



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

آبان ماه سال ۱۳۹۸

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آبان ماه سال ۱۳۹۸

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در آبان ماه 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 آبان ماه سال ۱۳۹۸، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۴/۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۱۹/۵ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۰/۷ 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 ۱۲۴/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۰ درصد کاهش و ۳۵/۸ 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 آبان ماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از مجموع ۴۰۶۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۲/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با آبان ماه سال قبل حدود ۲/۰ 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)

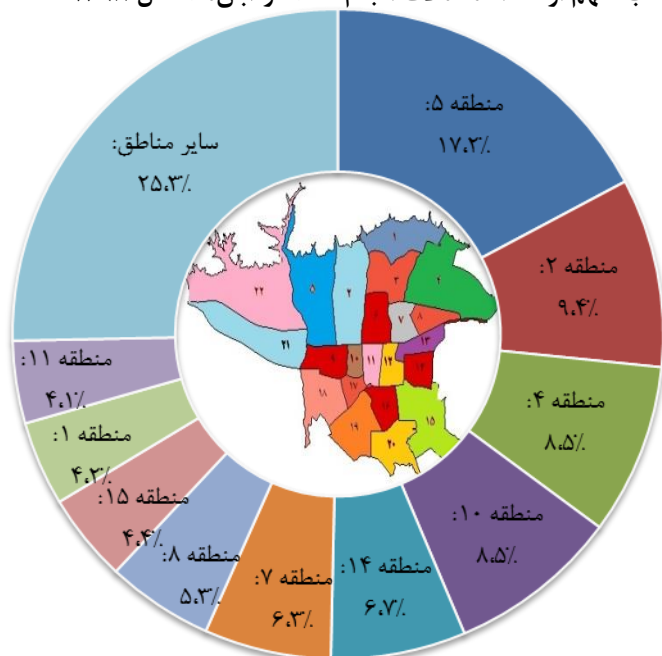
| عمر بنا (سال) | آبان ماه | | | درصد تغییر | | سهم درصد | |
|---------------|----------|------|------|------------|-------|----------|-------|
| | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ |
| تا ۵ سال | ۶۹۶۳ | ۳۰۱۶ | ۱۷۰۷ | -۵۶٫۷ | -۴۳٫۴ | ۴۴٫۰ | ۴۲٫۰ |
| ۶-۱۰ | ۲۲۹۹ | ۱۱۲۴ | ۷۶۹ | -۵۱٫۱ | -۳۱٫۶ | ۱۶٫۴ | ۱۸٫۹ |
| ۱۱-۱۵ | ۲۲۴۷ | ۹۳۷ | ۵۵۰ | -۵۸٫۳ | -۴۱٫۳ | ۱۳٫۷ | ۱۳٫۵ |
| ۱۶-۲۰ | ۱۸۷۹ | ۹۸۳ | ۶۶۶ | -۴۷٫۷ | -۳۲٫۲ | ۱۴٫۳ | ۱۶٫۴ |
| بیش از ۲۰ | ۱۳۷۶ | ۷۹۵ | ۳۷۲ | -۴۲٫۲ | -۵۳٫۲ | ۱۱٫۶ | ۹٫۲ |
| جمع کل | ۱۴۷۶۴ | ۶۸۵۵ | ۴۰۶۴ | -۵۳٫۶ | -۴۰٫۷ | 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 آبان ماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۷/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۴ و ۸/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در مجموع ۷۴/۷ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در آبان‌ماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴، ۷، ۸، ۱۵، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۵/۳ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

