



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مردادماه سال ۱۴۰۰

بانک مرکزی ج.ا.ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی
شهریورماه ۱۴۰۰

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۰» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است. بر اساس این گزارش:

- در مردادماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۵/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۸/۴ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۹/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۰۹/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در مردادماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۵۴۹۹ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۲ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مردادماه سال قبل حدود ۵/۳ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های "۶ تا ۱۰"، "۱۱ تا ۱۵" و "۱۶ تا ۲۰" سال ساخت افزوده شده است.

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

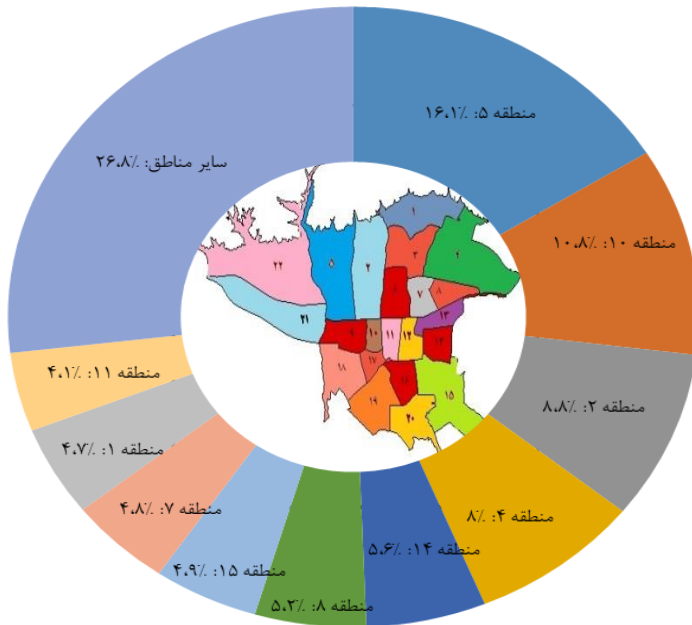
عمر بنا (سال)	مردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۱۳۷۶	۳۴۹۲	۱۸۲۵	۱۵۳,۸	-۴۷,۷	۳۸,۵	۳۳,۲
۶-۱۰	۶۱۹	۱۶۶۳	۱۲۳۱	۱۶۸,۷	-۲۶,۰	۱۸,۳	۲۲,۴
۱۱-۱۵	۴۱۷	۱۱۷۶	۸۱۸	۱۸۲,۰	-۳۰,۴	۱۳,۰	۱۴,۹
۱۶-۲۰	۴۹۱	۱۵۴۲	۹۷۹	۲۱۴,۱	-۳۶,۵	۱۷,۰	۱۷,۸
بیش از ۲۰	۳۸۹	۱۲۰۷	۶۴۶	۲۱۰,۳	-۴۶,۵	۱۳,۳	۱۱,۸
جمع کل	۳۲۹۲	۹۰۸۰	۵۴۹۹	۱۷۵,۸	-۳۹,۴	۱۰۰	۱۰۰

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

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۸ و ۸/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۲ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در مردادماه سال

۱۴۰۰ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۲، ۴، ۱۴، ۸، ۱۵، ۷، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۲۶/۸ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مردادماه سال ۱۴۰۰



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در مردادماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۰۹/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳/۱ و ۳۴/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

