



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

## آذرماه سال ۱۴۰۰

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

دی ماه ۱۴۰۰

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

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آذرماه 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 آذرماه سال ۱۴۰۰، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به حدود ۹/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳۳/۸ و ۲۸۲/۵ 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 ۳۲۵/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. همچنین این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۲۱/۱ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه آذرماه سال ۱۳۹۹ (معادل ۹۸/۹ درصد) به مراتب کمتر بوده و مبین کند شدن آهنگ رشد قیمت مسکن در سال جاری است.

### ۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در آذرماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۹۷۷۲ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۲ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با آذرماه سال قبل حدود ۵/۹ 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.

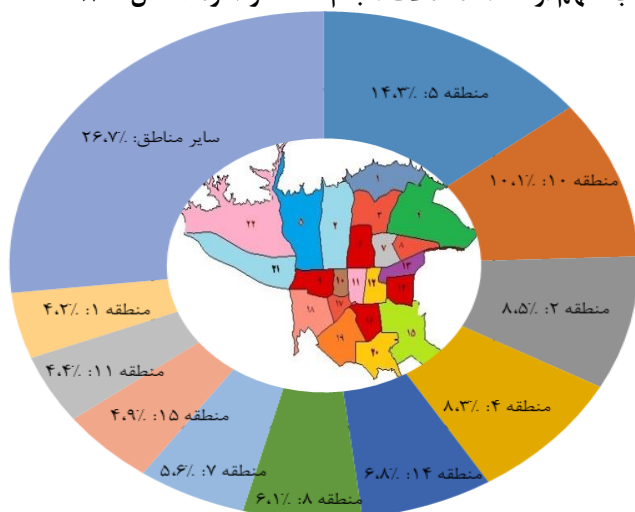
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	آذرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۴۰۶۱	۱۰۰۰	۳۲۴۷	-۷۵.۴	۲۲۴.۷	۳۹.۱	۳۳.۲
۶-۱۰	۱۸۴۲	۵۳۰	۲۰۴۲	-۷۱.۲	۲۸۵.۳	۲۰.۷	۲۰.۹
۱۱-۱۵	۱۲۱۸	۳۱۵	۱۳۸۴	-۷۴.۱	۳۳۹.۴	۱۲.۳	۱۴.۲
۱۶-۲۰	۱۴۹۳	۳۸۸	۱۸۰۶	-۷۴.۰	۳۶۵.۵	۱۵.۲	۱۸.۵
بیش از ۲۰	۹۲۳	۳۲۲	۱۲۹۳	-۶۵.۱	۳۰۱.۶	۱۲.۶	۱۳.۲
جمع کل	۹۵۳۷	۲۵۵۵	۹۷۷۲	-۷۳.۲	۲۸۲.۵	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 آذرماه 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 مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۱ و ۸/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در آذرماه 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 آذرماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۲۵/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۲۱/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر آذرماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		آذر ۱۴۰۰	آبان ۱۴۰۰	آذر ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۹۷۷۲	۷۳۰۴	۲۵۵۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲۸۲.۵	۳۳.۸	۳۲۵۹۰.۸	۳۲۰۰۹۰	۲۶۹۰۵۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۲۱.۱	۱.۸				

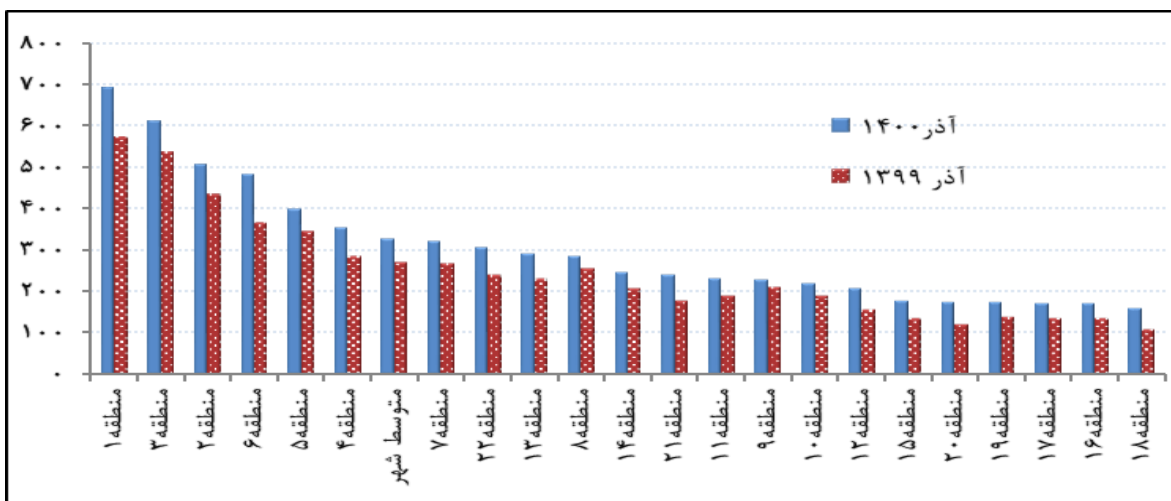
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۶۹۰/۸ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۵۸/۲ 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 ۲۱/۰ و ۴۶/۳ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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



