



باسمه تعالی

گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در

مردادماه سال ۱۴۰۳

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

شهریورماه ۱۴۰۳

گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳

گزارش «تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳» 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 ۱۴۰۳، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳/۷ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۰ و ۲۶/۲ درصد افزایش 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 ۸۸۵/۰ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۲ 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 مردادماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از مجموع ۳۶۶۵ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۲ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مردادماه سال قبل حدود ۰/۱ واحد درصد افزایش یافته است.

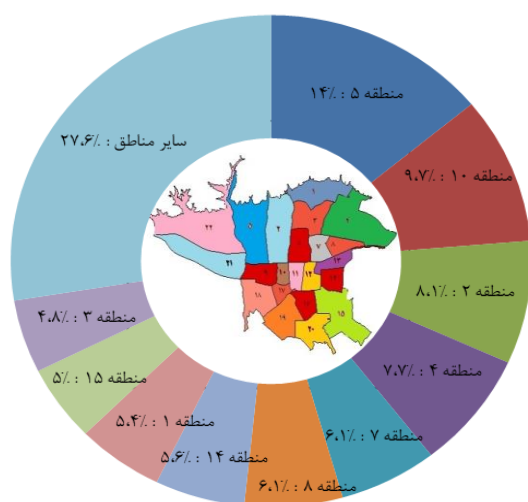
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	مردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
تا ۵ سال	۲۲۵۹	۷۸۷	۹۹۸	-۶۵.۲	۲۶.۸	۲۷.۱	۲۷.۲
۶-۱۰	۱۳۶۵	۵۳۷	۶۰۳	-۶۰.۷	۱۲.۳	۱۸.۵	۱۶.۵
۱۱-۱۵	۱۲۸۵	۵۵۴	۶۸۸	-۵۶.۹	۲۴.۲	۱۹.۱	۱۸.۸
۱۶-۲۰	۱۲۵۴	۴۲۰	۴۷۱	-۶۶.۵	۱۲.۱	۱۴.۵	۱۲.۹
بیش از ۲۰	۱۶۶۲	۶۰۶	۹۰۵	-۶۳.۵	۴۹.۳	۲۰.۹	۲۴.۷
جمع کل	۷۸۲۵	۲۹۰۴	۳۶۶۵	-۶۲.۹	۲۶.۲	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 مردادماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۷، ۸/۱ و ۷/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مردادماه سال ۱۴۰۳



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 ۱۴۰۳، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۸۵/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۱۶/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

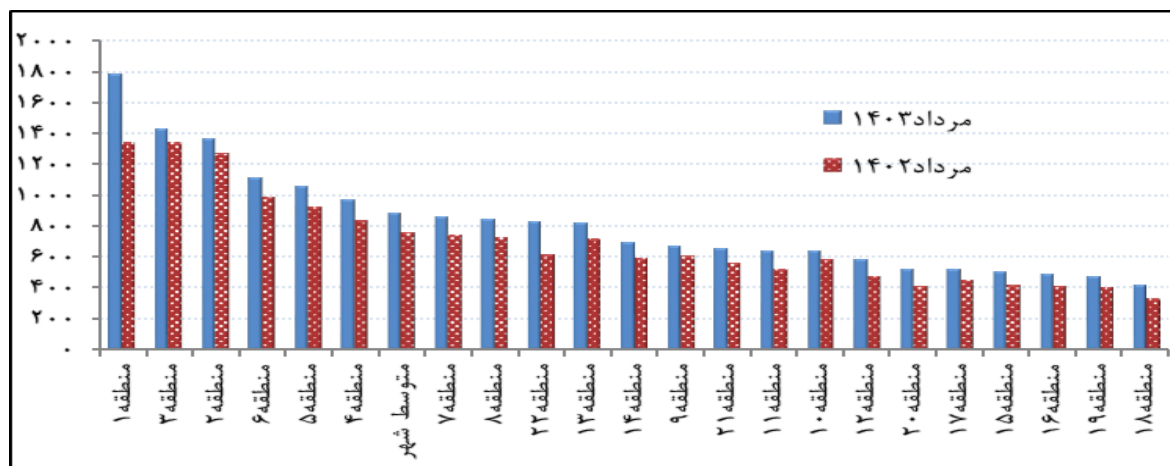
درصد تغییر مردادماه ۱۴۰۳		مقطع زمانی			شرح
		مرداد ۱۴۰۳	تیر ۱۴۰۳	مرداد ۱۴۰۲	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
۲۶٫۲	۳٫۰	۳۶۶۵	۳۵۵۹	۲۹۰۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۶٫۸	۱٫۲	۸۸۵٫۰	۸۷۴٫۶	۷۵۷٫۹	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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 ۱۷۹۰/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۲۱/۲ 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)

