



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۷

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

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۷

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه 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 تیرماه سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۳/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹/۲ و ۷/۰ 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 ۶۹/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷/۱ و ۵۴/۲ 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 ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از مجموع ۱۳۵۱۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۳/۸ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با تیرماه سال قبل ۲/۴ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

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

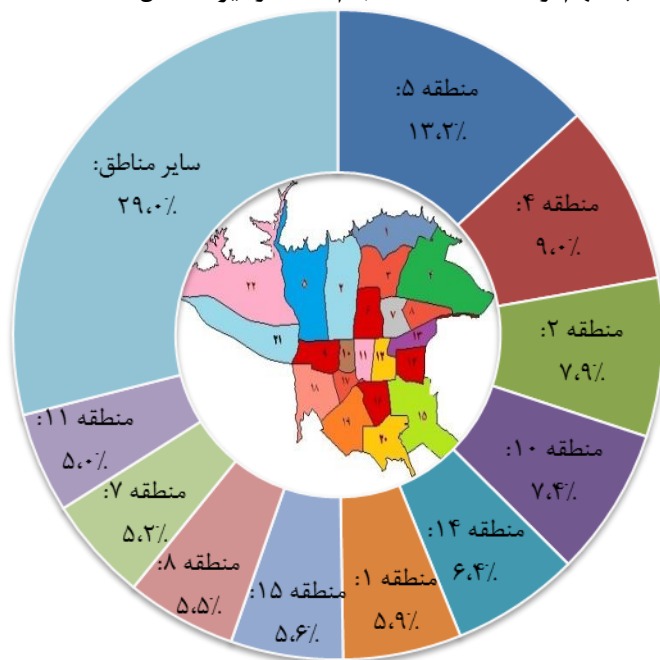
عمر بنا (سال)	تیرماه		درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷
تا ۵ سال	۷۷۴۲	۶۷۰۷	۵۹۲۰	۱۳۰۴	۱۱۰۷	۴۳۰۸
۶-۱۰	۲۳۴۶	۲۵۰۴	۲۲۶۹	۶۰۷	۹۰۴	۱۶۰۸
۱۱-۱۵	۲۶۰۶	۲۳۲۸	۱۹۶۶	۱۰۰۷	۱۵۰۵	۱۴۰۶
۱۶-۲۰	۱۱۸۴	۱۷۶۲	۱۹۴۸	۴۸۰۸	۱۰۰۶	۱۴۰۴
بیش از ۲۰	۱۰۲۷	۱۲۳۲	۱۴۱۱	۲۰۰۰	۱۴۰۵	۱۰۰۴
جمع کل	۱۴۹۰۵	۱۴۵۳۳	۱۳۵۱۴	۲۰۰۵	۷۰۰	۱۰۰۰۰

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 ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۰ و ۷/۹ درصد 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، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۱، ۱۵، ۸، ۷ 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 ۱۳۹۷



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در تیرماه سال ۱۳۹۷، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۶۹/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷/۱ و ۵۴/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۵ (معادل ۷۱/۸ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۲ (معادل ۱۴/۸ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

