



باسمه تعالی

گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در

فروردین ماه سال ۱۴۰۳

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

اردیبهشت ماه ۱۴۰۳

گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۴۰۳

گزارش «تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه 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 فروردین ماه سال ۱۴۰۳، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۱/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷۵/۶ و ۱۴/۲ 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 ۸۱۶/۳ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۰/۲ 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 فروردین ماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از مجموع ۱۵۰۸ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۰/۱ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با فروردین ماه سال قبل حدود ۱/۷ واحد درصد افزایش یافته است.

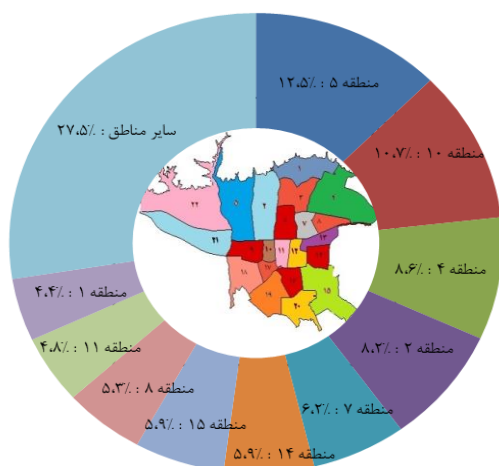
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	فروردین ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
تا ۵ سال	۹۸۴	۴۹۹	۴۵۴	-۴۹.۳	-۹.۰	۲۸.۴	۳۰.۱
۶-۱۰	۵۷۷	۲۷۳	۲۰۳	-۵۲.۷	-۲۵.۶	۱۵.۵	۱۳.۵
۱۱-۱۵	۵۶۰	۲۶۶	۲۷۴	-۵۲.۵	۳.۰	۱۵.۱	۱۸.۲
۱۶-۲۰	۵۵۳	۲۶۶	۲۰۷	-۵۱.۹	-۲۲.۲	۱۵.۱	۱۳.۷
بیش از ۲۰	۷۵۳	۴۵۳	۳۷۰	-۳۹.۸	-۱۸.۳	۲۵.۸	۲۴.۵
جمع کل	۳۴۲۷	۱۷۵۷	۱۵۰۸	-۴۸.۷	-۱۴.۲	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 فروردین ماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۱۰/۷، ۸/۶ و ۸/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در فروردین 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 فروردین ماه سال ۱۴۰۳، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۱۶/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۲ و ۲۲/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

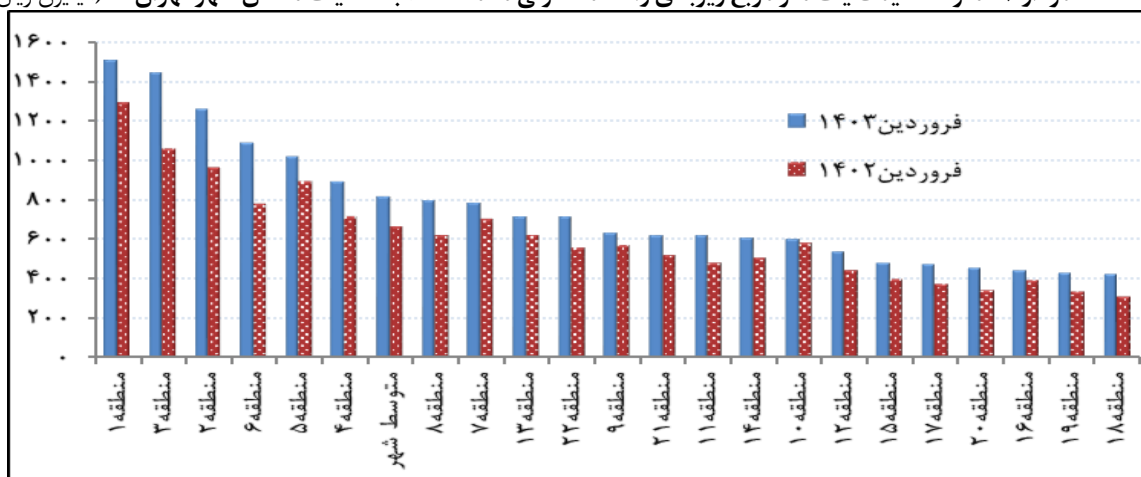
درصد تغییر فروردین ماه ۱۴۰۳	مقطع زمانی			شرح
	نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	فروردین ۱۴۰۳	
-۱۴.۲	-۷۵.۶	۱۵۰.۸	۶۱۷۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲۲.۹	۰.۲	۸۱۶.۳	۸۱۴.۴	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۵۰۴/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۲۳/۶ 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)

