

گزارش ملک ۷ از وضعیت بازار مسکن تهران در خرداد ۱۳۹۹

بر اساس گزارشات اداره بررسی ها و آمار بانک مرکزی

به گزارش از پایگاه خبری هفت ملک و به نقل از بانک مرکزی ایران؛ این گزارش تهیه شده از اطلاعات خام دفاتر املاک شهر تهران است که توسط اداره بررسی ها و آمار بانک مرکزی جمع آوری شده است.

بر طبق اطلاعات به دست آمده:

- تعداد معاملات مسکن انجام گرفته در شهر تهران در خرداد ۱۳۹۹، ۱۰ هزار معامله بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل نزدیک به ۸۰ درصد افزایش داشته است.
- در خردادماه سال جاری قیمت هر مترمربع آپارتمان در شهر تهران به طور میانگین ۱۸ میلیون و ۹۵۰ هزار تومان بوده که نسبت به خرداد سال گذشته ۴۰ درصد افزایش قیمت را شاهد هستیم.

بررسی حجم معاملات مسکن انجام شده در خرداد ماه

تعداد واحدهای نوساز و تا ۵ سال ساخت نزدیک به ۳۸ درصد معاملات را به خود اختصاص داده اند که نسبت به مدت مشابه سال گذشته در حدود ۸٪ کاهش داشته است.

بعلاز آن خانه های ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۲۰ سال ساخت قرار می گیرند که به مقدار معاملات آن ها افزوده شده است.

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

عمر بنا (سال)	خردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۶۵۰۸	۲۳۷۸	۴۱۹۴	-۶۳.۵	۷۶.۴	۳۹.۷	۳۸.۹
۶-۱۰	۲۴۲۱	۱۱۰۳	۲۰۳۴	-۵۴.۴	۸۴.۴	۱۸.۴	۱۸.۹
۱۱-۱۵	۲۱۹۴	۸۰۴	۱۳۶۵	-۶۳.۴	۶۹.۸	۱۳.۴	۱۲.۷
۱۶-۲۰	۲۱۷۶	۱۰۲۱	۱۸۳۳	-۵۳.۱	۷۹.۵	۱۷.۱	۱۷.۰
بیش از ۲۰	۱۵۸۷	۶۸۰	۱۳۵۲	-۵۷.۲	۹۸.۸	۱۱.۴	۱۲.۵
جمع کل	۱۴۸۸۶	۵۹۸۶	۱۰۷۷۸	-۵۹.۸	۸۰.۱	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

پایگاه خبری ملک هفت

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

آدرس دفتر مرکزی: تهران، میدان ونک، خیابان گاندی جنوبی، کوچه سوم، پلاک ۸ طبقه اول

www.melke7.ir

+98-21-89321100

info@melke7.ir

همچنین بررسی حجم معاملات برحسب مناطق ۲۲ گانه شهر تهران نشان می‌دهد که منطقه ۵ تهران بیشترین معاملات و ۱۵ درصد را به خود اختصاص داده است.

بعدها آن مناطق ۲ و ۴ به ترتیب ۹ و ۸ درصد معاملات را انجام داده‌اند؛ و در مجموع ۷۳ درصد معاملات مسکن شهر تهران مربوط به ۱۰ منطقه شهر تهران و به ترتیب در مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴، ۱، ۷، ۸، ۱۱، ۳، انجام شده و ۲۶ درصد باقی معاملات در مناطق دیگر انجام شده است.

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



بررسی تحولات قیمت مسکن در خردادماه

بررسی قیمت‌ها و مقایسه آن با مدت مشابه سال قبل نشان می‌دهد قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران به‌طور میانگین به ۱۸ میلیون و ۹۵۰ هزار تومان رسیده است.

این مقدار نسبت به مدت مشابه سال قبل در حدود ۴۰ درصد و نسبت به اردیبهشت‌ماه ۱۱ درصد افزایش را نشان می‌دهد.

