



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

دی ماه سال ۱۴۰۰

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

بهمن ماه ۱۴۰۰

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در دی ماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در دی ماه 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 دی ماه سال ۱۴۰۰، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۹/۸ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۰/۵ و ۱۷۹/۳ درصد افزایش 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 ۳۲۹/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. همچنین این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۲۰/۳ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه دی ماه سال ۱۳۹۹ (معادل ۹۸/۳ درصد) به مراتب کمتر بوده و مبین کند شدن آهنگ رشد قیمت مسکن در سال جاری است.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در دی ماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۹۸۱۶ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۶ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با دی ماه سال قبل حدود ۵/۴ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در سایر گروه‌ها شامل "۶ تا ۱۰"، "۱۱ تا ۱۵"، "۱۶ تا ۲۰" و "بیش از ۲۰" سال ساخت افزوده شده است.

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

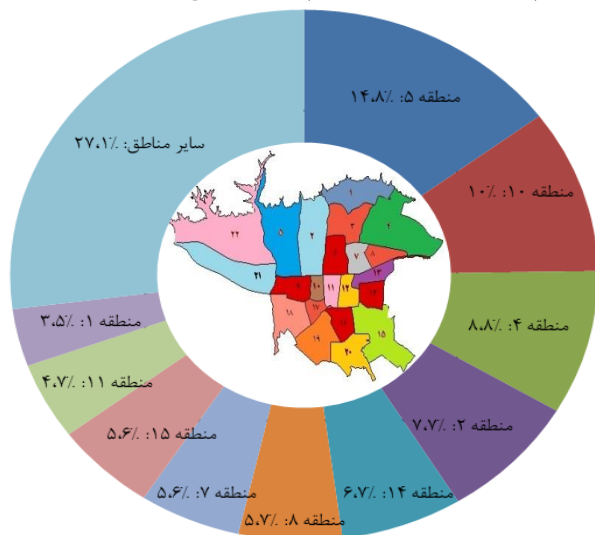
عمر بنا (سال)	دی ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۴۴۷۰	۱۳۷۲	۳۳۰۱	-۶۹.۳	۱۴۰.۶	۳۹.۰	۳۳.۶
۶-۱۰	۲۰۶۹	۶۲۹	۲۰۵۵	-۶۹.۶	۲۲۶.۷	۱۷.۹	۲۰.۹
۱۱-۱۵	۱۳۵۱	۴۵۸	۱۴۲۹	-۶۶.۱	۲۱۲.۰	۱۳.۰	۱۴.۶
۱۶-۲۰	۱۸۰۷	۶۱۴	۱۷۵۵	-۶۶.۰	۱۸۵.۸	۱۷.۵	۱۷.۹
بیش از ۲۰	۹۹۰	۴۴۲	۱۲۷۶	-۵۵.۴	۱۸۸.۷	۱۲.۶	۱۳.۰
جمع کل	۱۰۶۸۷	۳۵۱۵	۹۸۱۶	-۶۷.۱	۱۷۹.۳	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

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 دی ماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۸ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه

را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۰ و ۸/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران^۱

در دی‌ماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۲۹/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۱ و ۲۰/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر دی‌ماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		دی ۱۴۰۰	آذر ۱۴۰۰	دی ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۹۸۱۶	۹۷۷۲	۳۵۱۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۷۹،۳	۰،۵	۳۲۹۳۶۴	۳۲۵۹۰۸	۲۷۳۸۶۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

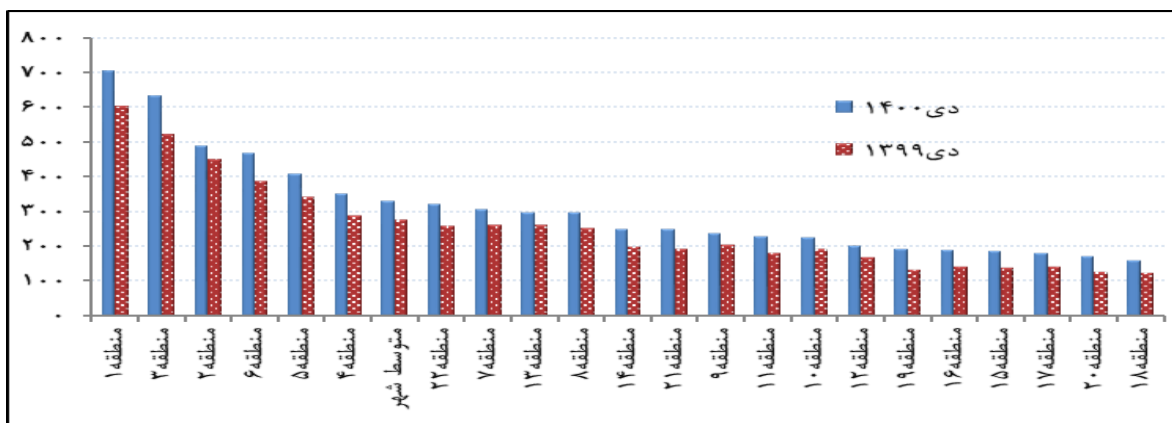
ماخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۰۲/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۵۶/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۱۷/۰ و ۲۸/۸ درصد افزایش نشان می‌دهند.

