



پایگاه خبری ملک هفت ارائه مینماید:

گزارش تحولات بازار مسکن در آبان ماه 99

گزارش بانک مرکزی در خصوص تحولات بازار مسکن برگرفته از آمارهای سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور نشان می دهد که میزان معاملات آپارتمان های مسکونی در آبان ماه سال جاری در شهر تهران نسبت به ماه گذشته 48/4 درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال گذشته 9/9 درصد افزایش داشته است.

میانگین قیمت فروش هر متر مربع زیربنای مسکونی نیز به 27/19 میلیون تومان رسیده است که نسبت به ماه مشابه سال گذشته، رشدی نزدیک به 118/2 درصد داشته است.

تحولات بازار مسکن شهر تهران در آبان ماه 1399

بر اساس گزارش [پایگاه خبری ملک هفت](#)؛ گزارش منتشر شده توسط بانک مرکزی که از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور استخراج شده است تحولات بازار مسکن در آبان ماه 99 بیانگر این است که:

در آبان ماه سال جاری، نزدیک به 4 هزار و 500 معامله مسکن در شهر تهران صورت گرفته است که نسبت به ماه گذشته 48/4 درصد کاهش داشته است؛ همچنین تعداد معاملات مسکن در آبان ماه سال جاری نسبت به ماه مشابه سال گذشته 9/9 درصد رشد داشته است.

میانگین قیمت فروش هر متر مربع زیربنای مسکونی در شهر تهران نیز در آبان ماه سال جاری به 27/19 میلیون تومان رسیده است که نسبت به ماه گذشته 1/8 درصد و نسبت به ماه مشابه سال 1398، 118/2 درصد رشد داشته است.

بررسی تعداد معاملات صورت گرفته در آبان ماه

ایران بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران از نقطه نظر گزارش [بانک مرکزی](#) نشان می دهد که در آبان ماه سال 1399، به طور کلی 4 هزار و 466 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 38/9، 17/5، 12/1، 17/7 و 13/8 درصد سهم را داشته اند

بنابراین چنین استنباط می شود که مشابه ماه گذشته بیش ترین حجم معاملات مسکن در آبان ماه نیز مربوط به واحدهای مسکونی با عمر کم تر از 5 سال بوده است. همچنین لازم به ذکر است که کم ترین سهم مربوط به واحدهای مسکونی با عمر 11 تا 15 سال بوده است.

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

| عمر بنا (سال) | آبان ماه | | | درصد تغییر | | سهم درصد | |
|---------------|----------|------|------|------------|------|----------|-------|
| | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۹ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۹ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۹ |
| تا ۵ سال | ۳۰۱۶ | ۱۷۰۷ | ۱۷۳۶ | -۴۳.۴ | ۱.۷ | ۴۲.۰ | ۳۸.۹ |
| ۶-۱۰ | ۱۱۲۴ | ۷۶۹ | ۷۸۲ | -۳۱.۶ | ۱.۷ | ۱۸.۹ | ۱۷.۵ |
| ۱۱-۱۵ | ۹۳۷ | ۵۵۰ | ۵۴۲ | -۴۱.۳ | -۱.۵ | ۱۳.۵ | ۱۲.۱ |
| ۱۶-۲۰ | ۹۸۳ | ۶۶۶ | ۷۹۰ | -۳۲.۲ | ۱۸.۶ | ۱۶.۴ | ۱۷.۷ |
| بیش از ۲۰ | ۷۹۵ | ۳۷۲ | ۶۱۶ | -۵۳.۲ | ۶۵.۶ | ۹.۲ | ۱۳.۸ |
| جمع کل | ۶۸۵۵ | ۴۰۶۴ | ۴۴۶۶ | -۴۰.۷ | ۹.۹ | ۱۰۰.۰ | ۱۰۰.۰ |

