



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

## فروردین ماه سال ۱۴۰۰

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

## گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه 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 فروردین ماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۲/۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۶۰/۳ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۸/۵ 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 ۲۹۳/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد.

### ۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در فروردین ماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۲۰۹۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۵/۱ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با فروردین ماه سال قبل حدود ۶/۵ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های "۶ تا ۱۰"، "۱۱ تا ۱۵" و "۱۶ تا ۲۰" سال ساخت افزوده شده است.

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

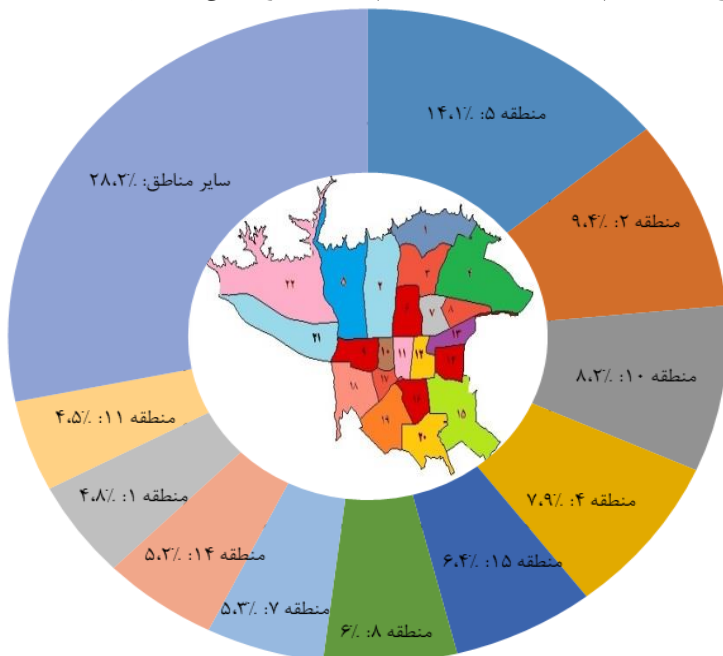
عمر بنا (سال)	فروردین ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۱۳۶۹	۵۱۶	۷۳۴	-۶۲,۳	۴۲,۲	۴۱,۵	۳۵,۱
۶-۱۰	۶۱۳	۲۲۹	۴۳۰	-۶۲,۶	۸۷,۸	۱۸,۴	۲۰,۵
۱۱-۱۵	۴۴۵	۱۳۶	۲۸۲	-۶۹,۴	۱۰۷,۴	۱۰,۹	۱۳,۵
۱۶-۲۰	۵۹۷	۱۹۳	۳۶۵	-۶۷,۷	۸۹,۱	۱۵,۵	۱۷,۴
بیش از ۲۰	۳۹۹	۱۶۹	۲۸۳	-۵۷,۶	۶۷,۵	۱۳,۶	۱۳,۵
جمع کل	۳۴۲۳	۱۲۴۳	۲۰۹۴	-۶۳,۷	۶۸,۵	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 ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۱۰ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۴ و ۸/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۱/۸ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در فروردین ماه سال

۱۴۰۰ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۱۰، ۴، ۱۵، ۸، ۷، ۱۴، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۲۸/۲ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

## ۲- تحولات قیمت مسکن

در فروردین ماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۹۳/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳/۱ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹۱/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

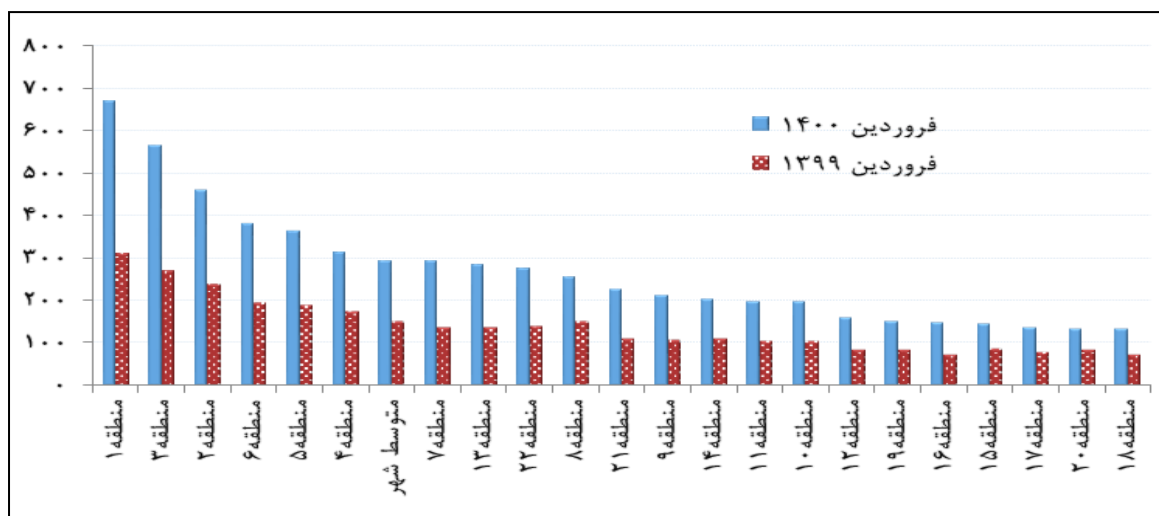
درصد تغییر فروردین ماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			
		فروردین ۱۴۰۰	اسفند ۱۳۹۹	فروردین ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۲۰۹۴	۵۲۷۳	۱۲۴۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶۸.۵	-۶۰.۳	۲۹۳۲۲۷	۳۰۲۷۴۷	۱۵۲۹۵۹	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۶۶۸/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۳۴/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۱۱۳/۳ و ۸۱/۴ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

