



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

شهریورماه سال ۱۴۰۲

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

مهرماه ۱۴۰۲

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه 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 شهریورماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۲/۶ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۱ و ۵۶/۷ 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 ۷۵۳/۳ میلیون ریال بود که حاکی از کاهش ۰/۶ 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 شهریورماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۲۶۱۰ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۹/۶ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل حدود ۱/۲ واحد درصد افزایش یافته است.

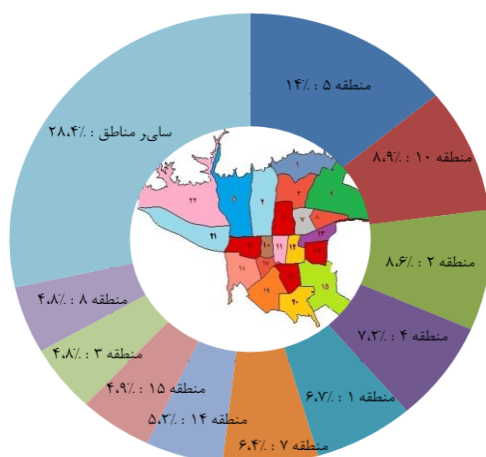
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	شهریورماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۲۵۷۴	۱۷۱۴	۷۷۳	-۳۳.۴	-۵۴.۹	۲۸.۴	۲۹.۶
۶-۱۰	۱۷۵۰	۱۰۶۷	۴۴۹	-۳۹.۰	-۵۷.۹	۱۷.۷	۱۷.۲
۱۱-۱۵	۱۰۹۵	۹۷۱	۴۵۸	-۱۱.۳	-۵۲.۸	۱۶.۱	۱۷.۶
۱۶-۲۰	۱۳۶۵	۹۶۲	۳۷۲	-۲۹.۵	-۶۱.۳	۱۵.۹	۱۴.۳
بیش از ۲۰	۱۰۰۵	۱۳۱۹	۵۵۸	۳۱.۲	-۵۷.۷	۲۱.۹	۲۱.۴
جمع کل	۷۷۸۹	۶۰۳۳	۲۶۱۰	-۲۲.۵	-۵۶.۷	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 شهریورماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۸/۹، ۸/۶ و ۷/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه 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 شهریورماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۷۵۳/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۶ درصد کاهش و ۷۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

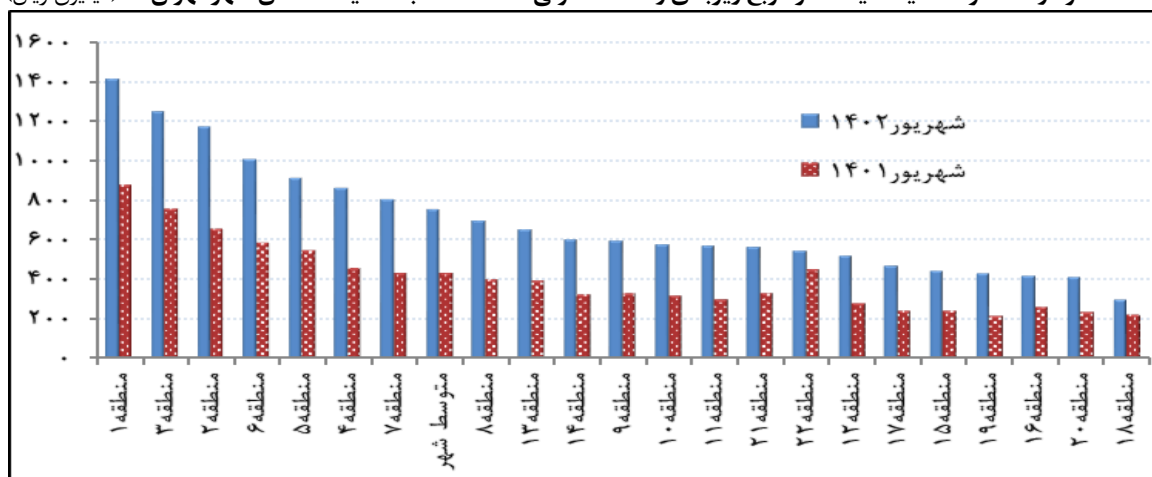
شرح	مقطع زمانی			درصد تغییر شهریورماه ۱۴۰۲	
	شهریور ۱۴۰۱	مرداد ۱۴۰۲	شهریور ۱۴۰۲	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۶۰۳۳	۲۹۰۴	۲۶۱۰	-۱۰.۱	-۵۶.۷
متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)	۴۳۲.۲	۷۵۷.۹	۷۵۳.۳	-۰.۶	۷۴.۳

