



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

دی ماه سال ۱۳۹۷

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی ماه سال ۱۳۹۷

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی ماه 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 دی ماه سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۶/۷ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۴ و ۶۴/۶ 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 ۹۸/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۵ و ۹۰/۸ درصد افزایش نشان می دهد.

خاطر نشان می نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در دی ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از مجموع ۶۷۲۱ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۳/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با دی ماه سال قبل ۶/۰ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

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

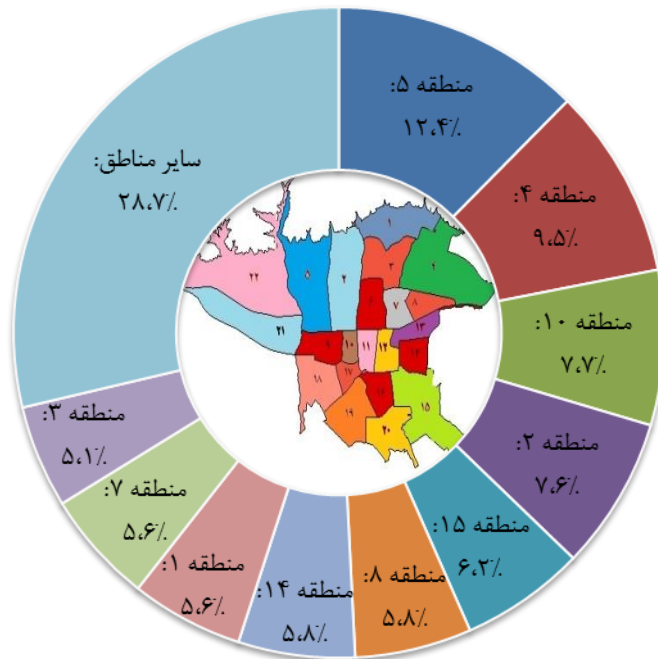
عمر بنا (سال)	دی ماه		درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷
تا ۵ سال	۸۸۵۲	۲۹۲۲	۶،۲	-۶۸،۹	۴۹،۵	۴۳،۵
۶-۱۰	۲۴۹۶	۱۱۰۵	۹،۸	-۵۹،۷	۱۴،۴	۱۶،۴
۱۱-۱۵	۲۷۴۸	۹۳۰	۲،۰	-۶۶،۸	۱۴،۸	۱۳،۸
۱۶-۲۰	۱۴۴۰	۱۰۱۰	۵۷،۲	-۵۵،۴	۱۱،۹	۱۵،۰
بیش از ۲۰	۱۲۱۳	۷۵۴	۴۷،۷	-۵۷،۹	۹،۴	۱۱،۲
جمع کل	۱۶۷۴۹	۶۷۲۱	۱۳،۵	-۶۴،۶	۱۰۰،۰	۱۰۰،۰

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 ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۴ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۱۰ به ترتیب با سهمهای ۹/۵ و ۷/۷ درصدی در رتبه های بعدی قرار

گرفته‌اند. در مجموع ۷۱/۳ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در دی‌ماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۱۰، ۲، ۱۵، ۸، ۱۴، ۱ و ۷ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۸/۷ 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 ۱۳۹۷



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در دی‌ماه سال ۱۳۹۷، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۹۸/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۵ و ۹۰/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۹ (معادل ۱۰۹/۱ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۲ (معادل ۳۷/۶ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

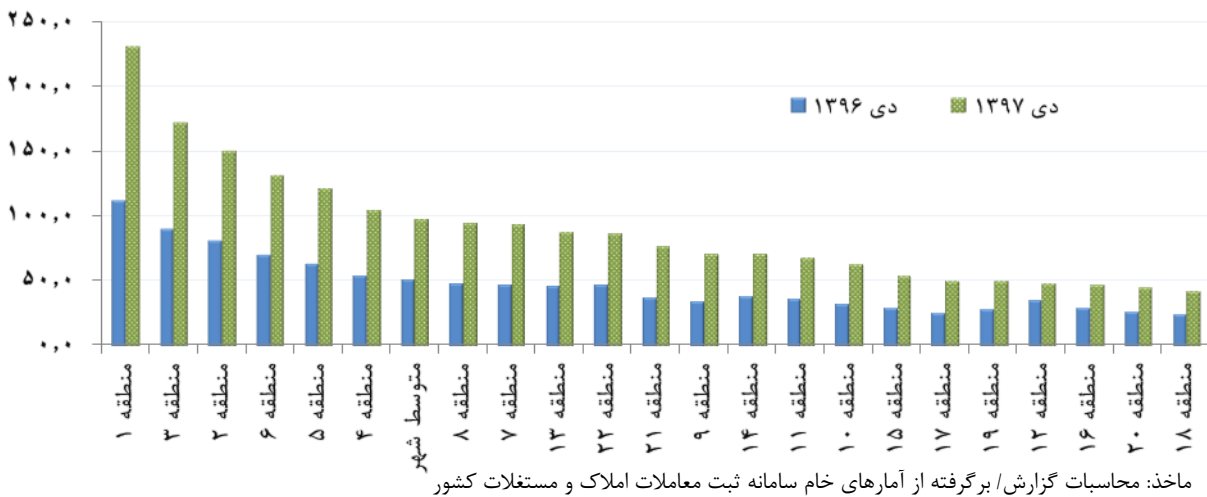
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		دی ۱۳۹۷	آذر ۱۳۹۷	دی ۱۳۹۶ ^(۱)	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۶۴،۶	-۱،۴	۶۷۲۱	۶۸۱۴	۱۹۰۰۴	
۹۰،۸	۲،۵	۹۷۹۷۳	۹۵۵۴۷	۵۱۳۴۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۲۳۱/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۲/۰ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰۶/۸ و ۶۹/۹ درصد افزایش نشان می‌دهند.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران



۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در ده ماهه سال ۱۳۹۷

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در ده ماهه سال ۱۳۹۷ به ۱۰۴/۶ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن ۳۰/۵ 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 ۷۷/۶ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۶۶/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		ده ماهه			
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
-۳۰.۵	۱۲.۲	۱۰۴۶۴۱	۱۵۰۵۴۱	۱۳۴۱۷۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶۶.۹	۸.۹	۷۷۶۲۸	۴۶۵۰۸	۴۲۷۲۲	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

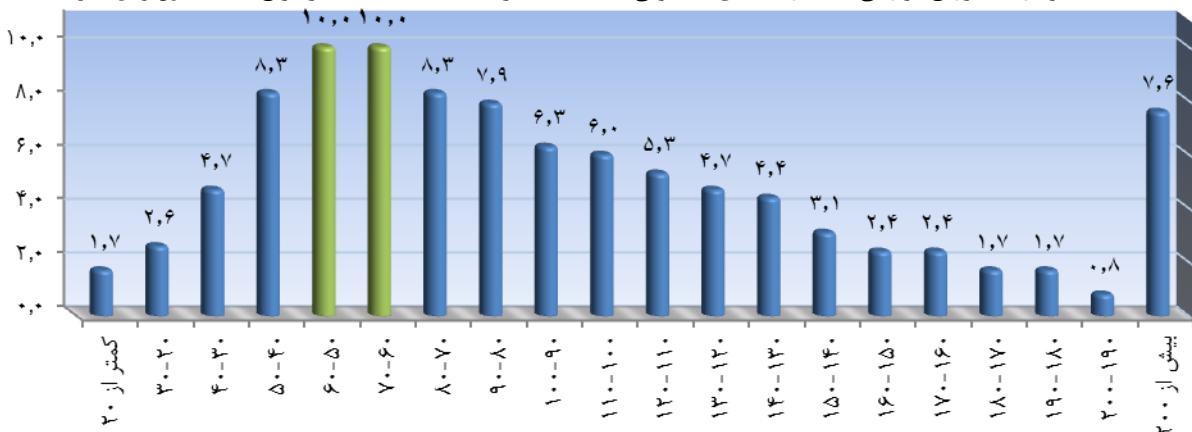
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 ۱۳۹۷ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۵۰ تا ۶۰" و "۶۰ تا ۷۰" میلیون ریال به ازای هر

متر مربع بنا هر کدام با سهم یکسان ۱۰/۰ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۴۰ تا ۵۰" و "۷۰ تا ۸۰" میلیون ریال نیز هر کدام با سهم یکسان ۸/۳ 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 (۹۸/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

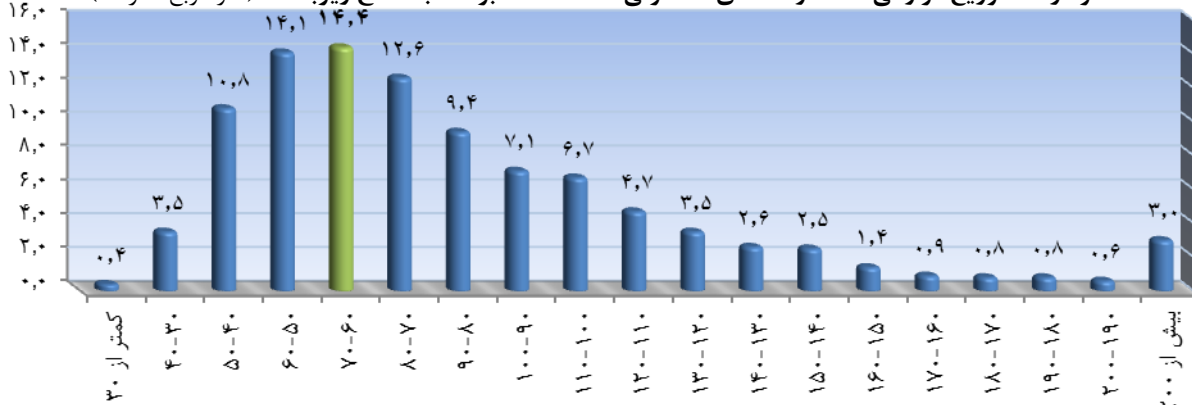


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 دی‌ماه سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" مترمربع معادل ۱۴/۴ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۱ و ۱۲/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۵/۸ 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)