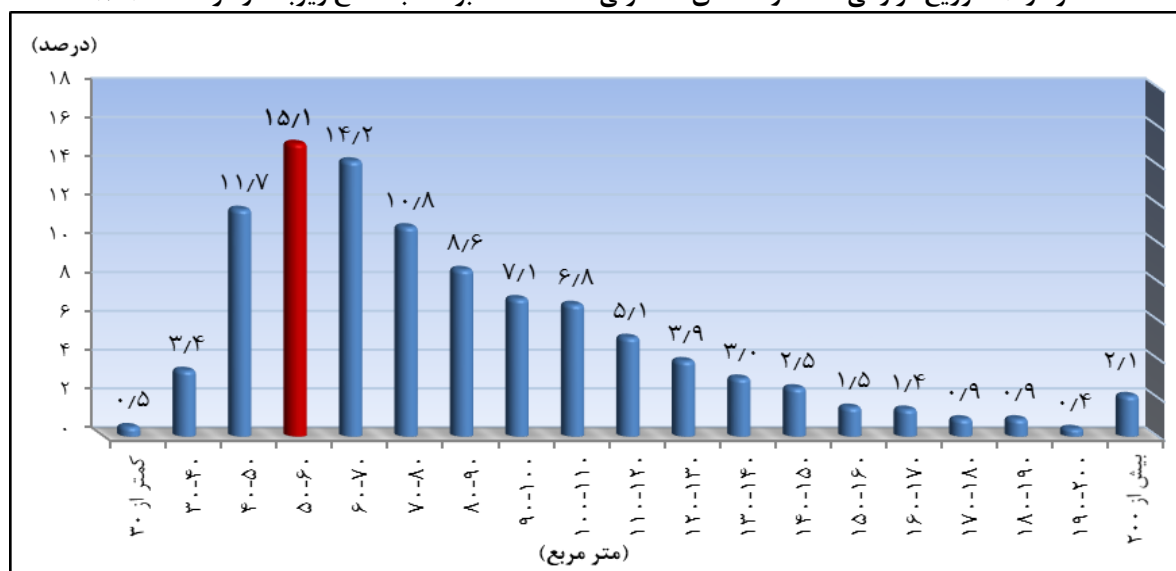


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

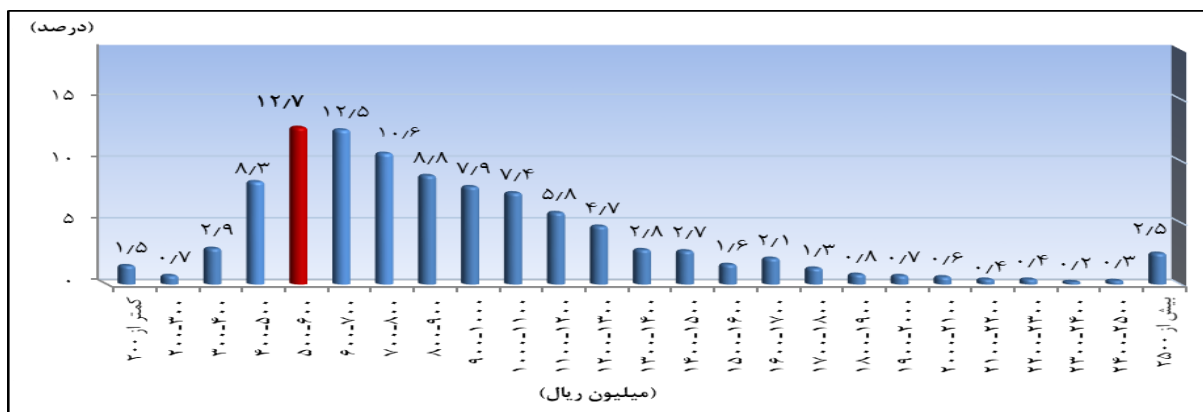
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۵/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۷/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۸۸۵/۰ میلیون ریال) معامله شده و ۵۰/۰ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