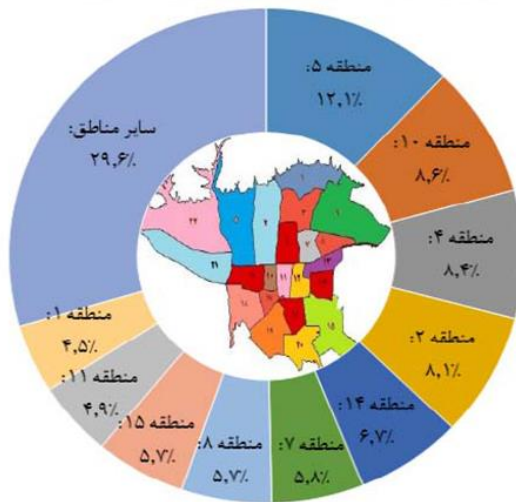
پایگاه خبری ملک هفت
 مآخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

از سوی دیگر، مشابه با گزارش ماه های مرداد، شهریور و مهر 1399 در میان مناطق 22 گانه شهر تهران، منطقه 5 با داشتن 12/1 درصد از حجم کل معاملات، بیش ترین تعداد معاملات مسکن را در آبان ماه به خود اختصاص داده است.

شایان ذکر است که در مجموع 70/4 درصد از کل معاملات مسکن در شهر تهران در آبان ماه سال 1399، در 10 منطقه شامل مناطق 5، 10، 4، 2، 14، 7، 8، 15، 11 و 1 صورت گرفته است؛ 29/6 درصد از معاملات نیز مربوط به سایر مناطق شهر تهران بوده است. همچنین مناطق 10 و 4 روی هم رفته 17 درصد از حجم معاملات مسکن این ماه را به خود اختصاص داده اند.



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



پایگاه خبری ملک هفت

melke7.ir

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

بررسی تحولات قیمت مسکن در آبان ماه

میانگین قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در شهر تهران در آبان ماه سال جاری به ۲۷/۱۹ میلیون تومان رسیده است که نسبت به مدت مشابه سال گذشته ۱۱۸/۲ درصد و نسبت به ماه گذشته در سال جاری ۱/۸ درصد افزایش داشته است.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

| درصد تغییر | | مقطع زمانی | | | پایگاه خبری ملک هفت |
|---------------------------|-----------------|------------|----------|-----------|------------------------------------|
| | | آبان ۱۳۹۹ | مهر ۱۳۹۹ | آبان ۱۳۹۸ | |
| نسبت به ماه مشابه سال قبل | نسبت به ماه قبل | ۴۴۶۶ | ۸۶۵۶ | ۴۰۶۴ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۹,۹ | -۴۸,۴ | ۲۷۱۹۳۱ | ۲۶۷۲۰۰ | ۱۲۴۶۳۷ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |

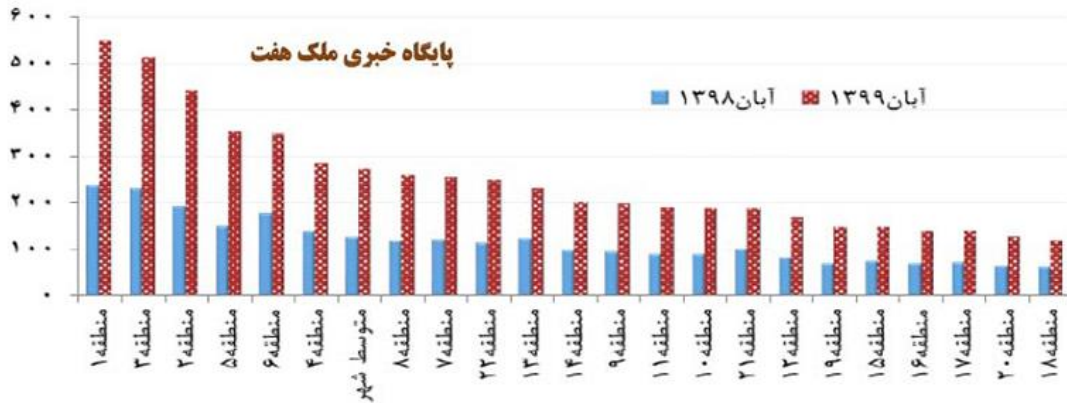
ماخذ: محاسبات گزارش / بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

