



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

## گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۸

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۸، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۲/۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۶/۵ 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 ۱۲۶/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۲/۵ و ۱۱۲/۰ 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از مجموع ۱۲۱۲۸ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۱/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اردیبهشت‌ماه سال قبل ۲/۹ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

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

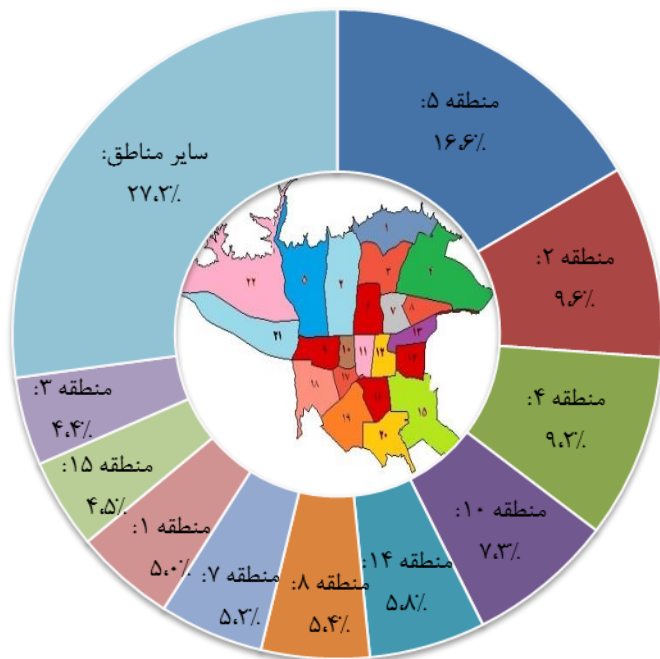
عمر بنا (سال)	اردیبهشت‌ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸
تا ۵ سال	۷۷۹۷	۸۳۹۲	۴۹۷۵	۷،۶	-۴۰،۷	۴۳،۹	۴۱،۰
۶-۱۰	۲۶۷۱	۳۱۴۷	۲۱۹۵	۱۷،۸	-۳۰،۳	۱۶،۵	۱۸،۱
۱۱-۱۵	۲۶۰۳	۲۸۱۴	۱۵۳۱	۸،۱	-۴۵،۶	۱۴،۷	۱۲،۶
۱۶-۲۰	۱۹۵۹	۲۷۹۱	۲۰۸۵	۴۲،۵	-۲۵،۳	۱۴،۶	۱۷،۲
بیش از ۲۰	۱۳۴۴	۱۹۶۳	۱۳۴۲	۴۶،۱	-۳۱،۶	۱۰،۳	۱۱،۱
جمع کل	۱۶۳۷۴	۱۹۱۰۷	۱۲۱۲۸	۱۶،۷	-۳۶،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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۸ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۶ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۶ و ۹/۲ درصدی در رتبه‌های

بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۸ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال جاری مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴، ۸، ۷، ۱، ۱۵ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۲ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

## ۲- تحولات قیمت مسکن

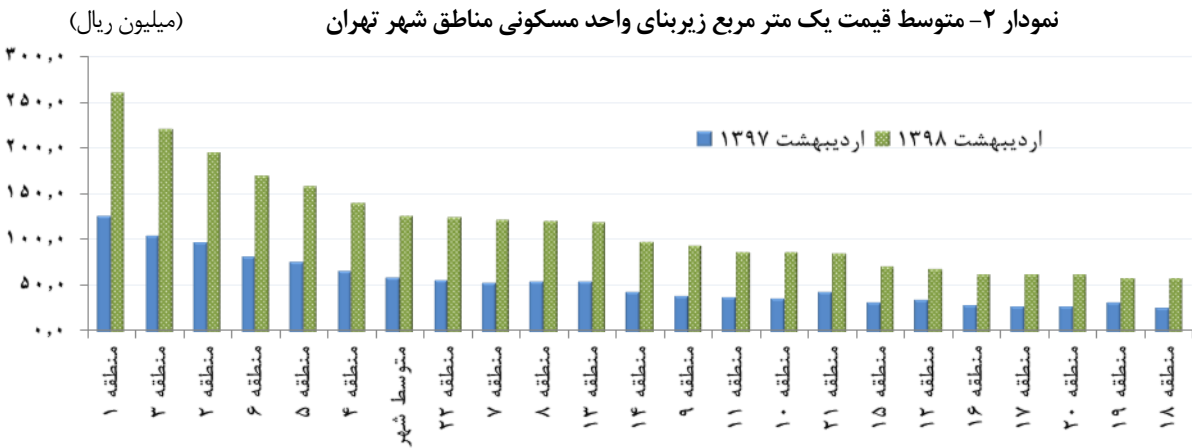
در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۸، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۲۶/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۲/۵ و ۱۱۲/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۹ (معادل ۱۳۴/۰ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۹ (معادل ۸۴/۵ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	اردیبهشت ۱۳۹۸	فروردین ۱۳۹۸	اردیبهشت ۱۳۹۷	
-۳۶.۵	۲۵۴.۳	۱۲۱۲۸	۳۴۲۳	۱۹۱۰۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۱۲.۰	۱۲.۵	۱۲۶۷۲۵	۱۱۲۶۹۱	۵۹۷۸۹	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 ۲۶۰/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۵۹/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰۷/۴ و ۱۱۷/۹ 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 دو ماهه نخست سال ۱۳۹۸

