



اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران
معاونت بررسی‌های اقتصادی

معاملات مسکن استان تهران در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۸



در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۸، ۲۶،۳ هزار واحد مسکونی در سطح شهر تهران با متوسط قیمت هر متر مربع ۱۲،۶ میلیون تومان معامله شده که نسبت به مدت مشابه سال قبل تعداد معاملات مسکن ۵۰ درصد کاهش و قیمت هر مترمربع واحد مسکونی معامله شده حدود ۱۰۲ درصد (دوبرابر) افزایش یافته است. با این حال، سهم تعداد معاملات با ارزش بیش از ۲ میلیارد تومان در هر واحد مسکونی، از ۶،۲ درصد در تیرماه ۱۳۹۷ به حدود ۱۷ درصد در تیرماه ۱۳۹۸ رسیده است. گزارش حاضر به بررسی تحولات چهارماهه نخست سال ۱۳۹۸ در بخش مسکن شهر تهران می پردازد.

تهیه‌کننده: طاهره کریمی دستایی

مرداد ۱۳۹۸

تعداد معاملات و قیمت هر مترمربع واحد مسکونی

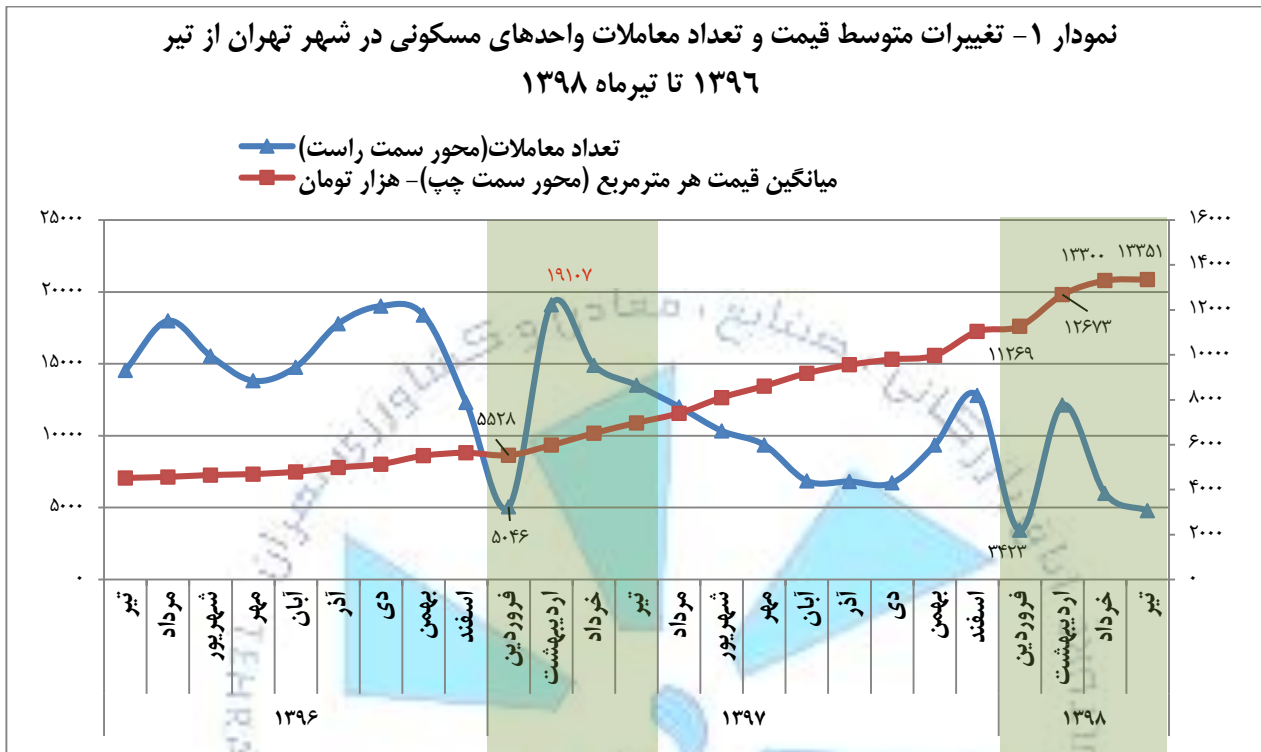
- در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۸، در مجموع ۲۶ هزار و ۳۲۷ واحد مسکونی در سطح شهر تهران با متوسط قیمت هر متر مربع ۱۲٫۶ میلیون تومان معامله شده که نسبت به چهارماهه نخست سال ۱۳۹۷ تعداد معاملات مسکن ۵۰ درصد کاهش یافته و قیمت هر مترمربع واحد مسکونی معامله شده حدوداً برابر شده است.
- تعداد معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران که در اردیبهشت ماه ۱۳۹۸ پس از کاهش شدید در فروردین (به دلیل نوسانات فصل بهار) افزایش یافته بود، از خرداد ماه مجدداً روند کاهشی در پیش گرفته است. بطوریکه در خردادماه با حدود ۵۱ درصد کاهش نسبت به ماه قبل و در تیرماه با حدود ۲۰ درصد کاهش نسبت به ماه قبل مواجه شده است. این روند کاهشی در خرداد و تیرماه سال ۱۳۹۷ نیز مشاهده می‌شود اما میزان کاهش آن به مراتب کمتر است (به ترتیب ۲۲- درصد و ۹- درصد) (نمودار ۱)
