



پایگاه خبری ملک هفت ارائه مینماید:

گزارش تحولات بازار مسکن در مهر ماه 99

گزارش مهر ماه بازار مسکن

گزارش بانک مرکزی برگرفته از آمارهای سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور نشان می دهد که تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی در مهر ماه سال جاری در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال گذشته 154/5 درصد افزایش یافته است.

میانگین قیمت فروش هر متر مربع زیربنای مسکونی نیز به 26/72 میلیون تومان رسیده است که نسبت به ماه مشابه سال گذشته، رشدی نزدیک به 110/1 درصد داشته است.

همچنین واحدهای مسکونی با طیف قیمتی 16 تا 18 میلیون تومان به ازای هر مترمربع پرفروش ترین واحدهای مسکونی معامله شده در تهران در این ماه می باشند.

بررسی میزان معاملات صورت گرفته در مهر ماه

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران از نقطه نظر گزارش بانک مرکزی ایران نشان می دهد که در مهر ماه سال 1399، به طور کلی 8 هزار و 656 واحد مسکونی مورد معامله قرار گرفته است که از این تعداد، ساختمان های با عمر کم تر از 5 سال، 6 تا 10 سال، 11 تا 15 سال، 16 تا 20 سال و بیش تر از 20 سال به ترتیب 37، 18/2، 13، 19 و 12/8 درصد سهم را داشته اند.

بنابراین چنین استنباط می شود که مشابه ماه گذشته بیش ترین تعداد معاملات مسکن در مهر ماه نیز مربوط به واحدهای مسکونی با عمر کم تر از 5 سال بوده و کم ترین سهم مربوط به واحدهای مسکونی با عمر بیش از 20 سال بوده است.

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

عمر بنا (سال)	مهرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۴۱۶۲	۱۴۲۶	۳۲۰۵	-۶۵.۷	۱۲۴.۸	۴۱.۹	۳۷.۰
۶-۱۰	۱۴۶۸	۶۶۸	۱۵۷۱	-۵۴.۵	۱۳۵.۲	۱۹.۶	۱۸.۲
۱۱-۱۵	۱۳۶۳	۴۳۰	۱۱۲۹	-۶۸.۵	۱۶۲.۶	۱۲.۶	۱۳.۰
۱۶-۲۰	۱۳۹۷	۵۲۰	۱۶۴۲	-۶۲.۸	۲۱۵.۸	۱۵.۳	۱۹.۰
بیش از ۲۰	۹۶۷	۳۵۷	۱۱۰۹	-۶۳.۱	۲۱۰.۶	۱۰.۵	۱۲.۸
جمع کل	۹۳۵۷	۳۴۰۱	۸۶۵۶	-۶۳.۷	۱۵۴.۵	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

پایگاه خبری ملک هفت

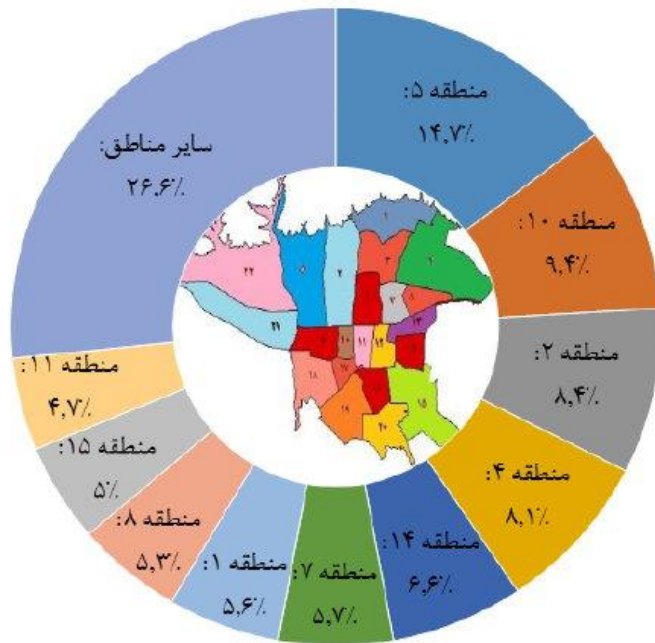
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

شایان ذکر است که مشابه با گزارش ماه های مرداد و شهریور 1399 در میان مناطق 22 گانه شهر تهران، منطقه 5 با داشتن 14/7 درصد از حجم کل معاملات، بیش ترین تعداد معاملات مسکن را در مهر ماه به خود اختصاص داده است.



