

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر سال ۱۴۰۱

دفتر اقتصاد مسکن
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

منابع

آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
اداره بررسی ها و سیاستهای اقتصادی بانک مرکزی ج.ا.ایران
مرکز آمار ایران



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده : ۵۴۱۶ واحد مسکونی

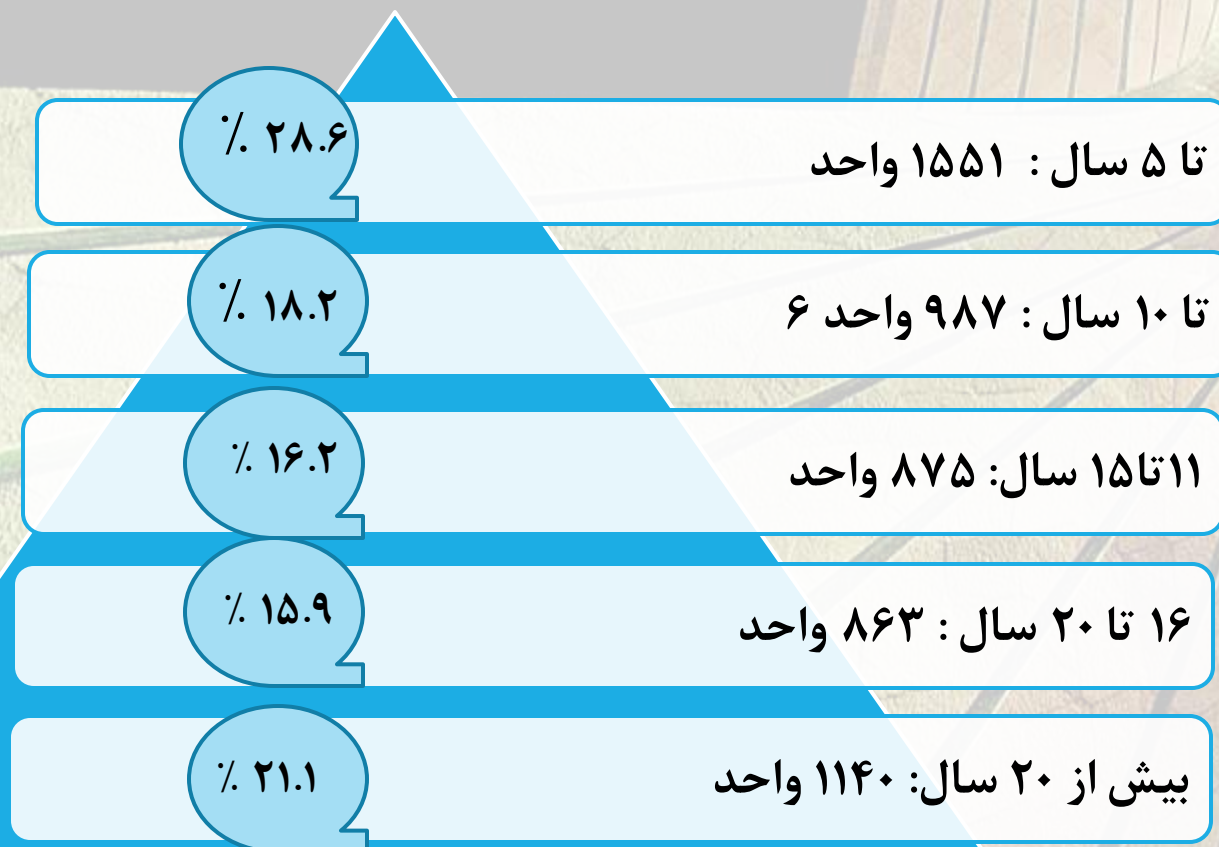
متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنا : ۴۳۷.۲ میلیون ریال

براساس گزارش مرکز آمار، متوسط وزنی قیمت مسکن در تهران ۴۶۴.۷ و متوسط حسابی قیمت مسکن در تهران ۴۴۳.۳ میلیون ریال است.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

