



بِسْمِ تَعَالَى

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

دی ماه سال ۱۳۹۸

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی‌ماه سال ۱۳۹۸

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی‌ماه 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 دی‌ماه سال ۱۳۹۸، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۰/۷ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۲/۱ و ۵۹/۰ درصد افزایش 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 ۱۳۸/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۰/۹ 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 دی‌ماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از مجموع ۱۰۶۸۷ 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 دی‌ماه سال قبل حدود ۱/۶ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و ۱۶ تا ۲۰ سال افزوده شده است.

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

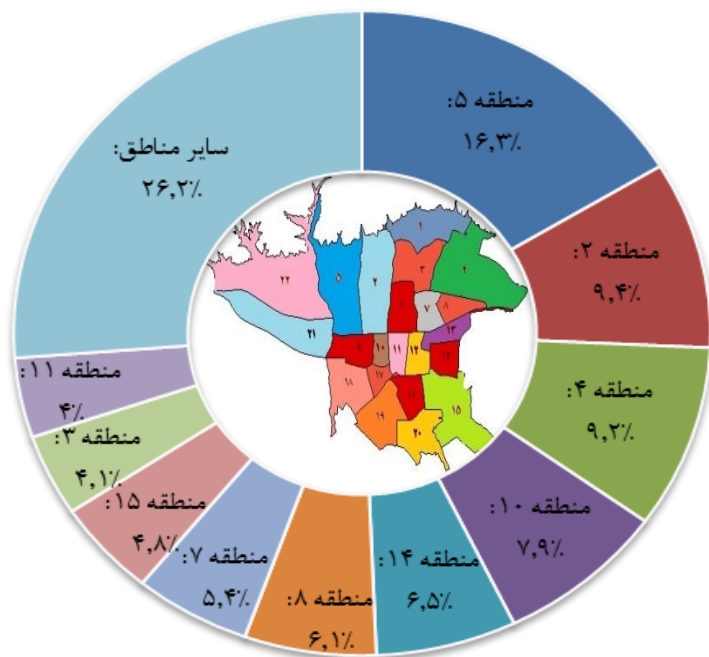
| عمر بنا (سال) | دی‌ماه | | | درصد تغییر | | سهم درصد | |
|---------------|--------|------|-------|------------|------|----------|-------|
| | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ |
| تا ۵ سال | ۹۴۰۵ | ۲۹۲۲ | ۴۴۷۰ | -۶۸٫۹ | ۵۳٫۰ | ۴۳٫۵ | ۴۱٫۸ |
| ۶-۱۰ | ۲۷۴۱ | ۱۱۰۵ | ۲۰۶۹ | -۵۹٫۷ | ۸۷٫۲ | ۱۶٫۴ | ۱۹٫۴ |
| ۱۱-۱۵ | ۲۸۰۴ | ۹۳۰ | ۱۳۵۱ | -۶۶٫۸ | ۴۵٫۳ | ۱۳٫۸ | ۱۲٫۶ |
| ۱۶-۲۰ | ۲۲۶۳ | ۱۰۱۰ | ۱۸۰۷ | -۵۵٫۴ | ۷۸٫۹ | ۱۵٫۰ | ۱۶٫۹ |
| بیش از ۲۰ | ۱۷۹۱ | ۷۵۴ | ۹۹۰ | -۵۷٫۹ | ۳۱٫۳ | ۱۱٫۲ | ۹٫۳ |
| جمع کل | ۱۹۰۰۴ | ۶۷۲۱ | ۱۰۶۸۷ | -۶۴٫۶ | ۵۹٫۰ | 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 دی‌ماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۳ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۴ و ۹/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۸ 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، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴، ۸، ۷، ۱۵، ۳ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۲ 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 ۱۳۹۸



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در دی‌ماه سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۳۸/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲/۱ و ۴۰/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

