



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

شهریورماه سال ۱۳۹۸

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۸

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه 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 شهریورماه سال ۱۳۹۸، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۲/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۵/۳ و ۷۳/۰ 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 ۱۲۶/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۸ درصد کاهش و ۵۶/۵ 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 شهریورماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از مجموع ۲۷۸۷ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۰/۸ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل حدود ۳/۰ 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)

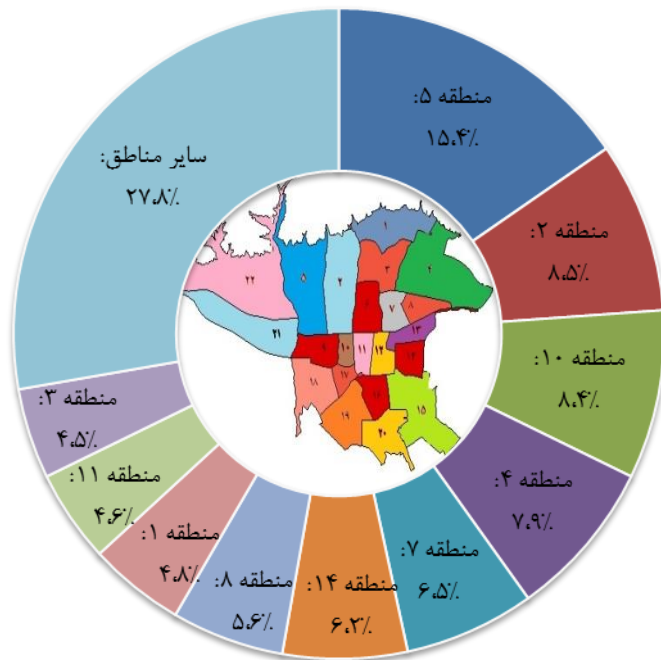
عمر بنا (سال)	شهریورماه			درصد تغییر		سهم درصد
	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	
تا ۵ سال	۷۳۸۹	۴۵۳۰	۱۱۳۶	-۳۸،۷	-۷۴،۹	۴۰،۸
۶-۱۰	۲۴۷۱	۱۵۷۷	۵۴۹	-۳۶،۲	-۶۵،۲	۱۹،۷
۱۱-۱۵	۲۳۹۲	۱۵۳۵	۳۵۵	-۳۵،۸	-۷۶،۹	۱۲،۷
۱۶-۲۰	۱۸۶۵	۱۵۷۴	۴۴۴	-۱۵،۶	-۷۱،۸	۱۵،۹
بیش از ۲۰	۱۴۲۸	۱۱۱۹	۳۰۳	-۲۱،۶	-۷۲،۹	۱۰،۹
جمع کل	۱۵۵۴۵	۱۰۳۳۵	۲۷۸۷	-۳۳،۵	-۷۳،۰	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 شهریورماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۴ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیاعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۱۰ به ترتیب با سهم‌های ۸/۵ و ۸/۴ درصدی در رتبه‌های

بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۲ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در شهریورماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۱۰، ۴، ۷، ۱۴، ۸، ۱، ۱۱ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۸ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در شهریورماه سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۲۶/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۲/۸ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۶/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

