



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

آذرماه سال ۱۳۹۹

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۹» 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 آذرماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۲/۶ هزار واحد مسکونی محدود گردید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴۲/۸ و ۷۳/۲ 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 ۲۶۹/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در آذرماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۲۵۵۵ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۹/۱ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با آذرماه سال قبل حدود ۳/۴ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروههای "۶ تا ۱۰" و "بیش از ۲۰ سال" ساخت افزوده شده است.

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

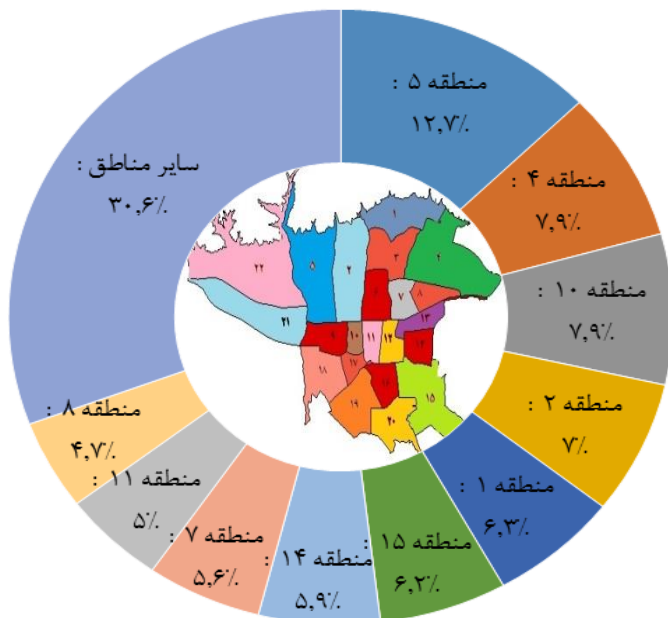
| عمر بنا (سال) | آذرماه | | | درصد تغییر | | سهم درصد | |
|---------------|--------|------|------|------------|-------|----------|-------|
| | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۹ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۹ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۹ |
| تا ۵ سال | ۲۹۵۸ | ۴۰۶۱ | ۱۰۰۰ | ۳۷.۳ | -۷۵.۴ | ۴۲.۶ | ۳۹.۱ |
| ۶-۱۰ | ۱۰۹۶ | ۱۸۴۲ | ۵۳۰ | ۶۸.۱ | -۷۱.۲ | ۱۹.۳ | ۲۰.۷ |
| ۱۱-۱۵ | ۹۵۰ | ۱۲۱۸ | ۳۱۵ | ۲۸.۲ | -۷۴.۱ | ۱۲.۸ | ۱۲.۳ |
| ۱۶-۲۰ | ۱۰۴۹ | ۱۴۹۳ | ۳۸۸ | ۴۲.۳ | -۷۴.۰ | ۱۵.۷ | ۱۵.۲ |
| بیش از ۲۰ | ۷۶۱ | ۹۲۳ | ۳۲۲ | ۲۱.۳ | -۶۵.۱ | ۹.۷ | ۱۲.۶ |
| جمع کل | ۶۸۱۴ | ۹۵۳۷ | ۲۵۵۵ | ۴۰.۰ | -۷۳.۲ | 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 آذرماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۷ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۱۰ به ترتیب با اختصاص سهم‌های مشابه ۷/۹ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۶۹/۴ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۹ مربوط

به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۱۰، ۲، ۱، ۱۵، ۱۴، ۷، ۱۱ و ۸) بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۳۰/۶ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در آذرماه سال ۱۳۹۹



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در آذرماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۶۹/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۱ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۹۸/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

