



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

آذرماه سال ۱۳۹۷

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۷

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه 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 آذرماه سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۶/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۶ و ۶۱/۷ 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 ۹۵/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۱ و ۹۱/۸ 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 آذرماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از مجموع ۶۸۱۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۳/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با آذرماه سال قبل ۵/۴ 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)

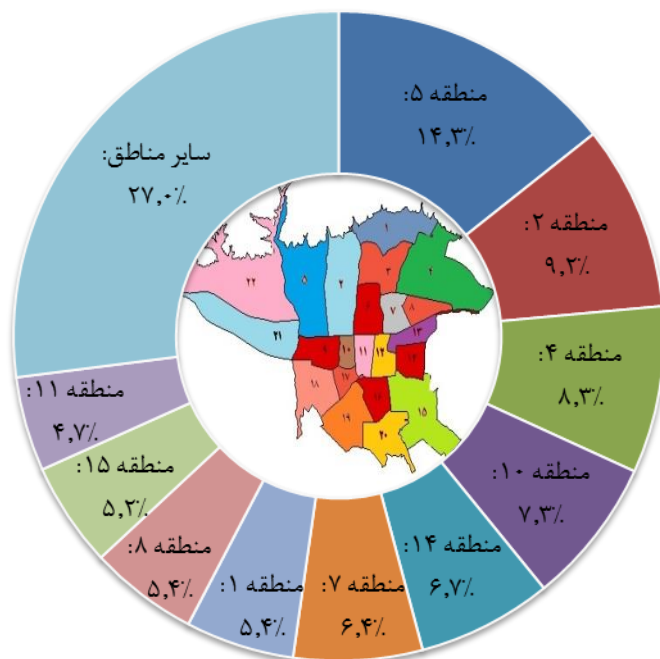
عمر بنا (سال)	آذرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷
تا ۵ سال	۶۲۱۰	۸۶۸۰	۲۹۵۸	۳۹.۸	-۶۵.۹	۴۸.۸	۴۳.۴
۶-۱۰	۱۷۲۷	۲۶۵۰	۱۰۹۶	۵۳.۴	-۵۸.۶	۱۴.۹	۱۶.۱
۱۱-۱۵	۲۰۴۱	۲۶۱۴	۹۵۰	۲۸.۱	-۶۳.۷	۱۴.۷	۱۳.۹
۱۶-۲۰	۹۶۶	۲۰۸۲	۱۰۴۹	۱۱۵.۵	-۴۹.۶	۱۱.۷	۱۵.۴
بیش از ۲۰	۸۸۸	۱۷۵۰	۷۶۱	۹۷.۱	-۵۶.۵	۹.۸	۱۱.۲
جمع کل	۱۱۸۳۲	۱۷۷۷۶	۶۸۱۴	۵۰.۲	-۶۱.۷	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 آذرماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۳ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۲ و ۸/۳ درصد در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۰ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در آذرماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴، ۷، ۱، ۸، ۱۵ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۰ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در آذرماه سال ۱۳۹۷، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۹۵/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۱ و ۹۱/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱ (معادل ۱۰۵/۰ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۲ (معادل ۵۴/۶ درصد) تعلق دارد.

