



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۸

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

## گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۸

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه 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 تیرماه سال ۱۳۹۸، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۴/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۰/۰ و ۶۴/۶ 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 ۱۳۳/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۴ و ۹۱/۵ 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 ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از مجموع ۴۷۹۰ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۰/۲ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با تیرماه سال قبل ۳/۶ 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)

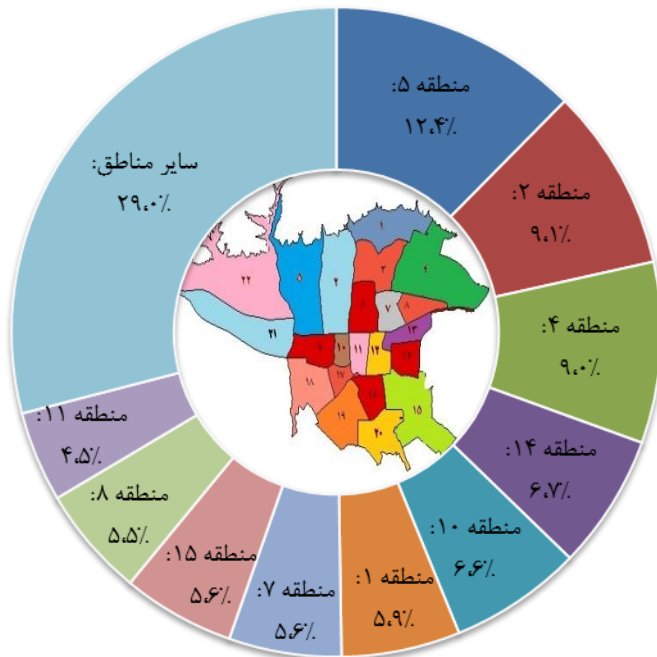
عمر بنا (سال)	تیرماه			درصد تغییر		سهم درصد
	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	
تا ۵ سال	۶۷۰۷	۵۹۲۰	۱۹۲۶	-۱۱،۷	-۶۷،۵	۴۰،۲
۶-۱۰	۲۵۰۴	۲۲۶۹	۸۶۶	-۹،۴	-۶۱،۸	۱۸،۱
۱۱-۱۵	۲۳۲۸	۱۹۶۶	۶۵۰	-۱۵،۵	-۶۶،۹	۱۳،۶
۱۶-۲۰	۱۷۶۲	۱۹۴۸	۷۷۲	۱۰،۶	-۶۰،۴	۱۶،۱
بیش از ۲۰	۱۲۳۲	۱۴۱۱	۵۷۶	۱۴،۵	-۵۹،۲	۱۲،۰
جمع کل	۱۴۵۳۳	۱۳۵۱۴	۴۷۹۰	-۷،۰	-۶۴،۶	۱۰۰،۰

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 تیرماه سال ۱۳۹۸ 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 مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۱ و ۹/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در مجموع ۷۱/۰ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در تیرماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۴، ۱۰، ۱، ۷، ۱۵، ۸ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۹/۰ 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 ۱۳۹۸



