



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

فروردین ماه سال ۱۳۹۸

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۸

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۸» 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 فروردین‌ماه سال ۱۳۹۸، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۳/۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷۳/۳ و ۳۲/۲ 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 ۱۱۲/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۱ و ۱۰۳/۹ 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 فروردین‌ماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از مجموع ۳۴۲۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۰/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با فروردین‌ماه سال قبل ۲/۵ 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)

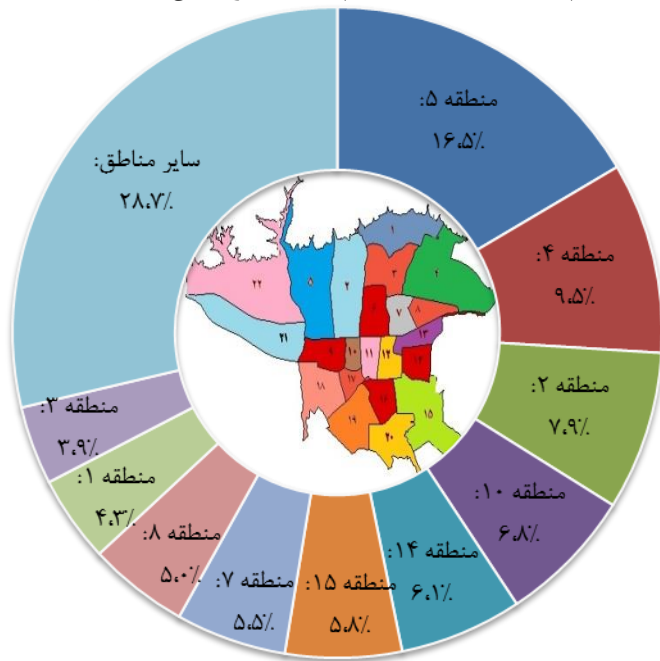
عمر بنا (سال)	فروردین‌ماه			درصد تغییر		سهم درصد
	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	
تا ۵ سال	۲۴۵۹	۲۱۴۶	۱۳۶۹	-۱۲.۷	-۳۶.۲	۴۰.۰
۶-۱۰	۸۷۴	۸۴۳	۶۱۳	-۳.۵	-۲۷.۳	۱۷.۹
۱۱-۱۵	۹۲۰	۷۲۶	۴۴۵	-۲۱.۱	-۳۸.۷	۱۳.۰
۱۶-۲۰	۶۳۳	۸۰۳	۵۹۷	۲۶.۹	-۲۵.۷	۱۷.۴
بیش از ۲۰	۴۹۸	۵۲۸	۳۹۹	۶.۰	-۲۴.۴	۱۱.۷
جمع کل	۵۳۸۴	۵۰۴۶	۳۴۲۳	-۶.۳	-۳۲.۲	۱۰۰.۰

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 فروردین‌ماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۵ و ۷/۹ درصدی در رتبه‌های

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

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۸



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

۲- تحولات قیمت مسکن

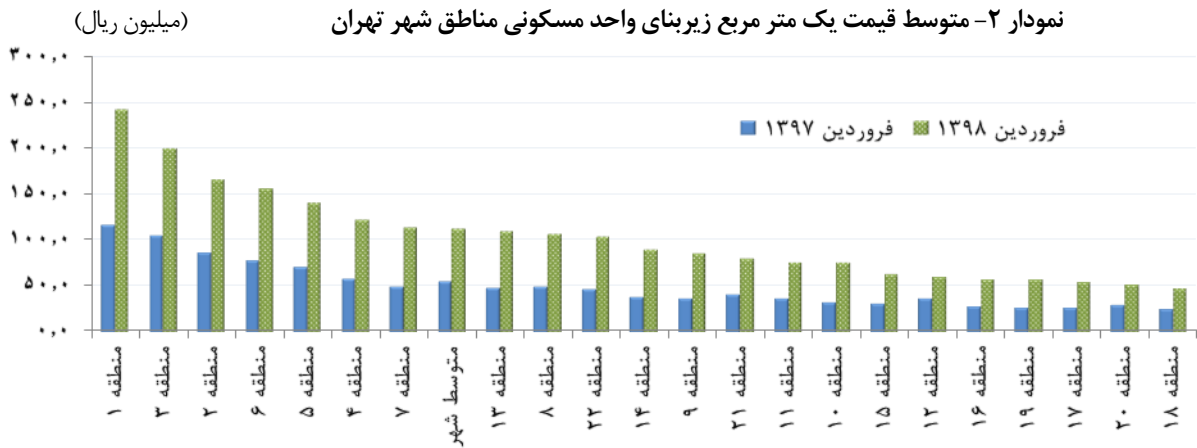
در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۱۲/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۱ و ۱۰۳/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۴ (معادل ۱۳۳/۱ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۲ (معادل ۶۵/۱ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر	مقطع زمانی					
	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل	فروردین ۱۳۹۸		اسفند ۱۳۹۷	فروردین ۱۳۹۷
-۳۲.۲	-۷۳.۳		۳۴۲۳	۱۲۸۱۱	۵۰۴۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۰۳.۹	۲.۱		۱۱۲۶۹۱	۱۱۰۴۱۱	۵۵۲۸۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۲۴۲/۸ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۸/۸ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰۸/۶ و ۸۴/۷ درصد افزایش نشان می‌دهند.