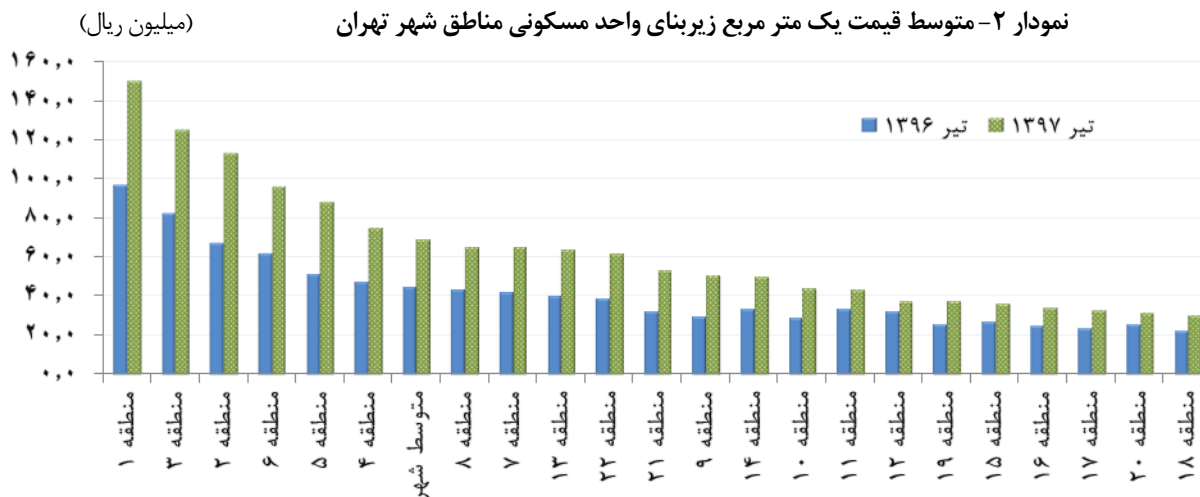
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		تیر ۱۳۹۷	خرداد ۱۳۹۷	تیر ۱۳۹۶ ^(۱)	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۳۵۱۴	۱۴۸۸۶	۱۴۵۳۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۷۰،-	-۹،۲	۶۹۷۲۸	۶۵۱۰۷	۴۵۲۱۹	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۵۴،۲	۷،۱				

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 ۱۵۱/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۱/۰ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۵۵/۲ و ۳۶/۵ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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 چهار ماهه نخست سال ۱۳۹۷

در چهار ماهه نخست سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵۲/۶ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۱/۷ 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 ۶۲/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۴۱/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در چهار ماهه نخست سال‌های ۹۷-۱۳۹۵

درصد تغییر		چهار ماهه نخست			
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۱.۷	-۰.۰۱	۵۲۵۵۳	۵۱۶۵۳	۵۱۶۶۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۱.۳	۵.۲	۶۲۴۷۶	۴۴۲۲۶	۴۲۰۵۶	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

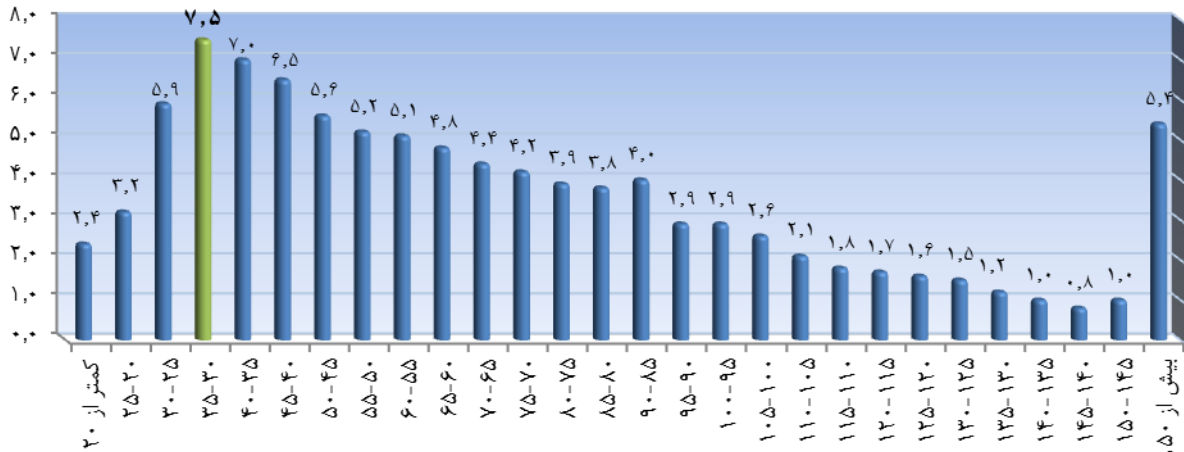
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 ۱۳۹۷ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا

