



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۲

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

خرداد ماه ۱۴۰۲

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۲» 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۴/۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۱۴۸/۱ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۸/۴ 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 ۷۵۳/۲ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱۳/۴ 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۴۳۵۹ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۷ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اردیبهشت‌ماه سال قبل حدود ۰/۹ واحد درصد کاهش یافته است.

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

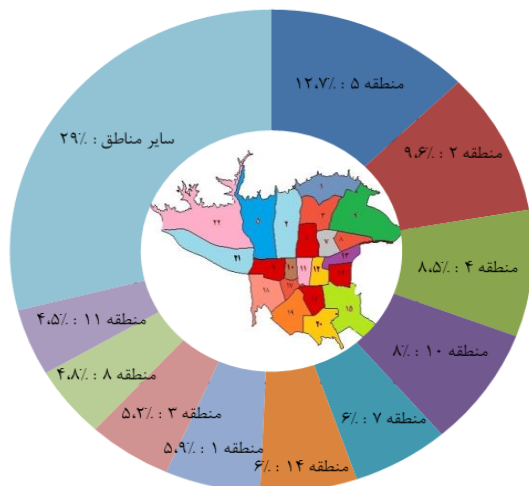
عمر بنا (سال)	اردیبهشت‌ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۱۴۰۵	۳۱۰۰	۱۲۴۹	۱۲۰.۶	-۵۹.۷	۲۹.۶	۲۸.۷
۶-۱۰	۸۲۰	۱۸۲۳	۶۶۹	۱۲۲.۳	-۶۳.۳	۱۷.۴	۱۵.۴
۱۱-۱۵	۵۳۲	۱۶۸۹	۷۵۹	۲۱۷.۵	-۵۵.۱	۱۶.۱	۱۷.۴
۱۶-۲۰	۶۶۸	۱۷۵۳	۶۴۱	۱۶۲.۴	-۶۳.۴	۱۶.۷	۱۴.۷
بیش از ۲۰	۵۱۳	۲۱۲۵	۱۰۴۱	۳۱۴.۲	-۵۱.۰	۲۰.۳	۲۳.۹
جمع کل	۳۹۳۸	۱۰۴۹۰	۴۳۵۹	۱۶۶.۴	-۵۸.۴	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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۷ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

مبايعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنين مناطق ۲، ۴ و ۱۰ به ترتيب با سهم‌های ۹/۶، ۸/۵ و ۸/۰ درصدی در رتبه‌های بعدي قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزيع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در اردیبهشت‌ماه 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طريق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۷۵۳/۲ ميليون ريال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتيب افزايش ۱۳/۴ و ۱۰۷/۲ درصدی را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

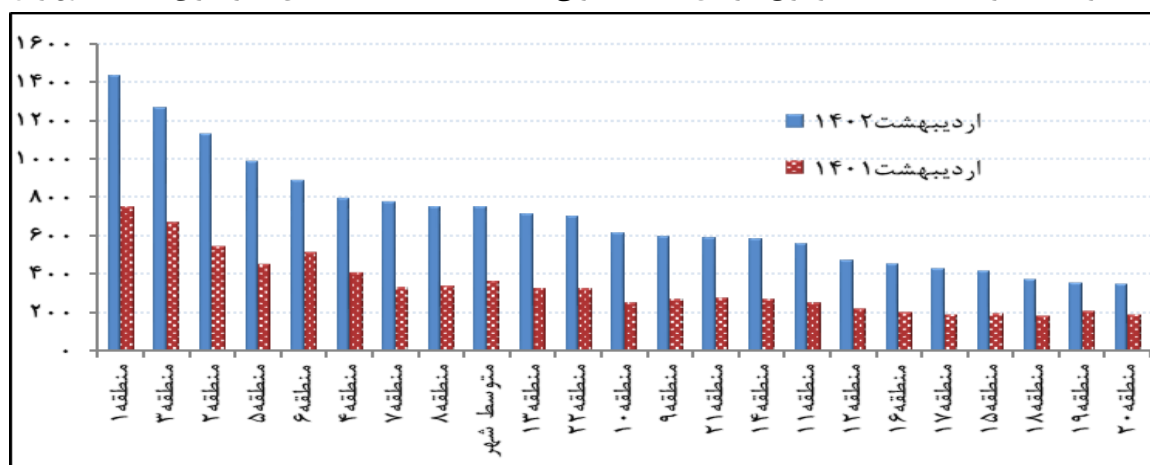
درصد تغيير اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۲		مقطع زمانی			شرح
		اردیبهشت ۱۴۰۲	فروردین ۱۴۰۲	اردیبهشت ۱۴۰۱	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۵۸.۴	۱۴۸.۱	۴۳۵۹	۱۷۵۷	۱۰۴۹۰	
۱۰۷.۲	۱۳.۴	۷۵۳.۲	۶۶۴.۴	۳۶۳.۵	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون‌ریال)

