



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

اسفندماه سال ۱۴۰۰

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

فروردین ماه ۱۴۰۱

## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در اسفندماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در اسفندماه 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 اسفندماه سال ۱۴۰۰، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۶/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۱۹/۹ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن ۲۹/۶ 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 ۳۵۱/۲ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۶/۲ درصدی نسبت به ماه قبل می‌باشد. همچنین این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن معادل ۱۶/۰ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه اسفندماه سال ۱۳۹۹ (معادل ۹۳/۷ درصد) به مراتب کمتر بوده و مبین کند شدن آهنگ رشد قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰ است.

### ۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در اسفندماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۶۸۳۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۲/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با اسفندماه سال قبل از آن حدود ۵/۹ 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.

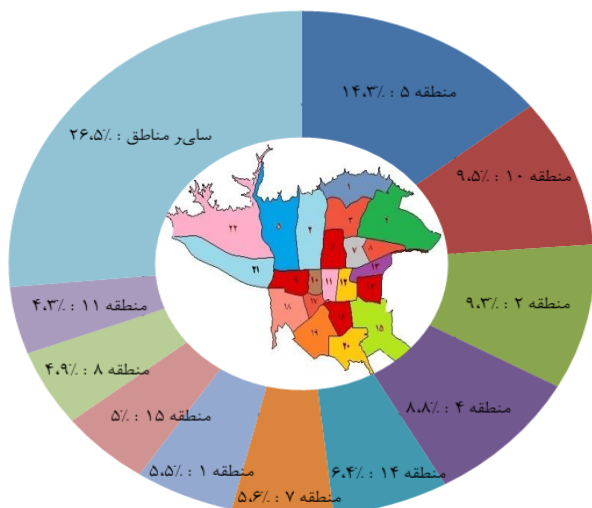
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	اسفندماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۴۵۸۳	۲۰۲۵	۲۲۱۹	-۵۵.۸	۹.۶	۳۸.۴	۳۲.۵
۶-۱۰	۱۶۵۴	۹۹۴	۱۱۵۳	-۳۹.۹	۱۶.۰	۱۸.۹	۱۶.۹
۱۱-۱۵	۱۰۷۰	۶۷۳	۱۰۲۱	-۳۷.۱	۵۱.۷	۱۲.۸	۱۴.۹
۱۶-۲۰	۱۵۹۴	۸۲۰	۱۰۴۲	-۴۸.۶	۲۷.۱	۱۵.۶	۱۵.۳
بیش از ۲۰	۱۳۱۳	۷۶۱	۱۳۹۹	-۴۲.۰	۸۳.۸	۱۴.۴	۲۰.۵
جمع کل	۱۰۲۱۴	۵۲۷۳	۶۸۳۴	-۴۸.۴	۲۹.۶	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 اسفندماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۳ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۵ و ۹/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

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



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 اسفندماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۵۱/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۶/۲ و ۱۶/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر اسفندماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		اسفند ۱۴۰۰	بهمن ۱۴۰۰	اسفند ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۶۸۳۴	۸۵۳۲	۵۲۷۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲۹.۶	-۱۹.۹	۳۵۱۲۰۰	۳۳۰۵۶۲	۳۰۲۷۴۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

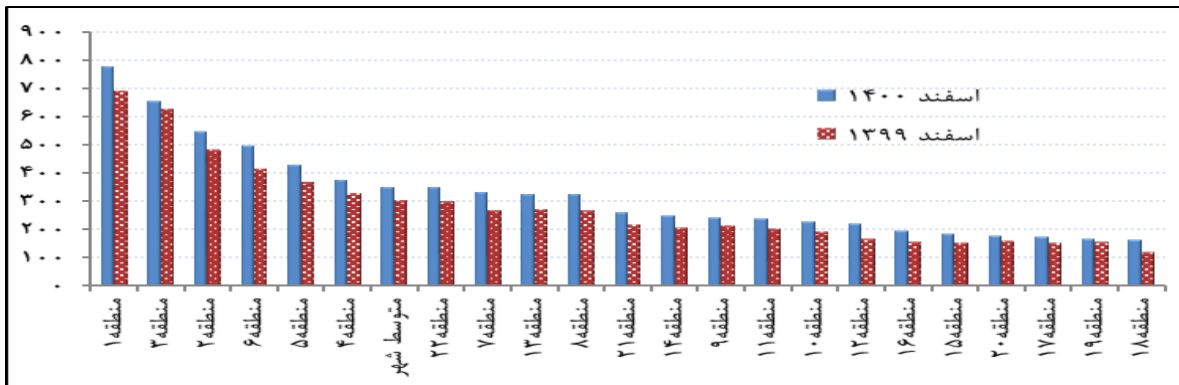
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۷۴/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۶۵/۶ 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 ۱۳۹۹ به ترتیب ۱۲/۷ و ۳۶/۵ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

