



بِسْمِ تَعَالَى

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

بهمن ماه سال ۱۳۹۷

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۷

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن 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 بهمن ماه سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۹/۳ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳۹/۰ درصد افزایش و ۴۹/۲ 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 ۹۹/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۷ و ۸۵/۱ 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 بهمن ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از مجموع ۹۳۴۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۴/۳ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با بهمن ماه سال قبل ۴/۴ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و ۱۶ تا ۲۰ سال افزوده شده است.

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

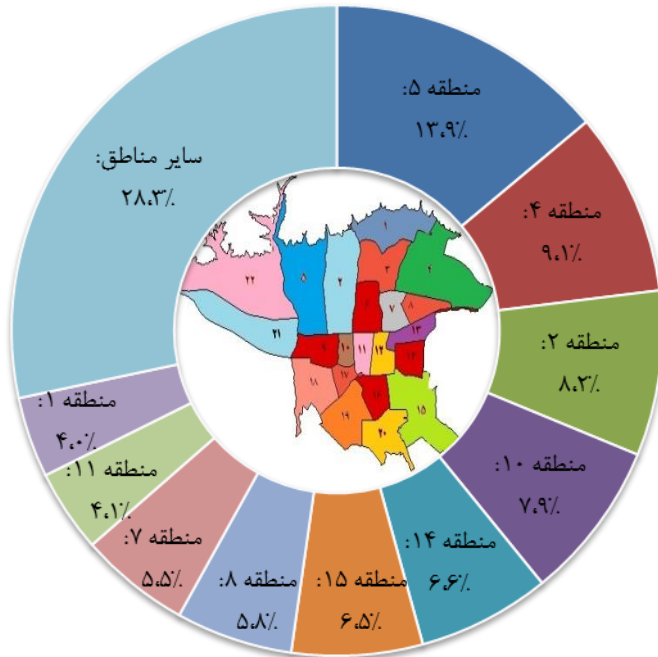
عمر بنا (سال)	بهمن ماه		درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷
تا ۵ سال	۸۴۱۸	۴۱۴۳	۶.۴	-۵۳.۷	۴۸.۷	۴۴.۳
۶-۱۰	۲۲۹۹	۱۵۶۱	۱۳.۰	-۳۹.۹	۱۴.۱	۱۶.۷
۱۱-۱۵	۲۵۰۹	۱۳۵۱	۷.۹	-۵۰.۱	۱۴.۷	۱۴.۵
۱۶-۲۰	۱۲۶۵	۱۳۸۳	۷۲.۶	-۳۶.۷	۱۱.۹	۱۴.۸
بیش از ۲۰	۱۱۴۰	۹۰۵	۷۰.۸	-۵۳.۵	۱۰.۶	۹.۷
جمع کل	۱۵۶۳۱	۹۳۴۳	۱۷.۷	-۴۹.۲	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

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 بهمن ماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۹ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۱ و ۸/۲ درصدی در رتبه‌های

بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۱/۷ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در بهمن‌ماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۸، ۷، ۱۱ و ۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۸/۳ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۷، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۹۹/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۷ و ۸۵/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۹ (معادل ۱۰۹/۲ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۲ (معادل ۶۱/۲ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

