



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

فروردین ماه سال ۱۳۹۷

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۳۹۷

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۵/۰ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۵۹/۰ و ۶/۳ درصد کاهش نشان می‌دهد. حجم معاملات در فروردین ماه طبق روال هرساله و تحت تاثیر تعطیلات نوروز در سطحی بسیار پایین‌تر از سایر ماههای سال رقم خورده و لذا کاهش تعداد معاملات ثبت شده در این ماه نسبت به ماه قبل، عمدتاً ناشی از این موضوع می‌باشد.

▪ در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۵۵/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۹/۵ 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از مجموع ۵۰۴۶ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۲/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با فروردین ماه سال قبل ۳/۲ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

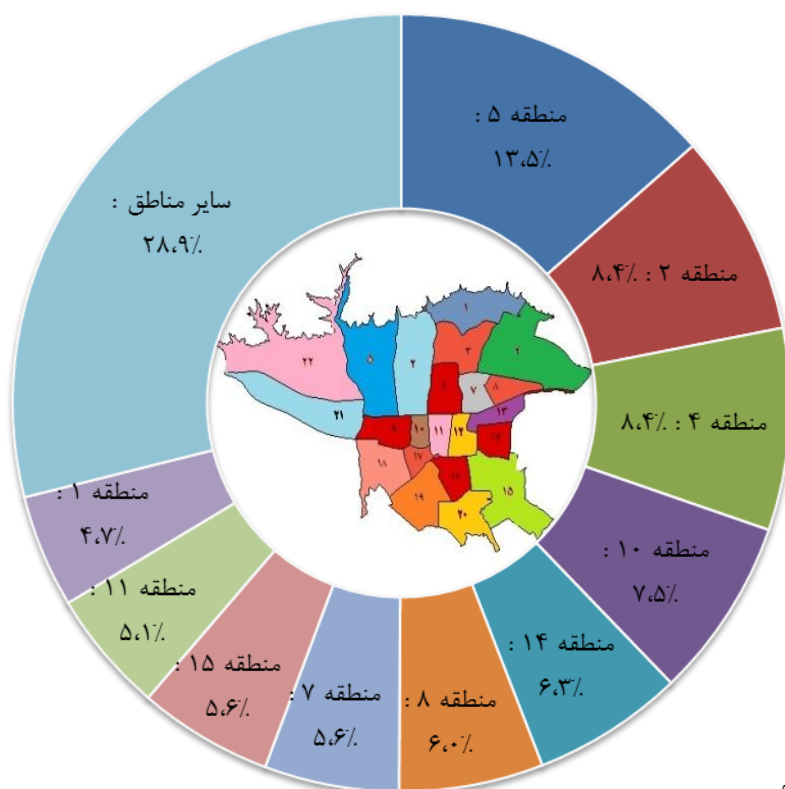
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	فروردین ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷
تا ۵ سال	۳۰۷۹	۲۴۵۹	۲۱۴۶	-۲۰.۱	-۱۲.۷	۴۵.۷	۴۲.۵
۶-۱۰	۸۶۲	۸۷۴	۸۴۳	۱.۴	-۳.۵	۱۶.۲	۱۶.۷
۱۱-۱۵	۱۰۱۹	۹۲۰	۷۲۶	-۹.۷	-۲۱.۱	۱۷.۱	۱۴.۴
۱۶-۲۰	۴۷۸	۶۳۳	۸۰۳	۳۲.۴	۲۶.۹	۱۱.۸	۱۵.۹
بیش از ۲۰	۴۴۸	۴۹۸	۵۲۸	۱۱.۲	۶.۰	۹.۳	۱۰.۵
جمع کل	۵۸۸۶	۵۳۸۴	۵۰۴۶	-۸.۵	-۶.۳	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 فروردین ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای میبایعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ هر کدام با سهم یکسان ۸/۴ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته اند. در مجموع ۷۱/۱ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴، ۸، ۷، ۱۵، ۱۱ و ۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۲۸/۹ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در فروردین ماه سال ۱۳۹۷