لازم به ذکر است که در میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، مشابه با ماه های گذشته بالاترین قیمت همچنان مربوط به منطقه ۱ با قیمت هر متر مربع ۵۵/۰۱ میلیون تومان و کم ترین قیمت نیز مسکن مربوط به منطقه ۱۸ با قیمت هر متر مربع ۱۲/۰۴ میلیون تومان بوده است.

همچنین قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در مناطق ۱ و ۱۸ تهران در آبان ماه سال جاری نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸، به ترتیب ۱۳۴/۳ و ۹۹ درصد افزایش داشته است.



نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران (میلیون ریال)



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

بررسی تحولات بازار مسکن در شهر تهران در 8 ماه نخست سال 1399

بررسی داد و ستدهای مسکن در شهر تهران نشان می دهد که حجم معاملات در 8 ماه نخست سال نزدیک به 68 هزار واحد مسکونی بوده است؛ این رقم نسبت به مدت مشابه سال گذشته 70/7 جاری درصد افزایش یافته است.

میانگین قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در 8 ماه نخست سال 1399، 21/68 میلیون تومان بوده است که نسبت به مدت مشابه سال 1398، 70/9 درصد افزایش داشته است.

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

| درصد تغییر | | هشت ماهه | | | پایگاه خبری ملک هفت |
|------------|-------|----------|--------|-------|------------------------------------|
| ۱۳۹۹ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۹ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۷ | |
| ۷۰.۷ | -۵۶.۲ | ۶۸۰۴۳ | ۳۹۸۷۱ | ۹۱۱۰۶ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۷۰.۹ | ۷۴.۱ | ۲۱۶۷۹۴ | ۱۲۶۸۳۲ | ۷۲۸۴۵ | 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 صورت گرفته در شهر تهران بیانگر این است که پر فروش ترین واحدهای مسکونی در طیف قیمتی 14 تا 16 میلیون تومان به ازای هر متر مربع قرار گرفته اند.

به عبارت دیگر، واحدهای مسکونی در این طیف قیمتی 8/6 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 16 تا 18 میلیون تومان در صدر جدول پر فروش ترین واحدهای مسکونی شهر تهران قرار گرفته بودند.



از سوی دیگر، واحدهای مسکونی با طیف قیمتی 16 تا 18 میلیون تومان و 12 تا 14 میلیون تومان با داشتن سهم های 7/3 و 6/9 درصد در رتبه دوم و سوم پر فروش ترین واحدهای مسکونی معامله شده در این شهر در آبان ماه قرار می گیرند.

شایان ذکر است که در آبان ماه سال جاری نزدیک به 62/1 درصد واحدهای مسکونی، با قیمتی پایین تر از میانگین قیمت هر متر مربع در شهر تهران یعنی 27/19 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