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 ۱۴۱۰/۴ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۰۰/۶ 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)

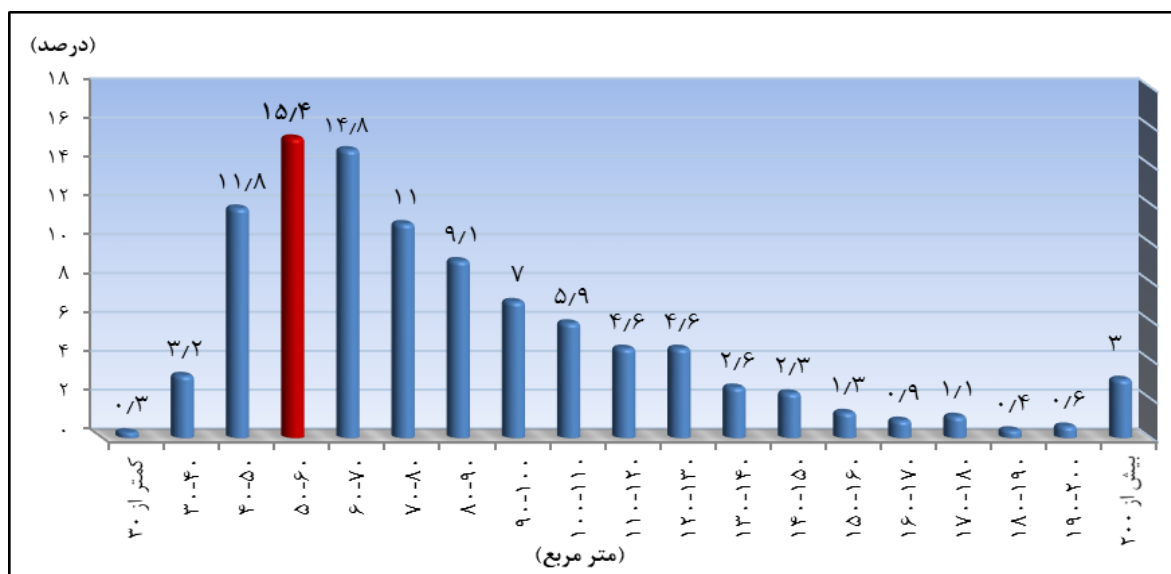


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

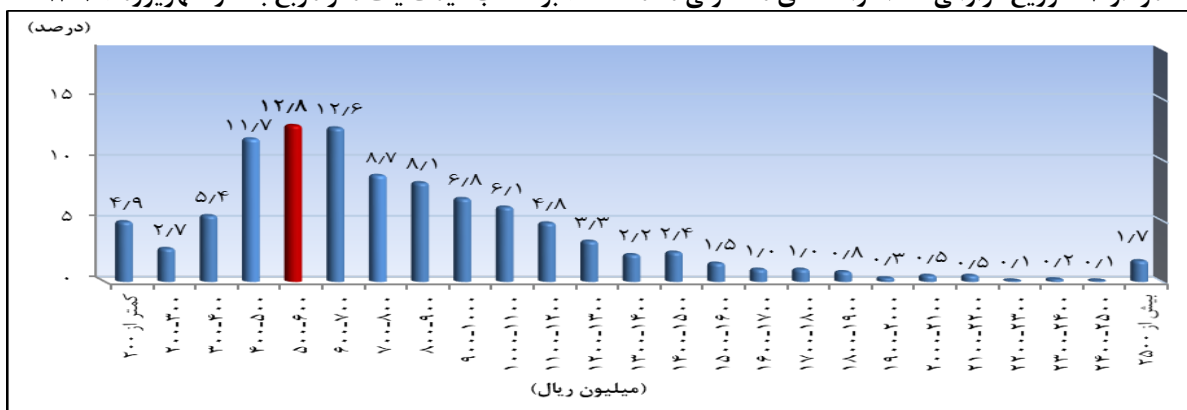
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۶/۵ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۴/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۷۵۳/۳ میلیون ریال) معامله شده و ۵۷/۶ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

