

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیر ماه ۱۳۹۹

بر اساس گزارشات بانک مرکزی از مرکز آمار و محاسبات کشور

بر اساس گزارش **بانک مرکزی** مبتنی بر آمارهای سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور، **تعداد معاملات واحد های مسکونی در تیر ماه سال جاری در شهر تهران** نسبت به مدت مشابه سال گذشته ۱۹/۳ درصد رشد داشته است. همچنین قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی نسبت به سال گذشته ۵۶/۶ درصد افزایش داشته است.



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

میزان معاملات مسکن در تیر ماه ۱۳۹۹

مطالعه ی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران نشان می دهد که در تیر ماه سال ۱۳۹۹ مجموعاً ۱۴۰۴۷ واحد مسکونی مورد معامله قرار گرفته است که از این تعداد، ساختمان های با عمر کم تر از ۵ سال، ۶ تا ۱۰ سال، ۱۱ تا ۱۵ سال، ۱۶ تا ۲۰ سال و بیش تر از ۲۰ سال به ترتیب ۳۸/۶، ۱۹/۳، ۱۳، ۱۷ و ۱۲/۲ درصد سهم را داشته اند. بنابراین، بیش ترین معامله مسکن در این ماه مربوط به واحدهای مسکونی با عمر کم تر از ۵ سال بوده و کم ترین سهم مربوط به واحدهای مسکونی قدیمی با عمر بیش تر از ۲۰ سال بوده است.

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

عمر بنا (سال)	تیرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۷	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۱۹۲۶	۵۴۱۸	۵۹۲۰	-۶۷.۵	۱۸۱.۳	۴۰.۲	۳۸.۶
۶-۱۰	۸۶۶	۲۷۱۱	۲۲۶۹	-۶۱.۸	۲۱۳.۰	۱۸.۱	۱۹.۳
۱۱-۱۵	۶۵۰	۱۸۲۱	۱۹۶۶	-۶۶.۹	۱۸۰.۲	۱۳.۶	۱۳.۰
۱۶-۲۰	۷۷۲	۲۳۸۹	۱۹۴۸	-۶۰.۴	۲۰۹.۵	۱۶.۱	۱۷.۰
بیش از ۲۰	۵۷۶	۱۷۰۸	۱۴۱۱	-۵۹.۲	۱۹۶.۵	۱۲.۰	۱۲.۲
جمع کل	۴۷۹۰	۱۴۰۴۷	۱۳۵۱۴	-۶۴.۶	۱۹۳.۳	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

همچنین در میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با ۱۴/۹ درصد بیش ترین تعداد معاملات مسکن را به خود اختصاص داده است. از سوی دیگر، ۷۳/۱ درصد کل معاملات مسکن در شهر تهران در تیرماه سال جاری در ۱۰ منطقه شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۷، ۱، ۸، ۳ و ۱۵ صورت گرفته است؛ ۲۶/۹ درصد معاملات نیز مربوط به سایر مناطق بوده است.

تغییرات قیمت مسکن در تیرماه ۱۳۹۹

میانگین قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در شهر تهران در تیر ماه سال جاری ۲۰/۹ میلیون تومان بوده است که نسبت به مدت مشابه سال گذشته ۵۶/۶ درصد رشد داشته است؛ قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در شهر تهران در تیر ماه سال ۱۳۹۸، ۱۳/۳ میلیون تومان بوده است.

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

از طرفی با توجه به اینکه قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در شهر تهران در خرداد ماه سال جاری ۱۸/۹ میلیون تومان بوده است؛ می توان نتیجه گرفت که قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی طی یک ماه ۱۰/۴ درصد رشد داشته است.

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	تیر ۱۳۹۹	خرداد ۱۳۹۹	تیر ۱۳۹۸	
۱۹۳,۳	۳۰,۳	۱۴۰۴۷	۱۰۷۷۸	۴۷۹۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵۶,۶	۱۰,۴	۲۰۹۰۹۴	۱۸۹۴۸۱	۱۳۳۵۱۲	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

شایان ذکر است که در میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۱ با قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی ۴۵/۳ میلیون تومان و منطقه ۱۸ با قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی با قیمت ۹/۶ میلیون تومان به ترتیب بالاترین و پایین ترین میانگین قیمت را داشته اند. همچنین قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در مناطق ۱ و ۱۸ تهران نسبت به تیر ماه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۵۱/۸ و ۵۸/۲ درصد رشد داشته اند.

