



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مردادماه سال ۱۴۰۱

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

شهریورماه ۱۴۰۱

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۱

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مردادماه 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 مردادماه سال ۱۴۰۱، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به حدود ۷/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۴/۰ درصد کاهش و ۴۲/۳ 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 ۴۲۷/۳ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۲/۵ درصدی نسبت به ماه قبل می‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در مردادماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۷۸۲۵ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۹ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با مردادماه سال قبل حدود ۴/۳ 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)

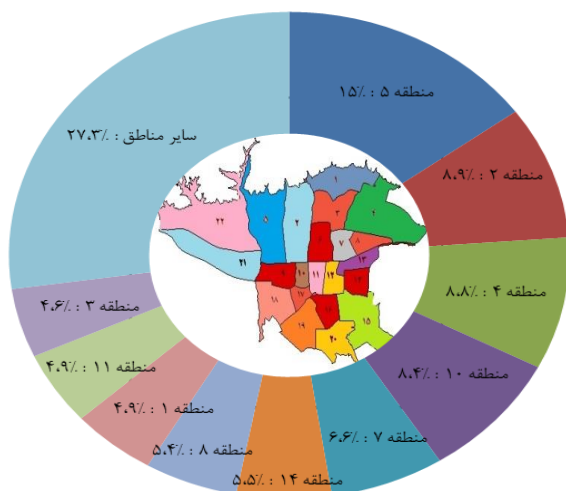
عمر بنا (سال)	مردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۳۴۹۲	۱۸۲۵	۲۲۵۹	-۴۷.۷	۲۳.۸	۳۳.۲	۲۸.۹
۶-۱۰	۱۶۶۳	۱۲۳۱	۱۳۶۵	-۲۶.۰	۱۰.۹	۲۲.۴	۱۷.۴
۱۱-۱۵	۱۱۷۶	۸۱۸	۱۲۸۵	-۳۰.۴	۵۷.۱	۱۴.۹	۱۶.۴
۱۶-۲۰	۱۵۴۲	۹۷۹	۱۲۵۴	-۳۶.۵	۲۸.۱	۱۷.۸	۱۶.۰
بیش از ۲۰	۱۲۰۷	۶۴۶	۱۶۶۲	-۴۶.۵	۱۵۷.۳	۱۱.۷	۲۱.۲
جمع کل	۹۰۸۰	۵۴۹۹	۷۸۲۵	-۳۹.۴	۴۲.۳	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 مردادماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

مبایعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۸/۹ و ۸/۸ 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 مردادماه 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 مردادماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۲۷/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۲/۵ و ۳۸/۰ درصدی را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر مردادماه ۱۴۰۱		مقطع زمانی			شرح
		مرداد ۱۴۰۱	تیر ۱۴۰۱	مرداد ۱۴۰۰	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	مرداد ۱۴۰۱	تیر ۱۴۰۱	مرداد ۱۴۰۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۲٫۳	-۲۴٫۰	۷۸۲۵	۱۰۲۹۴	۵۴۹۹	
۳۸٫۰	۲٫۵	۴۲۷۲۹۹	۴۱۷۰۴۹	۳۰۹۷۰۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

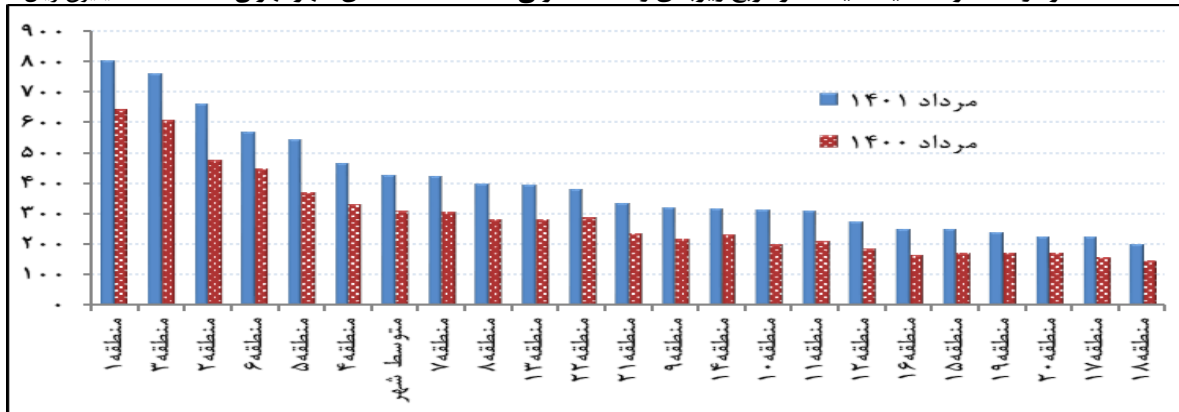
ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۰۵/۴ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰۰/۸ 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 ۱۴۰۰ به ترتیب ۲۴/۸ و ۳۹/۴ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