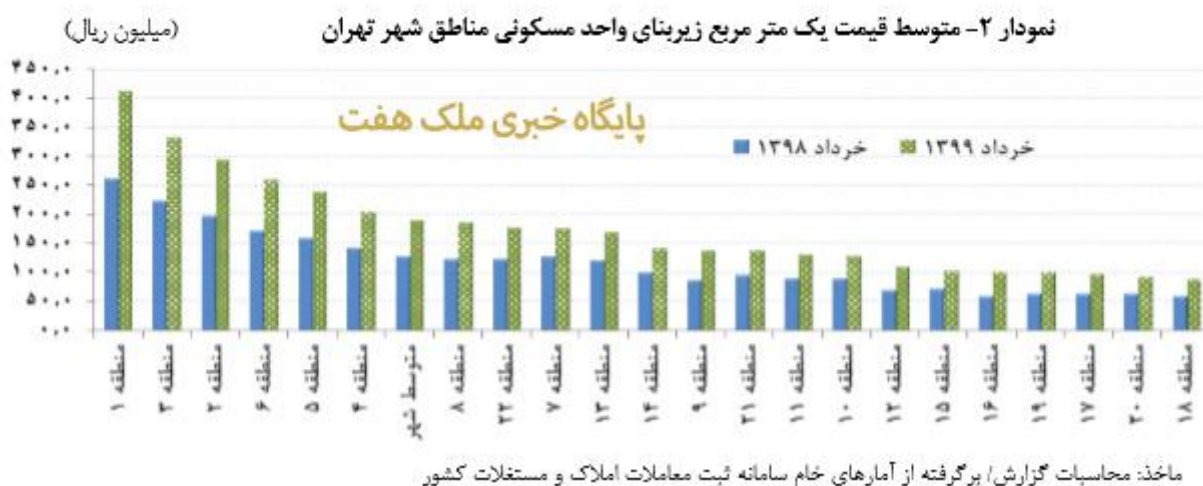
آدرس دفتر مرکزی: تهران، میدان ونک، خیابان گاندی جنوبی، کوچه سوم، پلاک ۸ طبقه اول

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			پایگاه خبری ملک هفت
		خرداد ۱۳۹۹	اردیبهشت ۱۳۹۹	خرداد ۱۳۹۸	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۰۷۷۸	۱۱۳۱۰	۵۹۸۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۸۰,۱	-۴,۷	۱۸۹۴۸۱	۱۶۹۷۲۷	۱۳۲۹۹۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۴۲,۵	۱۱,۶				

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

بررسی و مقایسه قیمت بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران نشان می‌دهد بیشترین قیمت مسکن مربوط به منطقه یک شهر تهران با قیمت متری ۴۱ میلیون تومان و کمترین قیمت مربوط به منطقه ۱۸ شهر تهران با ۸ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان بوده است. این آمار در مقایسه مدت مشابه سال قبل نزدیک به ۵۳ و ۴۷ درصد افزایش داشته است.



بررسی تحولات بازار مسکن در شهر تهران در ۳ ماه نخست سال

بررسی ملک هفت روی معاملات انجام گرفته در شهر تهران نشان می‌دهد که میزان معاملات انجام گرفته در شهر تهران ۲۳ هزار معامله بوده که نسبت به سه ماهه نخست سال گذشته ۸ درصد افزایش داشته است.

در سه ماهه فصل بهار قیمت متوسط هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران ۱۷ میلیون تومان بوده است که نسبت به بهار سال گذشته ۳۷ درصد افزایش را نشان می‌دهد.

