



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

اسفندماه سال ۱۳۹۹

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اسفندماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اسفندماه 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 اسفندماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۵/۳ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۳۴/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۸/۴ 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 ۳۰۲/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۶/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در اسفندماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۵۲۷۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اسفندماه سال قبل از آن حدود ۶/۵ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های "۶ تا ۱۰"، "۱۱ تا ۱۵" 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)

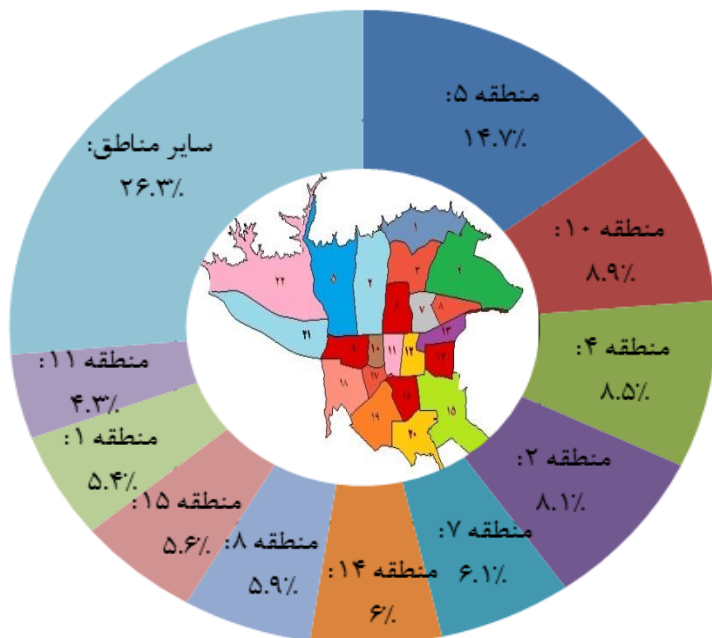
عمر بنا (سال)	اسفندماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۵۶۲۵	۴۵۸۳	۲۰۲۵	-۱۸.۵	-۵۵.۸	۴۴.۹	۳۸.۴
۶-۱۰	۲۰۹۵	۱۶۵۴	۹۹۴	-۲۱.۱	-۳۹.۹	۱۶.۲	۱۸.۹
۱۱-۱۵	۱۵۱۶	۱۰۷۰	۶۷۳	-۲۹.۴	-۳۷.۱	۱۰.۵	۱۲.۸
۱۶-۲۰	۲۰۷۱	۱۵۹۴	۸۲۰	-۲۳.۰	-۴۸.۶	۱۵.۶	۱۵.۶
بیش از ۲۰	۱۵۰۴	۱۳۱۳	۷۶۱	-۱۲.۷	-۴۲.۰	۱۲.۹	۱۴.۴
جمع کل	۱۲۸۱۱	۱۰۲۱۴	۵۲۷۳	-۲۰.۳	-۴۸.۴	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 اسفندماه 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 مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۸/۹ و ۸/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۷ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در اسفندماه سال

۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۴، ۲، ۷، ۱۴، ۸، ۱۵، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۲۶/۳ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در اسفندماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۰۲/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۶/۶ و ۹۳/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