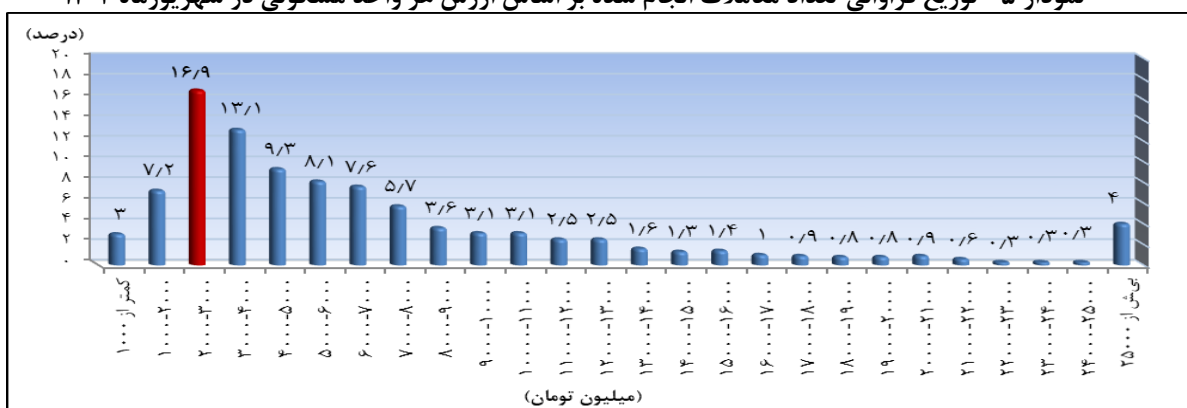
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در شهریورماه ۱۴۰۲



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



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

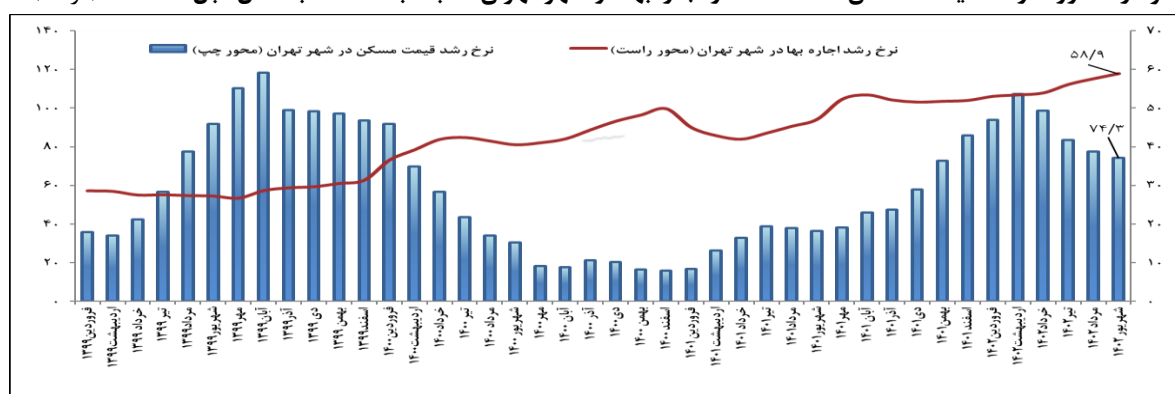


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در شهریورماه سال ۱۴۰۲ نشان‌دهنده رشد به ترتیب ۵/۵ و ۶/۳ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در شهریورماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۸/۹ و ۶۵/۱ درصد می‌باشد.

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- جمع بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۲ به ۲/۶ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۱ و ۵۶/۷ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۵۳/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۶ درصد کاهش و ۷۴/۳ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهریورماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۹/۶ 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 ۵/۵ و ۶/۳ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در شهریورماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۸/۹ و ۶۵/۱ 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

شهریورماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۱۷۵	۱۴۱۰.۴	منطقه ۱
۲۲۵	۱۱۷۰.۰	منطقه ۲
۱۲۴	۱۲۴۶.۴	منطقه ۳
۱۸۸	۸۶۰.۳	منطقه ۴
۳۶۶	۹۱۴.۰	منطقه ۵
۱۱۰	۱۰۰۵.۶	منطقه ۶
۱۶۷	۸۰۵.۳	منطقه ۷
۱۲۶	۶۹۹.۲	منطقه ۸
۴۹	۵۹۵.۰	منطقه ۹
۲۳۲	۵۷۷.۸	منطقه ۱۰
۹۹	۵۶۹.۱	منطقه ۱۱
۵۳	۵۲۰.۵	منطقه ۱۲
۷۱	۶۵۴.۶	منطقه ۱۳
۱۳۶	۵۹۹.۱	منطقه ۱۴
۱۲۷	۴۴۲.۸	منطقه ۱۵
۵۱	۴۱۹.۳	منطقه ۱۶
۵۷	۴۶۵.۶	منطقه ۱۷
۱۰۳	۳۰۰.۶	منطقه ۱۸
۲۷	۴۳۳.۸	منطقه ۱۹
۳۳	۴۱۴.۹	منطقه ۲۰
۴۳	۵۶۶.۱	منطقه ۲۱
۴۸	۵۴۴.۶	منطقه ۲۲
۲۶۱۰	۷۵۳.۳	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.