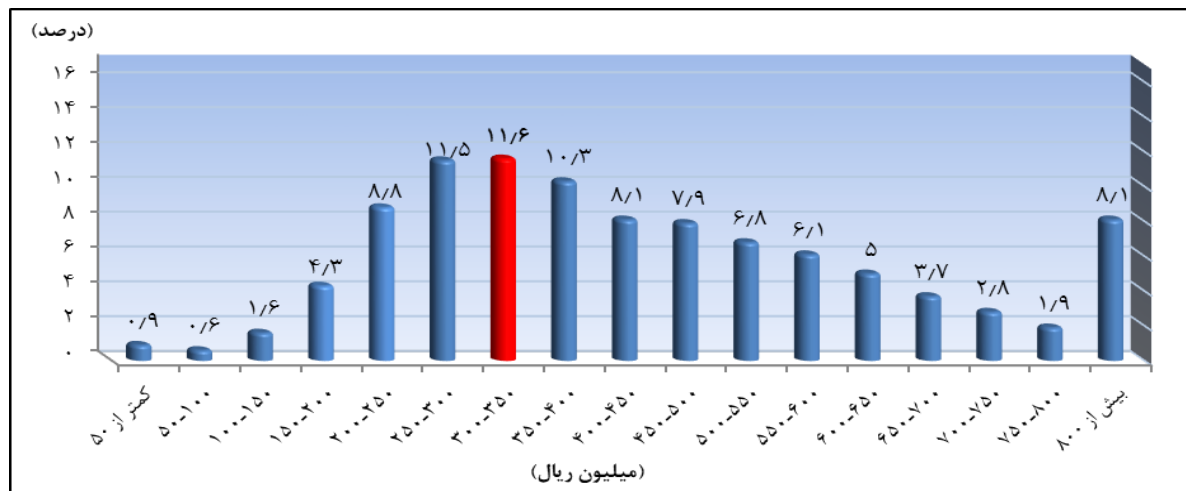


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

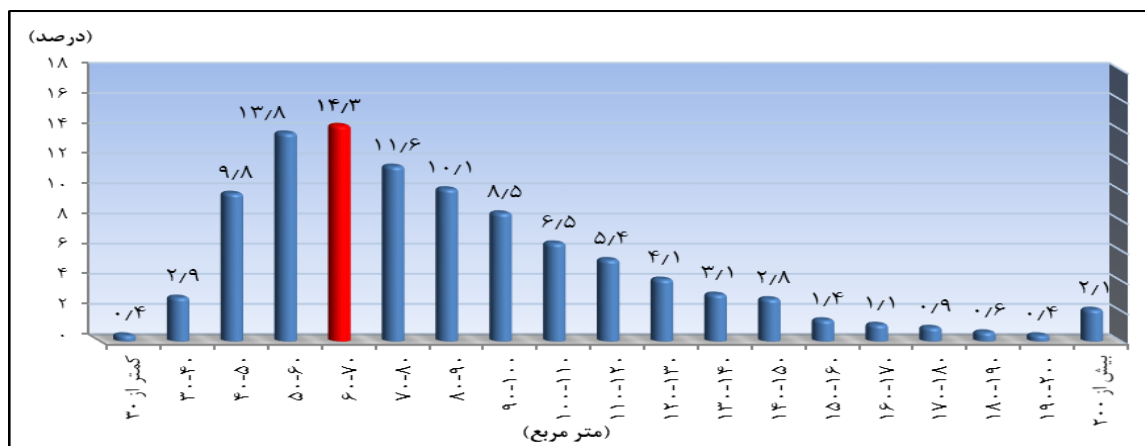
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۲/۸ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۴/۴ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۲۷/۳ میلیون ریال) معامله شده و ۴۹/۱ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۳/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

