



باسمه تعالی

# گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در

## خردادماه سال ۱۴۰۳

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

تیرماه ۱۴۰۳

## گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۳

گزارش «تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه 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 خردادماه سال ۱۴۰۳، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳/۹ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۰/۶ درصد کاهش و ۱۴/۱ 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 ۸۵۹/۱ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۴ 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 خردادماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از مجموع ۳۸۷۲ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۶ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با خردادماه سال قبل حدود ۱/۱ واحد درصد کاهش یافته است.

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

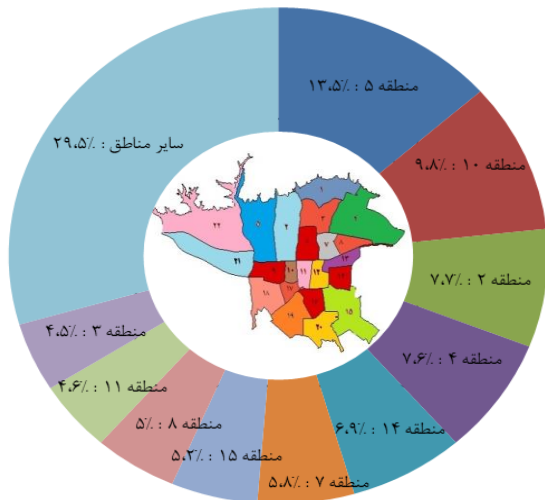
عمر بنا (سال)	خرردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
تا ۵ سال	۴۱۷۳	۹۷۲	۱۰۶۸	-۷۶.۷	۹.۹	۲۸.۶	۲۷.۶
۶-۱۰	۲۴۳۷	۵۶۶	۶۶۴	-۷۶.۸	۱۷.۳	۱۶.۷	۱۷.۲
۱۱-۱۵	۲۲۲۰	۶۰۸	۷۰۵	-۷۲.۶	۱۶.۰	۱۷.۹	۱۸.۲
۱۶-۲۰	۲۲۰۰	۴۹۹	۵۰۳	-۷۷.۳	۰.۸	۱۴.۷	۱۳.۰
بیش از ۲۰	۲۸۴۴	۷۴۹	۹۳۲	-۷۳.۷	۲۴.۴	۲۲.۱	۲۴.۱
<b>جمع کل</b>	<b>۱۳۸۷۴</b>	<b>۳۳۹۴</b>	<b>۳۸۷۲</b>	<b>-۷۵.۵</b>	<b>۱۴.۱</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 خردادماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

مبایعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۸، ۷/۷ و ۷/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در خردادماه 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<sup>۱</sup>

در خردادماه سال ۱۴۰۳، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۵۹/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۴ و ۹/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

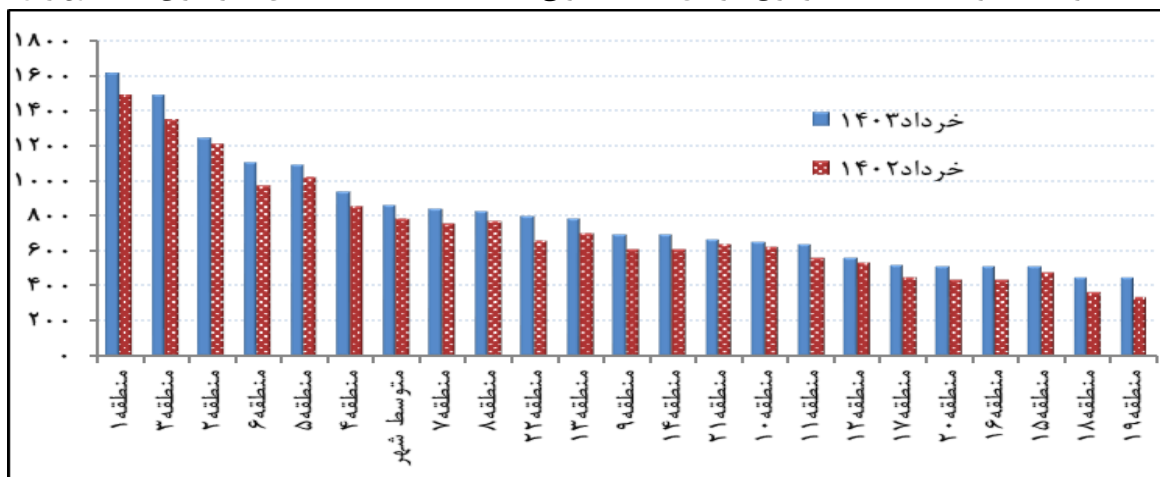
درصد تغییر خردادماه ۱۴۰۳		مقطع زمانی			شرح
		خرداد ۱۴۰۳	اردیبهشت ۱۴۰۳	خرداد ۱۴۰۲	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۳۸۷۲	۴۸۷۵	۳۳۹۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۴.۱	-۲۰.۶	۸۵۹.۱	۸۴۷.۵	۷۸۳.۰	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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 ۱۶۰۹/۵ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۴۵/۲ میلیون ریال به منطقه ۱۹ 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)