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در فروردین ماه سال ۱۳۹۷، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۵۵/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۰ درصد کاهش و ۲۹/۵ درصد افزایش نشان می دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۵ (معادل ۴۶/۷ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۹ (معادل ۴/۰ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

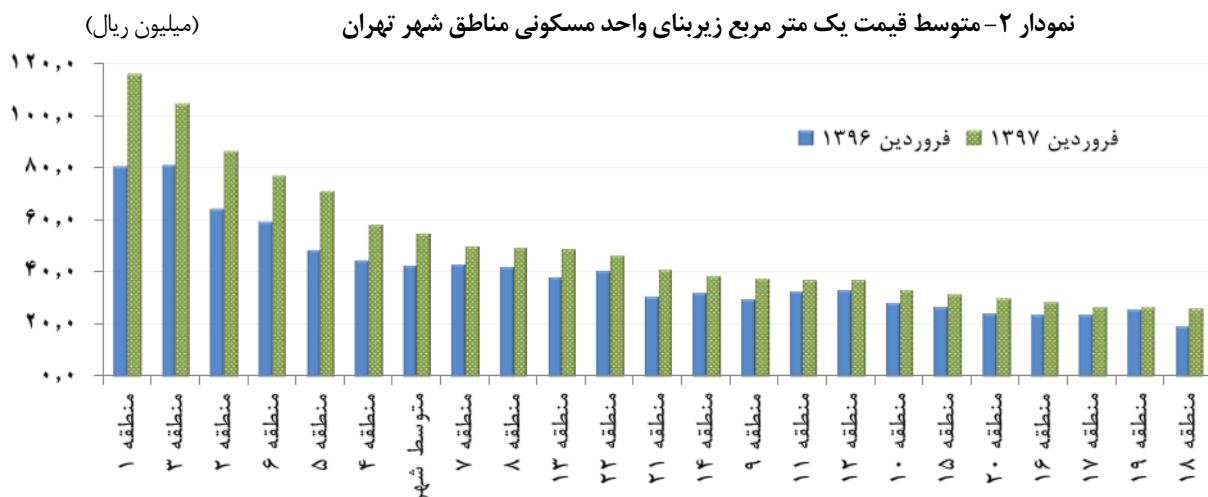
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		فروردین ۱۳۹۷	اسفند ۱۳۹۶	فروردین ۱۳۹۶	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۵۰۴۶	۱۲۳۰۷	۵۳۸۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۶,۳	-۵۹,۰	۵۵۲۸۰	۵۶۳۸۶	۴۲۶۷۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۱۱۶/۴ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۶/۴ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴۳/۹ و ۳۳/۹ درصد افزایش نشان می دهند.

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



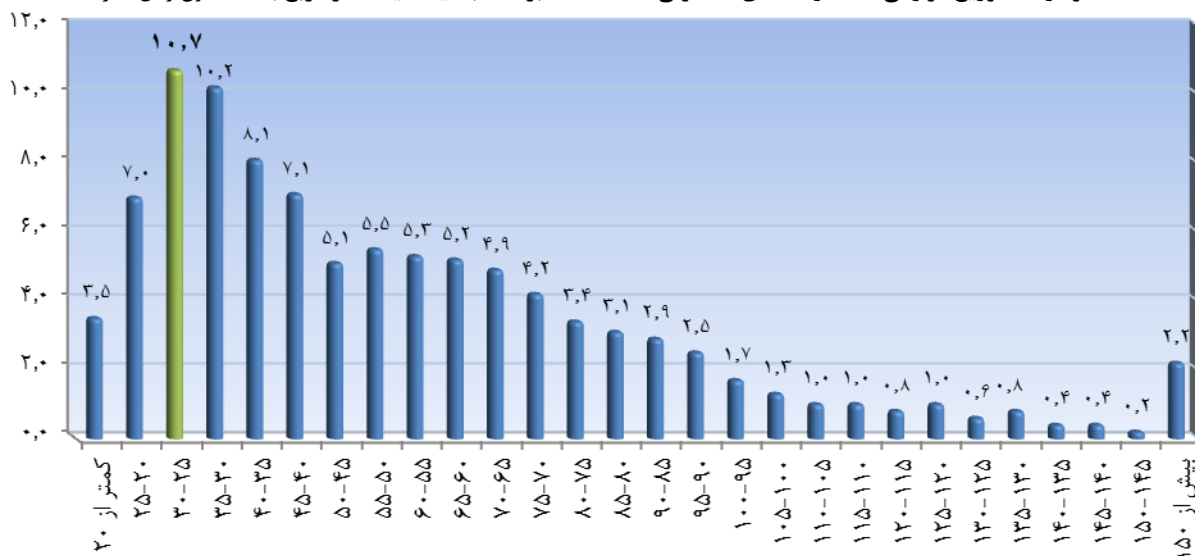
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۳-۱- 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۲۵ تا ۳۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۰/۷ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۳۰ تا ۳۵" و "۳۵ تا ۴۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۰/۲ و ۸/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۷/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۵۵/۳ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