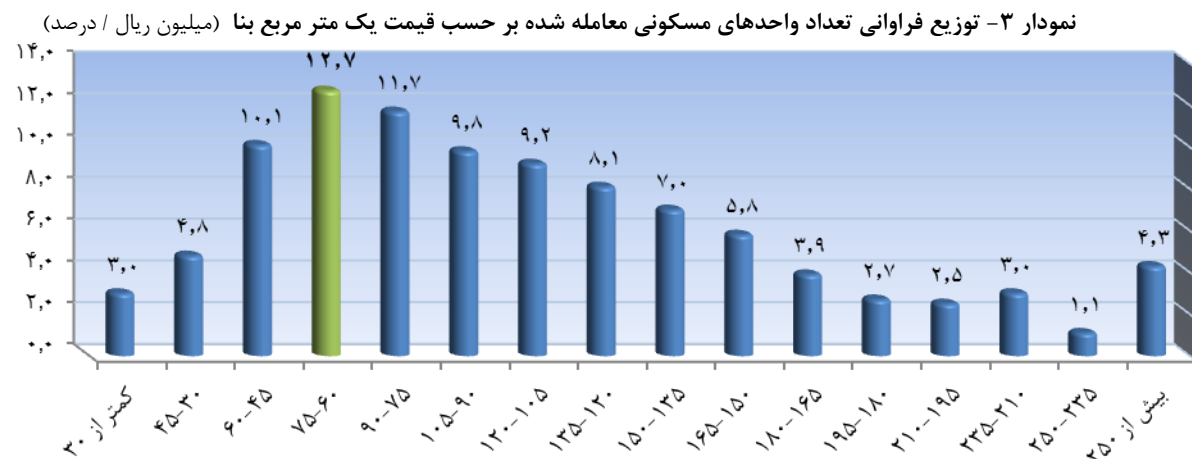


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 فروردین‌ماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۶۰ تا ۷۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۲/۷ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۷۵ تا ۹۰" و "۴۵ تا ۶۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۱/۷ و ۱۰/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۷/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۱۲/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.



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

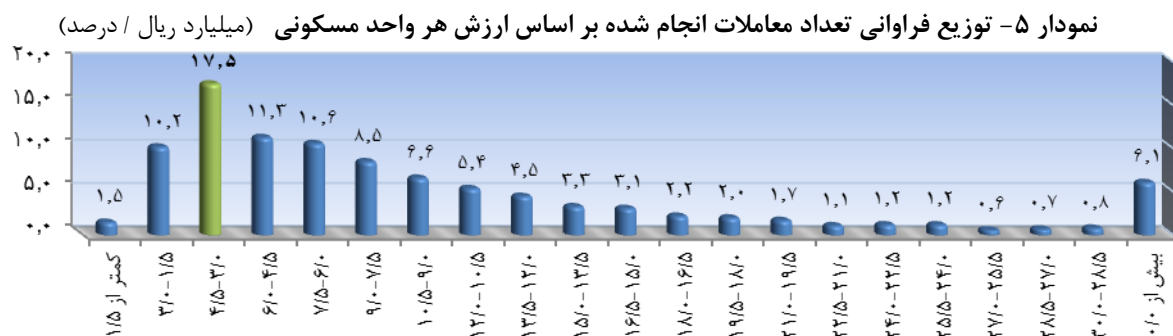
توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در فروردین ماه سال ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" مترمربع با سهم ۱۵/۲ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۰ و ۱۱/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۵/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.