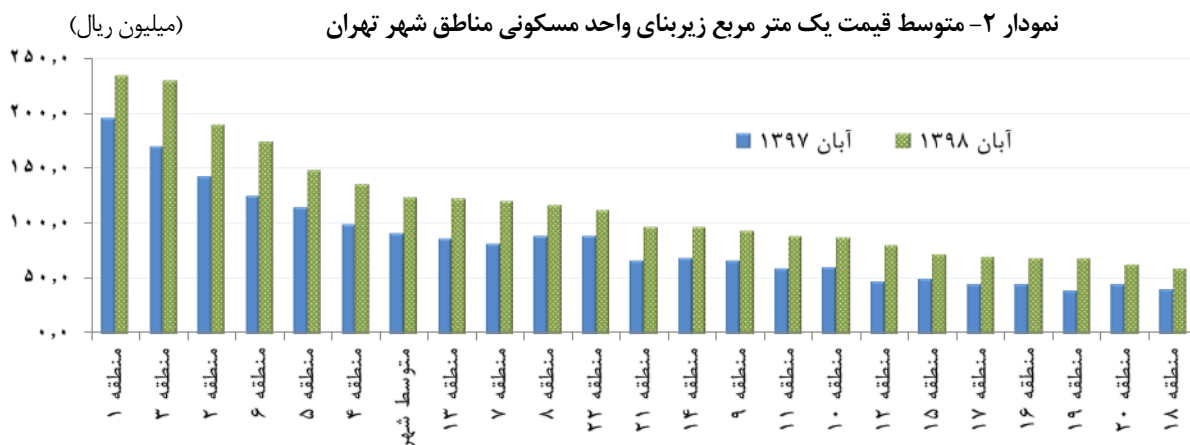
در آبان‌ماه سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۲۴/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۰ درصد کاهش و ۳۵/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

| درصد تغییر | | مقطع زمانی | | | |
|---------------------------|-----------------|------------|----------|-----------|------------------------------------|
| | | آبان ۱۳۹۸ | مهر ۱۳۹۸ | آبان ۱۳۹۷ | |
| نسبت به ماه مشابه سال قبل | نسبت به ماه قبل | ۴۰۶۴ | ۳۴۰۱ | ۶۸۵۵ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۴۰.۷- | ۱۹.۵ | ۱۲۴۶۳۷ | ۱۲۷۱۵۷ | ۹۱۷۹۴ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |
| ۳۵.۸ | ۲.۰- | | | | |

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 ۲۳۴/۸ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۶۰/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۹/۶ و ۴۶/۱ 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 هشت ماهه سال ۱۳۹۸

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در هشت ماهه سال ۱۳۹۸ به حدود ۳۹/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۵۶/۲ 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 ۱۲۶/۸ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۷۴/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

| درصد تغییر | | هشت ماهه | | | |
|------------|-------|----------|-------|--------|------------------------------------|
| | | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۶ | |
| ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۶ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| -۵۶.۲ | -۱۹.۹ | ۳۹۸۷۱ | ۹۱۱۰۶ | ۱۱۳۷۶۱ | |
| ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۶ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |
| ۷۴.۱ | ۶۰.۱ | ۱۲۶۸۳۲ | ۷۲۸۴۵ | ۴۵۴۸۹ | |

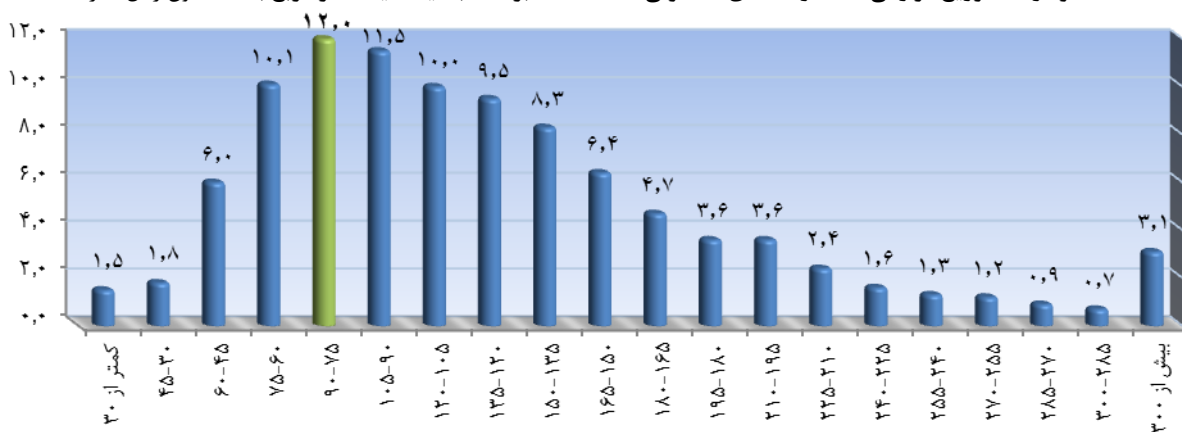
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آبان ماه 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 ۱۲/۰ 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 ۱۱/۵ و ۱۰/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۵/۴ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۲۴/۶ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