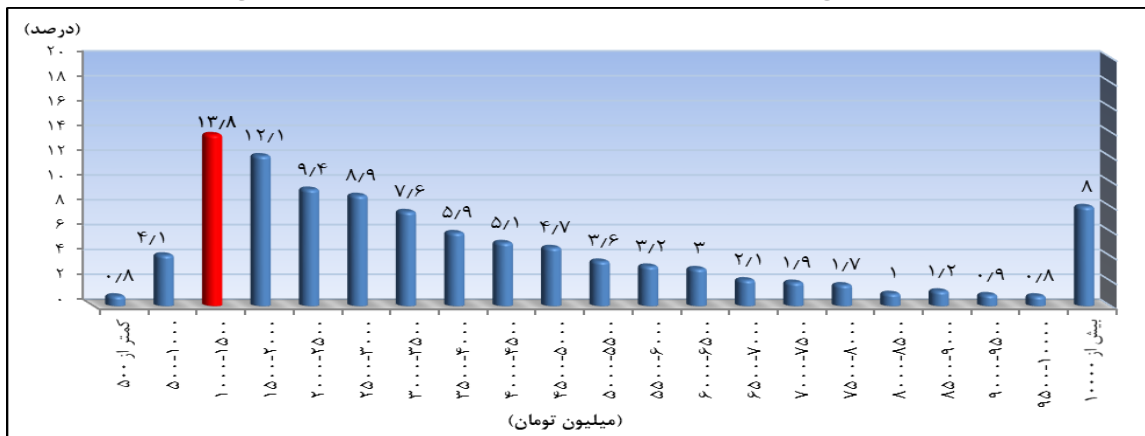
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در مردادماه ۱۴۰۱



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در مردادماه ۱۴۰۱



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

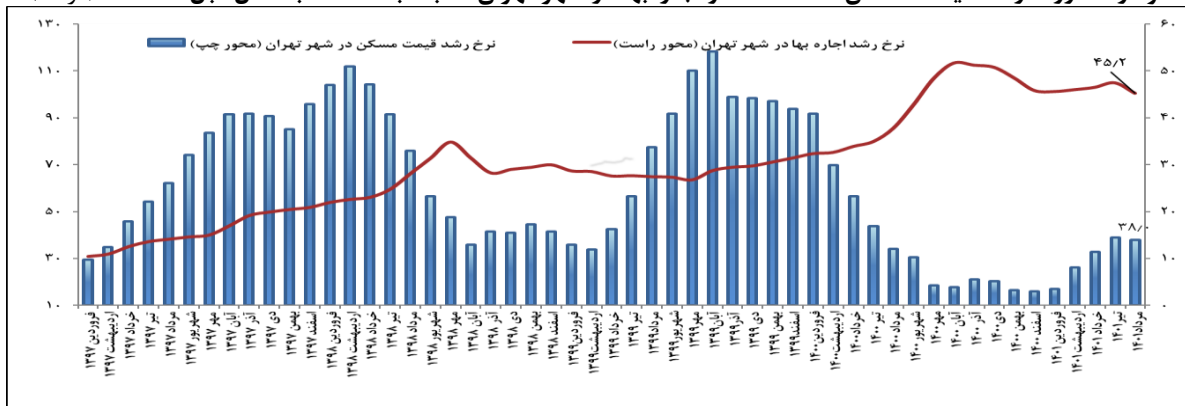


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در مردادماه سال ۱۴۰۱ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۵/۲ و ۵۰/۶ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در مردادماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴/۶ و ۴/۷ 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- جمع بندی

تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۷/۸ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۲/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۲۷/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۸/۰ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۹ 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 ۴۵/۲ و ۵۰/۶ درصد رشد نشان می‌دهد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در مردادماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴/۶ و ۴/۷ 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

مردادماه سال ۱۴۰۱		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۳۸۰	۸۰۵۴۱۵	منطقه ۱
۶۹۶	۶۶۱۳۱۲	منطقه ۲
۳۶۱	۷۶۱۲۸۱	منطقه ۳
۶۸۹	۴۶۷۸۶۰	منطقه ۴
۱۱۷۰	۵۴۳۱۳۲	منطقه ۵
۳۲۴	۵۷۰۲۶۸	منطقه ۶
۵۱۳	۴۲۴۷۵۷	منطقه ۷
۴۲۳	۳۹۷۲۳۸	منطقه ۸
۱۵۴	۳۱۸۶۳۶	منطقه ۹
۶۵۵	۳۱۲۹۷۵	منطقه ۱۰
۳۸۲	۳۱۰۰۹۰	منطقه ۱۱
۲۱۶	۲۷۳۴۵۲	منطقه ۱۲
۲۵۸	۳۹۵۰۷۲	منطقه ۱۳
۴۳۰	۳۱۵۳۴۱	منطقه ۱۴
۳۳۷	۲۴۷۸۱۹	منطقه ۱۵
۱۱۴	۲۴۸۲۰۰	منطقه ۱۶
۱۵۷	۲۲۴۴۵۲	منطقه ۱۷
۱۵۵	۲۰۰۸۱۷	منطقه ۱۸
۵۲	۲۳۹۷۶۸	منطقه ۱۹
۸۹	۲۲۵۲۰۵	منطقه ۲۰
۱۰۹	۳۳۴۵۷۷	منطقه ۲۱
۱۶۱	۳۸۰۶۸۲	منطقه ۲۲
۷۸۲۵	۴۲۷۲۹۹	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.