



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

## تیرماه سال ۱۴۰۱

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

مردادماه ۱۴۰۱

## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۱

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۱» 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 تیرماه سال ۱۴۰۱، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به حدود ۱۰/۳ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۵/۸ درصد کاهش و ۱۰۳/۰ 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 ۴۱۷/۰ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۵/۸ درصدی نسبت به ماه قبل می‌باشد.

### ۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در تیرماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۱۰۲۹۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۰/۱ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با تیرماه سال قبل حدود ۳/۴ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با عمر 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)	تیرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۵۴۱۸	۱۶۹۸	۳۰۹۶	-۶۸،۷	۸۲،۳	۳۳،۵	۳۰،۱
۶-۱۰	۲۷۱۱	۱۰۹۲	۱۷۴۶	-۵۹،۷	۵۹،۹	۲۱،۵	۱۷،۰
۱۱-۱۵	۱۸۲۱	۷۳۷	۱۶۲۲	-۵۹،۵	۱۲۰،۱	۱۴،۵	۱۵،۸
۱۶-۲۰	۲۳۸۹	۸۸۰	۱۷۱۶	-۶۳،۲	۹۵،۰	۱۷،۴	۱۶،۷
بیش از ۲۰	۱۷۰۸	۶۶۴	۲۱۱۴	-۶۱،۱	۲۱۸،۴	۱۳،۱	۲۰،۵
جمع کل	۱۴۰۴۷	۵۰۷۱	۱۰۲۹۴	-۶۳،۹	۱۰۳،۰	۱۰۰،۰	۱۰۰،۰

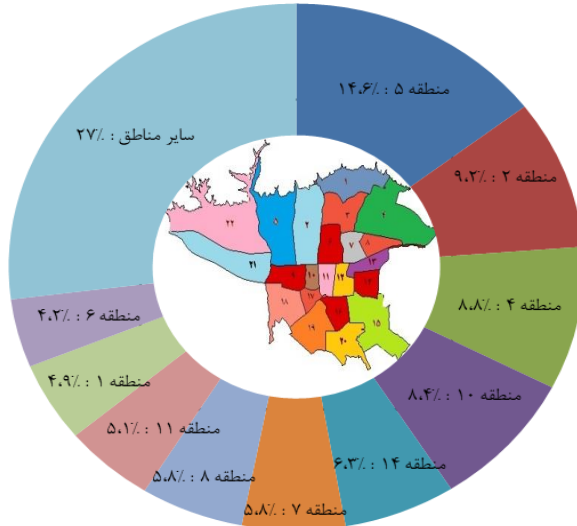
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از

میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۶ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را

به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۲ و ۸/۸ درصدی از کل معاملات انجام شده در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در تیرماه سال ۱۴۰۱



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 تیرماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۱۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۵/۸ و ۳۸/۸ درصدی نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر تیرماه ۱۴۰۱		مقطع زمانی			شرح
		تیر ۱۴۰۱	خرداد ۱۴۰۱	تیر ۱۴۰۰	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
۱۰۳,۰	-۲۵,۸	۱۰۲۹۴	۱۳۸۷۴	۵۰۷۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۸,۸	۵,۸	۴۱۷۰۴۹	۳۹۴۱۴۵	۳۰۰۴۴۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

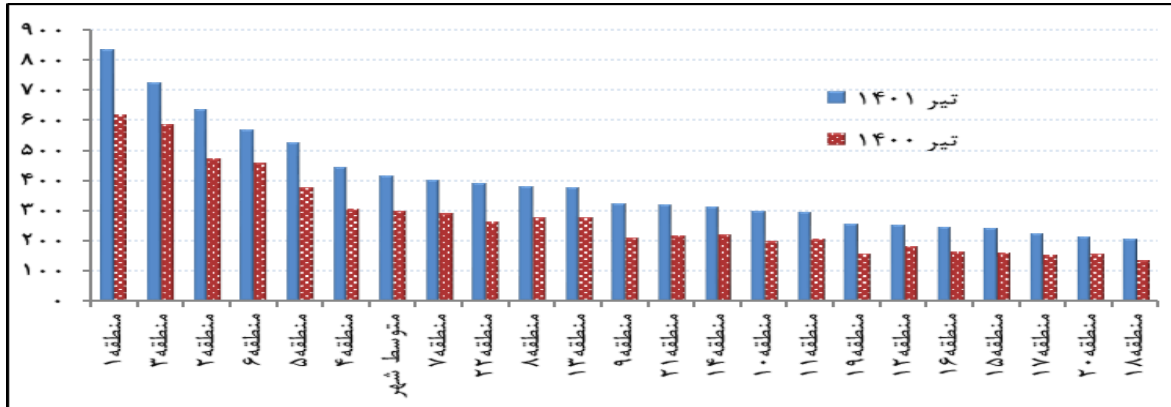
ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۳۷/۵ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰۷/۸ 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 ۱۴۰۰ به ترتیب ۳۵/۰ و ۵۴/۶ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

