



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مهرماه سال ۱۳۹۷

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۷

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۷» 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 ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۹/۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹/۵ و ۳۲/۳ 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 ۸۶/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶/۴ و ۸۳/۵ 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 مهرماه سال ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از مجموع ۹۳۵۷ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۴/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مهرماه سال قبل ۱/۷ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

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

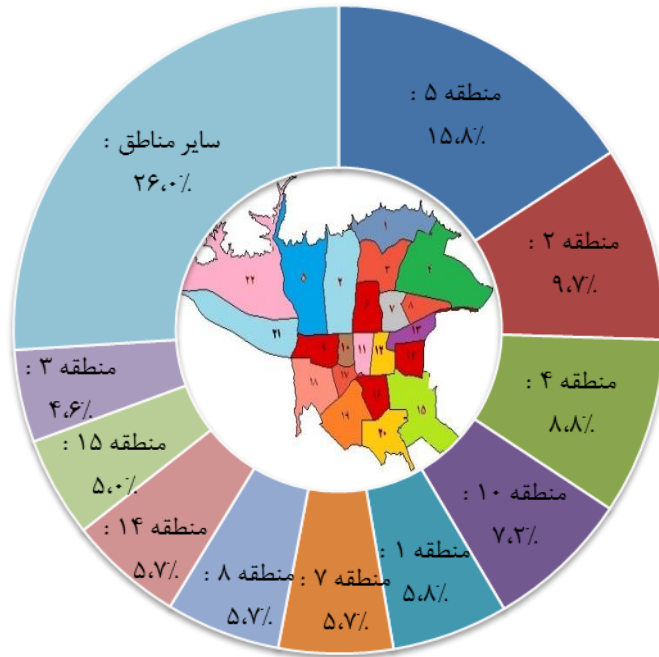
عمر بنا (سال)	مهرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷
تا ۵ سال	۵۲۹۹	۶۳۸۳	۴۱۶۲	۲۰.۵	-۳۴.۸	۴۶.۲	۴۴.۵
۶-۱۰	۱۵۴۱	۲۲۲۵	۱۴۶۸	۴۴.۴	-۳۴.۰	۱۶.۱	۱۵.۷
۱۱-۱۵	۱۷۸۸	۲۱۴۱	۱۳۶۳	۱۹.۷	-۳۶.۳	۱۵.۵	۱۴.۶
۱۶-۲۰	۸۳۷	۱۷۳۶	۱۳۹۷	۱۰۷.۴	-۱۹.۵	۱۲.۶	۱۴.۹
بیش از ۲۰	۸۱۶	۱۳۳۰	۹۶۷	۶۳.۰	-۲۷.۳	۹.۶	۱۰.۳
جمع کل	۱۰۲۸۱	۱۳۸۱۵	۹۳۵۷	۳۴.۴	-۳۲.۳	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 ۱۳۹۷ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۸ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۷ و ۸/۸ درصد در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در مجموع ۷۴/۰ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در مهرماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱، ۷، ۸، ۱۴، ۱۵ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۰ 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 ۱۳۹۷



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در مهرماه سال ۱۳۹۷، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۶/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶/۴ و ۸۳/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۵ (معادل ۱۰۴/۶ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۲ (معادل ۴۱/۴ درصد) تعلق دارد.

