



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

## آبان ماه سال ۱۴۰۰

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

آذرماه ۱۴۰۰

## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آبان ماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آبان 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 آبان ماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۷/۳ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳۳/۵ و ۶۳/۵ 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 ۳۲۰/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. همچنین این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۱۷/۷ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه آبان ماه سال ۱۳۹۹ (معادل ۱۱۸/۲ 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 آبان ماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۷۳۰۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۲/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با آبان ماه سال قبل حدود ۶/۹ 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)

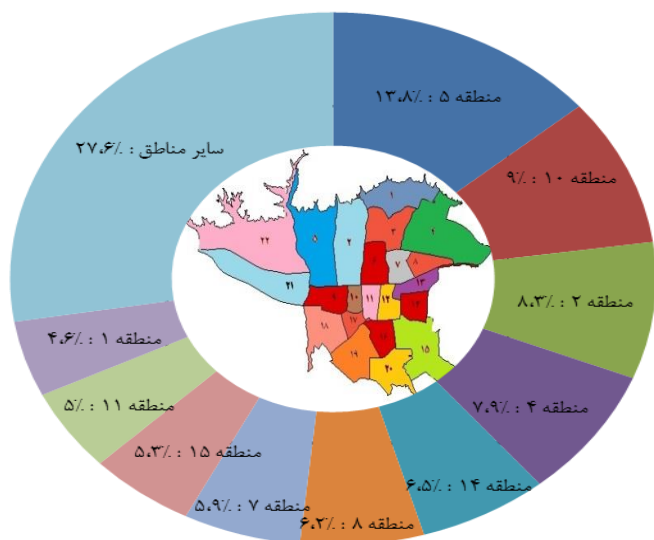
عمر بنا (سال)	آبان ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۱۷۰۷	۱۷۳۶	۲۳۳۵	۱.۷	۳۴.۵	۳۸.۹	۳۲.۰
۶-۱۰	۷۶۹	۷۸۲	۱۶۶۸	۱.۷	۱۱۳.۳	۱۷.۵	۲۲.۸
۱۱-۱۵	۵۵۰	۵۴۲	۱۰۳۷	-۱.۵	۹۱.۳	۱۲.۱	۱۴.۲
۱۶-۲۰	۶۶۶	۷۹۰	۱۳۳۴	۱۸.۶	۶۸.۹	۱۷.۷	۱۸.۳
بیش از ۲۰	۳۷۲	۶۱۶	۹۳۰	۶۵.۶	۵۱.۰	۱۳.۸	۱۲.۷
جمع کل	۴۰۶۴	۴۴۶۶	۷۳۰۴	۹.۹	۶۳.۵	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 آبان ماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۸ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه

را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۰ و ۸/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در آبان‌ماه 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 آبان‌ماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۲۰/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۱۷/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

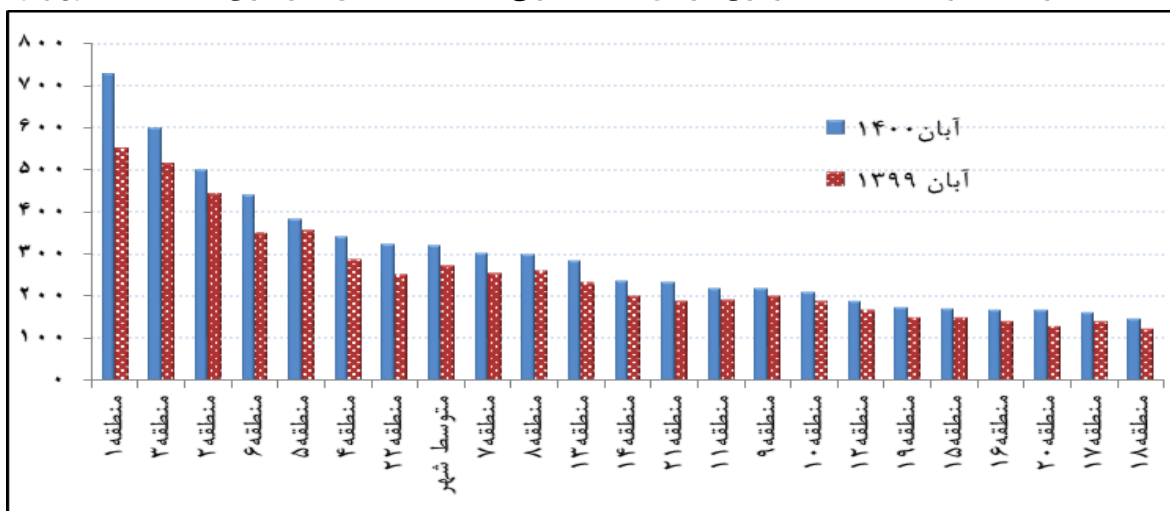
درصد تغییر آبان‌ماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		آبان ۱۴۰۰	مهر ۱۴۰۰	آبان ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۷۳۰۴	۵۴۷۱	۴۴۶۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶۳٫۵	۳۳٫۵	۳۲۰۰۹۰	۳۱۶۳۱۱	۲۷۱۹۳۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۱۷٫۷	۱٫۲				

