



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

اسفندماه سال ۱۴۰۲

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

فروردین ماه ۱۴۰۳

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

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در اسفندماه 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 اسفندماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۶/۲ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۰/۱ و ۶/۴ 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 ۸۱۴/۴ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۳/۸ درصدی نسبت به ماه قبل از آن می‌باشد.

### ۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در اسفندماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۶۱۷۹ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۱/۴ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اسفندماه سال قبل از آن حدود ۳/۸ واحد درصد کاهش یافته است.

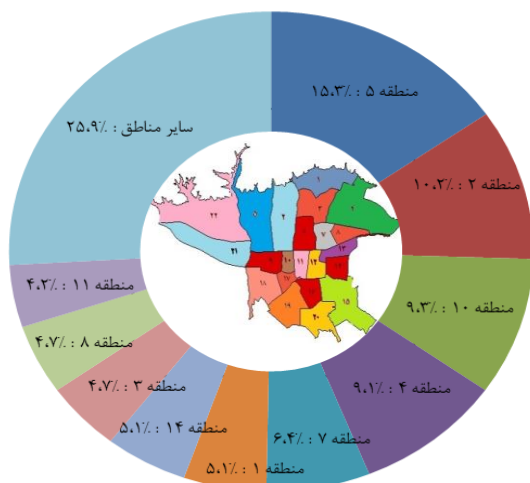
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	اسفندماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۲۲۱۹	۲۳۲۹	۱۹۴۳	۵.۰	-۱۶.۶	۳۵.۳	۳۱.۴
۶-۱۰	۱۱۵۳	۹۴۲	۸۰۶	-۱۸.۳	-۱۴.۴	۱۴.۳	۱۳.۰
۱۱-۱۵	۱۰۲۱	۹۹۲	۱۱۲۶	-۲.۸	۱۳.۵	۱۵.۰	۱۸.۲
۱۶-۲۰	۱۰۴۲	۸۷۲	۷۲۸	-۱۶.۳	-۱۶.۵	۱۳.۲	۱۱.۸
بیش از ۲۰	۱۳۹۹	۱۴۷۰	۱۵۷۶	۵.۱	۷.۲	۲۲.۳	۲۵.۵
<b>جمع کل</b>	<b>۶۸۳۴</b>	<b>۶۶۰۵</b>	<b>۶۱۷۹</b>	<b>-۳.۴</b>	<b>-۶.۴</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 اسفندماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۳ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲، ۱۰ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۱۰/۲، ۹/۳ و ۹/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در اسفندماه 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 اسفندماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۱۴/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۳/۸ و ۲۴/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

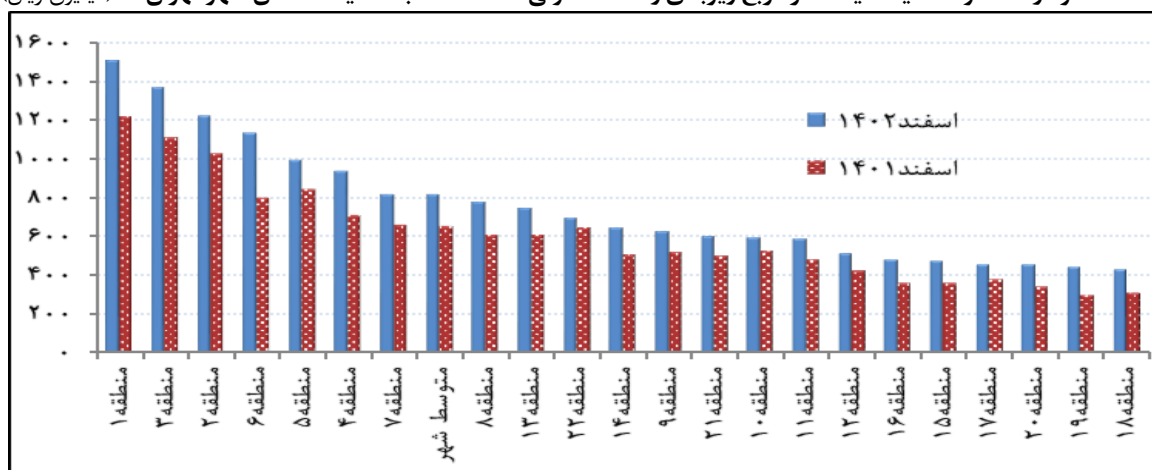
درصد تغییر اسفندماه ۱۴۰۲	مقطع زمانی			شرح
	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه قبل	سال قبل	
	اسفند ۱۴۰۲	بهمن ۱۴۰۲	اسفند ۱۴۰۱	
-۶.۴	۶۱۷۹	۶۱۸۳	۶۶۰۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲۴.۸	۸۱۴.۴	۷۸۴.۸	۶۵۲.۴	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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 ۱۵۰۶/۸ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۳۲/۲ 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)

