



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۳۹۸

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

## گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۳۹۸

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه 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 خردادماه سال ۱۳۹۸، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۶/۰ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۹/۸ 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 ۱۳۳/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۹ و ۱۰۴/۳ 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 خردادماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از مجموع ۵۹۸۶ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۹/۷ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با خردادماه سال قبل ۴/۰ 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)

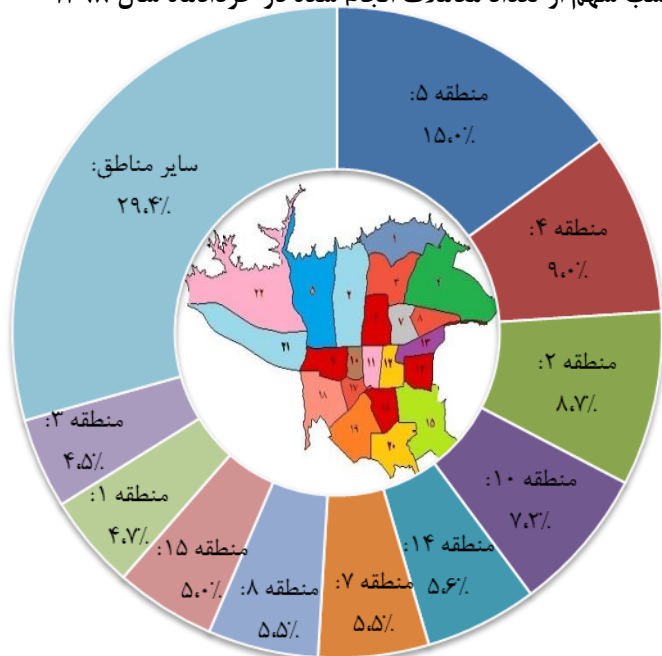
| عمر بنا (سال) | خرردادماه |       |      | درصد تغییر |       | سهم درصد |       |
|---------------|-----------|-------|------|------------|-------|----------|-------|
|               | ۱۳۹۶      | ۱۳۹۷  | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷       | ۱۳۹۸  | ۱۳۹۷     | ۱۳۹۸  |
| تا ۵ سال      | ۷۱۹۷      | ۶۵۰۸  | ۲۳۷۸ | -۹.۶       | -۶۳.۵ | ۴۳.۷     | ۳۹.۷  |
| ۶-۱۰          | ۲۵۵۵      | ۲۴۲۱  | ۱۱۰۳ | -۵.۲       | -۵۴.۴ | ۱۶.۳     | ۱۸.۴  |
| ۱۱-۱۵         | ۲۵۲۰      | ۲۱۹۴  | ۸۰۴  | -۱۲.۹      | -۶۳.۴ | ۱۴.۷     | ۱۳.۴  |
| ۱۶-۲۰         | ۱۷۶۳      | ۲۱۷۶  | ۱۰۲۱ | ۲۳.۴       | -۵۳.۱ | ۱۴.۶     | ۱۷.۱  |
| بیش از ۲۰     | ۱۳۲۷      | ۱۵۸۷  | ۶۸۰  | ۱۹.۶       | -۵۷.۲ | ۱۰.۷     | ۱۱.۴  |
| جمع کل        | ۱۵۳۶۲     | ۱۴۸۸۶ | ۵۹۸۶ | -۳.۱       | -۵۹.۸ | 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 خردادماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۰ و ۸/۷ درصدی در رتبه‌های

بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۰/۶ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در خردادماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۷، ۸، ۱۵، ۱ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۹/۴ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

