



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

فروردین ماه سال ۱۴۰۱

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

اردیبهشت ماه ۱۴۰۱

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

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در فروردین 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 فروردین ماه سال ۱۴۰۱، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳/۴ هزار واحد مسکونی محدود گردید که نسبت به ماه قبل ۴۹/۹ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۳/۷ 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 ۳۴۲/۷ میلیون ریال بود که حاکی از کاهش ۲/۴ درصدی نسبت به ماه قبل می‌باشد. همچنین این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۱۶/۹ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه فروردین ماه سال ۱۴۰۰ (معادل ۹۱/۷ درصد) به مراتب کمتر بوده و مبین کند شدن آهنگ رشد نقطه به نقطه قیمت مسکن در فروردین ماه ۱۴۰۱ است.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در فروردین ماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۳۴۲۷ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۷ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با فروردین ماه سال قبل حدود ۶/۳ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های "۱۱ تا ۱۵" و "بیش از ۲۰" سال ساخت افزوده شده است.

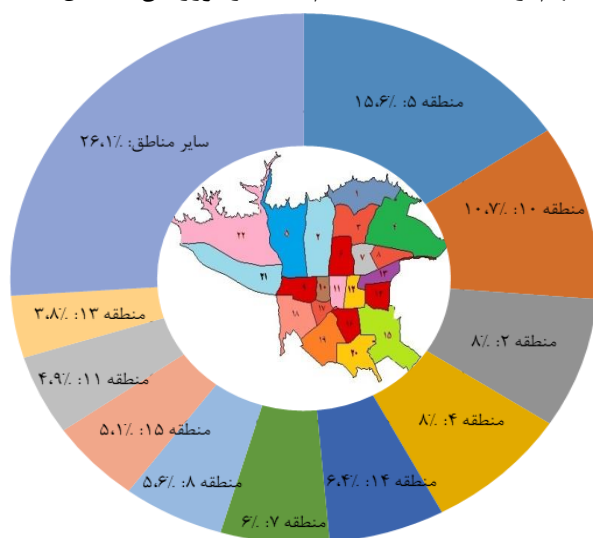
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	فروردین ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۵۱۶	۷۳۴	۹۸۴	۴۲.۲	۳۴.۱	۳۵.۱	۲۸.۷
۶-۱۰	۲۲۹	۴۳۰	۵۷۷	۸۷.۸	۳۴.۲	۲۰.۵	۱۶.۸
۱۱-۱۵	۱۳۶	۲۸۲	۵۶۰	۱۰۷.۴	۹۸.۶	۱۳.۵	۱۶.۳
۱۶-۲۰	۱۹۳	۳۶۵	۵۵۳	۸۹.۱	۵۱.۵	۱۷.۴	۱۶.۱
بیش از ۲۰	۱۶۹	۲۸۳	۷۵۳	۶۷.۵	۱۶۶.۱	۱۳.۵	۲۲.۰
جمع کل	۱۲۴۳	۲۰۹۴	۳۴۲۷	۶۸.۵	۶۳.۷	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 فروردین ماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۶ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین منطقه ۱۰ با سهم ۱۰/۷ درصدی و مناطق ۲ و ۴ با اختصاص سهم مشابه ۸/۰ درصدی در رتبه های بعدی قرار گرفته اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در فروردین ماه 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 فروردین ماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۳۴۲/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۲/۴ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۶/۹ درصد افزایش نشان می دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر فروردین ماه ۱۴۰۱	مقطع زمانی			شرح
	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه قبل	فروردین ۱۴۰۱	
۶۳.۷	-۴۹.۹	۳۴۲۷	۶۸۳۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۶.۹	-۲.۴	۳۴۲۷۲۷	۳۵۱۲۰۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

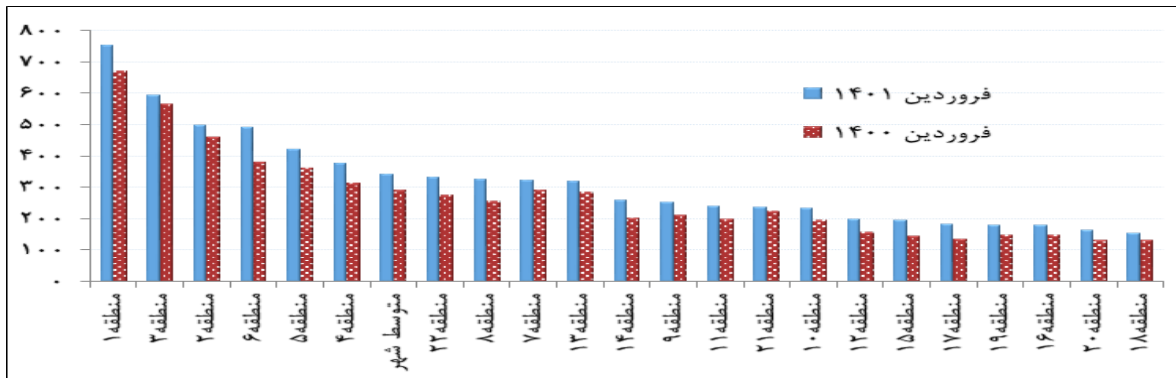
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۵۱/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۵۷/۷ 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 می نماید 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 قیمت های محاسبه شده در ماه های مختلف به ویژه در سطح مناطق مدنظر قرار گیرد.

ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۴۰۰ به ترتیب ۱۲/۵ و ۱۷/۳ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

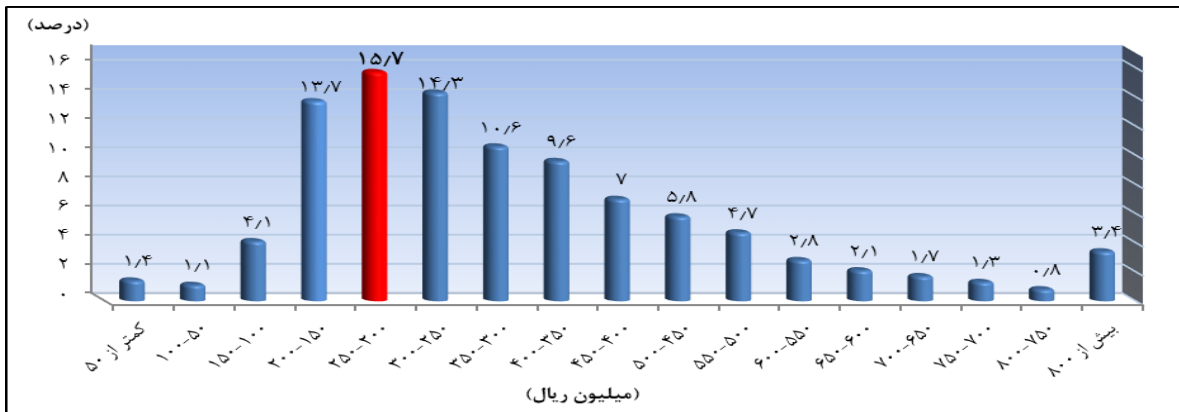


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

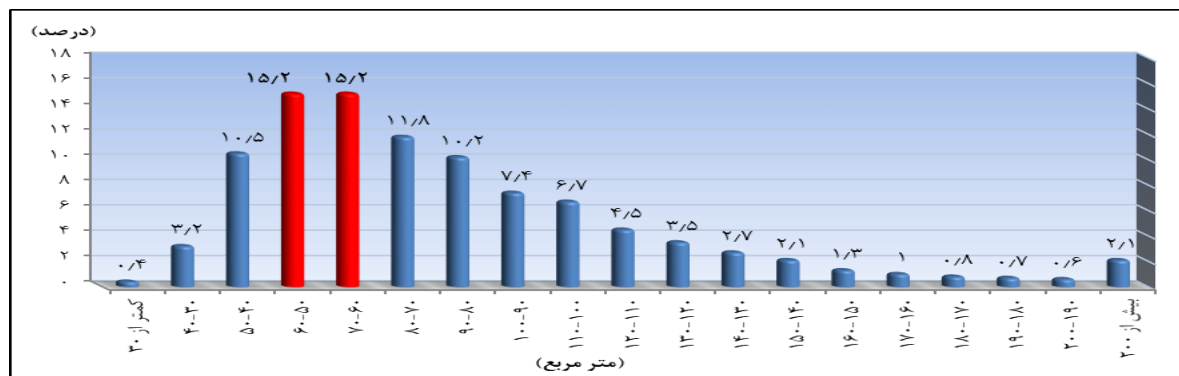
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در فروردین‌ماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۶/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۹/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۳۴۲/۷ میلیون ریال) معامله شده و ۴۵/۳ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۲/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