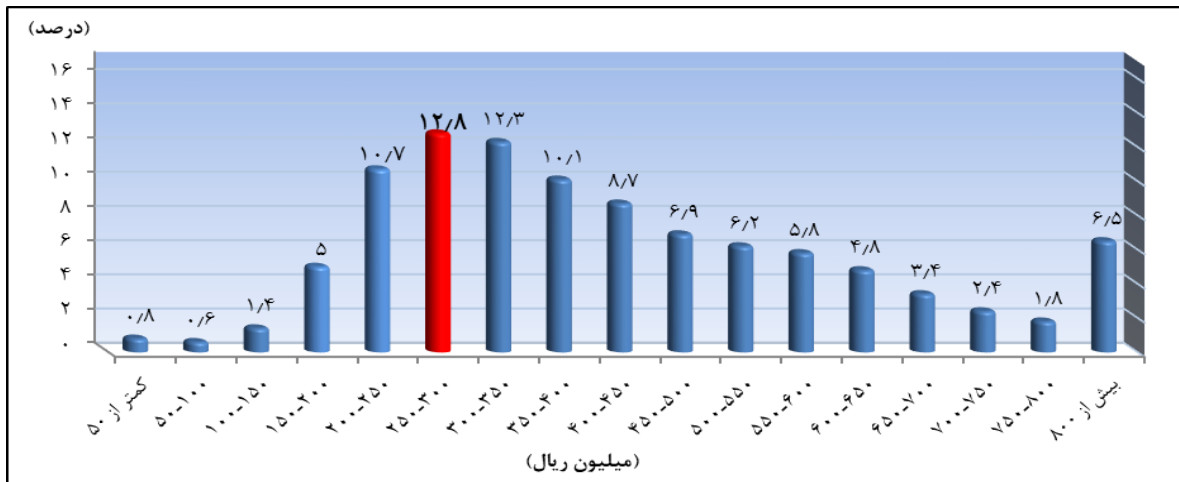


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

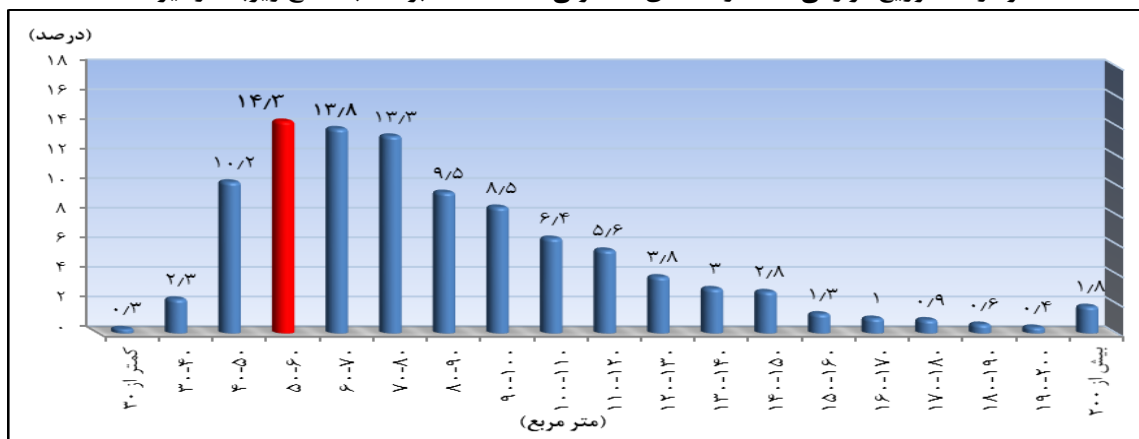
### ۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۴/۲ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۶/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۱۷/۰ میلیون ریال) معامله شده و ۵۰/۹ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۳/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

