



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مهرماه سال ۱۳۹۹

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

## گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۹» 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 مهرماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۸/۷ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۳ و ۱۵۴/۵ درصد افزایش 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 ۲۶۷/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱۰/۰ و ۱۱۰/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

### ۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در مهرماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۸۶۵۶ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۷/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مهرماه سال قبل حدود ۴/۹ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در تمامی گروه‌های "۱۱ تا ۱۵"، "۱۶ تا ۲۰" و "بیش از ۲۰ سال" ساخت افزوده شده است.

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

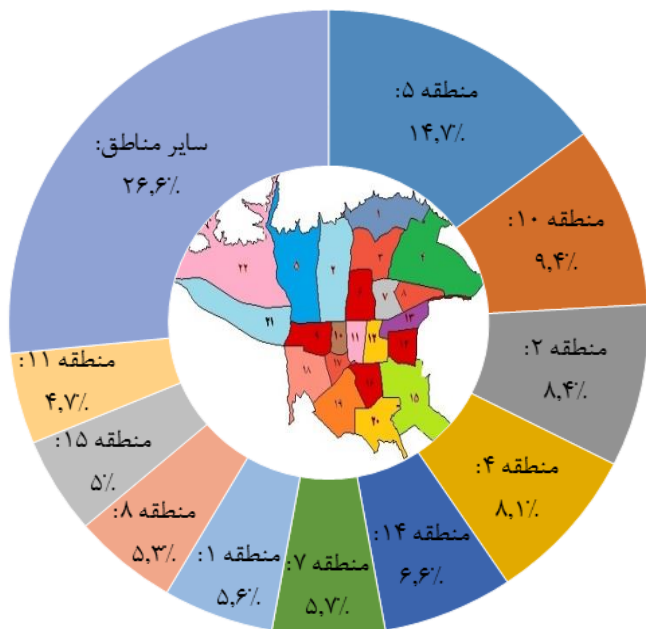
عمر بنا (سال)	مهرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۴۱۶۲	۱۴۲۶	۳۲۰۵	-۶۵،۷	۱۲۴،۸	۴۱،۹	۳۷،۰
۶-۱۰	۱۴۶۸	۶۶۸	۱۵۷۱	-۵۴،۵	۱۳۵،۲	۱۹،۶	۱۸،۲
۱۱-۱۵	۱۳۶۳	۴۳۰	۱۱۲۹	-۶۸،۵	۱۶۲،۶	۱۲،۶	۱۳،۰
۱۶-۲۰	۱۳۹۷	۵۲۰	۱۶۴۲	-۶۲،۸	۲۱۵،۸	۱۵،۳	۱۹،۰
بیش از ۲۰	۹۶۷	۳۵۷	۱۱۰۹	-۶۳،۱	۲۱۰،۶	۱۰،۵	۱۲،۸
جمع کل	۹۳۵۷	۳۴۰۱	۸۶۵۶	-۶۳،۷	۱۵۴،۵	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 مهرماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۷ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۴ و ۸/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۴ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۹ مربوط

به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۲، ۴، ۱۴، ۷، ۱، ۸، ۱۵ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۲۶/۶ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مهرماه سال ۱۳۹۹



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

## ۲- تحولات قیمت مسکن

در مهرماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۶۷/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱۰/۰ و ۱۱۰/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

