



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۰

بانک مرکزی ج.ا.ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی
تیرماه ۱۴۰۰

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه 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 خردادماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵/۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۲۹/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۲/۷ 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 ۲۹۶/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در خردادماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۵۱۰۲ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۵/۸ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با خردادماه سال قبل حدود ۳/۱ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های "۶ تا ۱۰"، "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)

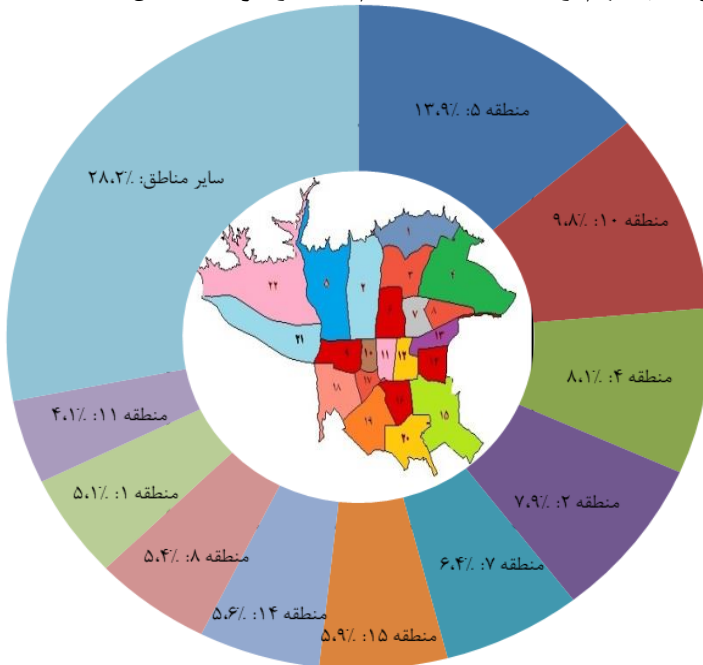
عمر بنا (سال)	خردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۲۳۷۸	۴۱۹۴	۱۸۲۷	۷۶،۴	-۵۶،۴	۳۸،۹	۳۵،۸
۶-۱۰	۱۱۰۳	۲۰۳۴	۱۰۹۰	۸۴،۴	-۴۶،۴	۱۸،۹	۲۱،۴
۱۱-۱۵	۸۰۴	۱۳۶۵	۷۰۱	۶۹،۸	-۴۸،۶	۱۲،۷	۱۳،۷
۱۶-۲۰	۱۰۲۱	۱۸۳۳	۸۲۱	۷۹،۵	-۵۵،۲	۱۷،۰	۱۶،۱
بیش از ۲۰	۶۸۰	۱۳۵۲	۶۶۳	۹۸،۸	-۵۱،۰	۱۲،۵	۱۳،۰
جمع کل	۵۹۸۶	۱۰۷۷۸	۵۱۰۲	۸۰،۱	-۵۲،۷	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 خردادماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۹ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۸ و ۸/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۱/۸ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در خردادماه سال

۱۴۰۰ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۴، ۲، ۷، ۱۵، ۱۴، ۸، 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 خردادماه سال ۱۴۰۰



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در خردادماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۹۶/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳/۰ و ۵۶/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