حجم معاملات مسکن حجم کل معاملات : ۵۴۱۶ واحد



عمر بنای واحدهای معامله شده



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا

عمر بنا (سال)	مهر ماه			درصد تغییر		سهم (درصد)	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۳۲۰۵	۱۸۰۵	۱۵۵۱	-۴۳.۷	-۱۴.۱	۳۳.۰	۲۸.۶
۶-۱۰	۱۵۷۱	۱۱۹۲	۹۸۷	-۲۴.۱	-۱۷.۲	۲۱.۸	۱۸.۲
۱۱-۱۵	۱۱۲۹	۷۵۲	۸۷۵	-۳۳.۴	۱۶.۴	۱۳.۷	۱۶.۲
۱۶-۲۰	۱۶۴۲	۱۰۰۴	۸۶۳	-۳۸.۹	-۱۴.۰	۱۸.۴	۱۵.۹
بیش از ۲۰ سال	۱۱۰۹	۷۱۸	۱۱۴۰	-۳۵.۳	۵۸.۸	۱۳.۱	۲۱.۱
جمع کل	۸۶۵۶	۵۴۷۱	۵۴۱۶	-۳۶.۸	-۱.۰	۱۰۰	۱۰۰



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

بیشترین معاملات :

منطقه ۵ : ۱۵٪

منطقه ۱۰ : ۹.۳٪

منطقه ۲ : ۱.۷٪

منطقه ۴ : ۰.۸٪

منطقه ۲ : ۱۰.۱٪

منطقه ۵ : ۱۴.۴٪

منطقه ۲ : ۱.۷٪

منطقه ۱۰ : ۹.۳٪

منطقه ۵ : ۱۵٪

شهریور ماه ۱۴۰۱

مهر ماه ۱۴۰۱



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

منطقه ۲۲ : ۶۴ فقره (۰.۰۱٪)



منطقه ۲۰ : ۶۰ فقره (۰.۰۱٪)



منطقه ۱۹ : ۲۳ فقره (۰.۰۰۴٪)

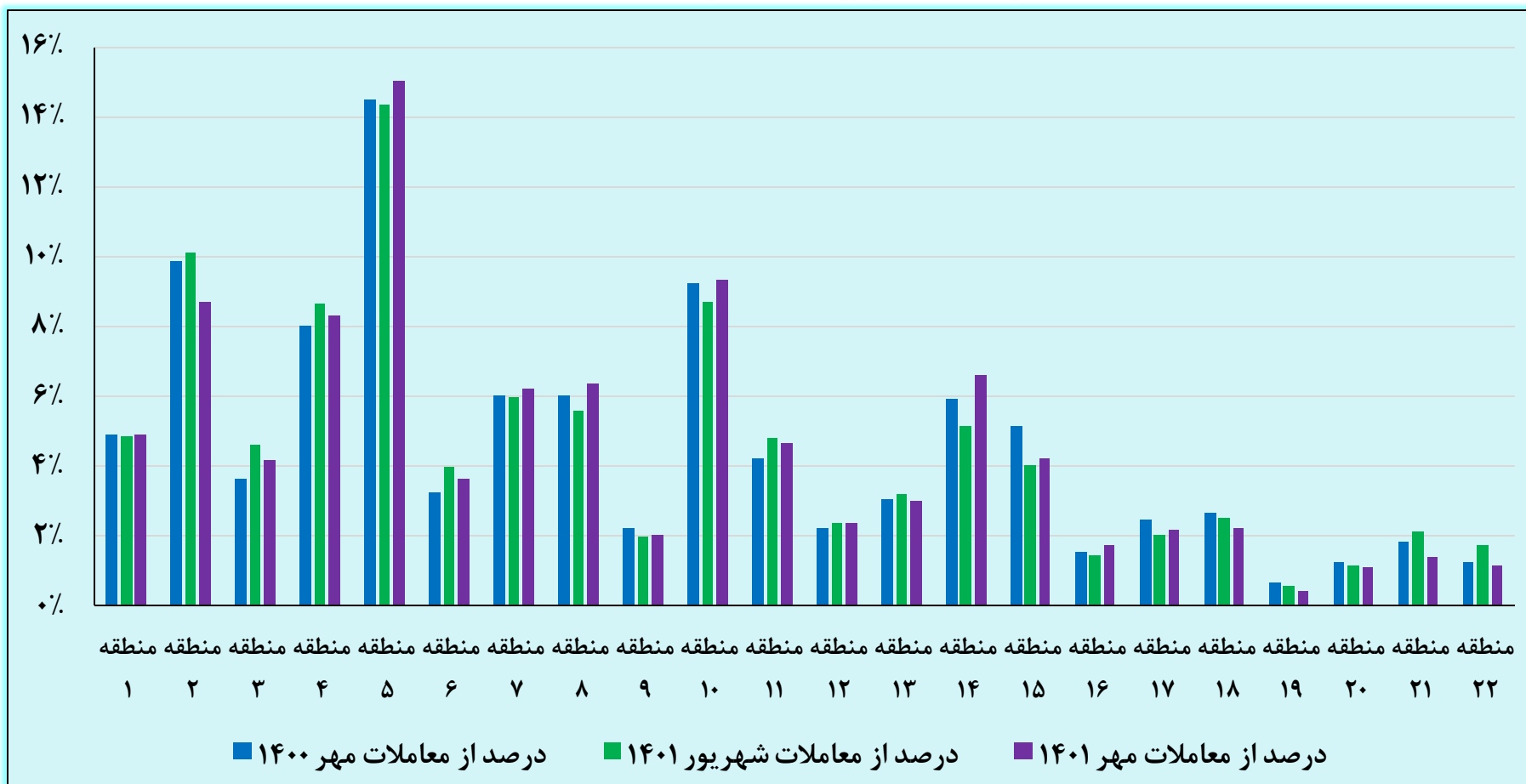
کمترین معاملات :



