



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مهرماه سال ۱۴۰۰

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

آبان ماه ۱۴۰۰

## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مهرماه 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 مهرماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۵/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲۹/۸ و ۳۶/۸ 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 ۳۱۶/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۰/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد.

### ۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در مهرماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۵۴۷۱ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مهرماه سال قبل حدود ۴/۰ 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)

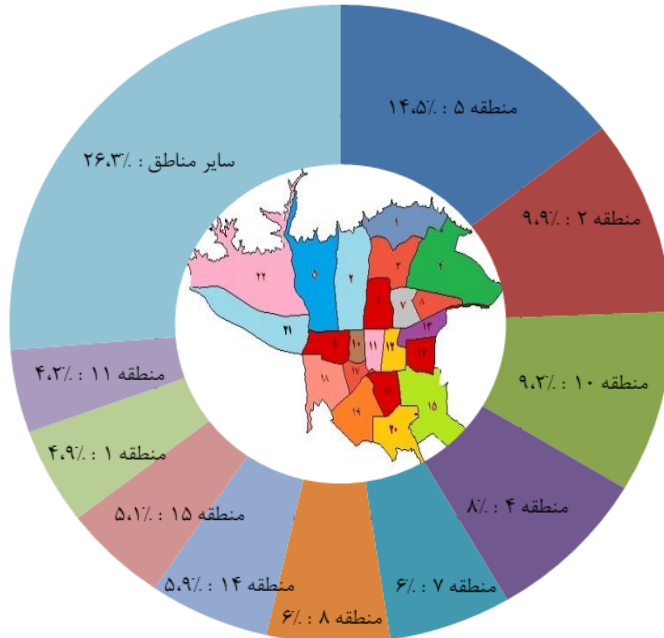
عمر بنا (سال)	مهرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۱۴۲۶	۳۲۰۵	۱۸۰۵	۱۲۴.۸	-۴۳.۷	۳۷.۰	۳۳.۰
۶-۱۰	۶۶۸	۱۵۷۱	۱۱۹۲	۱۳۵.۲	-۲۴.۱	۱۸.۱	۲۱.۸
۱۱-۱۵	۴۳۰	۱۱۲۹	۷۵۲	۱۶۲.۶	-۳۳.۴	۱۳.۰	۱۳.۸
۱۶-۲۰	۵۲۰	۱۶۴۲	۱۰۰۴	۲۱۵.۸	-۳۸.۹	۱۹.۰	۱۸.۴
بیش از ۲۰	۳۵۷	۱۱۰۹	۷۱۸	۲۱۰.۶	-۳۵.۳	۱۲.۸	۱۳.۱
جمع کل	۳۴۰۱	۸۶۵۶	۵۴۷۱	۱۵۴.۵	-۳۶.۸	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 مهرماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۱۰ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۹ و ۹/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۷ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۰ مربوط

به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۱۰، ۴، ۷، ۸، ۱۴، ۱۵، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۳ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مهرماه 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

در مهرماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۱۶/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۰/۲ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۸/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

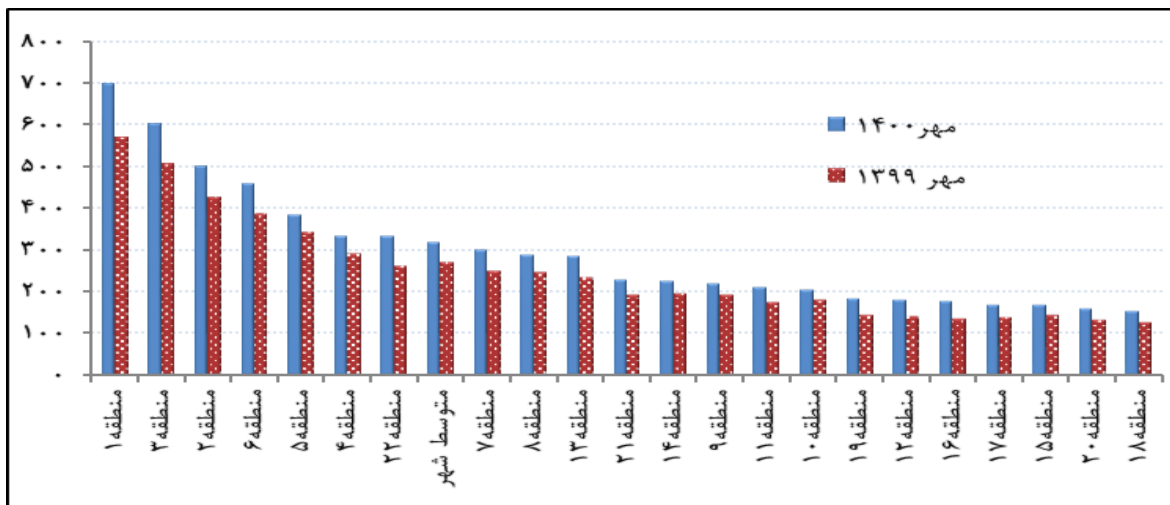
درصد تغییر مهرماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		مهر ۱۴۰۰	شهریور ۱۴۰۰	مهر ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	مهر ۱۴۰۰	شهریور ۱۴۰۰	مهر ۱۳۹۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۳۶.۸	-۲۹.۸	۵۴۷۱	۷۷۸۹	۸۶۵۶	
۱۸.۴	-۰.۲	۳۱۶۳۱۱	۳۱۷۰۳۴	۲۶۷۲۰۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۶۹۶/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۵۱/۴ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۲۲/۵ و ۲۱/۹ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