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

## ۲- تحولات قیمت مسکن

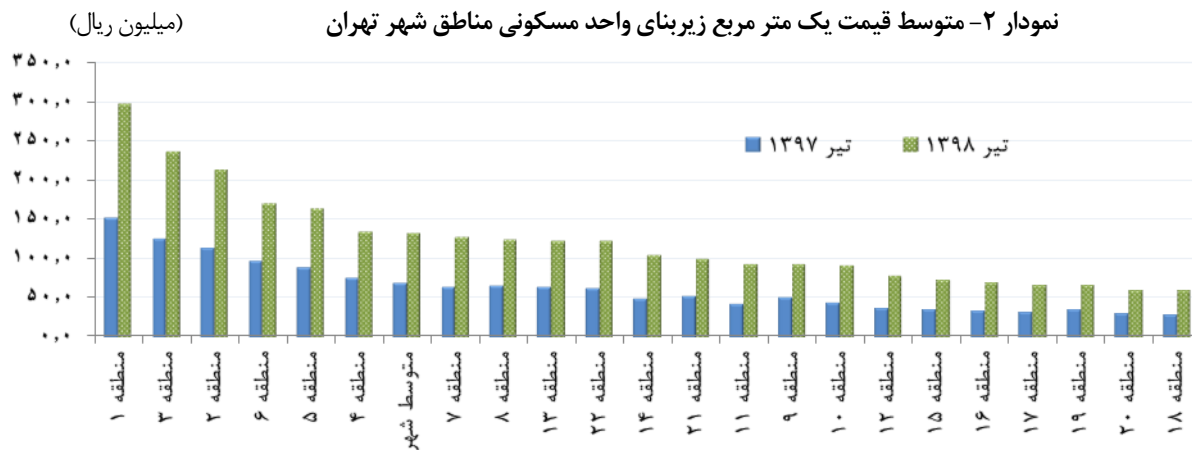
در تیرماه سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۳۳/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۴ و ۹۱/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۱ (معادل ۱۱۶/۸ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۶ (معادل ۷۷/۰ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		تیر ۱۳۹۸	خرداد ۱۳۹۸	تیر ۱۳۹۷	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۴۷۹۰	۵۹۸۶	۱۳۵۱۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶۴.۶-	۲۰.۰-	۱۳۳۵۱۲	۱۳۲۹۹۷	۶۹۷۲۸	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 ۲۹۸/۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۶۰/۹ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹۷/۵ و ۹۶/۵ 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 چهار ماهه نخست سال ۱۳۹۸

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در چهار ماهه نخست سال ۱۳۹۸ به حدود ۲۶/۳ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۴۹/۹ 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 ۱۲۶/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۰۲/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		چهار ماهه			
		۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	
۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۴۹,۹	۱,۷	۲۶۳۲۷	۵۲۵۵۳	۵۱۶۵۳	
۱۰۲,۴	۴۱,۳	۱۲۶۴۸۲	۶۲۴۷۶	۴۴۲۲۶	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

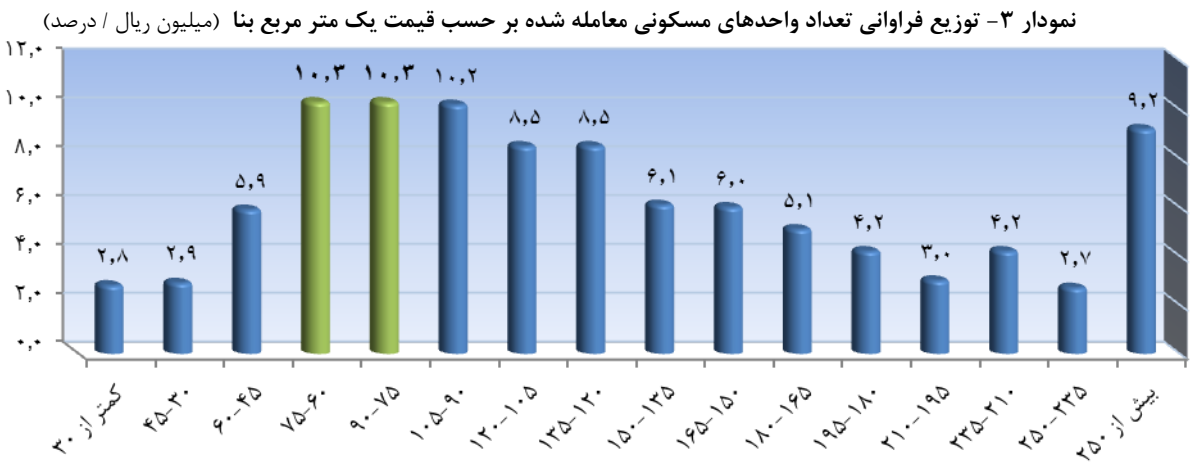
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 ۱۳۹۸ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۶۰ تا ۷۵" و "۷۵ تا ۹۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا هر کدام با سهم مشابه ۱۰/۳ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص