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 ۱۴۳۴/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۵۱/۳ میلیون ریال به منطقه ۲۰ 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)

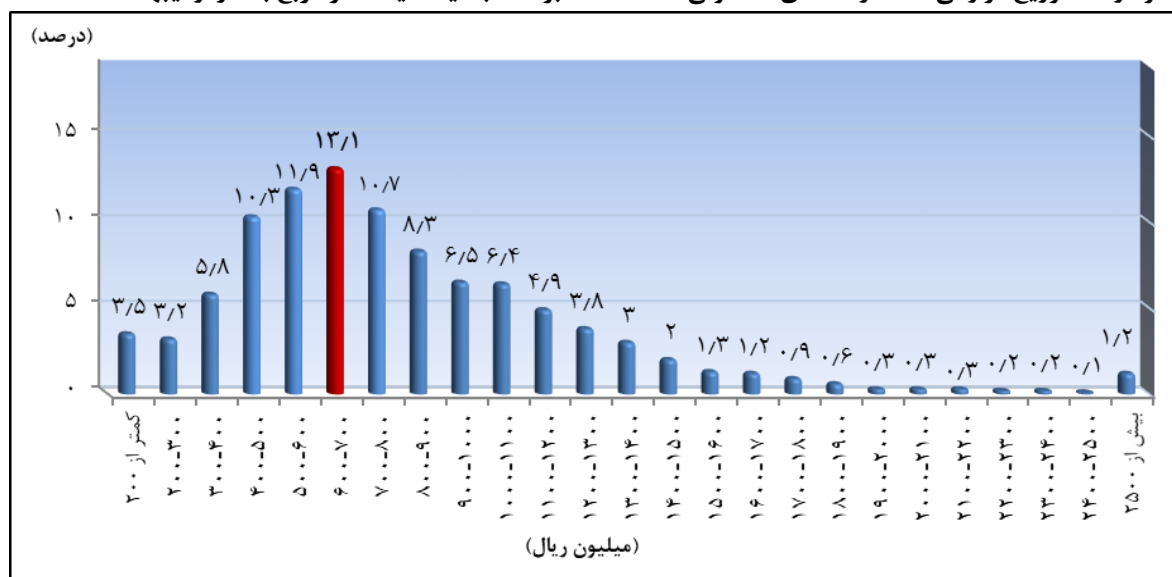


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

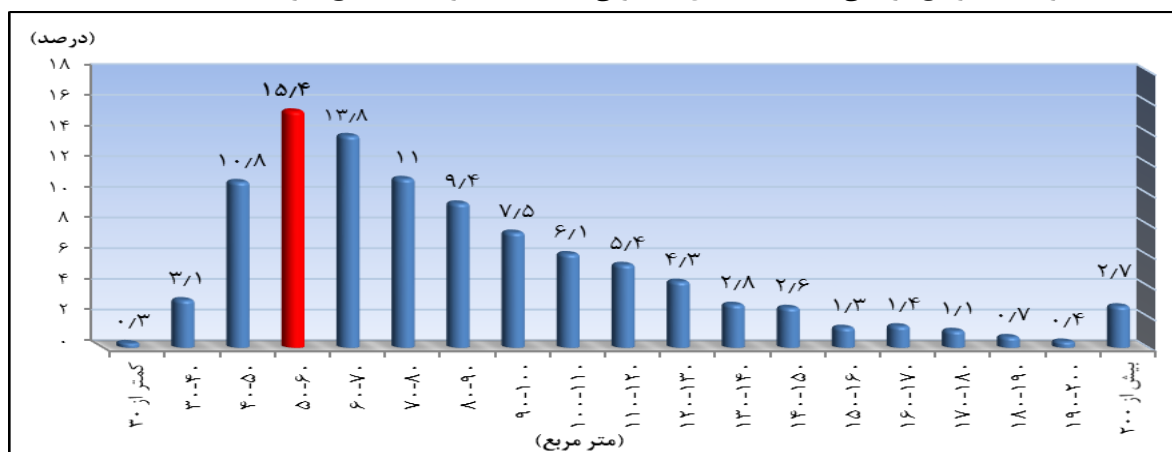
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۴/۴ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۴/۴ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۷۵۳/۲ میلیون ریال) معامله شده و ۵۵/۹ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