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



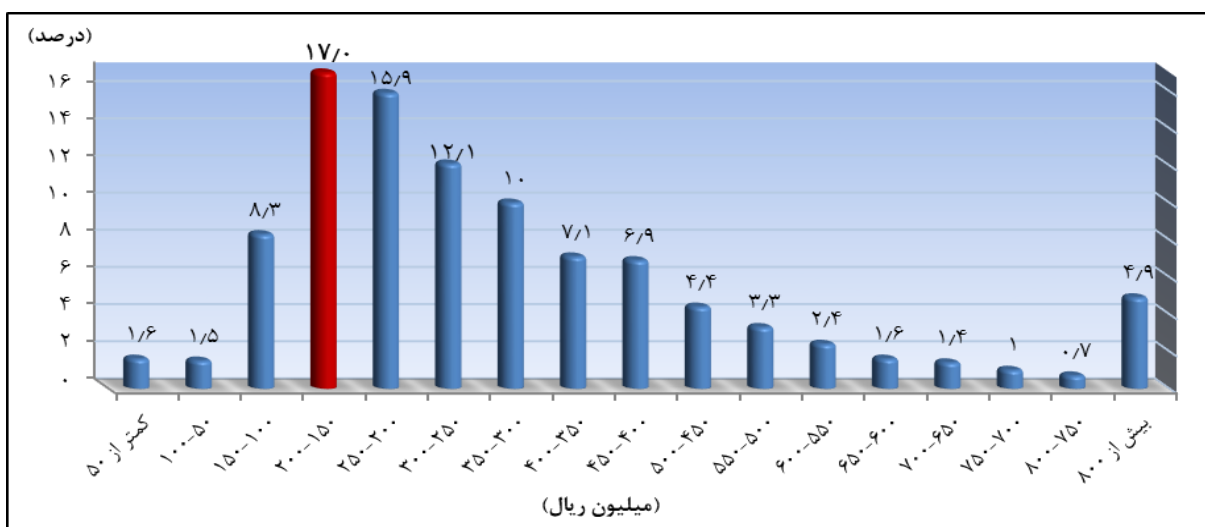
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 مهرماه 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 ۱۷/۰ 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 ۱۲/۱ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۰/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۱۶/۳ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

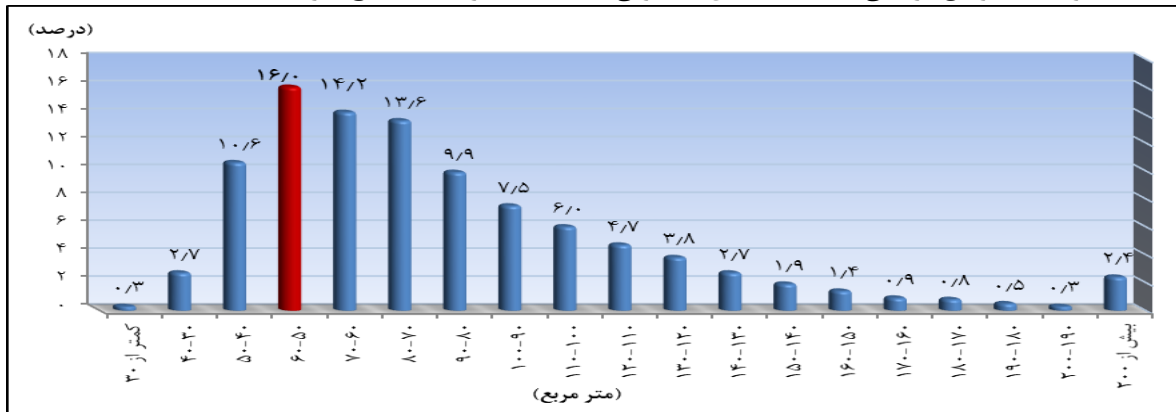


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 مهرماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۶/۰ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۲ و ۱۳/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۷/۴ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