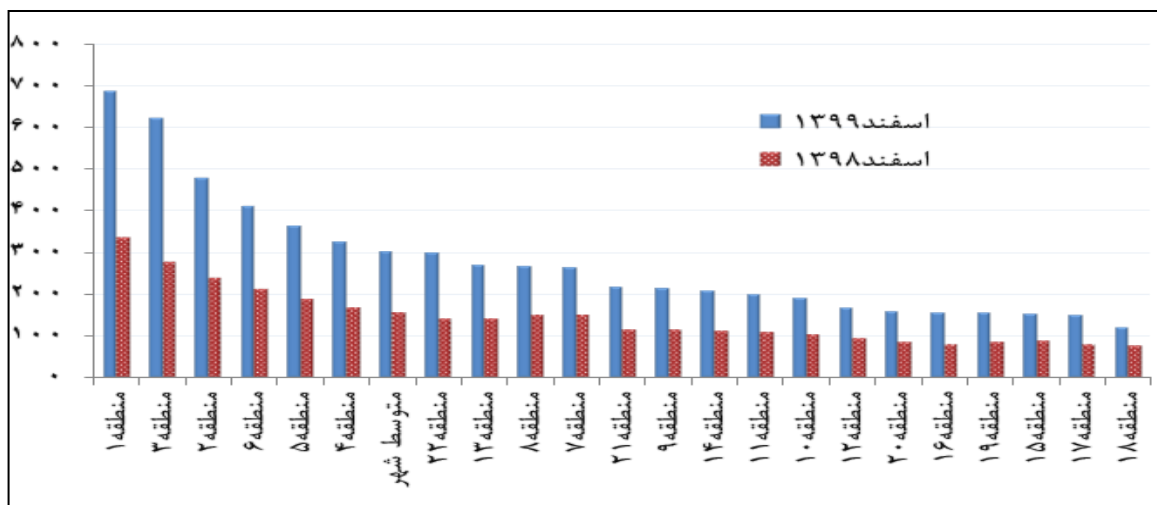
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر اسفندماه ۱۳۹۹		مقطع زمانی			
		اسفند ۱۳۹۹	بهمن ۱۳۹۹	اسفند ۱۳۹۸	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۵۲۷۳	۳۹۱۷	۱۰۲۱۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۴۸.۴	۳۴.۶	۳۰۲۷۴۷	۲۸۳۸۹۱	۱۵۶۲۸۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۹۳.۷	۶.۶				

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 ۶۸۷/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۲۱/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۱۰۴/۷ و ۵۸/۶ درصد افزایش نشان می‌دهند.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران (میلیون ریال)



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در سال ۱۳۹۹ به حدود ۸۳/۳ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با سال قبل از آن با کاهش اندک ۰/۳ درصدی مواجه بوده است. در این سال متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۲۳۸/۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به سال قبل از آن ۸۰/۳ درصد رشد نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر	سال			
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۷	
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۰.۳	-۳۴.۱	۸۳۳۰۳	۸۳۵۷۳	۱۲۶۷۹۵
۸۰.۳	۶۱.۰	۲۳۸۶۵۹	۱۳۲۳۵۵	۸۲۱۹۷
				متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

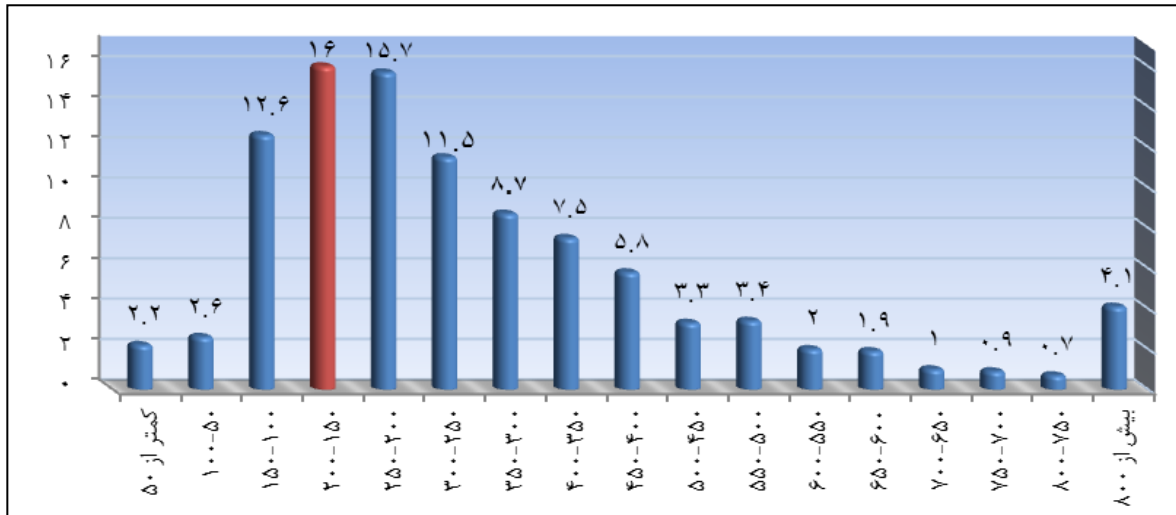
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 اسفندماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۱۵۰ تا ۲۰۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۶/۰ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۲۰۰ تا ۲۵۰" و "۱۰۰ تا ۱۵۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۷ و ۱۲/۶ درصد در رتبه‌های بعدی

قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۱/۴ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۰۲/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا^(۱) (میلیون ریال/درصد)



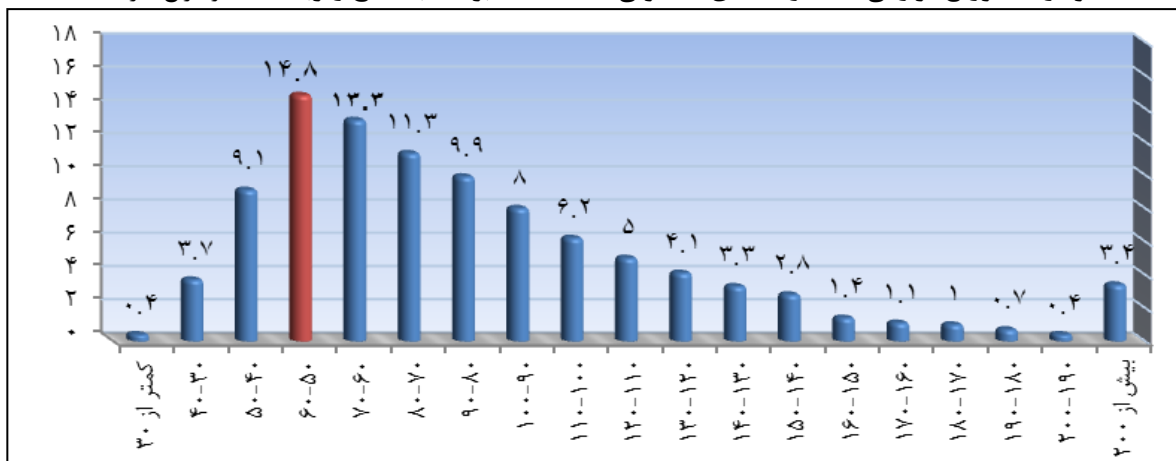
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۱- به منظور متناسب‌سازی نمودار با تحولات قیمت یک متر مربع بنا در شهر تهران در دوره‌های اخیر، کران بالا، کران پایین و طول طبقات مورد بازنگری قرار گرفته‌اند.

۲-۴- 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 اسفندماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۴/۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۳ و ۱۱/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۲/۶ 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)

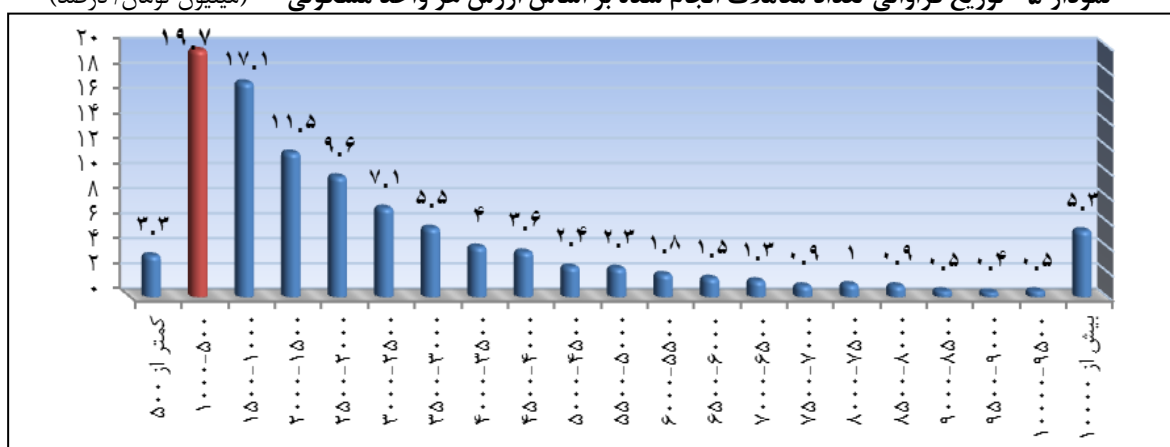


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در اسفندماه 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 "۵/۰ تا ۱۰/۰" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۹/۷ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۰/۰ تا ۱۵/۰" و "۱۵/۰ تا ۲۰/۰" میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۷/۱ و ۱۱/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی^(۱) (میلیون تومان/درصد)



