



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

دی ماه سال ۱۴۰۲

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

بهمن ماه ۱۴۰۲

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در دی ماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در دی ماه سال ۱۴۰۲» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسی ها و سیاست های اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است. بر اساس این گزارش:

▪ در دی ماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۵/۰ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴۲/۲ درصد افزایش و ۵۳/۰ درصد کاهش نشان می دهد.

▪ در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۷۵۳/۹ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۸ درصدی نسبت به ماه قبل می باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در دی ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۵۰۴۸ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۹ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با دی ماه سال قبل حدود ۲/۸ واحد درصد کاهش یافته است.

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

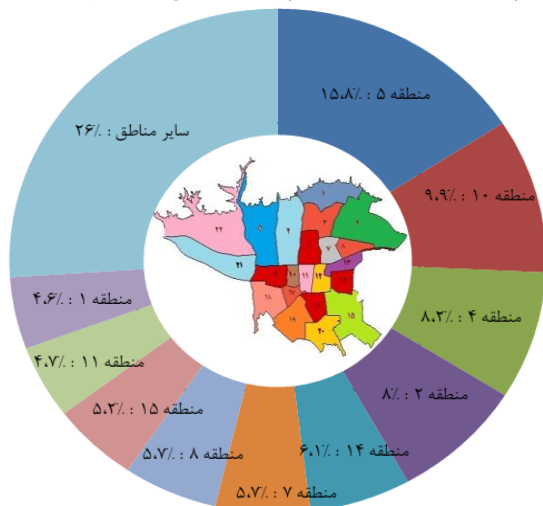
عمر بنا (سال)	دی ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۳۳۰۱	۳۴۰۸	۱۴۶۰	۳.۲	-۵۷.۲	۳۱.۷	۲۸.۹
۶-۱۰	۲۰۵۵	۱۷۱۳	۸۸۹	-۱۶.۶	-۴۸.۱	۱۶.۰	۱۷.۶
۱۱-۱۵	۱۴۲۹	۱۶۱۱	۹۰۰	۱۲.۷	-۴۴.۱	۱۵.۰	۱۷.۸
۱۶-۲۰	۱۷۵۵	۱۸۳۵	۷۳۴	۴.۶	-۶۰.۰	۱۷.۱	۱۴.۵
بیش از ۲۰	۱۲۷۶	۲۱۶۹	۱۰۶۵	۷۰.۰	-۵۰.۹	۲۰.۲	۲۱.۱
جمع کل	۹۸۱۶	۱۰۷۳۶	۵۰۴۸	۹.۴	-۵۳.۰	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 دی ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۸ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه نامه

را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۹، ۸/۲ و ۸/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در دی‌ماه 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 دی‌ماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۷۵۳/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۴۵/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

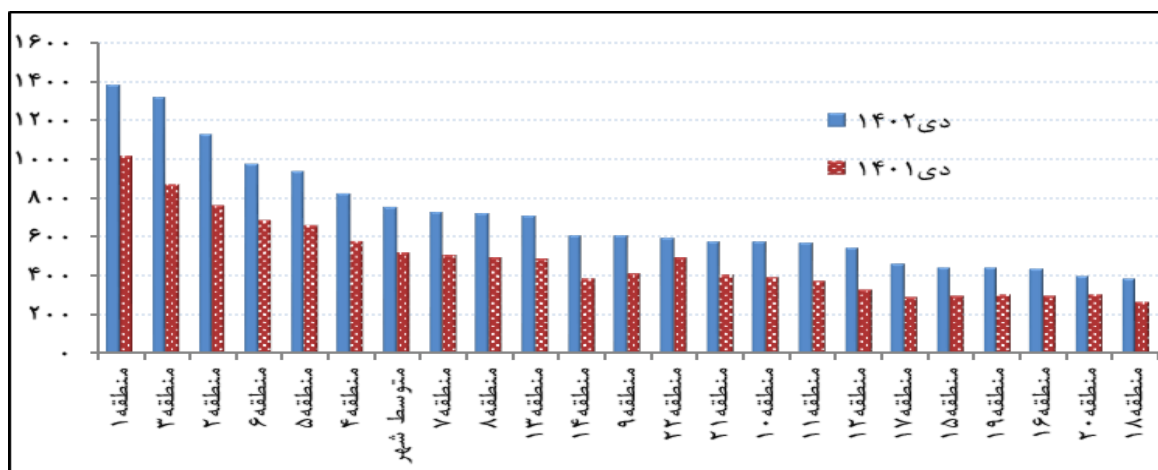
درصد تغییر دی‌ماه ۱۴۰۲		مقطع زمانی			شرح
		دی ۱۴۰۲	آذر ۱۴۰۲	دی ۱۴۰۱	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
-۵۳.۰	۴۲.۲	۵۰۴۸	۳۵۵۰	۱۰۷۳۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۵.۰	۱.۸	۷۵۳.۹	۷۴۰.۹	۵۱۹.۸	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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 ۱۳۷۷/۸ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۸۶/۳ 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)

