



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

خردادماه سال ۱۴۰۱

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

تیرماه ۱۴۰۱

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۱

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در خردادماه 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 خردادماه سال ۱۴۰۱، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به حدود ۱۳/۹ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۳۲/۳ و ۱۷۱/۹ 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 ۳۹۴/۱ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۸/۴ درصدی نسبت به ماه قبل می‌باشد. همچنین این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۳۲/۸ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه خردادماه سال ۱۴۰۰ (معادل ۵۶/۶ درصد) کمتر بوده و مبین کند شدن آهنگ رشد نقطه به نقطه قیمت مسکن در خردادماه ۱۴۰۱ است.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در خردادماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۱۳۸۷۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۰/۱ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با خردادماه سال قبل حدود ۵/۷ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با عمر بالا در گروه‌های «۱۱ تا ۱۵» و «بیش از ۲۰» سال ساخت افزوده شده است.

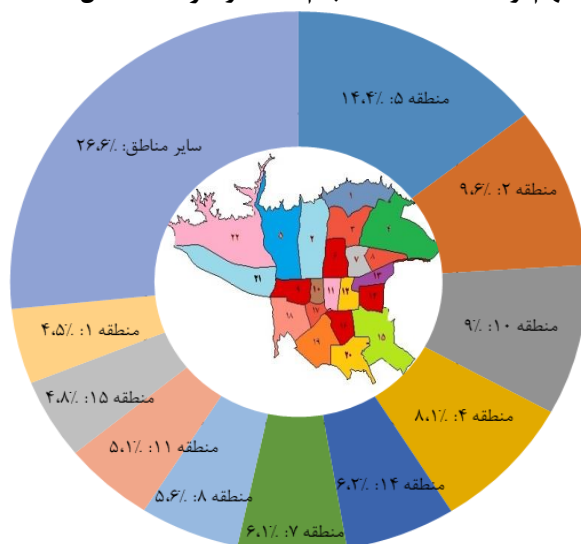
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	خردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۴۱۹۴	۱۸۲۷	۴۱۷۳	-۵۶.۴	۱۲۸.۴	۳۵.۸	۳۰.۱
۶-۱۰	۲۰۳۴	۱۰۹۰	۲۴۳۷	-۴۶.۴	۱۲۳.۶	۲۱.۴	۱۷.۶
۱۱-۱۵	۱۳۶۵	۷۰۱	۲۲۲۰	-۴۸.۶	۲۱۶.۷	۱۳.۷	۱۶.۰
۱۶-۲۰	۱۸۳۳	۸۲۱	۲۲۰۰	-۵۵.۲	۱۶۸.۰	۱۶.۱	۱۵.۹
بیش از ۲۰	۱۳۵۲	۶۶۳	۲۸۴۴	-۵۱.۰	۳۲۹.۰	۱۳.۰	۲۰.۵
جمع کل	۱۰۷۷۸	۵۱۰۲	۱۳۸۷۴	-۵۲.۷	۱۷۱.۹	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 خردادماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۴ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۱۰ به ترتیب با سهم ۹/۶ و ۹/۰ درصدی از کل معاملات انجام شده در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

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

در خردادماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۹۴/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۸/۴ و ۳۲/۸ درصدی نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

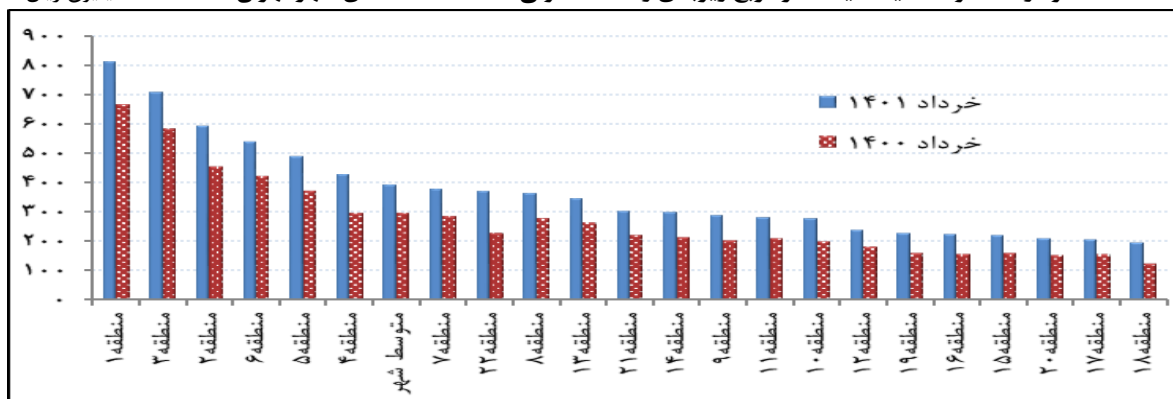
درصد تغییر خردادماه ۱۴۰۱		مقطع زمانی			شرح
		خرداد ۱۴۰۱	اردیبهشت ۱۴۰۱	خرداد ۱۴۰۰	
نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل				
۳۲.۳	۱۷۱.۹	۱۳۸۷۴	۱۰۴۹۰	۵۱۰۲	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۸.۴	۳۲.۸	۳۹۴۱۴۵	۳۶۳۵۱۵	۲۹۶۷۳۶	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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.