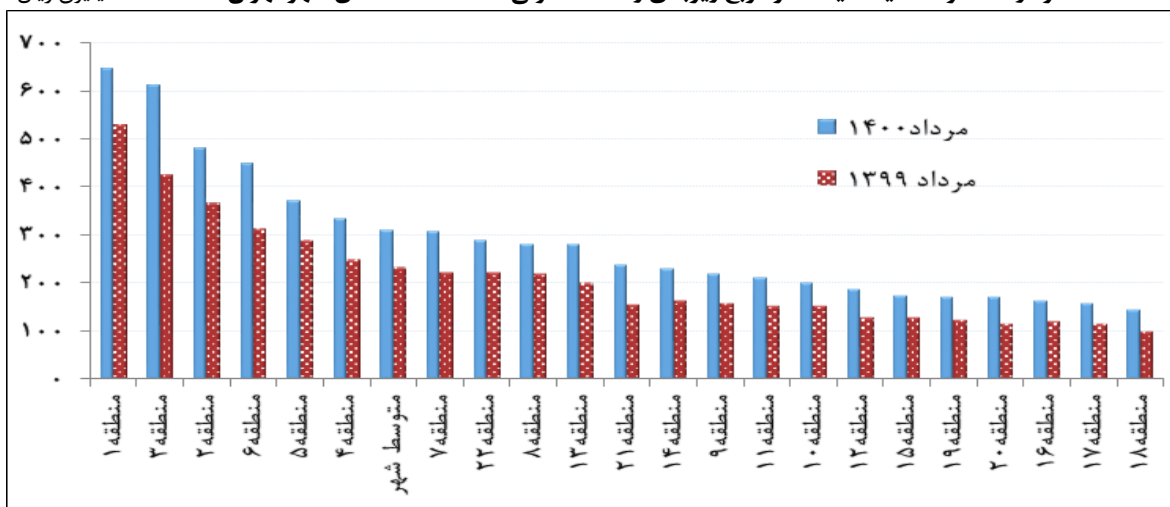
درصد تغییر مردادماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		مرداد ۱۴۰۰	تیر ۱۴۰۰	مرداد ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	مرداد ۱۴۰۰	تیر ۱۴۰۰	مرداد ۱۳۹۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۳۹,۴	۸,۴	۵۴۹۹	۵۰۷۱	۹۰۸۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۳۴,۰	۳,۱	۳۰۹۷۰۱	۳۰۰۴۴۷	۲۳۱۰۷۸	

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

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۶۴۵/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۴۴/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۲۲/۲ و ۴۷/۸ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده مناطق شهر تهران



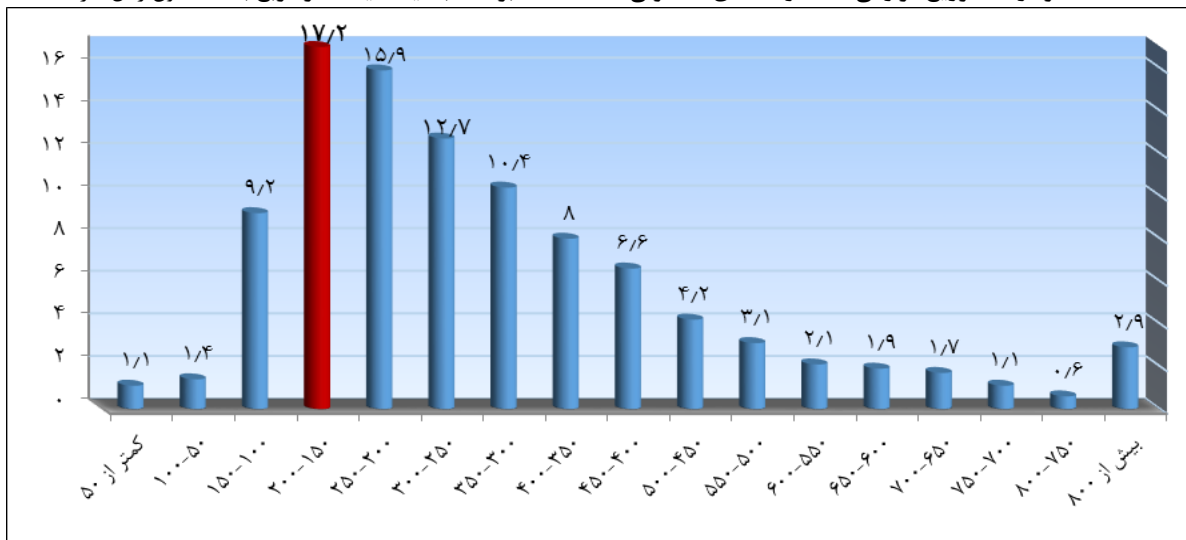
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۳-۱- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در مردادماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۱۵۰ تا ۲۰۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۷/۲ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده است و دامنه‌های قیمتی "۲۰۰ تا ۲۵۰" و "۲۵۰ تا ۳۰۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۹ و ۱۲/۷ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۹/۴ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۰۹/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

