



باسمه تعالی

گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در

اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۳

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

خرداد ماه ۱۴۰۳

گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۳

گزارش «تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۳، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۴/۹ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۲۳/۳ و ۱۱/۸ 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 ۸۴۷/۵ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۳/۸ 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از مجموع ۴۸۷۵ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۶/۲ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اردیبهشت‌ماه سال قبل حدود ۲/۵ واحد درصد کاهش یافته است.

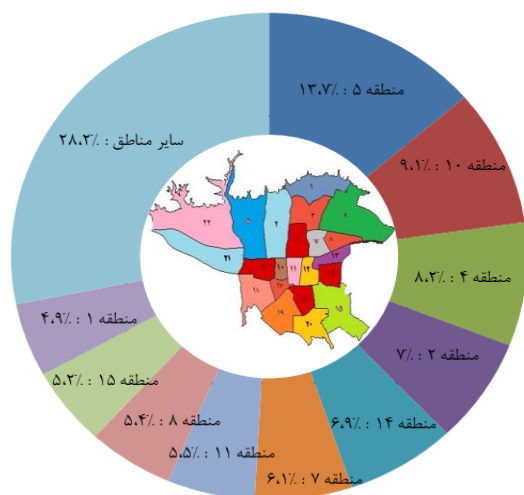
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	اردیبهشت‌ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
تا ۵ سال	۳۱۰۰	۱۲۴۹	۱۲۷۶	-۵۹.۷	۲.۲	۲۸.۷	۲۶.۲
۶-۱۰	۱۸۲۳	۶۶۹	۷۸۷	-۶۳.۳	۱۷.۶	۱۵.۳	۱۶.۱
۱۱-۱۵	۱۶۸۹	۷۵۹	۹۸۱	-۵۵.۱	۲۹.۲	۱۷.۴	۲۰.۱
۱۶-۲۰	۱۷۵۳	۶۴۱	۶۳۴	-۶۳.۴	-۱.۱	۱۴.۷	۱۳.۰
بیش از ۲۰	۲۱۲۵	۱۰۴۱	۱۱۹۷	-۵۱.۰	۱۵.۰	۲۳.۹	۲۴.۶
جمع کل	۱۰۴۹۰	۴۳۵۹	۴۸۷۵	-۵۸.۴	۱۱.۸	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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۷ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹/۱، ۸/۲ و ۷/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در اردیبهشت ماه 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 اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۳، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۴۷/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۸ و ۱۲/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

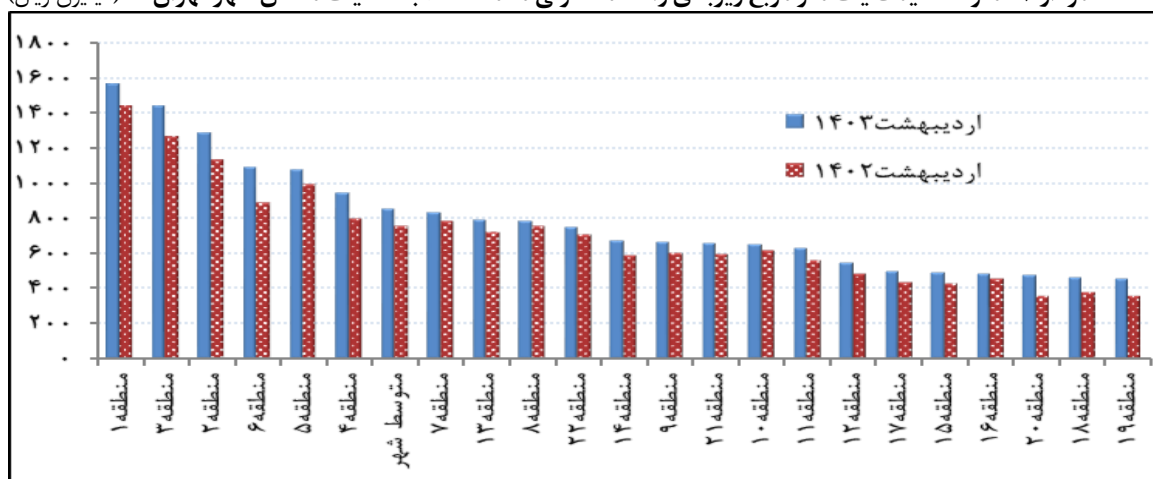
درصد تغییر اردیبهشت ماه ۱۴۰۳	مقطع زمانی			شرح
	نسبت به ماه قبل	نسبت به سال قبل	اردیبهشت ۱۴۰۳	
			اردیبهشت ۱۴۰۲	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
			فروردین ۱۴۰۳	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)
			۱۵۰۸	
			۴۳۵۹	
			۸۴۷.۵	
			۸۱۶.۳	
			۷۵۳.۲	

