



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

آبان ماه سال ۱۴۰۱

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

آذرماه ۱۴۰۱

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آبان ماه سال ۱۴۰۱

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آبان ماه 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 آبان ماه سال ۱۴۰۱، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۸/۰ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴۷/۸ و ۹/۶ 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 ۴۶۷/۰ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۶/۸ 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 آبان ماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۸۰۰۵ 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 آبان ماه سال قبل حدود ۳/۶ 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)

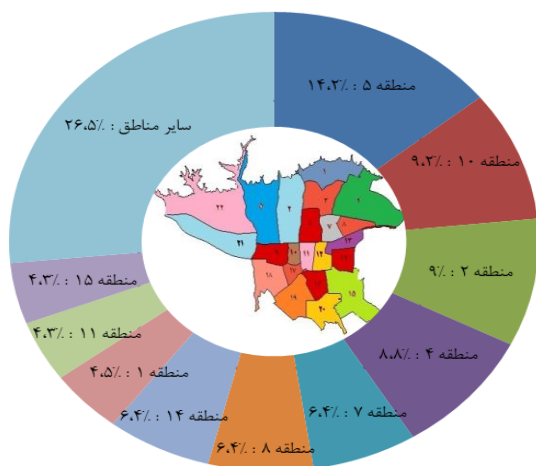
عمر بنا (سال)	آبان ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۱۷۳۶	۲۳۳۵	۲۲۷۱	۳۴،۵	-۲،۷	۲۸،۴	۲۲،۰
۶-۱۰	۷۸۲	۱۶۶۸	۱۴۴۵	۱۱۳،۳	-۱۳،۴	۱۸،۱	۲۲،۸
۱۱-۱۵	۵۴۲	۱۰۳۷	۱۲۷۷	۹۱،۳	۲۳،۱	۱۶،۰	۱۴،۲
۱۶-۲۰	۷۹۰	۱۳۳۴	۱۳۶۲	۶۸،۹	۲،۱	۱۷،۰	۱۸،۳
بیش از ۲۰	۶۱۶	۹۳۰	۱۶۵۰	۵۱،۰	۷۷،۴	۲۰،۶	۱۲،۷
جمع کل	۴۴۶۶	۷۳۰۴	۸۰۰۵	۶۳،۵	۹،۶	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 آبان ماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه

را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۲ 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 آبان‌ماه 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 آبان‌ماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۶۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۶/۸ و ۴۵/۹ درصدی را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر آبان‌ماه ۱۴۰۱		مقطع زمانی			شرح
		آبان ۱۴۰۱	مهر ۱۴۰۱	آبان ۱۴۰۰	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۸۰۰۵	۵۴۱۶	۷۳۰۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹,۶	۴۷,۸	۴۶۷۰۴۸	۴۳۷۲۴۹	۳۲۰۰۹۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

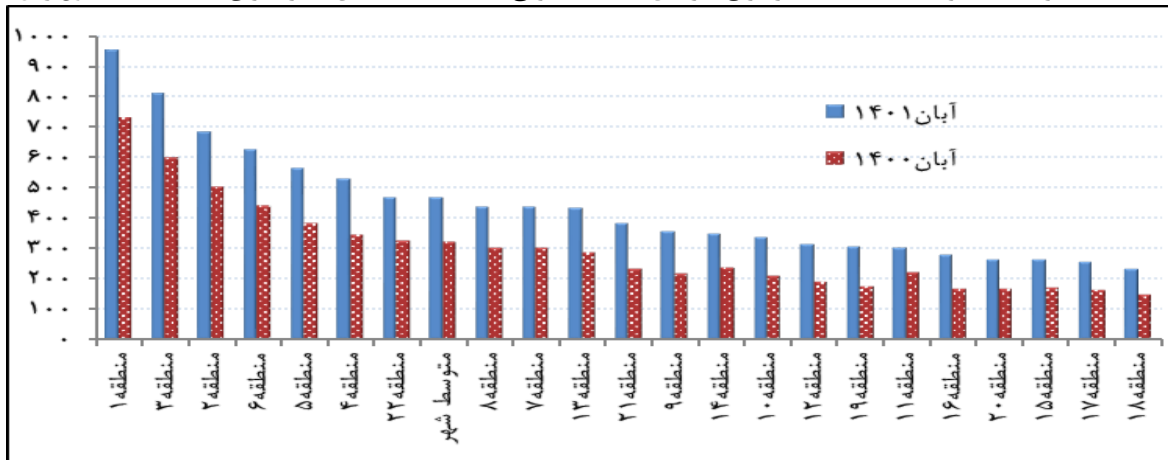
ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۵۱/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۳۰/۹ 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 ۳۰/۷ و ۵۹/۰ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

