



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

آبان ماه سال ۱۳۹۷

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آبان ماه سال ۱۳۹۷

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در آبان 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 آبان ماه سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۶/۹ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۶/۷ و ۵۳/۶ 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 ۹۱/۸ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶/۶ و ۹۱/۵ 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 آبان ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از مجموع ۶۸۵۵ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۴/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با آبان 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)

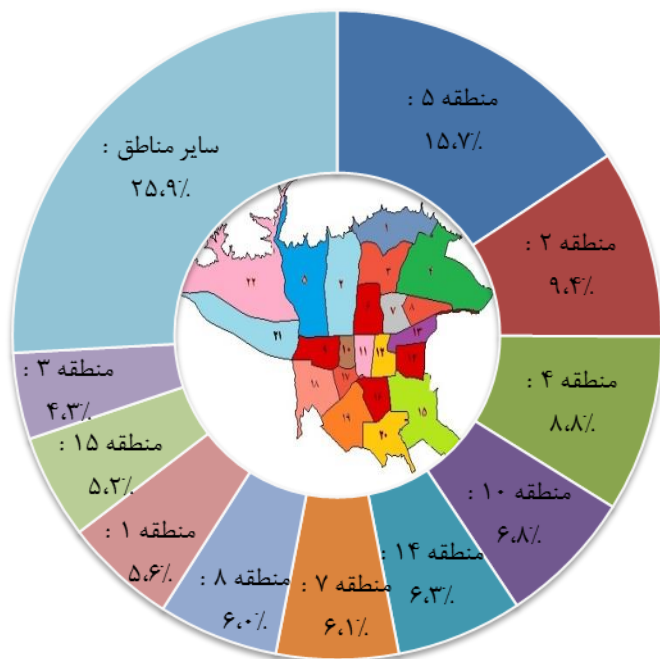
عمر بنا (سال)	آبان ماه			درصد تغییر		سهم درصد
	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	
تا ۵ سال	۶۵۰۲	۶۹۶۳	۳۰۱۶	۷،۱	-۵۶،۷	۴۴،۰
۶-۱۰	۱۸۵۱	۲۲۹۹	۱۱۲۴	۲۴،۲	-۵۱،۱	۱۶،۴
۱۱-۱۵	۲۱۳۳	۲۲۴۷	۹۳۷	۵،۳	-۵۸،۳	۱۳،۷
۱۶-۲۰	۱۰۵۳	۱۸۷۹	۹۸۳	۷۸،۴	-۴۷،۷	۱۴،۳
بیش از ۲۰	۹۲۳	۱۳۷۶	۷۹۵	۴۹،۱	-۴۲،۲	۱۱،۶
جمع کل	۱۲۴۶۲	۱۴۷۶۴	۶۸۵۵	۱۸،۵	-۵۳،۶	۱۰۰،۰

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 آبان ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۷ 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 ۸/۸ درصد در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در مجموع ۷۴/۱ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در آبان‌ماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴، ۷، ۸، ۱، ۱۵ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۵/۹ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در آبان‌ماه سال ۱۳۹۷



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در آبان‌ماه سال ۱۳۹۷، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۹۱/۸ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶/۶ و ۹۱/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۹ (معادل ۱۱۱/۰ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۹ (معادل ۴۸/۲ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