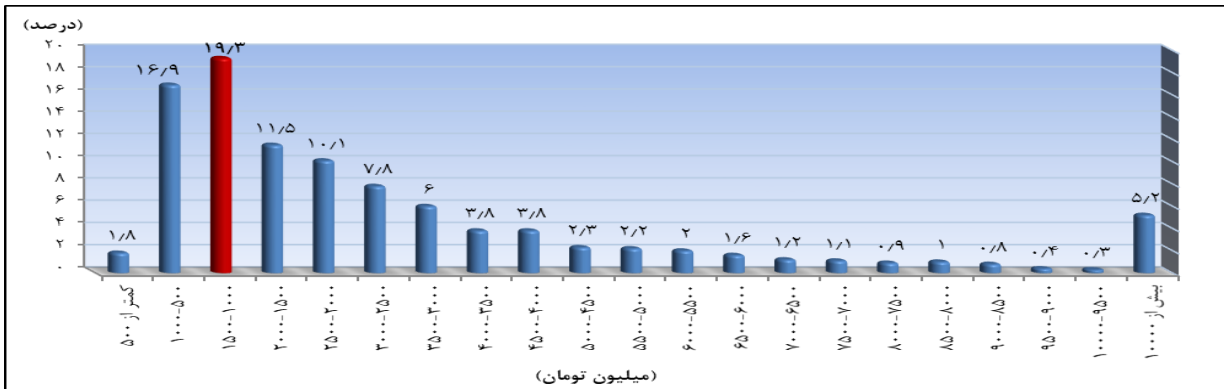


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در مهرماه 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 سهم ۱۹/۳ 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 ۱۶/۹ و ۱۱/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۹/۵ 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

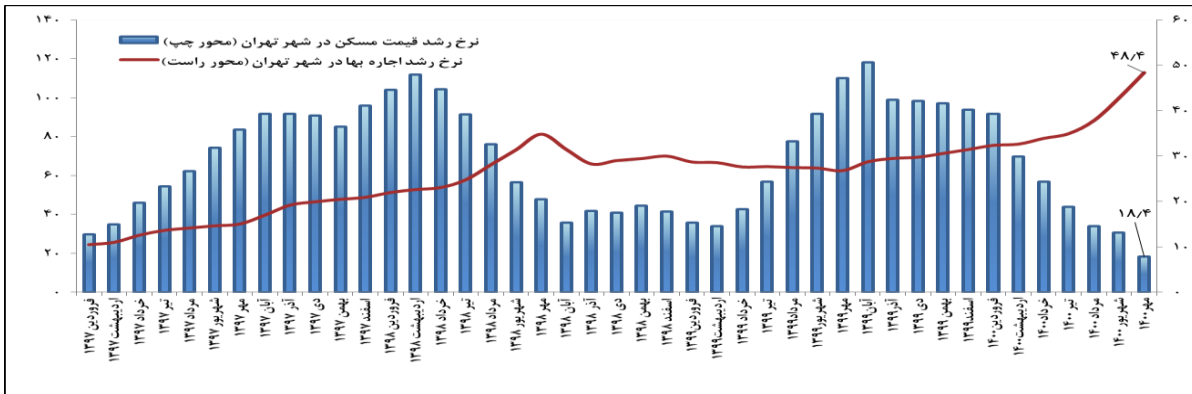


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### ۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در مهرماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۸/۴ و ۵۱/۳ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

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



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 مهرماه سال ۱۴۰۰ در حدود ۵/۵ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲۹/۸ و ۳۶/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۳۱۶/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۰/۲ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۸/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. لازم به توضیح است که نرخ رشدهای مذکور در ماه مورد گزارش نسبت به رشد ماهانه و نقطه به نقطه شهریورماه سال جاری (به ترتیب معادل ۲/۴ و ۳۰/۵ درصد) در سطح پایین‌تری قرار دارد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مهرماه سال جاری در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۰ 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 ۴۸/۴ و ۵۱/۳ 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

مهرماه سال ۱۴۰۰		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۹۶۷۰۲	۲۶۹
منطقه ۲	۴۹۸۸۶۳	۵۴۰
منطقه ۳	۶۰۰۷۸۶	۱۹۸
منطقه ۴	۳۳۲۰۰۶	۴۴۰
منطقه ۵	۳۸۲۹۶۶	۷۹۳
منطقه ۶	۴۵۸۱۹۷	۱۷۸
منطقه ۷	۲۹۹۶۵۹	۳۲۹
منطقه ۸	۲۸۵۳۶۰	۳۲۹
منطقه ۹	۲۱۷۷۰۷	۱۲۳
منطقه ۱۰	۲۰۳۹۷۳	۵۰۵
منطقه ۱۱	۲۰۹۲۶۴	۲۳۱
منطقه ۱۲	۱۷۸۴۵۶	۱۲۱
منطقه ۱۳	۲۸۳۱۶۸	۱۶۷
منطقه ۱۴	۲۲۳۶۹۳	۳۲۴
منطقه ۱۵	۱۶۶۷۳۶	۲۸۱
منطقه ۱۶	۱۷۷۰۹۱	۸۵
منطقه ۱۷	۱۶۷۸۸۵	۱۳۵
منطقه ۱۸	۱۵۱۴۴۱	۱۴۶
منطقه ۱۹	۱۸۲۴۵۷	۳۷
منطقه ۲۰	۱۵۸۲۰۰	۶۸
منطقه ۲۱	۲۲۷۵۲۶	۱۰۲
منطقه ۲۲	۳۳۰۷۹۵	۷۰
متوسط شهر/سرجمع	۳۱۶۳۱۱	۵۴۷۱

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