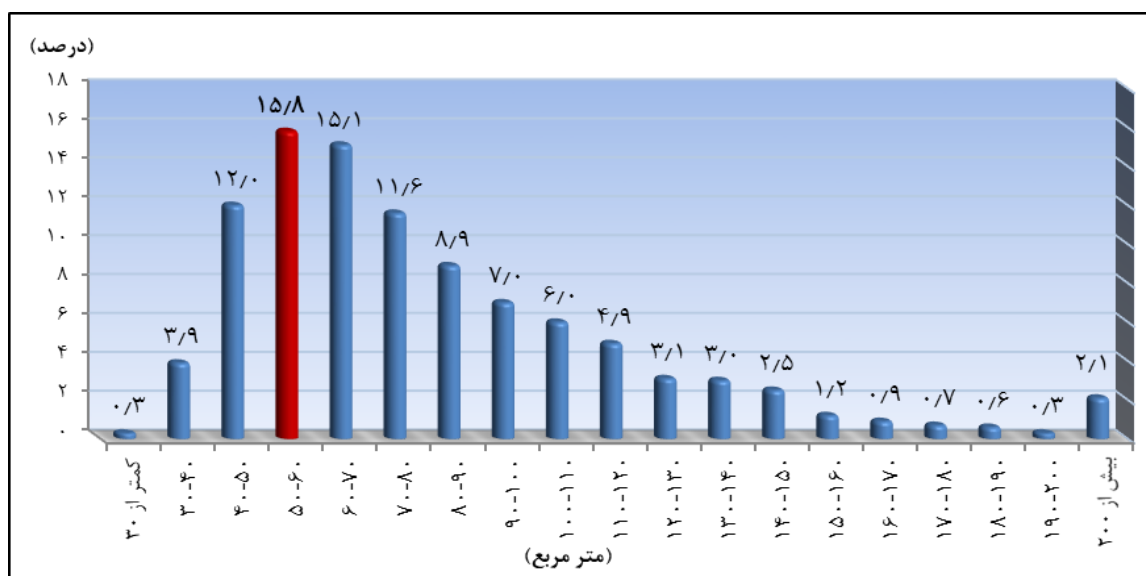


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

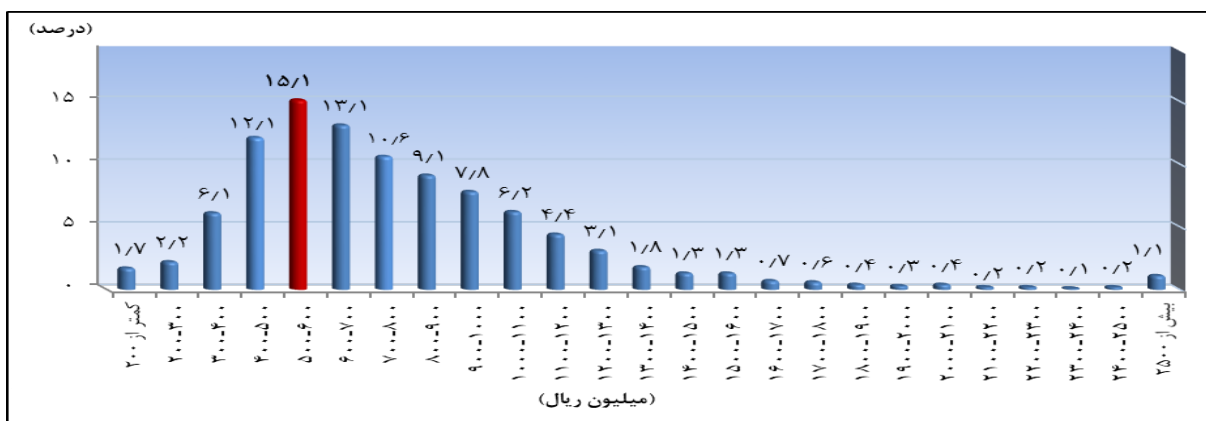
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در دی‌ماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۸/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۶/۲ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۷۵۳/۹ میلیون ریال) معامله شده و ۵۹/۳ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

