



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

بهمن ماه سال ۱۳۹۹

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

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

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن‌ماه 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 بهمن‌ماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۳/۹ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۱۱/۴ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷۰/۵ 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 ۲۸۳/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.
- بررسی تحولات متوسط قیمت مسکن به تفکیک مناطق ۲۲گانه شهر تهران موید آن است که در بهمن‌ماه سال جاری تعداد ۸ منطقه از مجموع ۲۲ منطقه، کاهش قیمت مسکن نسبت به ماه قبل از آن را تجربه نموده‌اند.

### ۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۳۹۱۷ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۹/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با بهمن‌ماه سال قبل حدود ۳/۸ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های "۱۱ تا ۱۵" و "بیش از ۲۰ سال" افزوده شده است.

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

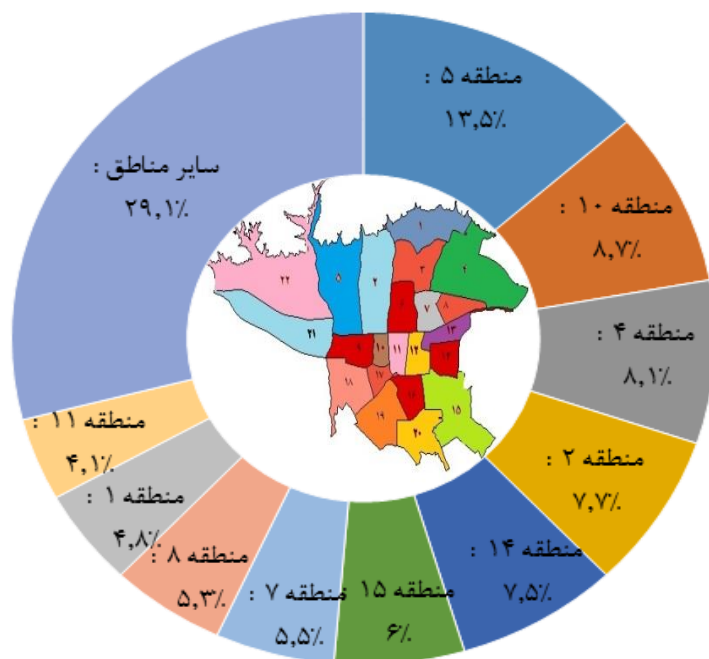
عمر بنا (سال)	بهمن‌ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۴۱۴۳	۵۷۳۱	۱۵۴۵	۳۸،۳	-۷۳،۰	۴۳،۲	۳۹،۴
۶-۱۰	۱۵۶۱	۲۴۱۰	۶۸۵	۵۴،۴	-۷۱،۶	۱۸،۲	۱۷،۵
۱۱-۱۵	۱۳۵۱	۱۶۷۷	۵۶۳	۲۴،۱	-۶۶،۴	۱۲،۶	۱۴،۴
۱۶-۲۰	۱۳۸۳	۲۱۶۸	۶۲۹	۵۶،۸	-۷۱،۰	۱۶،۳	۱۶،۱
بیش از ۲۰	۹۰۵	۱۲۷۸	۴۹۵	۴۱،۲	-۶۱،۳	۹،۶	۱۲،۶
<b>جمع کل</b>	<b>۹۳۴۳</b>	<b>۱۳۲۶۴</b>	<b>۳۹۱۷</b>	<b>۴۲،۰</b>	<b>-۷۰،۵</b>	<b>۱۰۰،۰</b>	<b>۱۰۰،۰</b>

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 بهمن‌ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

میبایعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۸/۷ و ۸/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۰/۹ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۴، ۲، ۱۴، ۱۵، ۷، ۸، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۹/۱ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

## ۲- تحولات قیمت مسکن

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۸۳/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۷ و ۹۷/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

