



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

خردادماه سال ۱۴۰۲

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

تیرماه ۱۴۰۲

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در خردادماه 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 خردادماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳/۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۲/۱ و ۷۵/۵ 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 ۷۸۳/۰ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۴/۰ 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 خردادماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۳۳۹۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۶ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با خردادماه سال قبل حدود ۱/۴ واحد درصد کاهش یافته است.

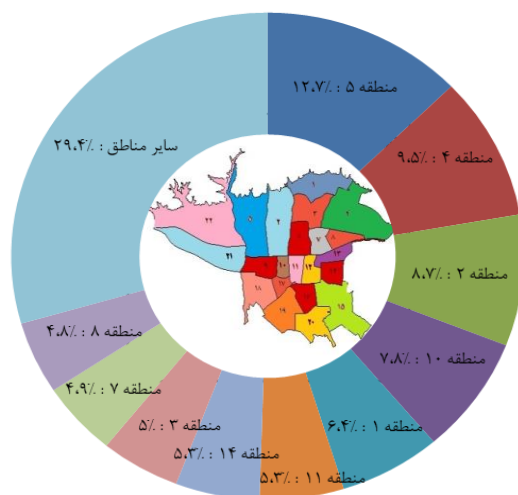
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	خرردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۱۸۲۷	۴۱۷۳	۹۷۲	۱۲۸.۴	-۷۶.۷	۳۰.۱	۲۸.۶
۶-۱۰	۱۰۹۰	۲۴۳۷	۵۶۶	۱۲۳.۶	-۷۶.۸	۱۷.۶	۱۶.۷
۱۱-۱۵	۷۰۱	۲۲۲۰	۶۰۸	۲۱۶.۷	-۷۲.۶	۱۶.۰	۱۷.۹
۱۶-۲۰	۸۲۱	۲۲۰۰	۴۹۹	۱۶۸.۰	-۷۷.۳	۱۵.۹	۱۴.۷
بیش از ۲۰	۶۶۳	۲۸۴۴	۷۴۹	۳۲۹.۰	-۷۳.۷	۲۰.۵	۲۲.۱
جمع کل	۵۱۰۲	۱۳۸۷۴	۳۳۹۴	۱۷۱.۹	-۷۵.۵	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 خردادماه 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 مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۱۰ به ترتیب با سهم‌های ۹/۵، ۸/۷ و ۷/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در خردادماه 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 خردادماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۷۸۳/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۴/۰ و ۹۸/۷ درصدی را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

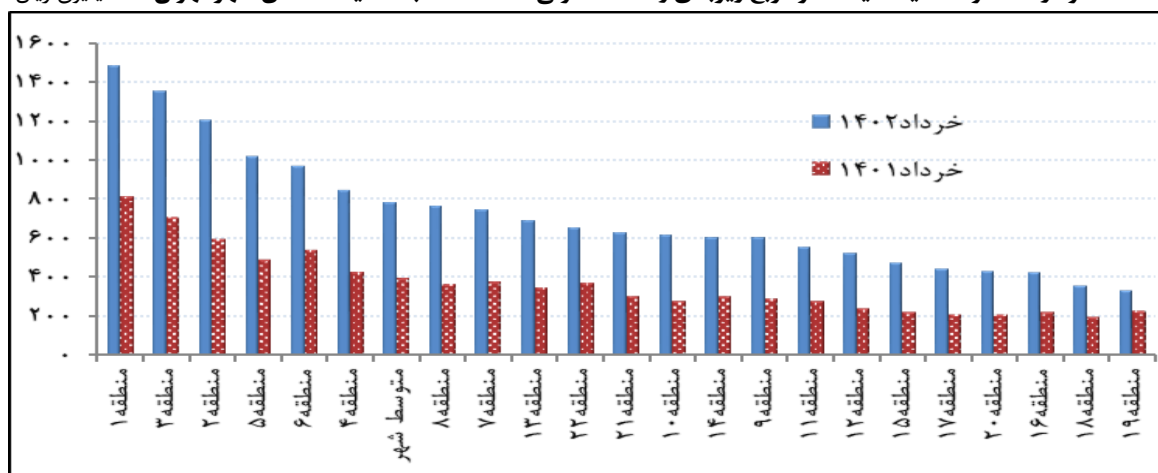
درصد تغییر خردادماه ۱۴۰۲		مقطع زمانی			شرح
		خرداد ۱۴۰۲	اردیبهشت ۱۴۰۲	خرداد ۱۴۰۱	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
-۷۵.۵	-۲۲.۱	۳۳۹۴	۴۳۵۹	۱۳۸۷۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹۸.۷	۴.۰	۷۸۳.۰	۷۵۳.۲	۳۹۴.۱	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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 ۱۴۸۳/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۳۲/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۹ 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)