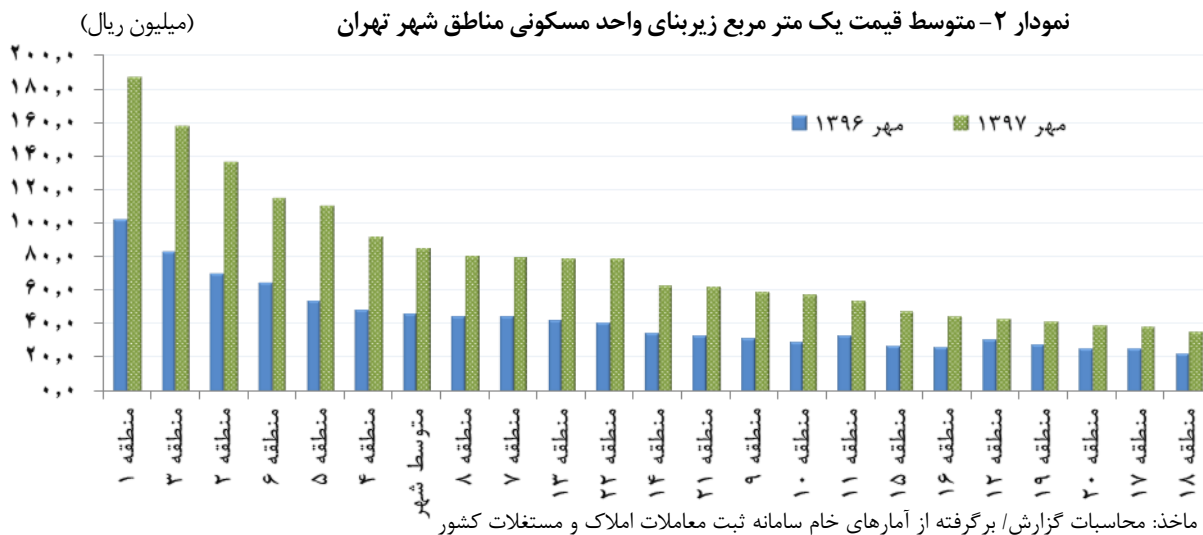
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		مهر ۱۳۹۷	شهریور ۱۳۹۷	مهر ۱۳۹۶ ^(۱)	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۹۳۵۷	۱۰۳۳۵	۱۳۸۱۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۲,۳-	۹,۵-	۸۶۱۰۹	۸۰۹۵۸	۴۶۹۲۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۸۳,۵	۶,۴				

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

۱- با بروزرسانی آمار موجودی واحدهای مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران مطابق با نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی شهر تهران در سال ۱۳۹۶ مورد تجدید نظر قرار گرفته است.

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۸۷/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۶/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۸۲/۹ و ۵۸/۹ درصد افزایش نشان می‌دهند.



۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در هفت ماهه سال ۱۳۹۷

در هفت ماهه سال ۱۳۹۷، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۸۴/۳ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۱۴/۹ 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 ۷۰/۱ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۵۵/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در هفت ماهه سال‌های ۹۷-۱۳۹۵

درصد تغییر		هفت ماهه			
		۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱۴.۹	۶.۳	۸۴۲۵۱	۹۸۹۹۷	۹۳۱۳۲	
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۵۵.۴	۶.۵	۷۰۱۳۸	۴۵۱۴۱	۴۲۳۹۷	

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

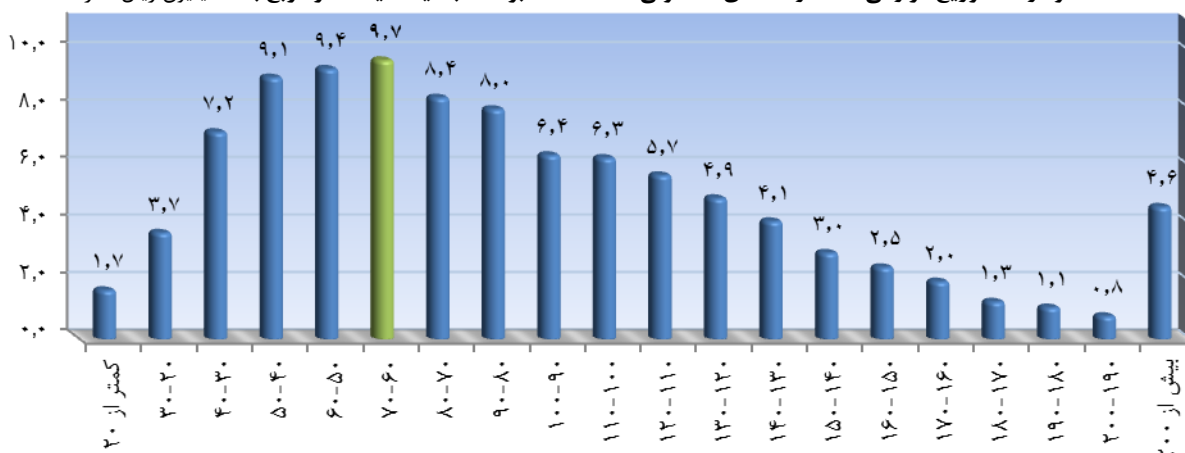
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 ۱۳۹۷ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۶۰ تا ۷۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا