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 ۷۲۷/۵ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۴۵/۲ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۳۲/۲ و ۲۰/۶ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

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



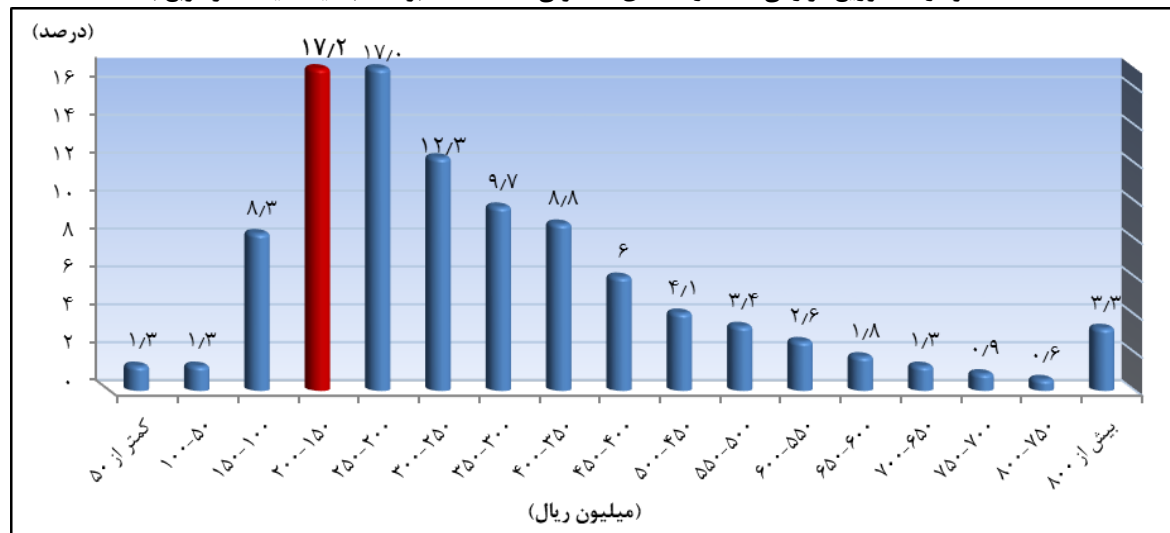
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 آبان ماه 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 ۱۷/۰ و ۱۲/۳ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۱/۶ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۲۰/۱ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

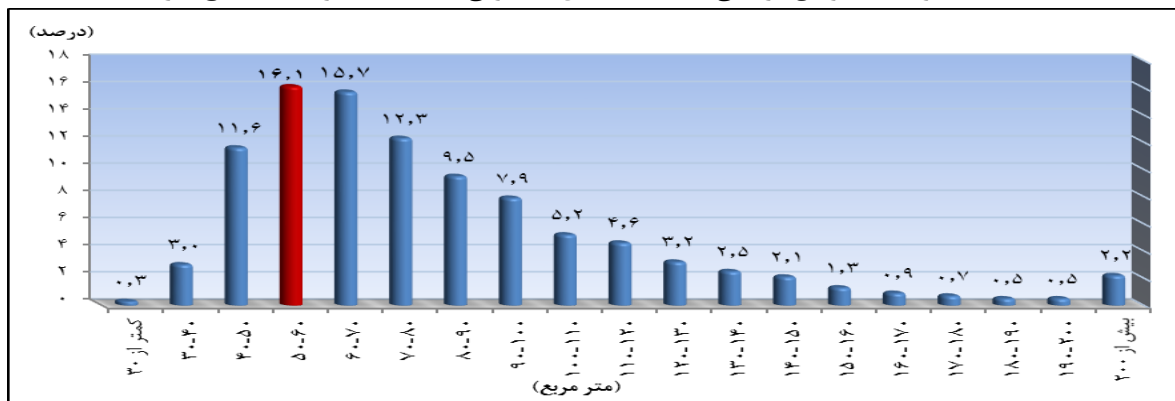


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیرینای هر واحد مسکونی در آبان ماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیرینای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۶/۱ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیرینای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۷ و ۱۲/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیرینای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۹/۰ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