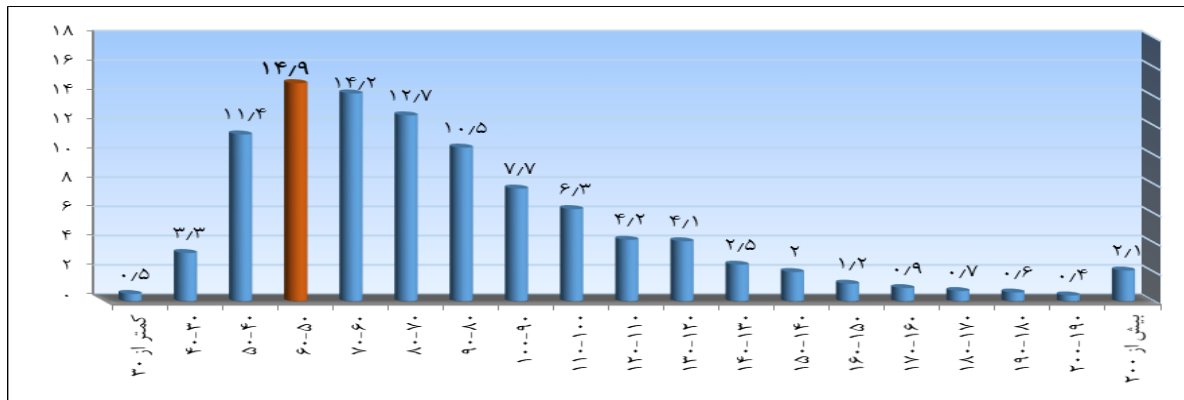


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۲- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در مردادماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۴/۹ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۲ و ۱۲/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۷/۰ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا (متر مربع/درصد)

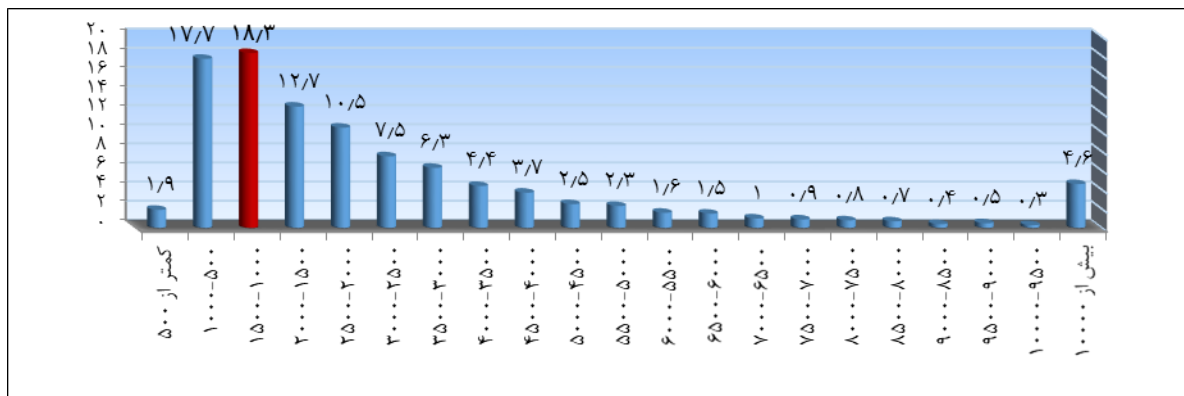


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۳- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

در مردادماه سال ۱۴۰۰، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش "۱۰/۰ تا ۱۵/۰" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۸/۳ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۵/۰ تا ۱۰/۰" و "۱۵/۰ تا ۲۰/۰" میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۷/۷ و ۱۲/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۰/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

