



باسمه تعالی

گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در

تیرماه سال ۱۴۰۳

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

مردادماه ۱۴۰۳

گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۳

گزارش «تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه 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 تیرماه سال ۱۴۰۳، 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 ۸/۱ درصد کاهش و ۲۷/۱ 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 ۸۷۴/۶ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۸ 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 تیرماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از مجموع ۳۵۵۹ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۶/۶ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با تیرماه سال قبل حدود ۲/۱ 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)	تیرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
تا ۵ سال	۳۰۹۶	۸۰۴	۹۴۷	-۷۴.۰	۱۷.۸	۲۸.۷	۲۶.۶
۶-۱۰	۱۷۴۶	۵۰۷	۵۶۰	-۷۱.۰	۱۰.۵	۱۸.۱	۱۵.۷
۱۱-۱۵	۱۶۲۲	۴۵۹	۷۳۷	-۷۱.۷	۶۰.۶	۱۶.۴	۲۰.۷
۱۶-۲۰	۱۷۱۶	۳۹۹	۴۶۶	-۷۶.۷	۱۶.۸	۱۴.۳	۱۳.۱
بیش از ۲۰	۲۱۱۴	۶۳۱	۸۴۹	-۷۰.۲	۳۴.۵	۲۲.۵	۲۳.۹
جمع کل	۱۰۲۹۴	۲۸۰۰	۳۵۵۹	-۷۲.۸	۲۷.۱	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

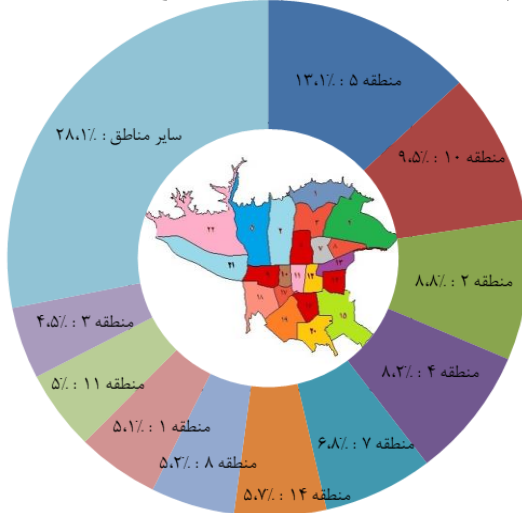
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از

میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را

به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۵، ۸/۸ و ۸/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در تیرماه 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 تیرماه سال ۱۴۰۳، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۷۴/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۱۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

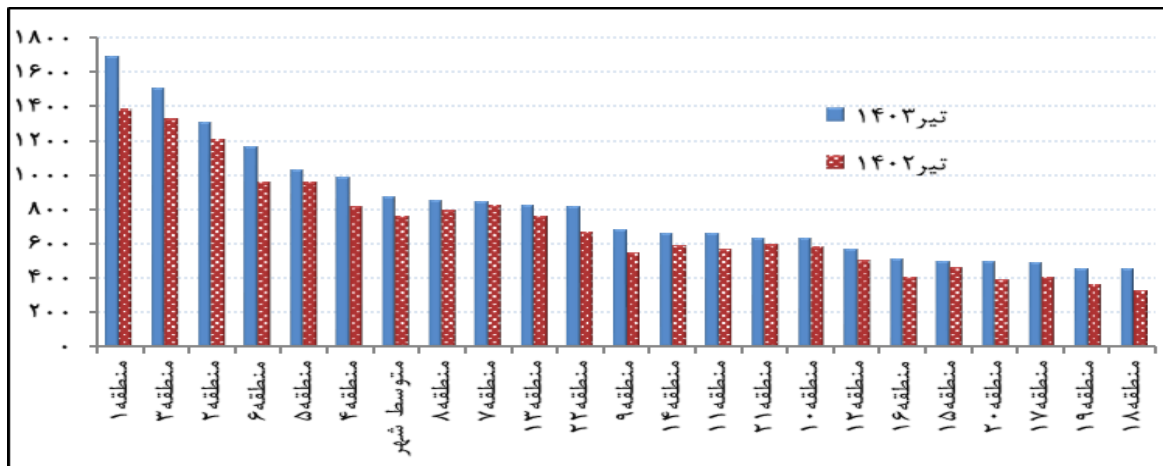
درصد تغییر تیرماه ۱۴۰۳		مقطع زمانی			شرح
		تیر ۱۴۰۳	خرداد ۱۴۰۳	تیر ۱۴۰۲	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۳۵۵۹	۳۸۷۲	۲۸۰۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲۷.۱	-۸.۱	۸۷۴.۶	۸۵۹.۱	۷۶۵.۴	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)
۱۴.۳	۱.۸				