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

توزیع مناطق ۲۲ گانه شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده

مهر ۱۴۰۰، شهریور ۱۴۰۱، مهر ۱۴۰۱





گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

تحولات قیمت

متوسط قیمت یک متر مربع زیربنا در مهر ۱۴۰۱: ۴۳۷.۲ میلیون ریال

✓ نسبت به شهریور ۱۴۰۱: ۱.۲٪ افزایش

✓ نسبت به مهر ۱۴۰۰: ۳۸.۲٪ افزایش



منطقه
یک

بیشترین متوسط قیمت ۸۸۳.۳ میلیون ریال



منطقه
هجده

کمترین متوسط قیمت ۲۱۳ میلیون ریال



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر مهر ماه ۱۴۰۱		مقطع زمانی			شرح
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	مهر ۱۴۰۱	شهریور ۱۴۰۱	مهر ۱۴۰۰	
-۱.۰	-۱۰.۲	۵۴۱۶	۶۰۳۳	۵۴۷۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۸.۲	۱.۲	۴۳۷۲۴۹	۴۳۲۱۶۹	۳۱۶۳۱۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزارریال)



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

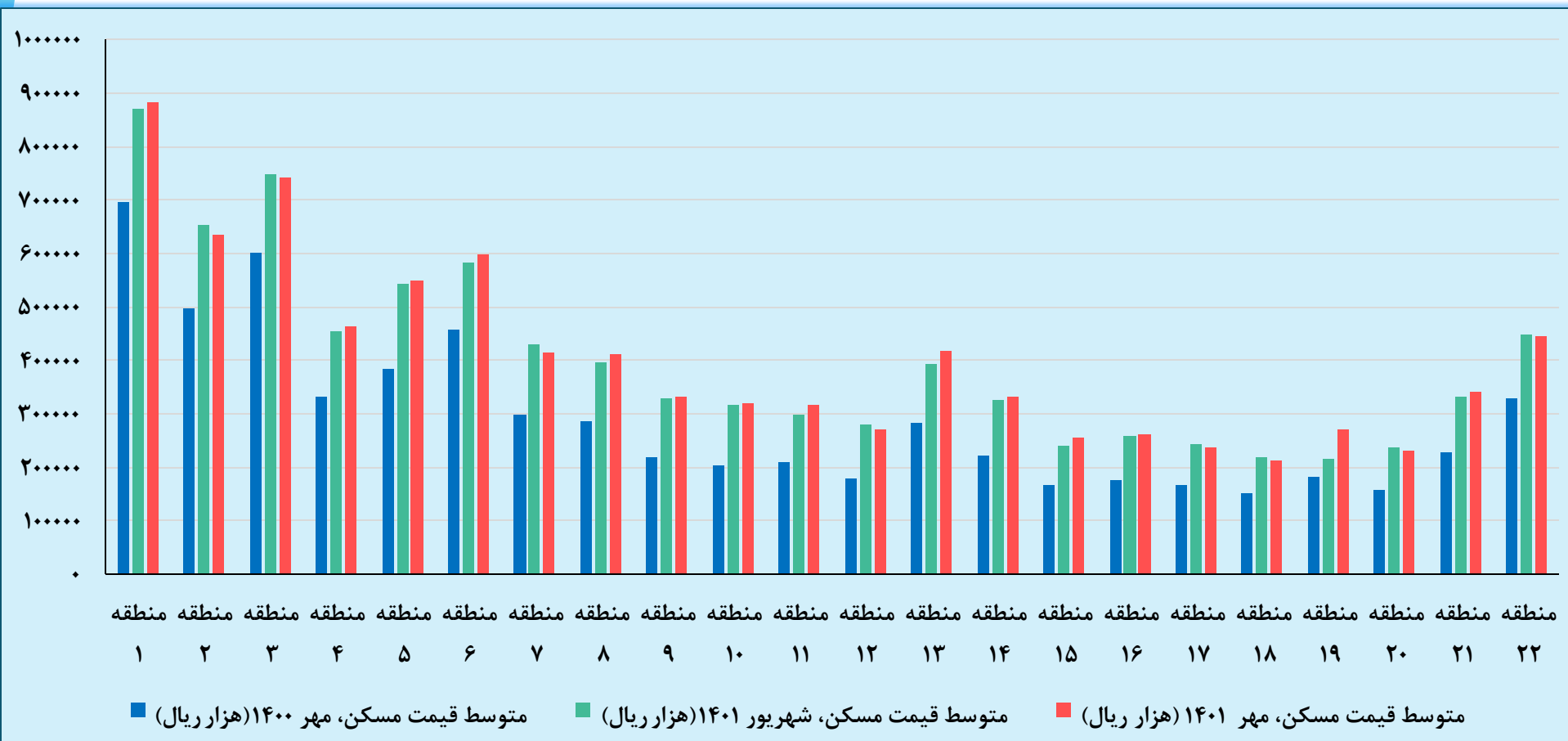
فراوانی واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیر بنا (درصد)

مهر ۱۴۰۱	شهریور ۱۴۰۱	مرداد ۱۴۰۱	متراژ/ماه
۳.۸	۳.۵	۳/۳	تا ۴۰ متر مربع
۵۳	۵۰.۹	۴۹/۵	۴۰ تا ۸۰ متر مربع
۲۷.۷	۳۰.۴	۳۰/۵	۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع
۱۵.۸	۱۵.۵	۱۶/۵	۱۲۰ متر به بالا