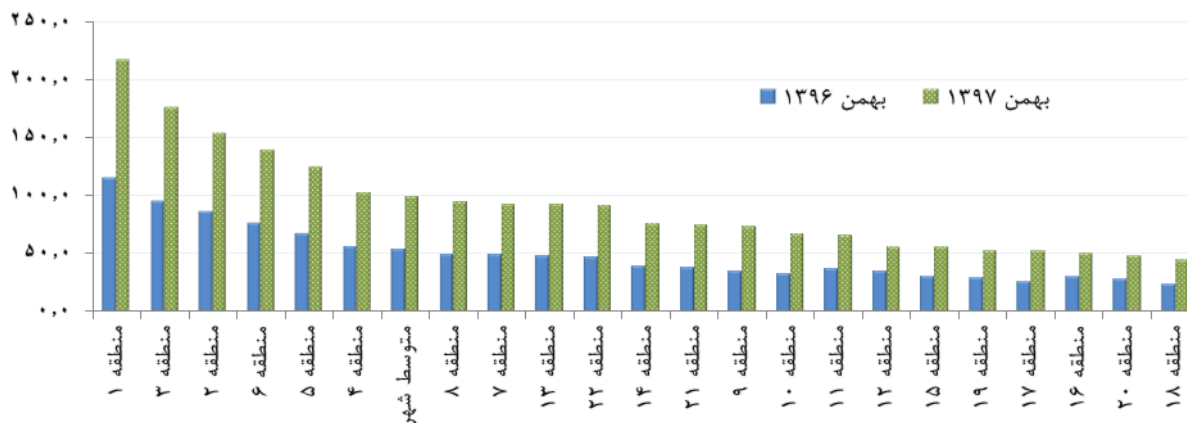
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		بهمن ۱۳۹۷	دی ۱۳۹۷	بهمن ۱۳۹۶ ^(۱)	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۹۳۴۳	۶۷۲۱	۱۸۳۹۲	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۴۹.۲	۳۹.۰	۹۹۶۷۲	۹۷۹۷۳	۵۳۸۴۹	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۸۵.۱	۱.۷				

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 ۴۵/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۸۹/۱ و ۸۶/۷ درصد افزایش نشان می‌دهند.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران (میلیون ریال)



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

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

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در یازده ماهه سال ۱۳۹۷ به حدود ۱۱۴/۰ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن ۳۲/۵ 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 ۷۹/۶ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۶۸/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		یازده ماهه			
		۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۳۲,۵	۱۲,۸	۱۱۳۹۸۴	۱۶۸۹۳۳	۱۴۹۸۰۶	
۶۸,۸	۱۰,۱	۷۹۶۳۲	۴۷۱۷۶	۴۲۸۴۳	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

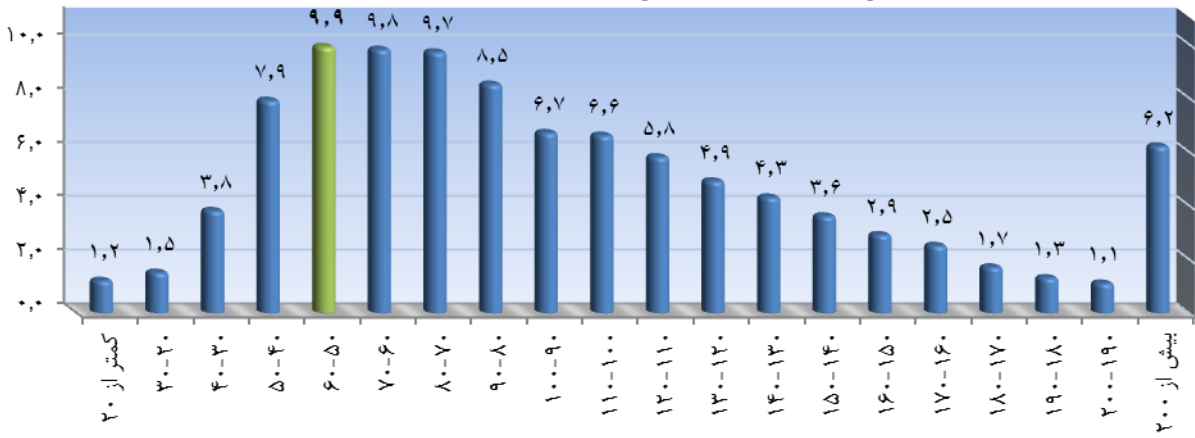
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 بهمن‌ماه 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 ۹/۹ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۸ و ۹/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۸/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۹۹/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