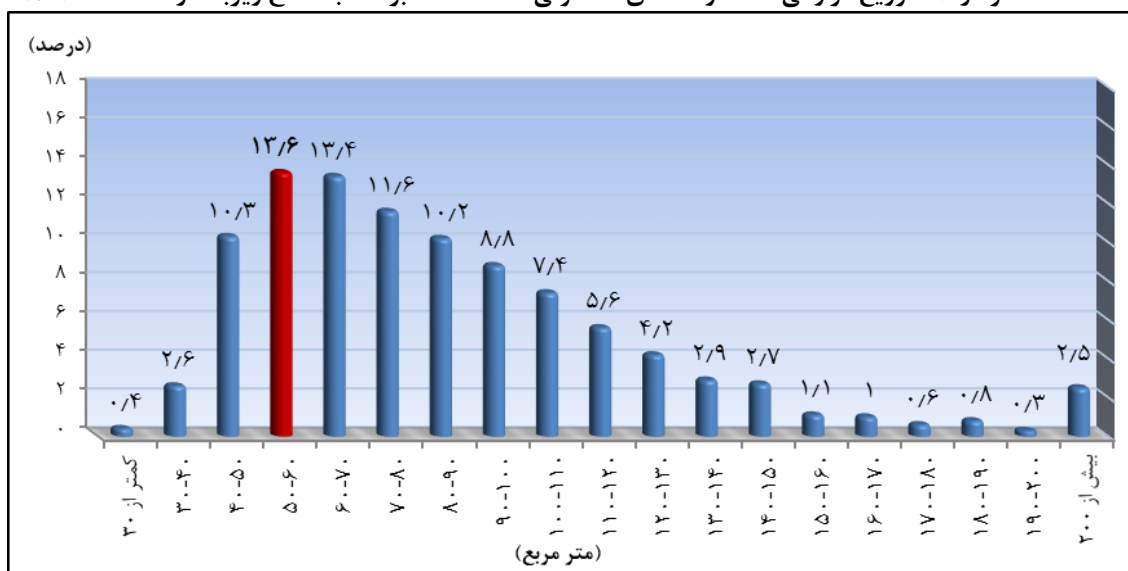


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

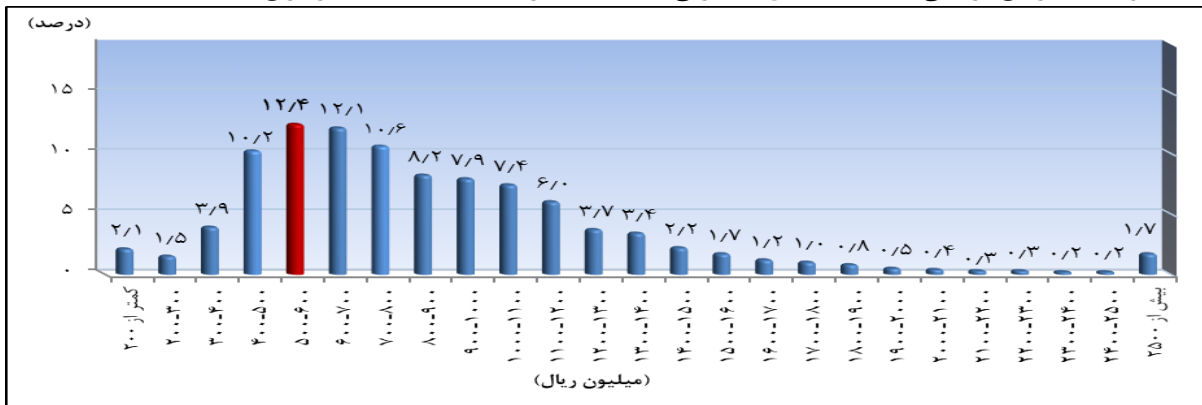
### ۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در اسفندماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۱/۹ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۴/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۸۱۴/۴ 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.