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 ۱۶۹۶/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۵۵/۰ 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)

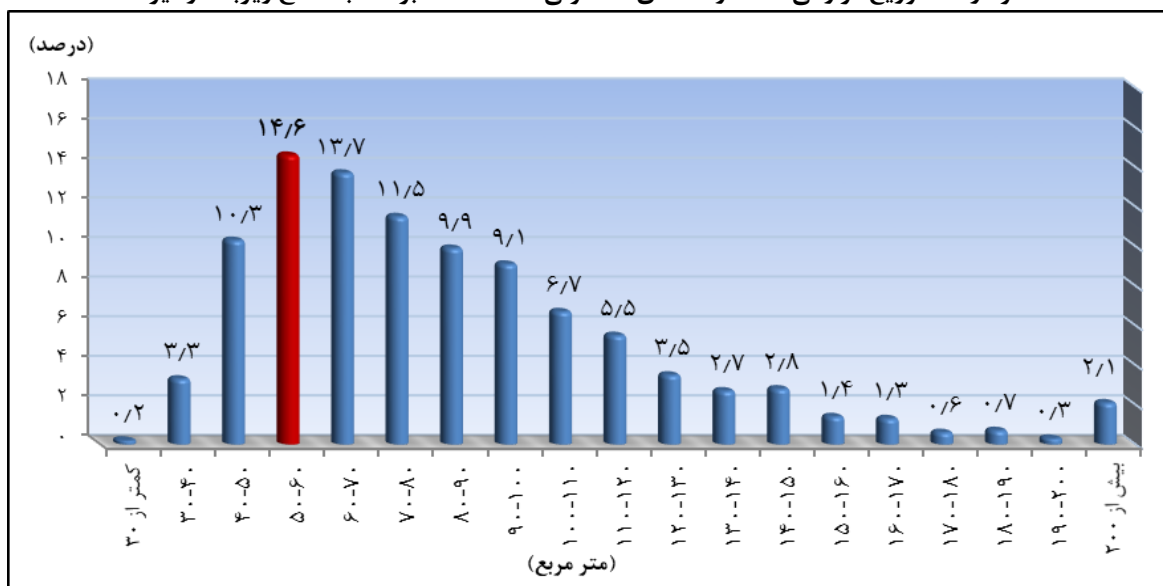


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

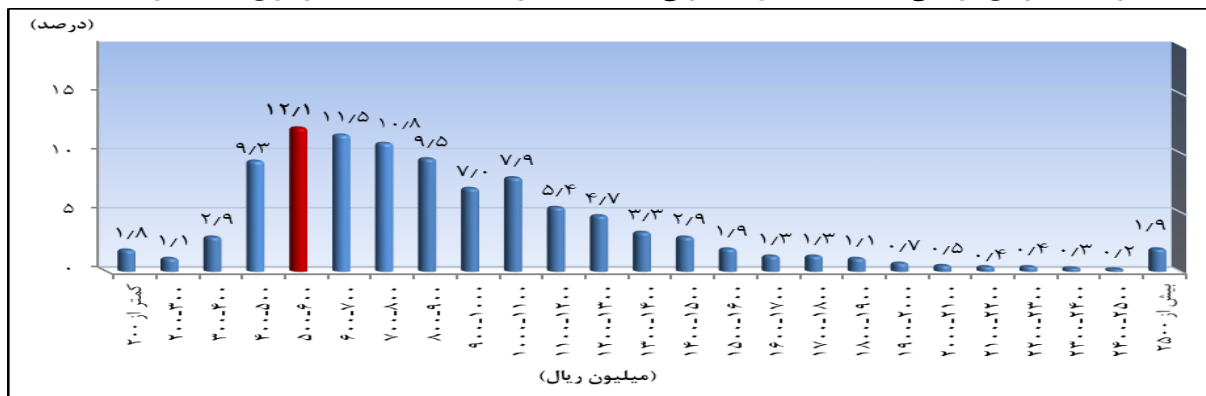
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۳/۶ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۶/۶ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۸۷۴/۶ میلیون ریال) معامله شده و ۴۸/۵ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