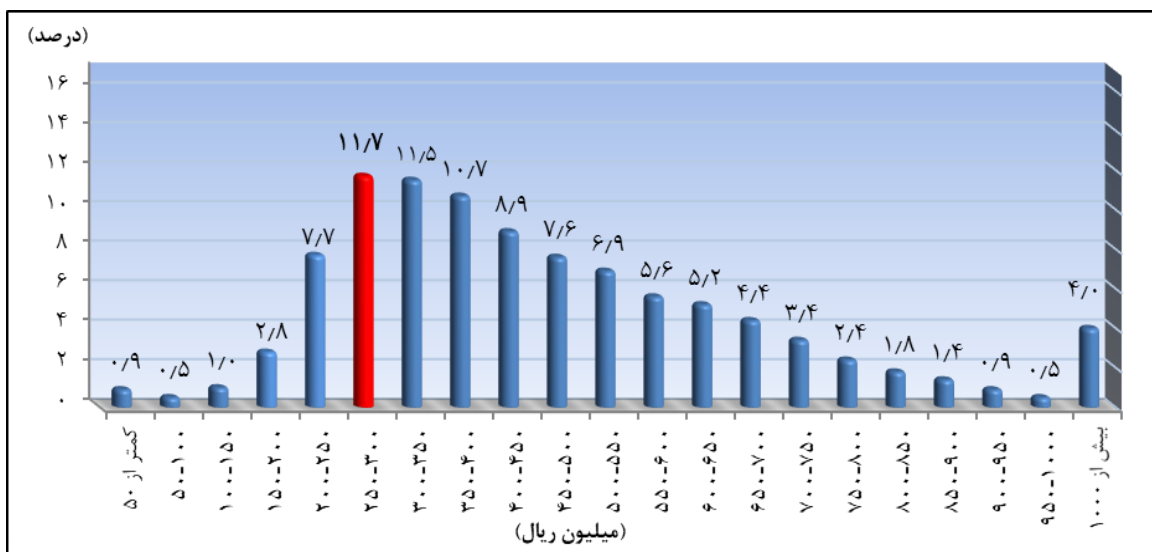


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

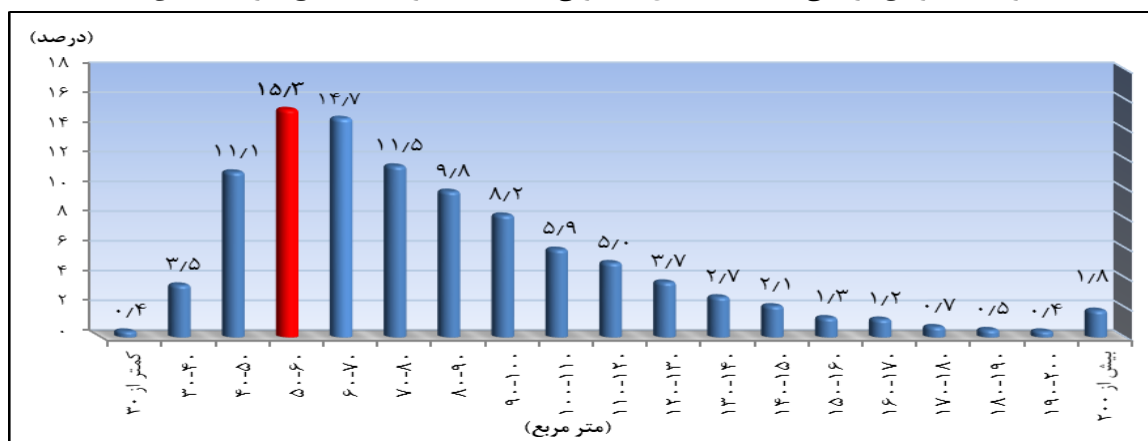
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در آبان‌ماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۶/۵ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۸/۶ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۶۷/۰ میلیون ریال) معامله شده و ۴۸/۹ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۳/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

