



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مردادماه سال ۱۴۰۲

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

شهریورماه ۱۴۰۲

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مردادماه 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 مردادماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۲/۹ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۷ درصد افزایش و ۶۲/۹ 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 ۷۵۷/۹ میلیون ریال بود که حاکی از کاهش ۱/۰ 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 مردادماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۲۹۰۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۱ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مردادماه سال قبل حدود ۱/۸ واحد درصد کاهش یافته است.

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

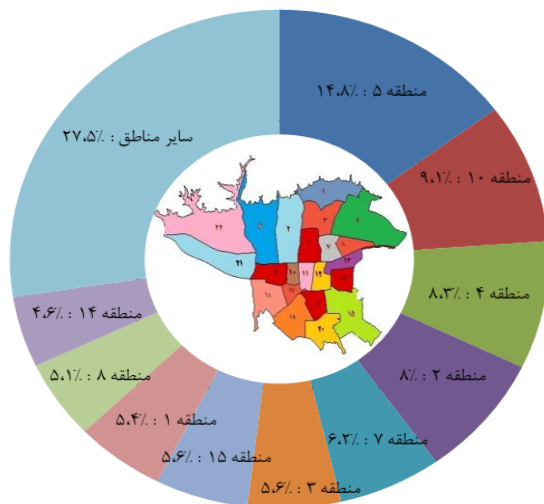
عمر بنا (سال)	مردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۱۸۲۵	۲۲۵۹	۷۸۷	۲۳.۸	-۶۵.۲	۲۸.۹	۲۷.۱
۶-۱۰	۱۲۳۱	۱۳۶۵	۵۳۷	۱۰.۹	-۶۰.۷	۱۷.۴	۱۸.۵
۱۱-۱۵	۸۱۸	۱۲۸۵	۵۵۴	۵۷.۱	-۵۶.۹	۱۶.۴	۱۹.۱
۱۶-۲۰	۹۷۹	۱۲۵۴	۴۲۰	۲۸.۱	-۶۶.۵	۱۶.۰	۱۴.۵
بیش از ۲۰	۶۴۶	۱۶۶۲	۶۰۶	۱۵۷.۳	-۶۳.۵	۲۱.۲	۲۰.۹
جمع کل	۵۴۹۹	۷۸۲۵	۲۹۰۴	۴۲.۳	-۶۲.۹	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 مردادماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۸ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

مبايعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنين مناطق ۱۰، ۴ و ۲ به ترتيب با سهم‌های ۹/۱، ۸/۳ و ۸/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزيع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مردادماه 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 مردادماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۷۵۷/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۰ درصد کاهش و ۷۷/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

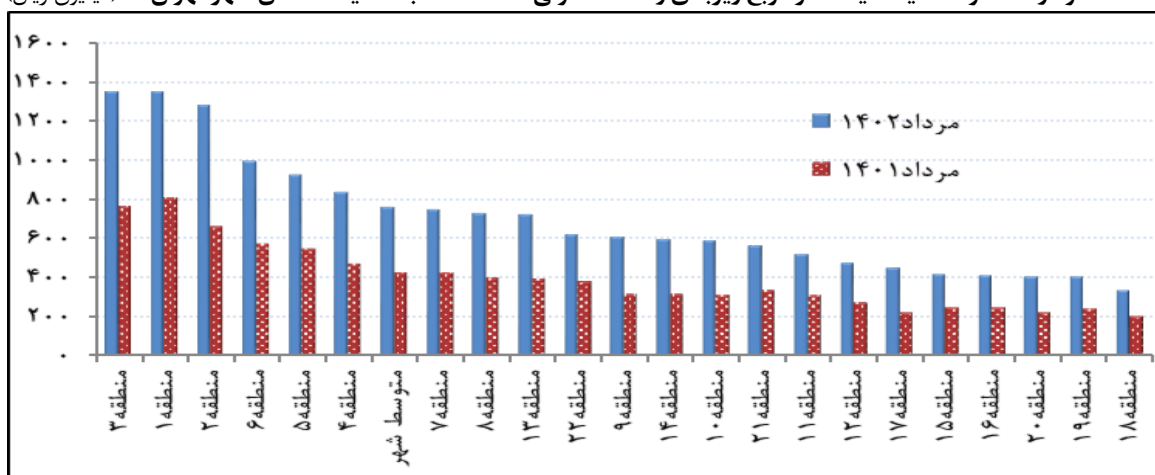
درصد تغییر مردادماه ۱۴۰۲		مقطع زمانی			شرح
		مرداد ۱۴۰۲	تیر ۱۴۰۲	مرداد ۱۴۰۱	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۶۲.۹	۳.۷	۲۹۰.۴	۲۸۰.۰	۷۸۲.۵	
۷۷.۴	-۱.۰	۷۵۷.۹	۷۶۵.۴	۴۲۷.۳	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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 ۱۳۴۵/۶ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۳۳۳/۱ 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)

