



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

فروردین ماه سال ۱۴۰۲

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

اردیبهشت ماه ۱۴۰۲

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۴۰۲» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسی ها و سیاست های اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است. بر اساس این گزارش:

- در فروردین ماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۱/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷۳/۴ و ۴۸/۷ درصد کاهش نشان می دهد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۶۶۴/۴ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۸ درصدی نسبت به ماه قبل می باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در فروردین ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۱۷۵۷ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۴ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با فروردین ماه سال قبل از آن حدود ۰/۳ واحد درصد کاهش یافته است.

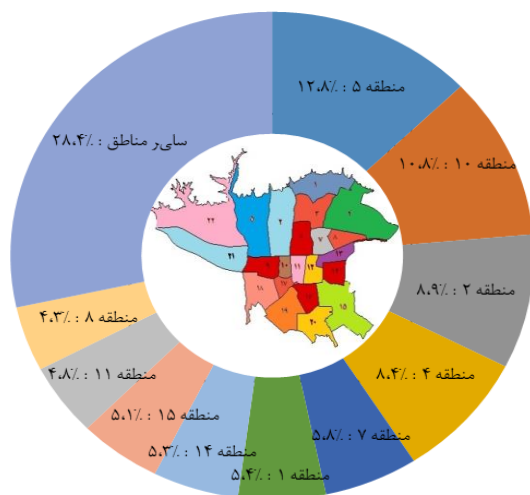
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	فروردین ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۷۳۴	۹۸۴	۴۹۹	۳۴.۱	-۴۹.۳	۲۸.۷	۲۸.۴
۶-۱۰	۴۳۰	۵۷۷	۲۷۳	۳۴.۲	-۵۲.۷	۱۶.۸	۱۵.۵
۱۱-۱۵	۲۸۲	۵۶۰	۲۶۶	۹۸.۶	-۵۲.۵	۱۶.۳	۱۵.۱
۱۶-۲۰	۳۶۵	۵۵۳	۲۶۶	۵۱.۵	-۵۱.۹	۱۶.۱	۱۵.۱
بیش از ۲۰	۲۸۳	۷۵۳	۴۵۳	۱۶۶.۱	-۳۹.۸	۲۲.۰	۲۵.۸
جمع کل	۲۰۹۴	۳۴۲۷	۱۷۵۷	۶۳.۷	-۴۸.۷	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 فروردین ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۸ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۲ و ۴ به ترتیب با سهم های ۱۰/۸، ۸/۹ و ۸/۴ درصدی در رتبه های بعدی قرار گرفته اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در فروردین ماه سال ۱۴۰۲



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

۲- تحولات قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران^۱

در فروردین ماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۶۶۴/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۱/۸ و ۹۳/۹ درصدی را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

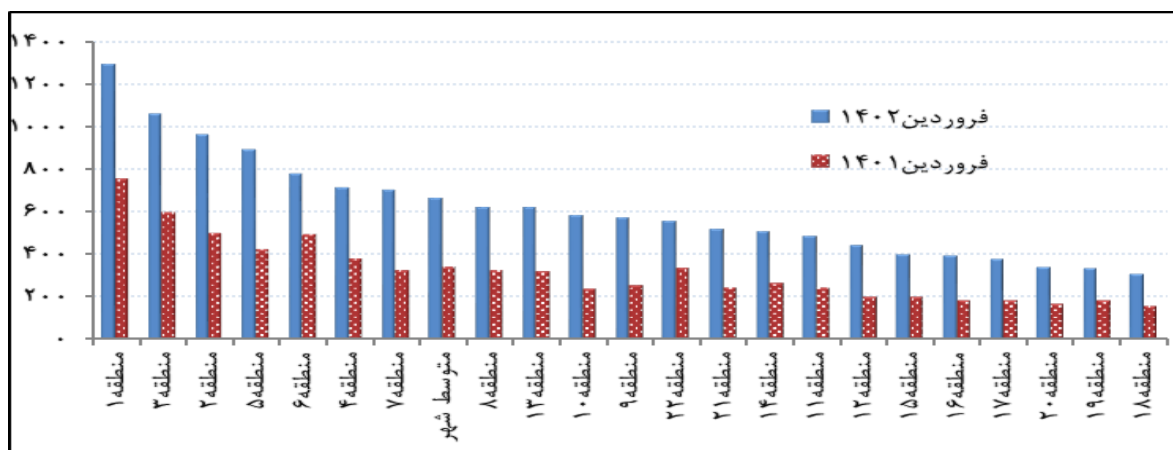
درصد تغییر فروردین ماه ۱۴۰۲		مقطع زمانی			شرح
		فروردین ۱۴۰۲	اسفند ۱۴۰۱	فروردین ۱۴۰۱	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
-۴۸.۷	-۷۳.۴	۱۷۵۷	۶۶۰.۵	۳۴۲۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹۳.۹	۱.۸	۶۶۴.۴	۶۵۲.۴	۳۴۲.۷	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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 ۱۲۹۱/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۰۸/۹ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

^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، انباری، آسانسور، 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.