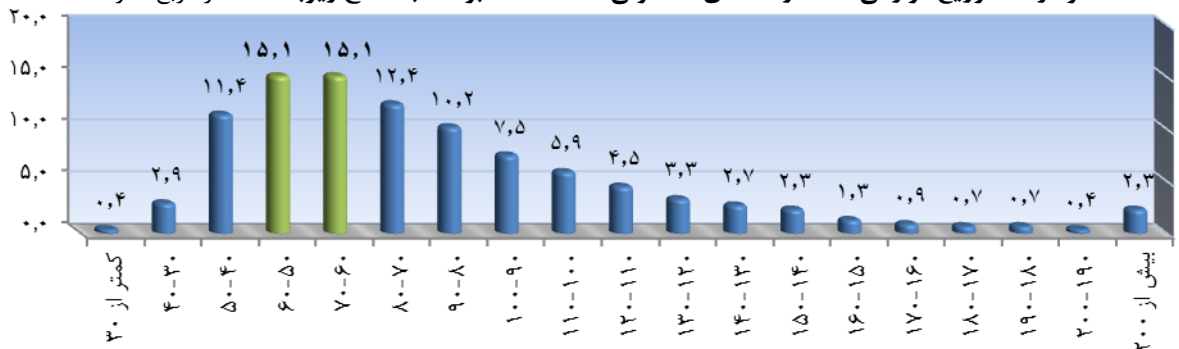


ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 بهمن‌ماه سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۶۰ تا ۷۰" مترمربع هر کدام با سهم یکسان ۱۵/۱ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۷۰ تا ۸۰" و "۴۰ تا ۵۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۲/۴ و ۱۱/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۷/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

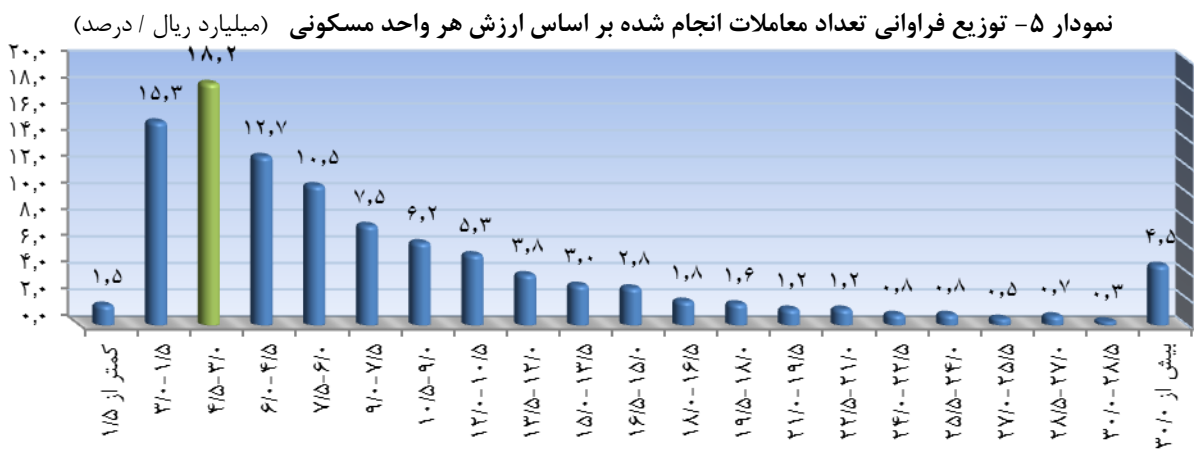
نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا (متر مربع / درصد)



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

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

در بهمن‌ماه 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 ۱۸/۲ 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 ۱۵/۳ و ۱۲/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۷/۷ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۶۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