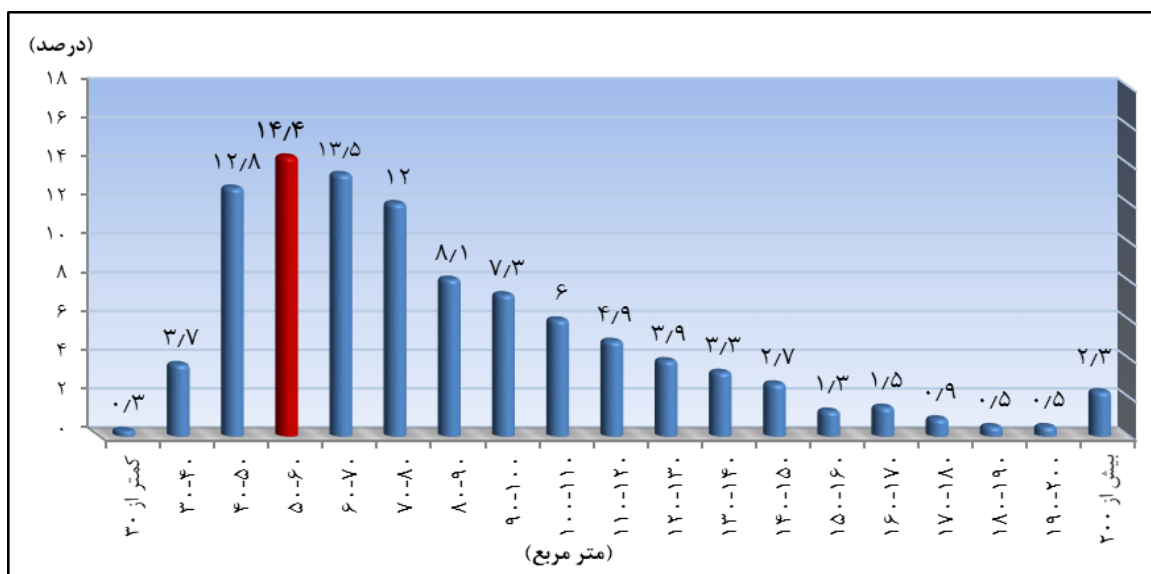


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

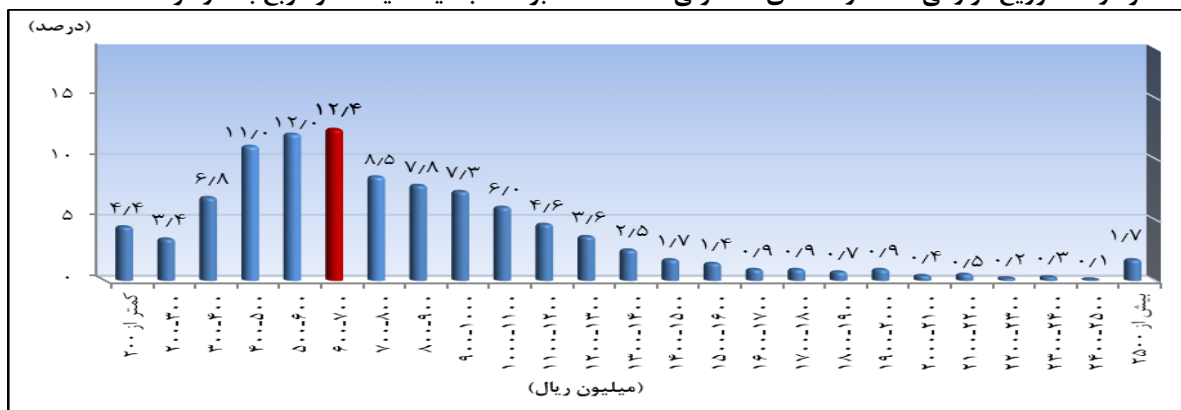
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۶/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۵/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۷۵۷/۹ میلیون ریال) معامله شده و ۵۷/۵ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