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

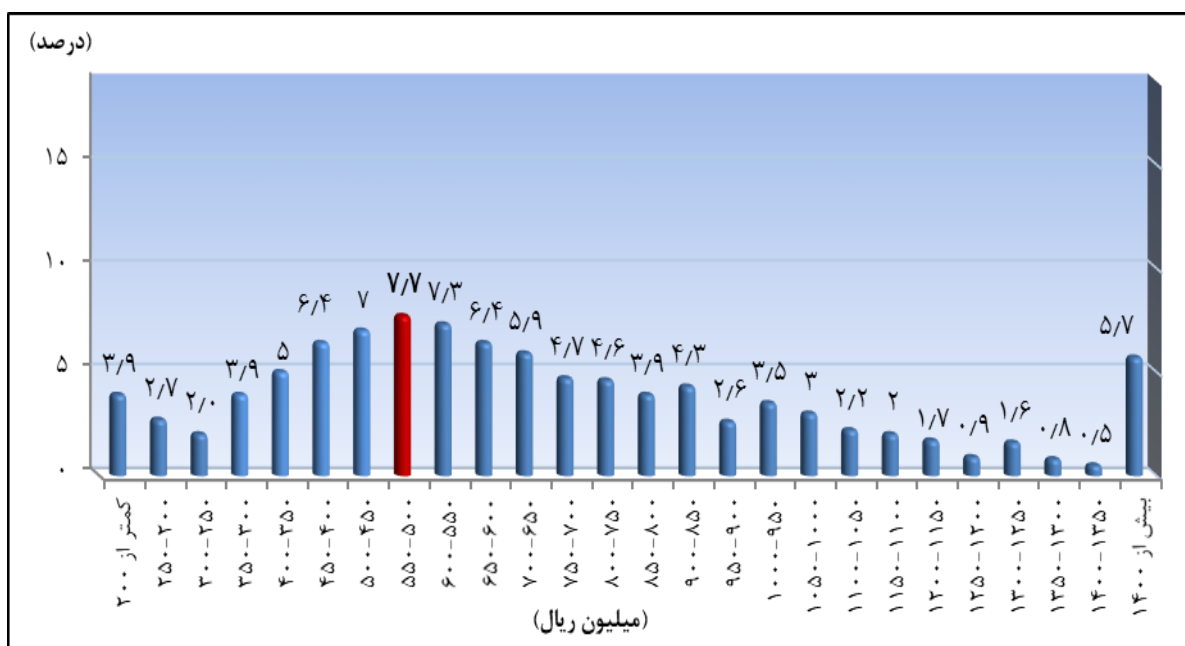


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

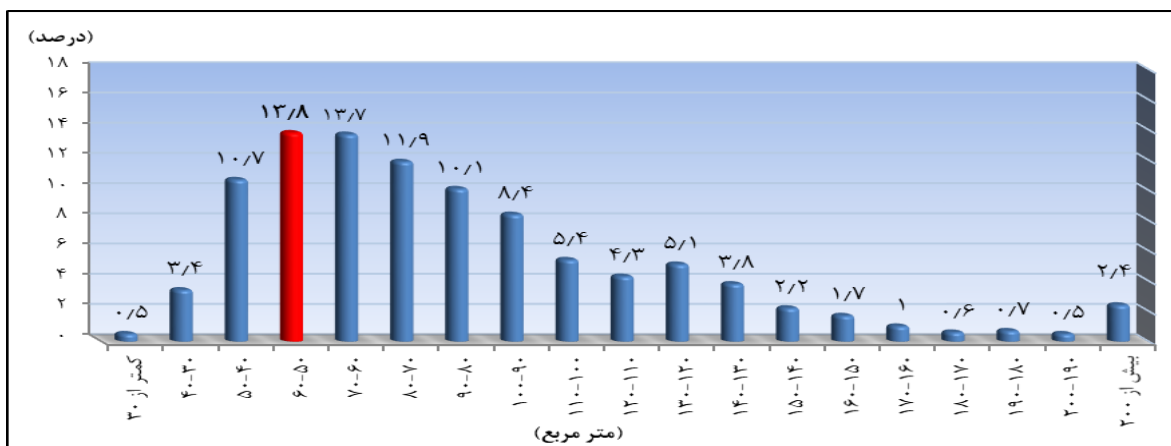
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در فروردین‌ماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۴/۰ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۳/۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۶۶۴/۴ میلیون ریال) معامله شده و ۵۸/۳ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۵/۵ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