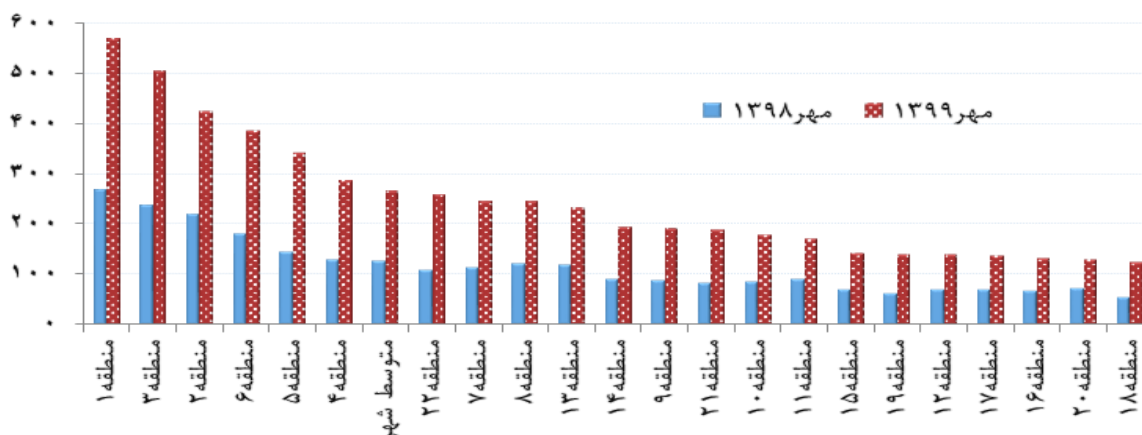
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		مهر ۱۳۹۹	شهریور ۱۳۹۹	مهر ۱۳۹۸	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۸۶۵۶	۸۴۶۳	۳۴۰۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۵۴,۵	۲,۳	۲۶۷۲۰۰	۲۴۲۸۸۱	۱۲۷۱۵۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۱۱۰,۱	۱۰,۰				

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 ۵۶۸/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۲۴/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۱۱۰/۹ و ۱۲۵/۱ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

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



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

### ۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در هفت ماهه نخست سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در هفت ماهه نخست سال ۱۳۹۹ به حدود ۶۳/۶ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۷۷/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۲۰۸/۹ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۶۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در هفت ماهه نخست سال‌های ۹۹-۱۳۹۷

درصد تغییر		هفت ماهه			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۷۷.۶	-۵۷.۵	۶۳۵۷۷	۳۵۸۰۷	۸۴۲۵۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶۴.۳	۸۱.۳	۲۰۸۹۱۷	۱۲۷۱۴۶	۷۰۱۳۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

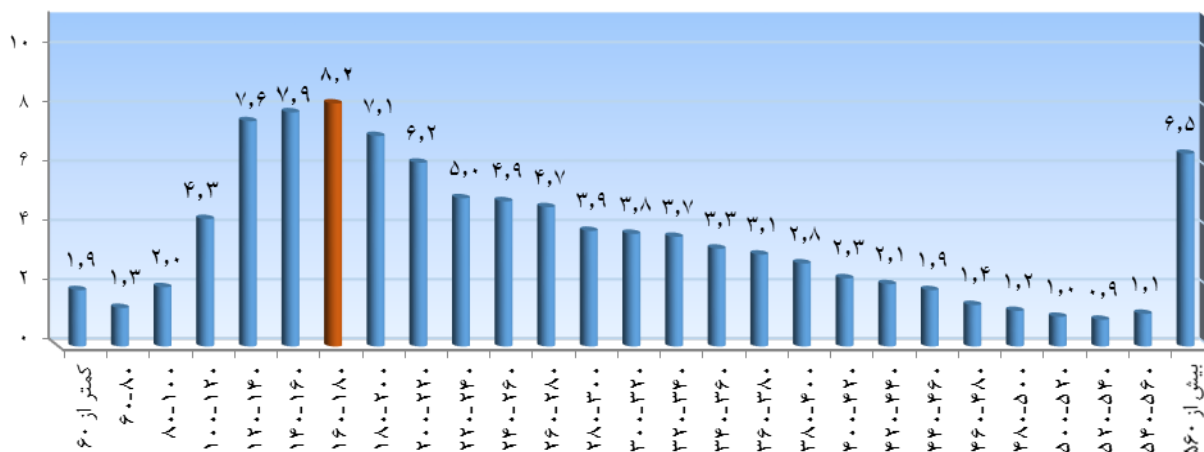
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 مهرماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۱۶۰ تا ۱۸۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۸/۲ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۱۴۰ تا ۱۶۰" و "۱۲۰ تا ۱۴۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۷/۹ و ۷/۶ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۸/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۶۷/۲ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

