



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۰

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

خردادماه ۱۴۰۰

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۳/۹ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۸۸/۱ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۵/۲ 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 ۲۸۸/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۳۹۳۸ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۵/۷ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اردیبهشت‌ماه سال قبل حدود ۳/۱ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های "۶ تا ۱۰"، "۱۱ تا ۱۵" 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)

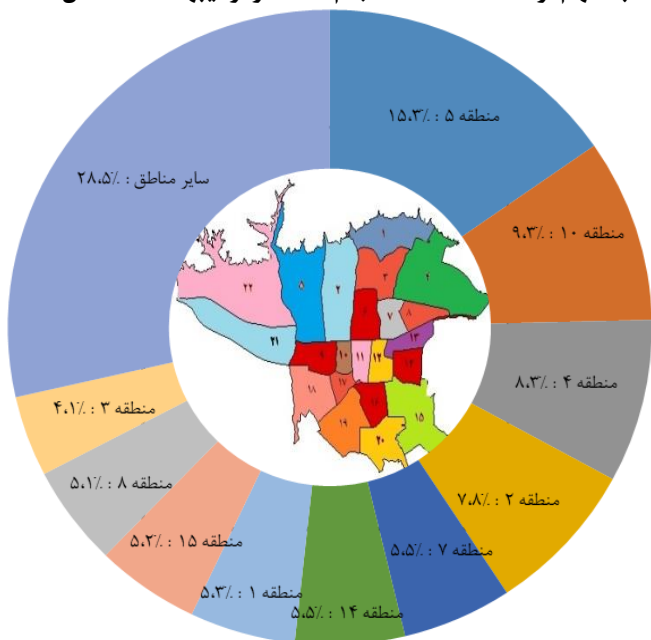
عمر بنا (سال)	اردیبهشت‌ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۴۹۷۵	۴۳۹۱	۱۴۰۵	-۱۱.۷	-۶۸.۰	۳۸.۸	۳۵.۷
۶-۱۰	۲۱۹۵	۲۰۷۰	۸۲۰	-۵.۷	-۶۰.۴	۱۸.۳	۲۰.۸
۱۱-۱۵	۱۵۳۱	۱۴۱۴	۵۳۲	-۷.۶	-۶۲.۴	۱۲.۵	۱۳.۵
۱۶-۲۰	۲۰۸۵	۲۰۱۴	۶۶۸	-۳.۴	-۶۶.۸	۱۷.۸	۱۷.۰
بیش از ۲۰	۱۳۴۲	۱۴۲۱	۵۱۳	۵.۹	-۶۳.۹	۱۲.۶	۱۳.۰
جمع کل	۱۲۱۲۸	۱۱۳۱۰	۳۹۳۸	-۶.۷	-۶۵.۲	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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۳ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۳ و ۸/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۱/۵ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در اردیبهشت‌ماه

سال ۱۴۰۰ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۴، ۲، ۷، ۱۴، ۱، ۱۵، ۸ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۸/۵ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۸۸/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۸ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۹/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