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



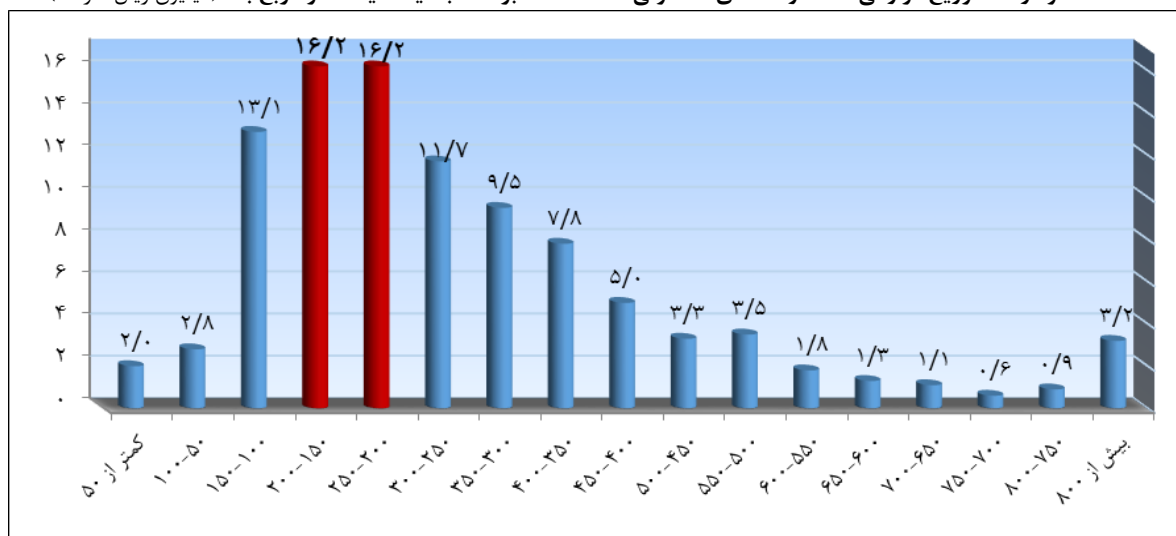
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 فروردین ماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه‌های قیمتی "۱۵۰ تا ۲۰۰" و "۲۰۰ تا ۲۵۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم مشابه ۱۶/۲ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۱۰۰ تا ۱۵۰" و "۲۵۰ تا ۳۰۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۱ و ۱۱/۷ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۰/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۹۳/۲ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

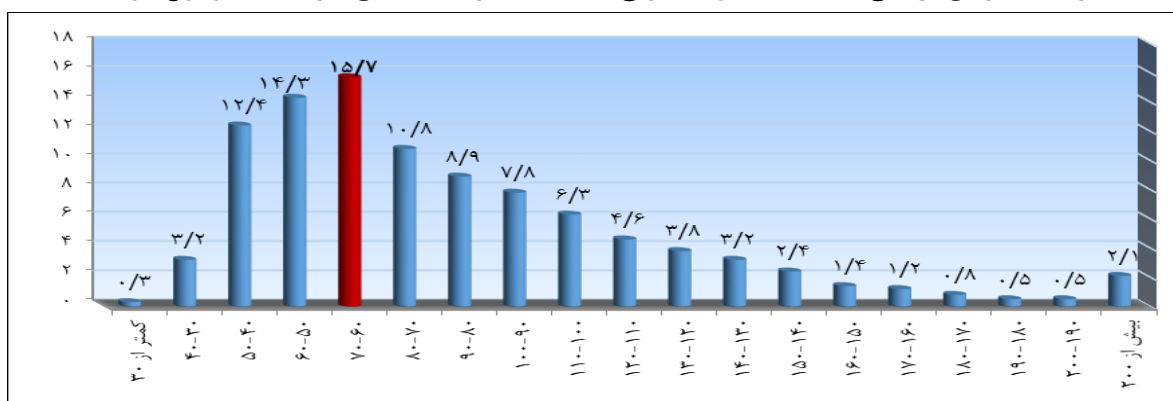


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 فروردین ماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع با سهم ۱۵/۷ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۴۰ تا ۵۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۳ و ۱۲/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۷ 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)

