



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

## اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱

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

خردادماه ۱۴۰۱

## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۱

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۱» 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 ۱۴۰۱، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به حدود ۱۰/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش قابل توجه ۲۰۶/۱ و ۱۶۶/۴ درصدی را 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 ۳۶۳/۵ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۶/۱ درصدی نسبت به ماه قبل می‌باشد. همچنین این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۲۶/۲ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۰ (معادل ۶۹/۷ درصد) به مراتب کمتر بوده و مبین کند شدن آهنگ رشد نقطه به نقطه قیمت مسکن در اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۱ است.

### ۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۱۰۴۹۰ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۹/۶ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با اردیبهشت‌ماه سال قبل حدود ۶/۱ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های "۱۱ تا ۱۵" و "بیش از ۲۰" سال ساخت افزوده شده است.

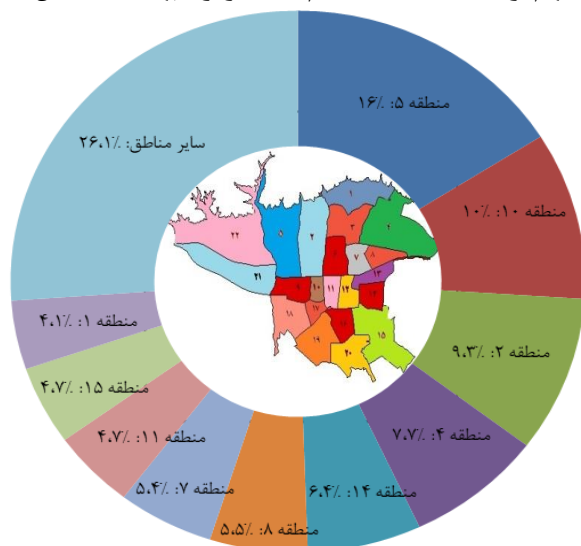
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	اردیبهشت‌ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۴۳۹۱	۱۴۰۵	۳۱۰۰	-۶۸.۰	۱۲۰.۶	۳۵.۷	۲۹.۶
۶-۱۰	۲۰۷۰	۸۲۰	۱۸۲۳	-۶۰.۴	۱۲۲.۳	۲۰.۸	۱۷.۴
۱۱-۱۵	۱۴۱۴	۵۳۲	۱۶۸۹	-۶۲.۴	۲۱۷.۵	۱۳.۵	۱۶.۱
۱۶-۲۰	۲۰۱۴	۶۶۸	۱۷۵۳	-۶۶.۸	۱۶۲.۴	۱۷.۰	۱۶.۷
بیش از ۲۰	۱۴۲۱	۵۱۳	۲۱۲۵	-۶۳.۹	۳۱۴.۲	۱۳.۰	۲۰.۳
جمع کل	۱۱۳۱۰	۳۹۳۸	۱۰۴۹۰	-۶۵.۲	۱۶۶.۴	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 ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با سهم ۱۰/۰ و ۹/۳ درصدی از کل معاملات انجام شده در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۱



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

## ۲- تحولات قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران<sup>۱</sup>

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۶۳/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۶/۱ و ۲۶/۲ درصدی نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

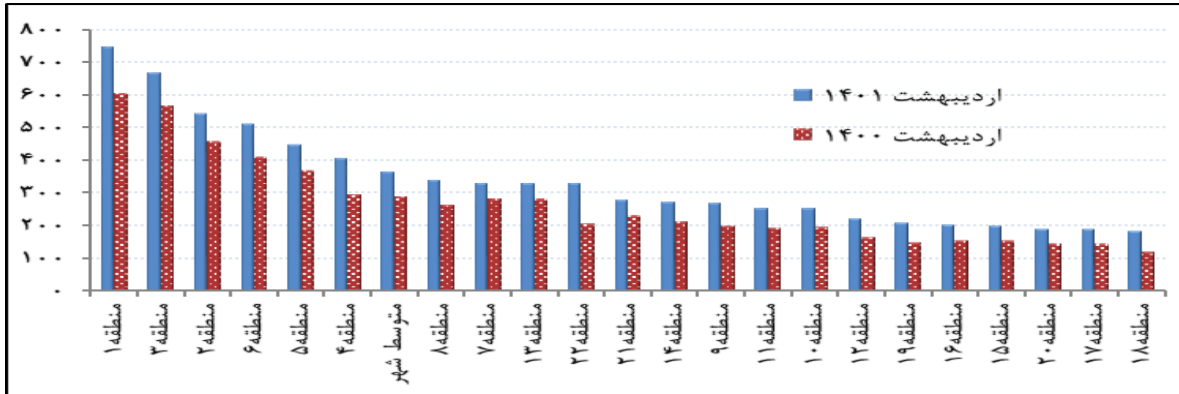
درصد تغییر اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۱		مقطع زمانی			شرح
		اردیبهشت ۱۴۰۱	فروردین ۱۴۰۱	اردیبهشت ۱۴۰۰	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۰۴۹۰	۳۴۲۷	۳۹۳۸	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۶۶،۴	۲۰۶،۱	۳۶۳۵۱۵	۳۴۲۷۲۷	۲۸۷۹۶۶	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۲۶،۲	۶،۱				

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

<sup>۱</sup> 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.