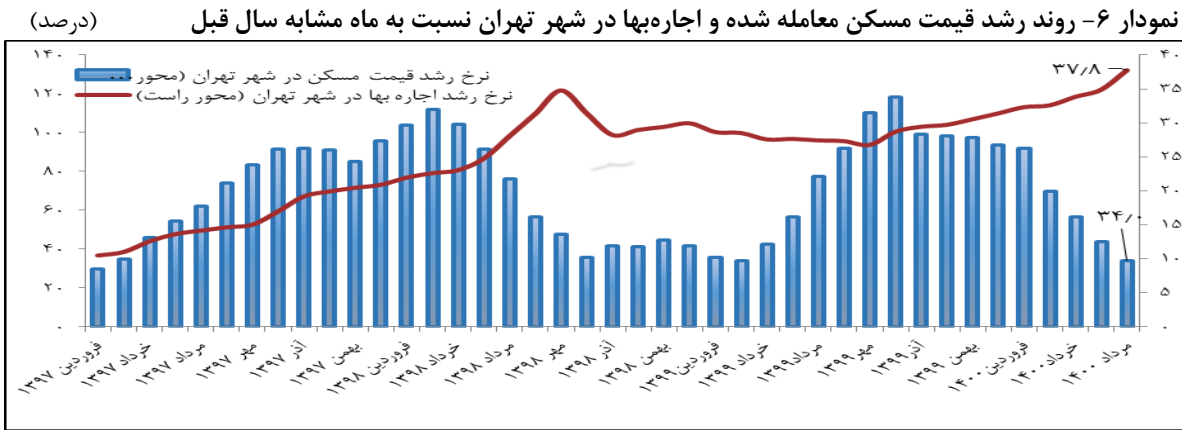
نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیون تومان/درصد)



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

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در مردادماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۳۷/۸ و ۴۱/۲ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.



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

۵- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در مردادماه سال ۱۴۰۰ در حدود ۵/۵ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل ۸/۴ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۹/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۳۰۹/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۱ و ۳۴/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال جاری در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۲ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین در ماه مورد بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳۷/۸ و ۴۱/۲ درصد رشد نشان می‌دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۳- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

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

مردادماه سال ۱۴۰۰		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۴۵۵۸۳	۲۵۹
منطقه ۲	۴۷۸۷۳۸	۴۸۶
منطقه ۳	۶۱۰۲۲۰	۱۸۹
منطقه ۴	۳۳۲۵۵۹	۴۳۹
منطقه ۵	۳۷۰۰۹۷	۸۸۸
منطقه ۶	۴۴۸۸۶۰	۲۱۸
منطقه ۷	۳۰۶۰۶۰	۲۶۴
منطقه ۸	۲۸۰۷۲۸	۲۸۵
منطقه ۹	۲۱۸۷۱۳	۱۳۶
منطقه ۱۰	۱۹۸۵۲۳	۵۹۲
منطقه ۱۱	۲۰۹۷۳۸	۲۲۶
منطقه ۱۲	۱۸۶۶۴۵	۱۲۹
منطقه ۱۳	۲۸۰۰۱۷	۱۶۶
منطقه ۱۴	۲۲۹۷۱۲	۳۰۸
منطقه ۱۵	۱۷۱۷۳۳	۲۷۲
منطقه ۱۶	۱۶۲۹۳۷	۱۰۴
منطقه ۱۷	۱۵۶۷۲۵	۱۲۳
منطقه ۱۸	۱۴۴۱۰۸	۱۳۳
منطقه ۱۹	۱۷۱۵۹۲	۴۱
منطقه ۲۰	۱۷۰۰۲۸	۵۱
منطقه ۲۱	۲۳۵۸۸۰	۱۳۵
منطقه ۲۲	۲۸۶۶۳۵	۵۵
متوسط شهر/سرجمع	۳۰۹۷۰۱	۵۴۹۹

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