



باسمه تعالی

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

## آبان ماه سال ۱۴۰۲

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

آذرماه ۱۴۰۲

## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آبان ماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آبان ماه 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 آبان ماه سال ۱۴۰۲، 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 ۱۴/۷ درصد افزایش و ۵۵/۱ 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 ۷۵۷/۷ میلیون ریال بود که حاکی از کاهش ۰/۴ 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 آبان ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۳۵۹۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۶ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با آبان ماه سال قبل حدود ۰/۲ واحد درصد افزایش یافته است.

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

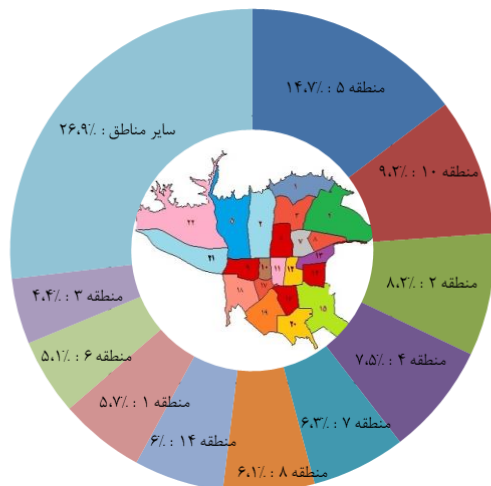
عمر بنا (سال)	آبان ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۲۳۳۵	۲۲۷۱	۱۰۲۷	-۲.۷	-۵۴.۸	۲۸.۴	۲۸.۶
۶-۱۰	۱۶۶۸	۱۴۴۵	۶۲۶	-۱۳.۴	-۵۶.۷	۱۸.۱	۱۷.۴
۱۱-۱۵	۱۰۳۷	۱۲۷۷	۶۴۱	۲۳.۱	-۴۹.۸	۱۶.۰	۱۷.۸
۱۶-۲۰	۱۳۳۴	۱۳۶۲	۵۱۸	۲.۱	-۶۲.۰	۱۷.۰	۱۴.۴
بیش از ۲۰	۹۳۰	۱۶۵۰	۷۸۱	۷۷.۴	-۵۲.۷	۲۰.۶	۲۱.۷
<b>جمع کل</b>	<b>۷۳۰۴</b>	<b>۸۰۰۵</b>	<b>۳۵۹۳</b>	<b>۹.۶</b>	<b>-۵۵.۱</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 آبان ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۷ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه

را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۲، ۸/۲ و ۷/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

#### نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در آبان‌ماه 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 آبان‌ماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۷۵۷/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۴ درصد کاهش و ۶۲/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

#### جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

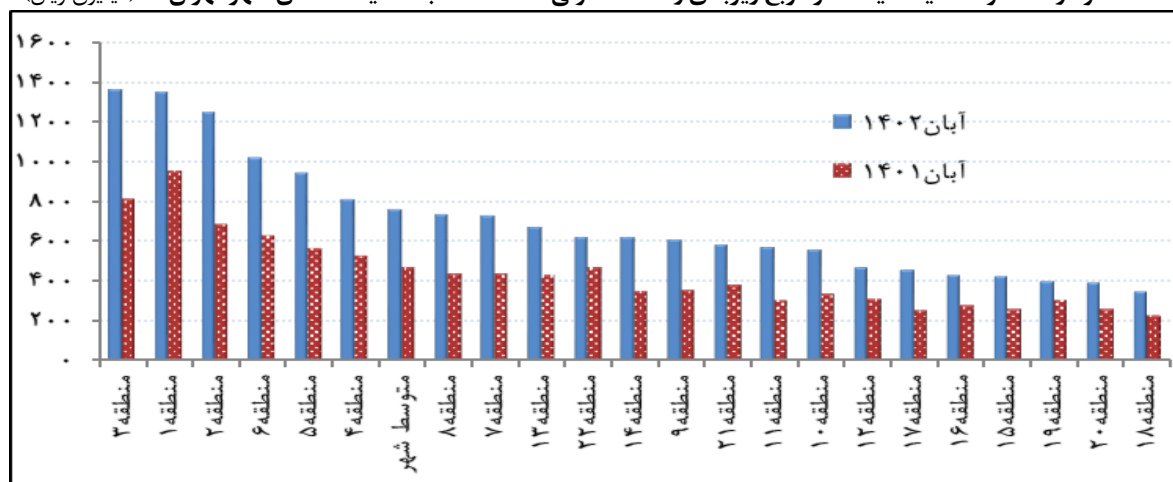
درصد تغییر آبان‌ماه ۱۴۰۲		مقطع زمانی			شرح
		آبان ۱۴۰۲	مهر ۱۴۰۲	آبان ۱۴۰۱	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۳۵۹۳	۳۱۳۳	۸۰۰۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵۵.۱-	۱۴.۷	۷۵۷.۷	۷۶۰.۶	۴۶۷.۰	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)
۶۲.۲	۰.۴-				

