



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

فروردین سال ۱۳۹۹

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱/۲ هزار واحد مسکونی محدود گردید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۸/۸۷ و ۷/۶۳ درصد کاهش نشان می دهد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۰/۱۵۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷/۳۵ درصد افزایش نشان می دهد.

خاطر نشان می نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در فروردین ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۱۲۴۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۵/۴۱ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. در مجموع در مقایسه با فروردین ماه سال ۱۳۹۸، سهم واحدهای تا ۵ سال، ۱۰-۶ سال و بیش از ۲۰ سال ساخت به ترتیب حدود ۵/۱، ۵/۰ و ۹/۱ واحد درصد افزایش یافته است.

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

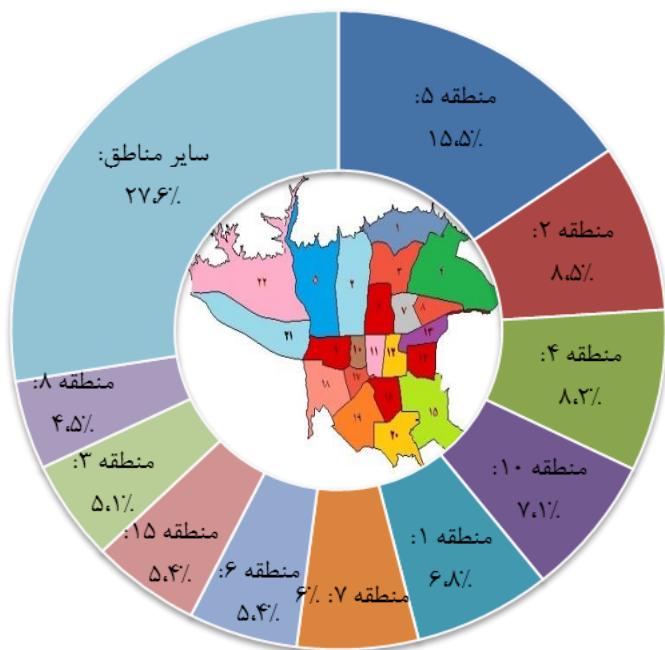
عمر بنا (سال)	فروردین ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۲۱۴۶	۱۳۶۹	۵۱۶	-۳۶,۲	-۶۲,۳	۴۰,۰	۴۱,۵
۶-۱۰	۸۴۳	۶۱۳	۲۲۹	-۲۷,۳	-۶۲,۶	۱۷,۹	۱۸,۴
۱۱-۱۵	۷۲۶	۴۴۵	۱۳۶	-۳۸,۷	-۶۹,۴	۱۳,۰	۱۰,۹
۱۶-۲۰	۸۰۳	۵۹۷	۱۹۳	-۲۵,۷	-۶۷,۷	۱۷,۴	۱۵,۵
بیش از ۲۰	۵۲۸	۳۹۹	۱۶۹	-۲۴,۴	-۵۷,۶	۱۱,۷	۱۳,۶
جمع کل	۵۰۴۶	۳۴۲۳	۱۲۴۳	-۳۲,۲	-۶۳,۷	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 فروردین ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۵/۱۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

میاپه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۸/۵ و ۸/۲ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۴ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱، ۷، ۶، ۱۵، ۳ و ۸) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۶ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۵۳/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲/۱ درصد کاهش و ۳۵/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

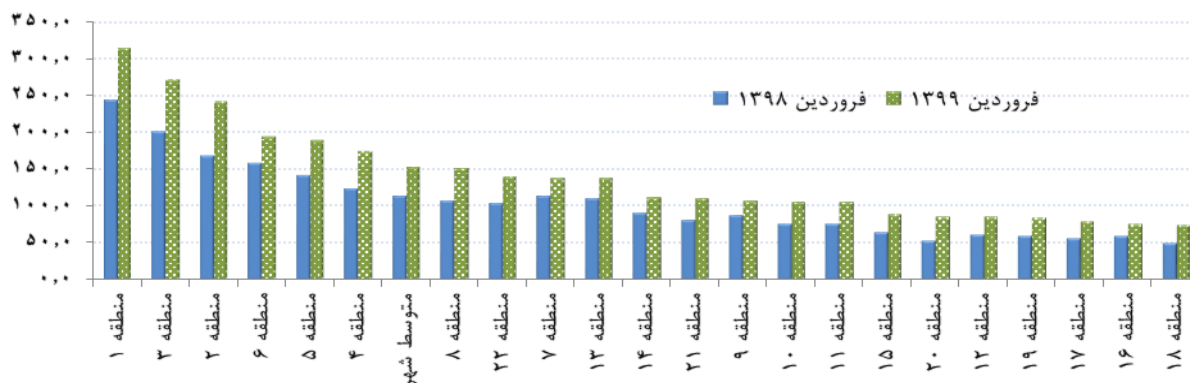
درصد تغییر		مقطع زمانی			
		فروردین ۱۳۹۹	اسفند ۱۳۹۸	فروردین ۱۳۹۸	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۲۴۳	۱۰۲۱۴	۳۴۲۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۵,۷	-۲,۱	۱۵۲۹۵۹	۱۵۶۲۸۵	۱۱۲۶۹۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۳۱۳/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۷۴/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۲۹/۰ و ۵۱/۸ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