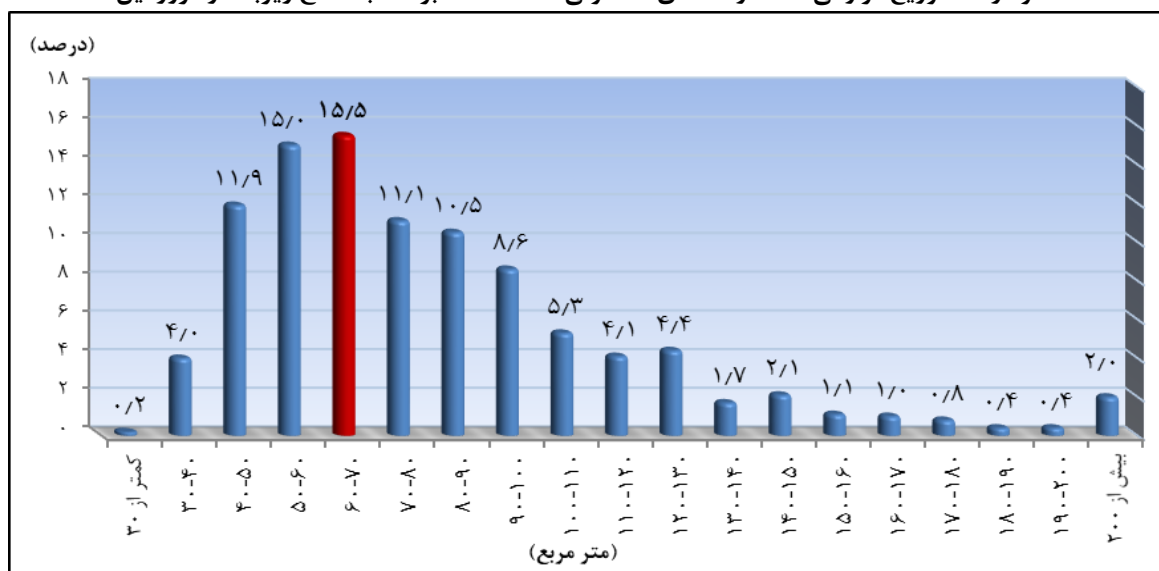


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

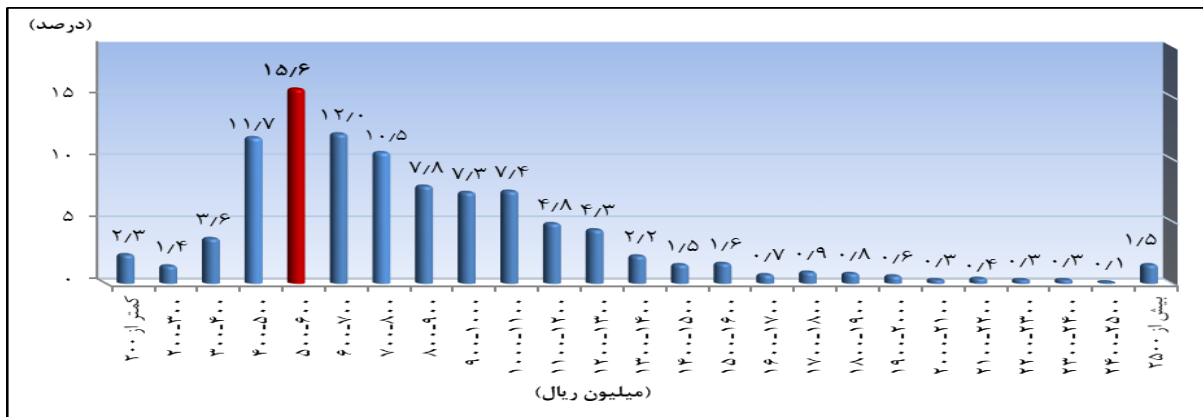
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در فروردین‌ماه سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۷/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۹/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۸۱۶/۳ میلیون ریال) معامله شده و ۵۶/۳ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

