



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

شهریورماه سال ۱۴۰۱

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

مهرماه ۱۴۰۱

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۱

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه 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 شهریور سال ۱۴۰۱، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به حدود ۶۰ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۲/۹ و ۲۲/۵ درصد کاهش 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 ۴۳۲/۲ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۱ 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 شهریورماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۶۰۳۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل حدود ۴/۶ 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)

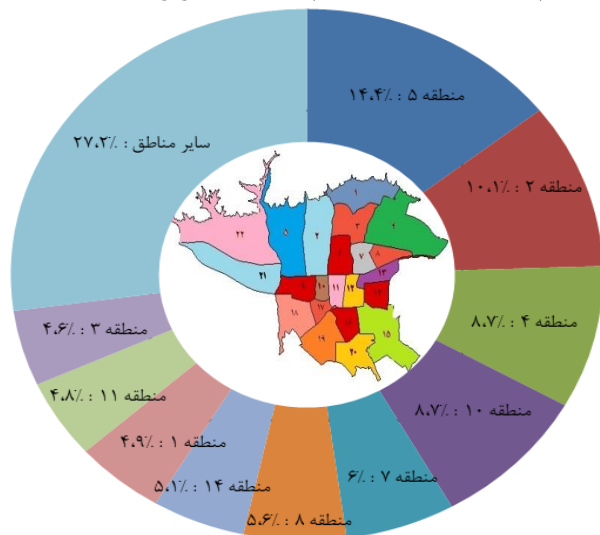
عمر بنا (سال)	شهریورماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۳۲۱۶	۲۵۷۴	۱۷۱۴	-۲۰.۰	-۳۳.۴	۳۳.۰	۲۸.۴
۶-۱۰	۱۵۴۹	۱۷۵۰	۱۰۶۷	۱۳.۰	-۳۹.۰	۲۲.۵	۱۷.۷
۱۱-۱۵	۱۱۵۱	۱۰۹۵	۹۷۱	-۴.۹	-۱۱.۳	۱۴.۱	۱۶.۱
۱۶-۲۰	۱۴۷۴	۱۳۶۵	۹۶۲	-۷.۴	-۲۹.۵	۱۷.۵	۱۶.۰
بیش از ۲۰	۱۰۷۳	۱۰۰۵	۱۳۱۹	-۶.۳	۳۱.۲	۱۲.۹	۲۱.۹
جمع کل	۸۴۶۳	۷۷۸۹	۶۰۳۳	-۸.۰	-۲۲.۵	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 شهریورماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۴ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

مبایعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲، ۴ و ۱۰ به ترتیب با سهم‌های ۱/۱۰، ۸/۷ و ۸/۷ 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 شهریورماه 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 شهریورماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۳۲/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۱/۱ و ۳۶/۳ درصدی را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر شهریورماه ۱۴۰۱	مقطع زمانی			شرح	
	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه سال قبل	شهریور ۱۴۰۱		مرداد ۱۴۰۱
-۲۲,۵	-۲۲,۹	۶۰,۳۳	۷۸۲۵	۷۷۸۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۶,۳	۱,۱	۴۳۲۱۶۹	۴۲۷۲۹۹	۳۱۷۰۳۴	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

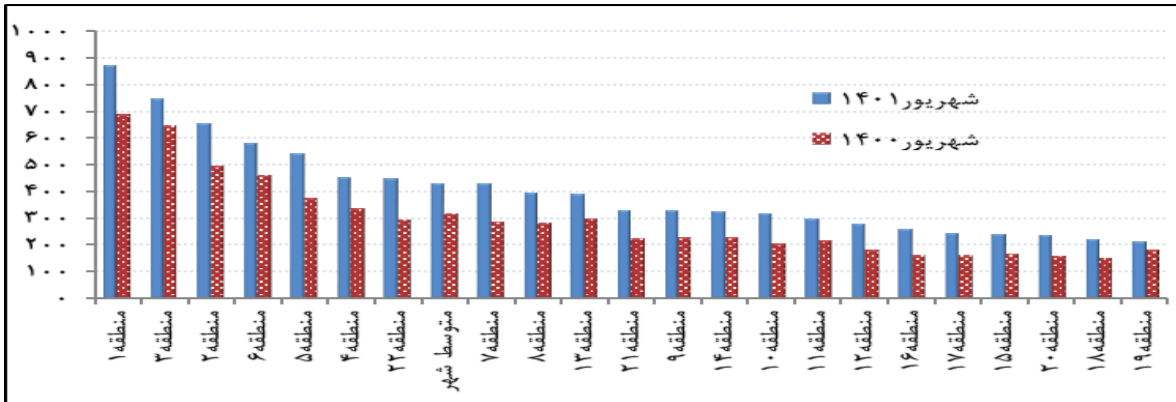
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۷۱/۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱۵/۰ میلیون ریال به منطقه ۱۹ 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 ۲۶/۴ و ۱۸/۸ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