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



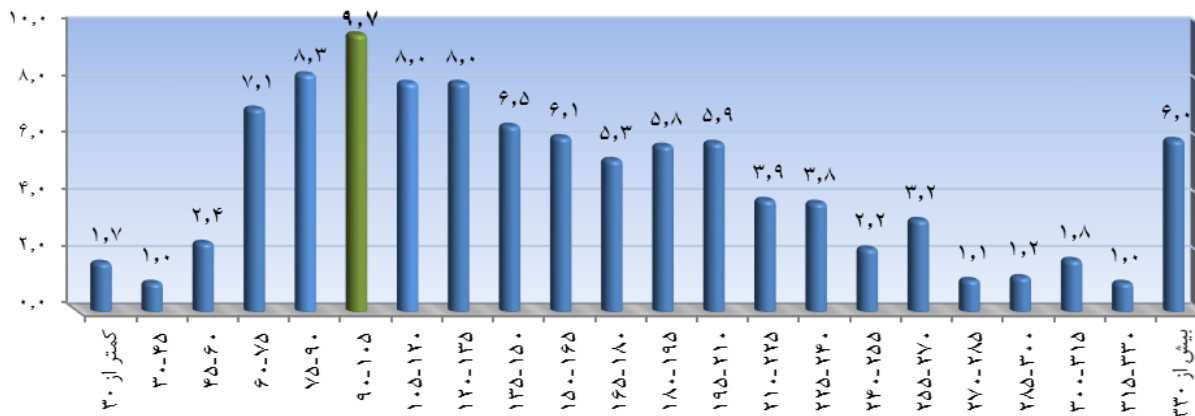
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۳-۱- 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 فروردین‌ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۹۰ تا ۱۰۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۹/۷ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه قیمتی "۷۵ تا ۹۰" میلیون ریال با سهم ۸/۳ درصد در رتبه بعدی قرار گرفته است. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۳/۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۵۳/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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



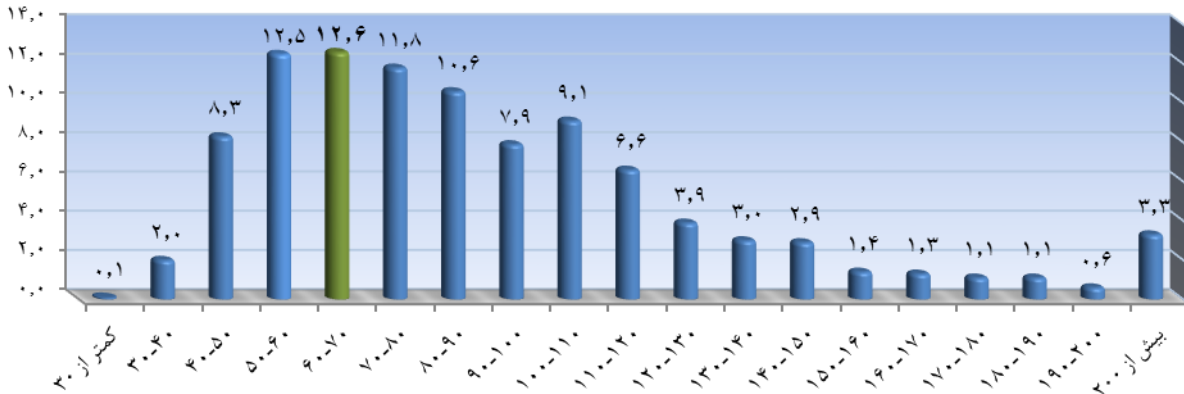
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۲- 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 فروردین‌ماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰"

تا ۷۰ مترمربع با سهم ۱۲/۶ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۲/۵ و ۱۱/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۹۰ متر مربع، ۵۷/۹ 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)