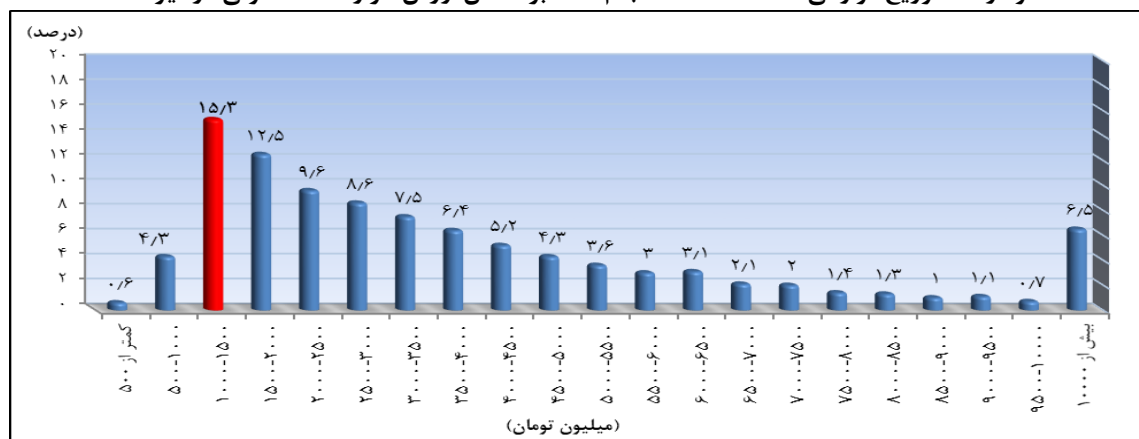
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در تیرماه ۱۴۰۱



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در تیرماه ۱۴۰۱



نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در تیرماه ۱۴۰۱

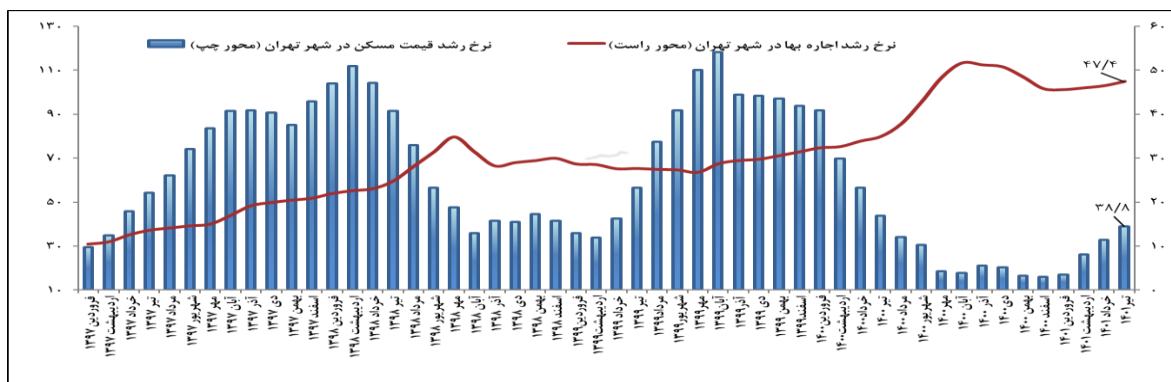


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در تیرماه سال ۱۴۰۱ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۷/۴ و ۵۲/۳ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در تیرماه در شهر تهران و کل مناطق شهری یکسان و معادل ۴/۵ درصد می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره‌بها 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- اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

## ۵- جمع بندی

تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۱۰/۳ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۰۳/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۱۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۸/۸ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در تیرماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۰/۱ 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 ۴۷/۴ و ۵۲/۳ درصد رشد نشان می‌دهد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در تیرماه در شهر تهران و کل مناطق شهری یکسان و معادل ۴/۵ 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

تیرماه سال ۱۴۰۱		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (هزار ریال)	
۵۰۵	۸۳۷۴۹۶	منطقه ۱
۹۴۳	۶۳۷۷۸۵	منطقه ۲
۴۱۲	۷۲۵۴۸۳	منطقه ۳
۹۰۱	۴۴۴۷۹۷	منطقه ۴
۱۵۰۲	۵۲۷۹۳۹	منطقه ۵
۴۳۱	۵۶۸۵۹۶	منطقه ۶
۵۹۸	۴۰۱۳۸۱	منطقه ۷
۵۹۲	۳۸۰۱۶۰	منطقه ۸
۱۶۹	۳۲۲۱۴۵	منطقه ۹
۸۶۰	۲۹۷۷۴۳	منطقه ۱۰
۵۲۵	۲۹۵۹۲۸	منطقه ۱۱
۳۰۸	۲۵۲۸۹۷	منطقه ۱۲
۳۲۲	۳۷۸۳۴۴	منطقه ۱۳
۶۵۱	۳۱۱۶۲۱	منطقه ۱۴
۴۳۲	۲۴۰۵۲۲	منطقه ۱۵
۱۳۹	۲۴۳۸۱۳	منطقه ۱۶
۲۱۶	۲۲۴۵۱۹	منطقه ۱۷
۲۴۱	۲۰۷۷۸۸	منطقه ۱۸
۵۶	۲۵۵۳۴۸	منطقه ۱۹
۱۲۴	۲۱۱۹۴۵	منطقه ۲۰
۱۸۲	۳۲۰۷۷۷	منطقه ۲۱
۱۸۵	۳۸۹۷۶۸	منطقه ۲۲
<b>۱۰۲۹۴</b>	<b>۴۱۷۰۴۹</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.