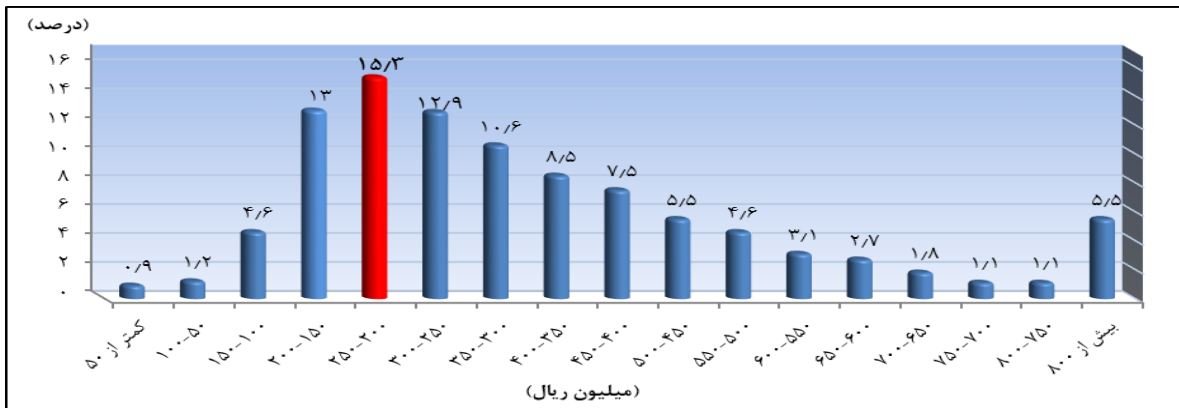


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

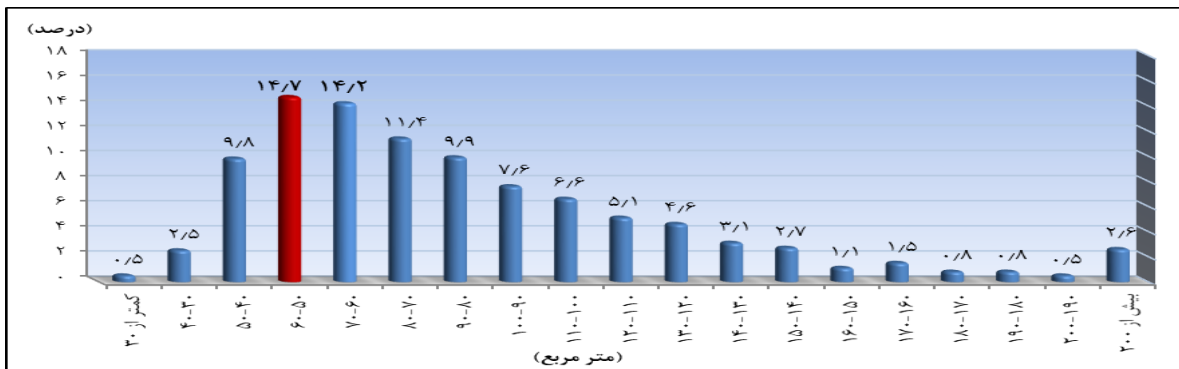
### ۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در اسفندماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۳/۱ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۸/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۳۵۱/۲ میلیون ریال) معامله شده و ۴۲/۶ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۲/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

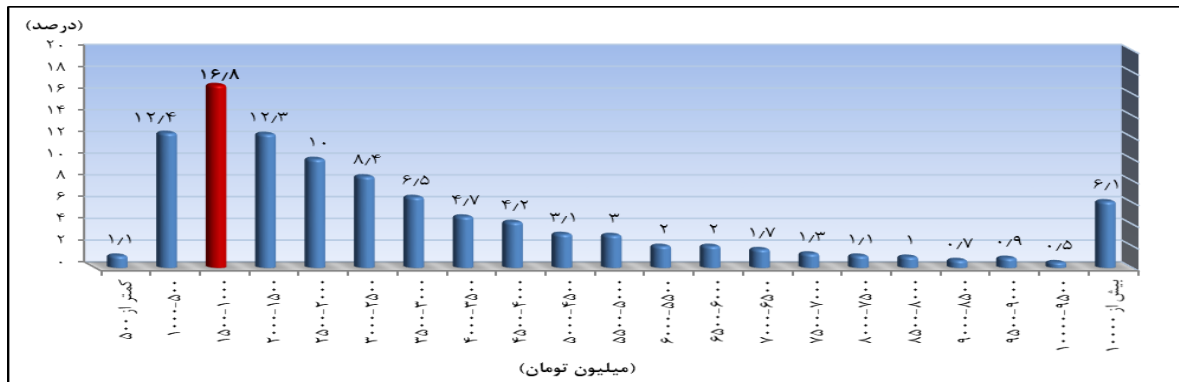
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در اسفندماه ۱۴۰۰



