



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۰

بانک مرکزی ج.ا.ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی
مردادماه ۱۴۰۰

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۰» 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 تیرماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۵/۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۶ و ۶۳/۹ 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 ۳۰۰/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در تیرماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۵۰۷۱ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با تیرماه سال قبل حدود ۵/۱ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در سایر گروه‌ها شامل "۶ تا ۱۰"، "۱۱ تا ۱۵"، "۱۶ تا ۲۰" 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)

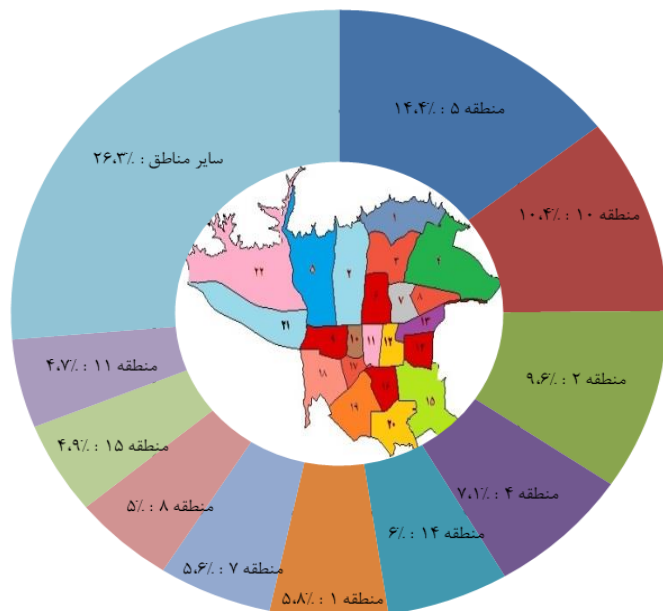
عمر بنا (سال)	تیرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۱۹۲۶	۵۴۱۸	۱۶۹۸	۱۸۱,۳	-۶۸,۷	۳۸,۶	۳۳,۵
۶-۱۰	۸۶۶	۲۷۱۱	۱۰۹۲	۲۱۳,۰	-۵۹,۷	۱۹,۳	۲۱,۵
۱۱-۱۵	۶۵۰	۱۸۲۱	۷۳۷	۱۸۰,۲	-۵۹,۵	۱۳,۰	۱۴,۵
۱۶-۲۰	۷۷۲	۲۳۸۹	۸۸۰	۲۰۹,۵	-۶۳,۲	۱۷,۰	۱۷,۴
بیش از ۲۰	۵۷۶	۱۷۰۸	۶۶۴	۱۹۶,۵	-۶۱,۱	۱۲,۲	۱۳,۱
جمع کل	۴۷۹۰	۱۴۰۴۷	۵۰۷۱	۱۹۳,۳	-۶۳,۹	۱۰۰	۱۰۰

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 تیرماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۴ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۴ و ۹/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۷ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۰ مربوط

به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۲، ۴، ۱۴، ۱، ۷، ۸، ۱۵ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۳ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در تیرماه سال ۱۴۰۰



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در تیرماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۰۰/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱/۳ و ۴۳/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

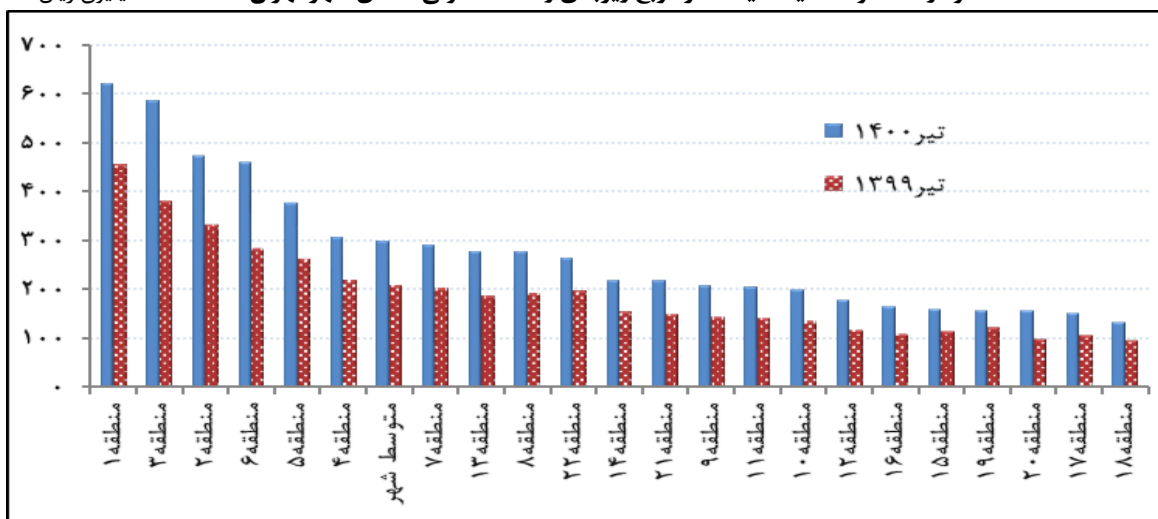
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر تیرماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		تیر ۱۴۰۰	خرداد ۱۴۰۰	تیر ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	تیر ۱۴۰۰	خرداد ۱۴۰۰	تیر ۱۳۹۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۶۳,۹	-۰,۶	۵۰۷۱	۵۱۰۲	۱۴۰۴۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۴۳,۷	۱,۳	۳۰۰۴۴۷	۲۹۶۷۳۶	۲۰۹۰۹۴	