با سهم ۷/۵ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۳۵ تا ۴۰" و "۴۰ تا ۴۵" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۷/۱ و ۶/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۷/۵ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۶۹/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

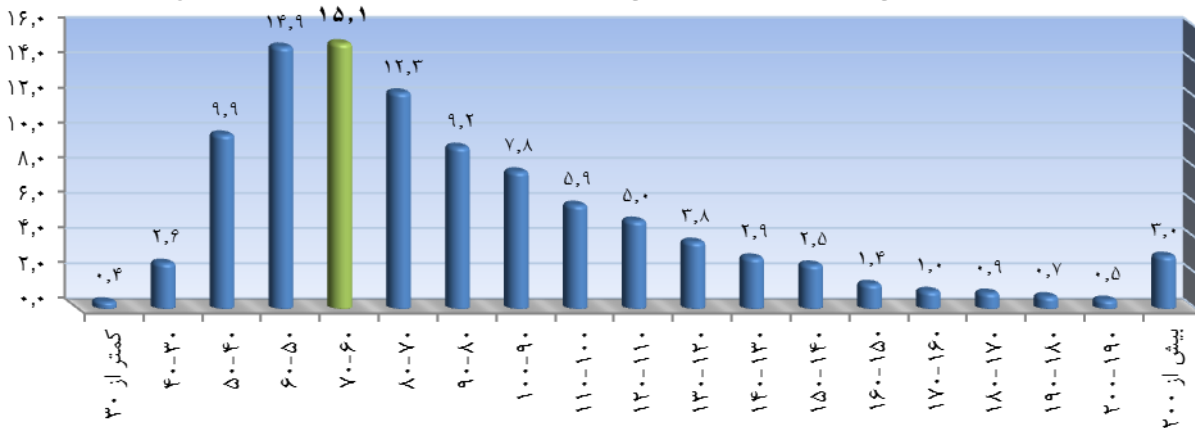


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 تیرماه سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" مترمربع معادل ۱۵/۱ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۹ و ۱۲/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۵/۲ 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)

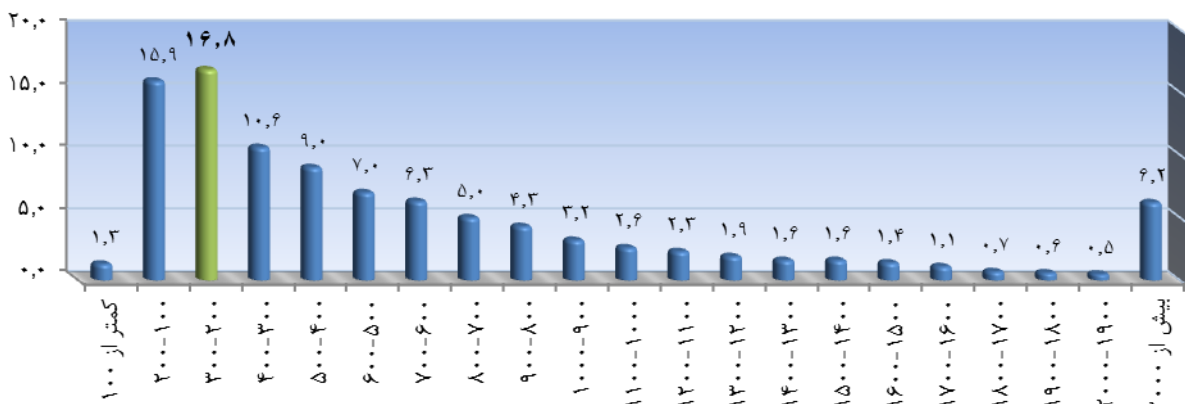


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در تیرماه 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 "۲۰۰۰ تا ۳۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۶/۸ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰" و "۳۰۰۰ تا ۴۰۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۵/۹ و ۱۰/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۳/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۵۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