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۱۱/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۹۵/۹ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۴۰۰ به ترتیب ۲۲/۳ و ۵۵/۳ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

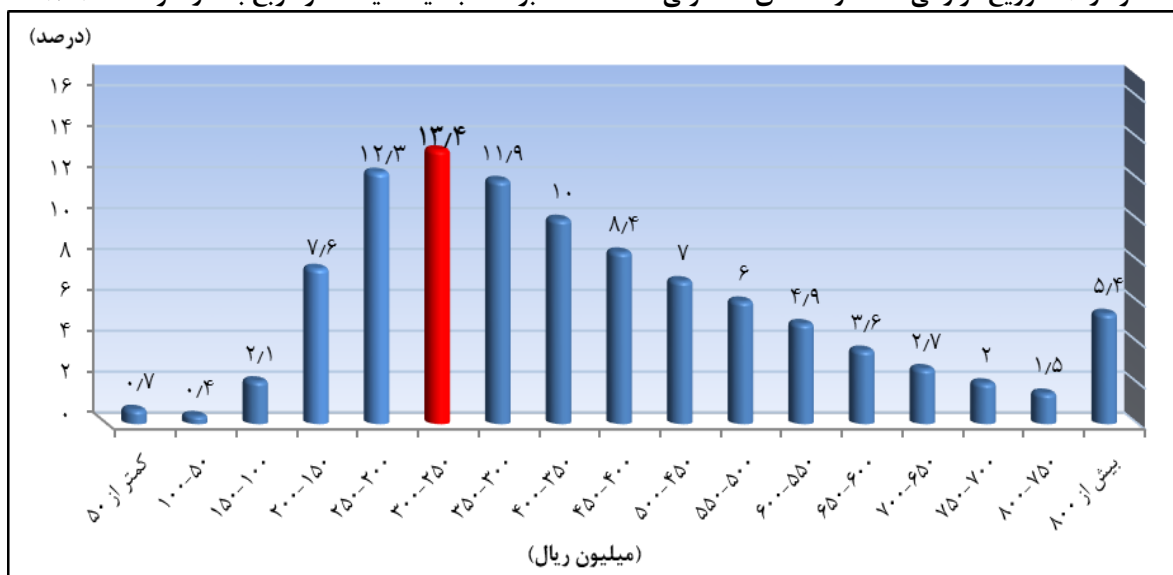


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

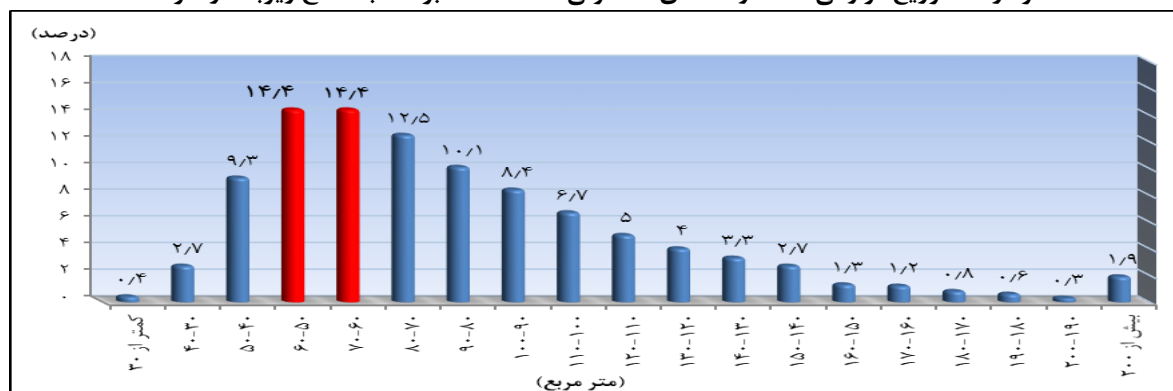
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۳/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۷/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۳۹۴/۱ میلیون ریال) معامله شده و ۵۳/۸ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۳/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

