



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مهرماه سال ۱۴۰۲

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

آبان ماه ۱۴۰۲

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مهرماه 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 مهرماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳/۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۰/۰ درصد افزایش و ۴۲/۲ 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 ۷۶۰/۶ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش 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 مهرماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۳۱۳۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۴ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مهرماه سال قبل حدود ۱/۲ واحد درصد کاهش یافته است.

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

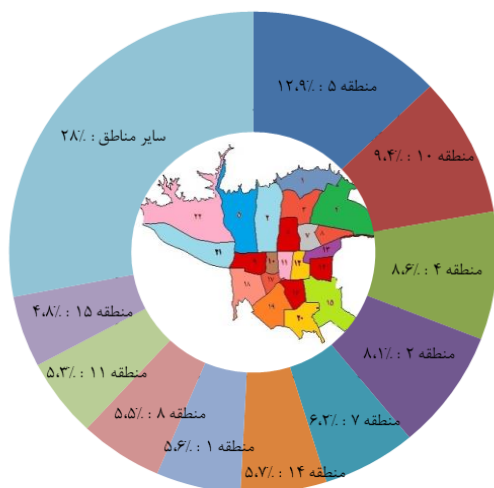
عمر بنا (سال)	مهرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۱۸۰۵	۱۵۵۱	۸۶۰	-۱۴.۱	-۴۴.۶	۲۸.۶	۲۷.۴
۶-۱۰	۱۱۹۲	۹۸۷	۵۶۵	-۱۷.۲	-۴۲.۸	۱۸.۲	۱۸.۰
۱۱-۱۵	۷۵۲	۸۷۵	۵۶۹	۱۶.۴	-۳۵.۰	۱۶.۲	۱۸.۲
۱۶-۲۰	۱۰۰۴	۸۶۳	۴۴۹	-۱۴.۰	-۴۸.۰	۱۵.۹	۱۴.۳
بیش از ۲۰	۷۱۸	۱۱۴۰	۶۹۰	۵۸.۸	-۳۹.۵	۲۱.۰	۲۲.۰
جمع کل	۵۴۷۱	۵۴۱۶	۳۱۳۳	-۱.۰	-۴۲.۲	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 مهرماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۹ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه

را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۴، ۸/۶ و ۸/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مهرماه 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 مهرماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۷۶۰/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۱/۰ و ۷۳/۹ درصدی را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

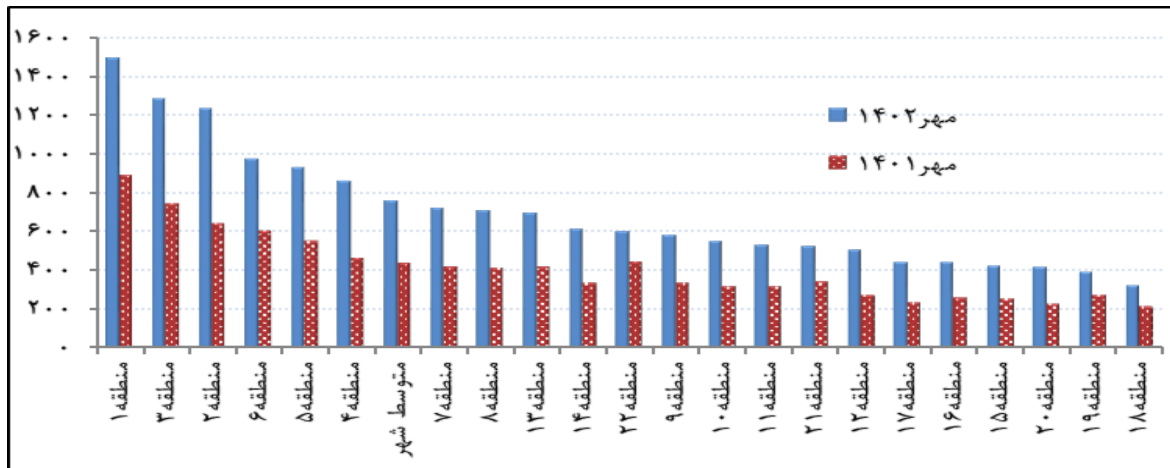
درصد تغییر مهرماه ۱۴۰۲		مقطع زمانی			شرح
		مهر ۱۴۰۲	شهریور ۱۴۰۲	مهر ۱۴۰۱	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	مهر ۱۴۰۲	شهریور ۱۴۰۲	مهر ۱۴۰۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۴۲.۲	۲۰.۰	۳۱۳۳	۲۶۱۰	۵۴۱۶	
۷۳.۹	۱.۰	۷۶۰.۶	۷۵۳.۳	۴۳۷.۲	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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 ۱۴۸۹/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۲۲/۸ 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)

