



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

بهمن ماه سال ۱۴۰۰

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

اسفندماه ۱۴۰۰

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در بهمن‌ماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در بهمن‌ماه 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 بهمن‌ماه سال ۱۴۰۰، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۸/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۱۳/۱ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۱۷/۸ 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 ۳۳۰/۶ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش اندک ۰/۴ درصدی نسبت به ماه قبل می‌باشد. همچنین این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۱۶/۴ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه بهمن‌ماه سال ۱۳۹۹ (معادل ۹۷/۲ 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 بهمن‌ماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۸۵۳۲ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۶ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با بهمن‌ماه سال قبل حدود ۵/۸ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های "۶ تا ۱۰"، "۱۶ تا ۲۰" و "بیش از ۲۰" سال ساخت افزوده شده است.

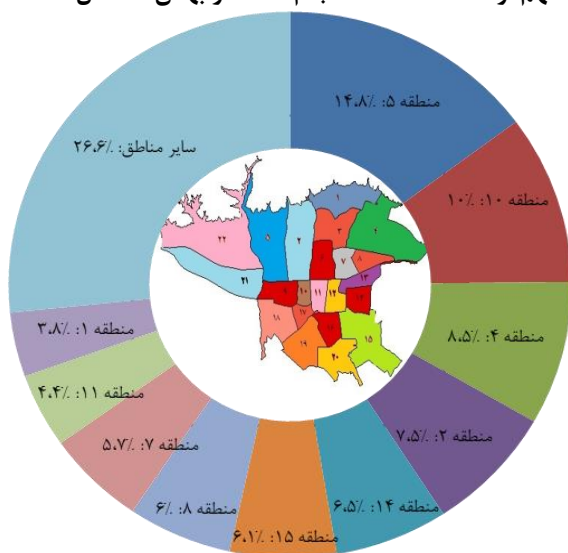
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

سهم درصد	درصد تغییر		بهمن‌ماه			عمر بنا (سال)	
	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸		
۳۳٫۶	۳۹٫۴	۸۵٫۸	-۷۳٫۰	۲۸۷۱	۱۵۴۵	۵۷۳۱	تا ۵ سال
۲۰٫۶	۱۷٫۵	۱۵۵٫۹	-۷۱٫۶	۱۷۵۳	۶۸۵	۲۴۱۰	۶-۱۰
۱۳٫۸	۱۴٫۴	۱۰۹٫۶	-۶۶٫۴	۱۱۸۰	۵۶۳	۱۶۷۷	۱۱-۱۵
۱۸٫۱	۱۶٫۱	۱۴۵٫۶	-۷۱٫۰	۱۵۴۵	۶۲۹	۲۱۶۸	۱۶-۲۰
۱۳٫۹	۱۲٫۶	۱۳۹٫۰	-۶۱٫۳	۱۱۸۳	۴۹۵	۱۲۷۸	بیش از ۲۰
۱۰۰٫۰	۱۰۰٫۰	۱۱۷٫۸	-۷۰٫۵	۸۵۳۲	۳۹۱۷	۱۳۲۶۴	جمع کل

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 بهمن 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 مبادعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۰ و ۸/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در بهمن ماه 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 بهمن ماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۳۰/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۴ و ۱۶/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر بهمن ماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		بهمن ۱۴۰۰	دی ۱۴۰۰	بهمن ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۸۵۳۲	۹۸۱۶	۳۹۱۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۱۷٫۸	-۱۳٫۱	۳۳۰۵۶۲	۳۲۹۳۶۴	۲۸۳۸۹۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

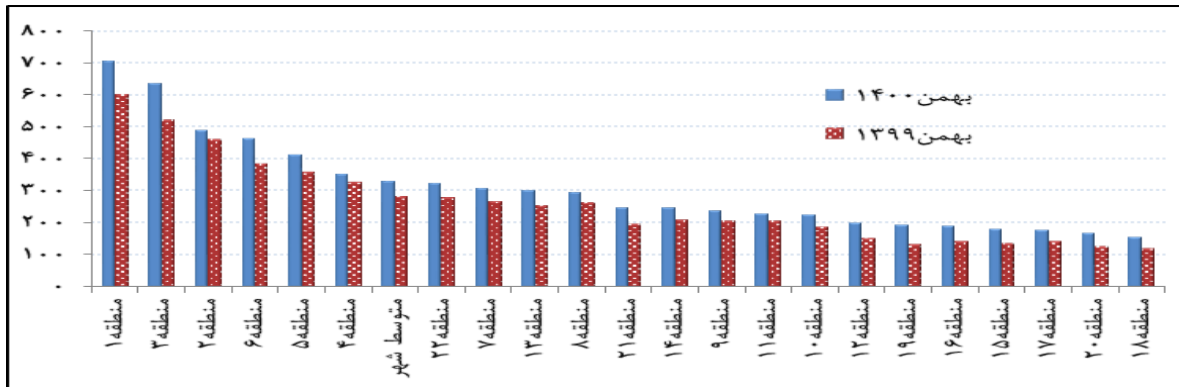
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۰۲/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۵۶/۷ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

^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.

ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۱۷/۳ و ۳۰/۷ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

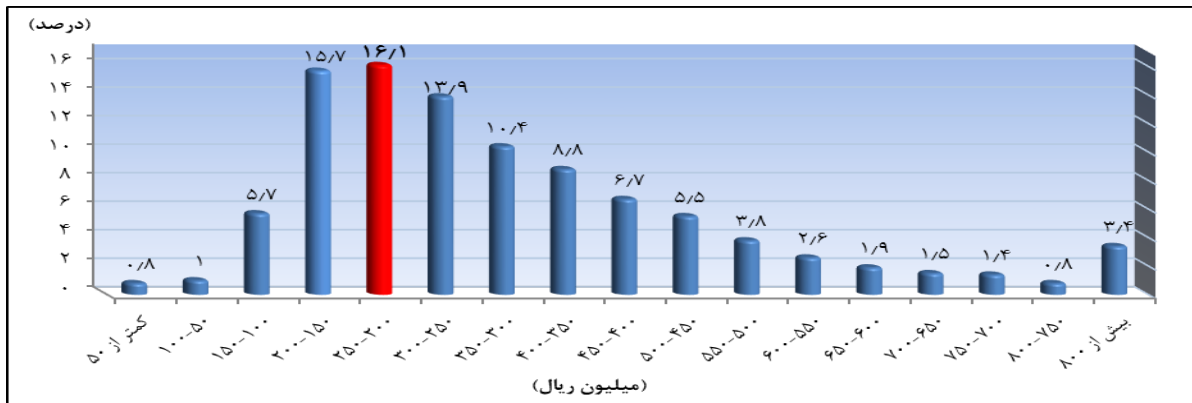


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

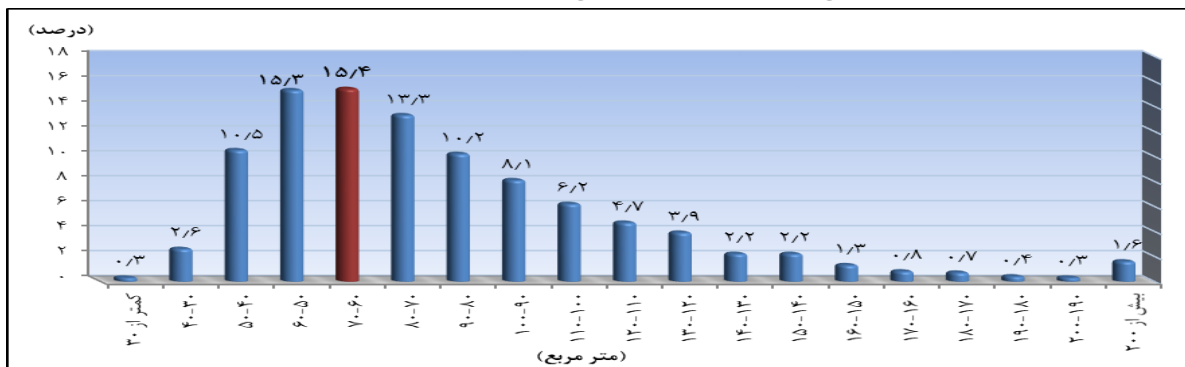
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در بهمن‌ماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۷/۴ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۹/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۳۳۰/۶ میلیون ریال) معامله شده و ۴۶/۷ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۲/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