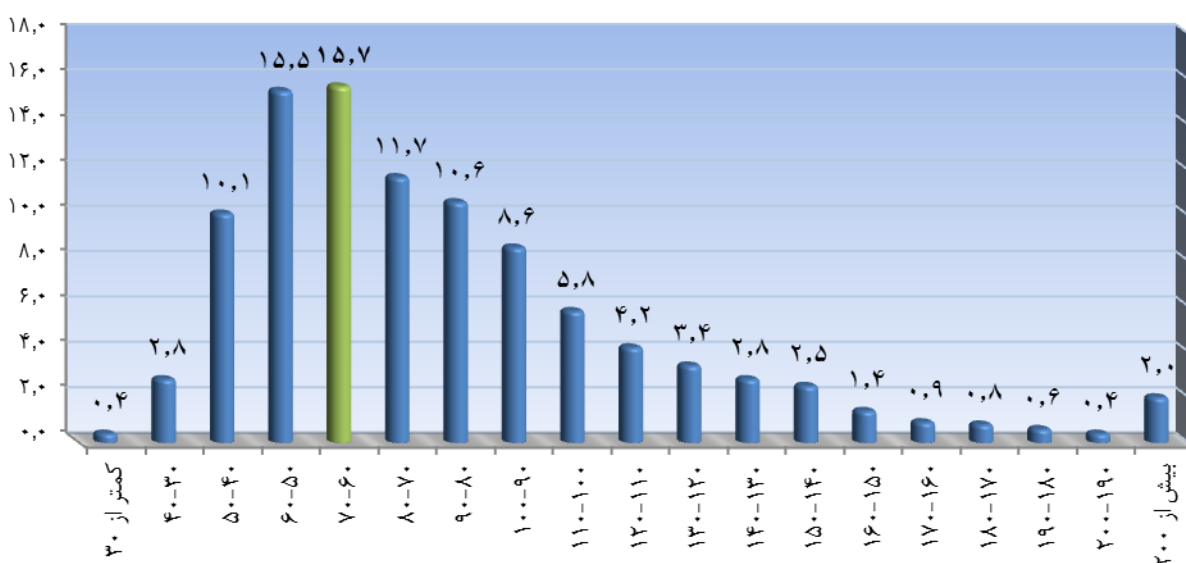


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۲- 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای ۶۰ تا ۷۰ متر مربع معادل ۱۵/۷ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۵ و ۱۱/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۲ 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)