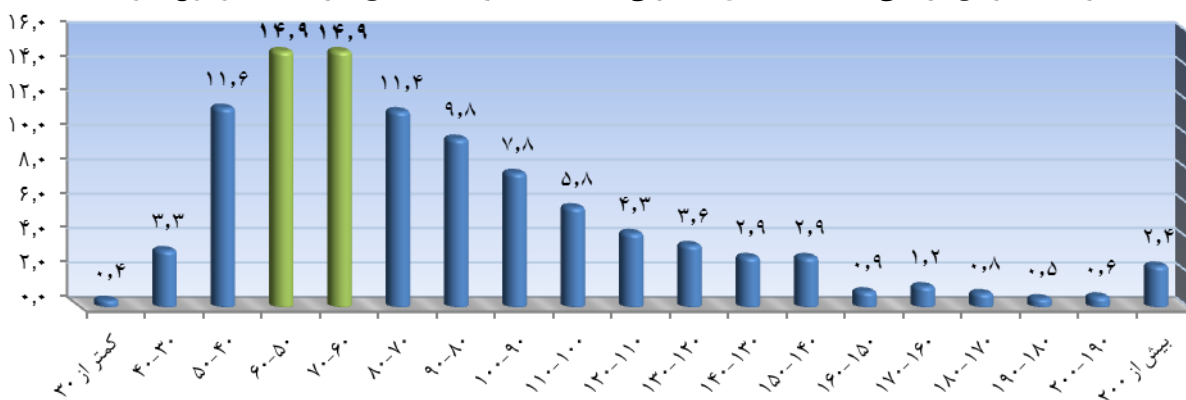


ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آبان ماه سال ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۶۰ تا ۷۰" مترمربع با سهم یکسان ۱۴/۹ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۴۰ تا ۵۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۱/۶ و ۱۱/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۵ 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)



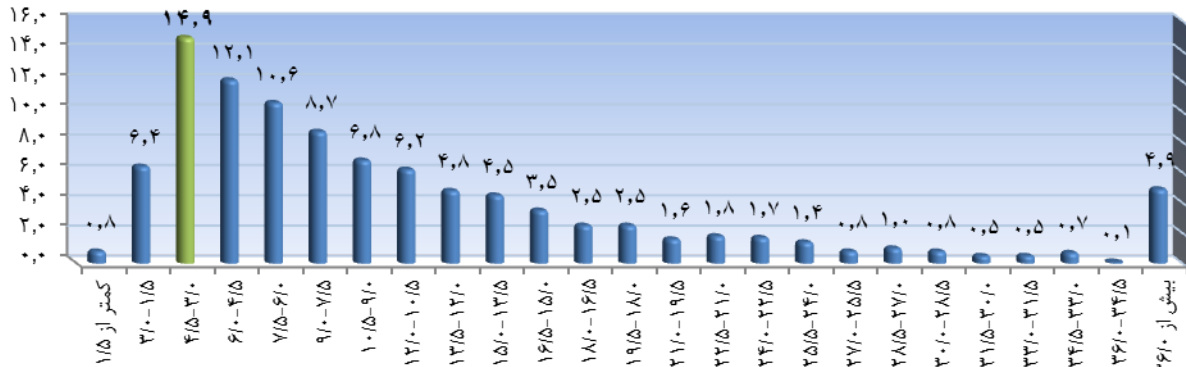
ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در آبان 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 ۱۴/۹ 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 ۱۲/۱ و ۱۰/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۳/۵ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۹/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیارد ریال / درصد)

