهم ۱۵/۹ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۴ و ۱۲/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۵/۹ 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)

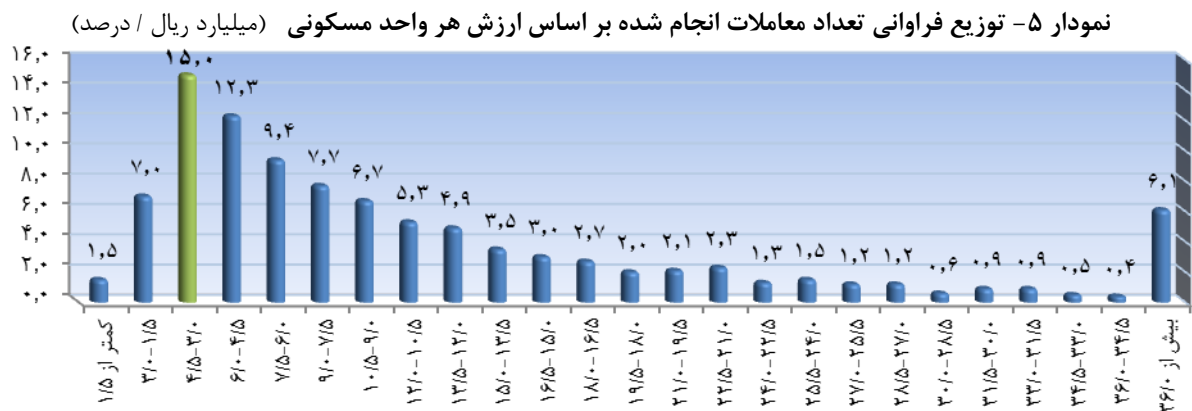


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در مردادماه سال ۱۳۹۸، 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 "۳/۰ تا ۴/۵" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۵/۰ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۴/۵ تا ۶/۰" و "۶/۰ تا ۷/۵" میلیارد ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۲/۳ و ۹/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار

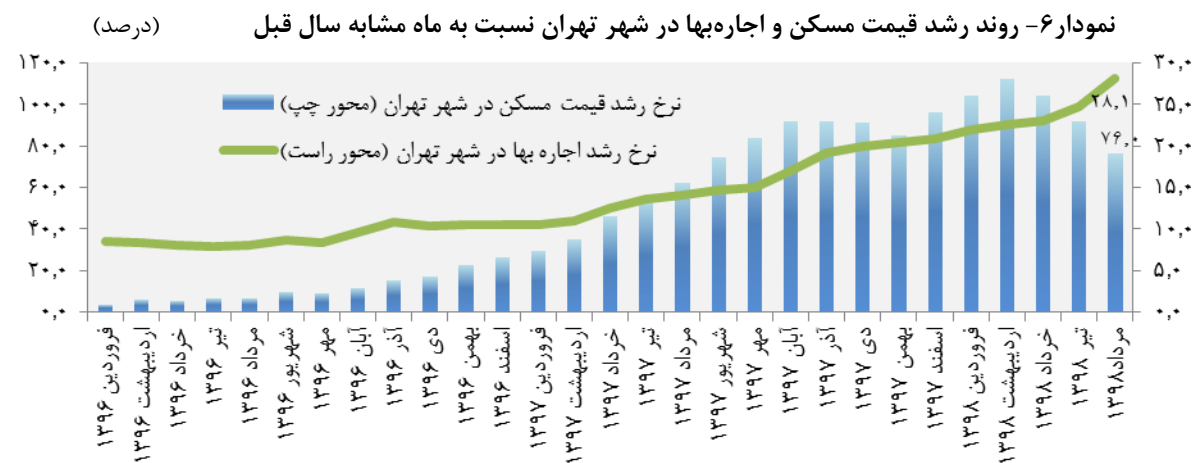
گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۲/۹ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۹/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.



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 مردادماه سال جاری موید رشد به ترتیب معادل ۲۸/۱ و ۲۶/۱ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.



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

در مردادماه سال ۱۳۹۸ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۱۳۰/۳ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷۶/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۳/۳ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳۱/۳ و ۷۲/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. کاهش قابل ملاحظه حجم معاملات در ماه‌های اخیر موجب گردیده است تا رشد ماهانه قیمت مسکن روند کاهشی به خود گرفته و در مردادماه سال جاری نسبت به ماه قبل با کاهش ۲/۴ درصدی مواجه گردد. در این ماه ۱۸ منطقه از مجموع ۲۲ منطقه شهر تهران با کاهش متوسط قیمت نسبت به ماه قبل مواجه بودند. همچنین در مردادماه سال جاری شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲۸/۱ و ۲۶/۱ 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

| مردادماه سال ۱۳۹۸ | | |
|-------------------|------------------------|----------------------|
| منطقه شهری | متوسط قیمت (هزار ریال) | تعداد معاملات (فقره) |
| منطقه ۱ | ۲۸۲۱۲۱ | ۱۶۵ |
| منطقه ۲ | ۲۰۵۵۳۶ | ۳۰۹ |
| منطقه ۳ | ۲۴۶۲۹۲ | ۱۳۹ |
| منطقه ۴ | ۱۳۰۲۲۸ | ۲۹۳ |
| منطقه ۵ | ۱۶۳۱۴۱ | ۳۹۹ |
| منطقه ۶ | ۱۶۲۷۳۱ | ۱۵۵ |
| منطقه ۷ | ۱۲۴۳۱۰ | ۱۹۳ |
| منطقه ۸ | ۱۳۳۰۹۳ | ۱۹۱ |
| منطقه ۹ | ۹۰۴۸۸ | ۷۶ |
| منطقه ۱۰ | ۸۸۹۸۳ | ۲۷۷ |
| منطقه ۱۱ | ۹۰۷۵۷ | ۱۳۴ |
| منطقه ۱۲ | ۷۸۴۵۴ | ۹۶ |
| منطقه ۱۳ | ۱۲۳۳۵۶ | ۷۷ |
| منطقه ۱۴ | ۹۷۸۵۸ | ۲۰۲ |
| منطقه ۱۵ | ۷۰۰۱۷ | ۱۸۸ |
| منطقه ۱۶ | ۷۴۴۴۵ | ۵۴ |
| منطقه ۱۷ | ۶۷۴۶۲ | ۸۵ |
| منطقه ۱۸ | ۵۹۷۹۲ | ۸۲ |
| منطقه ۱۹ | ۶۲۶۳۷ | ۳۶ |
| منطقه ۲۰ | ۶۵۶۰۸ | ۶۸ |
| منطقه ۲۱ | ۹۳۸۷۱ | ۴۷ |
| منطقه ۲۲ | ۱۱۷۷۶۴ | ۲۶ |
| متوسط شهر | ۱۳۰۲۵۹ | ۳۲۹۲ |

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