



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

## آذرماه سال ۱۴۰۲

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

دی ماه ۱۴۰۲

## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آذرماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آذرماه 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 آذرماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳/۶ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۶۵/۱ 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 ۷۴۰/۹ 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 آذرماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۳۵۵۰ 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 آذرماه سال قبل حدود ۰/۳ واحد درصد کاهش یافته است.

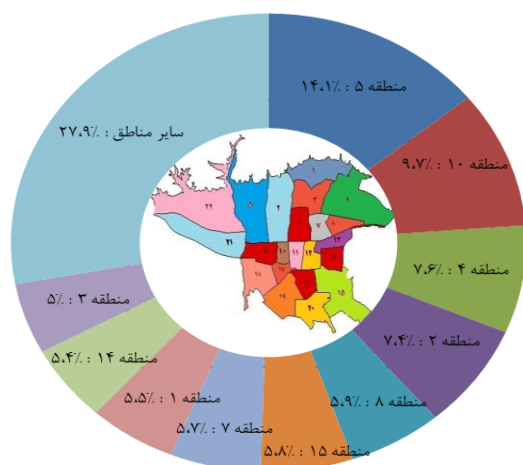
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	آذرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۳۲۴۷	۲۹۵۵	۱۰۱۸	-۶۵.۵	-۹.۰	۲۸.۷	۲۹.۰
۶-۱۰	۲۰۴۲	۱۷۶۰	۶۵۱	-۶۳.۰	-۱۳.۸	۱۸.۳	۱۷.۳
۱۱-۱۵	۱۳۸۴	۱۷۰۵	۶۳۰	-۶۳.۰	۲۳.۲	۱۷.۸	۱۶.۷
۱۶-۲۰	۱۸۰۶	۱۷۱۲	۵۱۰	-۷۰.۲	-۵.۲	۱۴.۴	۱۶.۸
بیش از ۲۰	۱۲۹۳	۲۰۵۲	۷۴۱	-۶۳.۹	۵۸.۷	۲۰.۹	۲۰.۱
<b>جمع کل</b>	<b>۹۷۷۲</b>	<b>۱۰۱۸۴</b>	<b>۳۵۵۰</b>	<b>-۶۵.۱</b>	<b>۴.۲</b>	<b>۱۰۰.۰</b>	<b>۱۰۰.۰</b>

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 آذرماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۷، ۷/۶ و ۷/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در آذرماه 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<sup>۱</sup>

در آذرماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۷۴۰/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۲ درصد کاهش و ۵۴/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

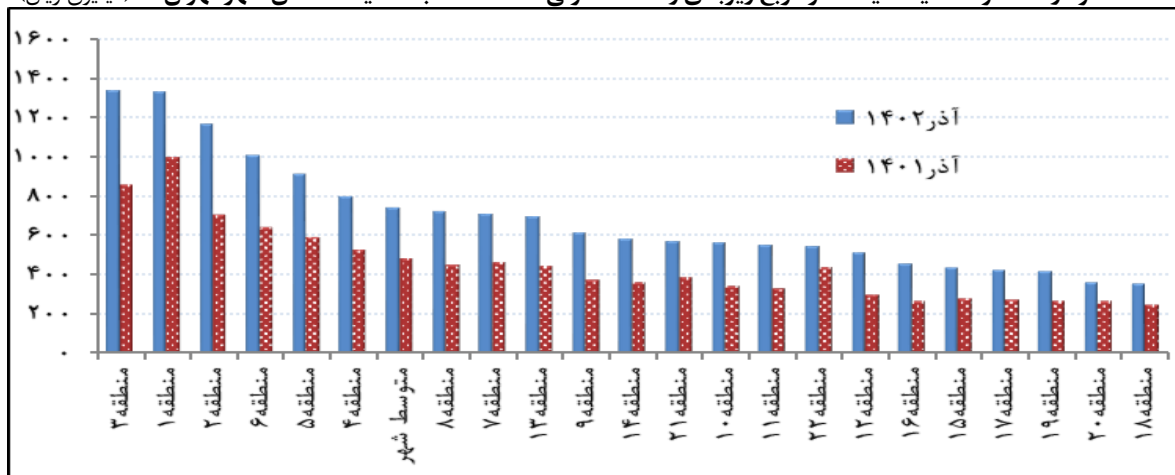
درصد تغییر آذرماه ۱۴۰۲	مقطع زمانی			شرح	
	نسبت به ماه قبل سال قبل	نسبت به ماه قبل	آذر ۱۴۰۲		آبان ۱۴۰۲
-۶۵.۱	-۱.۲	۳۵۵۰	۳۵۹۳	۱۰۱۸۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵۴.۱	-۲.۲	۷۴۰.۹	۷۵۷.۷	۴۸۰.۷	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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 ۱۳۳۴/۷ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۳۵۵/۸ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