## ۲- تحولات قیمت مسکن

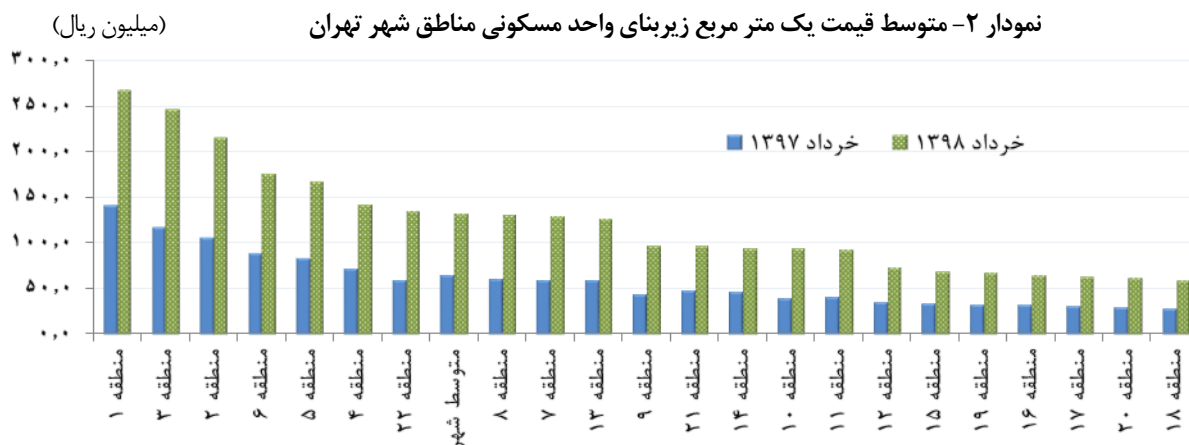
در خردادماه سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۳۳/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۹ و ۱۰۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۰ (معادل ۱۳۴/۲ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱ (معادل ۸۹/۰ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

| درصد تغییر                |                 | مقطع زمانی |               |            |                                    |
|---------------------------|-----------------|------------|---------------|------------|------------------------------------|
|                           |                 | خرداد ۱۳۹۸ | اردیبهشت ۱۳۹۸ | خرداد ۱۳۹۷ |                                    |
| نسبت به ماه مشابه سال قبل | نسبت به ماه قبل | ۵۹۸۶       | ۱۲۱۲۸         | ۱۴۸۸۶      | تعداد معاملات (واحد مسکونی)        |
| ۱۰۴.۳                     | ۴.۹             | ۱۳۲۹۹۷     | ۱۲۶۷۲۵        | ۶۵۱۰۷      | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته 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 ۲۶۸/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۶۰/۲ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۸۹/۰ و ۱۰۷/۹ 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 سه ماهه نخست سال ۱۳۹۸

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در سه ماهه نخست سال ۱۳۹۸ به حدود ۲۱/۵ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۴۴/۸ 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 ۱۲۴/۱ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۰۶/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در سه ماهه نخست سال‌های ۹۸-۱۳۹۶

| درصد تغییر |      | سه ماهه |       |       |                                    |
|------------|------|---------|-------|-------|------------------------------------|
|            |      | ۱۳۹۸    | ۱۳۹۷  | ۱۳۹۶  |                                    |
| ۱۳۹۸       | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸    | ۱۳۹۷  | ۱۳۹۶  | تعداد معاملات (واحد مسکونی)        |
| -۴۴,۸      | ۵,۲  | ۲۱۵۳۷   | ۳۹۰۳۹ | ۳۷۱۲۰ |                                    |
| ۱۰۶,۷      | ۳۶,۸ | ۱۲۴۱۳۸  | ۶۰۰۵۸ | ۴۳۸۹۴ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |

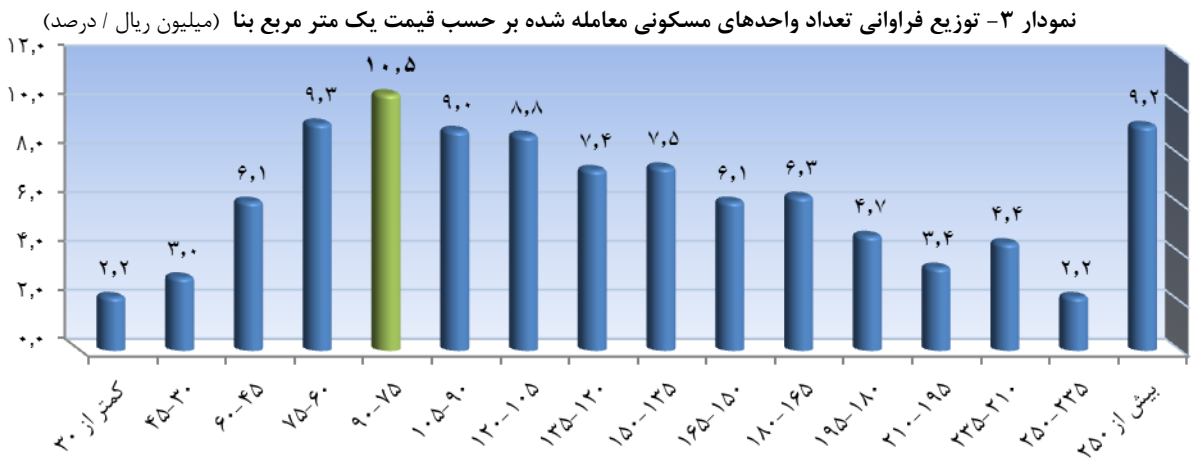
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 خردادماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۷۵ تا ۹۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۰/۵ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه قیمتی "۶۰"