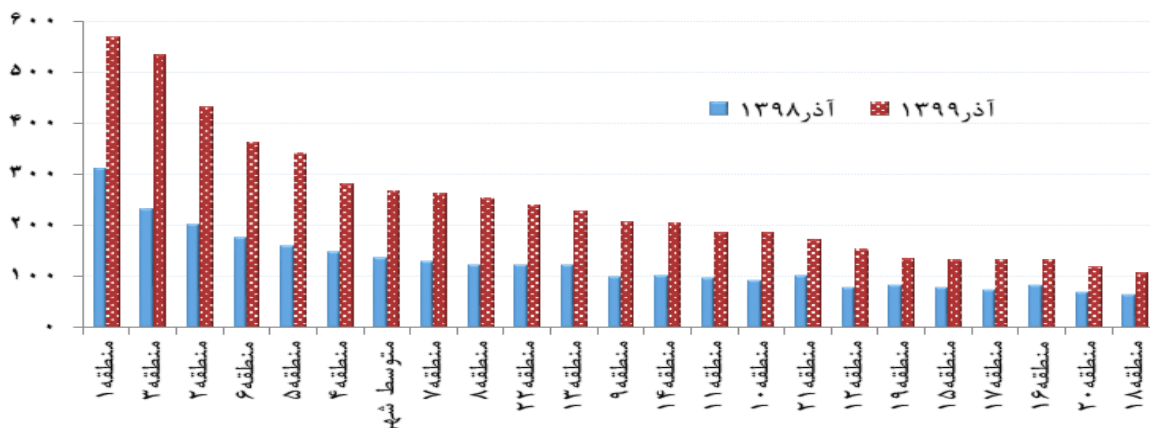
| درصد تغییر | | مقطع زمانی | | | |
|---------------------------|-----------------|------------|-----------|----------|------------------------------------|
| | | آذر ۱۳۹۹ | آبان ۱۳۹۹ | آذر ۱۳۹۸ | |
| نسبت به ماه مشابه سال قبل | نسبت به ماه قبل | ۲۵۵۵ | ۴۴۶۶ | ۹۵۳۷ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| -۷۳.۲ | -۴۲.۸ | ۲۶۹۰۵۵ | ۲۷۱۹۳۱ | ۱۳۵۲۵۷ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |
| ۹۸.۹ | -۱.۱ | | | | |

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 ۵۷۱/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۰۸/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۸۴/۰ و ۶۶/۰ 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 نهم ماهه نخست سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در نهم ماهه نخست سال ۱۳۹۹ به حدود ۷۰/۶ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۴۲/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۲۲۲/۶ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۷۴/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در نهم ماهه نخست سال‌های ۹۹-۱۳۹۷

| درصد تغییر | نهم ماهه | | | | |
|------------|----------|---------|--------|-------|------------------------------------|
| | ۱۳۹۹ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | | |
| ۴۲،۹ | -۴۹،۵ | ۷۰،۵۹۸ | ۴۹۴۰،۸ | ۹۷۹۲۰ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۷۴،۲ | ۶۹،۵ | ۲۲۲۶۰،۱ | ۱۲۷۷۶۸ | ۷۵۳۶۸ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |

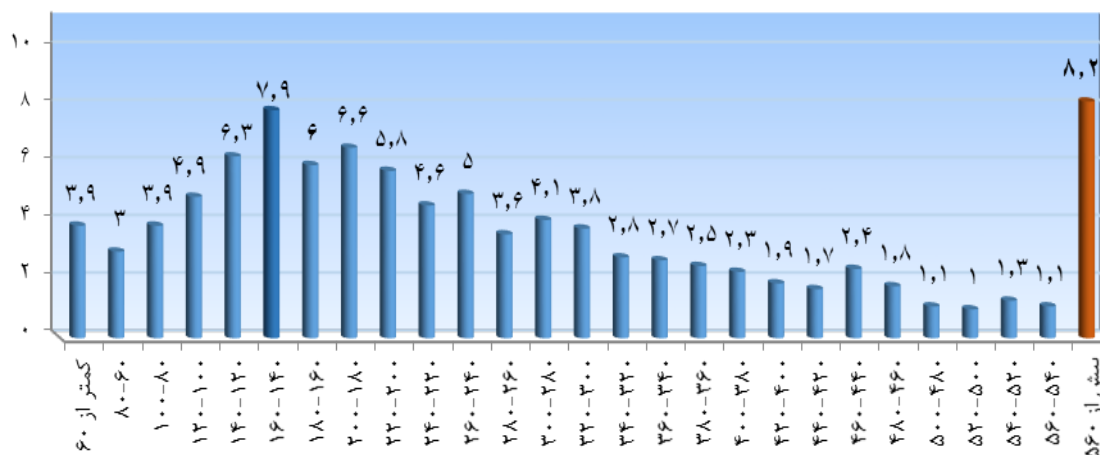
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آذرماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی با حدود طبقاتی مشخص "۱۴۰ تا ۱۶۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۷/۹ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۱۸۰ تا ۲۰۰" و "۱۲۰ تا ۱۴۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۶/۶ و ۶/۳ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۹/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۶۹/۱ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

