

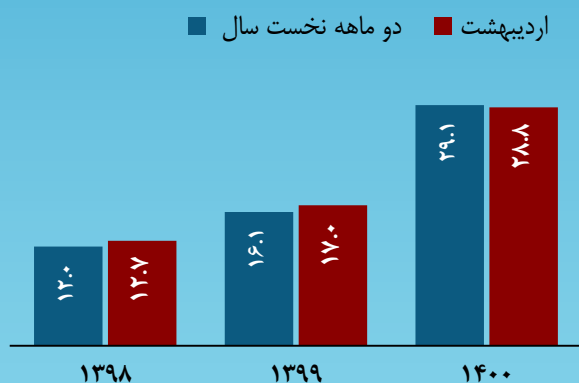


# وضعیت بازار مسکن شهر تهران - اردیبهشت ماه ۱۴۰۰

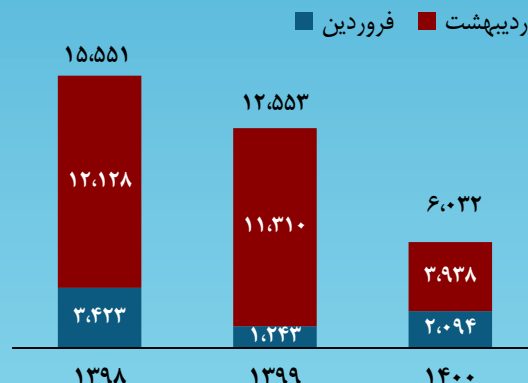
طی دو ماهه نخست سال ۱۴۰۰ بالغ بر ۶ هزار واحد مسکونی در شهر تهران معامله شده که ۶۵ درصد آن مربوط به اردیبهشت ماه بوده است. تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مقایسه با دو ماهه ۱۳۹۹ با کاهش حدود ۶۰ درصدی مواجه شده که حاکی از تعمیق رکود در بخش مسکن به ویژه در اردیبهشت ۱۴۰۰ است.

متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۰ حدود ۲۸۸ میلیون تومان بوده و نسبت به ماه قبل (فروردین ماه همین سال) حدود ۲ درصد کاهش داشته است. متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی طی دو ماهه ۱۴۰۰ نیز بالغ بر ۲۹ میلیون تومان رقم خورده که نسبت به دو ماهه ۱۳۹۹ رشد ۸۰ درصدی را تجربه کرده است.

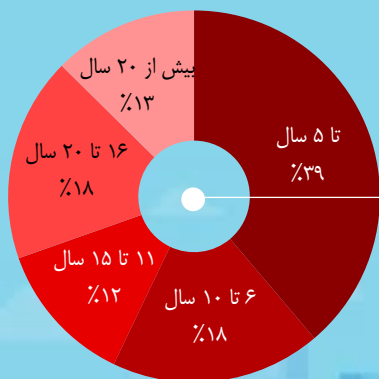
متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی معامله شده در شهر تهران - (میلیون تومان)



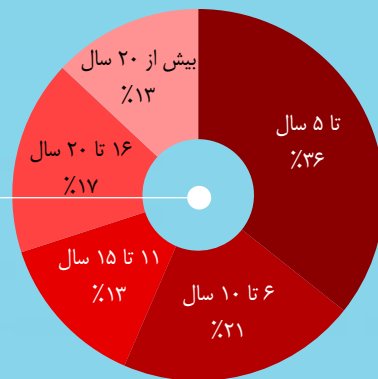
تعداد معاملات واحدهای مسکونی در شهر تهران