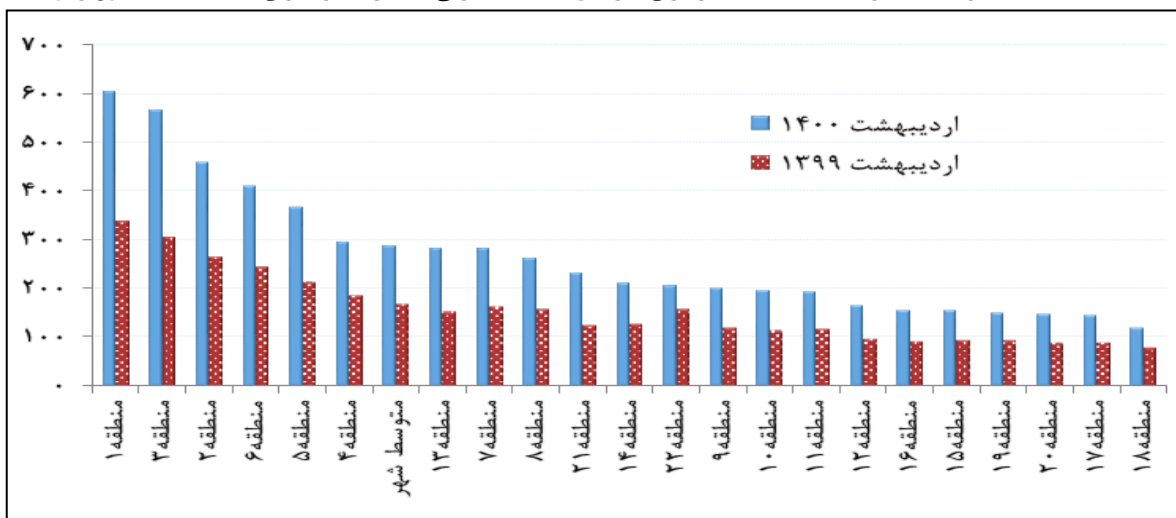
درصد تغییر اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			
		اردیبهشت ۱۴۰۰	فروردین ۱۴۰۰	اردیبهشت ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۶۵.۲	۸۸.۱	۳۹۳۸	۲۰۹۴	۱۱۳۱۰	
۶۹.۷	-۱.۸	۲۸۷۹۶۶	۲۹۳۲۲۷	۱۶۹۷۲۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۶۰۲/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۱۹/۷ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۷۷/۶ و ۵۲/۶ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

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



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در دوماه نخست سال ۱۴۰۰

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در دو ماهه نخست سال ۱۴۰۰ به حدود ۶/۰ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۵۱/۹ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۲۹۰/۶ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۸۰/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در دو ماهه نخست سال‌های ۱۳۹۸-۱۴۰۰

درصد تغییر	دوماهه				
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۸		
۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۵۱٫۹	-۱۹٫۳	۶۰٫۳۲	۱۲۵۵۳	۱۵۵۵۱	
۸۰٫۱	۳۴٫۸	۲۹۰۵۹۷	۱۶۱۳۴۳	۱۱۹۷۰۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

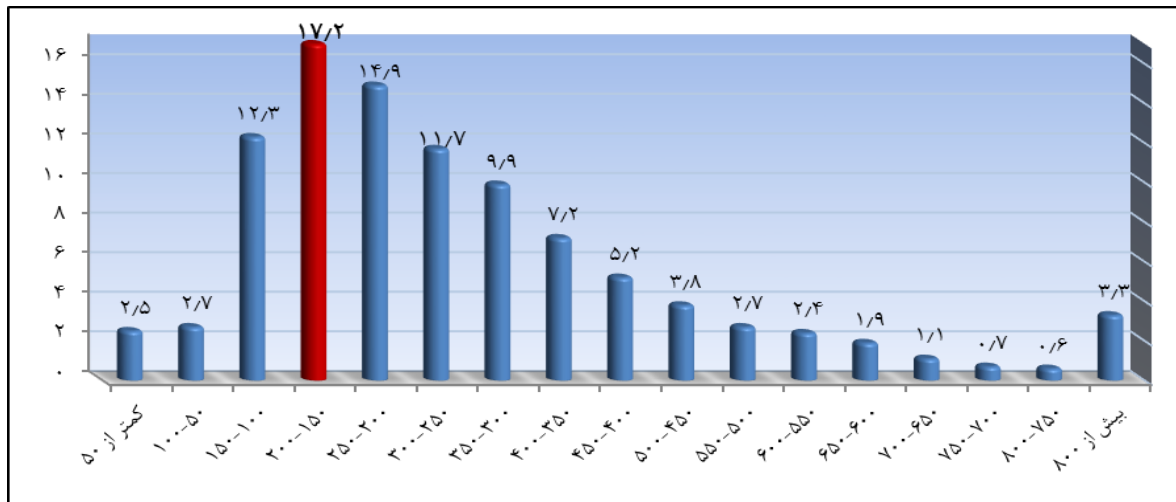
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۴-۱- 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 اردیبهشت‌ماه 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 "۱۰۰ تا ۱۵۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۹ و ۱۲/۳ درصد در رتبه‌های بعدی

قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۸/۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۸۸/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

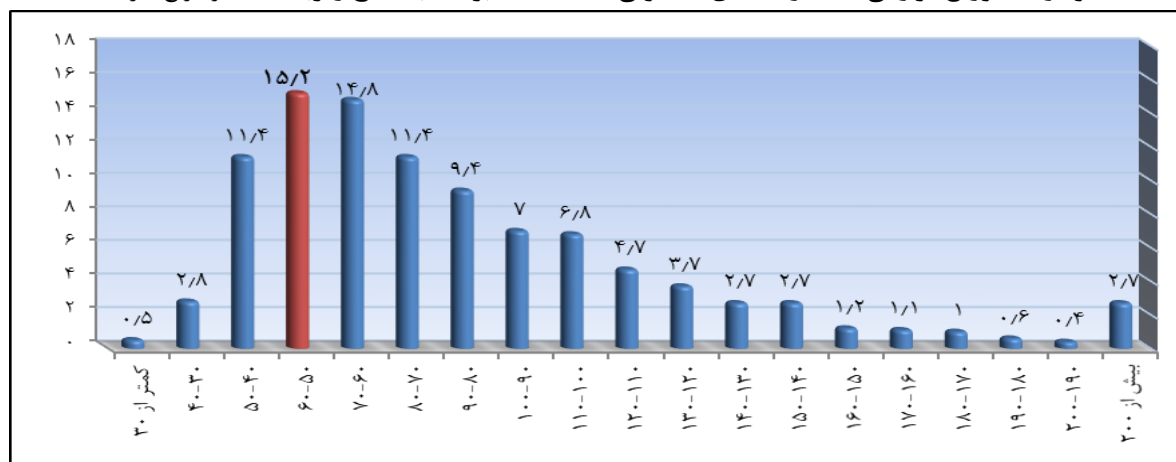
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا (میلیون ریال/ درصد)



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
۲-۴- 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۵/۲ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع با سهم ۱۴/۸ درصدی در رتبه بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۱ 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)

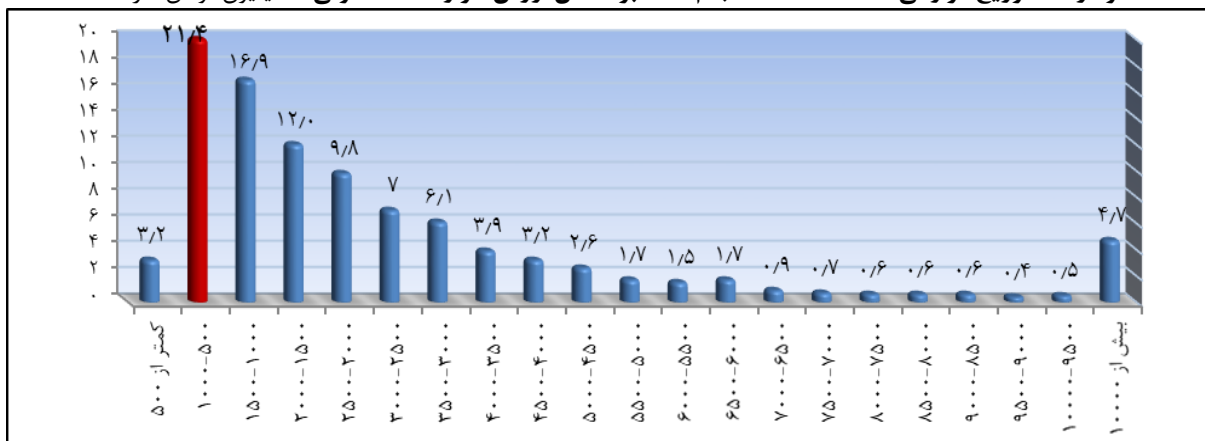


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۴- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