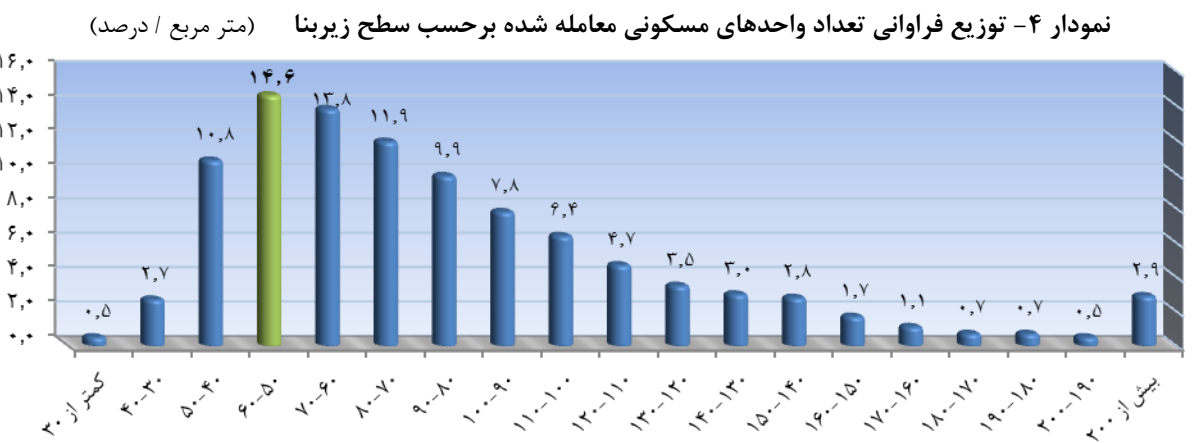
داده‌اند و دامنه قیمتی "۹۰ تا ۱۰۵" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۰/۲ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته است. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۸/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۳۳/۵ میلیون ریال) معامله شده‌اند.



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

#### ۴-۲- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب زیربنای هر واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در تیرماه سال ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" مترمربع با سهم ۱۴/۶ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۸ و ۱۱/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۴/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

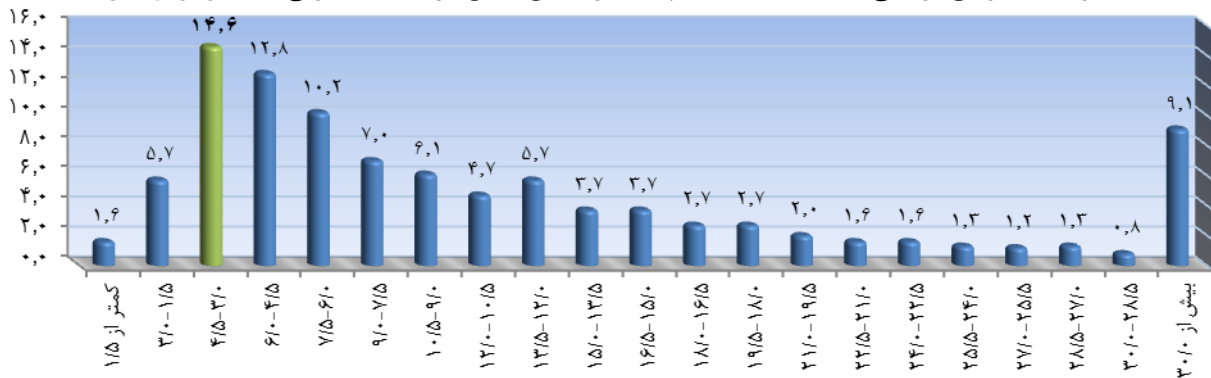


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در تیرماه 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 ۱۴/۶ 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 ۱۲/۸ و ۱۰/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۹ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۹/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