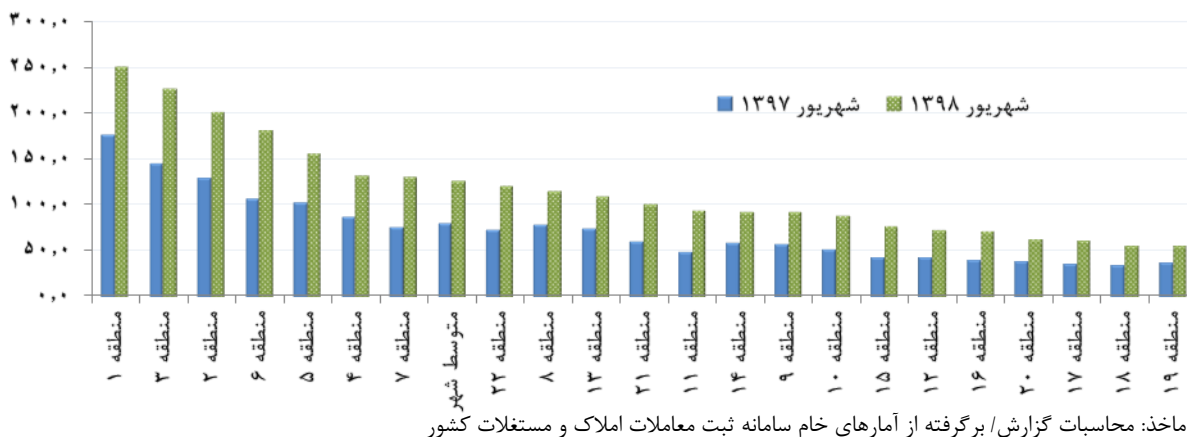
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		شهریور ۱۳۹۸	مرداد ۱۳۹۸	شهریور ۱۳۹۷	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۲۷۸۷	۳۲۹۲	۱۰۳۳۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵۶.۵	-۲.۸	۱۲۶۶۷۷	۱۳۰۲۵۹	۸۰۹۵۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۲۵۰/۴ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۵۶/۸ میلیون ریال به منطقه ۱۹ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴۲/۳ و ۴۶/۵ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران



۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۸

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۸ به حدود ۳۲/۴ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۵۶/۷ 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 ۱۲۷/۱ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۸۸/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر	شش ماهه				
	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶		
	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)	
	-۵۶.۷	-۱۲.۱	۳۲۴.۰۶	۷۴۸۹۴	۸۵۱۸۲
	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	
	۸۸.۴	۵۰.۵	۱۲۷۱۴۴	۶۷۴۷۷	۴۴۸۴۴

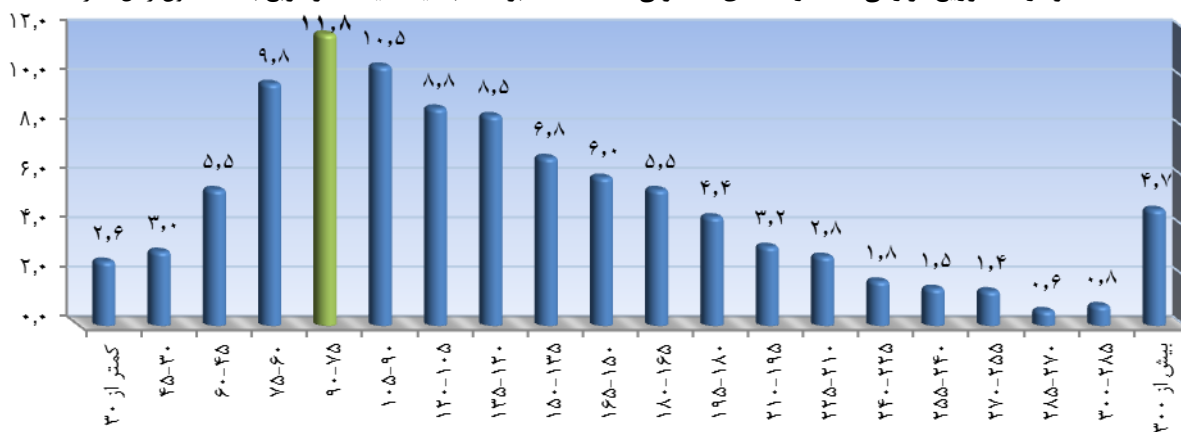
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 شهریورماه 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 ۱۱/۸ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه قیمتی "۹۰ تا ۱۰۵" و "۶۰ تا ۷۵" میلیون ریال به ترتیب با اختصاص سهم ۱۰/۵ و ۹/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۶/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۲۶/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