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در دو ماهه نخست سال ۱۳۹۸ به حدود ۱۵/۶ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۳۵/۶ 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 ۱۱۹/۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۰۸/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		دو ماهه			
		۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	
۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۳۵.۶	۱۱.۰	۱۵۵۵۱	۲۴۱۵۳	۲۱۷۵۸	
۱۰۸.۱	۳۲.۲	۱۱۹۷۰۸	۵۷۵۳۴	۴۳۵۱۴	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

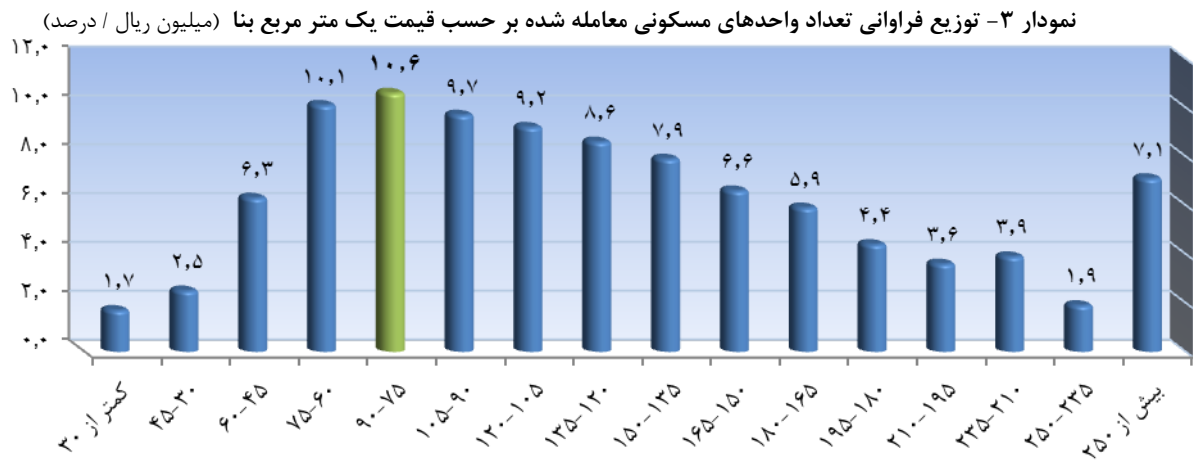
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 اردیبهشت‌ماه 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 ۱۰/۶ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های

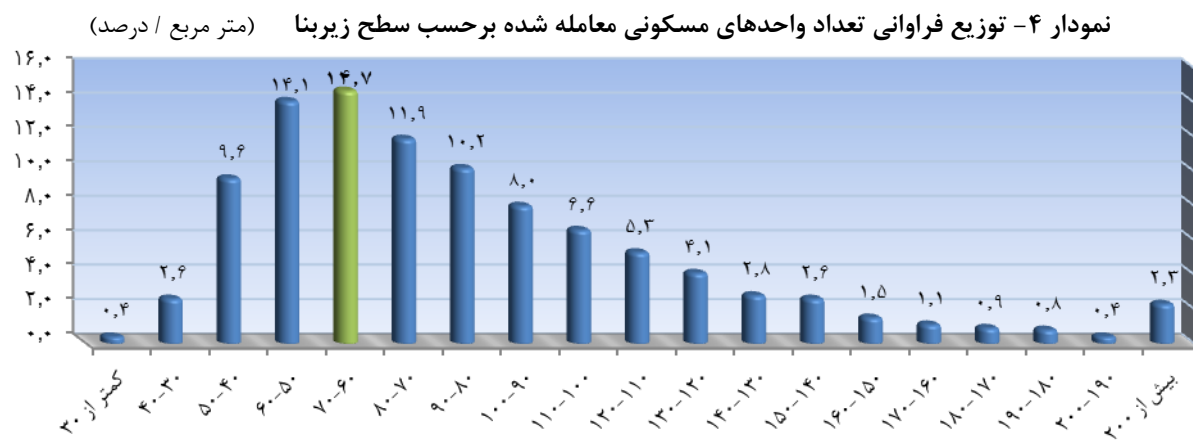
قیمتی "۶۰ تا ۷۵" و "۹۰ تا ۱۰۵" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۱ و ۹/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۴/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۱۲۶/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.