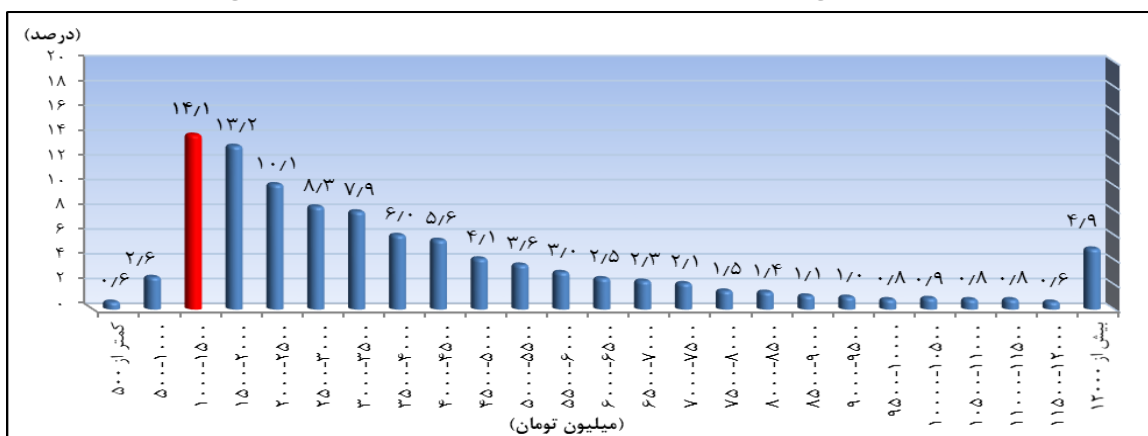
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در آبان‌ماه ۱۴۰۱ (درصد)



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



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

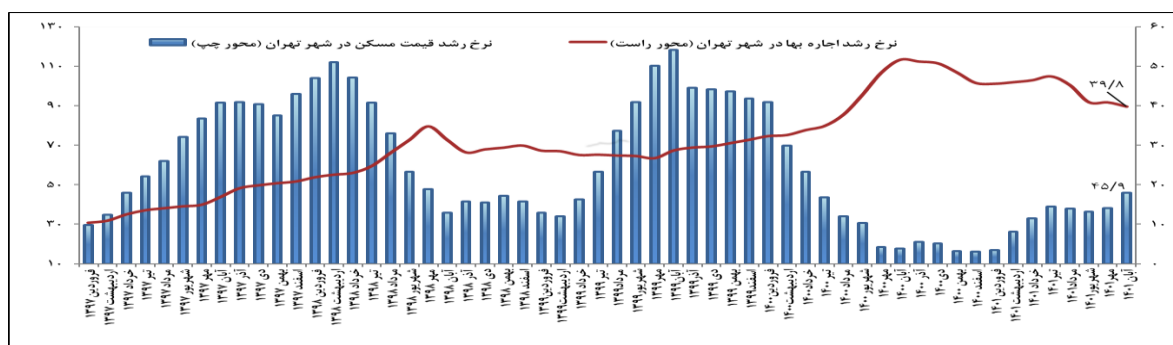


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در آبان ماه سال ۱۴۰۱ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۳۹/۸ و ۴۵/۰ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در آبان ماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴/۱ و ۵/۰ 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 واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در آبان ماه سال ۱۴۰۱ به ۸/۰ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹/۶ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۶۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۵/۹ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در آبان ماه 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 ۳۹/۸ و ۴۵/۰ درصد رشد نشان می دهد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در آبان ماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴/۱ و ۵/۰ 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

آبان ماه سال ۱۴۰۱		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۳۶۲	۹۵۱۱۴۷	منطقه ۱
۷۱۸	۶۸۳۲۰۶	منطقه ۲
۳۲۸	۸۱۱۱۹۳	منطقه ۳
۷۰۳	۵۲۶۶۴۸	منطقه ۴
۱۱۳۷	۵۶۳۲۶۶	منطقه ۵
۳۰۳	۶۲۵۱۷۹	منطقه ۶
۵۱۲	۴۳۶۰۴۲	منطقه ۷
۵۱۳	۴۳۶۹۴۱	منطقه ۸
۱۷۲	۳۵۶۱۵۱	منطقه ۹
۷۴۰	۳۳۴۷۹۴	منطقه ۱۰
۳۴۱	۳۰۱۹۷۱	منطقه ۱۱
۲۱۰	۳۱۰۴۷۹	منطقه ۱۲
۲۵۴	۴۳۰۹۵۱	منطقه ۱۳
۵۱۱	۳۴۸۰۰۶	منطقه ۱۴
۳۴۷	۲۶۲۳۶۹	منطقه ۱۵
۱۱۱	۲۷۷۹۰۳	منطقه ۱۶
۱۹۰	۲۵۵۶۷۲	منطقه ۱۷
۱۸۳	۲۳۰۹۳۲	منطقه ۱۸
۵۳	۳۰۳۱۰۷	منطقه ۱۹
۸۲	۲۶۳۱۵۷	منطقه ۲۰
۱۲۰	۳۸۰۳۶۰	منطقه ۲۱
۱۱۵	۴۶۷۷۱۹	منطقه ۲۲
۸۰۰۵	۴۶۷۰۴۸	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.