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

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۶۲۰/۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۳۴/۴ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۳۶/۹ و ۳۹/۶ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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



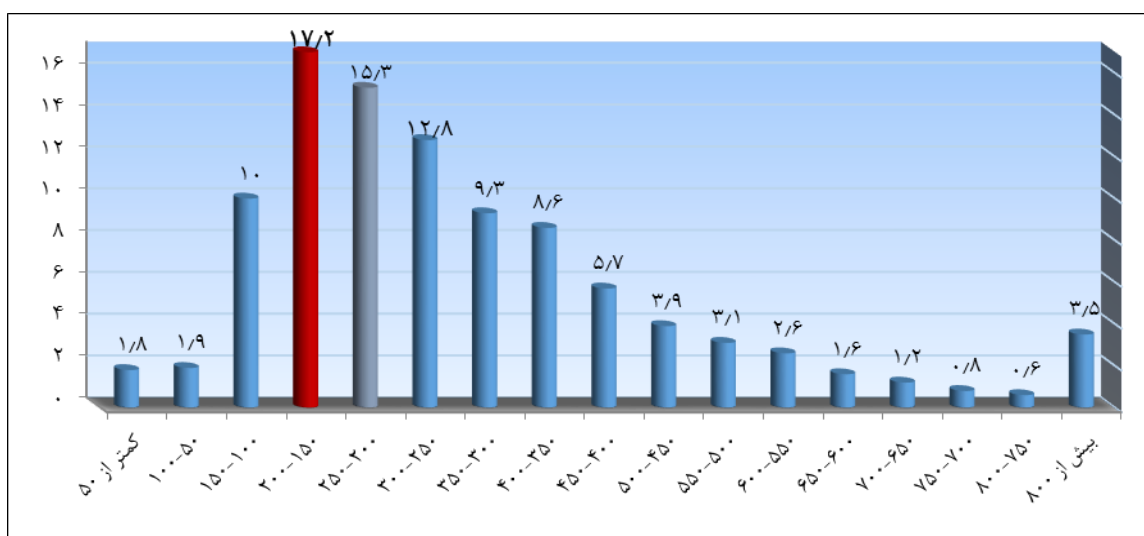
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۳-۱- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در تیرماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۱۵۰ تا ۲۰۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۷/۲ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده است و دامنه‌های قیمتی "۲۰۰ تا ۲۵۰" و "۲۵۰ تا ۳۰۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۳ و ۱۲/۸ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۹/۵ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۰۰/۴ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا (میلیون ریال/ درصد)

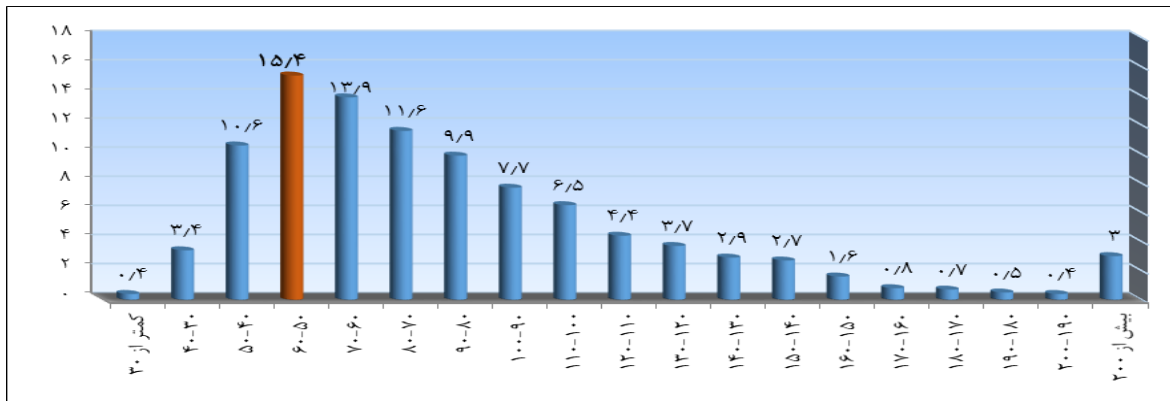


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۲- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در تیرماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۵/۴ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۹ و ۱۱/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۵/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا (متر مربع/درصد)