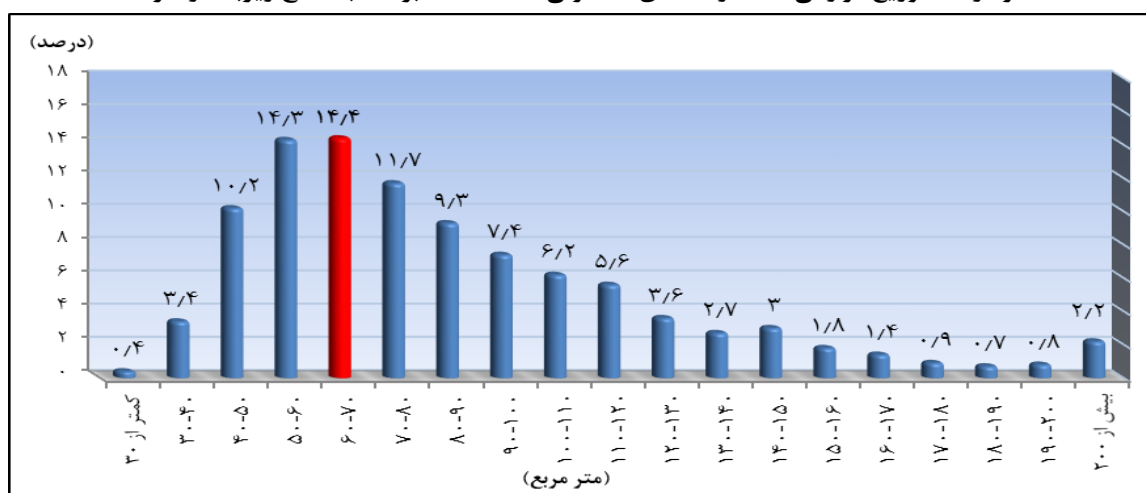


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

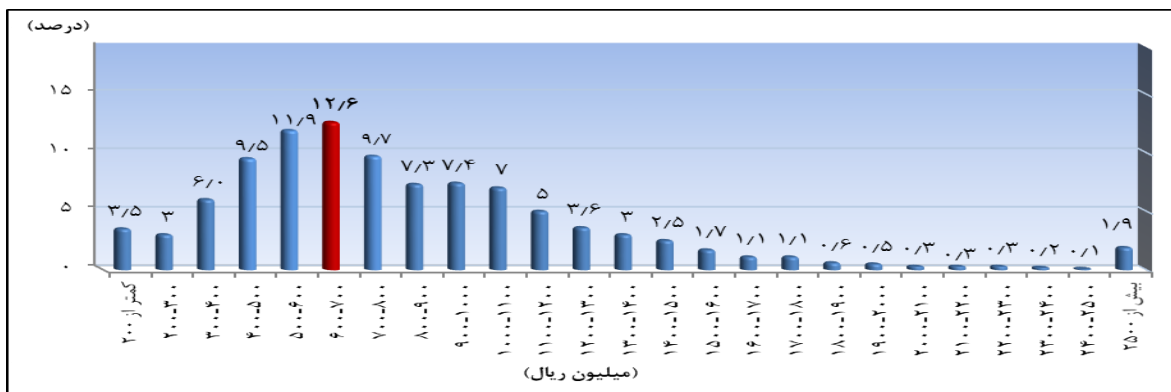
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در خردادماه 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 ۵۵/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۷۸۳/۰ میلیون ریال) معامله شده و ۵۴/۵ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