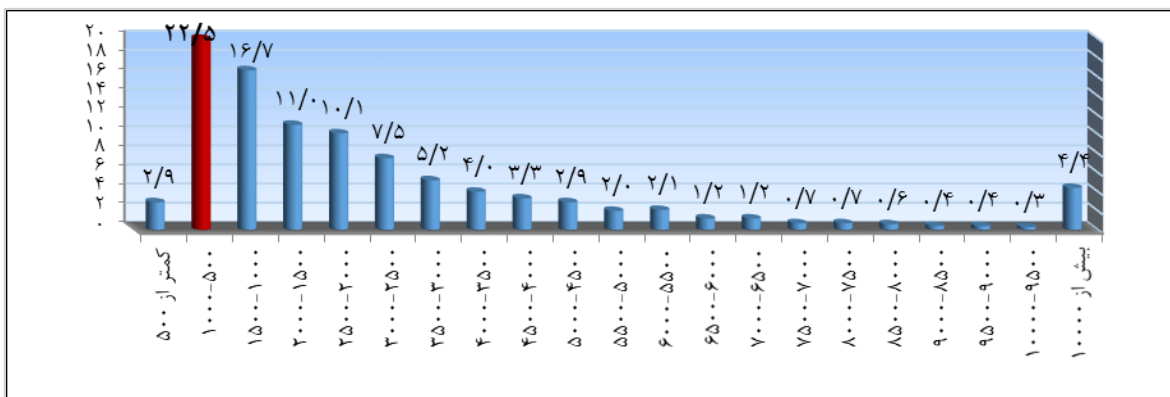


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در فروردین ماه 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 ۲۲/۵ 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 ۱۶/۷ و ۱۱/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۳/۱ 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)

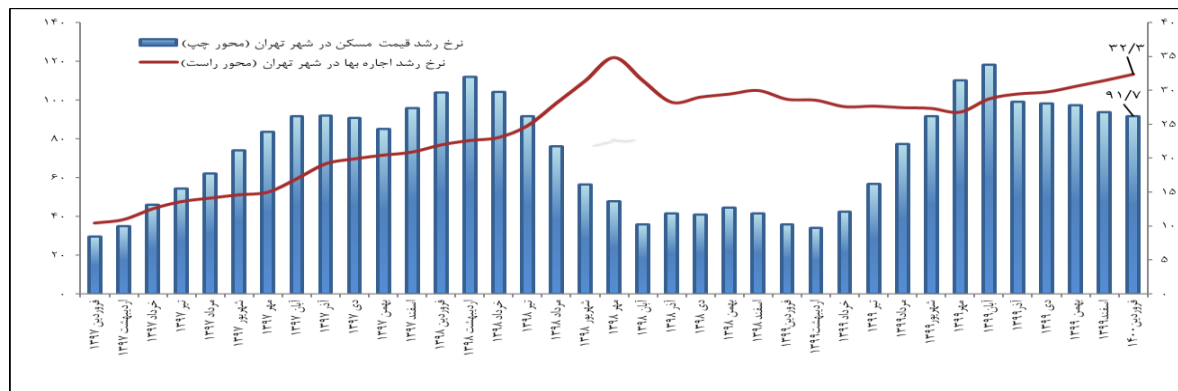


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### ۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در فروردین ماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۳۲/۳ و ۳۶/۱ درصدی 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 فروردین‌ماه سال ۱۴۰۰ در حدود ۲/۱ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل ۶۰/۳ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۸/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۲۹۳/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳/۱ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹۱/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای ۵ سال ساخت با سهم ۳۵/۱ 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 ۳۲/۳ و ۳۶/۱ 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

فروردین ماه سال ۱۴۰۰		
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	منطقه شهری
۱۰۰	۶۶۸۰۲۴	منطقه ۱
۱۹۶	۴۶۰۶۲۵	منطقه ۲
۸۶	۵۶۵۱۲۵	منطقه ۳
۱۶۶	۳۱۴۰۴۴	منطقه ۴
۲۹۶	۳۶۲۶۰۱	منطقه ۵
۶۵	۳۸۱۱۹۲	منطقه ۶
۱۱۲	۲۹۳۲۰۱	منطقه ۷
۱۲۶	۲۵۶۸۷۱	منطقه ۸
۵۹	۲۱۲۴۰۰	منطقه ۹
۱۷۱	۱۹۸۶۵۸	منطقه ۱۰
۹۴	۱۹۹۳۰۸	منطقه ۱۱
۵۸	۱۶۰۴۲۲	منطقه ۱۲
۵۹	۲۸۴۶۹۷	منطقه ۱۳
۱۰۸	۲۰۲۹۰۴	منطقه ۱۴
۱۳۵	۱۴۷۴۵۵	منطقه ۱۵
۴۹	۱۴۹۹۴۹	منطقه ۱۶
۶۰	۱۳۸۵۳۰	منطقه ۱۷
۶۳	۱۳۴۴۵۱	منطقه ۱۸
۱۵	۱۵۰۶۱۵	منطقه ۱۹
۱۶	۱۳۵۴۷۴	منطقه ۲۰
۳۱	۲۲۶۸۹۷	منطقه ۲۱
۲۹	۲۷۷۸۳۴	منطقه ۲۲
۲۰۹۴	۲۹۳۲۲۷	متوسط شهر

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