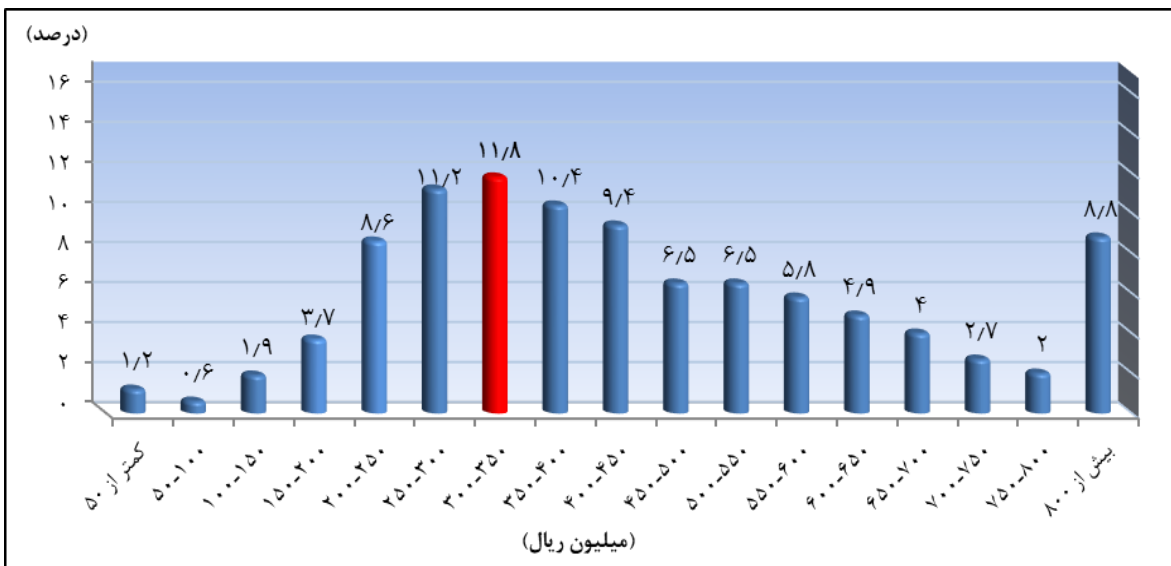


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

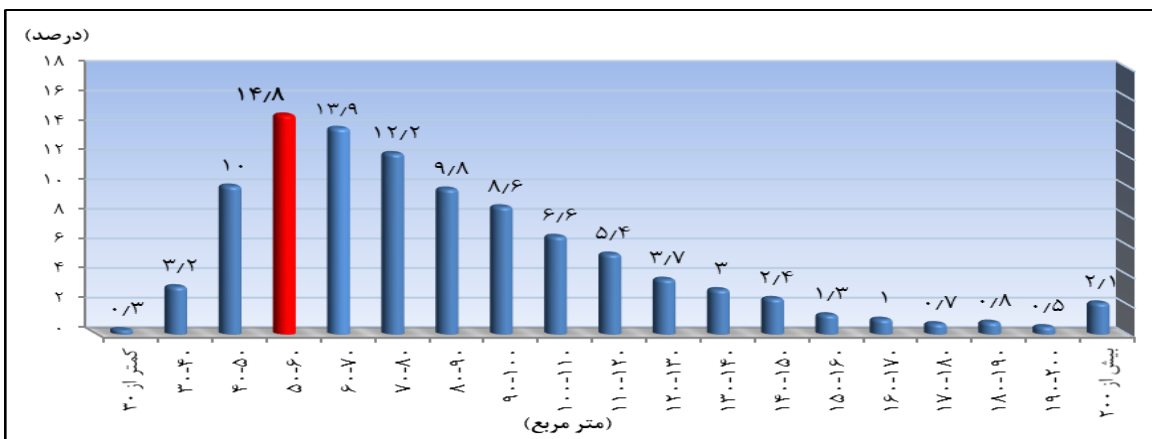
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۴/۴ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۵/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۳۲/۲ میلیون ریال) معامله شده و ۴۹/۴ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۳/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