در اردیبهشت‌ماه 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 "۵/۰ تا ۱۰/۰" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۲۱/۴ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۰/۰ تا ۱۵/۰" و "۱۵/۰ تا ۲۰/۰" میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۶/۹ و ۱۲/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۳/۵ 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)

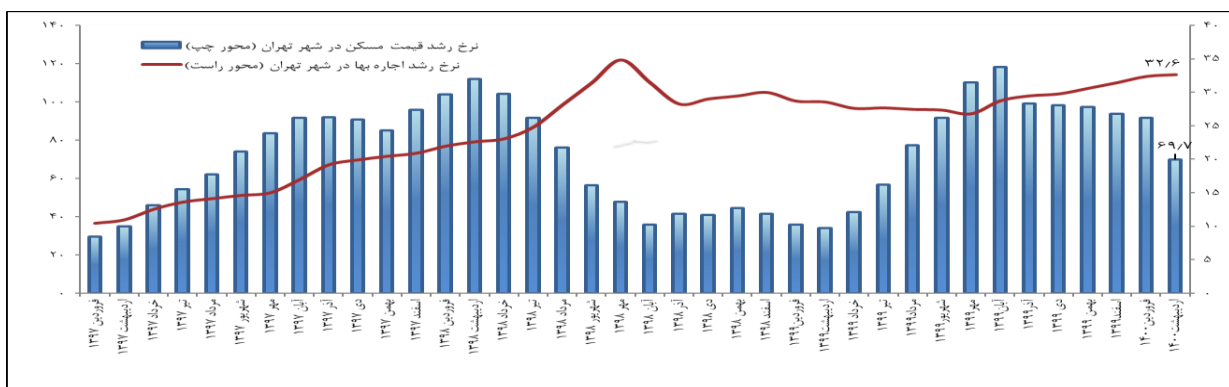


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۳۲/۶ و ۳۶/۳ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



ماخذ: ۱- قیمت مسکن؛ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲- اجاره بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع بندی

تعداد معاملات انجام شده در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۰ در حدود ۳/۹ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل ۸۸/۱ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۵/۲ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۲۸۸/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۸ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۹/۷ درصد افزایش نشان می دهد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در اردیبهشت ماه سال جاری در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۵/۷ 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 ۳۲/۶ و ۳۶/۳ درصد رشد نشان می دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۴- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

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

اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۰		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۰۲۱۱۶	۲۰۸
منطقه ۲	۴۵۸۱۵۸	۳۰۹
منطقه ۳	۵۶۵۶۵۰	۱۶۳
منطقه ۴	۲۹۴۴۴۶	۳۲۸
منطقه ۵	۳۶۶۴۴۴	۶۰۱
منطقه ۶	۴۰۸۹۵۳	۱۲۱
منطقه ۷	۲۸۱۷۱۴	۲۱۸
منطقه ۸	۲۶۳۲۹۰	۲۰۲
منطقه ۹	۲۰۱۲۵۱	۸۲
منطقه ۱۰	۱۹۷۰۶۹	۳۶۵
منطقه ۱۱	۱۹۳۵۰۱	۱۶۱
منطقه ۱۲	۱۶۶۸۱۶	۱۰۱
منطقه ۱۳	۲۸۲۳۹۹	۱۱۲
منطقه ۱۴	۲۱۲۶۸۰	۲۱۶
منطقه ۱۵	۱۵۵۵۶۶	۲۰۶
منطقه ۱۶	۱۵۶۳۳۶	۹۵
منطقه ۱۷	۱۴۵۴۳۸	۱۰۷
منطقه ۱۸	۱۱۹۷۱۶	۱۲۴
منطقه ۱۹	۱۴۹۷۸۵	۵۱
منطقه ۲۰	۱۴۶۹۸۰	۴۲
منطقه ۲۱	۲۳۲۳۳۶	۷۳
منطقه ۲۲	۲۰۵۶۶۰	۵۳
متوسط شهر	۲۸۷۹۶۶	۳۹۳۸

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