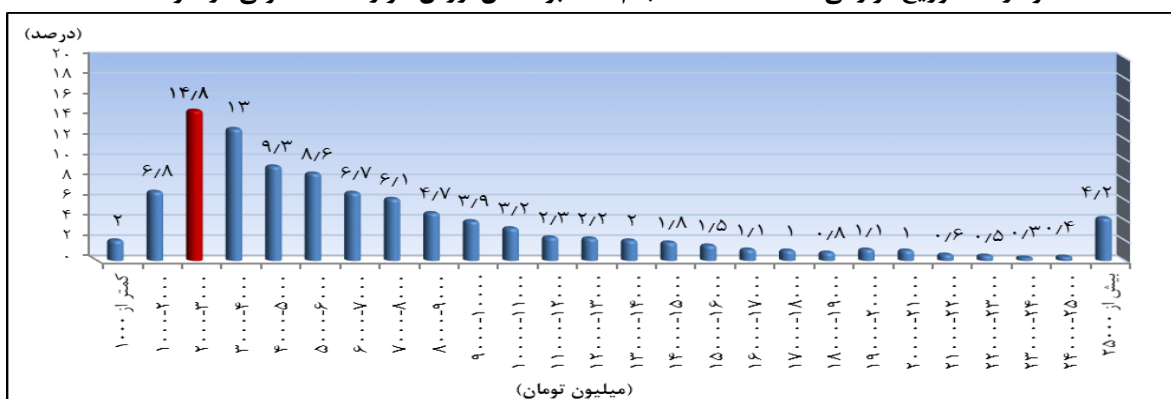
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در خردادماه ۱۴۰۲



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در خردادماه ۱۴۰۲



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

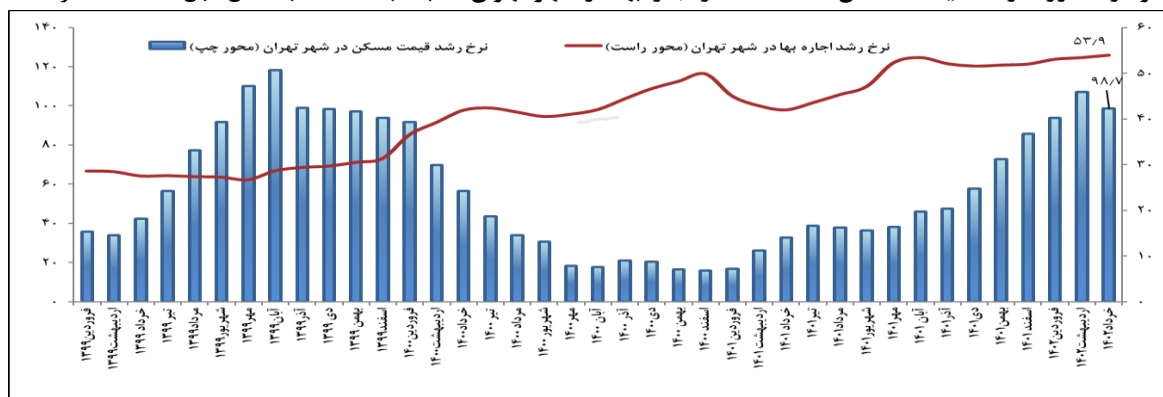


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در خردادماه سال ۱۴۰۲ نشان‌دهنده رشد به ترتیب ۳/۱ و ۴/۲ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در خردادماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۳/۹ و ۵۷/۸ درصد می‌باشد.

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

۵- جمع بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۲ به ۳/۴ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۲/۱ و ۷۵/۵ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۸۳/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۰ و ۹۸/۷ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در خردادماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۶ 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 به ترتیب معادل ۳/۱ و ۴/۲ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در خردادماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۳/۹ و ۵۷/۸ 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

خردادماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۲۱۶	۱۴۸۳.۷	منطقه ۱
۲۹۶	۱۲۰۵.۴	منطقه ۲
۱۷۰	۱۳۴۸.۹	منطقه ۳
۳۲۳	۸۴۸.۵	منطقه ۴
۴۳۲	۱۰۲۰.۰	منطقه ۵
۱۴۴	۹۷۱.۴	منطقه ۶
۱۶۸	۷۴۹.۷	منطقه ۷
۱۶۲	۷۶۳.۰	منطقه ۸
۵۶	۶۰۲.۳	منطقه ۹
۲۶۶	۶۱۸.۴	منطقه ۱۰
۱۸۰	۵۵۷.۳	منطقه ۱۱
۱۰۹	۵۲۶.۱	منطقه ۱۲
۱۰۴	۶۹۳.۱	منطقه ۱۳
۱۷۹	۶۰۴.۱	منطقه ۱۴
۱۵۰	۴۷۴.۸	منطقه ۱۵
۸۰	۴۲۸.۲	منطقه ۱۶
۷۵	۴۴۶.۰	منطقه ۱۷
۸۶	۳۵۹.۸	منطقه ۱۸
۳۶	۳۳۲.۵	منطقه ۱۹
۶۵	۴۳۲.۳	منطقه ۲۰
۴۵	۶۳۱.۲	منطقه ۲۱
۵۲	۶۵۴.۶	منطقه ۲۲
۳۳۹۴	۷۸۳.۰	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 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.