<sup>۱</sup> 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)

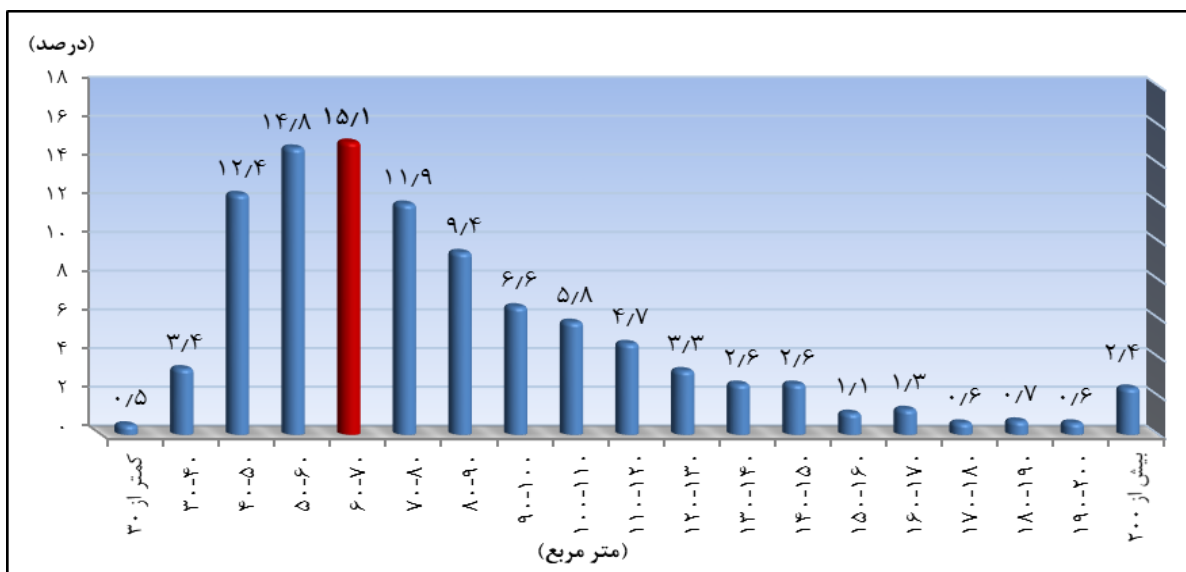


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

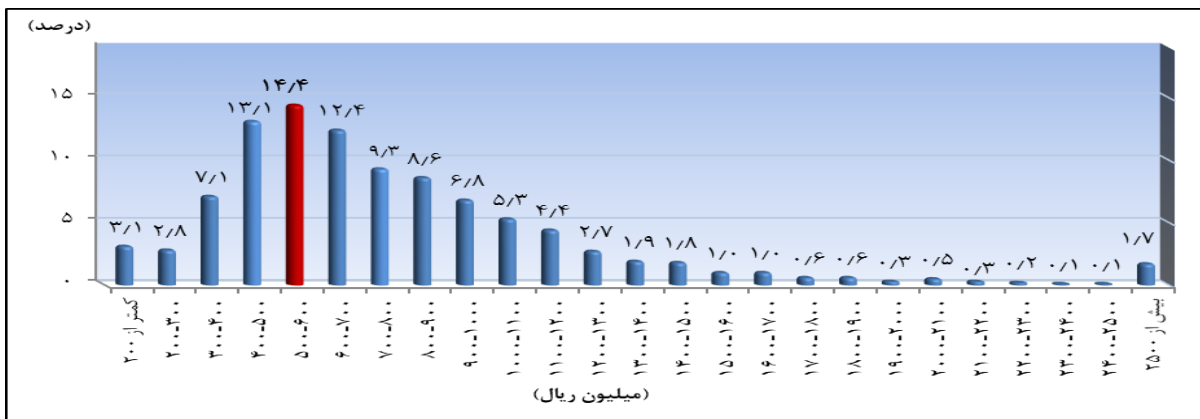
### ۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در آذرماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۸/۱ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۶/۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۷۴۰/۹ میلیون ریال) معامله شده و ۶۰/۸ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