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۴۴/۴ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۸۳/۶ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۴۰۰ به ترتیب ۲۳/۶ و ۵۳/۴ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

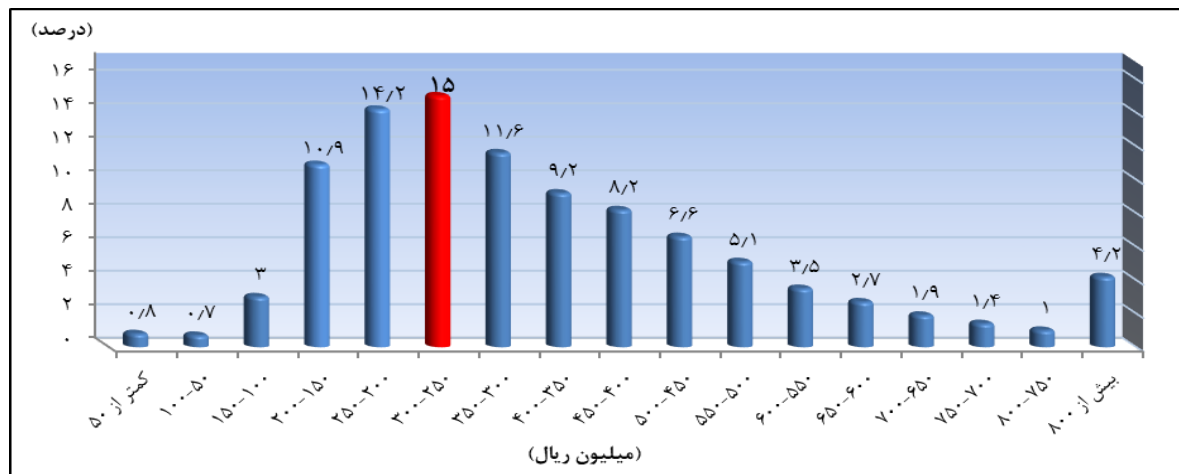


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

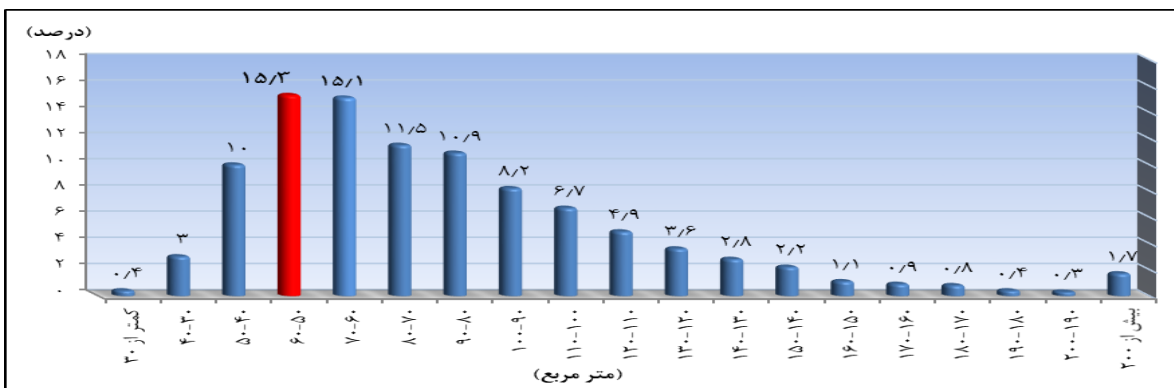
### ۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۵/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۸/۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۳۶۳/۵ میلیون ریال) معامله شده و ۵۱/۳ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۲/۵ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

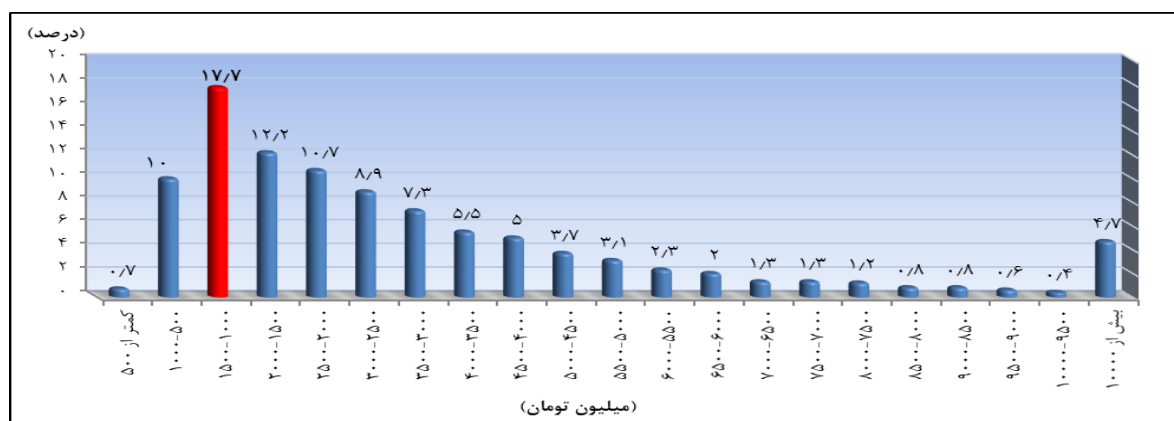
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۱



#### نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیرینا در اردیبهشت ماه ۱۴۰۱



#### نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در اردیبهشت ماه ۱۴۰۱

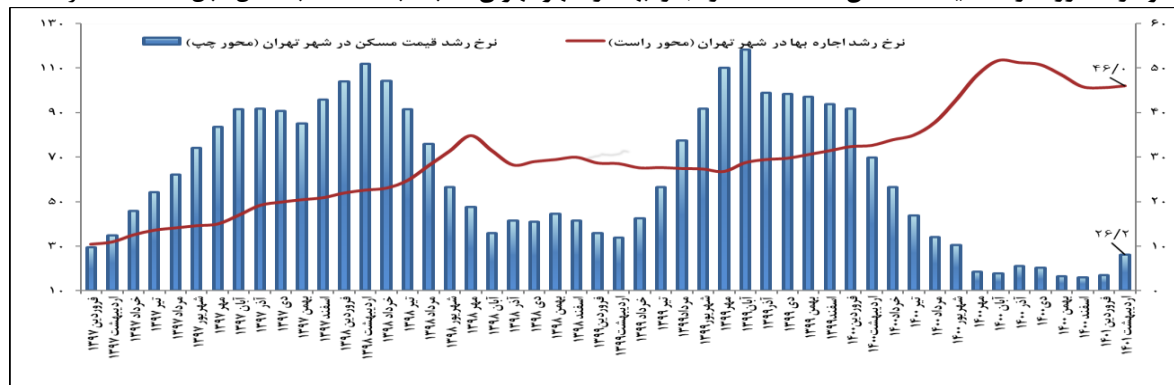


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### ۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۶/۰ و ۵۰/۶ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در اردیبهشت ماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۱/۹ و ۲/۰ درصد می باشد.

#### نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن معامله شده 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

## ۵- جمع بندی

تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۱۰/۵ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۰۶/۱ و ۱۶۶/۴ درصد افزایش نشان می دهد. بخشی از رشدهای قابل توجه محقق شده در اردیبهشت ماه سال جاری متاثر از پایین بودن تعداد معاملات در فروردین ماه سال جاری (به دلیل تعطیلات نوروزی) و اردیبهشت ماه سال گذشته (به دلیل تشدید شرایط کرونایی) بوده است. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۳۶۳/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶/۱ و ۲۶/۲ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۰ (معادل ۶۹/۷ درصد) به مراتب کمتر بوده است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۹/۶ 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 از آن به ترتیب معادل ۴۶/۰ و ۵۰/۶ درصد رشد نشان می دهد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در اردیبهشت ماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۱/۹ و ۲/۰ درصد می باشد.

پیوست گزارش:

جدول ۳- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده<sup>۱</sup>

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

اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۴۲۸	۷۴۴۳۹۸	منطقه ۱
۹۷۲	۵۴۰۹۰۹	منطقه ۲
۳۸۱	۶۶۴۹۲۷	منطقه ۳
۸۱۲	۴۰۷۰۷۴	منطقه ۴
۱۶۸۲	۴۴۸۷۲۴	منطقه ۵
۳۴۴	۵۱۱۸۲۴	منطقه ۶
۵۶۸	۳۳۰۱۹۳	منطقه ۷
۵۷۶	۳۳۸۳۸۰	منطقه ۸
۲۳۷	۲۷۱۲۱۶	منطقه ۹
۱۰۵۳	۲۵۲۶۵۸	منطقه ۱۰
۴۹۳	۲۵۲۹۴۰	منطقه ۱۱
۲۵۵	۲۲۲۵۶۴	منطقه ۱۲
۳۴۰	۳۲۹۹۶۱	منطقه ۱۳
۶۷۱	۲۷۲۸۶۱	منطقه ۱۴
۴۹۴	۱۹۹۰۶۳	منطقه ۱۵
۱۶۶	۲۰۲۲۳۶	منطقه ۱۶
۲۵۲	۱۹۰۶۶۲	منطقه ۱۷
۲۵۳	۱۸۳۶۳۹	منطقه ۱۸
۷۳	۲۱۰۵۵۵	منطقه ۱۹
۱۱۴	۱۹۲۰۱۱	منطقه ۲۰
۱۷۴	۲۷۹۶۴۸	منطقه ۲۱
۱۵۲	۳۲۹۶۸۸	منطقه ۲۲
<b>۱۰۴۹۰</b>	<b>۳۶۳۵۱۵</b>	<b>متوسط شهر/سرجمع</b>

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.