



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

شهریورماه سال ۱۴۰۰

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

مهرماه ۱۴۰۰

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه 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 شهریورماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۷/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۴۱/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸/۰ 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 ۳۱۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۲/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در شهریورماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۷۷۸۹ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل حدود ۵/۰ 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)

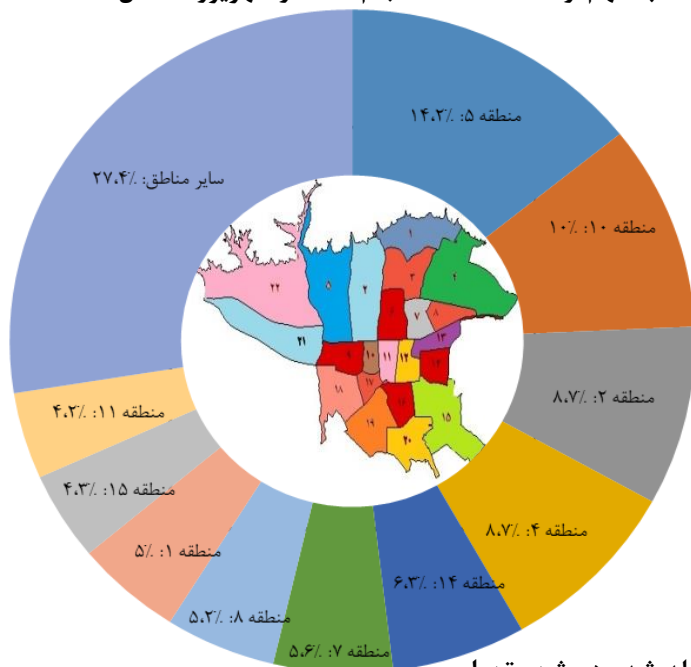
عمر بنا (سال)	شهریورماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۱۱۳۶	۳۲۱۶	۲۵۷۴	۱۸۳,۱	-۲۰,۰	۳۸,۰	۳۳,۰
۶-۱۰	۵۴۹	۱۵۴۹	۱۷۵۰	۱۸۲,۱	۱۳,۰	۱۸,۳	۲۲,۵
۱۱-۱۵	۳۵۵	۱۱۵۱	۱۰۹۵	۲۲۴,۲	-۴,۹	۱۳,۶	۱۴,۱
۱۶-۲۰	۴۴۴	۱۴۷۴	۱۳۶۵	۲۳۲,۰	-۷,۴	۱۷,۴	۱۷,۵
بیش از ۲۰	۳۰۳	۱۰۷۳	۱۰۰۵	۲۵۴,۱	-۶,۳	۱۲,۷	۱۲,۹
جمع کل	۲۷۸۷	۸۴۶۳	۷۷۸۹	۲۰۳,۷	-۸,۰	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 شهریورماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۰ و ۸/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۶ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در شهریورماه

سال ۱۴۰۰ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۲، ۴، ۱۴، ۷، ۸، ۱، ۱۵ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۲۷/۴ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه 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

در شهریورماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۱۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲/۴ و ۳۰/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