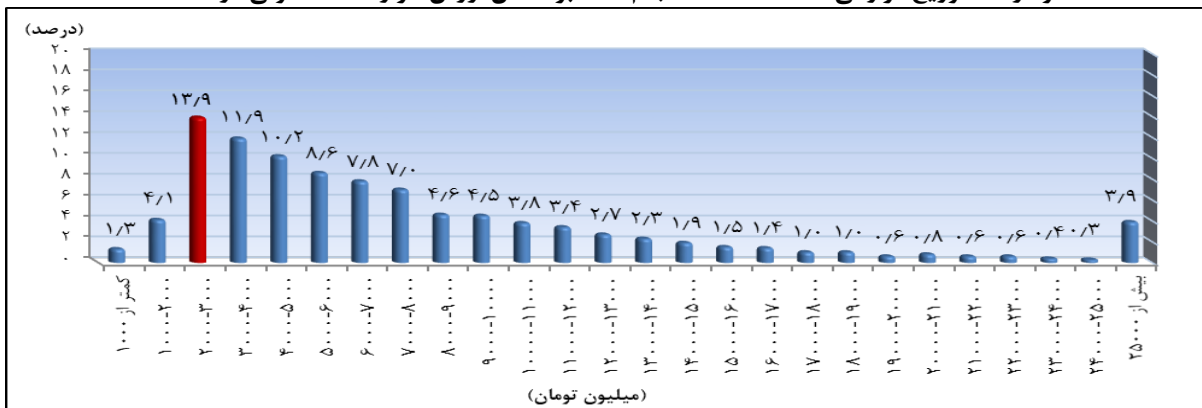
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در اسفندماه ۱۴۰۲



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



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

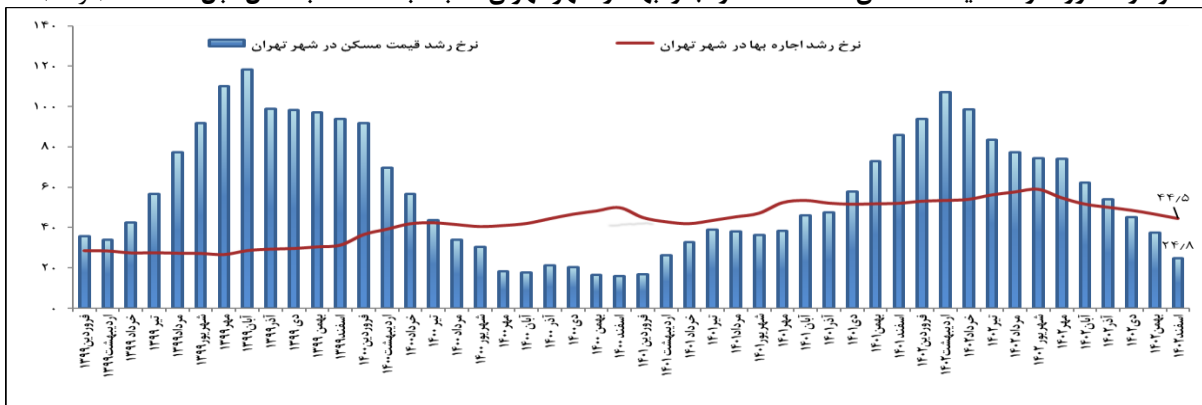


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در اسفندماه سال ۱۴۰۲ نشان‌دهنده رشد یکسان و معادل ۲/۰ درصدی شاخص‌های مزبور نسبت به ماه قبل از آن می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در اسفندماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب معادل ۴۴/۵ و ۵۱/۶ 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 اسفندماه سال ۱۴۰۲ به ۶/۲ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۰/۱ و ۶/۴ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۸۱۴/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۳/۸ و ۲۴/۸ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در اسفندماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۱/۴ 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 از آن یکسان و معادل ۲/۰ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در اسفندماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب معادل ۴۴/۵ و ۵۱/۶ 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

اسفندماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۳۱۵	۱۵۰۶.۸	منطقه ۱
۶۳۲	۱۲۲۱.۲	منطقه ۲
۲۹۰	۱۳۶۶.۲	منطقه ۳
۵۶۱	۹۳۵.۴	منطقه ۴
۹۴۷	۹۹۴.۶	منطقه ۵
۲۲۰	۱۱۲۹.۵	منطقه ۶
۳۹۵	۸۱۵.۴	منطقه ۷
۲۸۹	۷۷۵.۱	منطقه ۸
۱۳۴	۶۲۹.۵	منطقه ۹
۵۷۳	۵۹۴.۸	منطقه ۱۰
۲۶۱	۵۸۷.۱	منطقه ۱۱
۱۱۱	۵۱۰.۱	منطقه ۱۲
۱۸۱	۷۴۴.۶	منطقه ۱۳
۳۱۶	۶۴۵.۱	منطقه ۱۴
۲۴۴	۴۷۷.۹	منطقه ۱۵
۱۰۹	۴۸۲.۹	منطقه ۱۶
۱۱۸	۴۵۶.۵	منطقه ۱۷
۱۴۴	۴۳۲.۲	منطقه ۱۸
۴۹	۴۴۵.۷	منطقه ۱۹
۶۹	۴۵۵.۷	منطقه ۲۰
۱۰۶	۵۹۹.۲	منطقه ۲۱
۱۱۵	۶۹۴.۴	منطقه ۲۲
<b>۶۱۷۹</b>	<b>۸۱۴.۴</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.