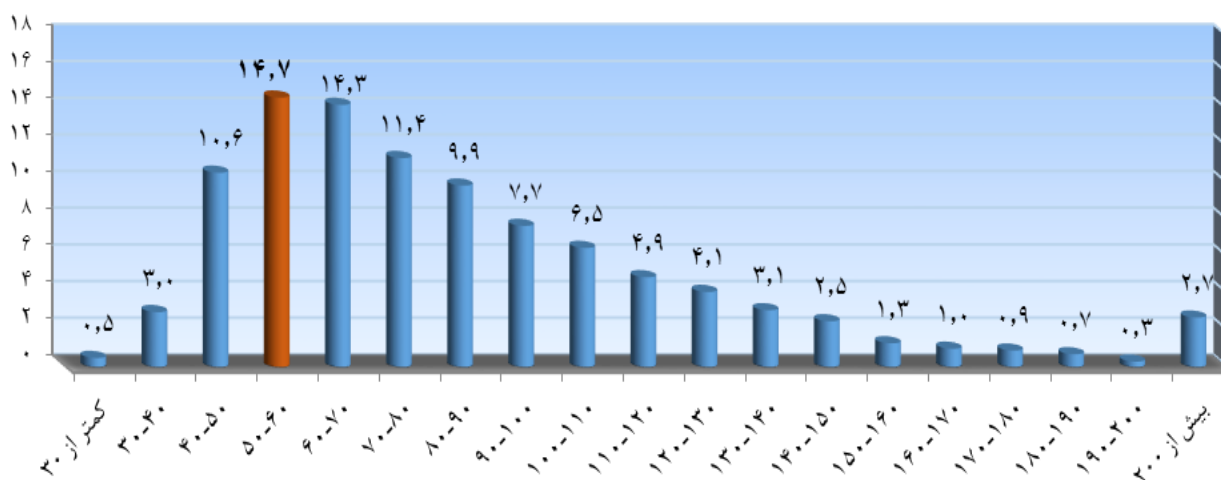


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### 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 مهرماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۴/۷ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۳ و ۱۱/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۴/۵ 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)

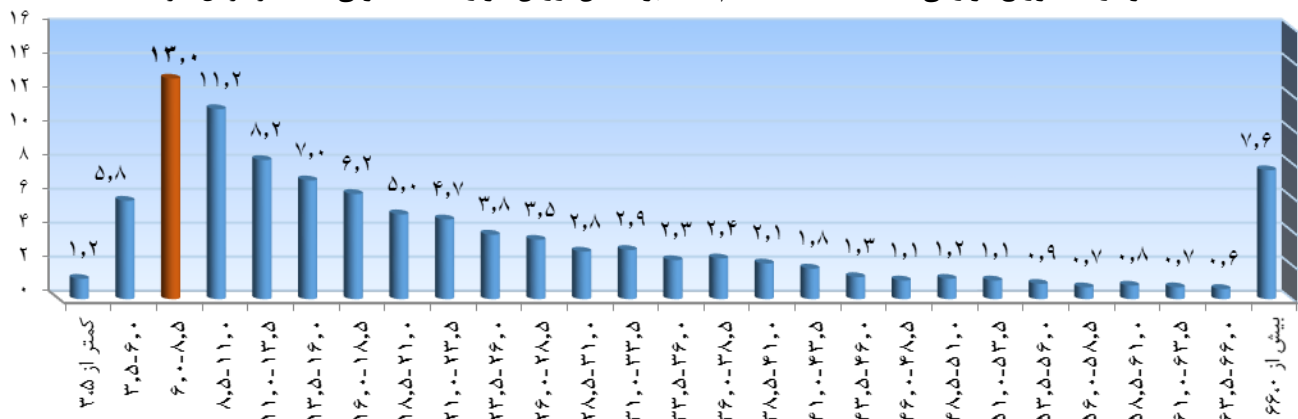


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در مهرماه سال ۱۳۹۹، 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 "۶/۰ تا ۸/۵" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۳/۰ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۸/۵ تا ۱۱/۰" و "۱۱/۰ تا ۱۳/۵" میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۱/۲ و ۸/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۲/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۸/۵ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