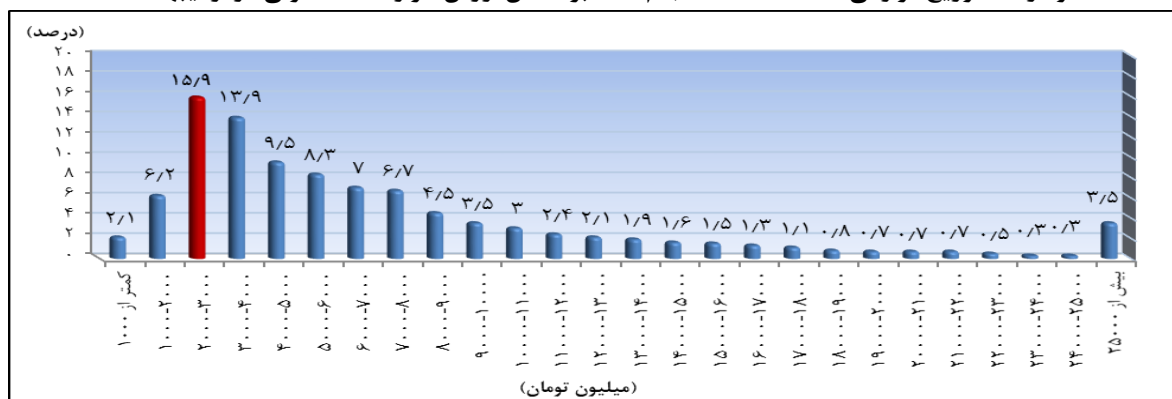
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۲



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیرینا در اردیبهشت ماه ۱۴۰۲



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

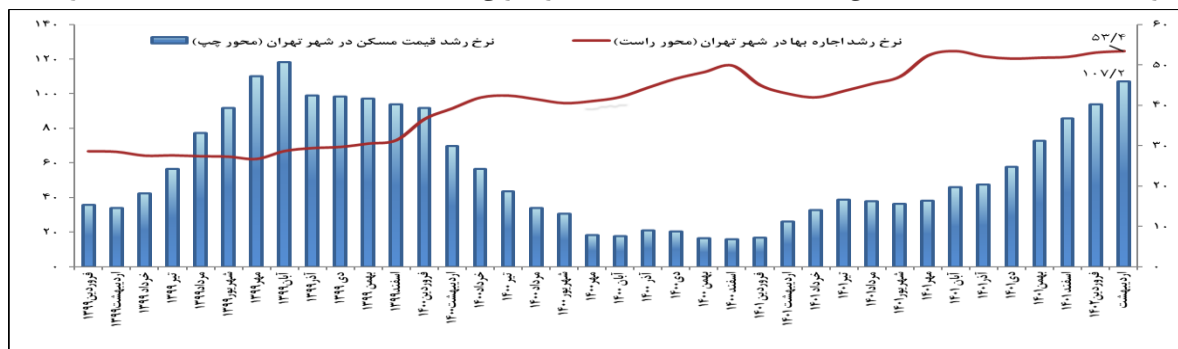


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۲ نشان دهنده رشد به ترتیب ۲/۱ و ۲/۹ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۳/۴ و ۱۰۷/۲ درصد می باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



مآخذ: ۱- قیمت مسکن؛ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲- اجاره بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۵- جمع‌بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله‌شده در شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۲ به ۴/۴ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل ۱۴۸/۱ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۸/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۵۳/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۳/۴ و ۱۰۷/۲ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۷ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در ماه مورد بررسی رشد شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه قبل به ترتیب معادل ۲/۱ و ۲/۹ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۳/۴ و ۵۶/۱ درصد می‌باشد.

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

اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
متوسط قیمت (میلیون ریال)	تعداد معاملات (فقره)	
۱۴۳۴.۱	۲۵۹	منطقه ۱
۱۱۲۸.۵	۴۱۸	منطقه ۲
۱۲۶۵.۶	۲۲۶	منطقه ۳
۷۹۴.۶	۳۷۲	منطقه ۴
۹۸۸.۷	۵۵۵	منطقه ۵
۸۸۷.۶	۱۶۹	منطقه ۶
۷۷۷.۱	۲۶۲	منطقه ۷
۷۵۴.۹	۲۰۸	منطقه ۸
۶۰۱.۰	۹۵	منطقه ۹
۶۱۴.۹	۳۴۸	منطقه ۱۰
۵۵۹.۱	۱۹۵	منطقه ۱۱
۴۷۷.۹	۱۳۸	منطقه ۱۲
۷۱۷.۷	۱۲۶	منطقه ۱۳
۵۸۷.۲	۲۶۰	منطقه ۱۴
۴۲۱.۷	۱۸۰	منطقه ۱۵
۴۵۵.۱	۸۸	منطقه ۱۶
۴۳۴.۰	۱۰۰	منطقه ۱۷
۳۷۵.۴	۱۲۹	منطقه ۱۸
۳۵۶.۰	۲۹	منطقه ۱۹
۳۵۱.۳	۶۴	منطقه ۲۰
۵۹۴.۱	۶۹	منطقه ۲۱
۷۰۴.۵	۶۹	منطقه ۲۲
۷۵۳.۲	۴۳۵۹	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.