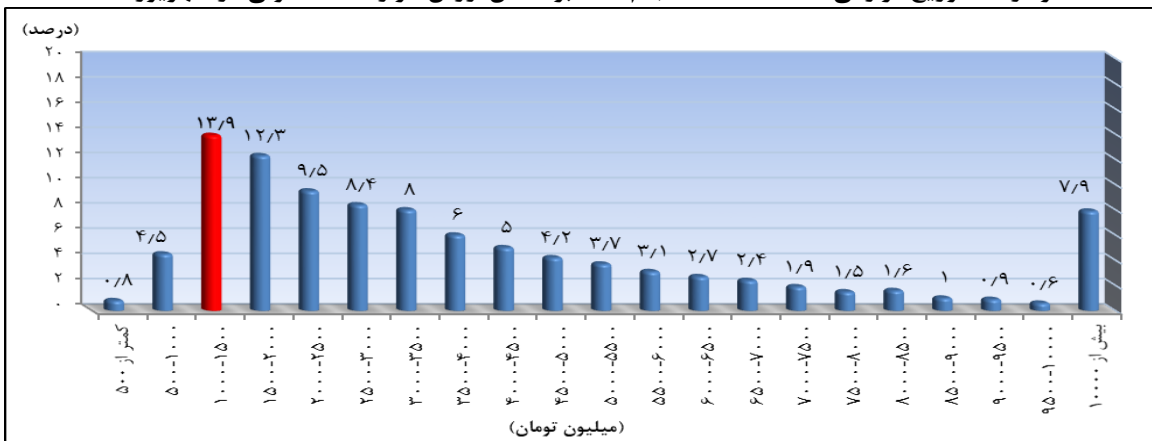
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در شهریورماه ۱۴۰۱



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیرینا در شهریورماه ۱۴۰۱



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

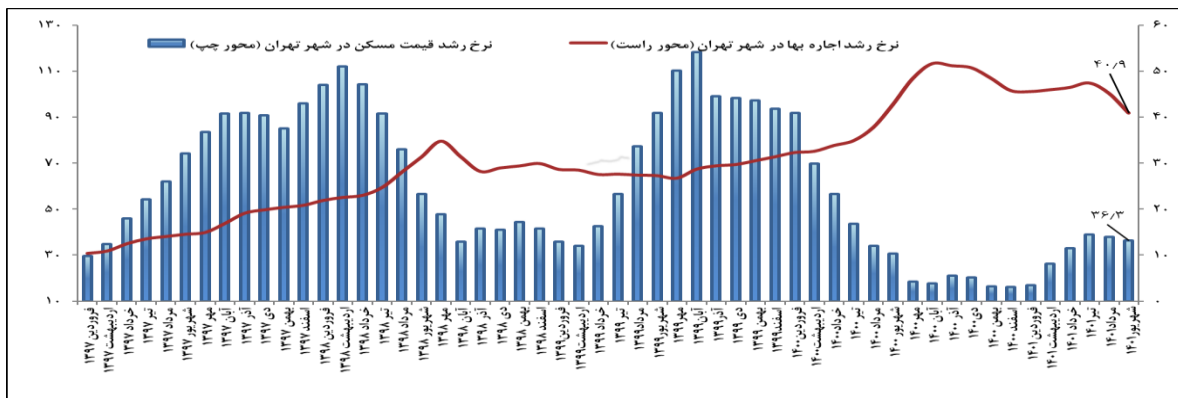


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در شهریورماه سال ۱۴۰۱ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۰/۹ و ۴۶/۸ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در شهریورماه 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 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 واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۶/۰ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۲/۵ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۳۲/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۶/۳ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهریورماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۴ 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 ۴۰/۹ و ۴۶/۸ درصد رشد نشان می دهد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در شهریورماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴/۶ و ۴/۷ درصد می باشد.

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

شهریورماه سال ۱۴۰۱		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۲۹۴	۸۷۱۲۶۲	منطقه ۱
۶۰۹	۶۵۴۸۱۱	منطقه ۲
۲۷۹	۷۵۰۰۹۶	منطقه ۳
۵۲۲	۴۵۵۲۶۶	منطقه ۴
۸۶۶	۵۴۲۲۲۰	منطقه ۵
۲۳۹	۵۸۳۰۸۳	منطقه ۶
۳۶۲	۴۲۹۷۲۰	منطقه ۷
۳۳۸	۳۹۶۱۷۸	منطقه ۸
۱۱۹	۳۳۰۸۴۸	منطقه ۹
۵۲۴	۳۱۷۵۰۸	منطقه ۱۰
۲۸۹	۲۹۹۱۶۸	منطقه ۱۱
۱۴۳	۲۷۹۲۷۷	منطقه ۱۲
۱۹۴	۳۹۲۲۶۷	منطقه ۱۳
۳۱۰	۳۲۵۵۳۱	منطقه ۱۴
۲۴۴	۲۴۱۱۱۹	منطقه ۱۵
۸۸	۲۵۹۹۱۱	منطقه ۱۶
۱۲۳	۲۴۲۹۹۰	منطقه ۱۷
۱۵۱	۲۲۰۱۰۷	منطقه ۱۸
۳۵	۲۱۵۰۴۳	منطقه ۱۹
۷۱	۲۳۶۶۹۵	منطقه ۲۰
۱۲۹	۳۳۱۲۵۹	منطقه ۲۱
۱۰۴	۴۴۹۰۱۰	منطقه ۲۲
۶۰۳۳	۴۳۲۱۶۹	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.