از سوی دیگر، در مجموع 73/4 درصد از کل تعداد معاملات مسکن در شهر تهران در مهر ماه سال 1399، در 10 منطقه شامل مناطق 5، 10، 2، 4، 7، 1، 8، 15 و 11 صورت گرفته است؛ 26/6 درصد از معاملات نیز مربوط به سایر مناطق شهر تهران بوده است. شایان ذکر است که مناطق 10 و 2 روی هم رفته 17/8 درصد از تعداد معاملات مسکن این ماه را به خود اختصاص داده اند.

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



پایگاه خبری ملک هفت

melke7.ir

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

بررسی تحولات قیمت مسکن در مهر ماه

میانگین قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در شهر تهران در مهر ماه سال جاری به 26/72 میلیون تومان رسیده است که نسبت به مدت مشابه سال گذشته 110/1 درصد و نسبت به ماه گذشته در سال جاری 10 درصد رشد داشته است.

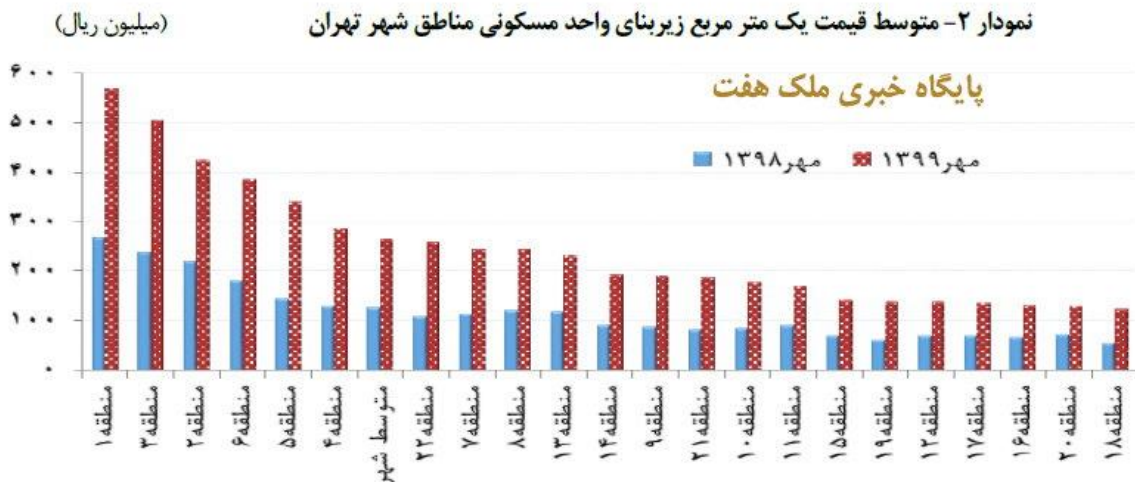
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			پایگاه خبری ملک هفت
		مهر ۱۳۹۹	شهریور ۱۳۹۹	مهر ۱۳۹۸	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۸۶۵۶	۸۴۶۳	۳۴۰۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۵۴,۵	۲,۳	۲۶۷۲۰۰	۲۴۲۸۸۱	۱۲۷۱۵۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

لازم به ذکر است که در میان مناطق 22 گانه شهر تهران، مشابه با ماه های گذشته بالاترین قیمت مسکن همچنان مربوط به منطقه 1 با قیمت هر متر مربع 56/87 میلیون تومان و کم ترین قیمت نیز مربوط به منطقه 18 با قیمت هر متر مربع 12/43 میلیون تومان بوده است. همچنین قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در مناطق 1 و 18 تهران در مهر ماه سال جاری نسبت به ماه مشابه سال 1398، به ترتیب 110/9 و 125/1 درصد افزایش داشته است.

البته قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی در مناطق 1 و 18 تهران در ماه جاری نسبت به ماه گذشته به ترتیب 0/12 و 0/20 درصد رشد داشته اند.



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

بررسی تحولات بازار مسکن در شهر تهران در 7 ماه نخست سال 1399

بررسی داد و ستدهای مسکن در شهر تهران نشان می دهد که میزان این معاملات در 7 ماه نخست سال جاری نزدیک به 63 هزار و 600 واحد مسکونی بوده است؛ این رقم نسبت به مدت مشابه سال گذشته 77/6 درصد افزایش یافته است.

میانگین قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در 7 ماه نخست سال 1399، 1398، 20/89 میلیون تومان بوده است که نسبت به مدت مشابه سال 1398، 64/3 درصد رشد داشته است.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در هفت ماهه نخست سال های ۹۹-۱۳۹۷

درصد تغییر		هفت ماهه			پایگاه خبری ملک هفت
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۷۷،۶	-۵۷،۵	۶۳۵۷۷	۳۵۸۰۷	۸۴۲۵۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶۴،۳	۸۱،۳	۲۰۸۹۱۷	۱۲۷۱۴۶	۷۰۱۳۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

همچنین بررسی میزان معاملات انجام گرفته در شهر تهران بیانگر این است که پر فروش ترین واحدهای مسکونی در طیف قیمتی 16 تا 18 میلیون تومان به ازای هر متر مربع قرار گرفته اند. به عبارت دیگر، واحدهای مسکونی در این طیف قیمتی 8/2 درصد از کل میزان معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده اند. این در حالی است که در ماه گذشته، واحدهای مسکونی با قیمت 12 تا 14 میلیون تومان در صدر جدول پر فروش ترین واحدهای مسکونی شهر تهران قرار گرفته بودند.