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

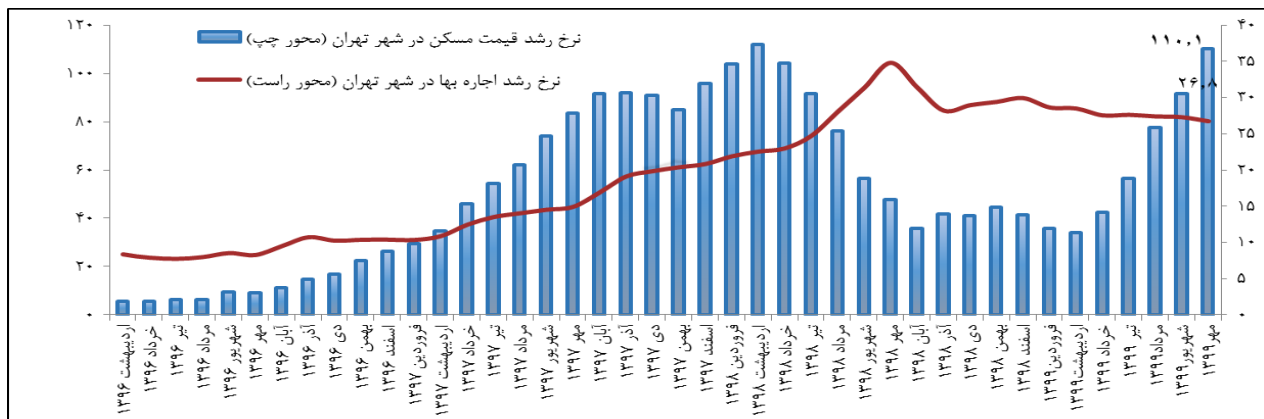


ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### ۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در مهرماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۶/۸ و ۲۹/۶ 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)



ماخذ: ۱- قیمت مسکن؛ بر گرفته 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 مهرماه سال ۱۳۹۹ در حدود ۸/۷ هزار فقره بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۵۴/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب با ۱۰/۰ و ۱۱۰/۱ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۲۶۷/۲ میلیون ریال رسید. 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 ۳۷/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. 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 ۲۶/۸ و ۲۹/۶ 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

مهرماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۵۶۸۷۰۹	۴۸۳
منطقه ۲	۴۲۲۹۸۵	۷۲۴
منطقه ۳	۵۰۴۵۷۸	۳۷۶
منطقه ۴	۲۸۸۱۰۴	۷۰۰
منطقه ۵	۳۴۱۶۶۶	۱۲۷۰
منطقه ۶	۳۸۶۴۵۳	۲۹۸
منطقه ۷	۲۴۷۲۸۸	۴۹۷
منطقه ۸	۲۴۵۰۹۳	۴۶۲
منطقه ۹	۱۹۲۰۶۶	۱۹۶
منطقه ۱۰	۱۷۸۳۰۶	۸۱۲
منطقه ۱۱	۱۷۱۵۷۵	۴۰۵
منطقه ۱۲	۱۴۰۵۰۸	۲۰۷
منطقه ۱۳	۲۳۳۸۵۱	۲۷۰
منطقه ۱۴	۱۹۳۸۹۵	۵۶۷
منطقه ۱۵	۱۴۴۱۳۵	۴۲۹
منطقه ۱۶	۱۳۲۲۵۵	۱۵۴
منطقه ۱۷	۱۳۷۷۰۱	۱۷۷
منطقه ۱۸	۱۲۴۲۷۶	۱۹۲
منطقه ۱۹	۱۴۱۳۲۷	۶۵
منطقه ۲۰	۱۲۹۶۵۳	۱۱۴
منطقه ۲۱	۱۸۹۴۹۰	۱۲۰
منطقه ۲۲	۲۵۸۱۷۴	۱۳۸
متوسط شهر	۲۶۷۲۰۰	۸۶۵۶

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