آدرس دفتر مرکزی: تهران، میدان ونک، خیابان گاندی جنوبی، کوچه سوم، پلاک ۸ طبقه اول

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

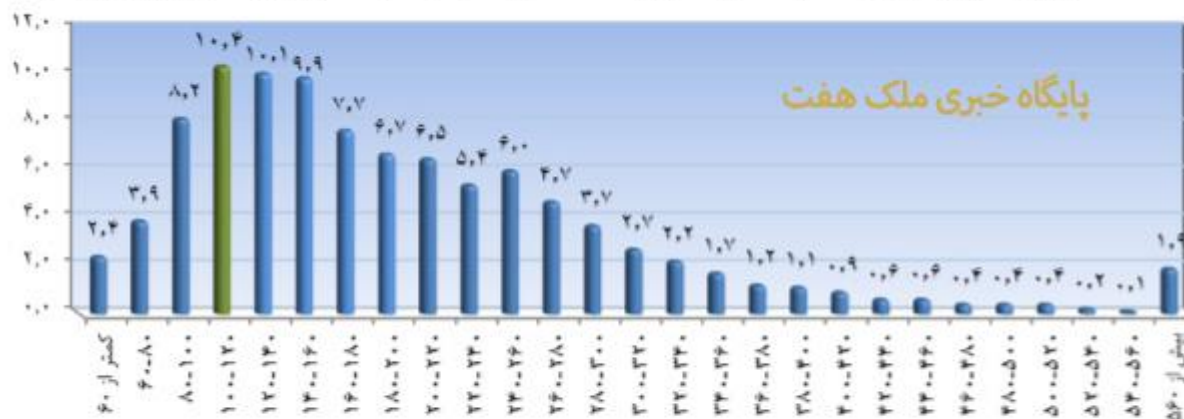
درصد تغییر		سه ماهه			پایگاه خبری ملک هفت
		۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۸,۳	-۴۴,۸	۲۳۳۳۱	۲۱۵۳۷	۳۹۰۳۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۷,۵	۱۰۶,۷	۱۷۰۷۲۲	۱۲۴۱۳۸	۶۰۰۵۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

به گزارش **پایگاه خبری ملک هفت**، بررسی تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران بیانگر این مسئله است که خانه‌هایی با قیمت ۱۰ تا ۱۲ میلیون تومان در هر مترمربع نزدیک به ۴/۱۰ درصد معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند و در رتبه اول قرار دارند.

رتبه بعدی مربوط به خانه‌هایی با قیمت ۱۲ تا ۱۴ میلیون تعلق دارد که با فاصله کمی در رتبه دوم قرار گرفته و ۱/۱۰ درصد معاملات را به خود اختصاص داده است.

نزدیک به ۵۵ درصد کل معاملات انجام شده در شهر تهران در خردادماه در رنج کمتر قیمت میانگین شهر تهران یعنی ۱۸ میلیون قرار داشته‌اند.

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

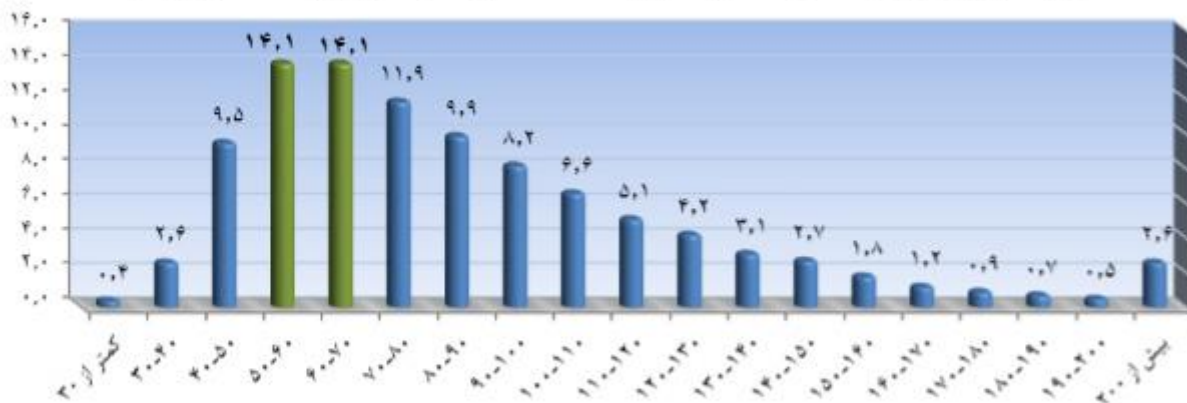
۱- به منظور متناسب‌سازی نمودار با تحولات قیمتی یک متر مربع بنا در شهر تهران در دوره‌های اخیر، کران بالا، کران پایین و طول طبقات مورد بازنگری قرار گرفته‌اند.

آدرس دفتر مرکزی: تهران، میدان ونک، خیابان گاندی جنوبی، کوچه سوم، پلاک ۸ طبقه اول

اما اگر بررسی‌ها را برحسب متراژ کل خانه انجام دهیم بیشتر معاملات انجام شده مربوط به خانه‌های ۵۰ تا ۶۰ متر و ۶۰ تا ۷۰ متر هستند که با مقدار در صد مشابه ۱۴ در صد در رتبه اول قرار گرفته‌اند.