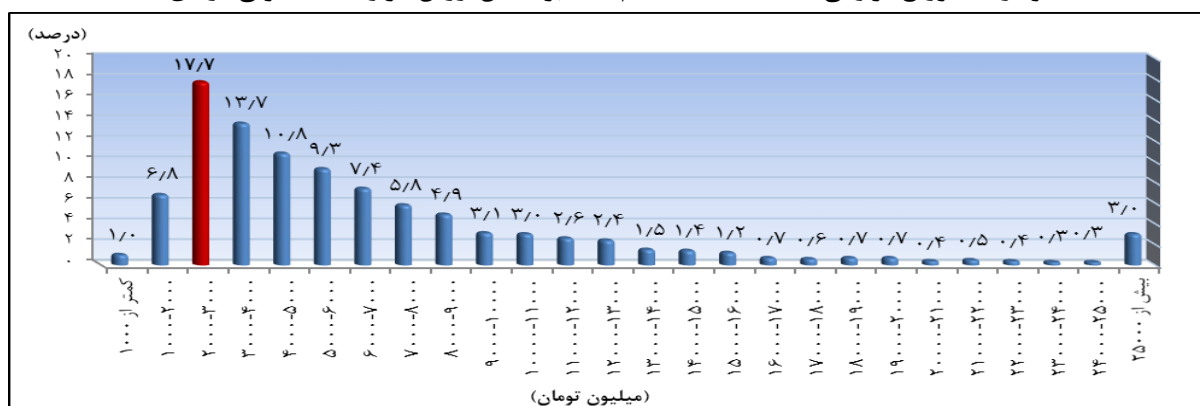
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در دی‌ماه ۱۴۰۲



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



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

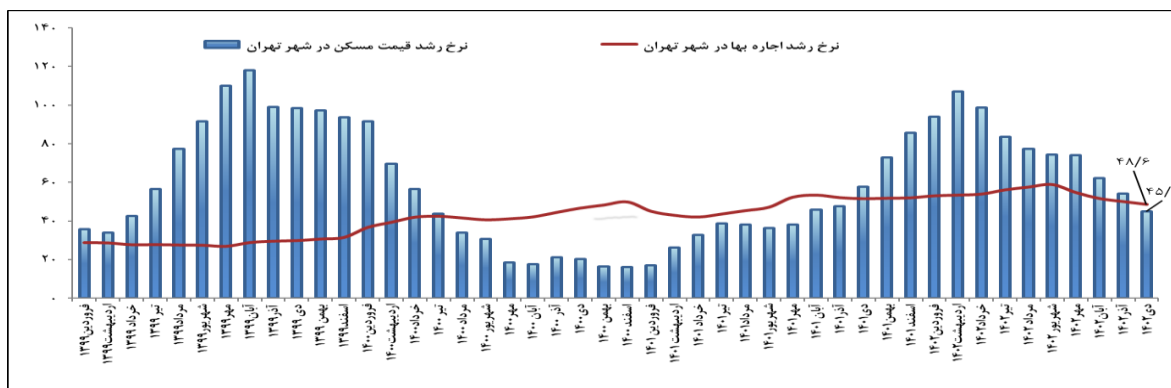


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در دی ماه سال ۱۴۰۲ نشان دهنده رشد یکسان و معادل ۲/۰ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در دی ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۸/۶ و ۵۴/۶ درصد می باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



ماخذ: 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 دی ماه سال ۱۴۰۲ به ۵/۰ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴۲/۲ درصد افزایش و ۵۳/۰ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۵۳/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۴۵/۰ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در دی ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۹ 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 ۲/۰ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در دی ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۸/۶ و ۵۴/۶ 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

دی ماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۲۳۳	۱۳۷۷.۸	منطقه ۱
۴۰۶	۱۱۲۶.۸	منطقه ۲
۱۹۸	۱۳۱۲.۶	منطقه ۳
۴۱۲	۸۲۰.۲	منطقه ۴
۸۰۰	۹۳۴.۵	منطقه ۵
۱۵۰	۹۷۵.۷	منطقه ۶
۲۹۰	۷۲۵.۳	منطقه ۷
۲۸۹	۷۲۳.۳	منطقه ۸
۹۹	۶۰۹.۶	منطقه ۹
۵۰۰	۵۷۵.۷	منطقه ۱۰
۲۳۸	۵۶۸.۱	منطقه ۱۱
۱۱۲	۵۴۶.۳	منطقه ۱۲
۱۲۹	۷۰۹.۱	منطقه ۱۳
۳۰۷	۶۰۹.۶	منطقه ۱۴
۲۶۴	۴۴۵.۶	منطقه ۱۵
۸۶	۴۳۶.۵	منطقه ۱۶
۱۲۰	۴۶۲.۴	منطقه ۱۷
۱۳۳	۳۸۶.۳	منطقه ۱۸
۴۳	۴۴۳.۵	منطقه ۱۹
۵۹	۳۹۷.۱	منطقه ۲۰
۹۲	۵۷۵.۸	منطقه ۲۱
۸۸	۵۹۴.۴	منطقه ۲۲
۵۰۴۸	۷۵۳.۹	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 می نماید 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 قیمت های محاسبه شده در ماه های مختلف به ویژه در سطح مناطق مدنظر قرار گیرد.