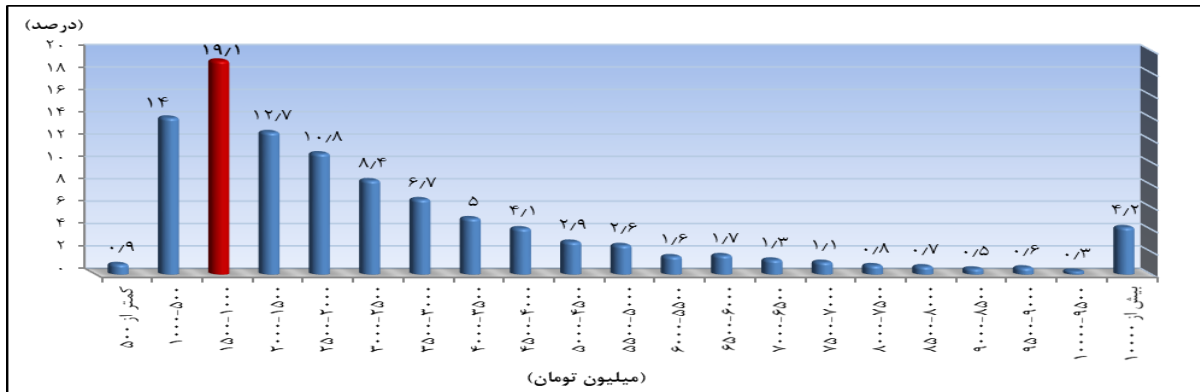
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در بهمن‌ماه ۱۴۰۰



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در بهمن‌ماه ۱۴۰۰



نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در بهمن ماه ۱۴۰۰

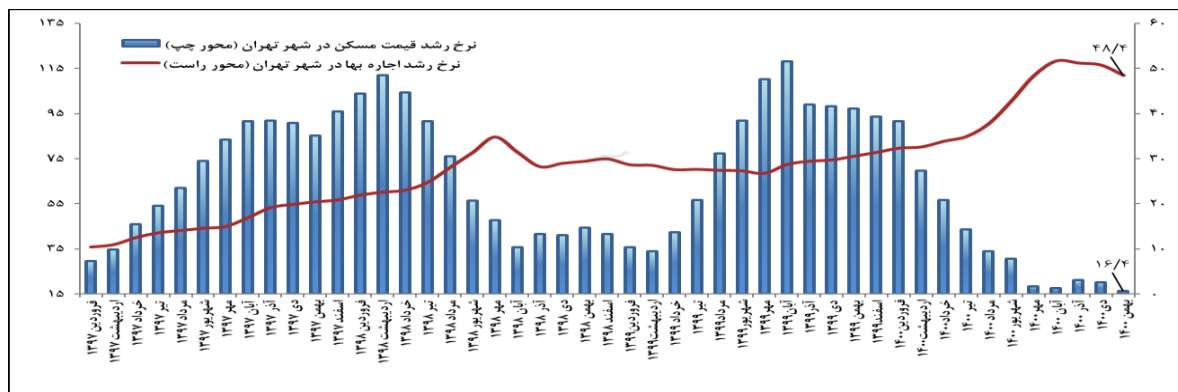


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در بهمن ماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۸/۴ و ۵۲/۲ 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)



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

۵- جمع بندی

تعداد معاملات انجام شده در بهمن ماه سال ۱۴۰۰ به حدود ۸/۵ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل ۱۳/۱ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۱۷/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۳۳۰/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۴ و ۱۶/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در بهمن 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 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 ۵۲/۲ درصد رشد نشان می‌دهد.

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

بهمن ماه سال ۱۴۰۰		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۳۲۲	۷۰۲۵۹۰	منطقه ۱
۶۴۴	۴۸۷۵۰۷	منطقه ۲
۲۶۱	۶۳۲۹۷۱	منطقه ۳
۷۲۷	۳۵۲۷۲۷	منطقه ۴
۱۲۶۲	۴۱۰۷۹۶	منطقه ۵
۲۸۹	۴۶۳۵۴۹	منطقه ۶
۴۸۷	۳۰۸۵۵۹	منطقه ۷
۵۱۴	۲۹۶۴۹۲	منطقه ۸
۲۰۰	۲۳۹۰۸۶	منطقه ۹
۸۵۷	۲۲۵۰۷۲	منطقه ۱۰
۳۷۷	۲۲۹۵۷۸	منطقه ۱۱
۱۹۶	۲۰۱۱۹۱	منطقه ۱۲
۳۰۲	۳۰۱۱۶۲	منطقه ۱۳
۵۵۸	۲۴۷۱۱۰	منطقه ۱۴
۵۱۷	۱۸۱۰۰۲	منطقه ۱۵
۱۲۰	۱۹۰۳۳۵	منطقه ۱۶
۲۱۴	۱۷۶۶۶۷	منطقه ۱۷
۲۵۳	۱۵۶۷۴۰	منطقه ۱۸
۶۴	۱۹۲۳۱۳	منطقه ۱۹
۸۹	۱۶۹۸۸۱	منطقه ۲۰
۱۴۴	۲۴۸۸۲۵	منطقه ۲۱
۱۳۵	۳۲۳۶۹۸	منطقه ۲۲
۸۵۳۲	۳۳۰۵۶۲	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.