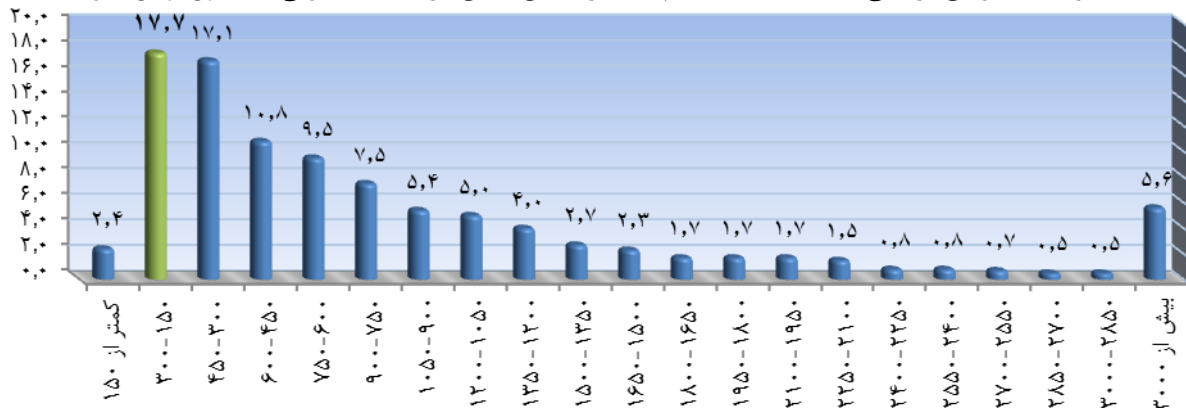


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در دی ماه سال 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 "۱۵۰۰ تا ۳۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۷/۷ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۳۰۰۰ تا ۴۵۰۰" و "۴۵۰۰ تا ۶۰۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۷/۱ و ۱۰/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۸/۰ 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/ 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 جاری موید رشد به ترتیب معادل ۱۹/۹ و ۱۷/۱ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد ماهانه 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- جمع بندی

در دی ماه سال ۱۳۹۷ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۹۸/۰ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹۰/۸ درصد افزایش نشان می دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۶/۷ هزار فقره بود که نسبت به دی ماه سال ۱۳۹۶ معادل ۶۴/۶ درصد کاهش دارد. در ده ماهه سال ۱۳۹۷ نیز تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۱۰۴/۶ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۳۰/۵ درصد کاهش نشان می دهد. 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 ۴۳/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. در این ماه شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۹/۹ و ۱۷/۱ درصد رشد نشان می دهد.

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 ۱۳۹۷		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۲۳۱۰۵۹	۳۷۹
منطقه ۲	۱۵۰۳۴۰	۵۰۹
منطقه ۳	۱۷۲۳۷۲	۳۴۲
منطقه ۴	۱۰۴۶۲۳	۶۳۷
منطقه ۵	۱۲۲۰۰۲	۸۳۲
منطقه ۶	۱۳۲۰۷۵	۲۵۶
منطقه ۷	۹۳۶۲۸	۳۷۵
منطقه ۸	۹۵۳۷۱	۳۹۲
منطقه ۹	۷۱۳۷۰	۱۵۲
منطقه ۱۰	۶۳۵۳۵	۵۱۸
منطقه ۱۱	۶۸۱۱۱	۲۹۰
منطقه ۱۲	۴۸۴۶۸	۲۰۳
منطقه ۱۳	۸۷۷۰۵	۲۴۳
منطقه ۱۴	۷۱۳۲۲	۳۹۳
منطقه ۱۵	۵۴۵۷۰	۴۱۵
منطقه ۱۶	۴۶۷۸۷	۱۳۳
منطقه ۱۷	۵۰۵۹۸	۱۷۶
منطقه ۱۸	۴۲۰۴۵	۱۱۸
منطقه ۱۹	۵۰۲۲۹	۴۶
منطقه ۲۰	۴۵۶۷۴	۱۳۳
منطقه ۲۱	۷۶۹۰۰	۱۰۹
منطقه ۲۲	۸۷۲۸۹	۷۰
متوسط شهر	۹۷۹۷۳	۶۷۲۱

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