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

#### ۴-۲- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب زیربنای هر واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۸ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" مترمربع با سهم ۱۴/۷ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۱ و ۱۱/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۳/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

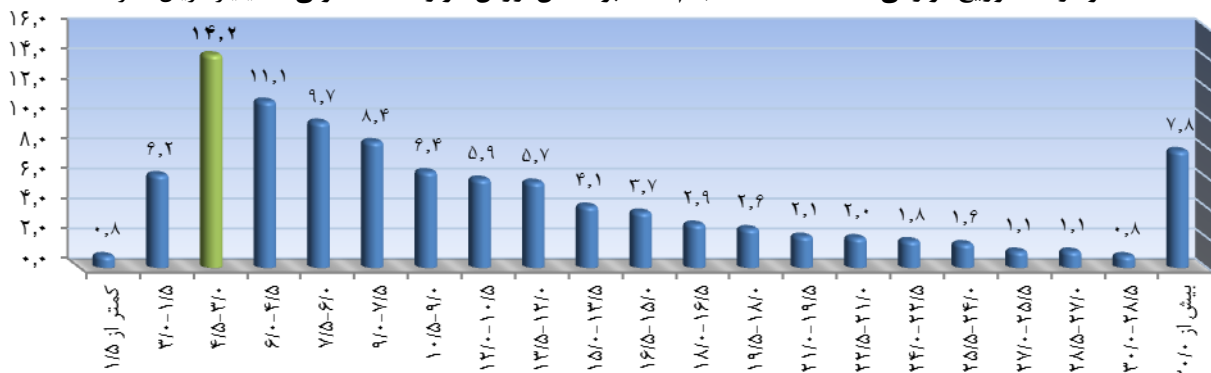


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در اردیبهشت‌ماه 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 ۱۴/۲ 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 ۱۱/۱ و ۹/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰/۴ 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 اردیبهشت‌ماه سال جاری موید رشد به ترتیب معادل ۲۲/۶ و ۱۹/۷ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد ماهانه 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

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۸ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۱۲۶/۷ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۱۲/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام شده طی این ماه ۱۲/۱ هزار فقره بود که نسبت به اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۷ معادل ۳۶/۵ درصد کاهش دارد. در دو ماهه نخست سال ۱۳۹۸ نیز تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۱۵/۶ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال پیش از آن، ۳۵/۶ 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 ۴۱/۰ 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 معادل ۲۲/۶ و ۱۹/۷ 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

اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۲۶۰۲۲۹	۶۰۵
منطقه ۲	۱۹۶۵۳۶	۱۱۶۶
منطقه ۳	۲۲۱۱۹۷	۵۳۲
منطقه ۴	۱۴۱۱۴۴	۱۱۱۵
منطقه ۵	۱۵۸۸۱۲	۲۰۱۱
منطقه ۶	۱۷۰۴۲۴	۴۲۸
منطقه ۷	۱۲۲۸۴۲	۶۳۰
منطقه ۸	۱۲۱۸۳۰	۶۵۷
منطقه ۹	۹۴۵۲۸	۲۷۳
منطقه ۱۰	۸۷۹۲۹	۸۸۲
منطقه ۱۱	۸۸۳۰۶	۴۷۱
منطقه ۱۲	۶۹۳۷۴	۳۶۵
منطقه ۱۳	۱۲۰۴۳۶	۳۹۷
منطقه ۱۴	۹۸۸۱۶	۷۰۰
منطقه ۱۵	۷۱۷۹۷	۵۴۲
منطقه ۱۶	۶۳۹۲۲	۱۷۶
منطقه ۱۷	۶۳۷۰۱	۲۱۷
منطقه ۱۸	۵۹۰۸۷	۲۷۹
منطقه ۱۹	۵۹۹۲۷	۸۷
منطقه ۲۰	۶۳۳۷۰	۲۸۴
منطقه ۲۱	۸۶۶۳۴	۱۹۲
منطقه ۲۲	۱۲۶۲۸۵	۱۱۹
متوسط شهر	۱۲۶۷۲۵	۱۲۱۲۸

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