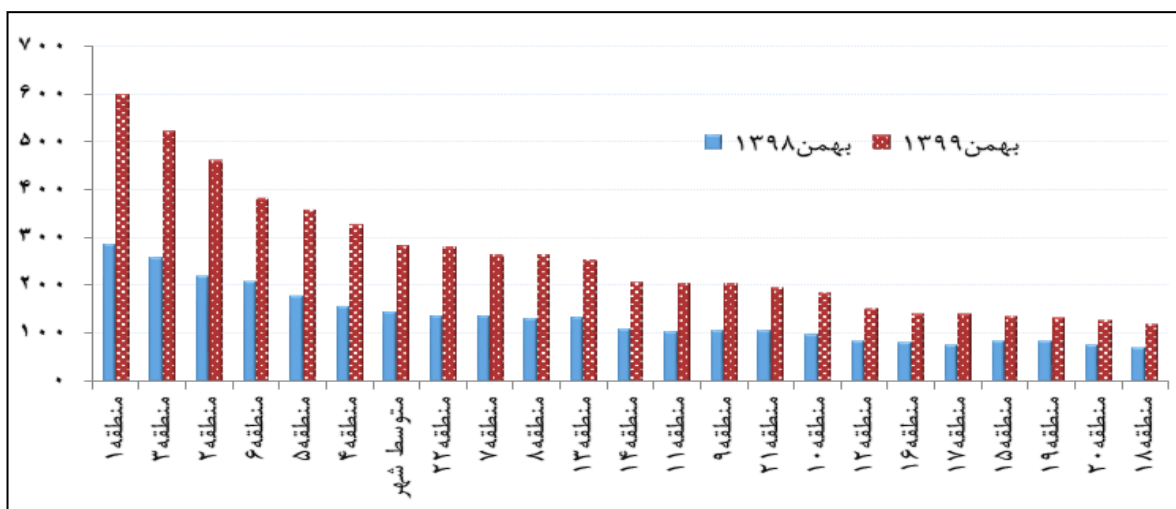
درصد تغییر بهمن‌ماه ۱۳۹۹		مقطع زمانی			
		نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل	بهمن ۱۳۹۹	
-۷۰,۵	۱۱,۴	۳۹۱۷	۳۵۱۵	۱۳۲۶۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹۷,۲	۳,۷	۲۸۳۸۹۱	۲۷۳۸۶۰	۱۴۳۹۷۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۵۸۹/۹ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۱۹/۹ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۱۱۰/۱ و ۶۷/۵ 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 یازده ماهه سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در یازده ماهه سال ۱۳۹۹ به حدود ۷۸/۰ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۶/۴ 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 ۲۳۲/۸ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۷۸/۹ درصد رشد نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		یازده ماهه			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۶.۴	-۳۵.۶	۷۸.۰۳۰	۷۳۳۵۹	۱۱۳۹۸۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۷۸.۹	۶۳.۵	۲۳۲۸۳۲	۱۳۰۱۸۰	۷۹۶۳۲	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

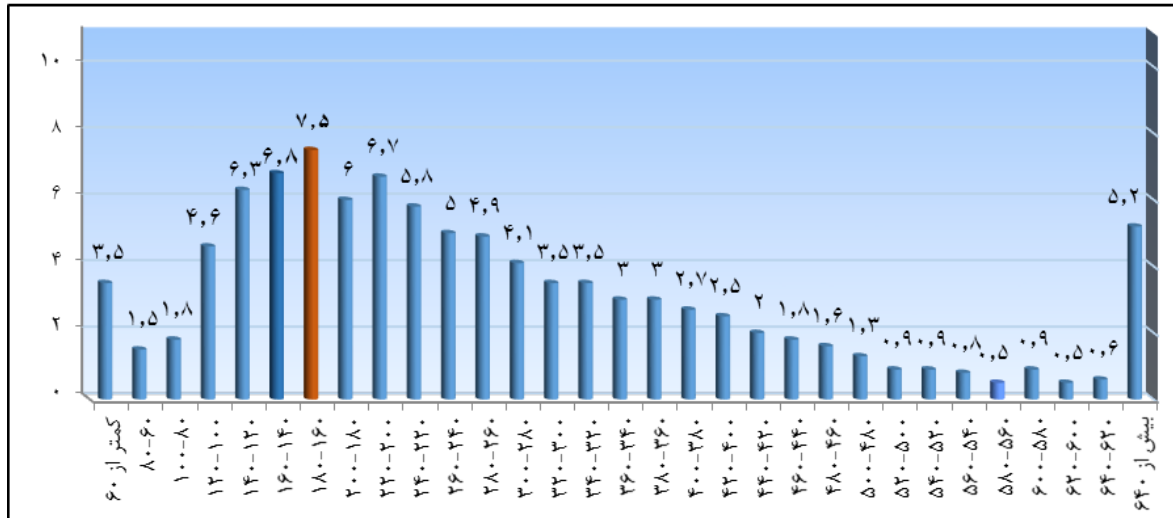
### ۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