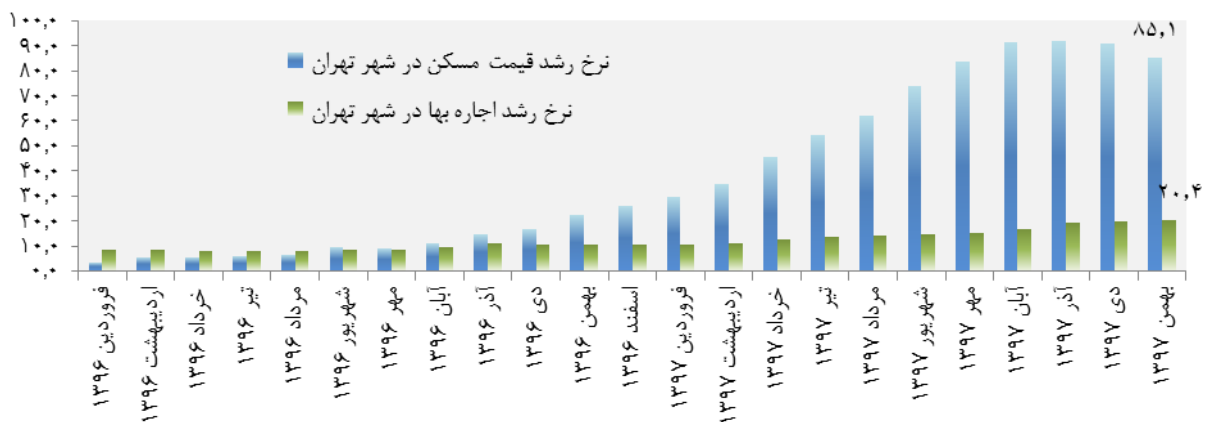


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در بهمن‌ماه سال جاری موید رشد به ترتیب معادل ۲۰/۴ و ۱۷/۵ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

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 بهمن‌ماه سال ۱۳۹۷ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۹۹/۷ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸۵/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۹/۳ هزار فقره بود که نسبت به بهمن‌ماه سال ۱۳۹۶ معادل ۴۹/۲ درصد کاهش دارد. در یازده ماهه سال ۱۳۹۷ نیز تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۱۱۴/۰ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۳۲/۵ 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 ۴۴/۳ 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 ۲۰/۴ و ۱۷/۵ 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

بهمن ماه سال ۱۳۹۷		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۲۱۸۱۱۵	۳۷۴
منطقه ۲	۱۵۴۱۵۴	۷۶۶
منطقه ۳	۱۷۷۱۱۴	۳۵۹
منطقه ۴	۱۰۲۸۱۴	۸۴۶
منطقه ۵	۱۲۵۹۴۵	۱۳۰۰
منطقه ۶	۱۳۹۹۶۶	۲۹۸
منطقه ۷	۹۲۹۸۶	۵۱۸
منطقه ۸	۹۴۹۹۷	۵۴۰
منطقه ۹	۷۴۸۳۹	۲۲۴
منطقه ۱۰	۶۷۴۷۹	۷۴۰
منطقه ۱۱	۶۶۱۴۹	۳۸۷
منطقه ۱۲	۵۶۵۰۴	۳۰۵
منطقه ۱۳	۹۲۸۶۷	۳۲۰
منطقه ۱۴	۷۶۳۳۰	۶۱۶
منطقه ۱۵	۵۶۱۳۷	۶۰۳
منطقه ۱۶	۵۰۹۸۷	۱۸۴
منطقه ۱۷	۵۲۷۷۵	۲۰۷
منطقه ۱۸	۴۵۲۸۱	۲۲۳
منطقه ۱۹	۵۳۲۱۶	۷۰
منطقه ۲۰	۴۸۶۵۰	۱۸۹
منطقه ۲۱	۷۵۶۹۶	۱۶۸
منطقه ۲۲	۹۲۶۵۲	۱۰۶
متوسط شهر	۹۹۶۷۲	۹۳۴۳

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