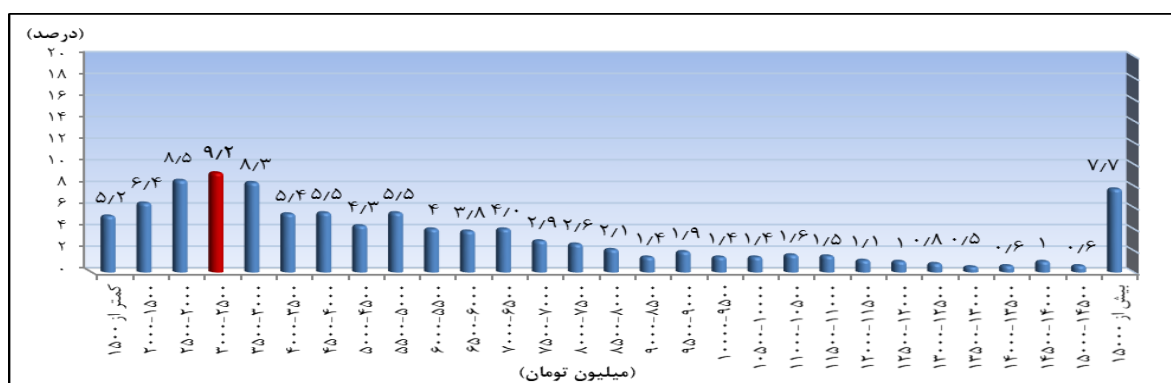
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در فروردین‌ماه ۱۴۰۲



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در فروردین ماه ۱۴۰۲



نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در فروردین ماه ۱۴۰۲

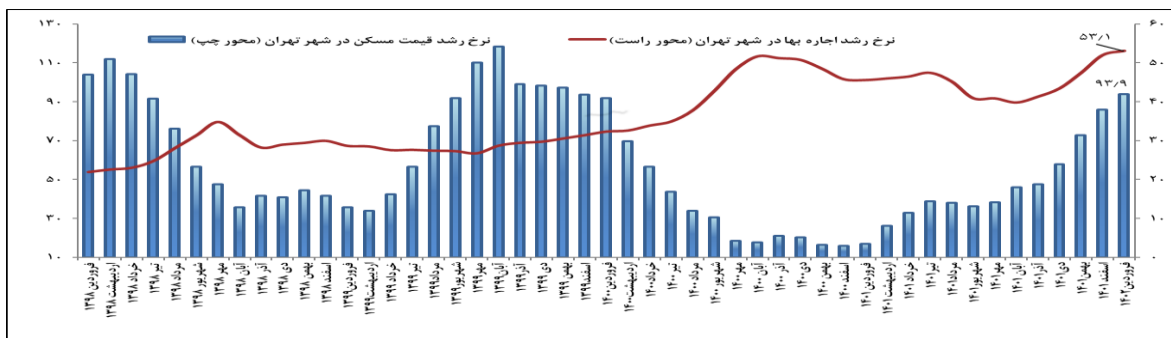


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در فروردین ماه سال ۱۴۰۲ نشان دهنده رشد یکسان و معادل ۱/۵ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در فروردین ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۳/۱ و ۵۴/۸ درصد می باشد.

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

۵- جمع بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۴۰۲ به ۱/۸ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷۳/۴ و ۴۸/۷ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۶۶۴/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۹۳/۹ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در فروردین ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. در ماه مورد بررسی رشد شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه قبل یکسان و معادل ۱/۵ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در فروردین ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۳/۱ و ۵۴/۸ درصد می باشد.

پیوست گزارش:

جدول ۳- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده^۱

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

فروردین ماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
متوسط قیمت (میلیون ریال)	تعداد معاملات (فقره)	
۱۲۹۱.۰	۹۵	منطقه ۱
۹۶۱.۲	۱۵۷	منطقه ۲
۱۰۵۷.۹	۷۱	منطقه ۳
۷۱۲.۴	۱۴۷	منطقه ۴
۸۹۳.۴	۲۲۵	منطقه ۵
۷۷۷.۷	۷۴	منطقه ۶
۷۰۱.۲	۱۰۲	منطقه ۷
۶۲۰.۲	۷۶	منطقه ۸
۵۷۲.۲	۴۷	منطقه ۹
۵۸۰.۹	۱۸۹	منطقه ۱۰
۴۸۳.۸	۸۵	منطقه ۱۱
۴۴۱.۹	۵۳	منطقه ۱۲
۶۱۹.۳	۴۰	منطقه ۱۳
۵۰۵.۷	۹۳	منطقه ۱۴
۳۹۷.۹	۹۰	منطقه ۱۵
۳۹۲.۶	۲۹	منطقه ۱۶
۳۷۵.۸	۳۰	منطقه ۱۷
۳۰۸.۹	۴۴	منطقه ۱۸
۳۳۶.۶	۱۸	منطقه ۱۹
۳۴۱.۲	۳۳	منطقه ۲۰
۵۱۷.۹	۲۲	منطقه ۲۱
۵۵۴.۱	۳۷	منطقه ۲۲
۶۶۴.۴	۱۷۵۷	متوسط شهر/سرجمع

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 می نماید که با توجه به ناهمگن بودن واحدهای مسکونی معامله شده (به لحاظ ناحیه، محله، طبقه، وضعیت مشاعات همچون پارکینگ، انباری، آسانسور، کیفیت ساخت و سایر عوامل)، لازم است موارد مذکور در مقایسه قیمت های محاسبه شده در ماه های مختلف به ویژه در سطح مناطق مدنظر قرار گیرد.