توزیع تعداد آپارتمان‌های معامله شده برحسب  
عمر بنا - اردیبهشت ۱۳۹۹



توزیع تعداد آپارتمان‌های معامله شده برحسب  
عمر بنا - اردیبهشت ۱۴۰۰

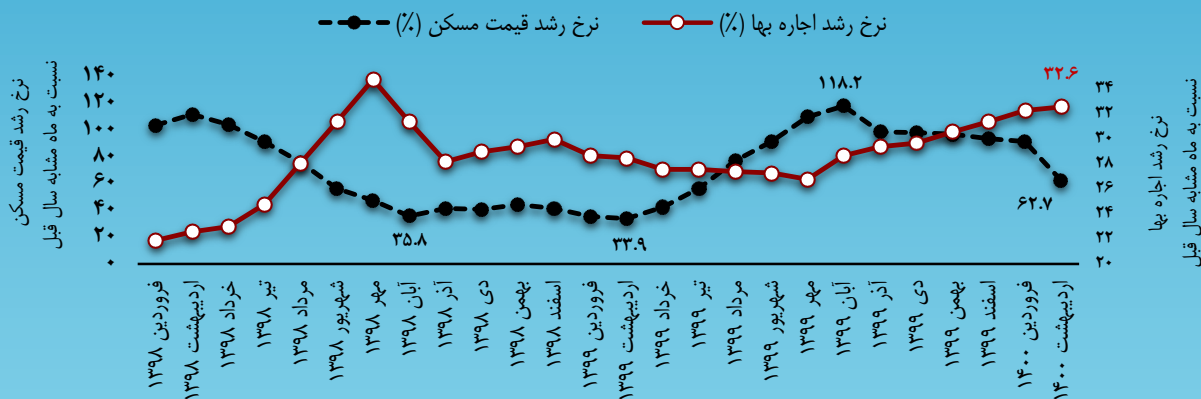


طی اردیبهشت ماه ۱۴۰۰، بیشترین تعداد معاملات مسکن در شهر تهران مربوط به واحدهای مسکونی با عمر زیر ۵ سال ساخت با سهم ۳۶ درصد بوده است. سهم این بناها در اردیبهشت ۱۴۰۰ نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ حدود ۳ واحد درصد کاهش داشته است. در مقابل، سهم بناهای ۶ تا ۱۰ سال و ۱۱ تا ۱۵ سال به ترتیب، ۳ واحد درصد و یک واحد درصد افزایش داشته است. این امر ممکن است ناشی از افت توام عرضه واحدهای مسکونی جدید و کاهش توان مالی افراد برای خرید باشد که نیاز به بررسی دقیق‌تری دارد.



# وضعیت بازار مسکن شهر تهران - در اردیبهشت ماه ۱۴۰۰

از اردیبهشت ۱۳۹۸ که نرخ رشد قیمت مسکن نسبت به مدت مشابه سال گذشته، در سطح حدوداً ۱۰۰ درصد قرار داشته، روند کاهشی نرخ رشد آن آغاز شد و طی آبان ۱۳۹۸ تا اردیبهشت ۱۳۹۹ تقریباً در سطح ۳۰ تا ۴۰ درصد باقی ماند. اما پس از آن، نرخ رشد مزبور رو به افزایش گذاشت و در آبان ۱۳۹۹ به حدود ۱۱۸ درصد رسید. با این وجود، پس از این ماه روند نرخ رشد قیمت مسکن تقریباً کاهشی شد و در اردیبهشت ماه (۶۳٪) به کمترین سطح خود طی ۱۰ ماه اخیر رسید. در عین حال، قیمت اجاره مسکن نیز طی این مدت، نوسانات کمتری را تجربه کرده است. با این وجود، از مهر ماه ۱۳۹۹ متوسط نرخ رشد اجاره بها رو به افزایش گذاشته و در اردیبهشت ماه ۱۴۰۰ با رقم ۳۲٫۶ درصد، به بالاترین سطح خود طی ۱۹ ماه اخیر رسیده است.



معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران به تفکیک مناطق در اردیبهشت ۱۴۰۰

در اردیبهشت ۱۴۰۰، بیشترین متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی مربوط به منطقه ۱ (بیش از ۶۰ میلیون تومان) بوده است و مناطق ۳ (۵۶٫۶ میلیون تومان) و ۲ (۴۵٫۸ میلیون تومان) نیز پس از آن قرار دارند. بیشترین تعداد معاملات نیز مربوط به منطقه ۵ (۶۰٫۱ فقره) بوده که به لحاظ تعداد معاملات با اختلاف قابل توجهی از سایر مناطق قرار دارد. کمترین متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی نیز به منطقه ۱۸ (۱۲ میلیون تومان) و کمترین تعداد معاملات نیز به منطقه ۲۰ (۴۲ فقره) اختصاص داشته است.

منطقه شهری	متوسط قیمت (میلیون تومان)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۰٫۲	۲۰۸
منطقه ۲	۴۵٫۸	۳۰۹
منطقه ۳	۵۶٫۶	۱۶۳
منطقه ۴	۳۹٫۴	۳۲۸
منطقه ۵	۳۶٫۶	۶۰۱
منطقه ۶	۴۰٫۹	۱۲۱
منطقه ۷	۲۸٫۲	۲۱۸
منطقه ۸	۳۶٫۳	۲۰۲
منطقه ۹	۲۰٫۱	۸۲
منطقه ۱۰	۱۹٫۷	۳۴۵
منطقه ۱۱	۱۹٫۴	۱۶۱
منطقه ۱۲	۱۶٫۷	۱۰۱
منطقه ۱۳	۲۸٫۲	۱۱۲
منطقه ۱۴	۲۱٫۳	۲۱۶
منطقه ۱۵	۱۵٫۶	۲۰۶
منطقه ۱۶	۱۵٫۶	۹۵
منطقه ۱۷	۱۴٫۵	۱۰۷
منطقه ۱۸	۱۲٫۰	۱۲۴
منطقه ۱۹	۱۵٫۰	۵۱
منطقه ۲۰	۱۴٫۷	۴۲
منطقه ۲۱	۲۳٫۲	۷۳
منطقه ۲۲	۲۰٫۶	۵۳

طیف قیمتی بیشترین تعداد معاملات در اردیبهشت ۱۴۰۰

۱۵ تا ۲۰ میلیون تومان

طیف سطح زیربنای بیشترین تعداد معاملات در اردیبهشت ۱۴۰۰

۵۰ تا ۶۰ متر مربع

فروغ کریمی امیرکیاسر  
منبع آمارها: بانک مرکزی ایران  
خرداد ۱۴۰۰