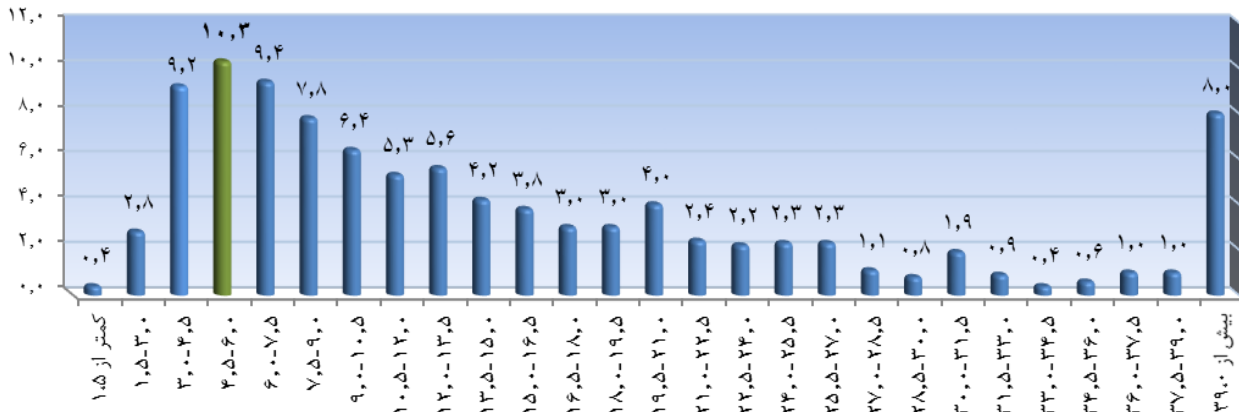


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در فروردین ماه 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 "۴/۵ تا ۶/۰" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۰/۳ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۶/۰ تا ۷/۵" و "۳/۰ تا ۴/۵" میلیارد ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۴ و ۹/۲ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۲ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

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

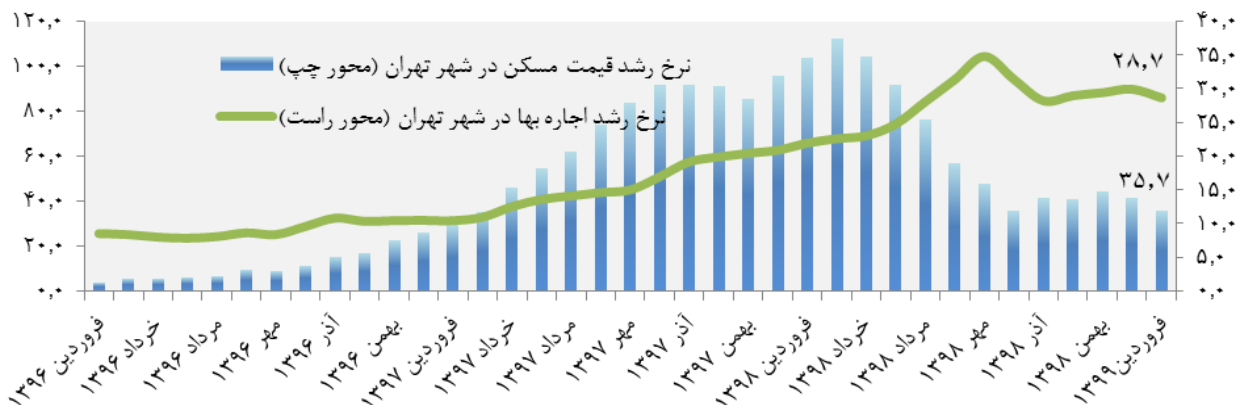


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در فروردین ماه سال ۱۳۹۹ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۸/۷ و ۳۱/۰ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد.

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



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

۵- جمع بندی

تعداد معاملات انجام شده در فروردین ماه سال ۱۳۹۹ بالغ بر ۱/۲ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب کاهش ۸۷/۸ و ۶۳/۷ درصدی نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب با ۲/۱ درصد کاهش و ۳۵/۷ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۱۵۳/۰ میلیون ریال رسید.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای ۵ سال ساخت با سهم ۴۱/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. 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 ۲۸/۷ و ۳۱/۰ درصد رشد نشان می دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۳- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

فروردین ماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۳۱۳۱۶۴	۸۴
منطقه ۲	۲۴۰۴۲۲	۱۰۶
منطقه ۳	۲۷۱۱۲۶	۶۴
منطقه ۴	۱۷۳۹۸۲	۱۰۲
منطقه ۵	۱۸۸۸۳۲	۱۹۳
منطقه ۶	۱۹۴۳۴۹	۶۷
منطقه ۷	۱۳۷۶۶۸	۷۴
منطقه ۸	۱۵۱۲۷۵	۵۶
منطقه ۹	۱۰۷۳۷۴	۳۰
منطقه ۱۰	۱۰۵۷۹۴	۸۸
منطقه ۱۱	۱۰۴۵۰۸	۴۳
منطقه ۱۲	۸۵۱۷۹	۴۳
منطقه ۱۳	۱۳۷۴۳۷	۱۷
منطقه ۱۴	۱۱۱۹۱۰	۵۱
منطقه ۱۵	۸۹۳۸۹	۶۷
منطقه ۱۶	۷۴۸۵۹	۱۷
منطقه ۱۷	۷۹۵۰۷	۱۹
منطقه ۱۸	۷۴۱۲۷	۳۸
منطقه ۱۹	۸۴۵۱۵	۱۵
منطقه ۲۰	۸۵۶۲۹	۲۶
منطقه ۲۱	۱۱۰۶۲۱	۳۰
منطقه ۲۲	۱۳۹۸۰۹	۱۳
متوسط شهر	۱۵۲۹۵۹	۱۲۴۳

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