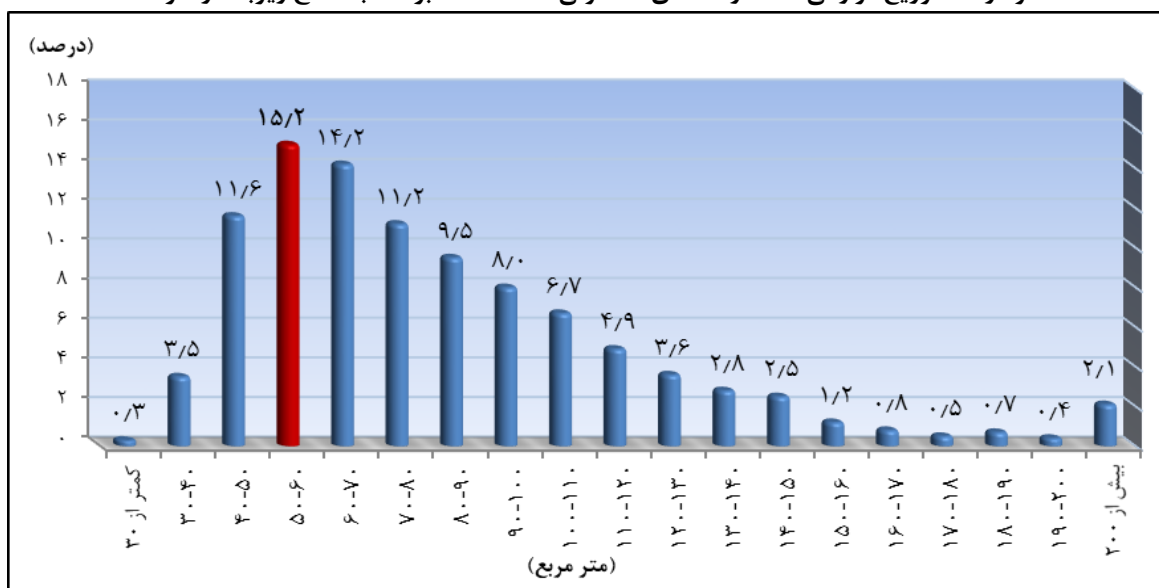


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

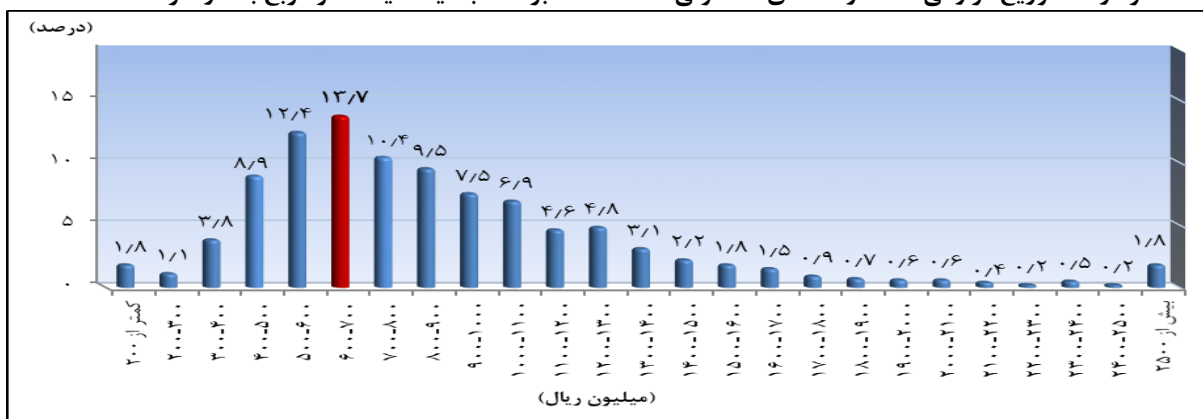
### ۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۶٪ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۸٪ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۸۵۹/۱ میلیون ریال) معامله شده و ۵۲٪ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