از سوی دیگر، واحدهای مسکونی با طیف قیمتی 14 تا 16 میلیون تومان و 12 تا 14 میلیون تومان با داشتن سهم های 7/9 و 7/6 درصد در رتبه دوم و سوم پر فروش ترین واحدهای مسکونی معامله شده در این شهر در مهر ماه قرار می گیرند.

شایان ذکر است که در مهر ماه سال جاری نزدیک به 58/3 درصد واحدهای مسکونی، با قیمتی پایین تر از میانگین قیمت هر متر مربع در شهر تهران یعنی 26/72 میلیون تومان مورد معامله قرار گرفته اند.



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



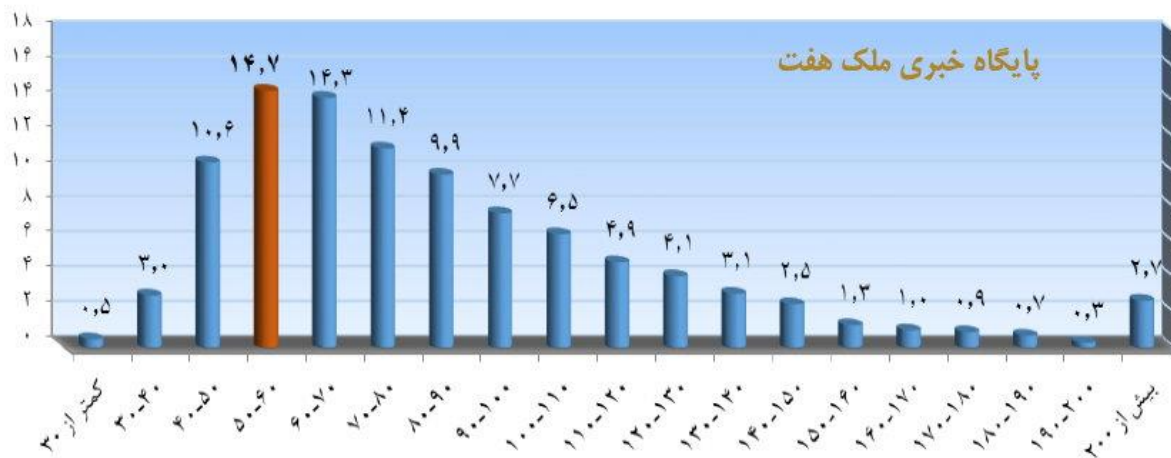
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

بررسی داد و ستدهای مسکن بر اساس متر از نشان می دهد که 14/7 درصد از کل معاملات، مربوط به واحدهای مسکونی با زیربنای 50 تا 60 متر بوده است؛ به عبارت دیگر، همانند ماه های گذشته واحدهای مسکونی با این مساحت، پر فروش ترین واحدهای مسکونی در مهر ماه بوده اند.

همچنین واحدهای مسکونی با زیربنای 60 تا 70 متر و 70 تا 80 متر با داشتن سهم های 14/3 و 11/4 درصد از کل معاملات مهر ماه، رتبه های دوم و سوم را به خود اختصاص داده اند.

از سوی دیگر، بررسی کلی این آمار بیانگر این است که 54/5 درصد از معاملات صورت گرفته مربوط به واحدهای مسکونی با متر از کم تر از 80 متر بوده است؛ بنابراین مردم مانند ماه های گذشته خانه های کوچک و با متر از پایین را ترجیح می دهند.

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



بررسی معاملات مسکن شهر تهران از دیدگاه ارزش واحدهای مسکونی نشان می دهد که 13 درصد از معاملات صورت گرفته مربوط به واحدهای مسکونی با قیمت 600 تا 850 میلیون تومان بوده است؛ به عبارت دیگر، همانند ماه های گذشته پر فروش ترین واحدهای مسکونی شهر تهران در مهر ماه نیز در این طیف قیمتی قرار گرفته اند.

واحدهای مسکونی با قیمت 850 تا 1 میلیارد و 100 میلیون تومان و 11 میلیارد تا 13 میلیارد و 500 میلیون تومان با داشتن سهم های 11/2 و 8/2 درصد در رتبه های دوم و سوم قرار می گیرند.