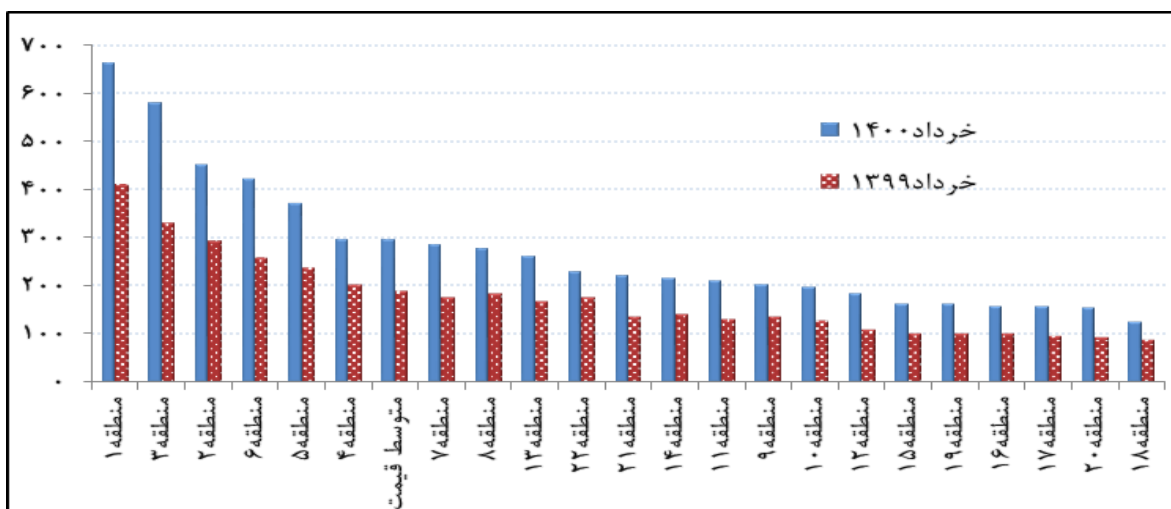
درصد تغییر خردادماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			شرح
		خرداد ۱۴۰۰	اردیبهشت ۱۴۰۰	خرداد ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۵۱۰۲	۳۹۳۸	۱۰۷۷۸	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵۶.۶	۳.۰	۲۹۶۷۳۶	۲۸۷۹۶۶	۱۸۹۴۸۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۶۶۳/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۲۶/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۶۰/۹ و ۴۱/۹ درصد افزایش نشان می‌دهند.

(میلیون ریال)

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



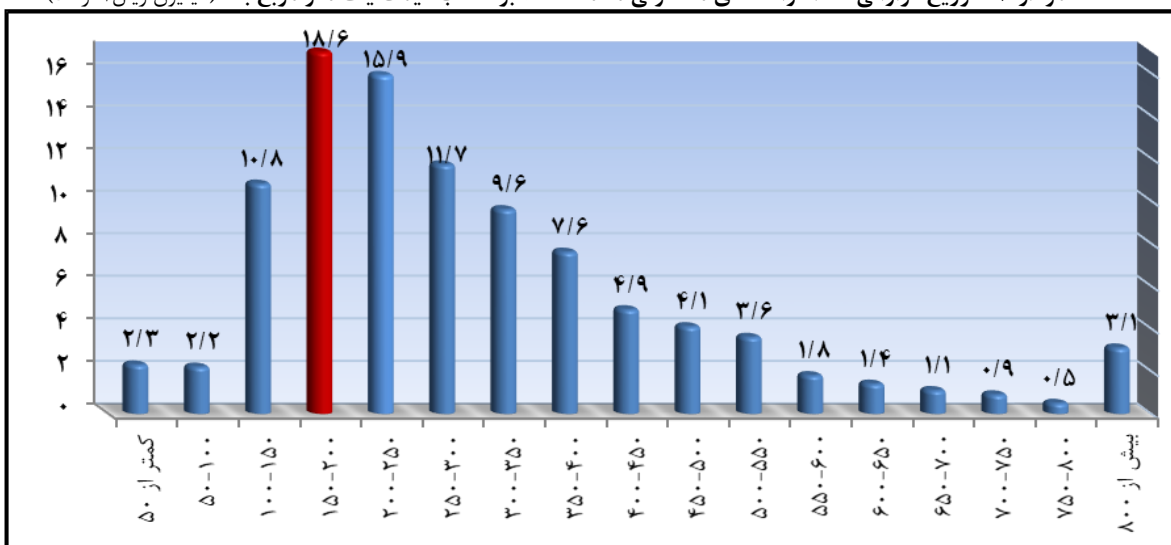
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 خردادماه 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 ۱۸/۶ 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 ۱۵/۹ و ۱۱/۷ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۰/۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۹۶/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