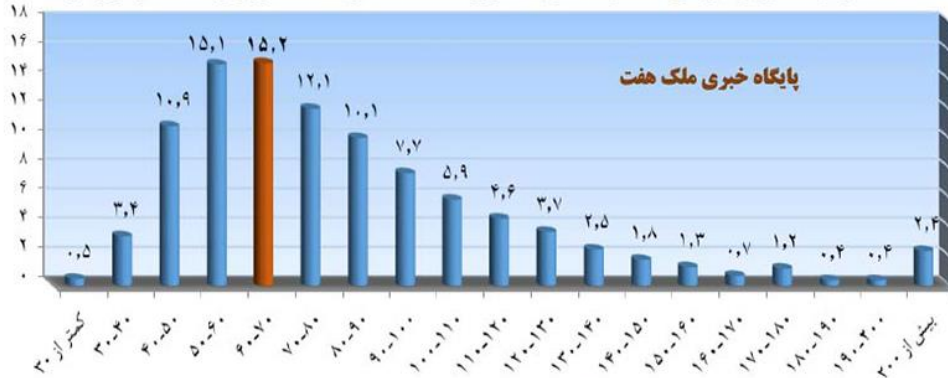
بررسی داد و ستدهای مسکن بر اساس متر از نشان می دهد که 15/2 درصد از کل معاملات، مربوط به واحدهای مسکونی با زیربنای 60 تا 70 متر بوده است و واحدهای مسکونی با این مساحت، پر فروش ترین واحدهای مسکونی در آبان ماه بوده اند.

همچنین واحدهای مسکونی با زیربنای 50 تا 60 متر و 70 تا 80 متر با داشتن سهم های 15/1 و 12/1 درصد از کل معاملات آبان ماه، رتبه های دوم و سوم را به خود اختصاص داده اند.

از سوی دیگر، بررسی کلی این آمار بیانگر این است که 57/2 درصد از معاملات صورت گرفته مربوط به واحدهای مسکونی با مساحت 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 برحسب سطح زیربنا (متر مربع/ درصد)



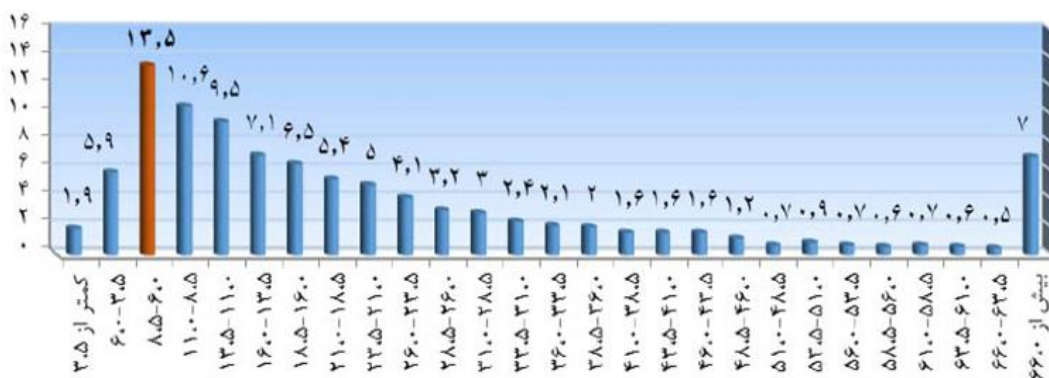
ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

از دیدگاه ارزش واحدهای مسکونی نشان می دهد که 13/5 درصد از بررسی معاملات مسکن شهر تهران 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 آبان 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 10/6 و 9/5 درصد در رتبه های دوم و سوم قرار می گیرند.

لازم به ذکر است که مجموعاً در این ماه نزدیک به 55 درصد معاملات صورت گرفته مربوط به واحدهای مسکونی با قیمت کم تر از 1 میلیارد و 850 میلیون تومان بوده است.

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



بایگانه خبری ملک هفت

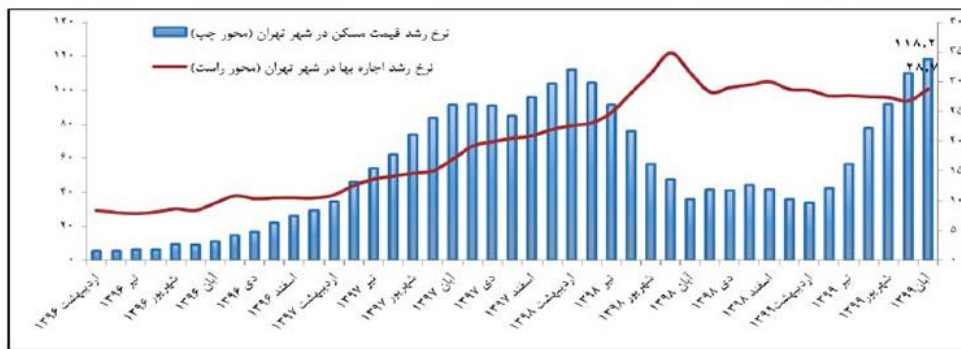
ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