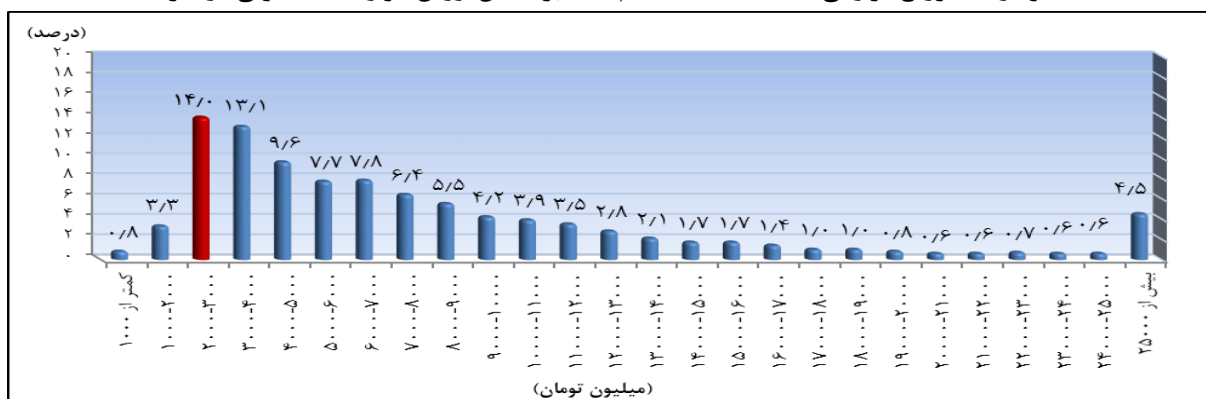
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در تیرماه ۱۴۰۳



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



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

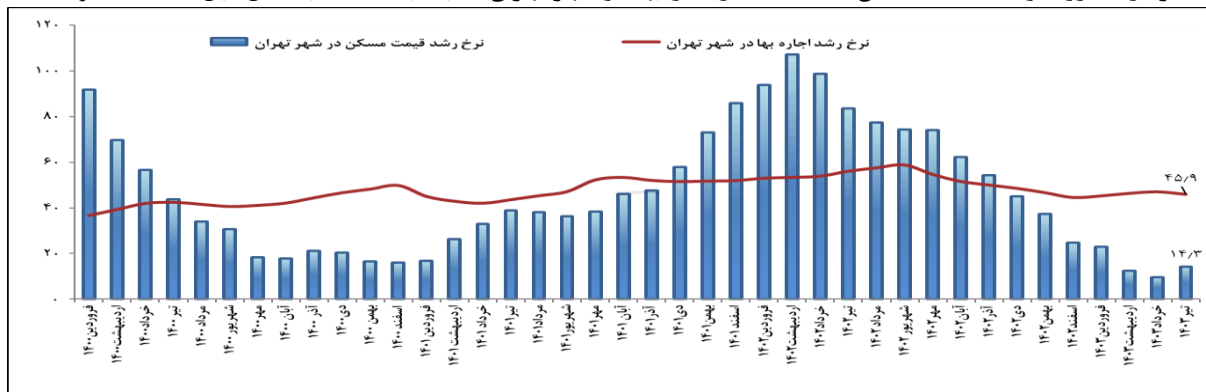


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در تیرماه سال ۱۴۰۳ نشانگر رشد یکسان ۵/۲ 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 ۴۵/۹ و ۵۰/۴ 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 تیرماه سال ۱۴۰۳ به ۳/۶ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۸/۱ درصد کاهش و ۲۷/۱ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۸۷۴/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۱۴/۳ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در تیرماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۶/۶ 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 یکسان و معادل ۵/۲ درصد بوده است. 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 ۴۵/۹ و ۵۰/۴ 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

تیرماه سال ۱۴۰۳		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۱۸۳	۱۶۹۶.۰	منطقه ۱
۳۱۴	۱۳۱۲.۸	منطقه ۲
۱۶۰	۱۵۱۳.۳	منطقه ۳
۲۹۲	۹۸۸.۲	منطقه ۴
۴۶۷	۱۰۳۵.۵	منطقه ۵
۱۵۱	۱۱۶۶.۳	منطقه ۶
۲۴۱	۸۴۷.۹	منطقه ۷
۱۸۴	۸۵۷.۸	منطقه ۸
۷۵	۶۸۴.۵	منطقه ۹
۳۳۹	۶۳۳.۸	منطقه ۱۰
۱۷۸	۶۵۹.۸	منطقه ۱۱
۸۹	۵۷۲.۹	منطقه ۱۲
۱۲۷	۸۲۴.۶	منطقه ۱۳
۲۰۲	۶۶۲.۳	منطقه ۱۴
۱۶۰	۴۹۸.۵	منطقه ۱۵
۶۷	۵۰۹.۴	منطقه ۱۶
۷۷	۴۸۹.۲	منطقه ۱۷
۷۶	۴۵۵.۰	منطقه ۱۸
۲۴	۴۵۶.۲	منطقه ۱۹
۳۷	۴۹۶.۴	منطقه ۲۰
۵۷	۶۳۴.۵	منطقه ۲۱
۵۹	۸۱۶.۲	منطقه ۲۲
۳۵۵۹	۸۷۴.۶	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.