



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

## آذرماه سال ۱۴۰۱

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

دی ماه ۱۴۰۱

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

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آذرماه 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 آذرماه سال ۱۴۰۱، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۱۰/۲ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۷/۲ و ۴/۲ 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 ۴۸۰/۷ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۲/۹ 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 آذرماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۱۰۱۸۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۹/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با آذرماه سال قبل حدود ۴/۲ 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)

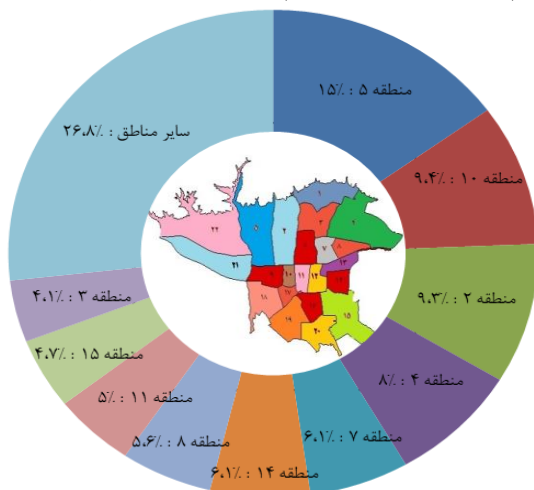
عمر بنا (سال)	آذرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۱۰۰۰	۳۲۴۷	۲۹۵۵	۲۲۴,۷	-۹,۰	۳۳,۲	۲۹,۰
۶-۱۰	۵۳۰	۲۰۴۲	۱۷۶۰	۲۸۵,۳	-۱۳,۸	۲۰,۹	۱۷,۳
۱۱-۱۵	۳۱۵	۱۳۸۴	۱۷۰۵	۳۳۹,۴	۲۳,۲	۱۴,۲	۱۶,۷
۱۶-۲۰	۳۸۸	۱۸۰۶	۱۷۱۲	۳۶۵,۵	-۵,۲	۱۸,۵	۱۶,۸
بیش از ۲۰	۳۲۲	۱۲۹۳	۲۰۵۲	۳۰۱,۶	۵۸,۷	۱۳,۲	۲۰,۲
<b>جمع کل</b>	<b>۲۵۵۵</b>	<b>۹۷۷۲</b>	<b>۱۰۱۸۴</b>	<b>۲۸۲,۵</b>	<b>۴,۲</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 آذرماه 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 ۹/۴ و ۹/۳ 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 آذرماه 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 آذرماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۸۰/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۲/۹ و ۴۷/۵ درصدی را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر آذرماه ۱۴۰۱	مقطع زمانی			شرح	
	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه سال قبل	آذر ۱۴۰۱		آبان ۱۴۰۱
۴,۲	۲۷,۲	۱۰,۱۸۴	۸۰۰۵	۹۷۷۲	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۷,۵	۲,۹	۴۸۰,۷۳۷	۴۶۷,۰۴۸	۳۲۵,۹۰۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

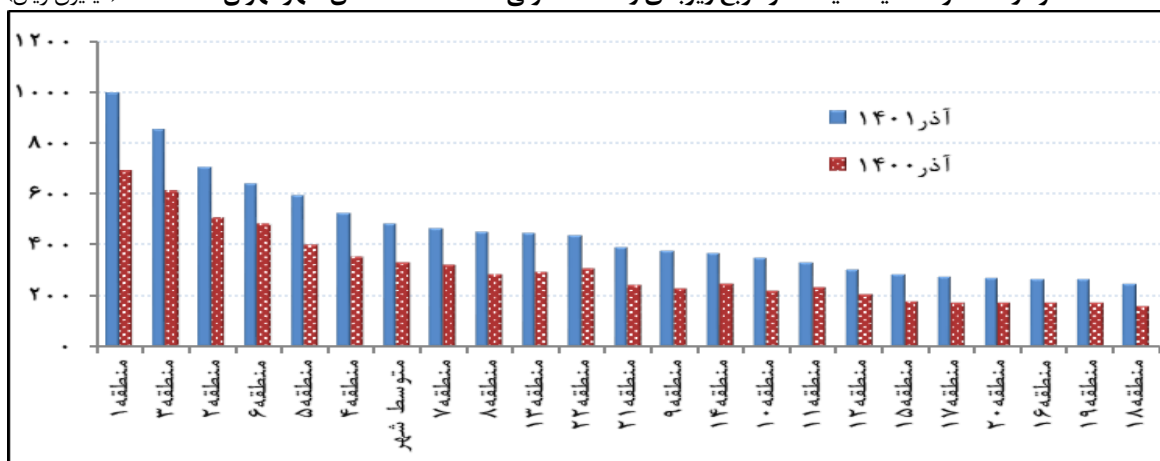
ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۴۴/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۴۴/۹ 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، انباری، آسانسور، 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.

