



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مهرماه سال ۱۴۰۱

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

آبان ماه ۱۴۰۱

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

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مهرماه 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 مهرماه سال ۱۴۰۱، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۵/۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۲ و ۱/۰ 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 ۴۳۷/۲ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۲ 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 مهرماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۵۴۱۶ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۶ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با مهرماه سال قبل حدود ۴/۴ 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)

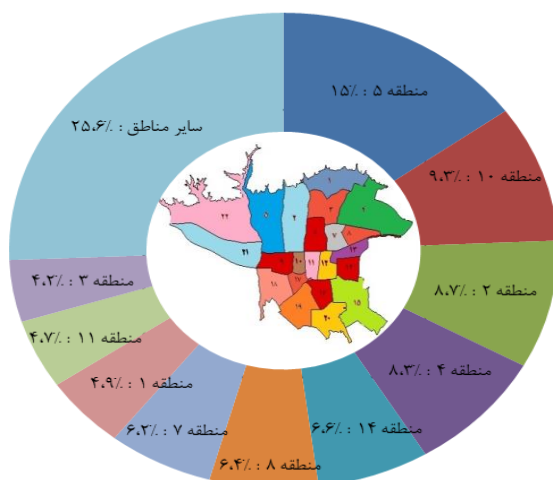
عمر بنا (سال)	مهرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۳۲۰۵	۱۸۰۵	۱۵۵۱	-۴۳٫۷	-۱۴٫۱	۳۳٫۰	۲۸٫۶
۶-۱۰	۱۵۷۱	۱۱۹۲	۹۸۷	-۲۴٫۱	-۱۷٫۲	۲۱٫۸	۱۸٫۲
۱۱-۱۵	۱۱۲۹	۷۵۲	۸۷۵	-۳۳٫۴	۱۶٫۴	۱۳٫۷	۱۶٫۲
۱۶-۲۰	۱۶۴۲	۱۰۰۴	۸۶۳	-۳۸٫۹	-۱۴٫۰	۱۸٫۴	۱۵٫۹
بیش از ۲۰	۱۱۰۹	۷۱۸	۱۱۴۰	-۳۵٫۳	۵۸٫۸	۱۳٫۱	۲۱٫۱
<b>جمع کل</b>	<b>۸۶۵۶</b>	<b>۵۴۷۱</b>	<b>۵۴۱۶</b>	<b>-۳۶٫۸</b>	<b>-۱٫۰</b>	<b>۱۰۰٫۰</b>	<b>۱۰۰٫۰</b>

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 مهرماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه

را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۳ 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 مهرماه 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 مهرماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۳۷/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۱/۲ و ۳۸/۲ درصدی را نشان می‌دهد.

#### جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر مهرماه ۱۴۰۱		مقطع زمانی			شرح
		مهر ۱۴۰۱	شهریور ۱۴۰۱	مهر ۱۴۰۰	
نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل	مهر ۱۴۰۱	شهریور ۱۴۰۱	مهر ۱۴۰۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱,۰	-۱۰,۲	۵۴۱۶	۶۰۳۳	۵۴۷۱	
۳۸,۲	۱,۲	۴۳۷۲۴۹	۴۳۲۱۶۹	۳۱۶۳۱۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

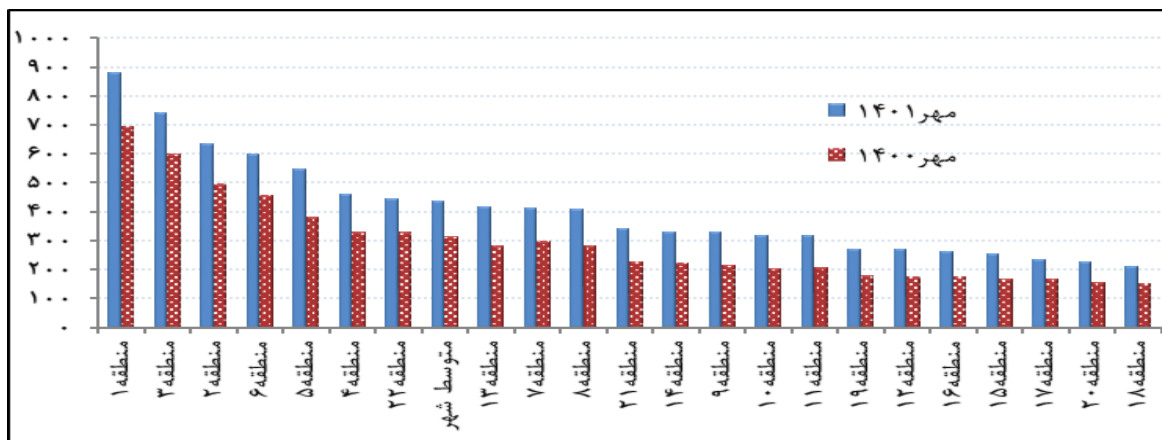
ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۸۳/۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱۳/۰ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

<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.

ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۴۰۰ به ترتیب ۲۶/۸ و ۴۰/۷ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

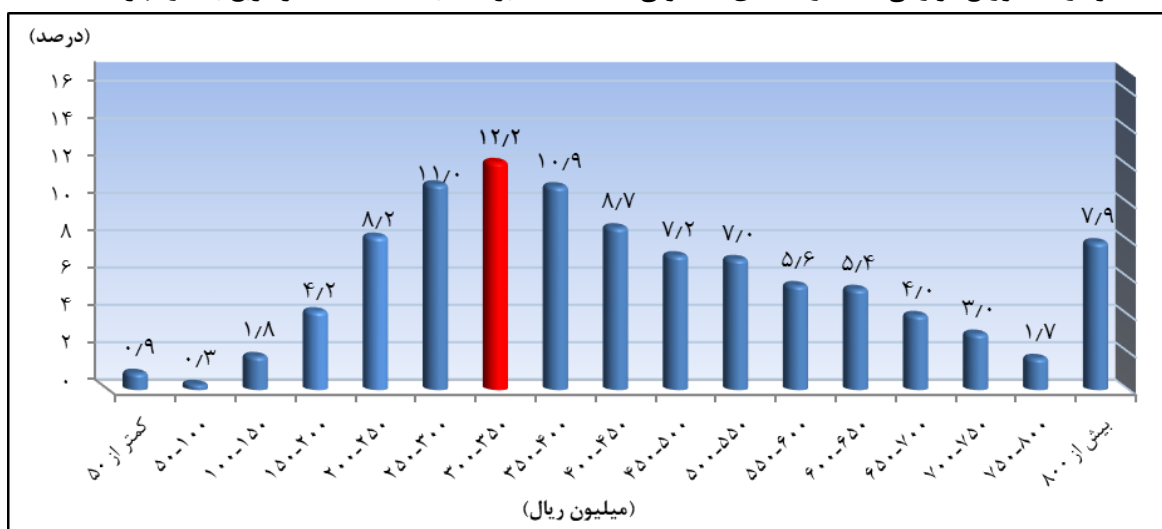


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

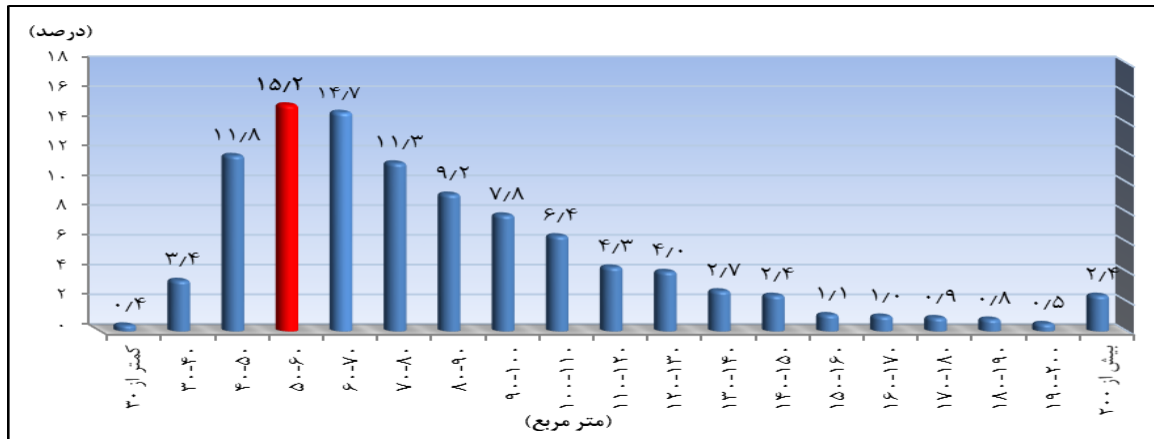
### ۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۶/۸ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۶/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۳۷/۲ میلیون ریال) معامله شده و ۵۰/۳ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۳/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