- قیمت هر مترمربع واحد مسکونی شهر تهران در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۸ با شیب بیشتری نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۷ افزایش یافته است. کاهش عرضه مسکن به همراه کاهش تقاضا به دلیل افت قدرت خرید، منجر به افزایش قابل توجه متوسط قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در مدت زمان مذکور در سال ۱۳۹۸ شده است.
- طی چهارماهه نخست ۱۳۹۸، حدود ۴۰٫۵ درصد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران مربوط به واحدهای مسکونی با عمر کمتر از ۵ سال و حدود ۱۸ درصد مربوط به واحدهای مسکونی ۶ تا ۱۰ سال بوده است.
- در تیرماه ۱۳۹۸، حدود ۱۵ درصد معاملات انجام شده در شهر تهران مربوط به واحدهای مسکونی ۵۰ تا ۶۰ مترمربعی بوده است. همچنین بیشترین سهم (۱۴٫۶ درصد) معاملات انجام شده در بین واحدهای مسکونی متعلق به واحدهای با ارزش ۳۰۰ تا ۴۵۰ میلیون تومانی بوده است.
- یکی از تغییرات قابل توجه در رابطه با معاملات تیرماه ۱۳۹۸، افزایش سهم تعداد معاملات با ارزش بیش از ۲ میلیارد تومان در هر واحد مسکونی از ۶٫۲ درصد در تیرماه ۱۳۹۷ به حدود ۱۷ درصد در تیرماه ۱۳۹۸ است که همین رقم برای فروردین، اردیبهشت و خرداد ۱۳۹۸ به ترتیب حدود ۱۱ درصد، ۱۶٫۲ درصد و ۱۷٫۶ درصد برآورد شده و نشان از افزایش سهم اینگونه معاملات از ابتدای سال جاری می‌دهد. با توجه به روند مذکور، میزان تاثیر آن به عنوان عاملی در افزایش متوسط قیمت‌ها قابل بررسی است.