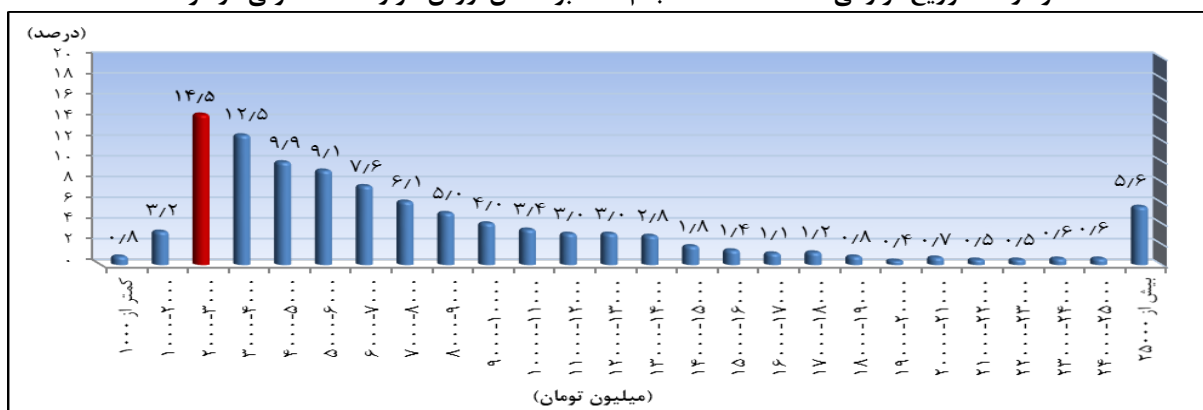
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در مردادماه ۱۴۰۳



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در مردادماه ۱۴۰۳



نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در مردادماه ۱۴۰۳



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

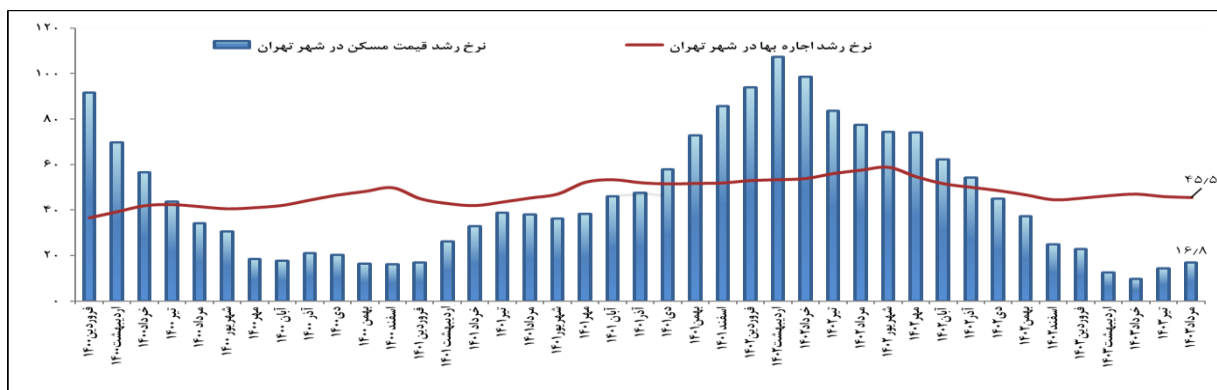
۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در مردادماه سال ۱۴۰۳ نشانگر رشد

یکسان ۵/۳ درصدی شاخص‌های مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در تیرماه سال ۱۴۰۳

در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵/۵ و ۴۹/۰ 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 ۱۴۰۳ به ۳/۷ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۰ و ۲۶/۲ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۸۸۵/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۱۶/۸ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۲ 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 ۵/۳ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در مردادماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵/۵ و ۴۹/۰ 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 ۱۴۰۳		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۱۹۷	۱۷۹۰.۱	منطقه ۱
۲۹۸	۱۳۷۳.۰	منطقه ۲
۱۷۵	۱۴۳۳.۱	منطقه ۳
۲۸۴	۹۷۱.۰	منطقه ۴
۵۱۲	۱۰۶۴.۱	منطقه ۵
۱۵۶	۱۱۱۶.۸	منطقه ۶
۲۲۲	۸۶۵.۱	منطقه ۷
۲۲۴	۸۴۳.۴	منطقه ۸
۱۰۸	۶۷۳.۸	منطقه ۹
۳۵۴	۶۴۱.۶	منطقه ۱۰
۱۵۷	۶۴۱.۹	منطقه ۱۱
۷۴	۵۸۸.۷	منطقه ۱۲
۱۲۵	۸۲۰.۶	منطقه ۱۳
۲۰۶	۶۹۸.۴	منطقه ۱۴
۱۸۲	۵۰۷.۵	منطقه ۱۵
۴۳	۴۹۱.۰	منطقه ۱۶
۸۰	۵۱۸.۲	منطقه ۱۷
۷۸	۴۲۱.۲	منطقه ۱۸
۳۵	۴۷۷.۱	منطقه ۱۹
۳۳	۵۲۵.۶	منطقه ۲۰
۵۵	۶۶۰.۰	منطقه ۲۱
۶۷	۸۲۷.۰	منطقه ۲۲
۳۶۶۵	۸۸۵.۰	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.