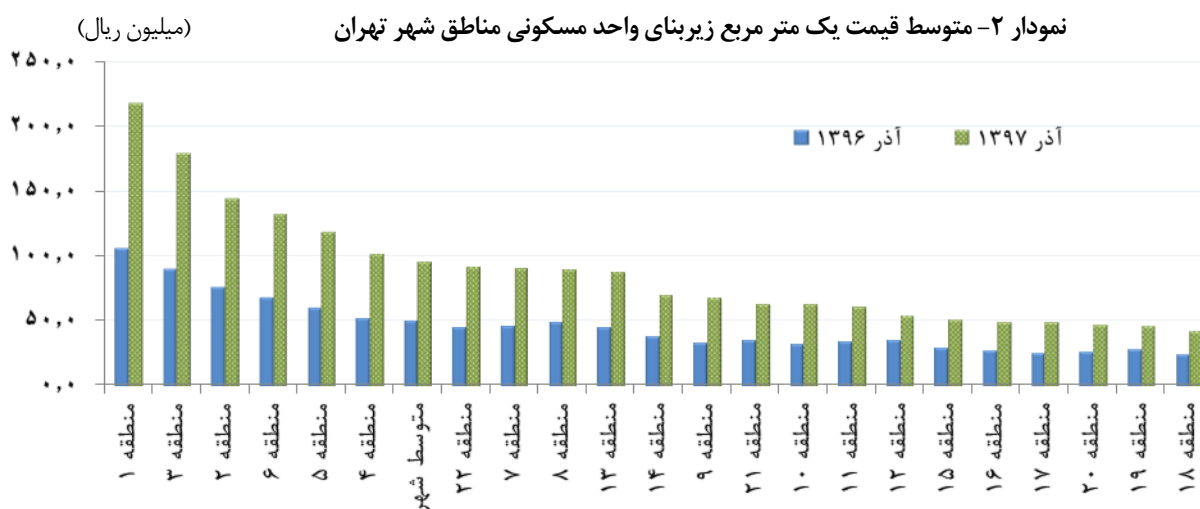
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		آذر ۱۳۹۷	آبان ۱۳۹۷	آذر ۱۳۹۶ ^(۱)	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
-۶۱,۷	-۰,۶	۶۸۱۴	۶۸۵۵	۱۷۷۷۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹۱,۸	۴,۱	۹۵۵۴۷	۹۱۷۹۴	۴۹۸۲۱	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 ۲۱۸/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۲/۰ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰۵/۰ و ۷۵/۰ درصد افزایش نشان می‌دهند.



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در نه ماهه سال ۱۳۹۷

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در نه ماهه سال ۱۳۹۷ به ۹۷/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن ۲۵/۶ 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 ۷۵/۴ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۶۳/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		نه ماهه			
		۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۲۵.۶	۱۲.۰	۹۷۹۲۰	۱۳۱۵۳۷	۱۱۷۴۲۶	
۶۳.۹	۸.۰	۷۵۳۶۸	۴۵۹۷۱	۴۲۵۸۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

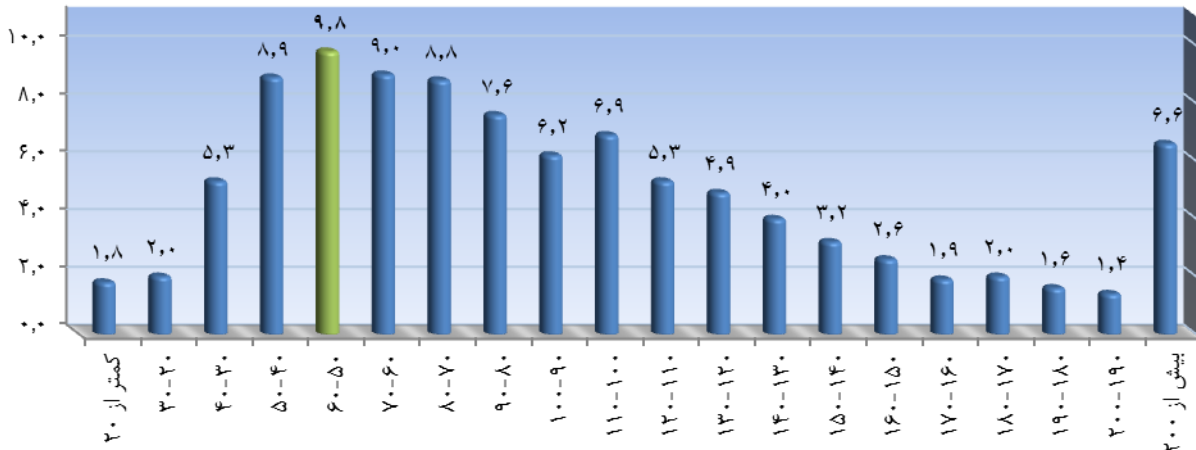
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 ۱۳۹۷ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۵۰ تا ۶۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا