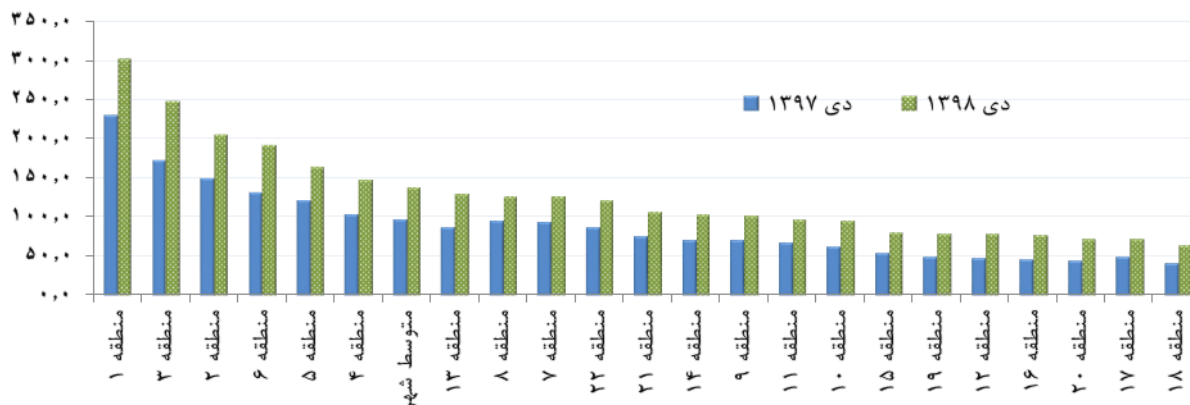
| درصد تغییر | | مقطع زمانی | | | |
|---------------------------|-----------------|------------|----------|---------|------------------------------------|
| | | دی ۱۳۹۸ | آذر ۱۳۹۸ | دی ۱۳۹۷ | |
| نسبت به ماه مشابه سال قبل | نسبت به ماه قبل | ۱۰۶۸۷ | ۹۵۳۷ | ۶۷۲۱ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۵۹,۰ | ۱۲,۱ | ۱۳۸۰۹۱ | ۱۳۵۲۵۷ | ۹۷۹۷۳ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |
| ۴۰,۹ | ۲,۱ | | | | |

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 ۳۰۱/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۶۵/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳۰/۵ و ۵۵/۳ 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 ۱۳۹۸

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در ده ماهه سال ۱۳۹۸ به حدود ۶۰/۱ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۴۲/۶ 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 ۱۲۸/۸ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۶۵/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

| درصد تغییر | | ده ماهه | | | |
|------------|-------|---------|--------|--------|------------------------------------|
| | | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۶ | |
| ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۶ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| -۴۲,۶ | -۳۰,۵ | ۶۰۰۹۵ | ۱۰۴۶۴۱ | ۱۵۰۵۴۱ | |
| ۶۵,۹ | ۶۶,۹ | ۱۲۸۸۰۰ | ۷۷۶۲۸ | ۴۶۵۰۸ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |

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

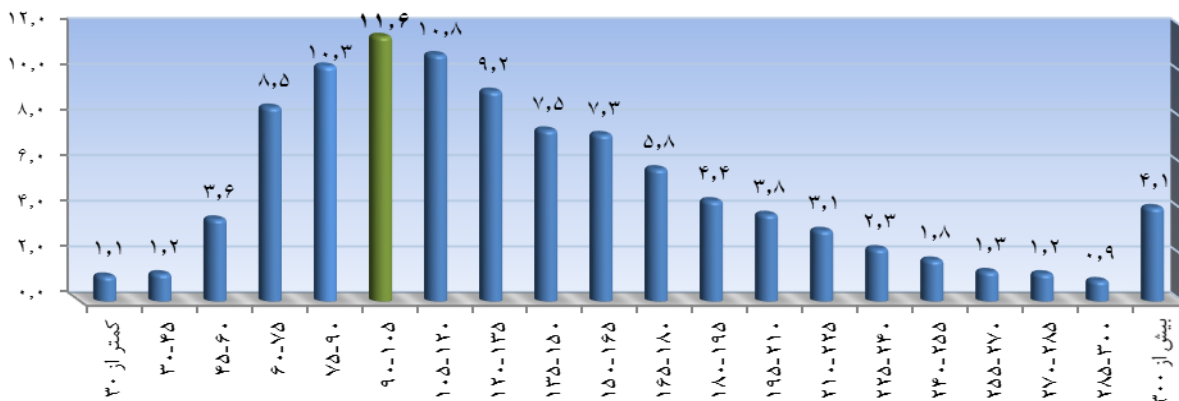
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 ۱۳۹۸ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۹۰ تا ۱۰۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۱/۶ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه قیمتی "۱۰۵ تا ۱۲۰" و "۷۵ تا ۹۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۰/۸ و ۱۰/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این

ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۷/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۳۸/۱ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