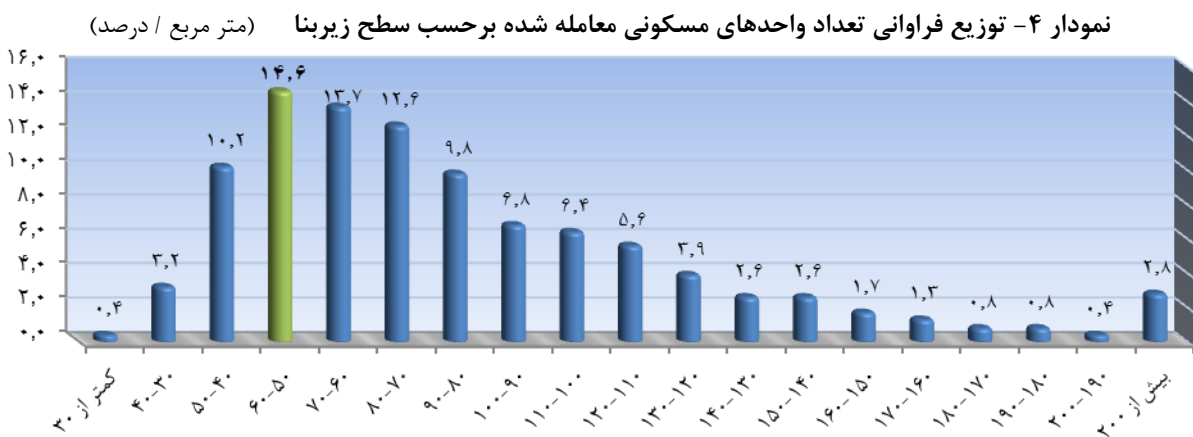
تا ۷۵ میلیون ریال با اختصاص سهم ۹/۳ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته است. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۵/۲ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۳۳/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.



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

#### ۴-۲- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب زیربنای هر واحد مسکونی

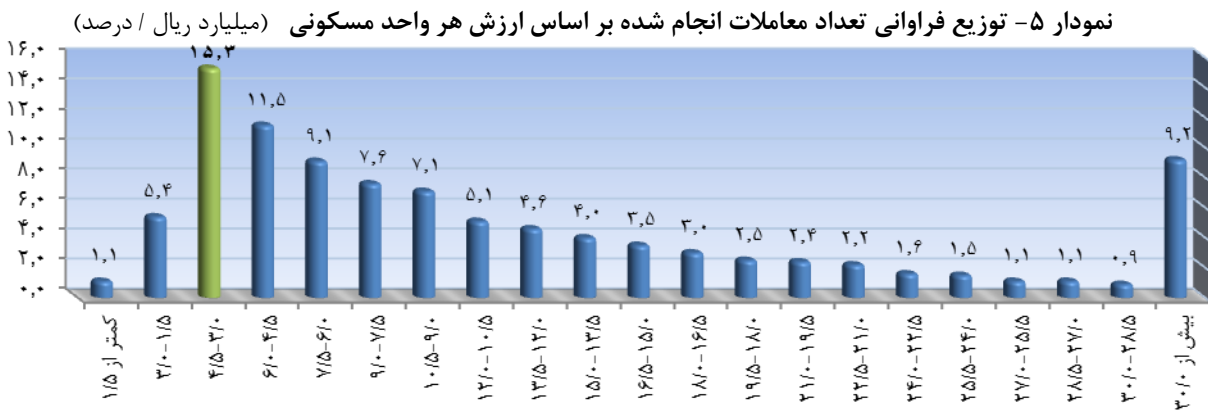
توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در خردادماه سال ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" مترمربع با سهم ۱۴/۶ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۷ و ۱۲/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۴/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.