خانه‌هایی با زیربنای ۷۰ تا ۸۰ متر و ۸۰ تا ۹۰ متر در رتبه‌های بعدی قرار گرفته و ۱۱ و ۹ درصد معاملات مربوط به این متراژها است؛ و بررسی کلی آمار نشان می‌دهد **خانه‌های کمتر از ۸۰ متر** ۵۲ درصد معاملات مسکن را به خود اختصاص داده است.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیرینا (متر مربع / درصد)



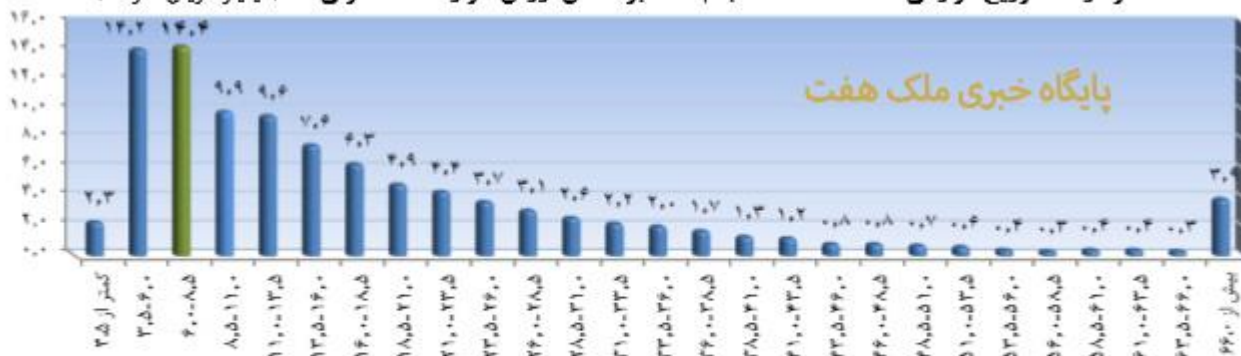
پایگاه خبری ملک هفت

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

بررسی معاملات انجام شده در شهر تهران توسط **بانک مرکزی ایران** و بر اساس آمارهای دفاتر املاک نشان می‌دهد که ۱۴ درصد معاملات انجام شده در دامنه قیمتی ۶۰۰ تا ۸۰۰ میلیون تومانی انجام شده است.

واحدهای ۳۵۰ میلیونی تا ۶۰۰ میلیون تومانی نیز در رتبه بعدی قرار می‌گیرند؛ و به‌طورکلی با بررسی‌های انجام شده نزدیک به ۵۰ درصد معاملات انجام شده در شهر تهران در دامنه قیمتی کمتر از ۱ میلیارد و ۳۰۰ میلیون تومانی انجام گرفته و نشان از **استقبال مردم از خانه‌های کوچک** در مناطق مرکزی شهر تهران است.

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



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

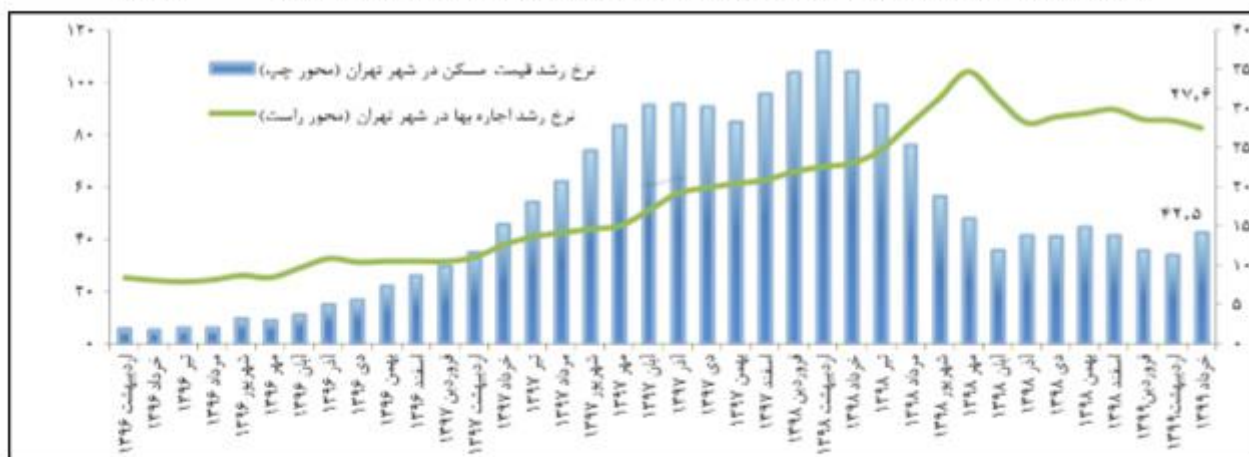
۱- به منظور متناسب‌سازی نمودار با تحولات ارزش هر واحد مسکونی در شهر تهران در دوره‌های اخیر، کران بالا، کران پایین و طول طبقات مورد بازنگری قرار گرفته‌اند.

