



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در اردیبهشت سال ۱۳۹۹

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

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۱/۳ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶/۷ 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 ۱۶۹/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۳/۹ 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۱۱۳۱۰ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۸ درصدی بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اردیبهشت‌ماه سال قبل حدود ۲/۲ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و ۱۶ سال و بیشتر افزوده شده است.

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

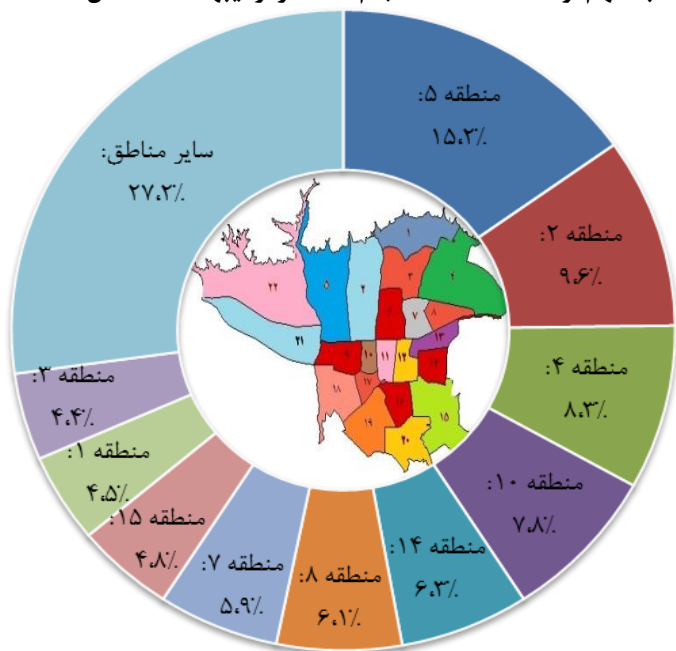
عمر بنا (سال)	اردیبهشت‌ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۸۳۹۲	۴۹۷۵	۴۳۹۱	-۴۰.۷	-۱۱.۷	۴۱.۰	۳۸.۸
۶-۱۰	۳۱۴۷	۲۱۹۵	۲۰۷۰	-۳۰.۳	-۵.۷	۱۸.۱	۱۸.۳
۱۱-۱۵	۲۸۱۴	۱۵۳۱	۱۴۱۴	-۴۵.۶	-۷.۶	۱۲.۶	۱۲.۵
۱۶-۲۰	۲۷۹۱	۲۰۸۵	۲۰۱۴	-۲۵.۳	-۳.۴	۱۷.۲	۱۷.۸
بیش از ۲۰	۱۹۶۳	۱۳۴۲	۱۴۲۱	-۳۱.۶	۵.۹	۱۱.۱	۱۲.۶
جمع کل	۱۹۱۰۷	۱۲۱۲۸	۱۱۳۱۰	-۳۶.۵	-۶.۷	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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

میاپه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۶ و ۸/۳ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۸ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴، ۸، ۷، ۱۵، ۱ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۲ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۶۹/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱۱/۰ و ۳۳/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

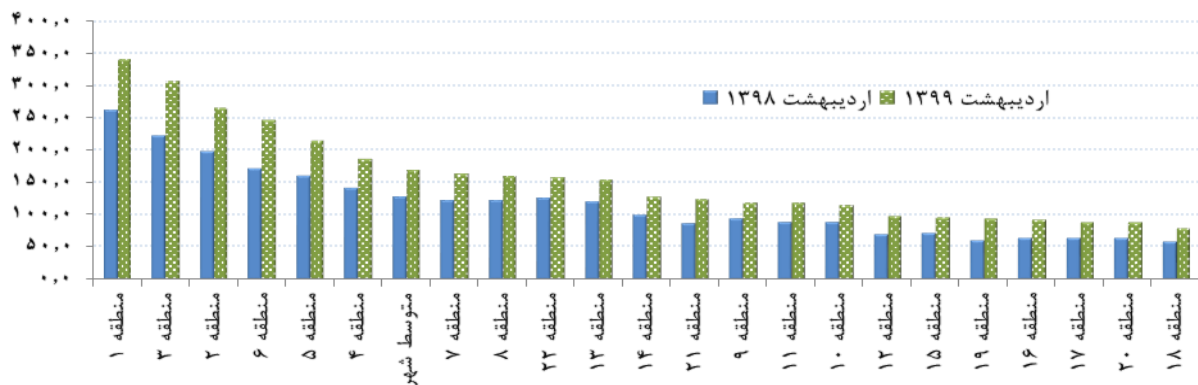
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		اردیبهشت ۱۳۹۹	فروردین ۱۳۹۹	اردیبهشت ۱۳۹۸	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۱۳۱۰	۱۲۴۳	۱۲۱۲۸	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۶.۷	۸۰.۹.۹	۱۶۹۷۲۷	۱۵۲۹۵۹	۱۲۶۷۲۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۳۳.۹	۱۱.۰				