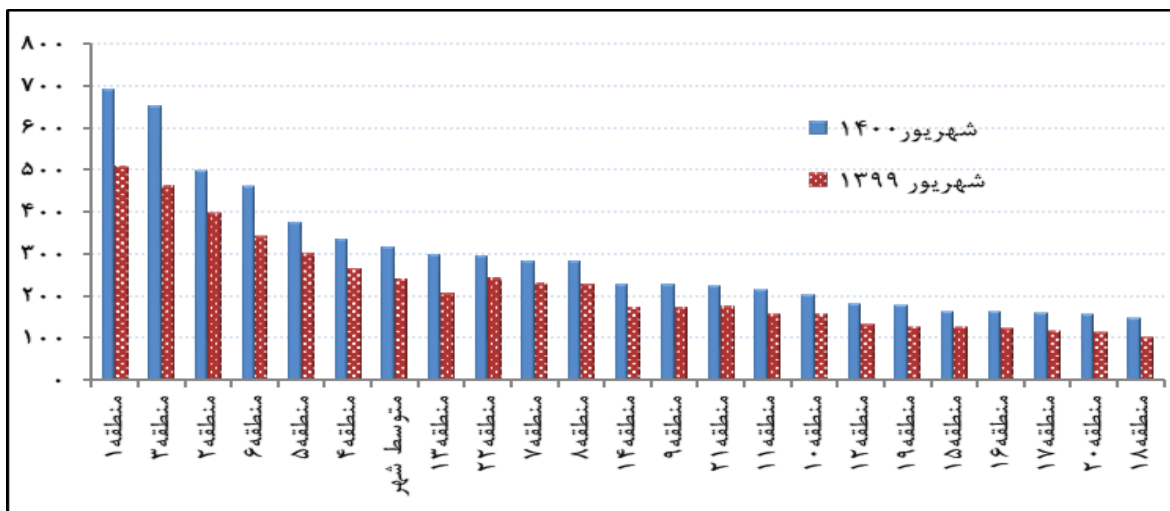
درصد تغییر شهریورماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		شهریور ۱۴۰۰	مرداد ۱۴۰۰	شهریور ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۷۷۸۹	۵۴۹۹	۸۴۶۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۰،۵	۲،۴	۳۱۷۰۳۴	۳۰۹۷۰۱	۲۴۲۸۸۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۶۸۹/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۵۰/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۳۵/۷ و ۴۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

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



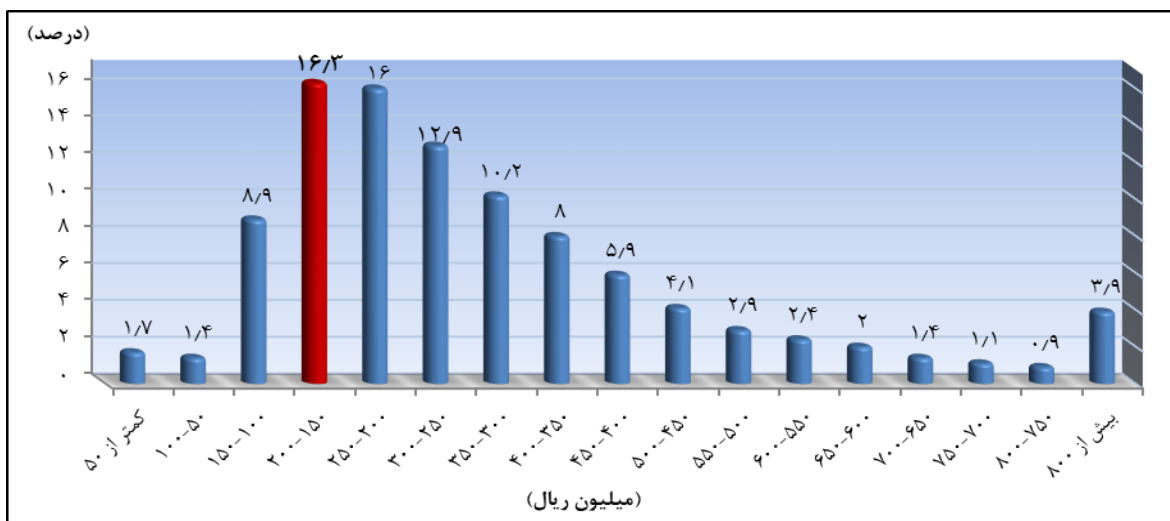
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 شهریورماه 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 ۱۶/۳ 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 ۱۶/۰ و ۱۲/۹ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۱/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۱۷/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