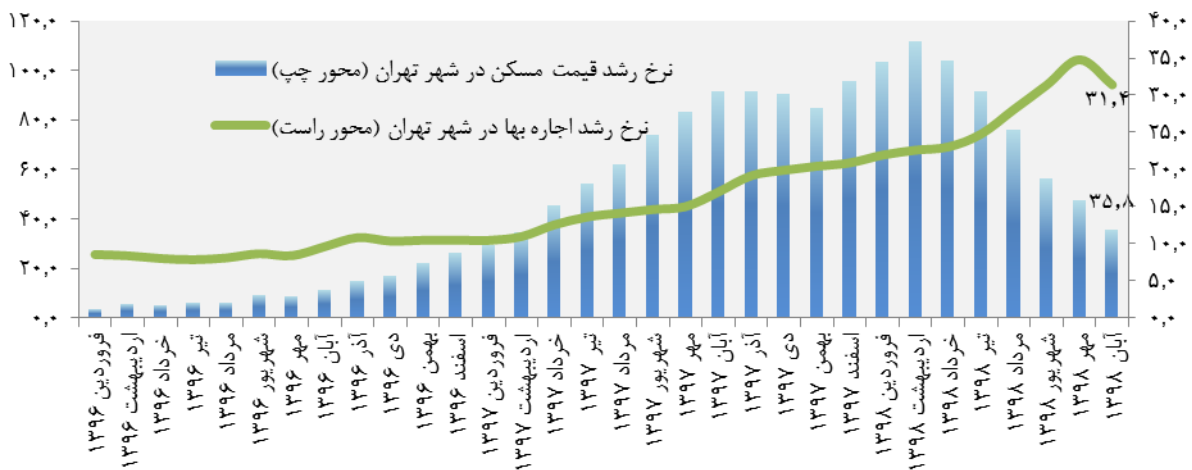


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در آبان ماه سال جاری موید رشد به ترتیب ۳۱/۴ و ۳۱/۷ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



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

۶- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در آبان‌ماه سال ۱۳۹۸ حدود ۴/۱ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۹/۵ درصد افزایش و ۴۰/۷ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی نسبت به ماه قبل کاهش ۲/۰ درصدی را نشان می‌دهد. در هشت ماهه سال ۱۳۹۸ نیز تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۳۹/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن ۵۶/۲ 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 ۴۲/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. ضمن آنکه 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 ۳۱/۷ 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

| آبان ماه سال ۱۳۹۸ | | |
|-------------------|------------------------|----------------------|
| منطقه شهری | متوسط قیمت (هزار ریال) | تعداد معاملات (فقره) |
| منطقه ۱ | ۲۳۴۷۸۲ | ۱۷۲ |
| منطقه ۲ | ۱۹۰۷۲۷ | ۳۸۳ |
| منطقه ۳ | ۲۲۹۷۳۶ | ۱۵۸ |
| منطقه ۴ | ۱۳۶۶۷۱ | ۳۴۶ |
| منطقه ۵ | ۱۴۸۹۱۴ | ۷۰۰ |
| منطقه ۶ | ۱۷۵۰۵۱ | ۱۶۱ |
| منطقه ۷ | ۱۲۰۶۷۰ | ۲۵۵ |
| منطقه ۸ | ۱۱۷۴۲۵ | ۲۱۵ |
| منطقه ۹ | ۹۳۹۶۴ | ۸۷ |
| منطقه ۱۰ | ۸۸۱۳۹ | ۳۴۷ |
| منطقه ۱۱ | ۸۹۶۷۱ | ۱۶۵ |
| منطقه ۱۲ | ۸۱۱۷۴ | ۸۲ |
| منطقه ۱۳ | ۱۲۳۱۹۷ | ۱۰۸ |
| منطقه ۱۴ | ۹۷۲۲۷ | ۲۷۲ |
| منطقه ۱۵ | ۷۲۹۴۲ | ۱۷۷ |
| منطقه ۱۶ | ۶۹۴۷۵ | ۷۹ |
| منطقه ۱۷ | ۷۱۲۶۹ | ۱۱۰ |
| منطقه ۱۸ | ۶۰۴۹۹ | ۷۸ |
| منطقه ۱۹ | ۶۹۲۹۷ | ۲۵ |
| منطقه ۲۰ | ۶۳۷۶۴ | ۴۶ |
| منطقه ۲۱ | ۹۸۲۶۳ | ۶۱ |
| منطقه ۲۲ | ۱۱۲۴۳۹ | ۳۷ |
| متوسط شهر | ۱۲۴۶۳۷ | ۴۰۶۴ |

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