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در اسفندماه ۱۴۰۰



#### نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در اسفندماه ۱۴۰۰

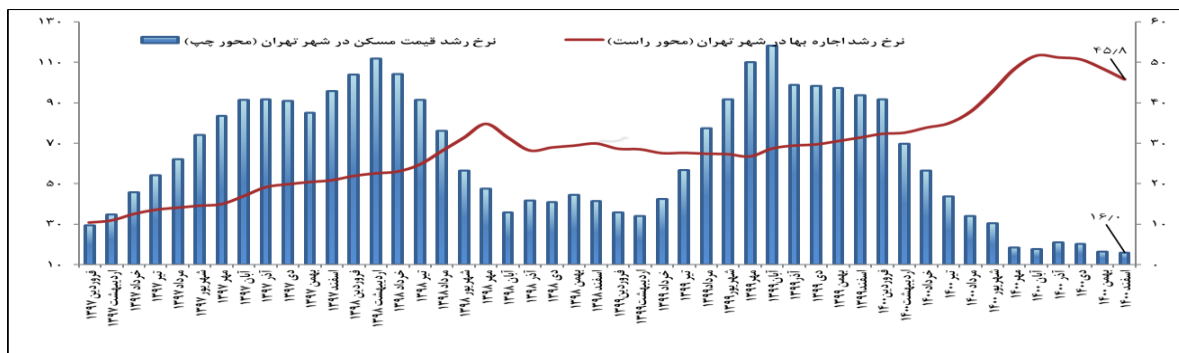


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### ۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در اسفندماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۵/۸ و ۵۰/۲ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن می‌باشد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در اسفندماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۰/۴ و ۱/۲ درصد می‌باشد.

#### 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 اسفندماه سال ۱۴۰۰ به حدود ۶/۸ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل ۱۹/۹ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن ۲۹/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۳۵۱/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۶/۲ و ۱۶/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در اسفندماه سال ۱۴۰۰ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۲/۵ 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 از آن به ترتیب معادل ۴۵/۸ و ۵۰/۲ درصد رشد نشان می‌دهد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در اسفندماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۰/۴ و ۱/۲ درصد می‌باشد.

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

اسفندماه سال ۱۴۰۰		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۳۷۴	۷۷۴۶۵۲	منطقه ۱
۶۳۴	۵۴۵۵۸۰	منطقه ۲
۲۷۸	۶۵۱۷۸۴	منطقه ۳
۶۰۴	۳۷۴۴۴۷	منطقه ۴
۹۷۴	۴۲۹۱۰۳	منطقه ۵
۲۵۱	۴۹۴۹۶۶	منطقه ۶
۳۸۰	۳۳۰۹۵۹	منطقه ۷
۳۳۸	۳۲۵۷۴۹	منطقه ۸
۱۳۵	۲۴۱۵۱۱	منطقه ۹
۶۴۷	۲۳۰۳۴۲	منطقه ۱۰
۲۹۴	۲۳۷۸۷۳	منطقه ۱۱
۱۶۶	۲۲۲۵۵۱	منطقه ۱۲
۲۱۶	۳۲۵۹۷۳	منطقه ۱۳
۴۳۷	۲۴۸۹۱۲	منطقه ۱۴
۳۳۹	۱۸۷۷۹۵	منطقه ۱۵
۱۰۵	۱۹۷۶۱۰	منطقه ۱۶
۱۳۲	۱۷۵۱۳۹	منطقه ۱۷
۱۵۲	۱۶۵۶۴۳	منطقه ۱۸
۵۴	۱۶۹۷۹۹	منطقه ۱۹
۶۴	۱۸۰۳۹۰	منطقه ۲۰
۱۴۹	۲۶۱۱۹۱	منطقه ۲۱
۱۱۱	۳۴۸۴۲۲	منطقه ۲۲
<b>۶۸۳۴</b>	<b>۳۵۱۲۰۰</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.