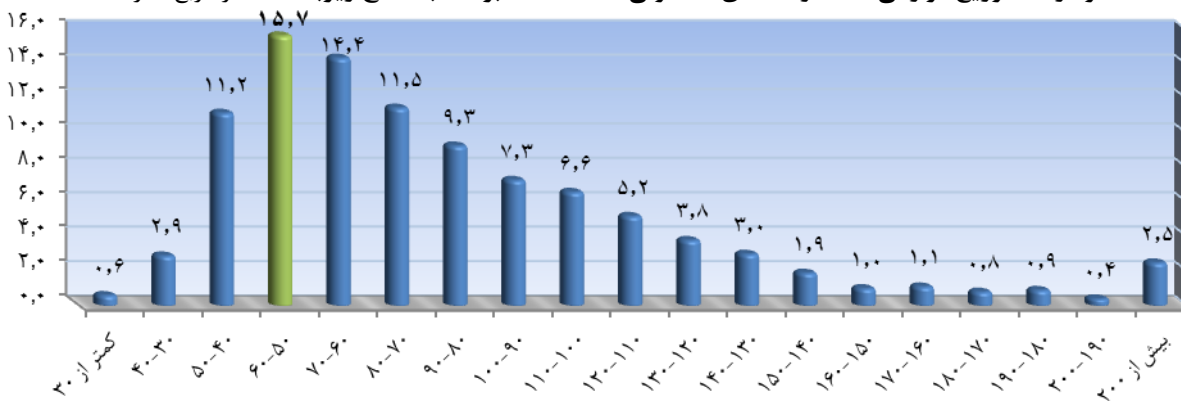


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 شهریورماه سال ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" مترمربع با سهم ۱۵/۷ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۴ و ۱۱/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۳ 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)