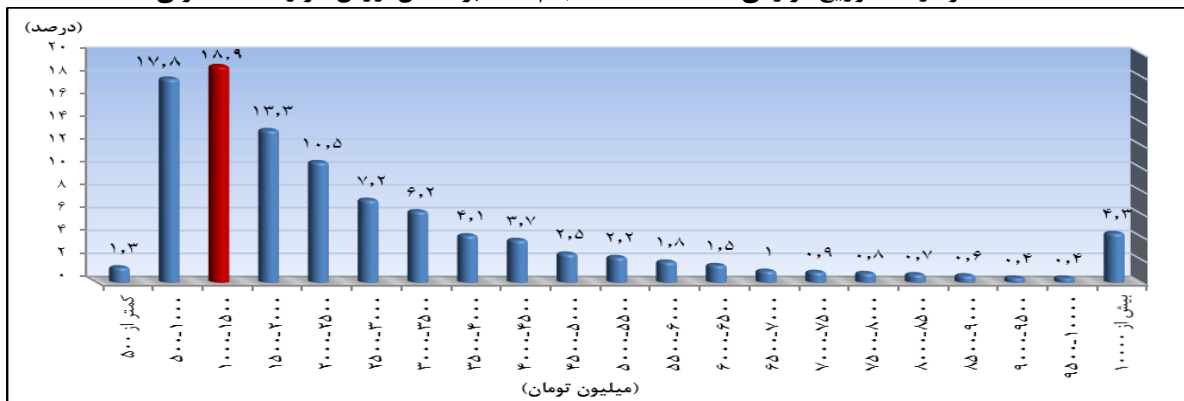


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در آبان ماه 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 ۱۸/۹ 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 ۱۷/۸ و ۱۳/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۳ 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

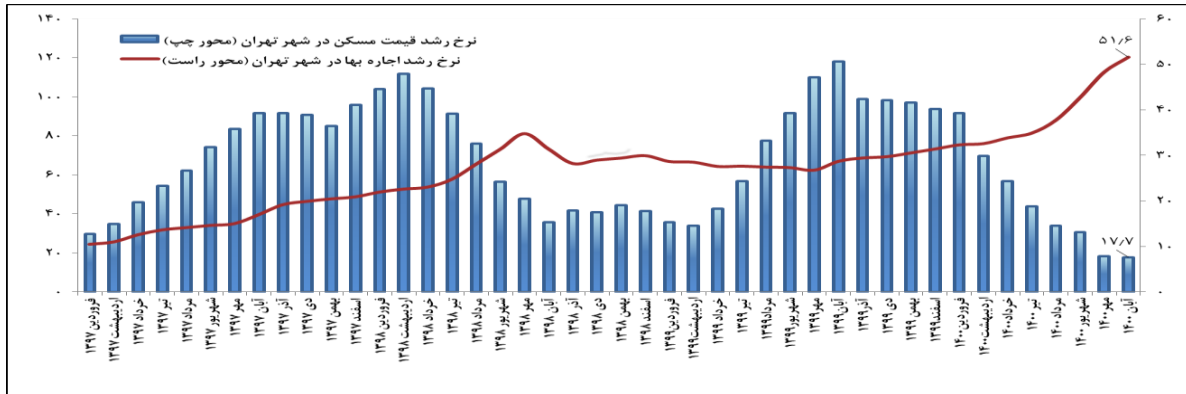


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### ۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در آبان ماه سال ۱۴۰۰ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۵۱/۶ و ۵۴/۹ 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 (درصد)



مآخذ: 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 آبان ماه سال ۱۴۰۰ در حدود ۷/۳ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳۳/۵ و ۶۳/۵ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۳۲۰/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۱۷/۷ درصد افزایش نشان می دهد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در آبان ماه سال جاری در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۲/۰ 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 ۵۱/۶ و ۵۴/۹ درصد رشد نشان می دهد.

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

آبان ماه سال ۱۴۰۰		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۷۲۷۴۹۹	۳۳۴
منطقه ۲	۵۰۰۳۸۰	۶۰۷
منطقه ۳	۵۹۸۳۹۷	۲۶۷
منطقه ۴	۳۴۱۵۴۰	۵۷۴
منطقه ۵	۳۸۱۸۵۷	۱۰۱۱
منطقه ۶	۴۳۸۱۱۵	۲۱۹
منطقه ۷	۳۰۱۴۲۱	۴۳۲
منطقه ۸	۲۹۸۴۱۱	۴۵۵
منطقه ۹	۲۱۶۲۰۲	۱۸۷
منطقه ۱۰	۲۰۹۳۱۱	۶۵۸
منطقه ۱۱	۲۱۷۸۱۸	۳۶۶
منطقه ۱۲	۱۸۶۷۰۴	۱۵۹
منطقه ۱۳	۲۸۳۶۳۴	۲۳۴
منطقه ۱۴	۲۳۵۸۹۷	۴۷۶
منطقه ۱۵	۱۷۰۸۹۰	۳۸۸
منطقه ۱۶	۱۶۶۲۵۳	۱۳۸
منطقه ۱۷	۱۶۱۸۳۲	۲۶۱
منطقه ۱۸	۱۴۵۱۹۹	۱۹۲
منطقه ۱۹	۱۷۳۱۰۵	۵۶
منطقه ۲۰	۱۶۵۱۴۴	۷۷
منطقه ۲۱	۲۳۲۱۸۴	۱۳۴
منطقه ۲۲	۳۲۴۰۰۰	۷۹
متوسط شهر/سرجم	۳۲۰۰۹۰	۷۳۰۴

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