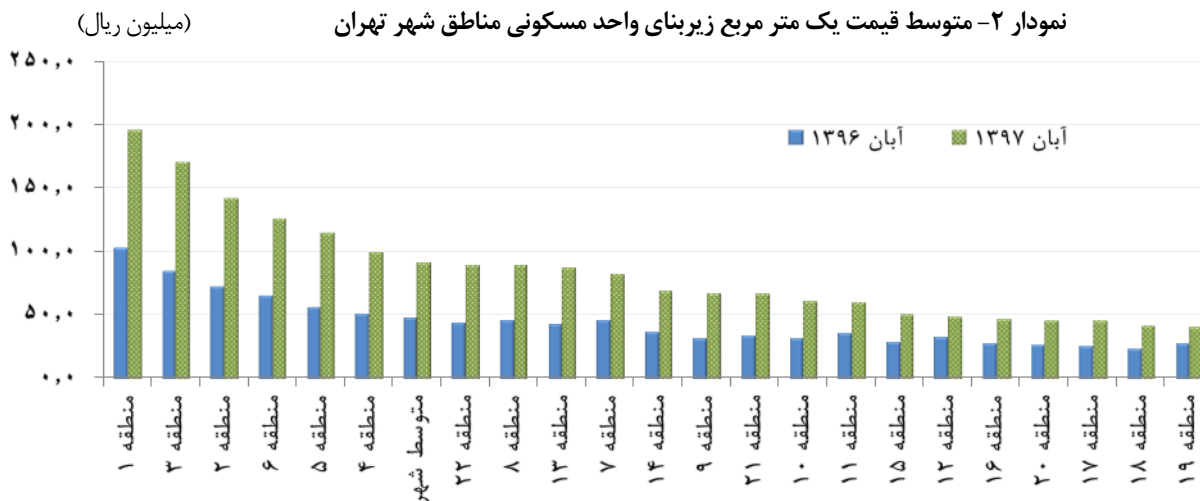
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		آبان ۱۳۹۷	مهر ۱۳۹۷	آبان ۱۳۹۶ ^(۱)	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۶۸۵۵	۹۳۵۷	۱۴۷۶۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۵۳.۶	-۲۶.۷	۹۱۷۹۴	۸۶۱۰۹	۴۷۹۲۹	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۹۱.۵	۶.۶				

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 ۱۹۶/۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۰/۹ میلیون ریال به منطقه ۱۹ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹۱/۱ و ۴۸/۲ 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 هشت ماهه سال ۱۳۹۷

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در هشت ماهه سال ۱۳۹۷ به ۹۱/۱ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن ۱۹/۹ 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 ۷۲/۸ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۶۰/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		هشت ماهه			
		۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱۹.۹	۷.۷	۹۱۱۰۶	۱۱۳۷۶۱	۱۰۵۵۹۴	
۶۰.۱	۷.۱	۷۲۸۴۵	۴۵۴۸۹	۴۲۴۸۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

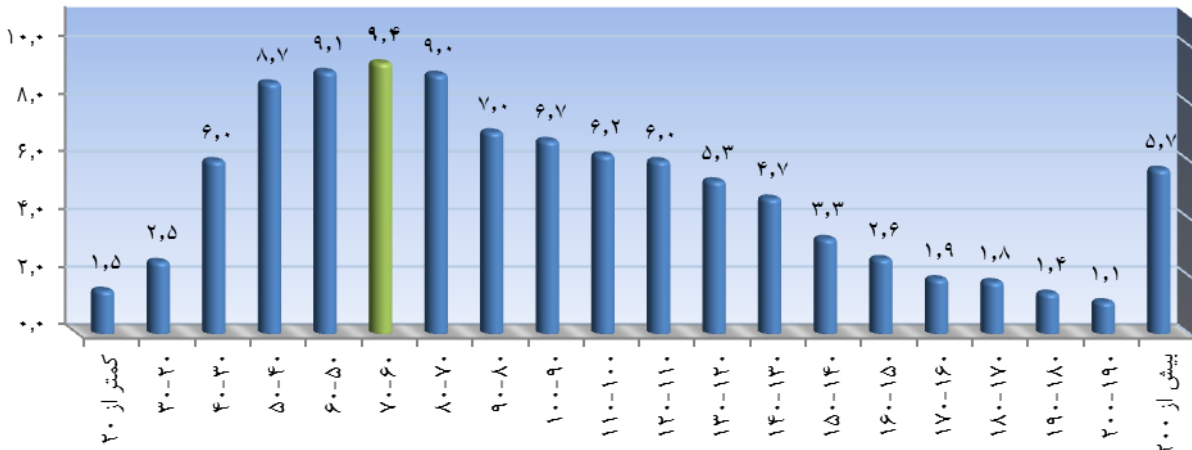
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 آبان‌ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۶۰ تا ۷۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا