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

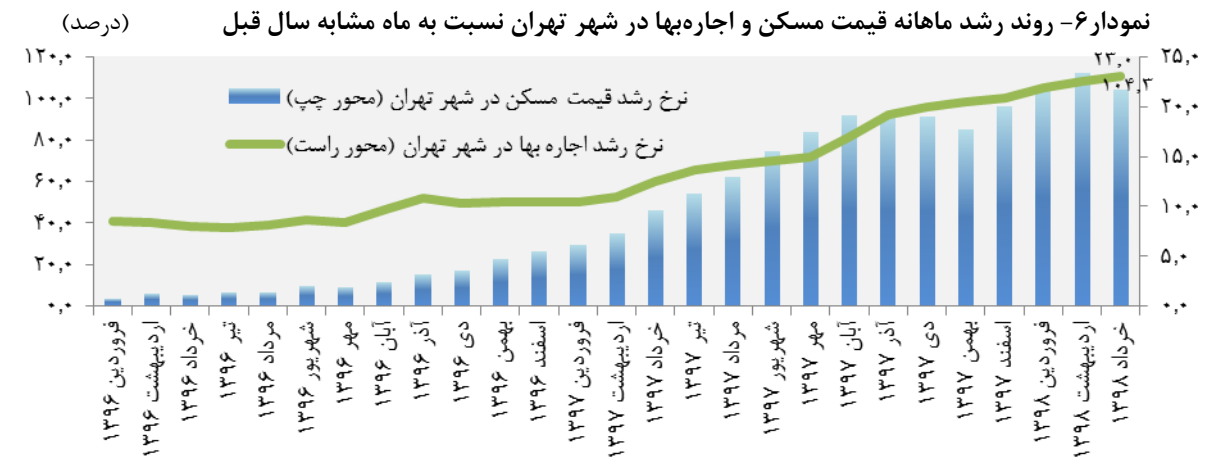
در خردادماه سال ۱۳۹۸، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش "۳/۰ تا ۴/۵" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۵/۳ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۴/۵ تا ۶/۰" میلیارد ریال نیز با اختصاص سهم ۱۱/۵ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰/۰ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۹/۰ میلیارد 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 خردادماه سال جاری موید رشد به ترتیب معادل ۲۳/۰ و ۲۰/۷ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.



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 خردادماه سال ۱۳۹۸ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۱۳۳/۰ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۰۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۶/۰ هزار فقره بود که نسبت به خردادماه سال ۱۳۹۷ معادل ۵۹/۸ درصد کاهش دارد. در سه ماهه نخست سال ۱۳۹۸ نیز تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۲۱/۵ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۴۴/۸ 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 ۳۹/۷ 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 معادل ۲۳/۰ و ۲۰/۷ 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

| خردادماه سال ۱۳۹۸ |                        |                      |
|-------------------|------------------------|----------------------|
| منطقه شهری        | متوسط قیمت (هزار ریال) | تعداد معاملات (فقره) |
| منطقه ۱           | ۲۶۸۱۴۱                 | ۲۸۳                  |
| منطقه ۲           | ۲۱۵۵۲۲                 | ۵۲۲                  |
| منطقه ۳           | ۲۴۶۷۶۶                 | ۲۶۷                  |
| منطقه ۴           | ۱۴۲۴۹۲                 | ۵۴۰                  |
| منطقه ۵           | ۱۶۸۲۷۹                 | ۸۹۶                  |
| منطقه ۶           | ۱۷۶۲۲۱                 | ۲۵۲                  |
| منطقه ۷           | ۱۳۰۵۸۱                 | ۳۳۰                  |
| منطقه ۸           | ۱۳۰۸۲۴                 | ۳۳۲                  |
| منطقه ۹           | ۹۷۰۸۲                  | ۱۱۷                  |
| منطقه ۱۰          | ۹۴۲۱۴                  | ۴۳۱                  |
| منطقه ۱۱          | ۹۳۹۳۵                  | ۲۴۹                  |
| منطقه ۱۲          | ۷۳۶۷۸                  | ۱۷۹                  |
| منطقه ۱۳          | ۱۲۷۰۸۲                 | ۱۹۴                  |
| منطقه ۱۴          | ۹۵۲۲۶                  | ۳۳۶                  |
| منطقه ۱۵          | ۷۰۱۳۲                  | ۲۹۹                  |
| منطقه ۱۶          | ۶۵۱۸۰                  | ۱۰۷                  |
| منطقه ۱۷          | ۶۴۲۷۷                  | ۱۲۹                  |
| منطقه ۱۸          | ۶۰۲۱۵                  | ۱۷۴                  |
| منطقه ۱۹          | ۶۷۸۷۹                  | ۵۱                   |
| منطقه ۲۰          | ۶۲۸۶۴                  | ۱۴۷                  |
| منطقه ۲۱          | ۹۶۹۰۵                  | ۸۳                   |
| منطقه ۲۲          | ۱۳۵۰۶۲                 | ۶۸                   |
| متوسط شهر         | ۱۳۲۹۹۷                 | ۵۹۸۶                 |

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