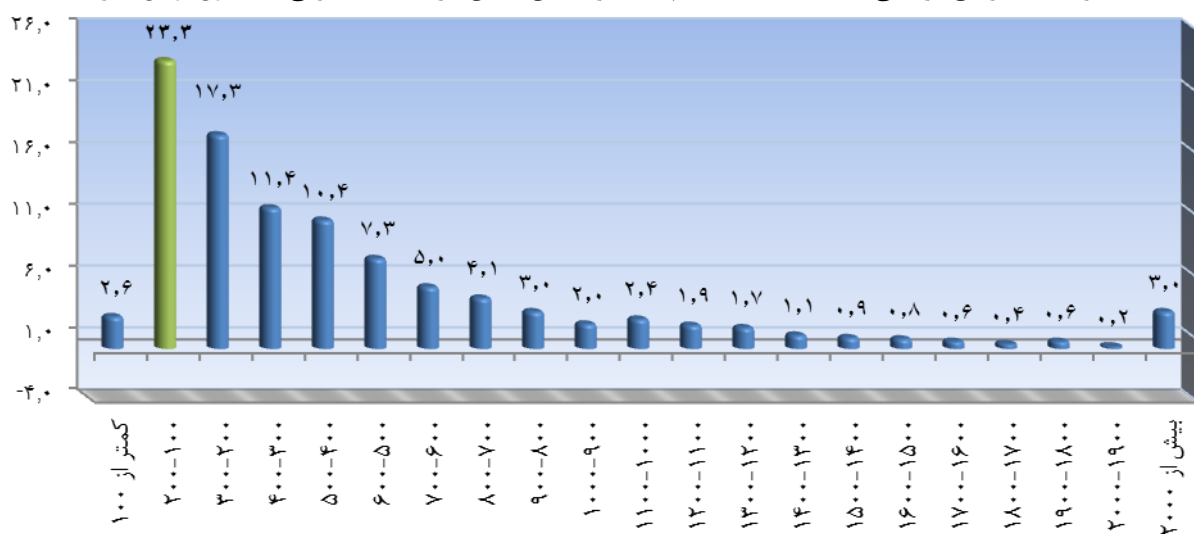


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در فروردین 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 "۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۲۳/۳ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۲۰۰۰ تا ۳۰۰۰" و "۳۰۰۰ تا ۴۰۰۰" میلیون ریال نیز هر کدام با اختصاص سهم ۱۷/۳ و ۱۱/۴ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۴/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۴۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