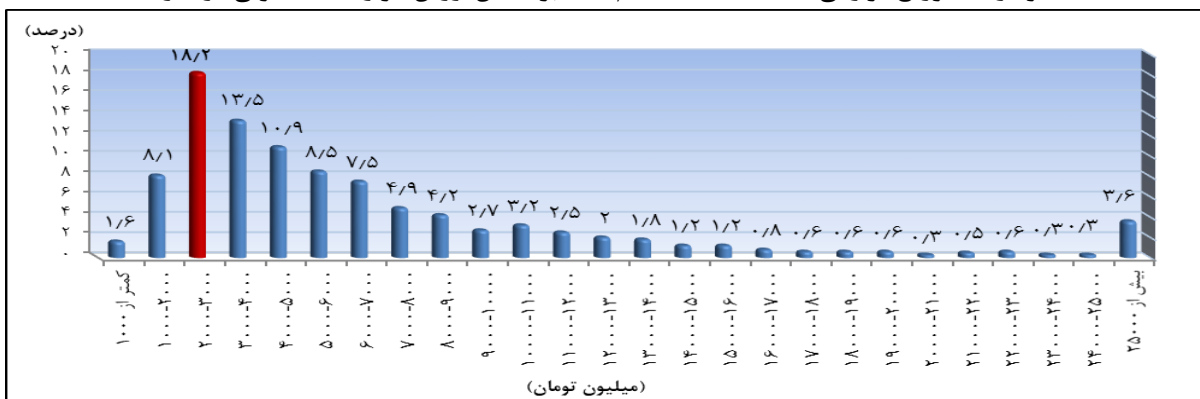
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در آذرماه ۱۴۰۲



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



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

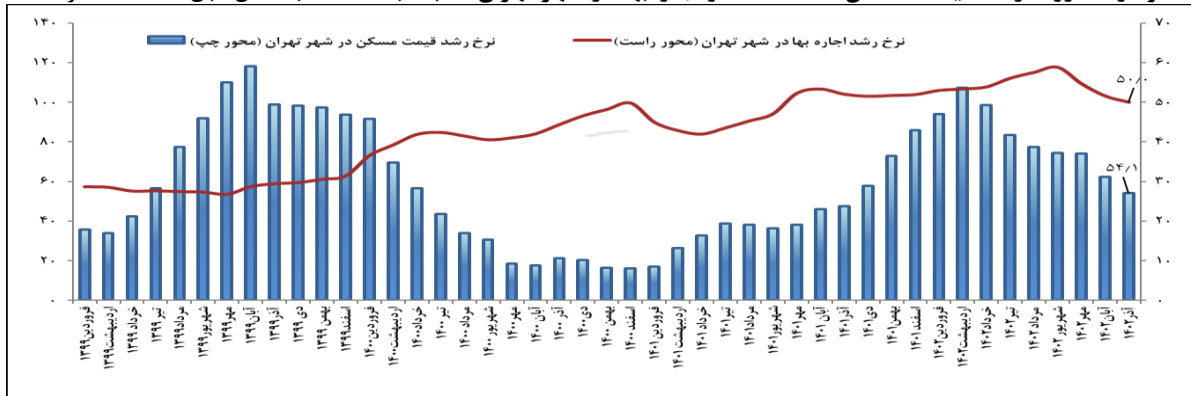


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در آذرماه سال ۱۴۰۲ به ترتیب نشان‌دهنده رشد ۱/۴ و ۲/۰ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در آذرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۰/۰ و ۵۶/۲ 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 آذرماه سال ۱۴۰۲ به ۳/۶ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۶۵/۱ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۴۰/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۲ درصد کاهش و ۵۴/۱ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در آذرماه 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 به ترتیب معادل ۱/۴ و ۲/۰ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در آذرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۰/۰ و ۵۶/۲ درصد می باشد.

پیوست گزارش:

جدول ۳- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده<sup>۱</sup>

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

آذرماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۱۹۵	۱۳۲۹.۸	منطقه ۱
۲۶۴	۱۱۶۴.۳	منطقه ۲
۱۷۶	۱۳۳۴.۷	منطقه ۳
۲۷۱	۷۹۹.۵	منطقه ۴
۵۰۰	۹۱۰.۸	منطقه ۵
۱۴۳	۱۰۰۶.۹	منطقه ۶
۲۰۱	۷۱۰.۶	منطقه ۷
۲۰۹	۷۱۹.۳	منطقه ۸
۸۱	۶۱۲.۲	منطقه ۹
۳۴۳	۵۶۳.۰	منطقه ۱۰
۱۵۰	۵۴۸.۰	منطقه ۱۱
۹۸	۵۱۲.۱	منطقه ۱۲
۷۷	۶۹۸.۸	منطقه ۱۳
۱۹۰	۵۷۹.۴	منطقه ۱۴
۲۰۷	۴۳۸.۳	منطقه ۱۵
۵۹	۴۵۵.۵	منطقه ۱۶
۸۳	۴۲۷.۵	منطقه ۱۷
۹۲	۳۵۵.۸	منطقه ۱۸
۳۷	۴۱۷.۲	منطقه ۱۹
۵۵	۳۵۹.۷	منطقه ۲۰
۵۸	۵۷۰.۵	منطقه ۲۱
۶۱	۵۴۶.۵	منطقه ۲۲
<b>۳۵۵۰</b>	<b>۷۴۰.۹</b>	<b>متوسط شهر/سرجمع</b>

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.