با سهم ۹/۴ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۹/۱ و ۹/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۴/۵ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۹۱/۸ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

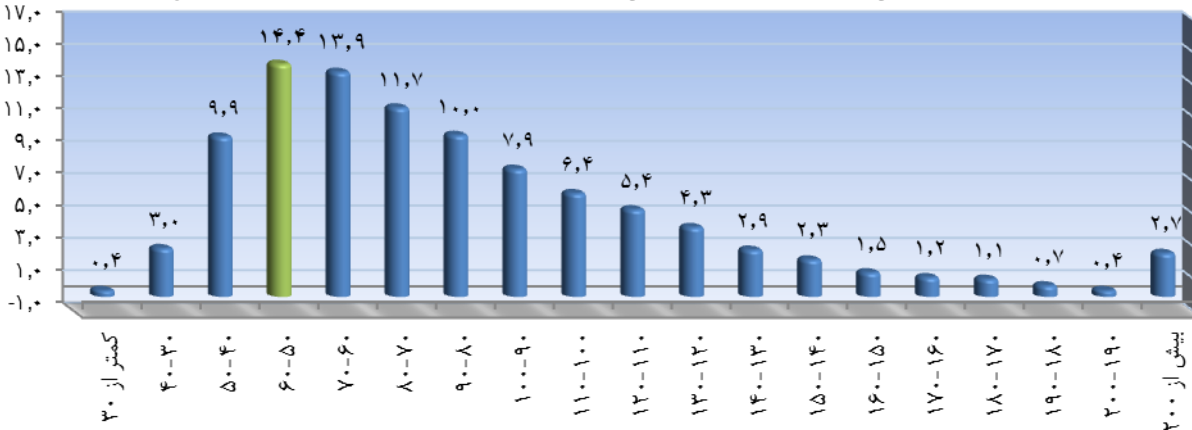


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آبان‌ماه سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" مترمربع معادل ۱۴/۴ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۹ و ۱۱/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۳/۳ 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)

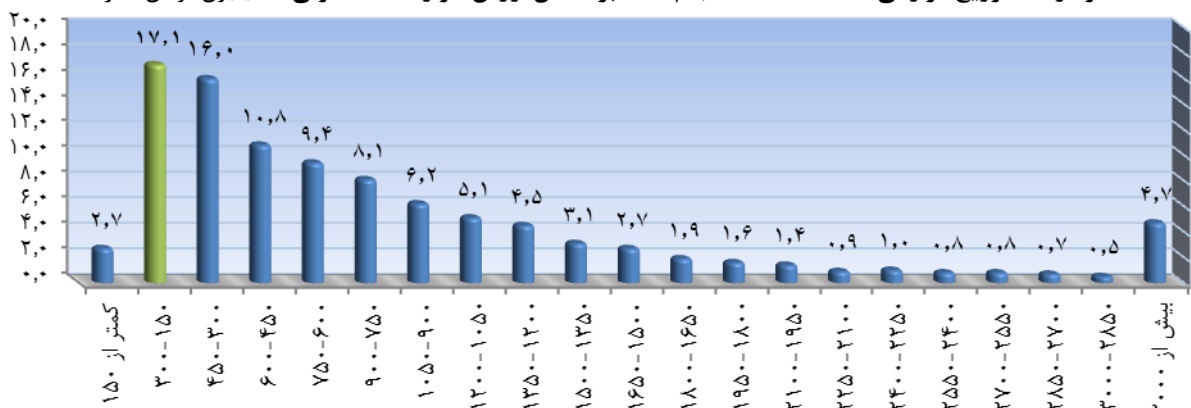


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در آبان‌ماه 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 "۱۵۰۰ تا ۳۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۷/۱ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۳۰۰۰ تا ۴۵۰۰" و "۴۵۰۰ تا ۶۰۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۶/۰ و ۱۰/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۶/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۶۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