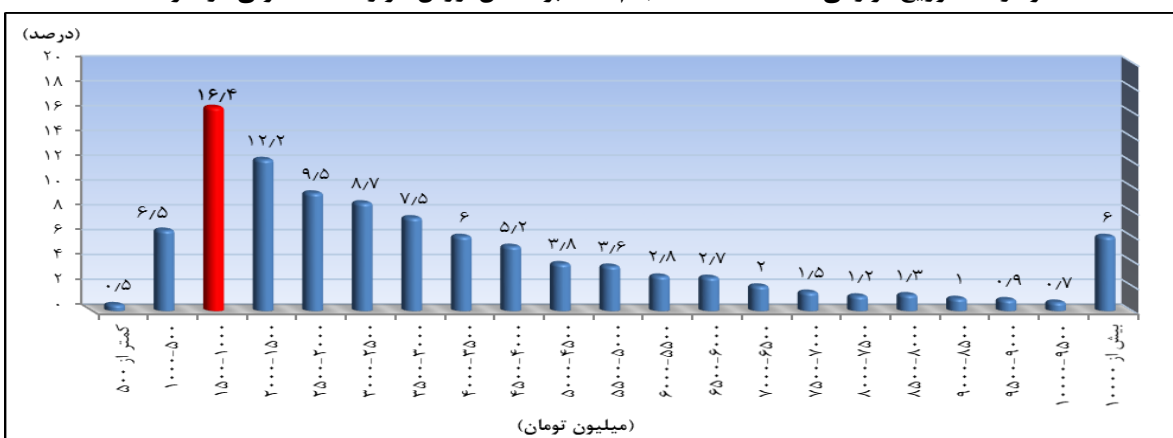
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در خردادماه ۱۴۰۱ (درصد)



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در خردادماه ۱۴۰۱



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

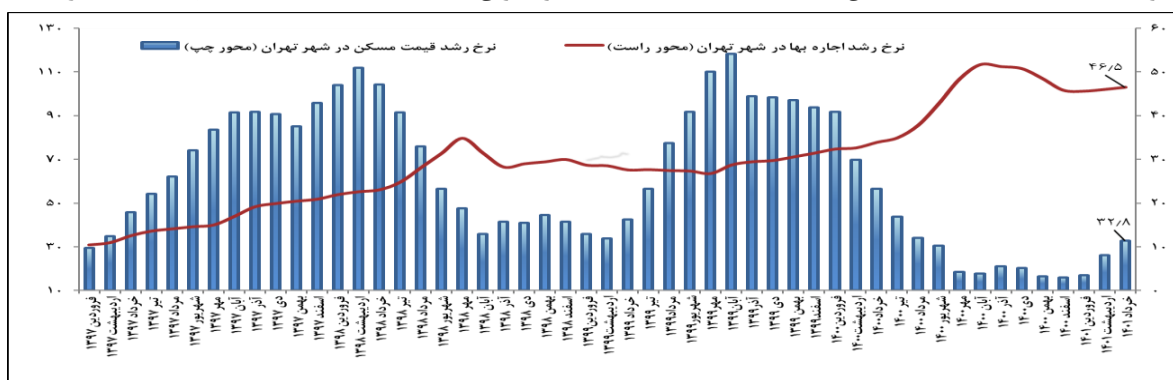


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در خردادماه سال ۱۴۰۱ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۶/۵ و ۵۱/۲ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در خردادماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۲/۷ و ۳/۰ درصد 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- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۱۳/۹ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۷۱/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۳۹۴/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۲/۸ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه خردادماه سال ۱۴۰۰ (معادل ۵۶/۶ درصد) کمتر بوده است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در خردادماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۰/۱ 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 ۴۶/۵ و ۵۱/۲ درصد رشد نشان می‌دهد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در خردادماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۲/۷ و ۳/۰ درصد می‌باشد.

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

خردادماه سال ۱۴۰۱		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۶۲۰	۸۱۰۹۸۲	منطقه ۱
۱۳۳۸	۵۹۰۷۷۲	منطقه ۲
۵۳۳	۷۰۴۷۱۷	منطقه ۳
۱۱۲۶	۴۲۸۲۰۸	منطقه ۴
۱۹۹۶	۴۸۸۱۵۰	منطقه ۵
۵۷۶	۵۳۸۰۸۱	منطقه ۶
۸۴۱	۳۷۷۱۸۸	منطقه ۷
۷۸۱	۳۶۵۶۷۸	منطقه ۸
۲۷۲	۲۸۹۷۸۱	منطقه ۹
۱۲۴۹	۲۷۷۶۷۱	منطقه ۱۰
۷۰۸	۲۸۰۶۱۱	منطقه ۱۱
۴۲۳	۲۴۰۶۱۴	منطقه ۱۲
۴۵۵	۳۴۵۶۶۸	منطقه ۱۳
۸۵۸	۳۰۱۴۱۹	منطقه ۱۴
۶۷۰	۲۲۲۴۲۶	منطقه ۱۵
۲۰۴	۲۲۴۵۷۰	منطقه ۱۶
۲۶۰	۲۰۷۲۸۵	منطقه ۱۷
۲۸۱	۱۹۵۸۸۸	منطقه ۱۸
۶۴	۲۲۷۱۹۷	منطقه ۱۹
۱۴۴	۲۰۹۹۷۲	منطقه ۲۰
۲۳۵	۳۰۳۷۱۷	منطقه ۲۱
۲۴۰	۳۷۲۷۱۳	منطقه ۲۲
۱۳۸۷۴	۳۹۴۱۴۵	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.