مآخذ: 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

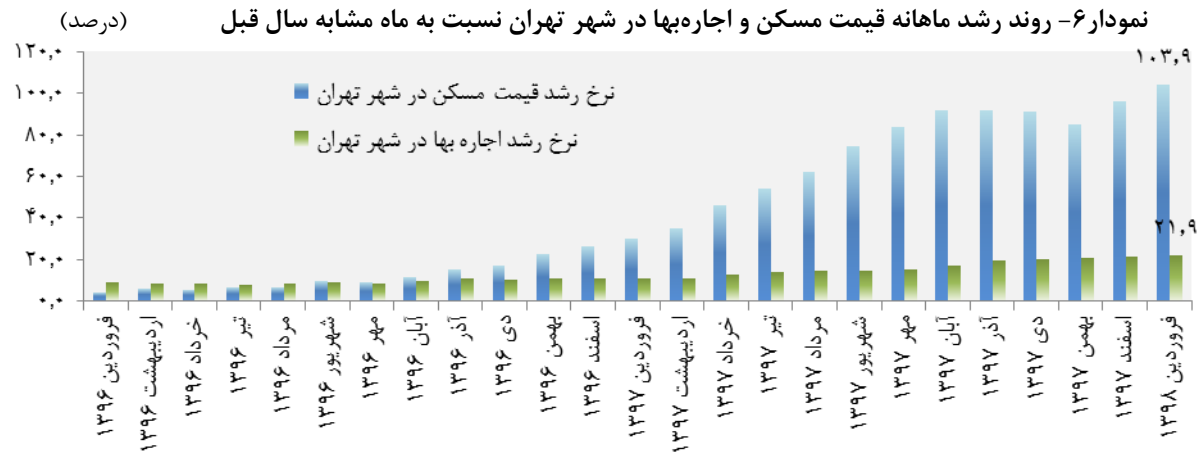
در فروردین ماه سال ۱۳۹۸، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش "۳/۰ تا ۴/۵" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۷/۵ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۴/۵ تا ۶/۰" و "۶/۰ تا ۷/۵" میلیارد ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۱/۳ و ۱۰/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۱ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۷/۵ میلیارد ریال اختصاص داشته است.



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

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در فروردین ماه سال جاری موید رشد به ترتیب معادل ۲۱/۹ و ۱۸/۸ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد.



مآخذ: ۱- قیمت مسکن؛ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
 ۲- اجاره بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۵- جمع بندی

در فروردین ماه سال ۱۳۹۸ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۱۱۲/۷ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۰۳/۹ درصد افزایش نشان می دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۳/۴ هزار فقره بود که نسبت به فروردین ماه سال ۱۳۹۷ معادل ۳۲/۲ درصد کاهش دارد. 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 ۴۰/۰ 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 ۲۱/۹ و ۱۸/۸ درصد رشد نشان می دهد.

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 ۱۳۹۸		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۲۴۲۷۸۳	۱۴۸
منطقه ۲	۱۶۶۷۶۵	۲۷۱
منطقه ۳	۲۰۰۰۹۵	۱۳۲
منطقه ۴	۱۲۲۷۹۱	۳۲۵
منطقه ۵	۱۴۱۲۷۳	۵۶۶
منطقه ۶	۱۵۷۰۰۲	۱۰۱
منطقه ۷	۱۱۳۹۶۲	۱۸۹
منطقه ۸	۱۰۶۸۶۴	۱۷۰
منطقه ۹	۸۶۷۰۱	۷۳
منطقه ۱۰	۷۵۹۴۹	۲۳۴
منطقه ۱۱	۷۶۲۹۴	۱۳۴
منطقه ۱۲	۶۱۳۰۵	۱۱۶
منطقه ۱۳	۱۱۰۳۴۰	۱۱۶
منطقه ۱۴	۹۰۸۹۷	۲۰۸
منطقه ۱۵	۶۳۳۶۳	۱۹۹
منطقه ۱۶	۵۸۶۵۱	۶۱
منطقه ۱۷	۵۵۸۸۶	۷۵
منطقه ۱۸	۴۸۸۲۲	۹۲
منطقه ۱۹	۵۸۶۳۷	۴۱
منطقه ۲۰	۵۲۳۸۱	۹۶
منطقه ۲۱	۸۰۶۸۵	۴۶
منطقه ۲۲	۱۰۴۲۴۹	۳۰
متوسط شهر	۱۱۲۶۹۱	۳۴۲۳

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