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

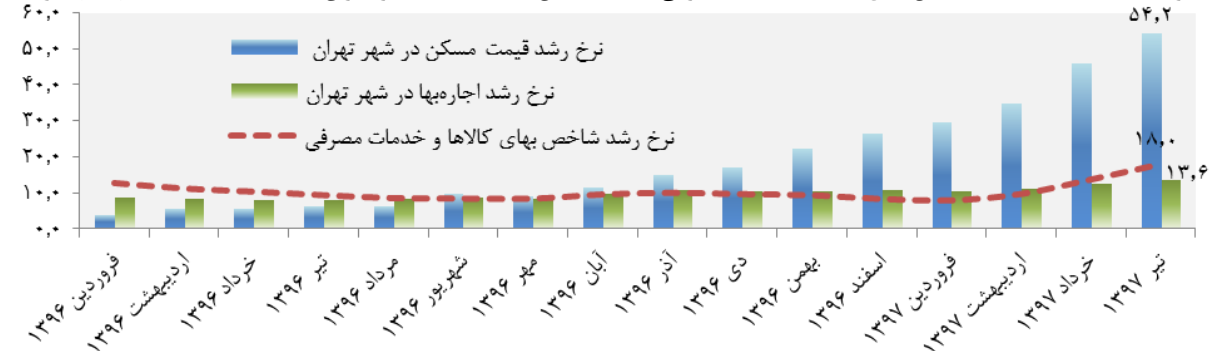


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در تیرماه سال ۱۳۹۷ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۳/۶ و ۱۱/۱ درصد رشد نشان می‌دهد. 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 ۱۳۹۵=۱۰۰) معادل ۳۳/۱ درصد می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، 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- شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و اجاره بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

در تیرماه سال ۱۳۹۷ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۶۹/۷ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۴/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۱۳/۵ هزار فقره بود که نسبت به تیرماه سال ۱۳۹۶ معادل ۷/۰ درصد کاهش دارد. در چهار ماهه نخست سال ۱۳۹۷ نیز تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵۲/۶ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۱/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. همچنین 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 ۴۳/۸ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در این ماه شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۳/۶ و ۱۱/۱ 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 ۱۳۹۷		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۱۵۱۰۸۴	۷۹۳
منطقه ۲	۱۱۳۷۹۹	۱۰۶۵
منطقه ۳	۱۲۵۷۶۵	۵۸۱
منطقه ۴	۷۵۴۵۴	۱۲۱۷
منطقه ۵	۸۸۸۶۵	۱۷۸۵
منطقه ۶	۹۶۸۷۰	۵۰۳
منطقه ۷	۶۵۵۰۸	۷۰۸
منطقه ۸	۶۵۶۹۱	۷۴۶
منطقه ۹	۵۰۸۴۴	۲۷۴
منطقه ۱۰	۴۴۴۴۱	۹۹۴
منطقه ۱۱	۴۳۶۸۴	۶۶۹
منطقه ۱۲	۳۷۶۶۸	۴۶۴
منطقه ۱۳	۶۴۴۹۳	۴۵۷
منطقه ۱۴	۵۰۷۳۴	۸۷۰
منطقه ۱۵	۳۶۸۳۵	۷۵۵
منطقه ۱۶	۳۴۸۸۶	۲۹۰
منطقه ۱۷	۳۳۵۳۹	۲۵۲
منطقه ۱۸	۳۰۹۸۶	۳۳۷
منطقه ۱۹	۳۷۶۱۸	۹۳
منطقه ۲۰	۳۲۲۸۹	۳۱۸
منطقه ۲۱	۵۳۶۳۹	۲۰۰
منطقه ۲۲	۶۲۳۶۰	۱۴۳
متوسط شهر	۶۹۷۲۸	۱۳۵۱۴

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