



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۲

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

مردادماه ۱۴۰۲

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در تیرماه 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 تیرماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۲/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۷/۵ و ۷۲/۸ 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 ۷۶۵/۴ میلیون ریال بود که حاکی از کاهش ۲/۲ 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 ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۲۸۰۰ 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 تیرماه سال قبل حدود ۱/۴ واحد درصد کاهش یافته است.

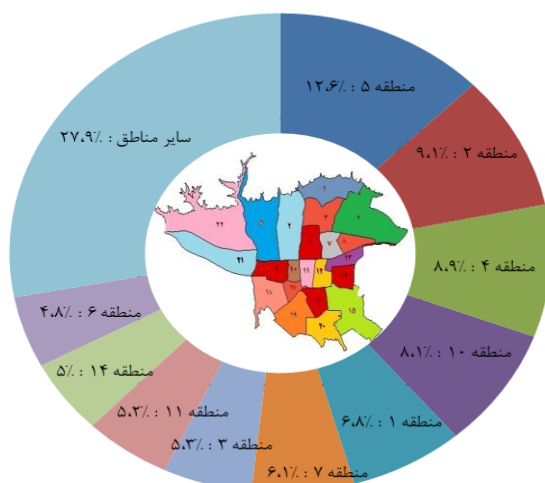
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	تیرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۱۶۹۸	۳۰۹۶	۸۰۴	۸۲,۳	-۷۴,۰	۳۰,۱	۲۸,۷
۶-۱۰	۱۰۹۲	۱۷۴۶	۵۰۷	۵۹,۹	-۷۱,۰	۱۷,۰	۱۸,۱
۱۱-۱۵	۷۳۷	۱۶۲۲	۴۵۹	۱۲۰,۱	-۷۱,۷	۱۵,۸	۱۶,۴
۱۶-۲۰	۸۸۰	۱۷۱۶	۳۹۹	۹۵,۰	-۷۶,۷	۱۶,۷	۱۴,۳
بیش از ۲۰	۶۶۴	۲۱۱۴	۶۳۱	۲۱۸,۴	-۷۰,۲	۲۰,۵	۲۲,۵
جمع کل	۵۰۷۱	۱۰۲۹۴	۲۸۰۰	۱۰۳,۰	-۷۲,۸	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 ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۶ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲، ۴ و ۱۰ به ترتیب با سهم‌های ۹/۱، ۸/۹ و ۸/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در تیرماه 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 تیرماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۷۶۵/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۲ درصد کاهش و ۸۳/۵ درصد افزایش را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

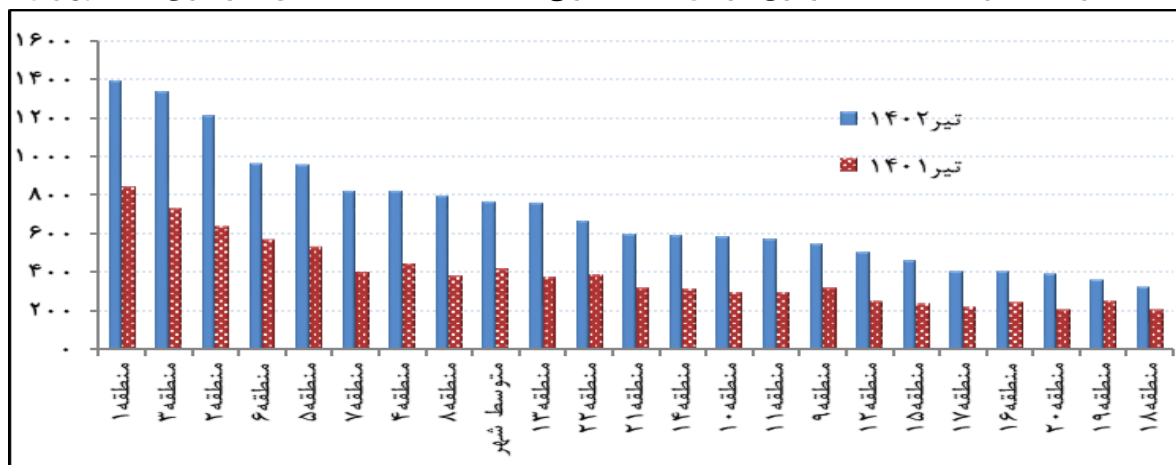
شرح	مقطع زمانی			درصد تغییر تیرماه ۱۴۰۲	
	تیر ۱۴۰۱	خرداد ۱۴۰۲	تیر ۱۴۰۲	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۱۰۲۹۴	۳۳۹۴	۲۸۰۰	-۱۷،۵	-۷۲،۸
متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)	۴۱۷،۰	۷۸۳،۰	۷۶۵،۴	-۲،۲	۸۳،۵