^۱ متوسط قیمت معاملاتی برآورد شده در این گزارش، صرفاً تصویر کلی از تحولات قیمتی در شهر تهران را ارائه می‌نماید که با توجه به ناهمگن بودن واحدهای مسکونی معامله شده (به لحاظ ناحیه، محله، طبقه، وضعیت مشاعات همچون پارکینگ و انباری، کیفیت ساخت و سایر عوامل)، لازم است موارد مذکور در مقایسه قیمت‌های محاسبه شده در ماه‌های مختلف به ویژه در سطح مناطق مدنظر قرار گیرد.

(میلیون ریال)

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

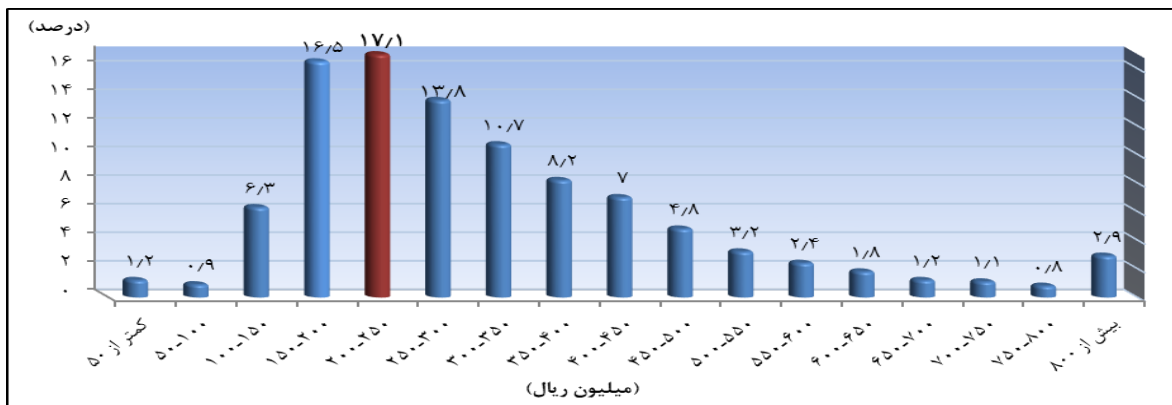


ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

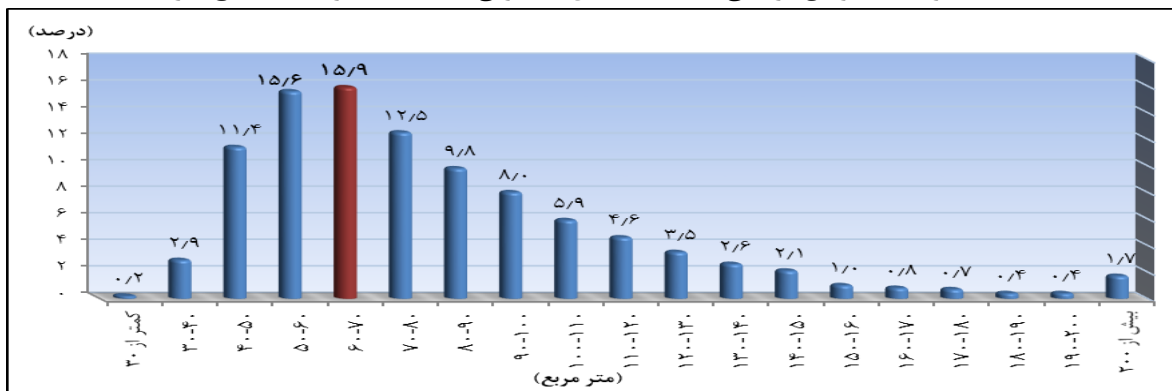
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در دی‌ماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۸/۵ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۶۲/۵ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۳۲۹/۴ میلیون ریال) معامله شده و ۴۸/۹ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۲/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

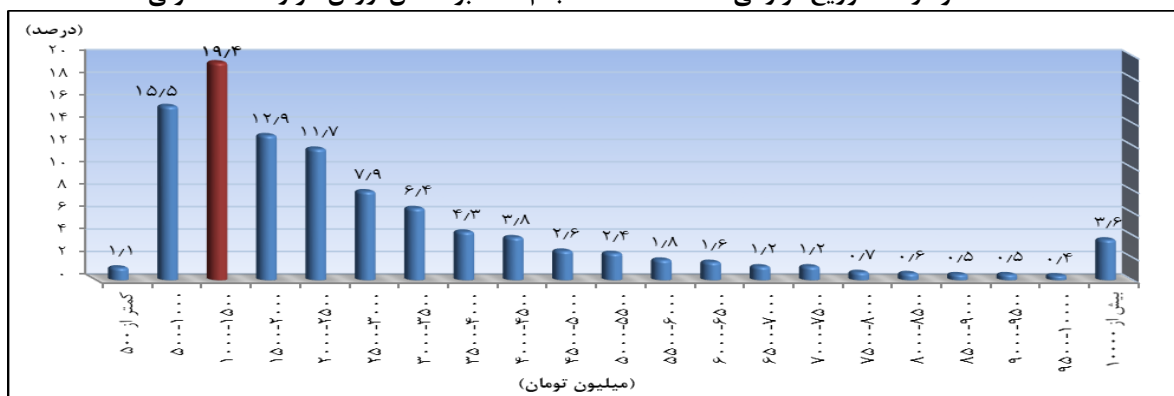
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا



نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی

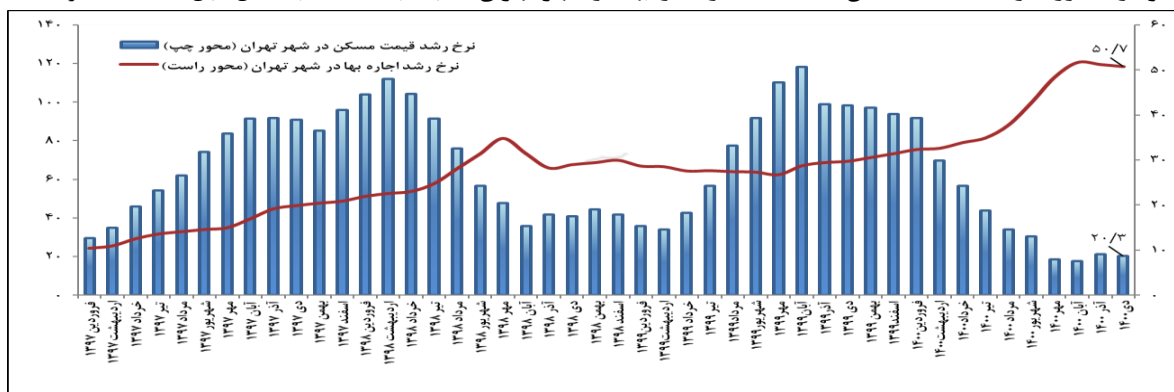


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در دی ماه سال ۱۴۰۰ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۵۰/۷ و ۵۴/۰ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل



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

۵- جمع بندی

تعداد معاملات انجام شده در دی ماه سال ۱۴۰۰ به ۹/۸ هزار فقره بالغ گردید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۰/۵ و ۱۷۹/۳ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۳۲۹/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۱ و ۲۰/۳ درصد افزایش نشان می دهد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در دی ماه سال جاری در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۶ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. 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 ۵۰/۷ و ۵۴/۰ درصد رشد نشان می دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۳- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده^۱

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

دی ماه سال ۱۴۰۰		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۳۴۷	۷۰۲۱۸۵	منطقه ۱
۷۵۲	۴۸۸۵۷۳	منطقه ۲
۳۱۳	۶۳۰۱۱۵	منطقه ۳
۸۶۴	۳۵۰۰۳۴	منطقه ۴
۱۴۵۴	۴۰۷۸۳۳	منطقه ۵
۲۷۴	۴۶۴۹۴۶	منطقه ۶
۵۴۸	۳۰۵۰۴۶	منطقه ۷
۵۵۹	۲۹۴۲۹۳	منطقه ۸
۲۲۴	۲۳۶۶۰۸	منطقه ۹
۹۸۰	۲۲۲۱۳۹	منطقه ۱۰
۴۶۴	۲۲۷۵۷۹	منطقه ۱۱
۲۳۱	۲۰۰۰۵۴	منطقه ۱۲
۳۳۲	۲۹۶۲۲۴	منطقه ۱۳
۶۵۳	۲۴۷۴۵۲	منطقه ۱۴
۵۴۸	۱۸۴۸۵۶	منطقه ۱۵
۱۶۷	۱۸۷۰۰۴	منطقه ۱۶
۲۶۷	۱۷۸۶۷۵	منطقه ۱۷
۲۸۳	۱۵۶۴۷۹	منطقه ۱۸
۹۳	۱۹۰۵۸۰	منطقه ۱۹
۱۲۶	۱۶۹۷۸۴	منطقه ۲۰
۱۸۲	۲۴۶۵۴۵	منطقه ۲۱
۱۵۵	۳۱۹۵۵۷	منطقه ۲۲
۹۸۱۶	۳۲۹۳۶۴	متوسط شهر/سرجمع

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

۱- متوسط قیمت معاملاتی برآورد شده در این گزارش، صرفاً تصویر کلی از تحولات قیمتی در شهر تهران را ارائه می‌نماید که با توجه به ناهمگن بودن واحدهای مسکونی معامله شده (به لحاظ ناحیه، محله، طبقه، وضعیت مشاعات همچون پارکینگ و انباری، کیفیت ساخت و سایر عوامل)، لازم است موارد مذکور در مقایسه قیمت‌های محاسبه شده در ماه‌های مختلف به ویژه در سطح مناطق مدنظر قرار گیرد.