(میلیون ریال)

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

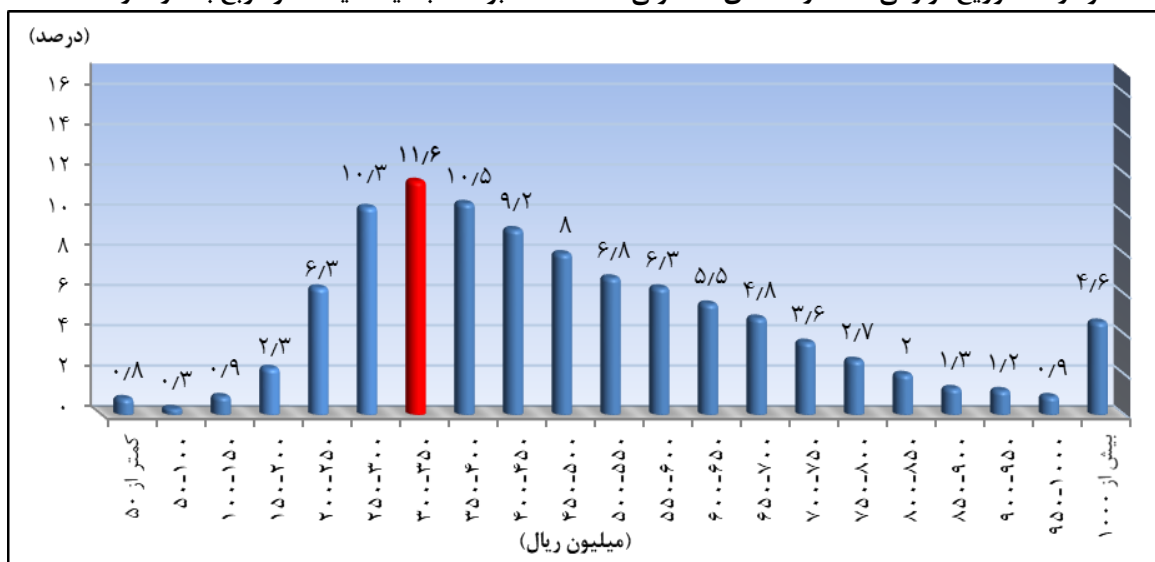


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در آذرماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۶/۶ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۷/۵ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۸۰/۷ میلیون ریال) معامله شده و ۴۶/۱ 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 آذرماه ۱۴۰۱





## ۵- جمع بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در آذرماه سال ۱۴۰۱ به ۱۰/۲ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴/۲ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۸۰/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۷/۵ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در آذرماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۹/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. در ماه مورد بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه قبل از آن به ترتیب معادل ۲/۵ و ۳/۰ درصد رشد نشان می دهد. لازم به توضیح است رشد شاخص مزبور در آذرماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۱/۳ و ۴۶/۴ 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

آذرماه سال ۱۴۰۱		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۳۹۱	۹۹۴۱۰۹	منطقه ۱
۹۴۳	۷۰۲۶۷۲	منطقه ۲
۴۲۲	۸۵۰۹۵۹	منطقه ۳
۸۱۱	۵۲۳۹۰۵	منطقه ۴
۱۵۳۲	۵۹۱۱۲۳	منطقه ۵
۳۴۷	۶۳۶۲۰۴	منطقه ۶
۶۲۳	۴۶۲۰۹۰	منطقه ۷
۵۷۰	۴۵۰۵۲۹	منطقه ۸
۲۱۰	۳۷۲۳۱۶	منطقه ۹
۹۵۸	۳۴۵۳۲۲	منطقه ۱۰
۵۰۵	۳۲۹۹۴۰	منطقه ۱۱
۲۶۱	۲۹۹۴۸۷	منطقه ۱۲
۳۷۶	۴۴۳۰۸۵	منطقه ۱۳
۶۱۹	۳۶۳۷۰۸	منطقه ۱۴
۴۸۰	۲۸۰۲۵۶	منطقه ۱۵
۱۷۱	۲۶۴۹۸۴	منطقه ۱۶
۲۲۴	۲۷۲۸۳۰	منطقه ۱۷
۲۱۶	۲۴۴۸۹۳	منطقه ۱۸
۶۰	۲۶۴۳۶۰	منطقه ۱۹
۱۳۳	۲۶۶۲۹۵	منطقه ۲۰
۱۹۳	۳۸۹۰۹۳	منطقه ۲۱
۱۳۹	۴۳۶۲۸۹	منطقه ۲۲
<b>۱۰۱۸۴</b>	<b>۴۸۰۷۳۷</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، انباری، آسانسور، 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.