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 ۱۳۵۷/۴ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۳۵۰/۱ 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)

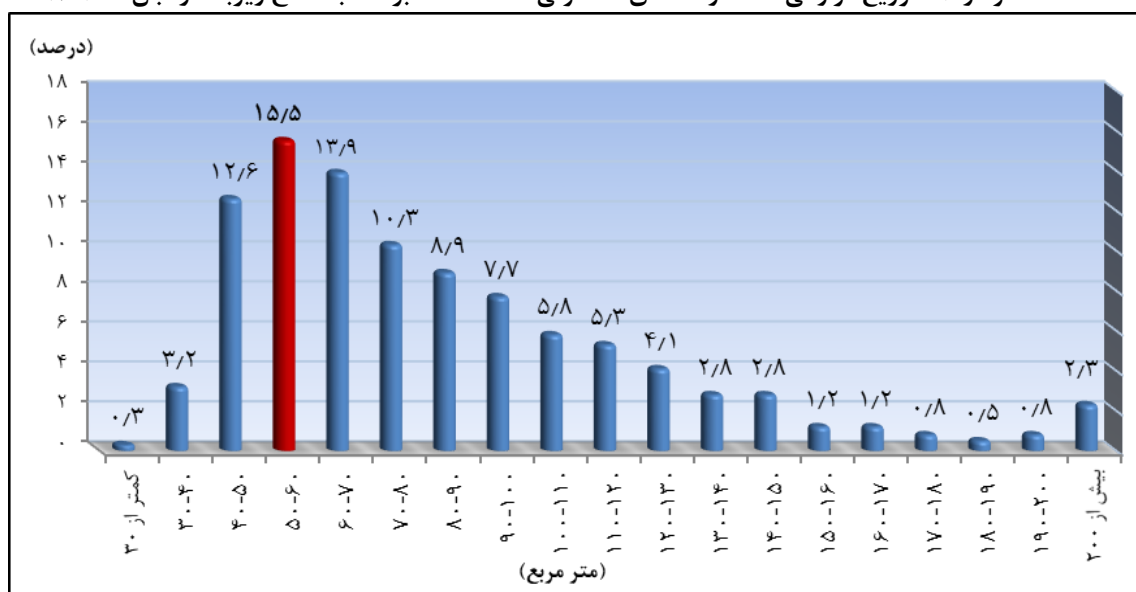


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

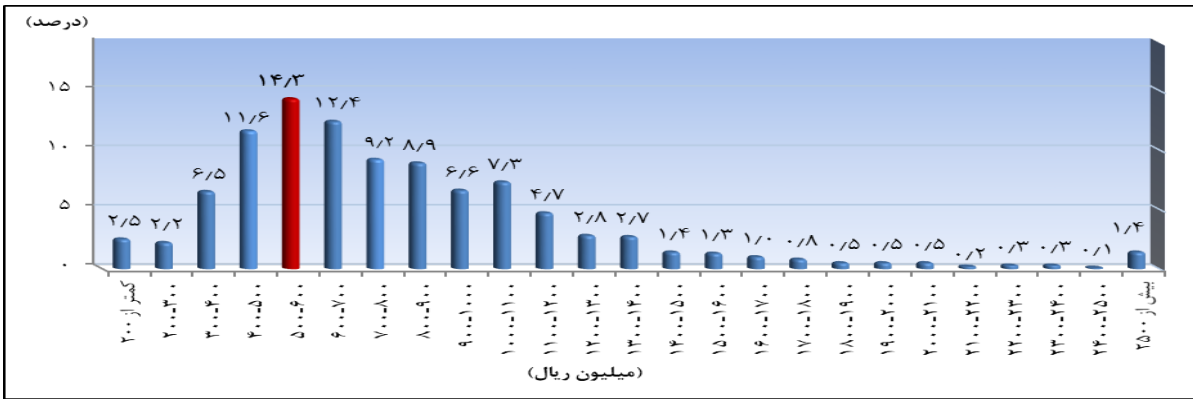
### ۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در آبان‌ماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۵/۸ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۴/۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۷۵۷/۷ میلیون ریال) معامله شده و ۵۷/۵ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