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

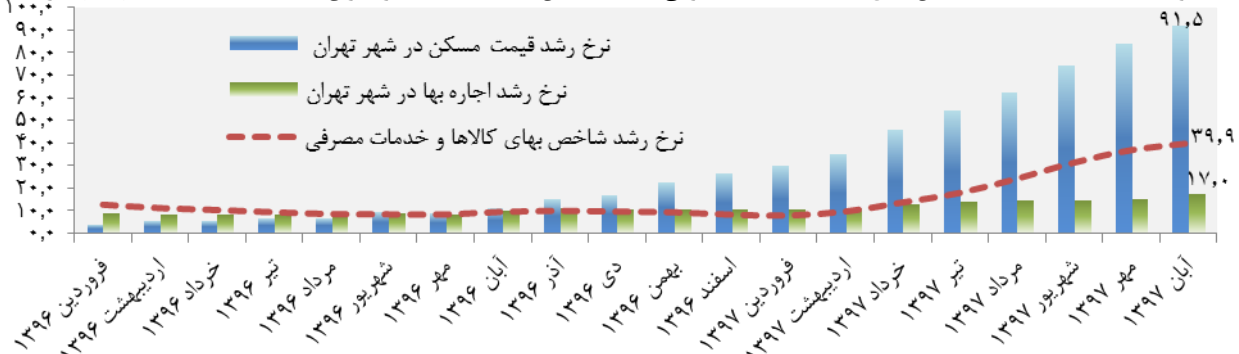


مآخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در آبان‌ماه سال ۱۳۹۷ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۷/۰ و ۱۴/۴ 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 ۱۰۰=۱۳۹۵) 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)



مآخذ: 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- جمع بندی

در آبان ماه سال ۱۳۹۷ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۹۱/۸ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹۱/۵ درصد افزایش نشان می دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۶/۹ هزار فقره بود که نسبت به آبان ماه سال ۱۳۹۶ معادل ۵۳/۶ درصد کاهش دارد. در هشت ماهه سال ۱۳۹۷ نیز تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۹۱/۱ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۱۹/۹ درصد کاهش نشان می دهد. 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 ۴۴/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. در این ماه شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۷/۰ و ۱۴/۴ درصد رشد نشان می دهد.

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

آبان ماه سال ۱۳۹۷		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۱۹۶۲۹۷	۳۸۵
منطقه ۲	۱۴۲۸۷۳	۶۴۱
منطقه ۳	۱۷۰۷۴۰	۲۹۳
منطقه ۴	۹۹۶۵۱	۶۰۲
منطقه ۵	۱۱۵۳۳۹	۱۰۷۶
منطقه ۶	۱۲۵۹۲۲	۲۵۳
منطقه ۷	۸۲۸۳۶	۴۲۱
منطقه ۸	۸۹۹۸۳	۴۰۹
منطقه ۹	۶۷۴۵۱	۱۱۷
منطقه ۱۰	۶۱۳۹۹	۴۶۴
منطقه ۱۱	۵۹۸۷۷	۲۷۴
منطقه ۱۲	۴۸۹۷۴	۱۹۵
منطقه ۱۳	۸۷۳۸۸	۲۳۳
منطقه ۱۴	۶۹۰۶۳	۴۲۹
منطقه ۱۵	۵۰۹۰۲	۳۵۵
منطقه ۱۶	۴۶۵۷۲	۱۰۲
منطقه ۱۷	۴۵۷۶۸	۱۳۸
منطقه ۱۸	۴۱۴۱۷	۱۱۲
منطقه ۱۹	۴۰۸۸۰	۴۸
منطقه ۲۰	۴۶۰۵۸	۱۲۹
منطقه ۲۱	۶۶۷۸۲	۱۱۱
منطقه ۲۲	۹۰۰۱۲	۶۸
متوسط شهر	۹۱۷۹۴	۶۸۵۵

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