آدرس دفتر مرکزی: تهران، میدان ونک، خیابان گاندی جنوبی، کوچه سوم، پلاک ۸ طبقه اول

بررسی اجاره بهای مسکن در شهر تهران

بررسی شاخص افزایش میزان اجاره بها در شهر تهران و کلیه مناطق شهری نشان می‌دهد که کرایه‌خانه نزدیک به ۲۷ تا ۳۰ درصد نسبت به مدت خردادماه سال گذشته افزایش داشته است.

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



پایگاه خبری ملک هفت

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

به‌طورکلی میزان معاملات انجام‌شده در شهر تهران در خرداد سال ۹۹، ۱۰هزار معامله بوده است و متوسط قیمت مسکن در شهر تهران نزدیک به ۱۸ میلیون تومان رسیده است.

خانه‌های تا ۵ سال ساخت مانند سال‌های گذشته بیشترین متقاضی را داشته و نزدیک به ۳۹ درصد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

قیمت متوسط مسکن و تعداد معاملات مسکن در مناطق ۲۲گانه تهران

در ادامه و در جدول پیوستی که در انتهای گزارش مشاهده مینمائید، قیمت متوسط هر متر مربع از مسکن در مناطق ۲۲گانه تهران را بر اساس معاملات انجام گرفته در بازار مسکن را برایتان تهیه دیده ایم:

آدرس دفتر مرکزی: تهران، میدان ونک، خیابان گاندی جنوبی، کوچه سوم، پلاک ۸ طبقه اول

پیوست گزارش: پایگاه خبری ملک هفت

جدول ۴- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

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

خردادماه سال ۱۳۹۹		
تعداد معاملات (ققره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	منطقه شهری
۶۱۲,۰	۴۱۱۹۸۸	منطقه ۱
۹۸۳,۰	۲۹۳۸۳۳	منطقه ۲
۴۸۰,۰	۳۳۰۸۹۷	منطقه ۳
۹۴۷,۰	۲۰۳۹۰۴	منطقه ۴
۱۶۶۶,۰	۳۳۷۸۱۲	منطقه ۵
۳۶۵,۰	۲۵۸۹۴۹	منطقه ۶
۶۳۷,۰	۱۷۵۸۳۸	منطقه ۷
۵۸۰,۰	۱۸۵۳۰۶	منطقه ۸
۲۱۰,۰	۱۳۷۱۹۵	منطقه ۹
۸۳۷,۰	۱۲۹۱۲۶	منطقه ۱۰
۴۹۹,۰	۱۳۱۱۵۶	منطقه ۱۱
۳۲۴,۰	۱۱۰۱۵۸	منطقه ۱۲
۳۹۱,۰	۱۶۸۵۹۲	منطقه ۱۳
۶۴۳,۰	۱۴۱۹۱۳	منطقه ۱۴
۴۸۰,۰	۱۰۲۹۷۹	منطقه ۱۵
۱۴۵,۰	۱۰۱۰۵۲	منطقه ۱۶
۲۱۶,۰	۹۷۴۷۳	منطقه ۱۷
۱۹۶,۰	۸۸۸۵۳	منطقه ۱۸
۷۹,۰	۱۰۰۶۸۲	منطقه ۱۹
۱۴۳,۰	۹۳۷۶۶	منطقه ۲۰
۱۹۰,۰	۱۳۶۷۵۷	منطقه ۲۱
۱۵۵,۰	۱۷۷۶۰۵	منطقه ۲۲
۱۰۷۷۸	۱۸۹۴۸۱	متوسط شهر

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

آدرس دفتر مرکزی: تهران، میدان ونک، خیابان گاندی جنوبی، کوچه سوم، پلاک ۸ طبقه اول