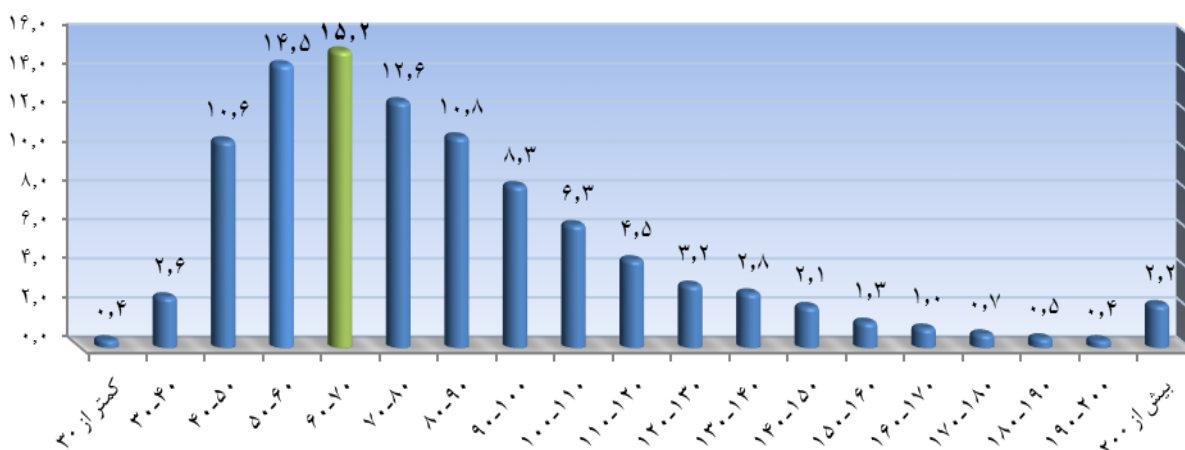


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" مترمربع با سهم ۱۵/۲ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۵ و ۱۲/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۵/۹ 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)

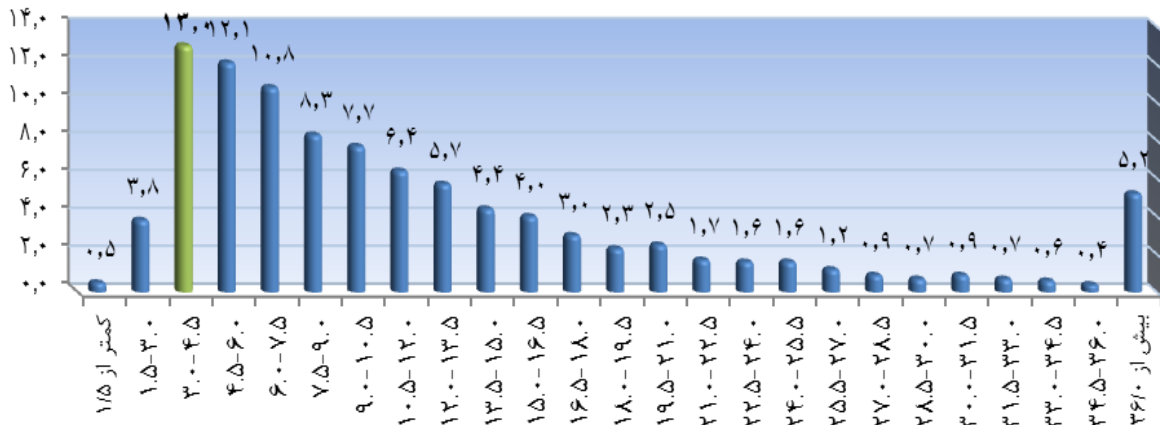


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در دی ماه 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 ۱۳/۰ 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 ۱۲/۱ و ۱۰/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۸/۵ 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)