پر فروش ترین واحدهای مسکونی در شهر تهران در تیر ماه ۱۳۹۹ در چه دامنه قیمتی بوده اند؟

مطابق با آمار منتشر شده بانک مرکزی، ۹/۷ درصد معاملات مسکن انجام شده در شهر تهران در تیر ماه سال جاری مربوط به واحدهای مسکونی در طیف قیمتی ۱۴ تا ۱۶ میلیون تومان به ازای هر متر مربع بوده است، به عبارت دیگر واحدهای مسکونی با این دامنه قیمت، پر فروش ترین واحدهای مسکونی در ماه مورد نظر بوده اند. پس از آن، واحدهای مسکونی در طیف قیمتی ۱۲ تا ۱۴ میلیون تومان و ۱۰ تا ۱۲ میلیون تومان با سهم های ۹/۵ و ۸/۸ درصد پر فروش ترین واحدهای مسکونی در شهر تهران بوده اند.

شایان ذکر است که در تیر ماه سال جاری حدود ۵۶/۴ درصد معاملات مسکن مربوط به واحدهایی بوده که قیمت هر متر مربع آن ها کم تر از میانگین قیمت هر متر مربع در شهر تهران یعنی ۲۰/۹ میلیون تومان بوده است.

پر فروش ترین واحدهای مسکونی در شهر تهران در تیر ماه ۱۳۹۹ با چه متراژی بوده اند؟

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

مطابق با آمار منتشر شده بانک مرکزی، ۱۴/۲ درصد از معاملات مسکن شهر تهران در تیر ماه سال جاری مربوط به واحدهای مسکونی با متراژ ۵۰ تا ۶۰ متر بوده است؛ به عبارت دیگر، واحدهای مسکونی با این متراژ، پرفروش ترین واحدهای مسکونی در ماه مورد نظر بوده اند. پس از آن، واحد های مسکونی با متراژ ۶۰ تا ۷۰ متر و ۷۰ تا ۸۰ متر با سهم های ۱۴ و ۱۱/۶ درصد پرفروش ترین واحدهای مسکونی در شهر تهران بوده اند. لازم به ذکر است که در ماه یاد شده، ۵۲/۲ درصد معاملات مسکن شهر تهران مربوط به واحدهای مسکونی با متراژ کم تر از ۸۰ متر بوده است.

تغییرات میزان معاملات مسکن شهر تهران در چهار ماه ابتدایی سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات واحدهای مسکونی در شهر تهران از ابتدای سال ۱۳۹۹ تا پایان تیر ماه ۱۳۹۹، ۳۷۳۷۸ واحد مسکونی بوده است که نسبت به ۴ ماه ابتدایی سال ۱۳۹۸، ۴۲ درصد افزایش داشته است. میانگین قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در ۴ ماه ابتدایی سال ۱۳۹۹، ۱۸ میلیون تومان بوده است که نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸، ۴۲/۶ درصد افزایش داشته است.

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در چهارماهه نخست سال های ۹۹-۱۳۹۷

درصد تغییر		چهارماهه			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۴۲،۰	-۴۹،۹	۳۷۳۷۸	۲۶۳۲۷	۵۲۵۵۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۲،۶	۱۰۲،۴	۱۸۰۳۱۵	۱۲۶۴۸۲	۶۲۴۷۶	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

تغییرات اجاره بهای مسکن در تیر ماه ۱۳۹۹

مطالعه ی شاخص اجاره بهای مسکن در شهر تهران نشان می دهد که اجاره بهای واحدهای مسکونی در تیر ماه سال جاری نسبت به زمان مشابه سال ۱۳۹۸، ۲۷/۶ درصد رشد داشته است. همچنین اجاره بها در کل مناطق شهری نیز در همین مدت یک رشد ۳۱ درصدی را تجربه کرده است.

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