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

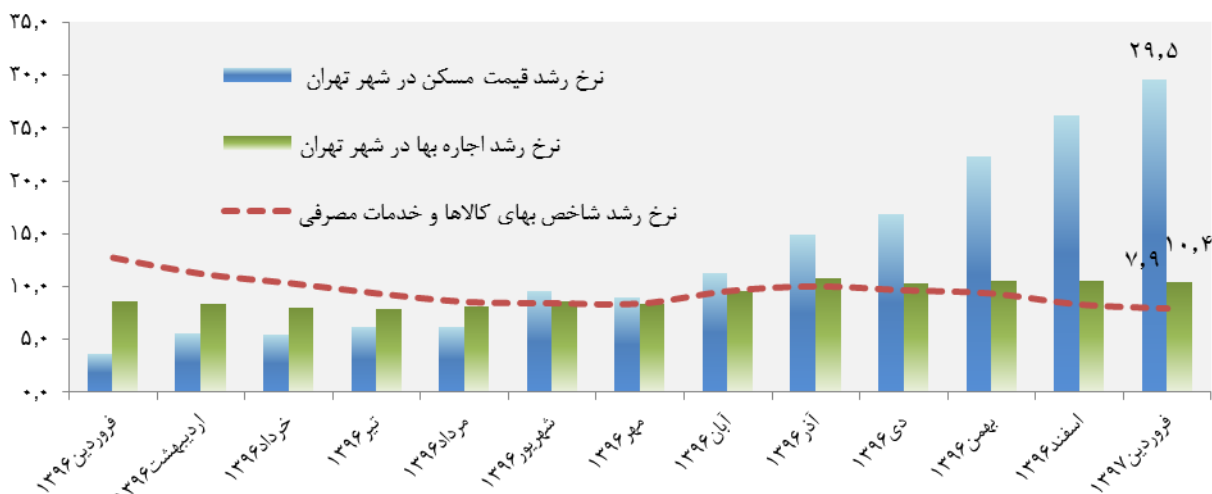


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

در فروردین ماه سال ۱۳۹۷ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۴ و ۹/۳ درصد رشد نشان می‌دهد. ماهیت قراردادهای اجاره مسکن که غالباً یک‌ساله تنظیم می‌گردند و نیز اثرپذیری شاخص اجاره‌بهای مسکن از سیاست‌های کنترل و مهار تورم، سبب تغییر متناسب اجاره‌بها با تحولات نرخ تورم در کشور شده است. خاطر نشان می‌نماید سهم هزینه مسکن (اجاره بهای مسکن اعم از شخصی و غیرشخصی) در محاسبات شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی (براساس سال پایه ۱۰۰=۱۳۹۵) معادل ۳۳/۱ درصد می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، قیمت مسکن و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



مآخذ: ۱- قیمت مسکن؛ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
 ۲- شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۵- جمع بندی

در فروردین ماه سال ۱۳۹۷ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۵۵/۳ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۹/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۵/۰ هزار فقره بود که نسبت به فروردین ماه سال ۱۳۹۶ معادل ۶/۳ درصد کاهش دارد. بررسی تحولات بازار اجاره‌بهای مسکن در فروردین ماه سال ۱۳۹۷ موید تغییر متناسب اجاره‌بها با نرخ تورم در این دوره می‌باشد، به طوری که شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۴ و ۹/۳ درصد رشد نشان می‌دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۳- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

فروردین ماه سال ۱۳۹۷		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۱۱۶۳۹۰	۲۳۹
منطقه ۲	۸۶۹۰۷	۴۲۳
منطقه ۳	۱۰۵۲۶۵	۲۳۱
منطقه ۴	۵۸۸۰۶	۴۲۵
منطقه ۵	۷۱۵۴۷	۶۸۰
منطقه ۶	۷۷۶۵۱	۱۶۰
منطقه ۷	۴۹۹۹۳	۲۸۵
منطقه ۸	۴۹۶۰۵	۳۰۲
منطقه ۹	۳۷۸۶۴	۱۱۶
منطقه ۱۰	۳۳۴۴۸	۳۷۹
منطقه ۱۱	۳۷۴۶۲	۲۵۷
منطقه ۱۲	۳۷۱۳۶	۱۴۸
منطقه ۱۳	۴۹۰۰۳	۱۷۹
منطقه ۱۴	۳۹۰۰۲	۳۱۷
منطقه ۱۵	۳۱۹۶۳	۲۸۱
منطقه ۱۶	۲۹۰۲۲	۸۲
منطقه ۱۷	۲۷۱۵۳	۱۰۵
منطقه ۱۸	۲۶۴۲۸	۱۲۵
منطقه ۱۹	۲۷۱۲۹	۶۵
منطقه ۲۰	۳۰۲۳۹	۱۰۴
منطقه ۲۱	۴۱۱۹۲	۸۸
منطقه ۲۲	۴۶۹۲۰	۵۵
متوسط شهر	۵۵۲۸۰	۵۰۴۶

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

جدول ۴- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی شهر تهران در سال ۱۳۹۶^(۱) (هزار ریال)

ماه	متوسط قیمت شهر تهران
فروردین	۴۲۶۷۷
اردیبهشت	۴۴۳۵۰
خرداد	۴۴۶۵۶
تیر	۴۵۲۱۹
مرداد	۴۵۶۶۲
شهریور	۴۶۵۰۰
مهر	۴۶۹۲۱
آبان	۴۷۹۲۹
آذر	۴۹۸۲۱
دی	۵۱۳۴۷
بهمن	۵۳۸۴۹
اسفند	۵۶۳۸۶

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 این تجدید نظر متوسط قیمت هیچ یک از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران تغییر نیافته و صرفاً متوسط قیمت کل شهر تهران به دلیل بروزرسانی اوزان مناطق مورد اصلاح و بازنگری قرار گرفته است.