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 معامله‌شده معادل ۳۳۹/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۷۸/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۳۰/۳ و ۳۲/۸ 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 دوماهه نخست سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در دو ماهه نخست سال ۱۳۹۹ به حدود ۱۲/۶ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۱۹/۳ 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 ۱۶۱/۳ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۳۴/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		دوماهه			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
-۱۹.۳	-۳۵.۶	۱۲۵۵۳	۱۵۵۵۱	۲۴۱۵۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۴.۸	۱۰۸.۱	۱۶۱۳۴۳	۱۱۹۷۰۸	۵۷۵۳۴	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

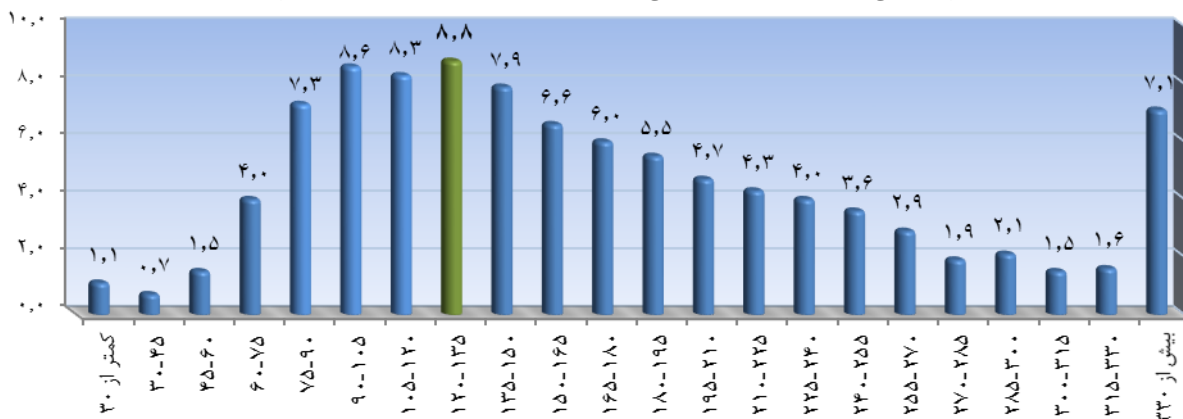
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۱۲۰ تا ۱۳۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۸/۸ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه قیمتی "۹۰ تا ۱۰۵" میلیون ریال با سهم ۸/۶ درصد در رتبه بعدی قرار گرفته است. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۶/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۶۹/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

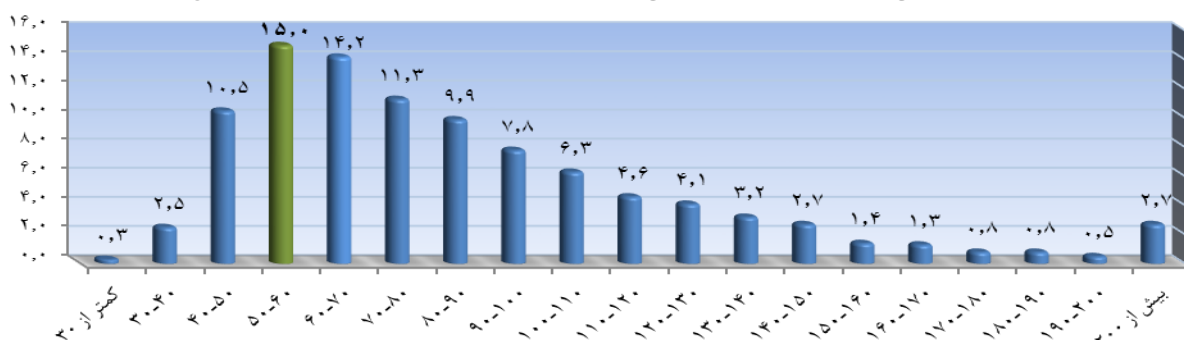


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" مترمربع با سهم ۱۵/۰ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۲ و ۱۱/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۳/۸ 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)



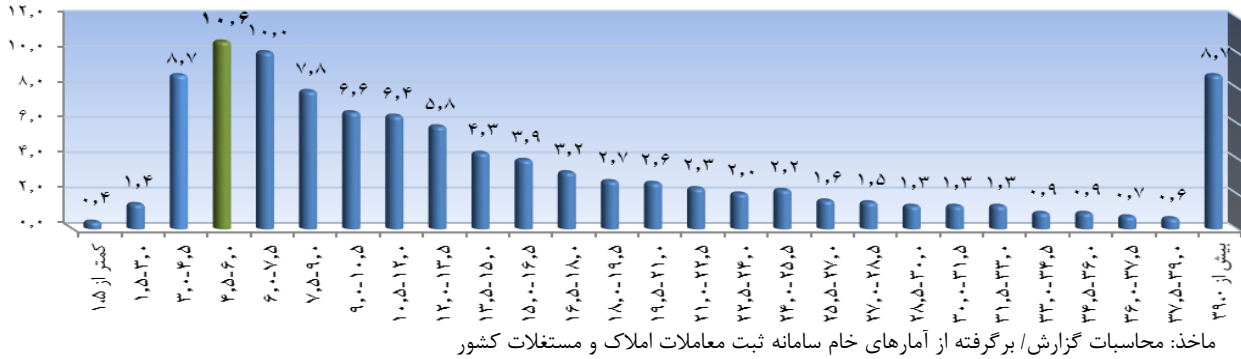
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در اردیبهشت‌ماه 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 ارزش "۴/۵ تا ۶/۰" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۰/۶ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش