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

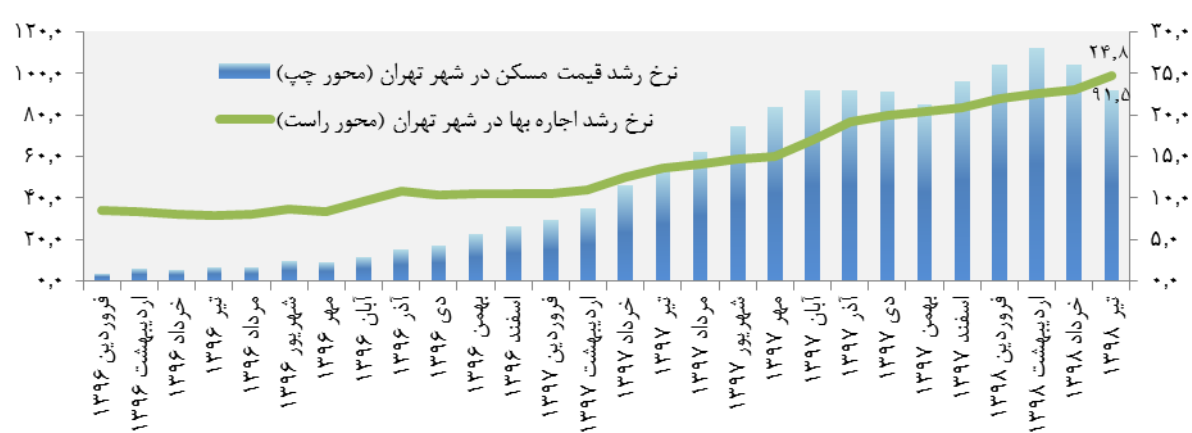


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### ۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در تیرماه سال جاری مویده رشد به ترتیب معادل ۲۴/۸ و ۲۲/۵ 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- جمع‌بندی

در تیرماه سال ۱۳۹۸ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۱۳۳/۵ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹۱/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۴/۸ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۰/۰ و ۶۴/۶ 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 تیرماه سال جاری به ۰/۴ درصد تقلیل یابد. این میزان رشد در شرایطی محقق گردیده است که در این ماه ۱۲ منطقه از مجموع ۲۲ منطقه شهر تهران با کاهش متوسط قیمت نسبت به ماه قبل مواجه بودند. در این ماه شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲۴/۸ و ۲۲/۵ 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 ۱۳۹۸		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۲۹۸۳۳۳	۲۸۲
منطقه ۲	۲۱۳۲۶۵	۴۳۶
منطقه ۳	۲۳۷۲۲۳	۱۹۸
منطقه ۴	۱۳۵۴۰۲	۴۳۲
منطقه ۵	۱۶۴۰۵۳	۵۹۳
منطقه ۶	۱۷۱۴۱۱	۱۶۹
منطقه ۷	۱۲۸۹۰۲	۲۷۰
منطقه ۸	۱۲۵۶۱۲	۲۶۲
منطقه ۹	۹۳۹۳۹	۹۵
منطقه ۱۰	۹۲۲۴۸	۳۱۸
منطقه ۱۱	۹۴۷۱۲	۲۱۵
منطقه ۱۲	۷۸۹۴۷	۱۳۵
منطقه ۱۳	۱۲۴۵۲۴	۱۲۰
منطقه ۱۴	۱۰۵۳۳۲	۳۲۱
منطقه ۱۵	۷۴۱۸۶	۲۷۰
منطقه ۱۶	۷۱۳۶۳	۹۴
منطقه ۱۷	۶۸۴۰۱	۱۱۹
منطقه ۱۸	۶۰۸۹۴	۱۴۳
منطقه ۱۹	۶۸۳۷۳	۴۶
منطقه ۲۰	۶۱۸۶۹	۱۳۵
منطقه ۲۱	۱۰۱۴۱۶	۸۲
منطقه ۲۲	۱۲۲۹۶۹	۵۵
متوسط شهر	۱۳۳۵۱۲	۴۷۹۰

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