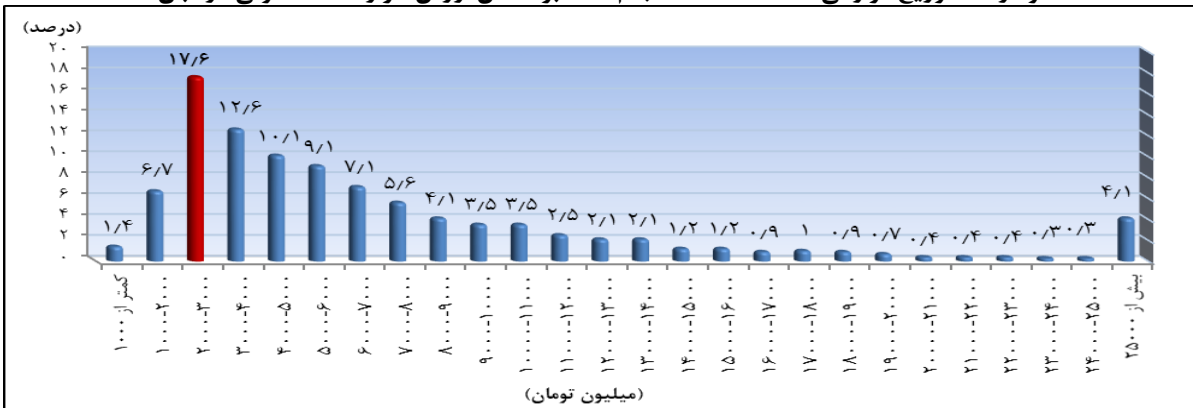
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در آبان‌ماه ۱۴۰۲



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



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

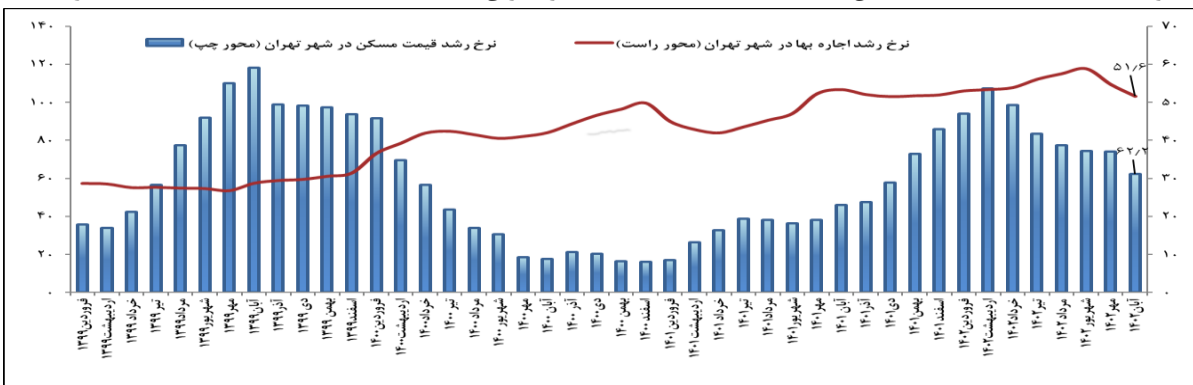


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در آبان ماه سال ۱۴۰۲ به ترتیب نشان‌دهنده رشد ۲/۰ و ۳/۰ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در آبان ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۱/۶ و ۵۷/۷ درصد می‌باشد.

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



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 آبان ماه سال ۱۴۰۲ به ۳/۶ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۴/۷ درصد افزایش و ۵۵/۱ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۵۷/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۴ درصد کاهش و ۶۲/۲ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در آبان ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۶ 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 به ترتیب معادل ۲/۰ و ۳/۰ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در آبان ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۱/۶ و ۵۷/۷ 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

آبان ماه سال ۱۴۰۲		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۲۰۵	۱۳۴۹.۳	منطقه ۱
۲۹۴	۱۲۴۴.۲	منطقه ۲
۱۵۸	۱۳۵۷.۴	منطقه ۳
۲۷۰	۸۰۹.۲	منطقه ۴
۵۲۸	۹۳۹.۳	منطقه ۵
۱۸۳	۱۰۱۸.۴	منطقه ۶
۲۲۶	۷۲۴.۸	منطقه ۷
۲۱۸	۷۳۲.۰	منطقه ۸
۸۹	۶۰۸.۸	منطقه ۹
۳۲۹	۵۵۶.۳	منطقه ۱۰
۱۴۶	۵۷۱.۴	منطقه ۱۱
۶۵	۴۶۹.۴	منطقه ۱۲
۸۸	۶۷۳.۹	منطقه ۱۳
۲۱۷	۶۲۱.۴	منطقه ۱۴
۱۵۵	۴۲۷.۳	منطقه ۱۵
۶۴	۴۳۲.۴	منطقه ۱۶
۹۵	۴۵۶.۷	منطقه ۱۷
۷۵	۳۵۰.۱	منطقه ۱۸
۳۶	۳۹۹.۶	منطقه ۱۹
۳۳	۳۹۱.۷	منطقه ۲۰
۶۳	۵۸۲.۱	منطقه ۲۱
۵۶	۶۲۲.۵	منطقه ۲۲
<b>۳۵۹۳</b>	<b>۷۵۷.۷</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.