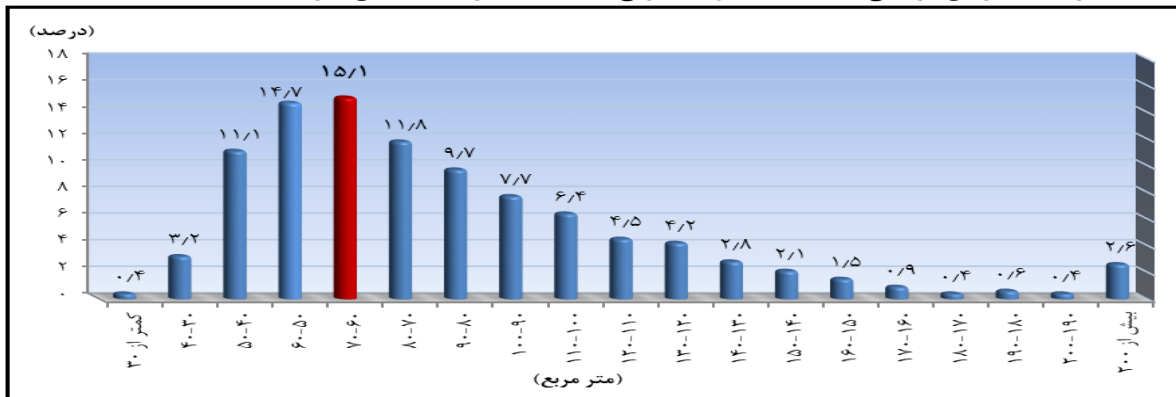


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 شهریورماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع با سهم ۱۵/۱ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۷ و ۱۱/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

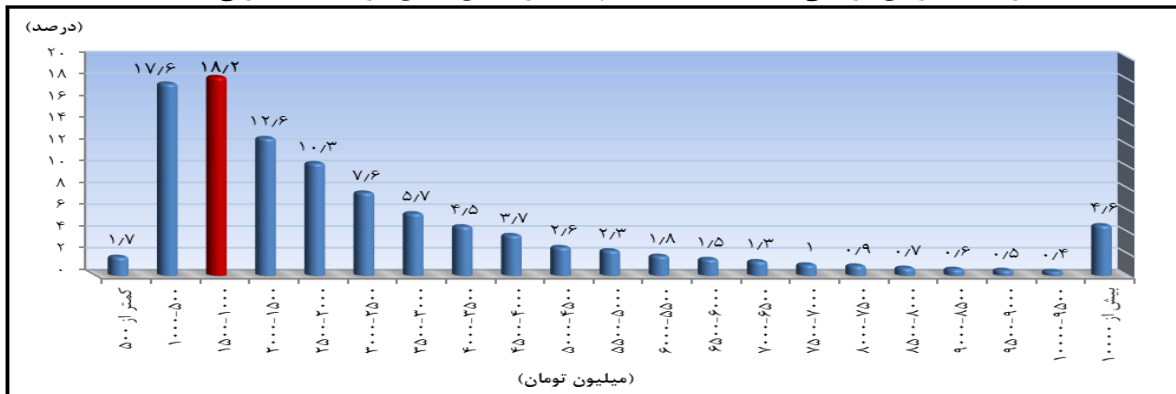


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در شهریورماه 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 ۱۸/۲ 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 ۱۷/۶ و ۱۲/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰/۱ 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



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

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

شهریورماه سال ۱۴۰۰		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۸۹۰۸۷	۳۹۲
منطقه ۲	۴۹۸۲۲۰	۶۷۸
منطقه ۳	۶۴۹۷۱۱	۲۹۶
منطقه ۴	۳۳۷۲۵۷	۶۸۱
منطقه ۵	۳۷۶۲۳۱	۱۱۰۹
منطقه ۶	۴۶۰۴۴۰	۲۷۵
منطقه ۷	۲۸۵۳۷۶	۴۳۸
منطقه ۸	۲۸۲۸۹۵	۴۰۷
منطقه ۹	۲۲۷۹۰۸	۱۸۸
منطقه ۱۰	۲۰۶۰۵۲	۷۸۱
منطقه ۱۱	۲۱۶۸۹۰	۳۲۸
منطقه ۱۲	۱۸۲۲۲۲	۱۸۳
منطقه ۱۳	۲۹۹۰۲۴	۲۵۰
منطقه ۱۴	۲۲۸۸۰۷	۴۹۳
منطقه ۱۵	۱۶۴۸۴۶	۳۳۷
منطقه ۱۶	۱۶۴۲۴۹	۱۵۸
منطقه ۱۷	۱۶۳۱۲۶	۱۹۲
منطقه ۱۸	۱۵۰۳۱۵	۱۹۶
منطقه ۱۹	۱۸۰۹۷۰	۵۲
منطقه ۲۰	۱۵۷۸۳۱	۹۷
منطقه ۲۱	۲۲۵۵۵۴	۱۴۰
منطقه ۲۲	۲۹۶۴۶۳	۱۱۸
متوسط شهر/سرجمع	۳۱۷۰۳۴	۷۷۸۹

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