#### 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 بهمن‌ماه 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 ۷/۵ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۱۴۰ تا ۱۶۰" و "۲۰۰ تا ۲۲۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۶/۸ و ۶/۷ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۱/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۸۳/۹ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

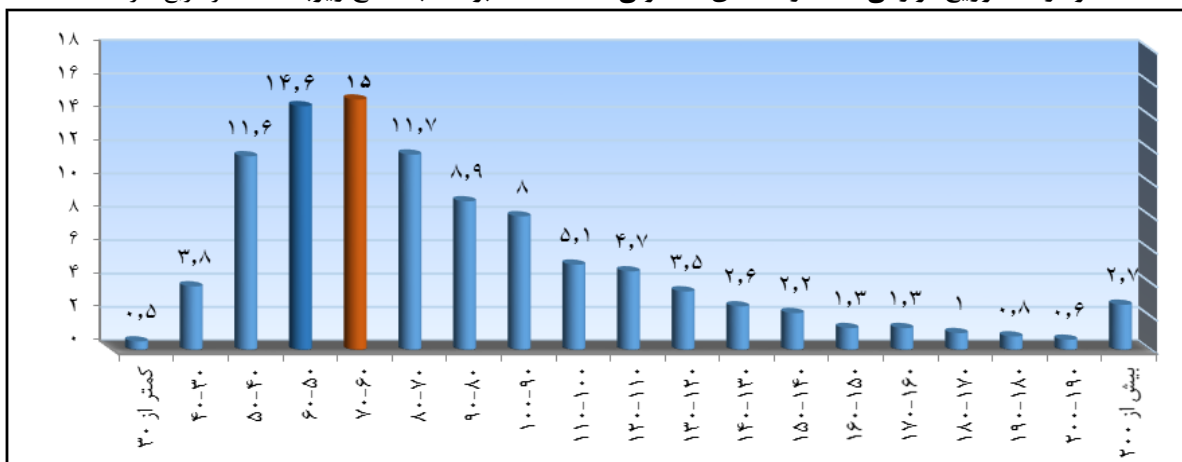


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### 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 بهمن‌ماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع با سهم ۱۵/۰ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۶ و ۱۱/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۷/۲ 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)

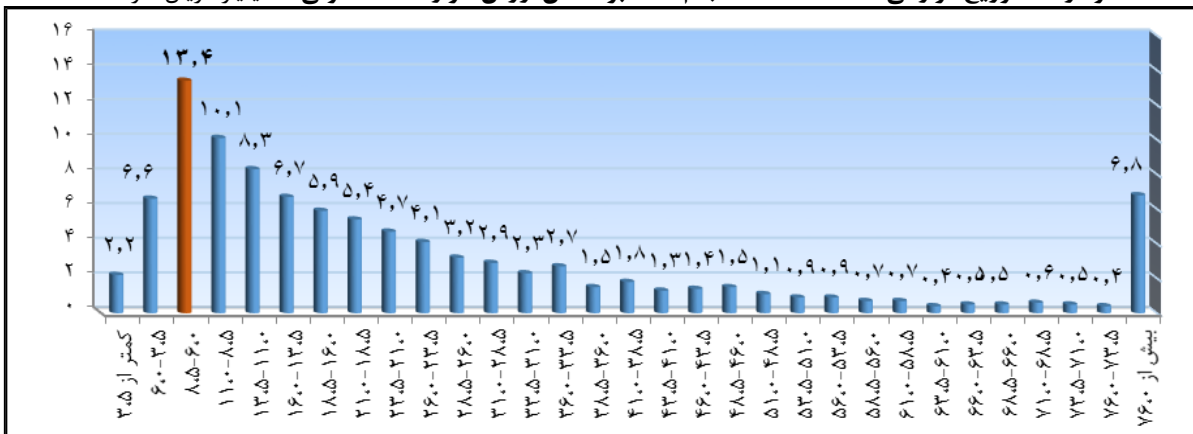


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در بهمن 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 "۶/۰ تا ۸/۵" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۳/۴ 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 ۱۰/۱ و ۸/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۳/۲ 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)