با سهم ۹/۷ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۵۰ تا ۶۰" و "۴۰ تا ۵۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۹/۴ و ۹/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۴/۲ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۸۶/۱ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

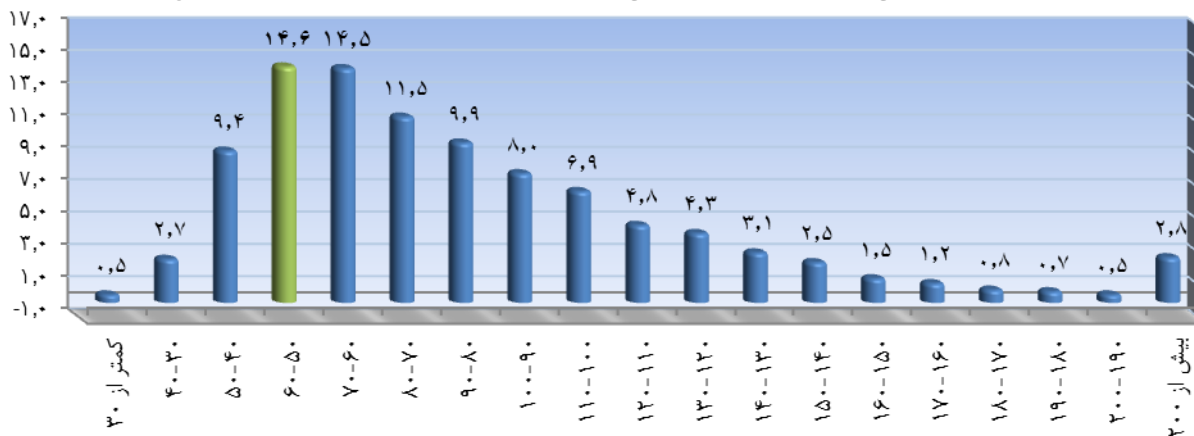


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 ۱۳۹۷ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" مترمربع معادل ۱۴/۶ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۵ و ۱۱/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۳/۲ 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)

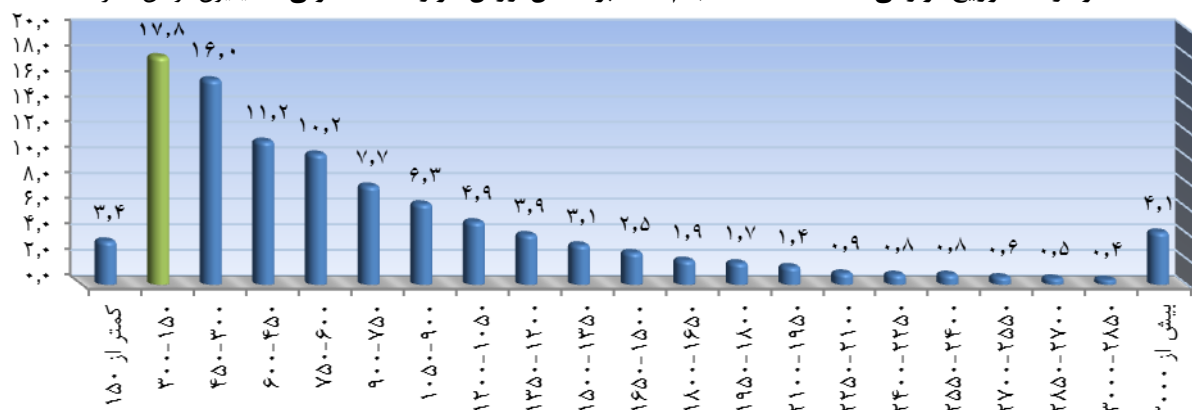


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در مهرماه سال ۱۳۹۷، 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 "۱۵۰۰ تا ۳۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۷/۸ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۳۰۰۰ تا ۴۵۰۰" و "۴۵۰۰ تا ۶۰۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۶/۰ و ۱۱/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۸/۴ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۶۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