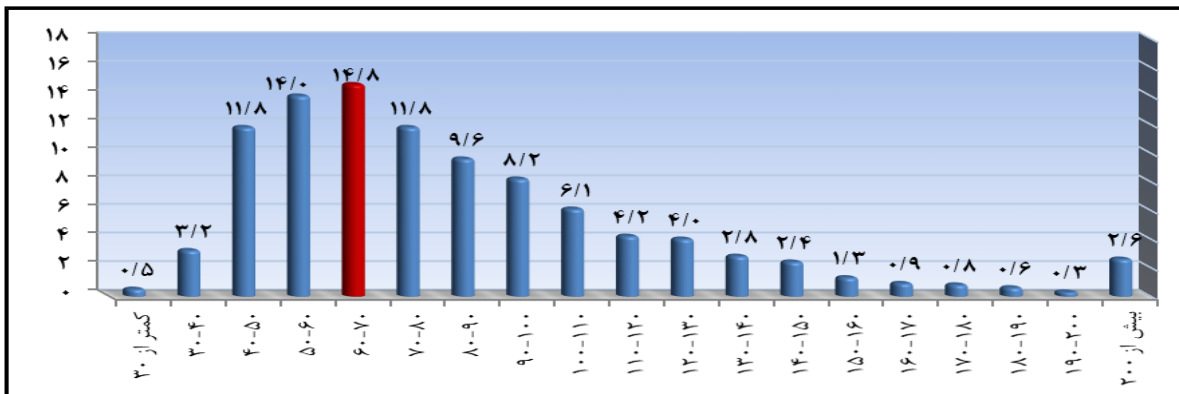


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 خردادماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع با سهم ۱۴/۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۴/۰ درصدی در رتبه بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۱ 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)

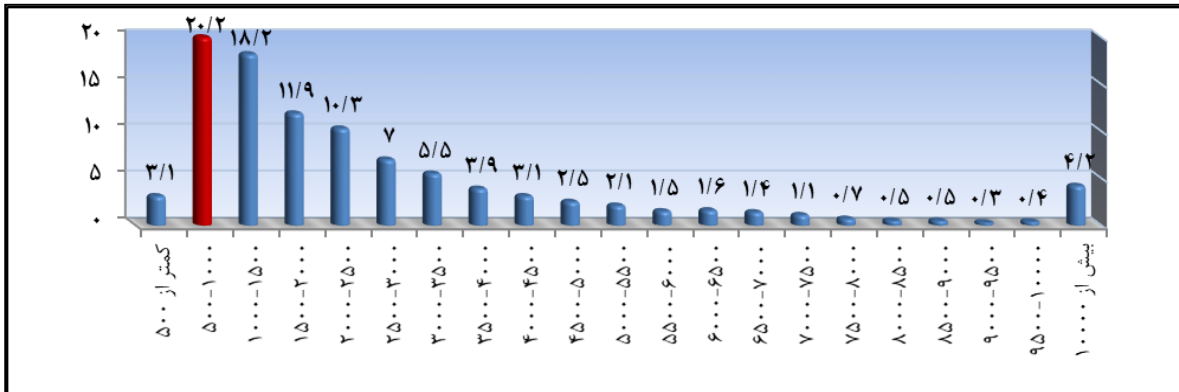


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در خردادماه 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 ۲۰/۲ 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 ۱۸/۲ و ۱۱/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۳/۴ 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

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

خردادماه سال ۱۴۰۰		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۶۲۹۸۴	۲۵۹
منطقه ۲	۴۵۲۷۶۶	۴۰۴
منطقه ۳	۵۸۰۳۶۱	۱۷۲
منطقه ۴	۲۹۷۰۴۴	۴۱۳
منطقه ۵	۳۷۱۹۸۳	۷۰۸
منطقه ۶	۴۲۲۴۰۲	۱۶۸
منطقه ۷	۲۸۵۵۸۱	۳۲۹
منطقه ۸	۲۷۸۹۵۵	۲۷۳
منطقه ۹	۲۰۴۱۱۰	۹۵
منطقه ۱۰	۱۹۹۰۶۶	۴۹۸
منطقه ۱۱	۲۱۲۴۸۲	۲۰۸
منطقه ۱۲	۱۸۳۳۸۲	۱۴۵
منطقه ۱۳	۲۶۲۷۶۸	۱۶۶
منطقه ۱۴	۲۱۵۵۵۶	۲۸۴
منطقه ۱۵	۱۶۲۶۴۵	۳۰۰
منطقه ۱۶	۱۵۸۴۰۱	۱۱۵
منطقه ۱۷	۱۵۷۳۵۴	۱۳۶
منطقه ۱۸	۱۲۶۱۰۹	۱۳۲
منطقه ۱۹	۱۶۲۴۱۸	۴۴
منطقه ۲۰	۱۵۴۴۲۸	۸۵
منطقه ۲۱	۲۲۱۱۹۶	۹۸
منطقه ۲۲	۲۳۰۵۳۷	۷۰
متوسط شهر/سرجمع	۲۹۶۷۳۶	۵۱۰۲

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