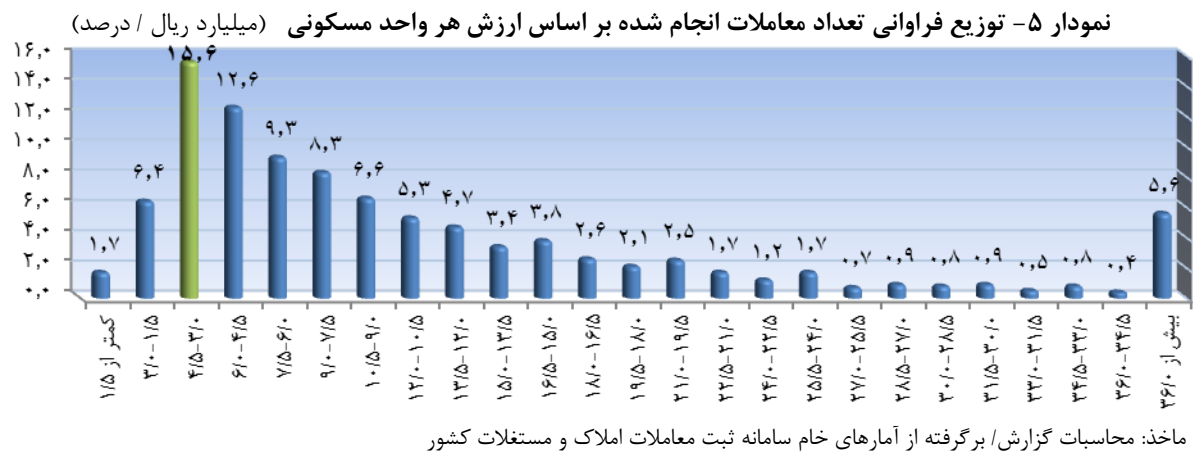


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

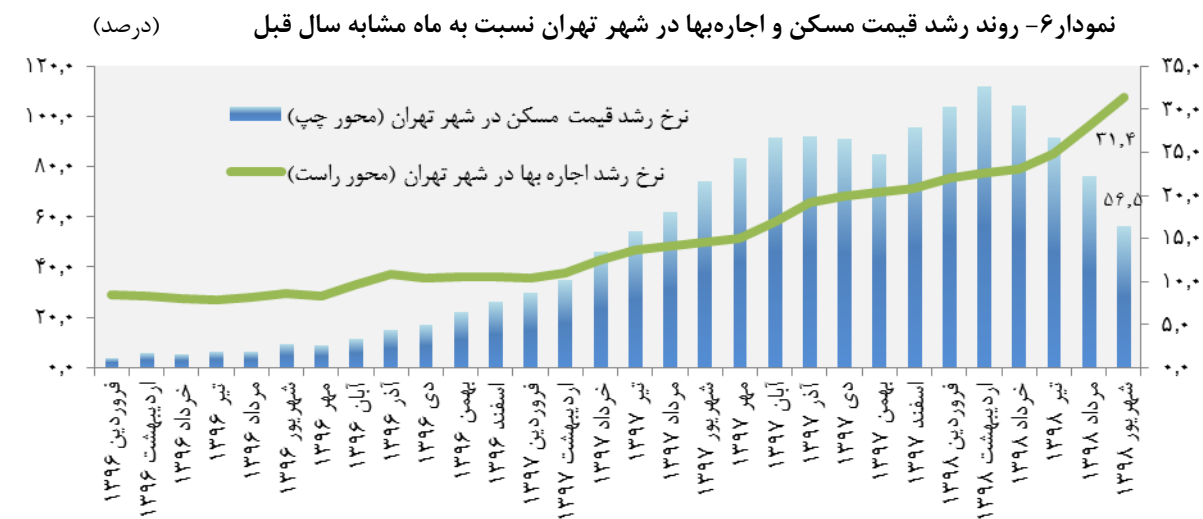
در شهریورماه سال ۱۳۹۸، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش "۳/۰ تا ۴/۵" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۵/۶ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۴/۵ تا ۶/۰" و "۶/۰ تا ۷/۵" میلیارد ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۲/۶ و ۹/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی

قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۳/۹ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۹/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.



۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در شهریورماه سال جاری موید رشد به ترتیب معادل ۳۱/۴ و ۲۹/۸ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.



۶- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه سال ۱۳۹۸ حدود ۲/۸ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۵/۳ و ۷۳/۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. کاهش قابل ملاحظه حجم معاملات در ماه‌های اخیر موجب گردیده است تا رشد ماهانه قیمت مسکن از خردادماه روند کاهشی به خود گرفته و در این ماه برای دومین بار متوالی طی سال جاری رشد منفی (معادل ۲/۸ درصد نسبت به ماه قبل) را تجربه نماید. در شهریورماه ۱۳ منطقه از مجموع ۲۲ منطقه شهر تهران با کاهش متوسط قیمت نسبت به ماه قبل مواجه بودند. همچنین در ماه مورد بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳۱/۴ و ۲۹/۸ 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

شهریورماه سال ۱۳۹۸		
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	منطقه شهری
۱۳۴	۲۵۰۴۳۳	منطقه ۱
۲۳۶	۲۰۱۵۱۳	منطقه ۲
۱۲۵	۲۲۶۵۱۴	منطقه ۳
۲۲۱	۱۳۲۹۱۷	منطقه ۴
۴۲۹	۱۵۶۷۳۰	منطقه ۵
۱۱۶	۱۸۱۹۸۸	منطقه ۶
۱۸۰	۱۳۱۷۳۱	منطقه ۷
۱۵۷	۱۱۶۴۲۸	منطقه ۸
۶۷	۹۳۰۷۴	منطقه ۹
۲۳۳	۸۹۰۷۵	منطقه ۱۰
۱۲۸	۹۴۲۴۲	منطقه ۱۱
۷۳	۷۴۲۶۴	منطقه ۱۲
۸۴	۱۱۰۰۱۲	منطقه ۱۳
۱۷۲	۹۳۹۳۴	منطقه ۱۴
۱۱۶	۷۸۵۴۳	منطقه ۱۵
۳۱	۷۲۵۳۴	منطقه ۱۶
۷۸	۶۲۳۱۵	منطقه ۱۷
۶۶	۵۷۳۶۰	منطقه ۱۸
۲۴	۵۶۸۲۲	منطقه ۱۹
۵۶	۶۳۶۹۸	منطقه ۲۰
۳۵	۱۰۱۱۳۲	منطقه ۲۱
۲۶	۱۲۲۱۷۴	منطقه ۲۲
۲۷۸۷	۱۲۶۶۷۷	متوسط شهر

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