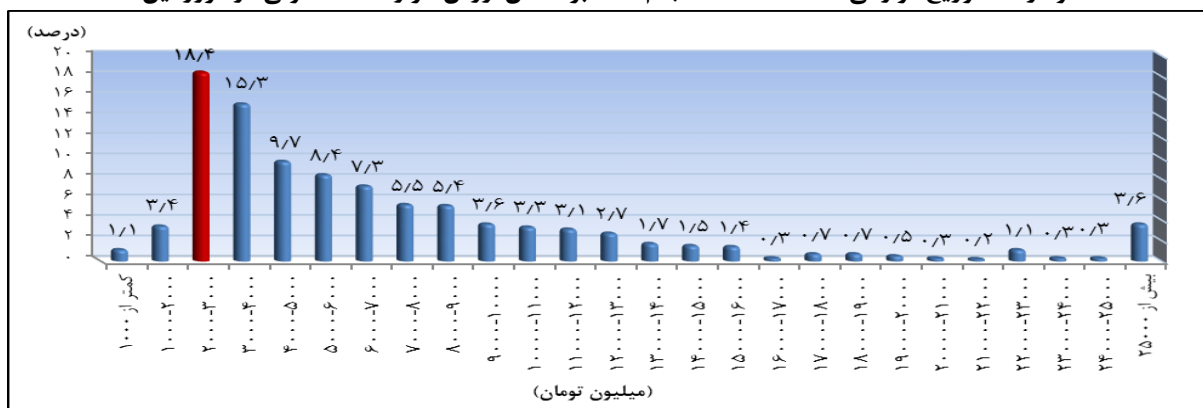
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در فروردین‌ماه ۱۴۰۳



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



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

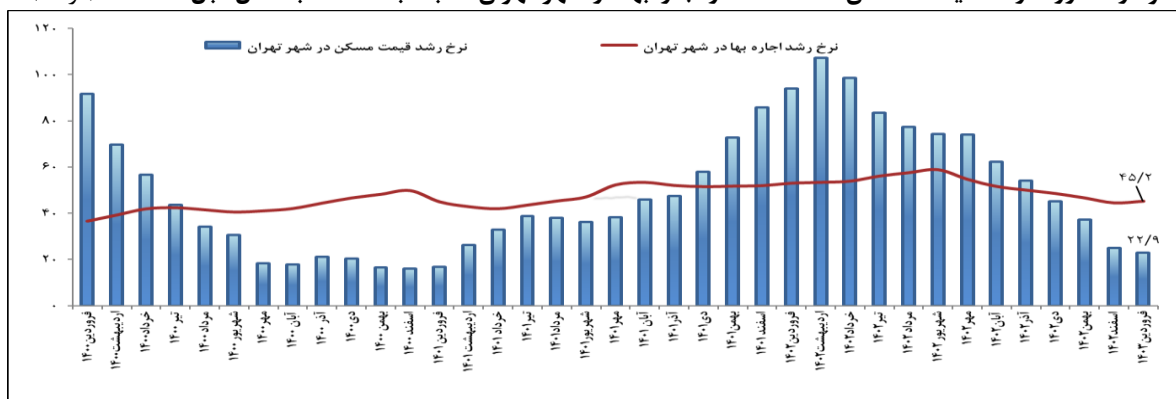


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در فروردین ماه سال ۱۴۰۳ نشان دهنده رشد یکسان و معادل ۲/۰ درصدی شاخص‌های مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در فروردین ماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵/۲ و ۵۲/۴ درصد می‌باشد.

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

۵- جمع بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۴۰۳ به ۱/۵ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷۵/۶ و ۱۴/۲ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۸۱۶/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۲ و ۲۲/۹ 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 ۳۰/۱ 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 ۲/۰ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در فروردین ماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵/۲ و ۵۲/۴ 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

فروردین ماه سال ۱۴۰۳		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۶۶	۱۵۰۴.۲	منطقه ۱
۱۲۳	۱۲۵۷.۳	منطقه ۲
۶۷	۱۴۴۱.۱	منطقه ۳
۱۳۰	۸۹۴.۱	منطقه ۴
۱۸۹	۱۰۱۶.۲	منطقه ۵
۵۲	۱۰۸۵.۲	منطقه ۶
۹۳	۷۸۵.۴	منطقه ۷
۸۰	۷۹۹.۴	منطقه ۸
۲۷	۶۳۲.۳	منطقه ۹
۱۶۱	۶۰۳.۹	منطقه ۱۰
۷۳	۶۱۹.۹	منطقه ۱۱
۳۷	۵۳۸.۸	منطقه ۱۲
۵۰	۷۱۶.۱	منطقه ۱۳
۸۹	۶۰۸.۹	منطقه ۱۴
۸۹	۴۸۴.۳	منطقه ۱۵
۲۷	۴۴۵.۳	منطقه ۱۶
۳۸	۴۷۴.۲	منطقه ۱۷
۴۹	۴۲۳.۶	منطقه ۱۸
۱۵	۴۲۸.۲	منطقه ۱۹
۱۸	۴۵۸.۳	منطقه ۲۰
۲۲	۶۲۲.۹	منطقه ۲۱
۱۳	۷۱۱.۹	منطقه ۲۲
۱۵۰۸	۸۱۶.۳	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.