با سهم ۹/۸ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۶۰ تا ۷۰" و "۴۰ تا ۵۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۹/۰ و ۸/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۶/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۹۵/۵ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

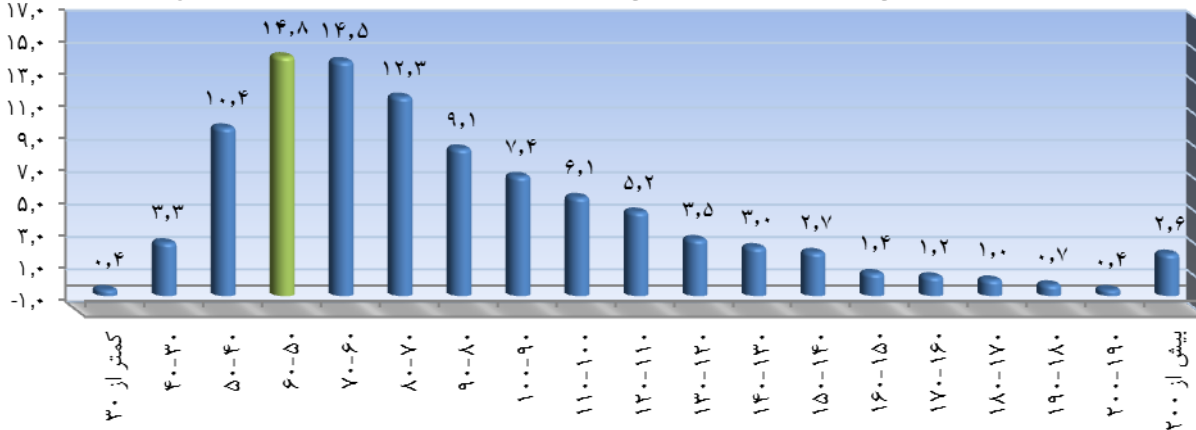


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آذرماه سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" مترمربع معادل ۱۴/۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۵ و ۱۲/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۵/۷ 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)

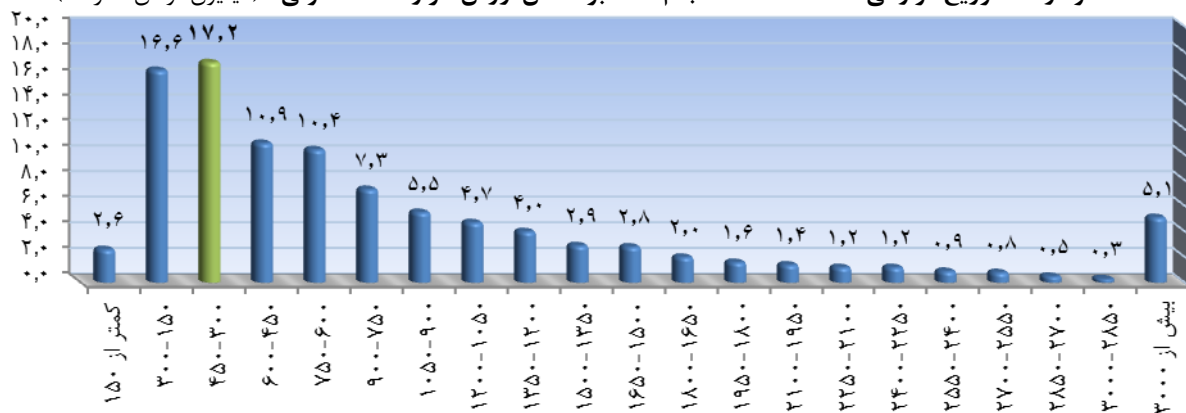


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در آذرماه 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 "۳۰۰۰ تا ۴۵۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۷/۲ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۵۰۰ تا ۳۰۰۰" و "۴۵۰۰ تا ۶۰۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۶/۶ و ۱۰/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۷/۳ 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)