"۶/۵ تا ۷/۵" با اختصاص سهم ۱۰/۰ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته است. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۹ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۲ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

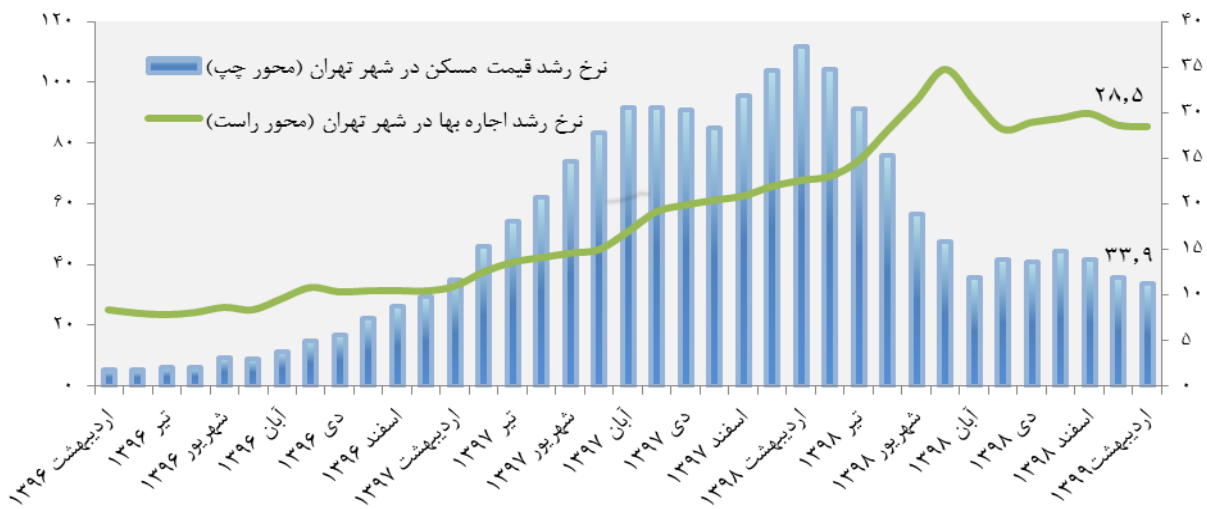
نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیارد ریال / درصد)



۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در اردیبهشتماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۸/۵ و ۳۱/۳ 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)



۶- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۹ بالغ بر ۱۱/۳ هزار فقره بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶/۷ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب با ۱۱/۰ و ۳۳/۹ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۱۶۹/۷ میلیون ریال رسید. 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 ۳۸/۸ 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 ۲۸/۵ و ۳۱/۳ 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

اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۳۳۸،۹۶۵	۵۰۶
منطقه ۲	۲۶۴،۴۳۰	۱،۰۸۵
منطقه ۳	۳۰۶،۲۳۶	۴۹۷
منطقه ۴	۱۸۵،۹۴۹	۹۳۹
منطقه ۵	۲۱۳،۵۴۶	۱،۷۱۹
منطقه ۶	۲۴۴،۹۳۰	۳۹۴
منطقه ۷	۱۶۴،۰۵۵	۶۶۸
منطقه ۸	۱۵۹،۳۰۹	۶۹۲
منطقه ۹	۱۱۹،۰۵۲	۲۶۳
منطقه ۱۰	۱۱۴،۶۰۸	۸۷۸
منطقه ۱۱	۱۱۷،۷۰۸	۴۹۲
منطقه ۱۲	۹۷،۳۳۴	۳۲۳
منطقه ۱۳	۱۵۳،۳۰۴	۴۱۲
منطقه ۱۴	۱۲۷،۲۷۵	۷۱۸
منطقه ۱۵	۹۵،۷۲۱	۵۳۸
منطقه ۱۶	۹۱،۱۴۰	۱۶۱
منطقه ۱۷	۸۹،۱۵۷	۲۴۹
منطقه ۱۸	۷۸،۴۷۳	۲۴۳
منطقه ۱۹	۹۴،۴۱۴	۷۵
منطقه ۲۰	۸۸،۸۷۸	۱۷۰
منطقه ۲۱	۱۲۴،۱۴۹	۱۴۳
منطقه ۲۲	۱۵۷،۸۴۰	۱۴۵
متوسط شهر	۱۶۹،۷۲۷	۱۱۳۱۰

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