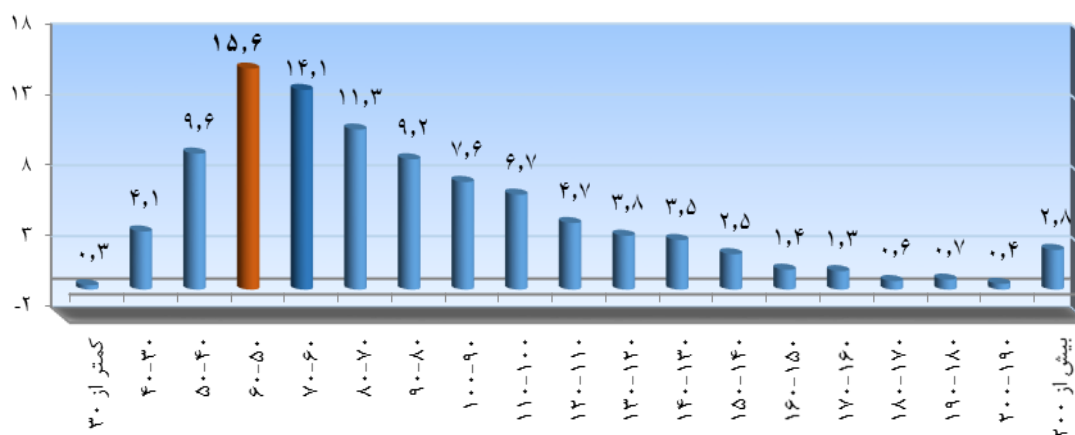


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آذرماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۵/۶ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۱ و ۱۱/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۵/۰ 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)

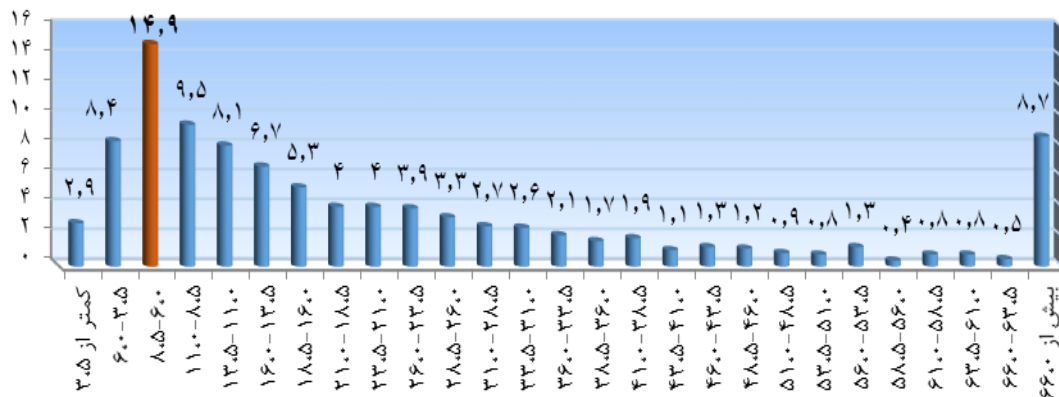


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در آذرماه سال ۱۳۹۹، 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 حدود طبقاتی مشخص "۶/۰ تا ۸/۵" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۴/۹ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۸/۵ تا ۱۱/۰" و "۳/۵ تا ۶/۰" میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۵ و ۸/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰/۰ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۶/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