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

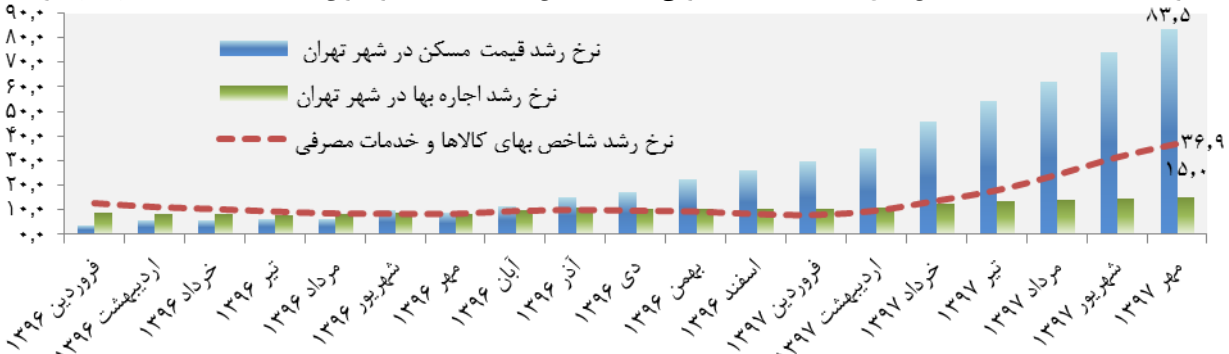


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در مهرماه سال ۱۳۹۷ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۵/۰ و ۱۲/۶ درصد رشد نشان می‌دهد. خاطر نشان می‌نمایم سهم هزینه مسکن (اجاره بهای مسکن اعم از شخصی و غیرشخصی) در محاسبات شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی (براساس سال پایه ۱۰۰=۱۳۹۵) معادل ۳۳/۱ درصد می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، 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- شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

در مهرماه سال ۱۳۹۷ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۸۶/۱ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸۳/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۹/۴ هزار فقره بود که نسبت به مهرماه سال ۱۳۹۶ معادل ۳۲/۳ درصد کاهش دارد. در هفت ماهه سال ۱۳۹۷ نیز تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۸۴/۳ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۱۴/۹ 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 ۴۴/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در این ماه شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۵/۰ و ۱۲/۶ 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 ۱۳۹۷		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۱۸۷۶۸۵	۵۳۹
منطقه ۲	۱۳۶۸۴۴	۹۰۴
منطقه ۳	۱۵۸۶۸۴	۴۲۷
منطقه ۴	۹۳۰۶۱	۸۲۸
منطقه ۵	۱۱۱۲۶۶	۱۴۸۲
منطقه ۶	۱۱۶۱۰۲	۳۳۸
منطقه ۷	۸۰۷۲۸	۵۳۱
منطقه ۸	۸۱۲۵۸	۵۳۵
منطقه ۹	۵۹۹۲۷	۱۸۷
منطقه ۱۰	۵۸۳۵۸	۶۷۵
منطقه ۱۱	۵۴۶۰۶	۴۱۱
منطقه ۱۲	۴۴۰۵۷	۲۶۶
منطقه ۱۳	۸۰۰۰۴	۲۶۳
منطقه ۱۴	۶۳۷۴۸	۵۳۷
منطقه ۱۵	۴۸۰۲۶	۴۶۵
منطقه ۱۶	۴۴۹۳۳	۱۱۱
منطقه ۱۷	۳۹۴۷۱	۱۶۵
منطقه ۱۸	۳۶۱۴۷	۱۹۲
منطقه ۱۹	۴۲۱۱۰	۷۳
منطقه ۲۰	۴۰۰۵۴	۱۸۲
منطقه ۲۱	۶۲۷۵۰	۱۵۲
منطقه ۲۲	۷۹۷۳۱	۹۴
متوسط شهر	۸۶۱۰۹	۹۳۵۷

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