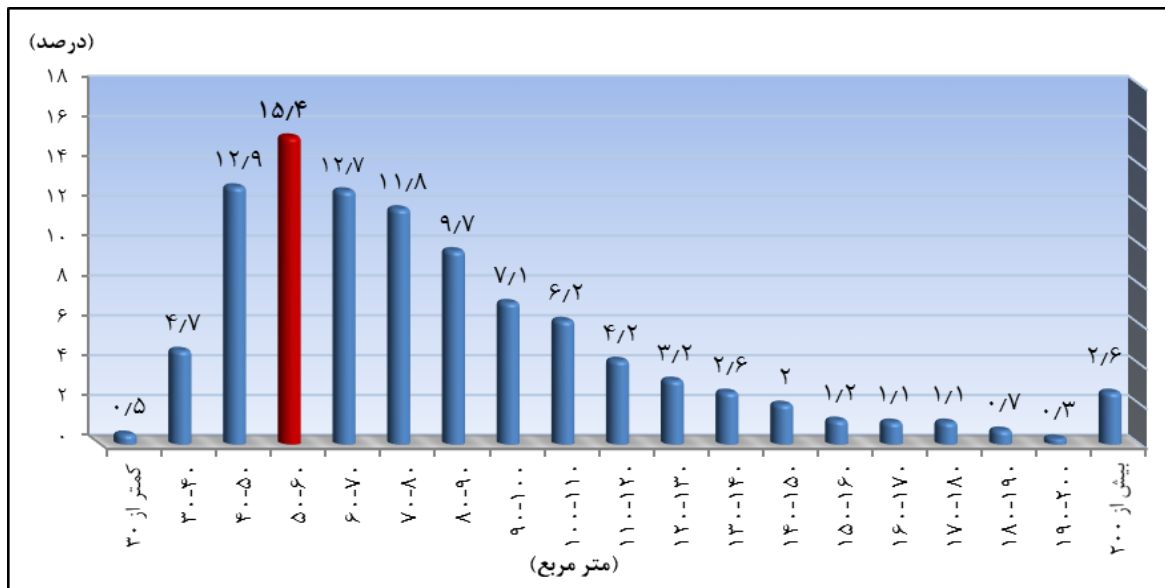


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

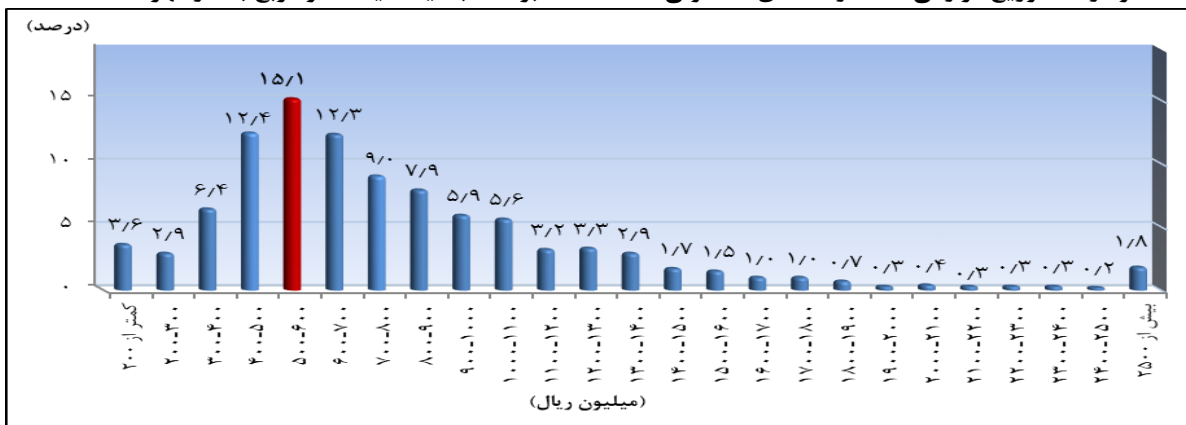
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۸/۰ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۸/۶ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۷۶۰/۶ میلیون ریال) معامله شده و ۶۰/۵ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