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 ۱۳۸۷/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۲۷/۸ 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)

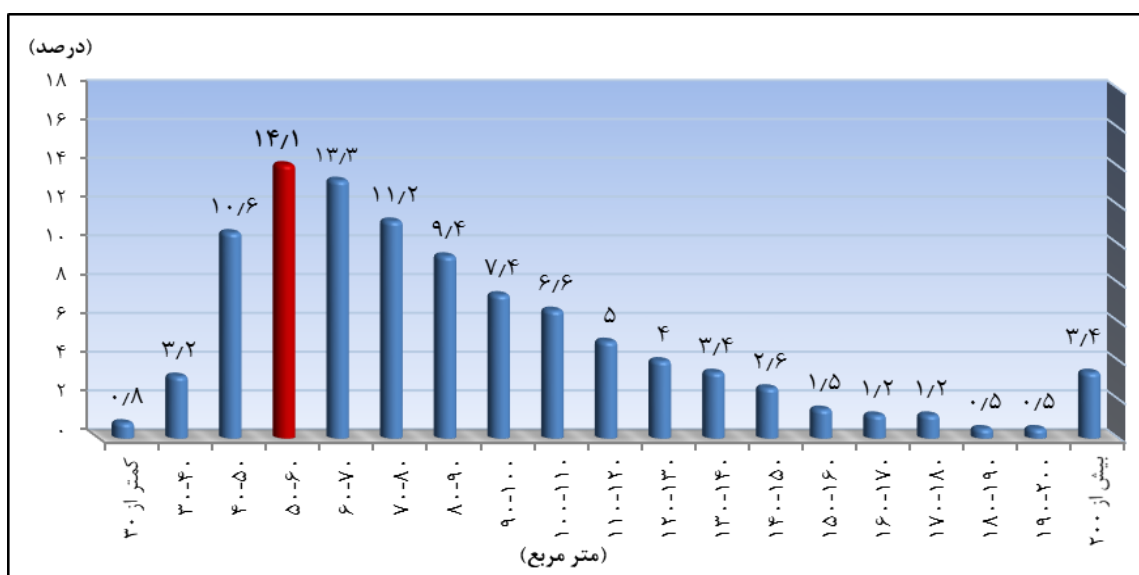


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

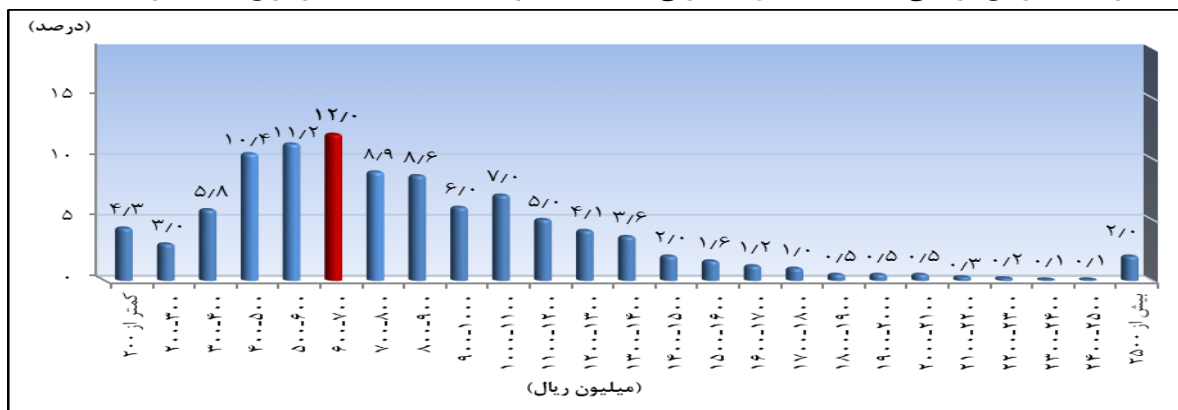
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۳/۲ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۳/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۷۶۵/۴ میلیون ریال) معامله شده و ۵۴/۲ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