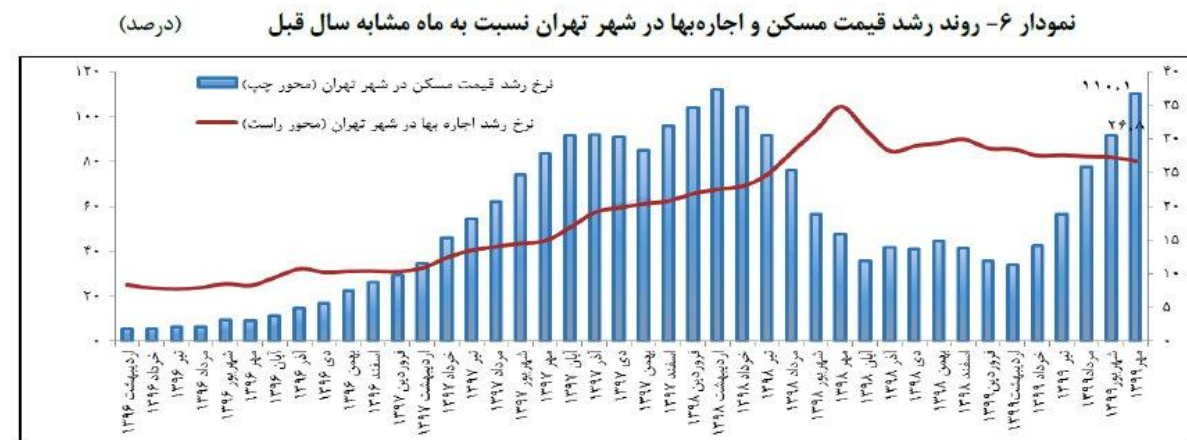
لازم به ذکر است که مجموعاً در این ماه نزدیک به 52/6 درصد معاملات صورت گرفته مربوط به واحدهای مسکونی با قیمت کم تر از 1 میلیارد و 850 میلیون تومان بوده است.



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

بررسی تغییرات اجاره بهای مسکن در شهر تهران

بررسی شاخص اجاره بهای مسکن در شهر تهران نشان می دهد که اجاره بهای واحدهای مسکونی در مهر ماه سال جاری نسبت به زمان مشابه سال 1398، 26/8 درصد افزایش یافته است؛ همچنین شاخص اجاره بها در کل مناطق شهری در همین مدت 29/6 درصد رشد داشته است.



پایگاه خبری ملک هفت

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



در مجموع می توان گفت که معاملات صورت گرفته در مهر ماه سال جاری در شهر تهران نزدیک به 8 هزار و 700 واحد بوده است و میانگین قیمت مسکن نیز به 26/72 میلیون تومان رسیده است. واحدهای مسکونی با عمر کم تر از 5 سال بیش ترین آمار فروش را داشته و 37 درصد معاملات را به خود اختصاص داده اند. همچنین واحدهای مسکونی با طیف قیمتی 16 تا 18 میلیون تومان به ازای هر مترمربع پرفروش ترین واحدهای مسکونی معامله شده در تهران در مهر ماه می باشند.

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

مهرماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (قتره)
منطقه ۱	۵۶۸۷۰۹	۴۸۳
منطقه ۲	۴۲۲۹۸۵	۷۲۴
منطقه ۳	۵۰۴۵۷۸	۳۷۶
منطقه ۴	۲۸۸۱۰۴	۷۰۰
منطقه ۵	۳۴۱۶۶۶	۱۲۷۰
منطقه ۶	۳۸۶۴۵۳	۲۹۸
منطقه ۷	۲۴۷۲۸۸	۴۹۷
منطقه ۸	۲۴۵۰۹۳	۴۶۲
منطقه ۹	۱۹۲۰۶۶	۱۹۶
منطقه ۱۰	۱۷۸۳۰۶	۸۱۲
منطقه ۱۱	۱۷۱۵۷۵	۴۰۵
منطقه ۱۲	۱۴۰۵۰۸	۲۰۷
منطقه ۱۳	۲۳۳۸۵۱	۳۷۰
منطقه ۱۴	۱۹۳۸۹۵	۵۶۷
منطقه ۱۵	۱۴۴۱۳۵	۴۲۹
منطقه ۱۶	۱۳۳۲۵۵	۱۵۴
منطقه ۱۷	۱۳۷۷۰۱	۱۷۷
منطقه ۱۸	۱۲۴۲۷۶	۱۹۲
منطقه ۱۹	۱۴۱۳۲۷	۶۵
منطقه ۲۰	۱۲۹۶۵۳	۱۱۴
منطقه ۲۱	۱۸۹۴۹۰	۱۲۰
منطقه ۲۲	۲۵۸۱۷۴	۱۳۸
متوسط شهر	۲۶۷۲۰۰	۸۶۵۶

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