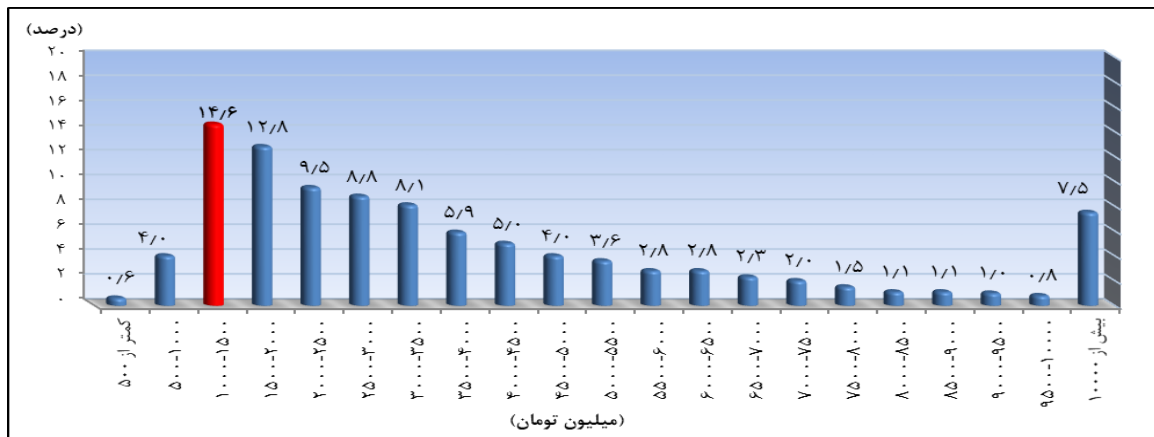
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در مهرماه ۱۴۰۱



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



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

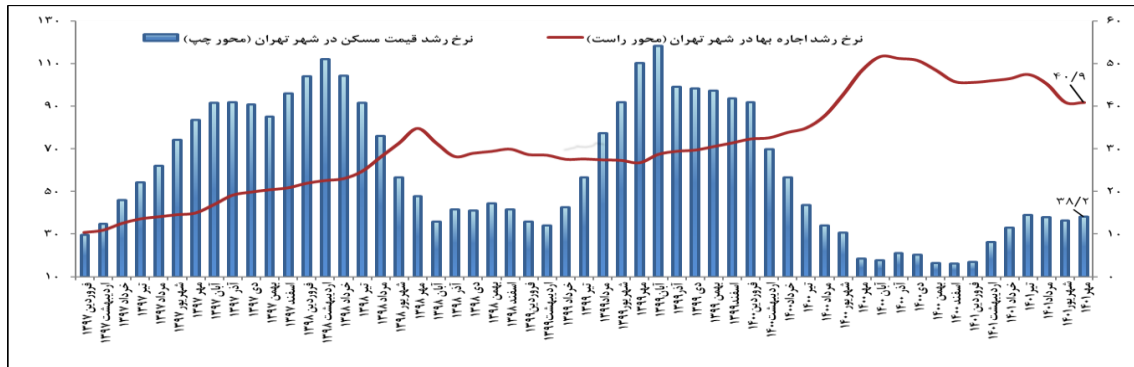


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در مهرماه سال ۱۴۰۱ نشان‌دهنده 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 مهرماه در شهر تهران و کل مناطق شهری یکسان و معادل ۷/۰ درصد می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



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 واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۱ به ۵/۴ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱/۰ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۳۷/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۸/۲ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مهرماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۶ 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 به ترتیب معادل ۴۰/۹ و ۴۶/۸ درصد رشد نشان می دهد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در مهرماه در شهر تهران و کل مناطق شهری یکسان و معادل ۷/۰ 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

مهرماه سال ۱۴۰۱		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۲۶۷	۸۸۳۳۰۹	منطقه ۱
۴۷۱	۶۳۶۵۱۱	منطقه ۲
۲۲۷	۷۴۲۳۹۷	منطقه ۳
۴۵۰	۴۶۳۵۳۴	منطقه ۴
۸۱۵	۵۴۹۰۰۹	منطقه ۵
۱۹۶	۵۹۹۱۷۶	منطقه ۶
۳۳۸	۴۱۶۵۲۵	منطقه ۷
۳۴۵	۴۱۱۸۶۲	منطقه ۸
۱۱۰	۳۳۲۹۹۰	منطقه ۹
۵۰۵	۳۲۰۱۱۲	منطقه ۱۰
۲۵۲	۳۱۷۴۲۲	منطقه ۱۱
۱۳۰	۲۷۱۵۰۶	منطقه ۱۲
۱۶۴	۴۱۷۰۶۵	منطقه ۱۳
۳۵۹	۳۳۳۲۷۰	منطقه ۱۴
۲۲۹	۲۵۶۴۶۸	منطقه ۱۵
۹۵	۲۶۳۳۶۹	منطقه ۱۶
۱۱۷	۲۳۷۳۶۹	منطقه ۱۷
۱۲۲	۲۱۳۰۳۸	منطقه ۱۸
۲۳	۲۷۱۷۰۱	منطقه ۱۹
۶۰	۲۳۰۱۵۴	منطقه ۲۰
۷۷	۳۴۱۹۲۱	منطقه ۲۱
۶۴	۴۴۵۲۳۷	منطقه ۲۲
<b>۵۴۱۶</b>	<b>۴۳۷۲۴۹</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.