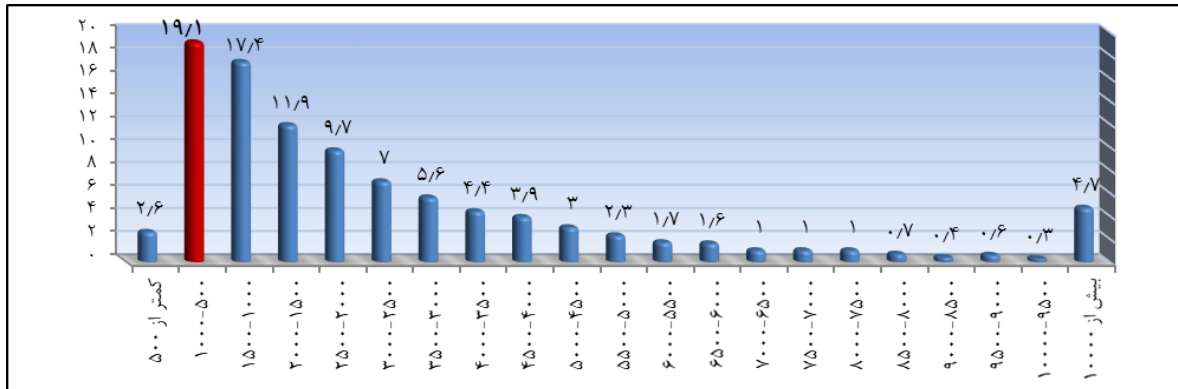


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۳- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

در تیرماه سال ۱۴۰۰، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش "۵/۰ تا ۱۰/۰" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۹/۱ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۰/۰ تا ۱۵/۰" و "۱۵/۰ تا ۲۰/۰" میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۷/۴ و ۱۱/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۰ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۰/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیون تومان/درصد)

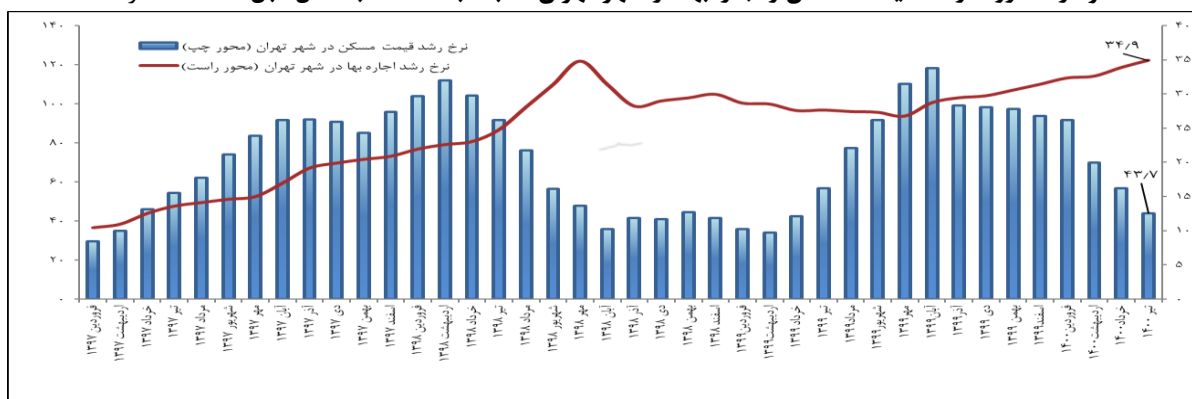


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در تیرماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۳۴/۹ و ۳۸/۷ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

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



مآخذ: ۱- قیمت مسکن؛ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
۲- اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۵- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در تیرماه سال ۱۴۰۰ در حدود ۵/۱ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۶ و ۶۳/۹ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۳۰۰/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۳ و ۴۳/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در تیرماه سال جاری در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۵ 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 ۳۴/۹ و ۳۸/۷ درصد رشد نشان می‌دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۳- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

تیرماه سال ۱۴۰۰		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۲۰۳۱۲	۲۹۴
منطقه ۲	۴۷۳۷۴۶	۴۸۷
منطقه ۳	۵۸۶۳۶۵	۱۹۵
منطقه ۴	۳۰۷۳۵۵	۳۶۱
منطقه ۵	۳۷۷۹۳۷	۷۳۱
منطقه ۶	۴۵۸۳۳۷	۱۸۵
منطقه ۷	۲۹۰۲۹۹	۲۸۵
منطقه ۸	۲۷۸۰۵۳	۲۵۲
منطقه ۹	۲۰۹۸۹۲	۱۰۸
منطقه ۱۰	۲۰۰۸۴۸	۵۲۵
منطقه ۱۱	۲۰۵۴۴۰	۲۳۹
منطقه ۱۲	۱۸۰۲۶۵	۱۴۱
منطقه ۱۳	۲۷۸۷۴۵	۱۳۹
منطقه ۱۴	۲۱۸۹۰۹	۳۰۲
منطقه ۱۵	۱۵۹۴۶۱	۲۵۱
منطقه ۱۶	۱۶۵۲۷۹	۸۰
منطقه ۱۷	۱۵۳۰۲۳	۱۱۳
منطقه ۱۸	۱۳۴۴۲۴	۱۲۲
منطقه ۱۹	۱۵۷۷۶۰	۴۴
منطقه ۲۰	۱۵۷۴۲۷	۵۳
منطقه ۲۱	۲۱۸۰۴۲	۹۶
منطقه ۲۲	۲۶۴۸۹۶	۶۸
متوسط شهر/سرجمع	۳۰۰۴۴۷	۵۰۷۱

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