بررسی تغییرات اجاره بهای مسکن در شهر تهران

در شهر تهران نشان می دهد که اجاره بهای واحدهای مسکونی در آبان بررسی شاخص اجاره بهای مسکن ماه سال جاری نسبت به زمان مشابه سال 1398، 28/7 درصد افزایش یافته است؛ همچنین شاخص اجاره بها در کل مناطق شهری در همین مدت 31/9 درصد رشد 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

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

جمع بندی تحولات بازار مسکن در آبان ماه 1399

به طور کلی می توان گفت که معاملات صورت گرفته در آبان ماه سال جاری در شهر تهران نزدیک به 4 هزار و 500 واحد بوده است و میانگین قیمت مسکن نیز به 27/19 میلیون تومان رسیده است. واحدهای مسکونی با عمر کم تر از 5 سال بیش ترین آمار فروش را داشته و 38/9 درصد معاملات را به خود اختصاص داده اند.

همچنین واحدهای مسکونی با طیف قیمتی 14 تا 16 میلیون تومان به ازای هر مترمربع پرفروش ترین واحدهای مسکونی معامله شده در تهران در آبان 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

| ایان ماه سال ۱۳۹۹ | | |
|----------------------|------------------------|------------|
| تعداد معاملات (تقرء) | متوسط قیمت (مزار ریال) | منطقه شهری |
| ۲۰۰ | ۵۵۰۱۲۲ | منطقه ۱ |
| ۳۶۰ | ۴۴۱۹۶۷ | منطقه ۲ |
| ۱۶۲ | ۵۱۳۶۲۶ | منطقه ۳ |
| ۳۷۳ | ۲۸۶۷۱۳ | منطقه ۴ |
| ۵۴۱ | ۳۵۵۶۶۳ | منطقه ۵ |
| ۱۳۳ | ۳۵۰۸۴۰ | منطقه ۶ |
| ۲۶۰ | ۲۵۴۵۴۰ | منطقه ۷ |
| ۲۵۴ | ۲۵۹۳۲۶ | منطقه ۸ |
| ۱۱۰ | ۱۹۹۰۶۹ | منطقه ۹ |
| ۳۸۴ | ۱۸۸۶۵۳ | منطقه ۱۰ |
| ۲۲۱ | ۱۹۰۱۴۰ | منطقه ۱۱ |
| ۱۳۴ | ۱۶۸۰۸۷ | منطقه ۱۲ |
| ۱۴۷ | ۲۳۱۸۶۸ | منطقه ۱۳ |
| ۳۰۰ | ۲۰۰۶۱۷ | منطقه ۱۴ |
| ۲۵۴ | ۱۴۷۲۷۶ | منطقه ۱۵ |
| ۸۶ | ۱۴۰۳۵۶ | منطقه ۱۶ |
| ۱۲۹ | ۱۳۹۵۷۷ | منطقه ۱۷ |
| ۱۴۲ | ۱۲۰۴۰۸ | منطقه ۱۸ |
| ۳۹ | ۱۴۸۹۷۴ | منطقه ۱۹ |
| ۸۷ | ۱۲۷۴۵۷ | منطقه ۲۰ |
| ۸۹ | ۱۸۸۰۸۱ | منطقه ۲۱ |
| ۶۱ | ۲۵۰۰۲۲ | منطقه ۲۲ |
| ۴۴۶۶ | ۲۷۱۹۳۱ | متوسط شهر |

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