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 ۱۵۶۲/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۵۳/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۹ 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)

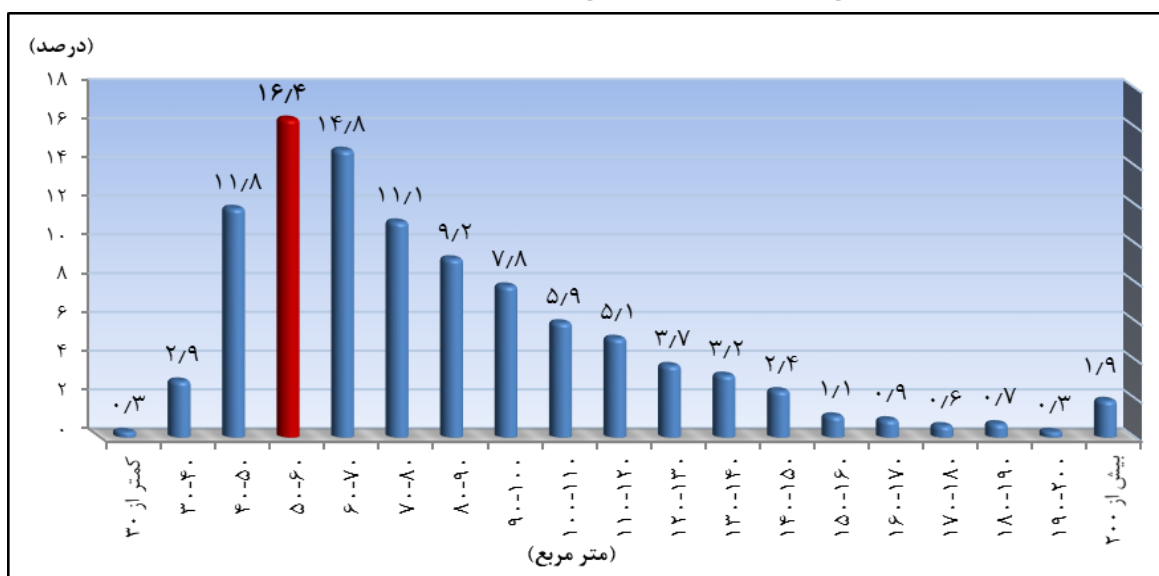


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

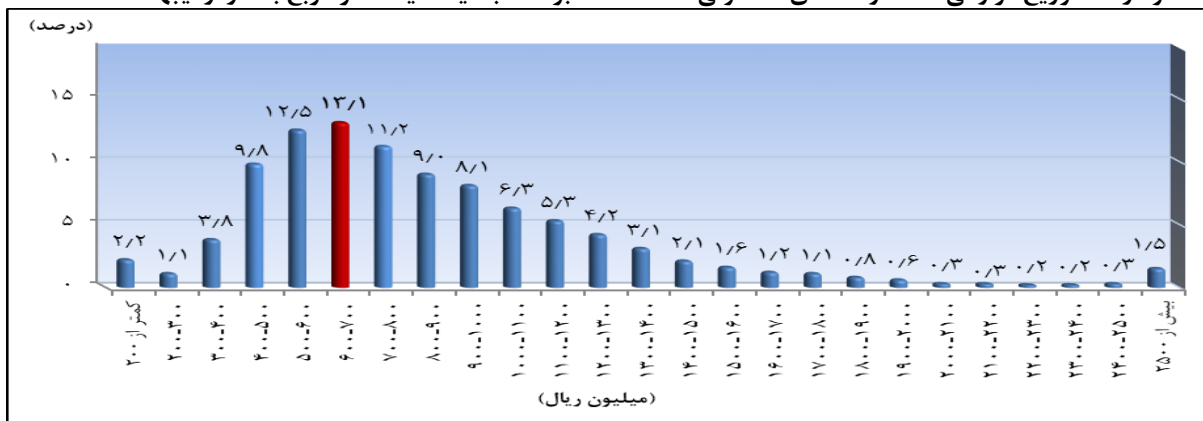
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۷/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۸/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۸۴۷/۵ میلیون ریال) معامله شده و ۵۴/۱ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