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

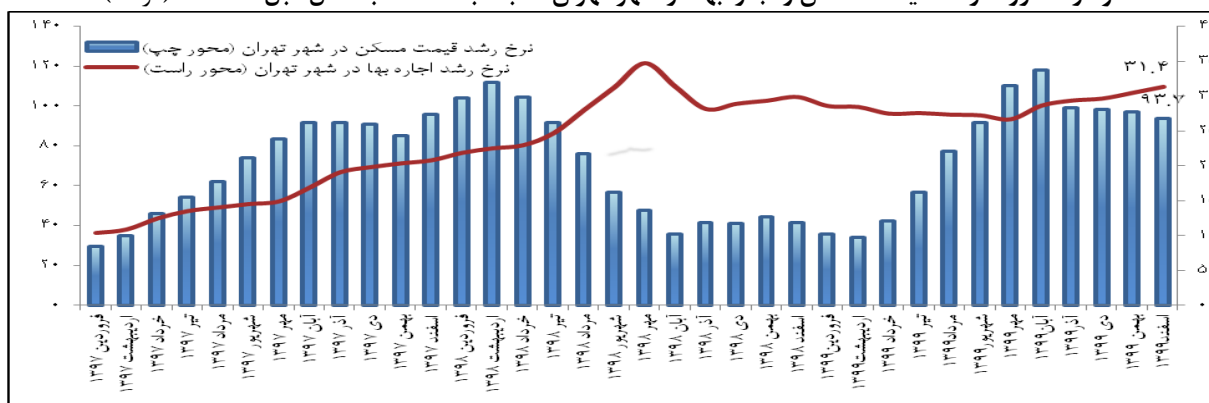
۱- به منظور متناسب‌سازی نمودار با تحولات ارزش هر واحد مسکونی در شهر تهران در دوره‌های اخیر، کران بالا، کران پایین و طول طبقات مورد بازنگری قرار گرفته‌اند.

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در اسفندماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده

رشد به ترتیب معادل ۳۱/۴ و ۳۵/۲ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن می‌باشد.

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



ماخذ: ۱- قیمت مسکن؛ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲- اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در اسفندماه سال ۱۳۹۹ در حدود ۵/۳ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل ۳۴/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن ۴۸/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۳۰۲/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۶/۶ و ۹۳/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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 ۳۸/۴ 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 از آن به ترتیب معادل ۳۱/۴ و ۳۵/۲ 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

اسفندماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۸۷۲۳۱	۲۸۷
منطقه ۲	۴۸۱۴۳۶	۴۲۷
منطقه ۳	۶۲۲۷۱۳	۲۱۲
منطقه ۴	۳۲۸۱۸۵	۴۵۰
منطقه ۵	۳۶۶۰۴۲	۷۷۴
منطقه ۶	۴۱۳۷۱۰	۱۹۰
منطقه ۷	۲۶۷۱۲۶	۳۲۲
منطقه ۸	۲۶۷۷۳۹	۳۱۲
منطقه ۹	۲۱۴۴۱۴	۹۷
منطقه ۱۰	۱۹۱۵۴۱	۴۷۰
منطقه ۱۱	۲۰۲۱۵۷	۲۲۷
منطقه ۱۲	۱۶۹۲۶۳	۱۳۵
منطقه ۱۳	۲۷۱۶۱۸	۱۴۱
منطقه ۱۴	۲۰۸۶۲۹	۳۱۵
منطقه ۱۵	۱۵۳۶۸۸	۲۹۶
منطقه ۱۶	۱۵۷۷۹۸	۹۸
منطقه ۱۷	۱۵۲۵۸۷	۱۱۸
منطقه ۱۸	۱۲۱۳۴۷	۱۱۵
منطقه ۱۹	۱۵۶۷۸۳	۲۳
منطقه ۲۰	۱۶۱۴۹۵	۸۰
منطقه ۲۱	۲۱۹۶۴۰	۹۲
منطقه ۲۲	۳۰۱۷۸۹	۹۲
متوسط شهر	۳۰۲۷۴۷	۵۲۷۳

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