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

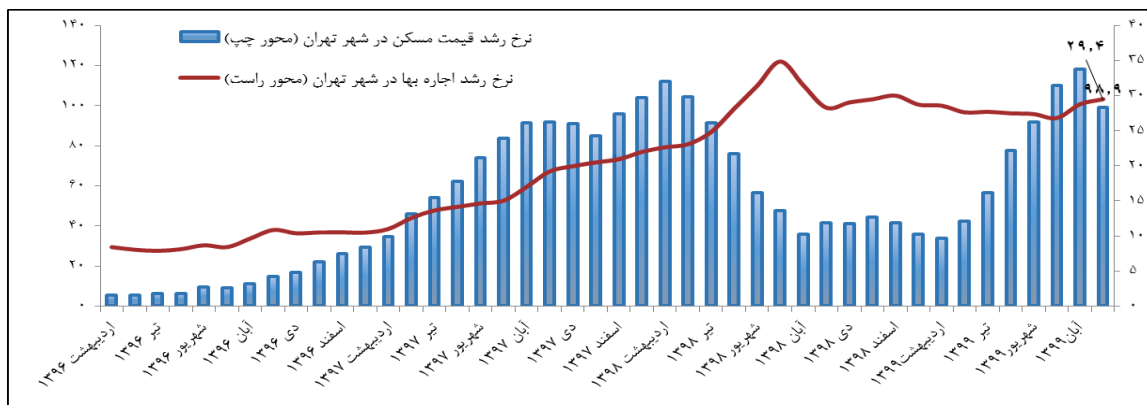


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در آذرماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۹/۴ و ۳۲/۴ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن و اجاره بها 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- اجاره بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در آذرماه سال ۱۳۹۹ در حدود ۲/۶ هزار فقره بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷۳/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۲۶۹/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۱ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹۸/۹ درصد افزایش 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 ۳۹/۱ 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 ۲۹/۴ و ۳۲/۴ 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

| آذرماه سال ۱۳۹۹ | | |
|-----------------|------------------------|----------------------|
| منطقه شهری | متوسط قیمت (هزار ریال) | تعداد معاملات (فقره) |
| منطقه ۱ | ۵۷۱۰۰۷ | ۱۶۲ |
| منطقه ۲ | ۴۳۳۶۰۹ | ۱۸۰ |
| منطقه ۳ | ۵۳۵۲۳۹ | ۱۱۰ |
| منطقه ۴ | ۲۸۳۲۸۵ | ۲۰۲ |
| منطقه ۵ | ۳۴۳۱۲۰ | ۳۲۴ |
| منطقه ۶ | ۳۶۴۱۵۵ | ۹۱ |
| منطقه ۷ | ۲۶۴۶۷۹ | ۱۴۳ |
| منطقه ۸ | ۲۵۴۳۳۸ | ۱۲۱ |
| منطقه ۹ | ۲۰۷۳۲۷ | ۵۴ |
| منطقه ۱۰ | ۱۸۶۴۶۵ | ۲۰۲ |
| منطقه ۱۱ | ۱۸۸۱۶۸ | ۱۲۹ |
| منطقه ۱۲ | ۱۵۴۷۸۹ | ۷۷ |
| منطقه ۱۳ | ۲۲۸۵۶۱ | ۷۷ |
| منطقه ۱۴ | ۲۰۴۶۷۴ | ۱۵۲ |
| منطقه ۱۵ | ۱۳۴۴۳۹ | ۱۵۸ |
| منطقه ۱۶ | ۱۳۲۸۹۳ | ۵۷ |
| منطقه ۱۷ | ۱۳۳۹۵۶ | ۷۶ |
| منطقه ۱۸ | ۱۰۸۱۱۴ | ۷۷ |
| منطقه ۱۹ | ۱۳۶۷۰۲ | ۱۹ |
| منطقه ۲۰ | ۱۱۹۸۹۸ | ۶۶ |
| منطقه ۲۱ | ۱۷۴۲۹۶ | ۴۰ |
| منطقه ۲۲ | ۲۳۹۸۱۵ | ۳۸ |
| متوسط شهر | ۲۶۹۰۵۵ | ۲۵۵۵ |

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