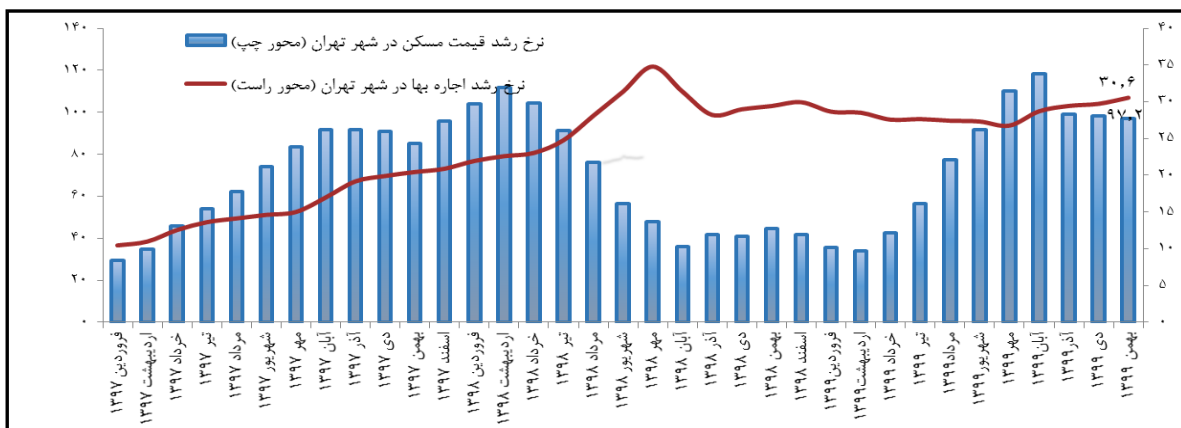


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### ۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در بهمن ماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۳۰/۶ و ۳۳/۹ 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)



مآخذ: ۱- قیمت مسکن؛ برگرفته 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 بهمن‌ماه سال ۱۳۹۹ در حدود ۳/۹ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل ۱۱/۴ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷۰/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۲۸۳/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۷ و ۹۷/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی تحولات متوسط قیمت مسکن به تفکیک مناطق ۲۲گانه شهر تهران موید آن است که در بهمن‌ماه سال جاری تعداد ۸ منطقه از مجموع ۲۲ منطقه، کاهش قیمت مسکن نسبت به ماه قبل از آن را تجربه نموده‌اند.

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 ۳۹/۴ 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 به ترتیب معادل ۳۰/۶ و ۳۳/۹ 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

بهمن ماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۵۹۸۹۱۹	۱۸۷
منطقه ۲	۴۶۱۳۲۸	۳۰۰
منطقه ۳	۵۲۰۸۲۱	۱۴۰
منطقه ۴	۳۲۷۰۴۲	۳۱۷
منطقه ۵	۳۵۷۴۷۲	۵۲۷
منطقه ۶	۳۸۳۷۵۴	۱۴۸
منطقه ۷	۲۶۶۰۸۱	۲۱۶
منطقه ۸	۲۶۴۵۷۲	۲۰۷
منطقه ۹	۲۰۵۹۹۹	۱۰۰
منطقه ۱۰	۱۸۶۷۸۲	۳۳۹
منطقه ۱۱	۲۰۶۰۵۱	۱۵۹
منطقه ۱۲	۱۵۳۹۴۸	۱۲۰
منطقه ۱۳	۲۵۵۰۸۸	۱۱۷
منطقه ۱۴	۲۰۸۶۷۲	۲۹۴
منطقه ۱۵	۱۳۷۵۵۱	۲۳۴
منطقه ۱۶	۱۴۲۷۳۳	۶۰
منطقه ۱۷	۱۴۱۸۴۷	۱۱۴
منطقه ۱۸	۱۱۹۸۹۳	۱۲۲
منطقه ۱۹	۱۳۳۲۱۳	۳۳
منطقه ۲۰	۱۲۷۵۰۶	۷۰
منطقه ۲۱	۱۹۷۱۲۷	۵۹
منطقه ۲۲	۲۸۰۵۵۶	۵۴
متوسط شهر	۲۸۳۸۹۱	۳۹۱۷

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