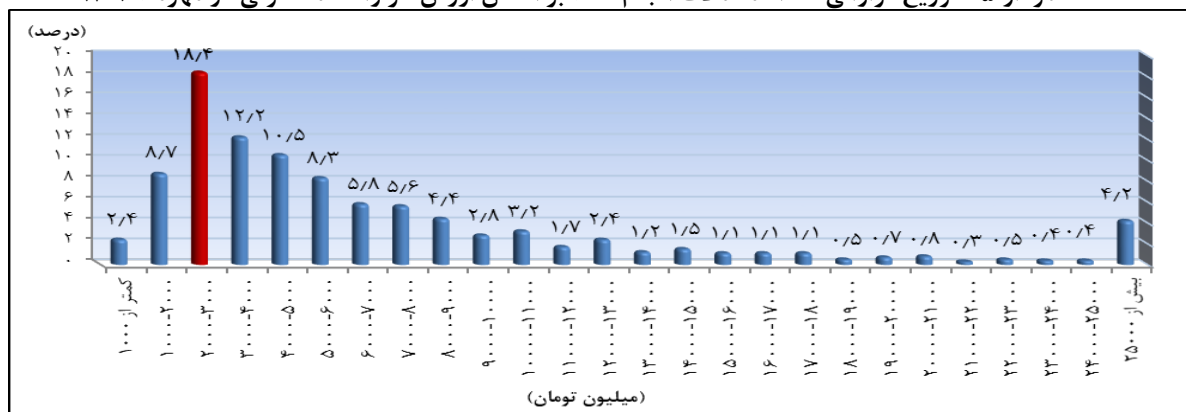
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در مهرماه ۱۴۰۲



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



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

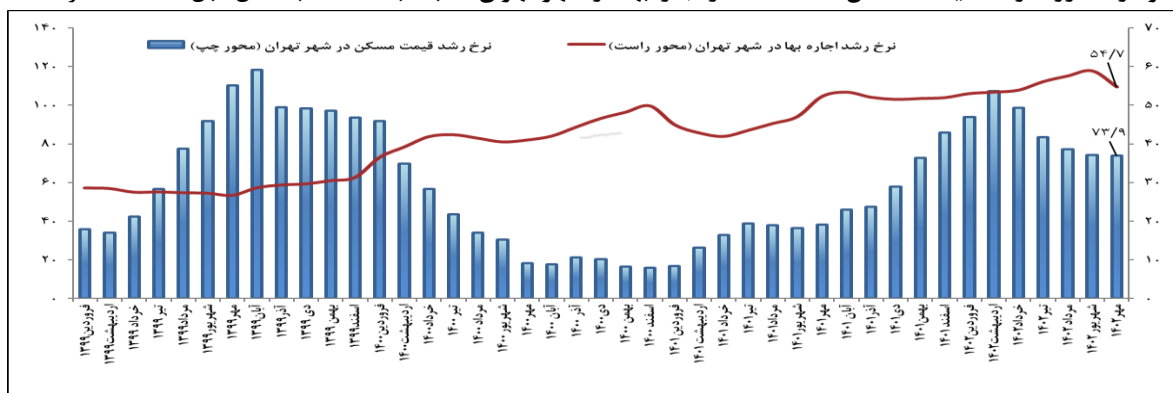


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در مهرماه سال ۱۴۰۲ نشان‌دهنده رشد یکسان و معادل ۴/۲ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در مهرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۴/۷ و ۶۰/۸ درصد می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره‌بها 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- اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۵- جمع بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۲ به ۳/۱ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۰/۰ درصد افزایش و ۴۲/۲ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۶۰/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۰ و ۷۳/۹ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مهرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۴ 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 ۴/۲ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در مهرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۴/۷ و ۶۰/۸ 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

مهرماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۱۷۴	۱۴۸۹.۶	منطقه ۱
۲۵۴	۱۲۳۱.۲	منطقه ۲
۱۲۹	۱۲۸۳.۹	منطقه ۳
۲۷۰	۸۶۲.۹	منطقه ۴
۴۰۴	۹۲۸.۵	منطقه ۵
۱۲۶	۹۷۷.۱	منطقه ۶
۱۹۴	۷۲۰.۳	منطقه ۷
۱۷۱	۷۰۷.۷	منطقه ۸
۶۶	۵۸۳.۳	منطقه ۹
۲۹۳	۵۵۲.۳	منطقه ۱۰
۱۶۶	۵۳۰.۸	منطقه ۱۱
۸۳	۵۰۹.۲	منطقه ۱۲
۹۴	۶۹۳.۱	منطقه ۱۳
۱۷۸	۶۱۵.۳	منطقه ۱۴
۱۵۱	۴۲۶.۰	منطقه ۱۵
۵۸	۴۴۲.۱	منطقه ۱۶
۷۲	۴۴۶.۵	منطقه ۱۷
۷۱	۳۲۲.۸	منطقه ۱۸
۳۴	۳۹۰.۴	منطقه ۱۹
۴۲	۴۱۹.۴	منطقه ۲۰
۵۳	۵۲۵.۱	منطقه ۲۱
۵۰	۵۹۹.۲	منطقه ۲۲
۳۱۳۳	۷۶۰.۶	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.