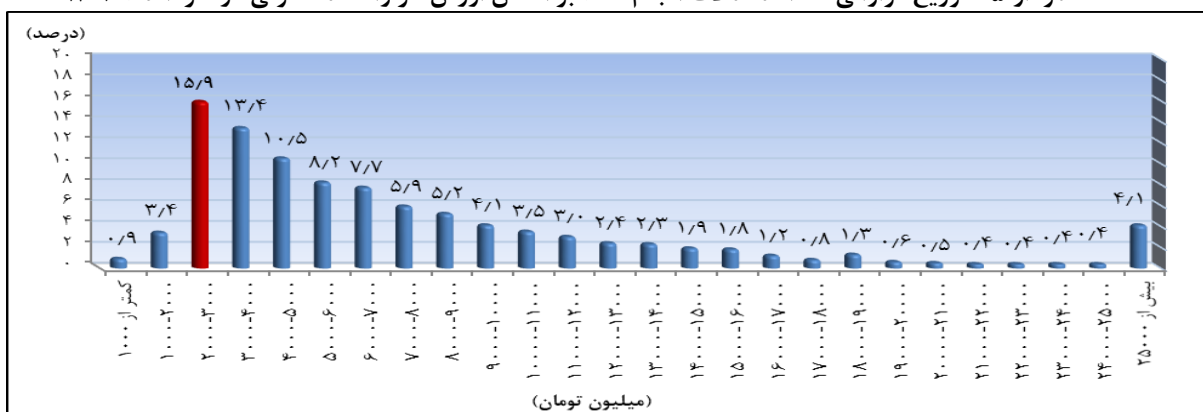
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در خردادماه ۱۴۰۳



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



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

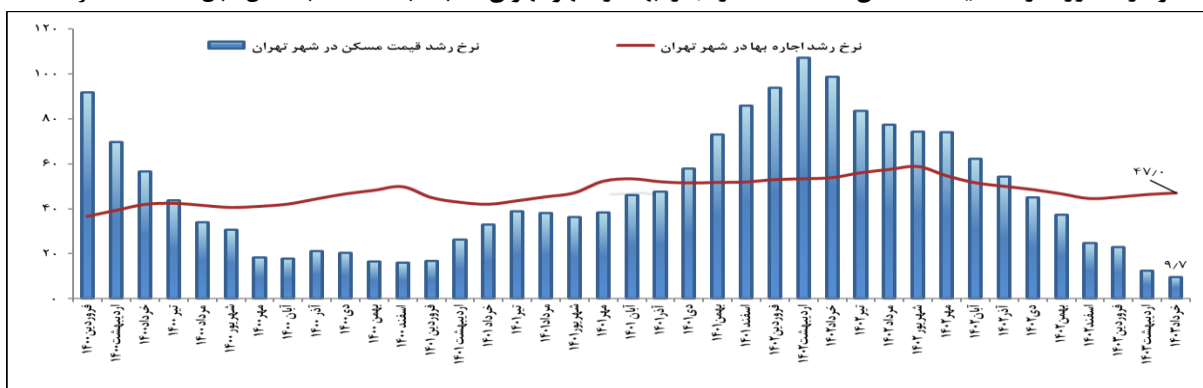


مآخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### ۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در خردادماه سال ۱۴۰۳ به ترتیب نشان‌دهنده رشد ۳/۵ و ۳/۸ درصدی شاخص‌های مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در خردادماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۷/۰ 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)



## ۵- جمع بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۳ به ۳/۹ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۰/۶ درصد کاهش و ۱۴/۱ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۸۵۹/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۴ و ۹/۷ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در خردادماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۶ 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 ۳/۵ و ۳/۸ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در خردادماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۷/۰ 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

خردادماه سال ۱۴۰۳		منطقه شهری
تعداد معاملات (فقره)	متوسط قیمت (میلیون ریال)	
۱۵۶	۱۶۰۹.۵	منطقه ۱
۲۹۸	۱۲۴۲.۲	منطقه ۲
۱۷۵	۱۴۸۴.۷	منطقه ۳
۲۹۴	۹۳۶.۹	منطقه ۴
۵۲۴	۱۰۸۵.۶	منطقه ۵
۱۵۶	۱۱۰۲.۱	منطقه ۶
۲۲۳	۸۳۷.۰	منطقه ۷
۱۹۲	۸۲۳.۵	منطقه ۸
۱۰۳	۶۹۱.۷	منطقه ۹
۳۸۱	۶۴۹.۱	منطقه ۱۰
۱۸۰	۶۳۳.۳	منطقه ۱۱
۱۰۳	۵۵۵.۱	منطقه ۱۲
۱۲۲	۷۷۹.۸	منطقه ۱۳
۲۶۷	۶۹۰.۷	منطقه ۱۴
۲۰۲	۵۰۵.۰	منطقه ۱۵
۸۷	۵۰۹.۰	منطقه ۱۶
۹۱	۵۱۲.۵	منطقه ۱۷
۱۰۸	۴۴۶.۱	منطقه ۱۸
۳۳	۴۴۵.۲	منطقه ۱۹
۵۲	۵۰۹.۷	منطقه ۲۰
۶۴	۶۶۳.۶	منطقه ۲۱
۶۱	۷۹۳.۷	منطقه ۲۲
<b>۳۸۷۲</b>	<b>۸۵۹.۱</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.