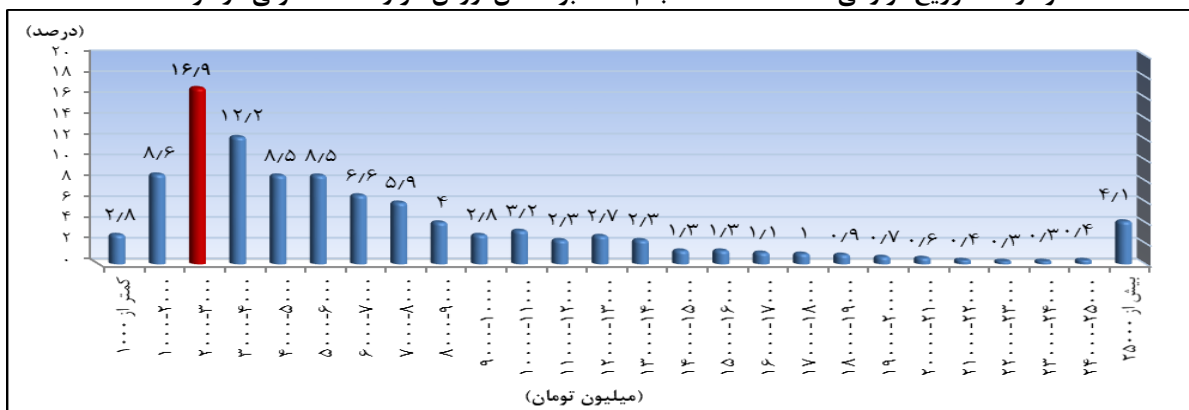
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در مردادماه ۱۴۰۲



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



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

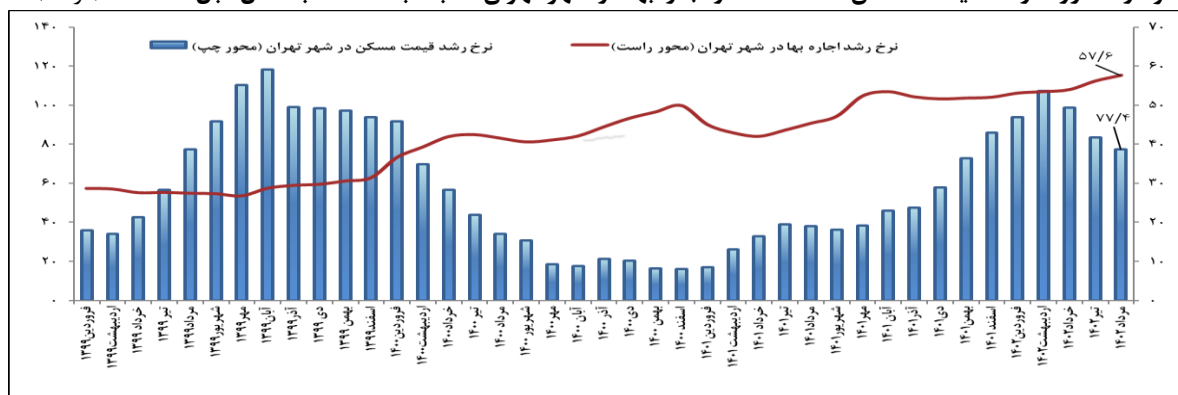


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در مردادماه سال ۱۴۰۲ نشان‌دهنده رشد به ترتیب ۵/۶ و ۶/۳ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در مردادماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۷/۶ و ۶۲/۵ 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 مردادماه سال ۱۴۰۲ به ۲/۹ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۷ درصد افزایش و ۶۲/۹ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۵۷/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۰ درصد کاهش و ۷۷/۴ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۱ 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 ۵/۶ و ۶/۳ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در مردادماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۷/۶ و ۶۲/۵ 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

مردادماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۱۵۷	۱۳۴۴.۱	منطقه ۱
۲۳۲	۱۲۷۷.۵	منطقه ۲
۱۶۳	۱۳۴۵.۶	منطقه ۳
۲۴۱	۸۳۵.۰	منطقه ۴
۴۲۹	۹۲۵.۳	منطقه ۵
۱۱۲	۹۹۱.۶	منطقه ۶
۱۸۱	۷۴۳.۹	منطقه ۷
۱۴۸	۷۲۷.۶	منطقه ۸
۵۰	۶۰۷.۵	منطقه ۹
۲۶۳	۵۸۵.۹	منطقه ۱۰
۱۲۱	۵۱۹.۲	منطقه ۱۱
۸۰	۴۷۵.۶	منطقه ۱۲
۷۵	۷۲۲.۴	منطقه ۱۳
۱۳۳	۵۹۳.۸	منطقه ۱۴
۱۶۲	۴۱۶.۲	منطقه ۱۵
۴۴	۴۱۳.۴	منطقه ۱۶
۷۱	۴۴۸.۳	منطقه ۱۷
۸۵	۳۳۳.۱	منطقه ۱۸
۲۸	۴۰۵.۳	منطقه ۱۹
۳۴	۴۰۸.۶	منطقه ۲۰
۴۱	۵۶۰.۷	منطقه ۲۱
۵۴	۶۱۷.۴	منطقه ۲۲
۲۹۰۴	۷۵۷.۹	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.