قیمت مسکن و اجاره بها

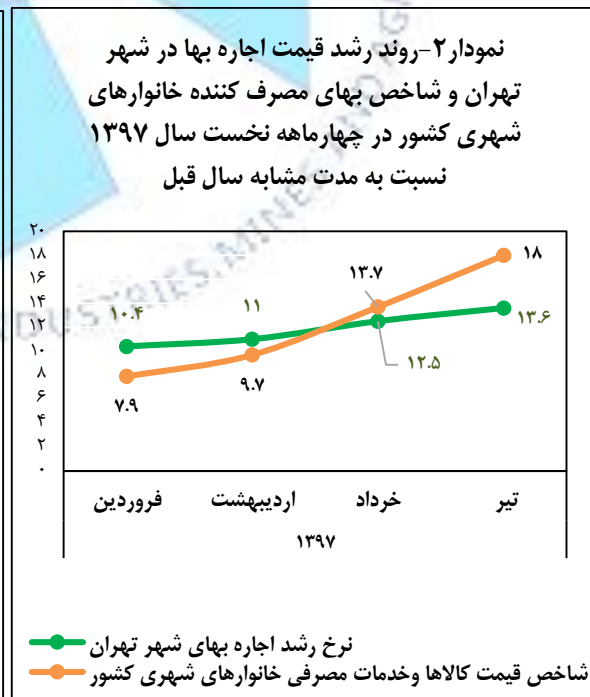
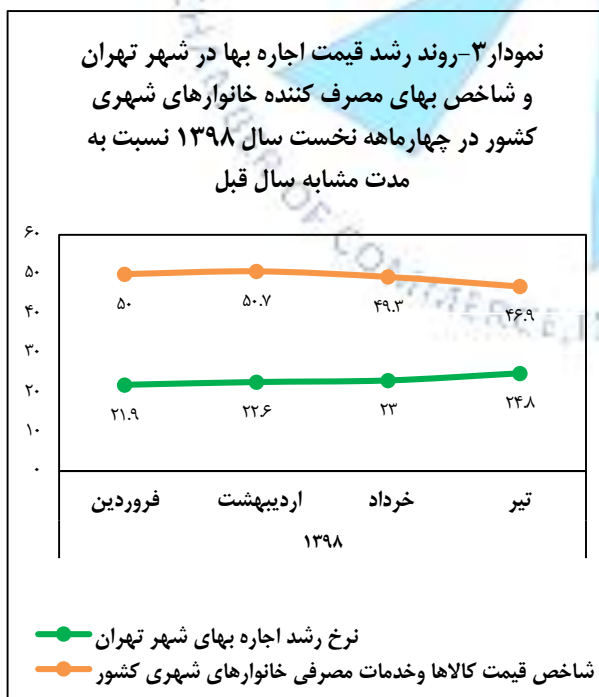
- در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۷ نرخ رشد اجاره بها در شهر تهران در فروردین و اردیبهشت از شاخص قیمت مصرف کننده پایین تر بوده اما از خرداد ماه با افزایش شاخص قیمت مصرف کننده روند آن از نرخ رشد اجاره بها بیشتر شده است. (نمودار ۲)
- در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۸ شاخص قیمت کالا و خدمات مصرفی شهری با اختلاف زیاد بالاتر از نرخ رشد اجاره بهای شهر تهران بوده است. (نمودار ۳)
- در تیرماه ۱۳۹۸ رشد اجاره بهای شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل برابر با ۲۴٫۸ درصد بوده اما رشد شاخص قیمت مصرف کننده شهری در این مدت حدود ۴۷ درصد بوده است. رشد اجاره بهای شهر تهران نسبت به ماه

معاونت بررسی های اقتصادی

مشابه سال قبل در تیر ۱۳۹۷ برابر با ۱۳٫۶ درصد و رشد شاخص قیمت مصرف کننده تیرماه ۱۳۹۷ نسبت به ماه مشابه سال قبل برابر با ۱۸ درصد بوده است.



منبع داده ها: بانک مرکزی



*- آمار مربوط به شاخص قیمت مصرف کننده در چهارماهه سال ۱۳۹۷ از بانک مرکزی و در چهارماهه سال ۱۳۹۸ از مرکز آمار استخراج شده است
منبع داده ها: بانک مرکزی و مرکز آمار ایران