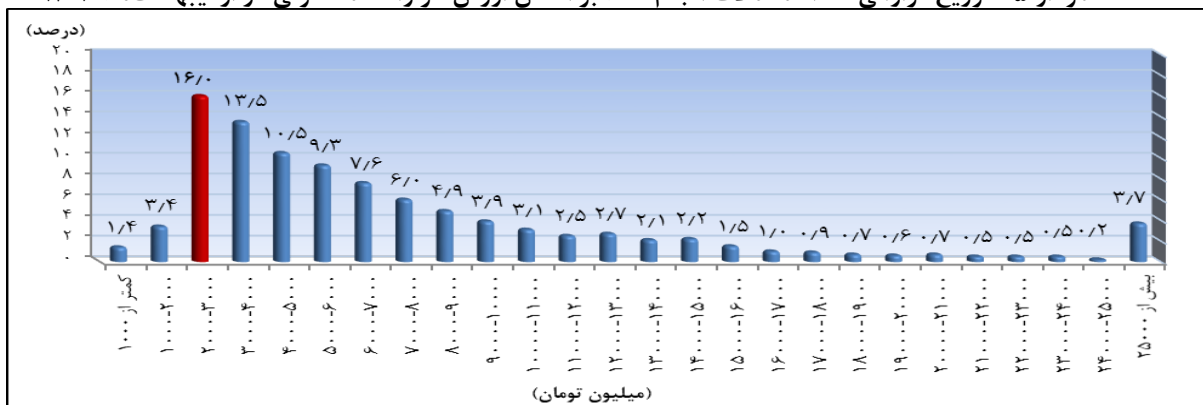
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۳



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



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

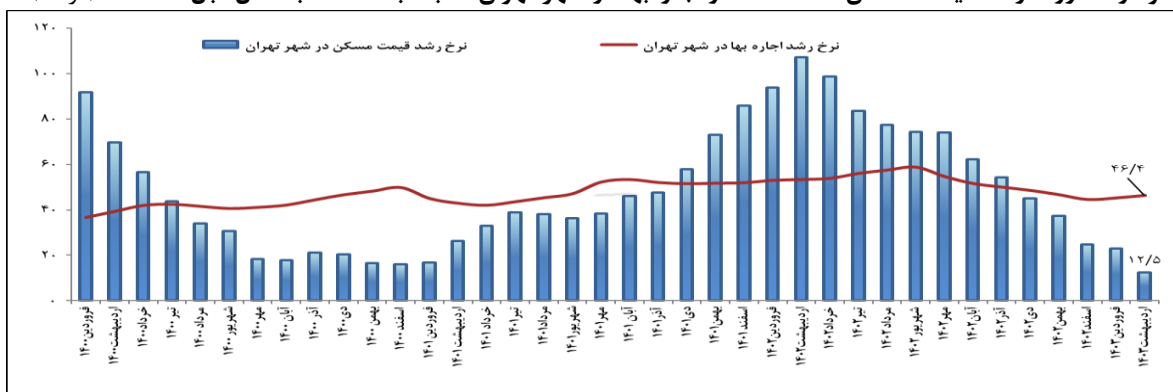


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۳ به ترتیب نشان دهنده رشد ۲/۹ و ۲/۸ درصدی شاخص های مزبور نسبت به ماه قبل می باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۶/۴ و ۵۲/۲ درصد می باشد.

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

۵- جمع بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۳ به ۴/۹ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۲۳/۳ و ۱۱/۸ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۸۴۷/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۸ و ۱۲/۵ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در فروردین ماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۶/۲ 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 به ترتیب معادل ۲/۹ و ۲/۸ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۶/۴ و ۵۲/۲ 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

اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۳		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۲۳۹	۱۵۶۲.۲	منطقه ۱
۳۴۰	۱۲۸۶.۸	منطقه ۲
۱۸۹	۱۴۳۴.۲	منطقه ۳
۴۰۰	۹۳۹.۰	منطقه ۴
۶۶۷	۱۰۷۳.۱	منطقه ۵
۱۶۴	۱۰۹۰.۷	منطقه ۶
۲۹۸	۸۲۸.۳	منطقه ۷
۲۶۳	۷۸۰.۱	منطقه ۸
۱۰۲	۶۶۲.۸	منطقه ۹
۴۴۶	۶۴۸.۷	منطقه ۱۰
۲۶۷	۶۲۳.۱	منطقه ۱۱
۱۱۸	۵۴۵.۹	منطقه ۱۲
۱۳۱	۷۸۵.۵	منطقه ۱۳
۳۳۵	۶۶۵.۵	منطقه ۱۴
۲۵۴	۴۸۹.۴	منطقه ۱۵
۸۸	۴۸۲.۵	منطقه ۱۶
۱۲۱	۴۹۶.۱	منطقه ۱۷
۱۵۴	۴۶۱.۳	منطقه ۱۸
۳۹	۴۵۳.۵	منطقه ۱۹
۷۱	۴۷۴.۷	منطقه ۲۰
۸۴	۶۵۱.۴	منطقه ۲۱
۱۰۵	۷۴۴.۷	منطقه ۲۲
۴۸۷۵	۸۴۷.۵	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.