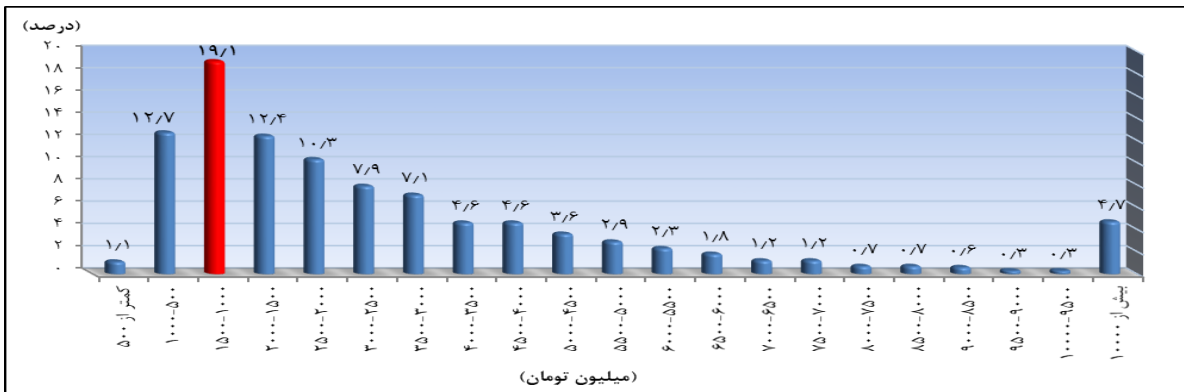
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در فروردین‌ماه ۱۴۰۱



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



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

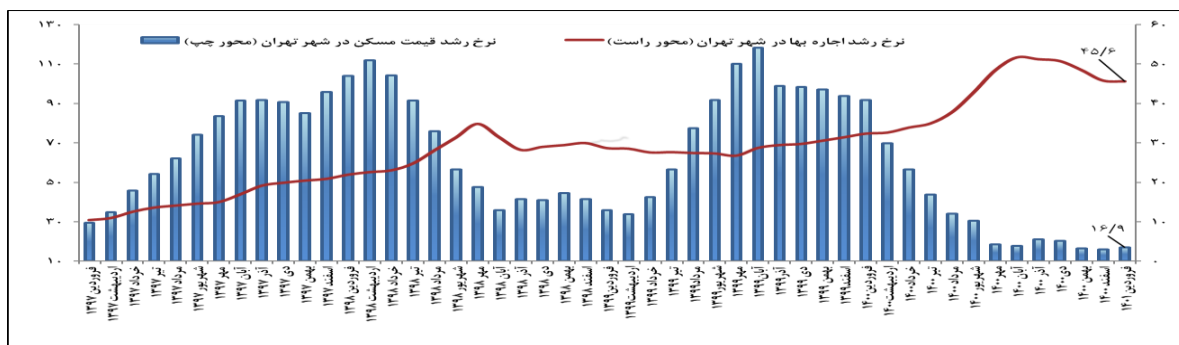


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در فروردین ماه سال ۱۴۰۱ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۵/۶ و ۵۰/۱ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در فروردین ماه در شهر تهران و کل مناطق شهری یکسان و معادل ۰/۸ 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 معاملات انجام شده در شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۴۰۱ به ۳/۴ هزار فقره محدود گردید که نسبت به ماه قبل ۴۹/۹ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۳/۷ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۳۴۲/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۲/۴ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۶/۹ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه فروردین ماه سال ۱۴۰۰ (معادل ۹۱/۷ درصد) به مراتب کمتر بوده است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در فروردین ماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۷ 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 از آن به ترتیب معادل ۴۵/۶ و ۵۰/۱ درصد رشد نشان می دهد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در فروردین ماه در شهر تهران و کل مناطق شهری یکسان و معادل ۰/۸ 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

فروردین ماه سال ۱۴۰۱		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۱۲۴	۷۵۱۵۶۲	منطقه ۱
۲۷۳	۴۹۷۲۳۲	منطقه ۲
۱۲۴	۵۹۲۲۱۰	منطقه ۳
۲۷۳	۳۷۸۹۱۱	منطقه ۴
۵۳۴	۴۲۱۶۷۱	منطقه ۵
۱۲۶	۴۹۲۸۲۲	منطقه ۶
۲۰۴	۳۲۴۰۲۰	منطقه ۷
۱۹۲	۳۲۶۴۷۶	منطقه ۸
۸۲	۲۵۴۵۱۱	منطقه ۹
۳۶۵	۲۳۵۳۴۲	منطقه ۱۰
۱۶۹	۲۴۲۵۲۰	منطقه ۱۱
۷۶	۲۰۲۰۰۱	منطقه ۱۲
۱۳۱	۳۱۹۸۴۴	منطقه ۱۳
۲۲۱	۲۶۲۱۱۳	منطقه ۱۴
۱۷۵	۱۹۷۹۵۳	منطقه ۱۵
۶۱	۱۸۱۱۱۱	منطقه ۱۶
۶۶	۱۸۳۵۶۲	منطقه ۱۷
۸۸	۱۵۷۷۰۸	منطقه ۱۸
۲۰	۱۸۱۳۲۲	منطقه ۱۹
۳۰	۱۶۷۰۹۸	منطقه ۲۰
۵۰	۲۴۰۲۴۹	منطقه ۲۱
۴۳	۳۳۲۶۳۶	منطقه ۲۲
۳۴۲۷	۳۴۲۷۲۷	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.