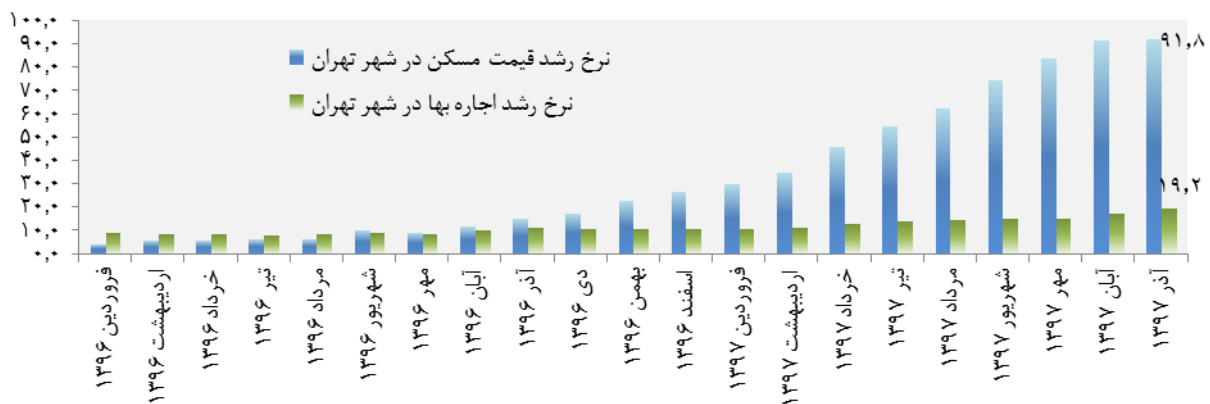


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در آذرماه سال ۱۳۹۷ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۹/۲ و ۱۶/۲ درصد رشد نشان می‌دهد.

نمودار ۶- روند رشد ماهانه قیمت مسکن و اجاره‌بها 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- اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

در آذرماه سال ۱۳۹۷ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۹۵/۵ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹۱/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۶/۸ هزار فقره بود که نسبت به آذرماه سال ۱۳۹۶ معادل ۶۱/۷ درصد کاهش دارد. در نه ماهه سال ۱۳۹۷ نیز تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۹۷/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۲۵/۶ درصد کاهش 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 ۴۳/۴ 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 ۱۹/۲ و ۱۶/۲ 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 ۱۳۹۷		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۲۱۸۱۰۸	۳۶۷
منطقه ۲	۱۴۵۰۱۸	۶۲۴
منطقه ۳	۱۷۹۶۰۶	۲۹۵
منطقه ۴	۱۰۱۷۵۱	۵۶۵
منطقه ۵	۱۱۹۲۶۰	۹۷۱
منطقه ۶	۱۳۲۵۴۹	۲۵۱
منطقه ۷	۹۰۶۹۸	۴۳۴
منطقه ۸	۹۰۳۸۲	۳۶۷
منطقه ۹	۶۸۵۷۴	۱۴۶
منطقه ۱۰	۶۳۵۶۴	۴۹۹
منطقه ۱۱	۶۱۵۰۳	۳۲۳
منطقه ۱۲	۵۴۳۱۱	۱۸۵
منطقه ۱۳	۸۸۲۴۹	۲۳۰
منطقه ۱۴	۷۰۲۳۱	۴۵۷
منطقه ۱۵	۵۱۲۴۹	۳۵۷
منطقه ۱۶	۴۹۶۶۷	۱۱۹
منطقه ۱۷	۴۸۷۹۹	۱۳۰
منطقه ۱۸	۴۲۰۲۰	۱۵۰
منطقه ۱۹	۴۶۳۰۲	۵۵
منطقه ۲۰	۴۷۶۶۶	۱۳۰
منطقه ۲۱	۶۳۵۸۵	۸۸
منطقه ۲۲	۹۲۱۷۶	۷۱
متوسط شهر	۹۵۵۴۷	۶۸۱۴

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