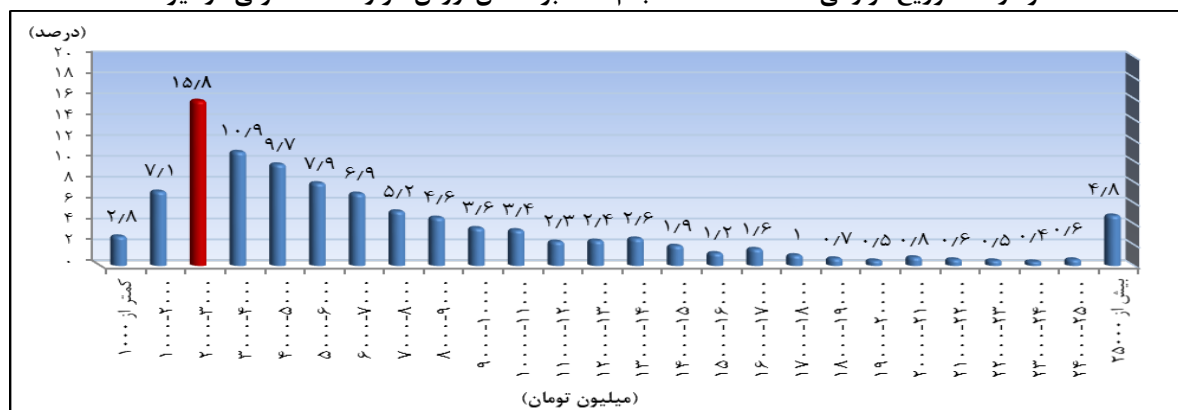
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در تیرماه ۱۴۰۲



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



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

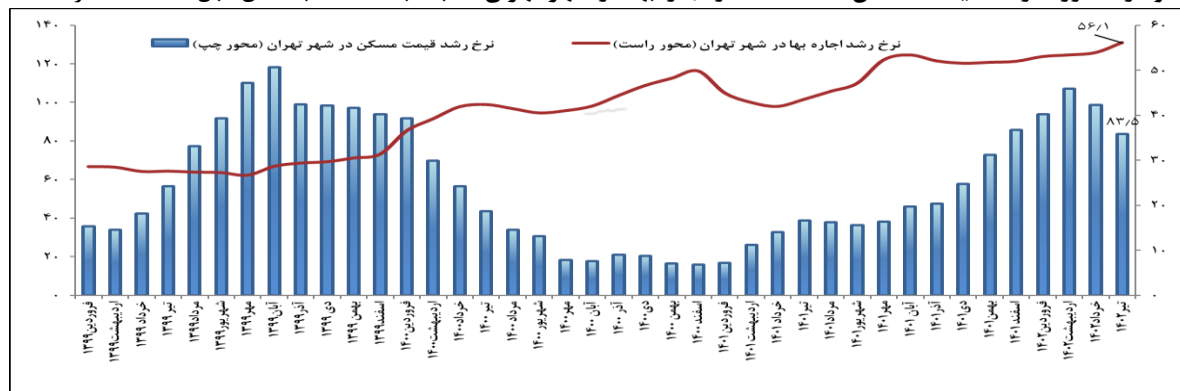


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در تیرماه سال ۱۴۰۲ نشان‌دهنده رشد یکسان و معادل ۶/۰ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در تیرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۶/۱ و ۶۰/۱ 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 تیرماه سال ۱۴۰۲ به ۲/۸ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۷/۵ و ۷۲/۸ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۶۵/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۲ درصد کاهش و ۸۳/۵ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در تیرماه 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 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 ۶/۰ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در تیرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۶/۱ و ۶۰/۱ 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

تیرماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۱۹۰	۱۳۸۷،۱	منطقه ۱
۲۵۵	۱۲۰۸،۳	منطقه ۲
۱۴۹	۱۳۳۴،۴	منطقه ۳
۲۵۰	۸۱۸،۷	منطقه ۴
۳۵۴	۹۵۹،۱	منطقه ۵
۱۳۵	۹۶۰،۹	منطقه ۶
۱۷۱	۸۲۳،۳	منطقه ۷
۱۰۶	۷۹۴،۸	منطقه ۸
۴۵	۵۴۹،۷	منطقه ۹
۲۲۷	۵۸۳،۲	منطقه ۱۰
۱۴۶	۵۷۰،۸	منطقه ۱۱
۷۲	۵۰۴،۳	منطقه ۱۲
۸۶	۷۵۹،۹	منطقه ۱۳
۱۴۱	۵۹۰،۰	منطقه ۱۴
۱۲۴	۴۶۲،۱	منطقه ۱۵
۴۸	۴۰۶،۷	منطقه ۱۶
۷۴	۴۰۸،۶	منطقه ۱۷
۸۰	۳۲۷،۸	منطقه ۱۸
۲۳	۳۶۳،۷	منطقه ۱۹
۳۷	۳۹۳،۹	منطقه ۲۰
۳۹	۵۹۵،۶	منطقه ۲۱
۴۸	۶۶۵،۹	منطقه ۲۲
۲۸۰۰	۷۶۵،۴	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.