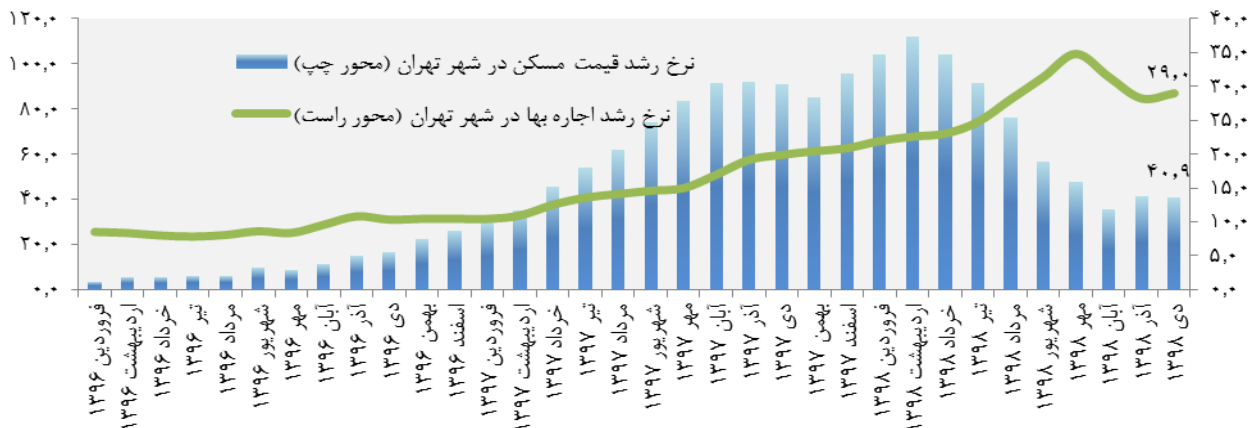


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در دی ماه سال جاری موید رشد به ترتیب معادل ۲۹/۰ و ۳۰/۹ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد 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

تعداد معاملات انجام شده در دی‌ماه سال ۱۳۹۸ حدود ۱۰/۷ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۱۲/۱ و ۵۹/۰ درصدی نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب با ۲/۱ و ۴۰/۹ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۱۳۸/۱ میلیون ریال بالغ گردید. در شرایطی که در آذرماه سال جاری متاثر از اصلاح قیمت بنزین، تحریک انتظارات تورمی و متعاقباً افزایش نرخ ارز شاهد رشد ماهانه ۸/۵ درصدی متوسط قیمت مسکن شهر تهران بودیم، تحولات این بازار در دی‌ماه موید آن است که به‌رغم تداوم رشد ماهانه حجم معاملات در این ماه، انتظارات تورمی تا حدود زیادی فروکش نموده و رشد ماهانه متوسط قیمت مسکن در دی‌ماه به ۲/۱ درصد محدود گردیده است.

در مجموع ده‌ماهه سال ۱۳۹۸ تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۶۰/۱ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن ۴۲/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. 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 ۴۱/۸ 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 ۲۹/۰ و ۳۰/۹ 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 ۱۳۹۸ | | |
|-----------------|------------------------|----------------------|
| منطقه شهری | متوسط قیمت (هزار ریال) | تعداد معاملات (فقره) |
| منطقه ۱ | ۳۰۱۶۴۳ | ۴۰۳ |
| منطقه ۲ | ۲۰۶۴۶۰ | ۱۰۰۴ |
| منطقه ۳ | ۲۴۸۶۴۹ | ۴۴۰ |
| منطقه ۴ | ۱۴۸۸۳۹ | ۹۸۸ |
| منطقه ۵ | ۱۶۵۱۵۳ | ۱۷۳۹ |
| منطقه ۶ | ۱۹۲۴۱۶ | ۳۴۶ |
| منطقه ۷ | ۱۲۶۷۰۷ | ۵۷۶ |
| منطقه ۸ | ۱۲۷۴۳۹ | ۶۵۰ |
| منطقه ۹ | ۱۰۲۲۱۵ | ۲۵۰ |
| منطقه ۱۰ | ۹۶۰۲۱ | ۸۴۳ |
| منطقه ۱۱ | ۹۷۳۰۷ | ۴۳۲ |
| منطقه ۱۲ | ۷۹۳۵۸ | ۲۴۷ |
| منطقه ۱۳ | ۱۳۰۸۰۲ | ۳۹۱ |
| منطقه ۱۴ | ۱۰۳۵۴۶ | ۶۹۴ |
| منطقه ۱۵ | ۸۰۶۳۷ | ۵۱۸ |
| منطقه ۱۶ | ۷۸۲۳۹ | ۱۹۲ |
| منطقه ۱۷ | ۷۲۷۶۰ | ۲۱۳ |
| منطقه ۱۸ | ۶۵۲۹۶ | ۲۰۷ |
| منطقه ۱۹ | ۸۰۱۳۵ | ۸۱ |
| منطقه ۲۰ | ۷۳۲۵۵ | ۱۸۷ |
| منطقه ۲۱ | ۱۰۶۶۷۹ | ۱۷۲ |
| منطقه ۲۲ | ۱۲۱۸۸۲ | ۱۱۴ |
| متوسط شهر | ۱۳۸۰۹۱ | ۱۰۶۸۷ |

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