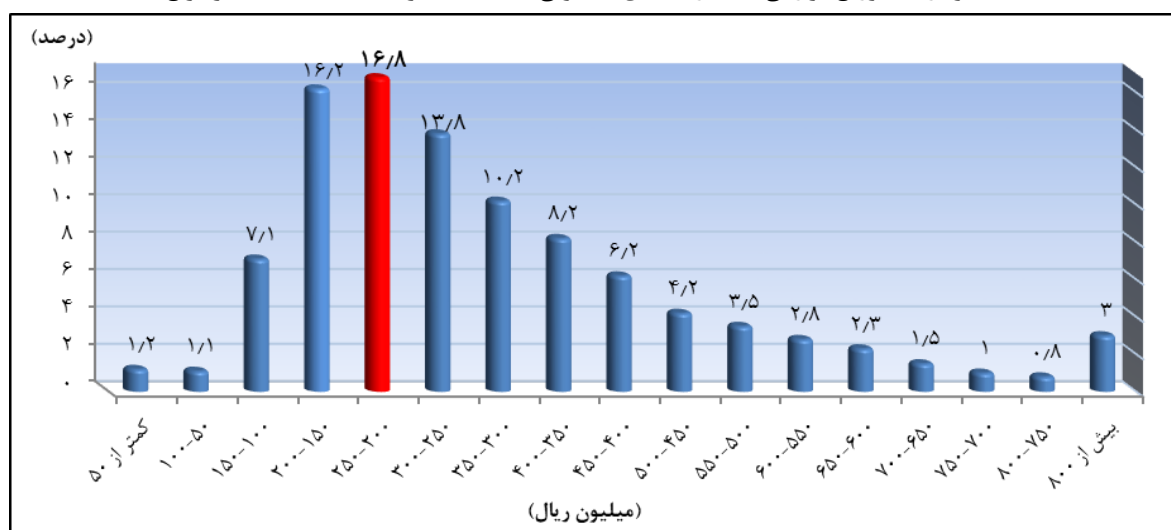
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### ۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

#### 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 آذرماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۲۰۰ تا ۲۵۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۶/۸ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده است و دامنه‌های قیمتی "۱۵۰ تا ۲۰۰" و "۲۵۰ تا ۳۰۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۶/۲ و ۱۳/۸ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۱/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۲۵/۹ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

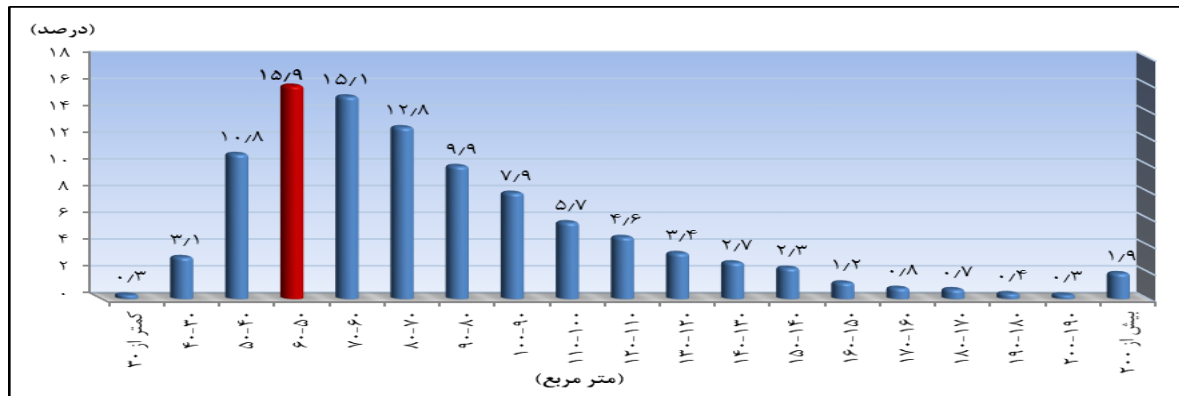


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 آذرماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۵/۹ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۶۰ تا ۷۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۱ و ۱۲/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۸/۰ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

#### نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا

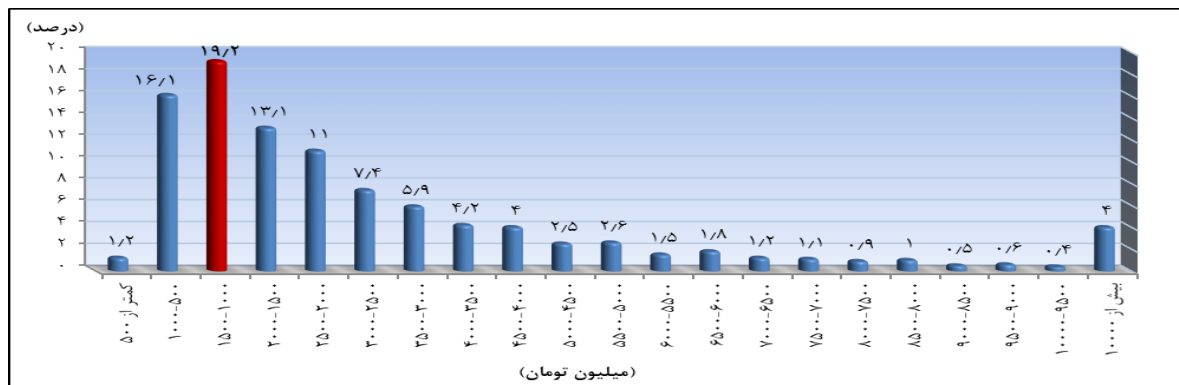


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در آذرماه 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 "۱۰/۰ تا ۱۵/۰" میلیارد ریال با سهم ۱۹/۲ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۵/۰ تا ۱۰/۰" و "۱۵/۰ تا ۲۰/۰" میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۶/۱ و ۱۳/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۹/۶ 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

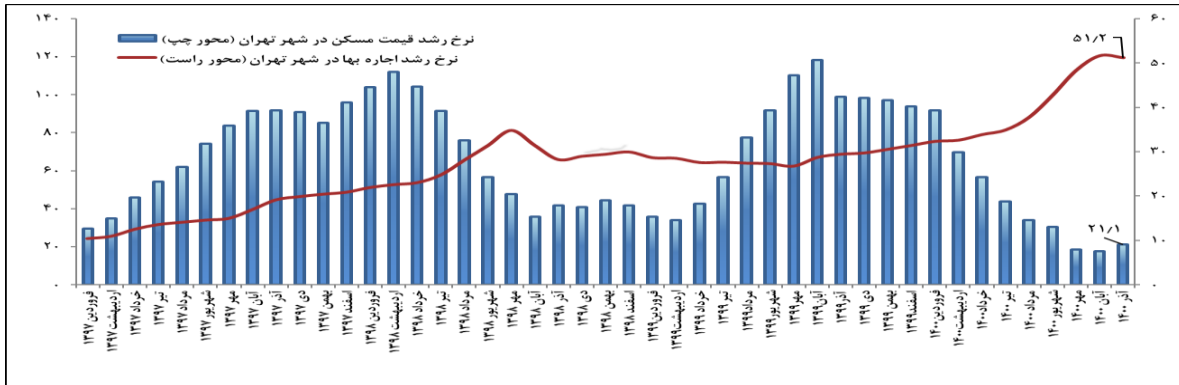


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### ۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در آذرماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۵۱/۲ و ۵۴/۲ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن معامله شده 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 آذرماه سال ۱۴۰۰ در حدود ۹/۸ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳۳/۸ و ۲۸۲/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۳۲۵/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۲۱/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در آذرماه سال جاری در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۲ 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 ۵۱/۲ و ۵۴/۲ درصد رشد نشان می‌دهد.

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 ۱۴۰۰		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۹۰۸۱۵	۴۱۳
منطقه ۲	۵۰۴۳۸۸	۸۲۹
منطقه ۳	۶۱۰۰۲۲	۳۳۸
منطقه ۴	۳۵۱۱۰۸	۸۰۹
منطقه ۵	۳۹۸۲۳۸	۱۴۰۰
منطقه ۶	۴۸۲۴۹۳	۳۱۷
منطقه ۷	۳۱۸۰۸۷	۵۴۹
منطقه ۸	۲۸۲۷۳۲	۵۹۶
منطقه ۹	۲۲۶۳۳۶	۲۲۷
منطقه ۱۰	۲۱۶۶۱۷	۹۸۳
منطقه ۱۱	۲۲۹۵۶۰	۴۳۳
منطقه ۱۲	۲۰۴۳۱۱	۲۱۱
منطقه ۱۳	۲۸۹۵۹۶	۳۳۱
منطقه ۱۴	۲۴۴۲۶۱	۶۶۸
منطقه ۱۵	۱۷۴۱۵۰	۴۸۱
منطقه ۱۶	۱۶۸۷۲۵	۱۴۳
منطقه ۱۷	۱۷۰۳۴۳	۲۵۸
منطقه ۱۸	۱۵۸۱۹۸	۲۶۱
منطقه ۱۹	۱۷۲۴۰۴	۹۷
منطقه ۲۰	۱۷۲۷۸۷	۱۱۱
منطقه ۲۱	۲۳۹۵۸۳	۱۹۷
منطقه ۲۲	۳۰۵۹۱۳	۱۲۰
<b>متوسط شهر/سرجمع</b>	<b>۳۲۵۹۰۸</b>	<b>۹۷۷۲</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.