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

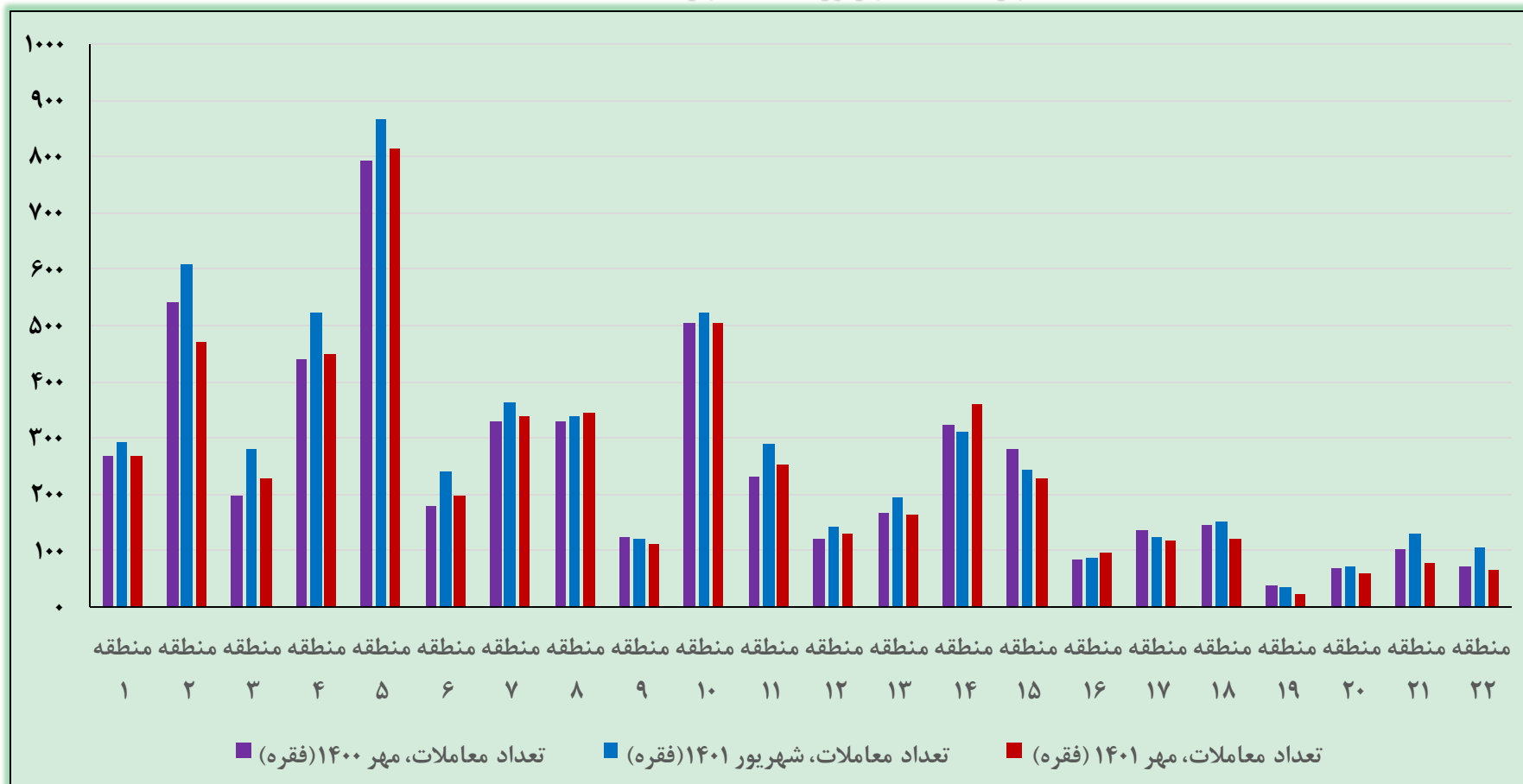
متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
مهر ۱۴۰۰، شهریور ۱۴۰۱، مهر ۱۴۰۱





گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

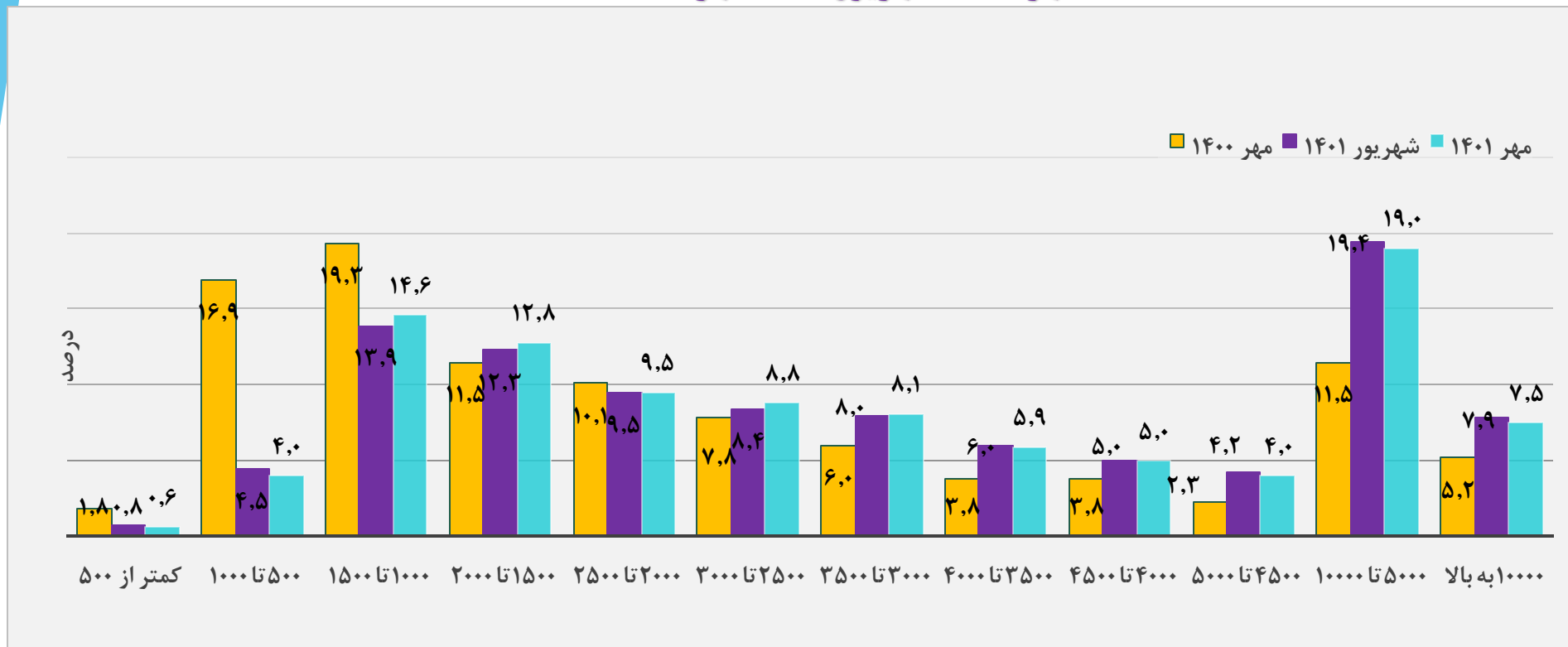
تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
مهر ۱۴۰۰، شهریور ۱۴۰۱، مهر ۱۴۰۱





گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

توزیع فراوانی تعداد واحدهای معامله شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی
مهر ۱۴۰۰، شهریور ۱۴۰۱، مهر ۱۴۰۱



مهر ۱۴۰۱:

- بیشترین معاملات در بازه ۵ تا ۱۰ میلیارد تومان
 - کمترین معاملات در بازه ۴.۵ میلیارد تومان تا ۵ میلیارد تومان و ۵۰۰ میلیون تا ۱ میلیارد تومان.
- به دلیل پایین بودن تعداد فایل های قابل فروش کمتر از ۵۰۰ میلیون تومان در تحلیل لحاظ نشده است.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

شاخص قیمت به اجاره:

$$\frac{\text{میانگین قیمت فروش هر متر مربع}}{\text{میانگین اجاره ماهانه هر متر مربع} \times 12} = \frac{P}{R} = \frac{437.2}{18.3} = 23.8$$

❖ برای محاسبه اجاره‌بهای ماهانه در نسبت فوق، مبلغ اجاره‌بهای ماهانه در بهار ۱۴۰۰ (مرکز آمار ایران) ملاک قرار گرفته، و براساس رشد شاخص اجاره‌بهای اعلامی توسط بانک مرکزی، مبلغ اجاره‌بها برای مرداد ماه بروز رسانی شده است.

❖ شاخص اجاره مسکن در شهر تهران و کل مناطق شهری در مهر ماه ۱۴۰۱، نشان‌دهنده رشد به ترتیب ۴۰.۹ و ۴۶.۸ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد. همچنین رشد ماهانه شاخص مزبور در شهر تهران و کل مناطق شهری یکسان و معادل ۷ درصد می باشد.



سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

❖ مساحت با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع سهمی معادل ۵۶.۸٪ از معاملات را به خود اختصاص داده است.

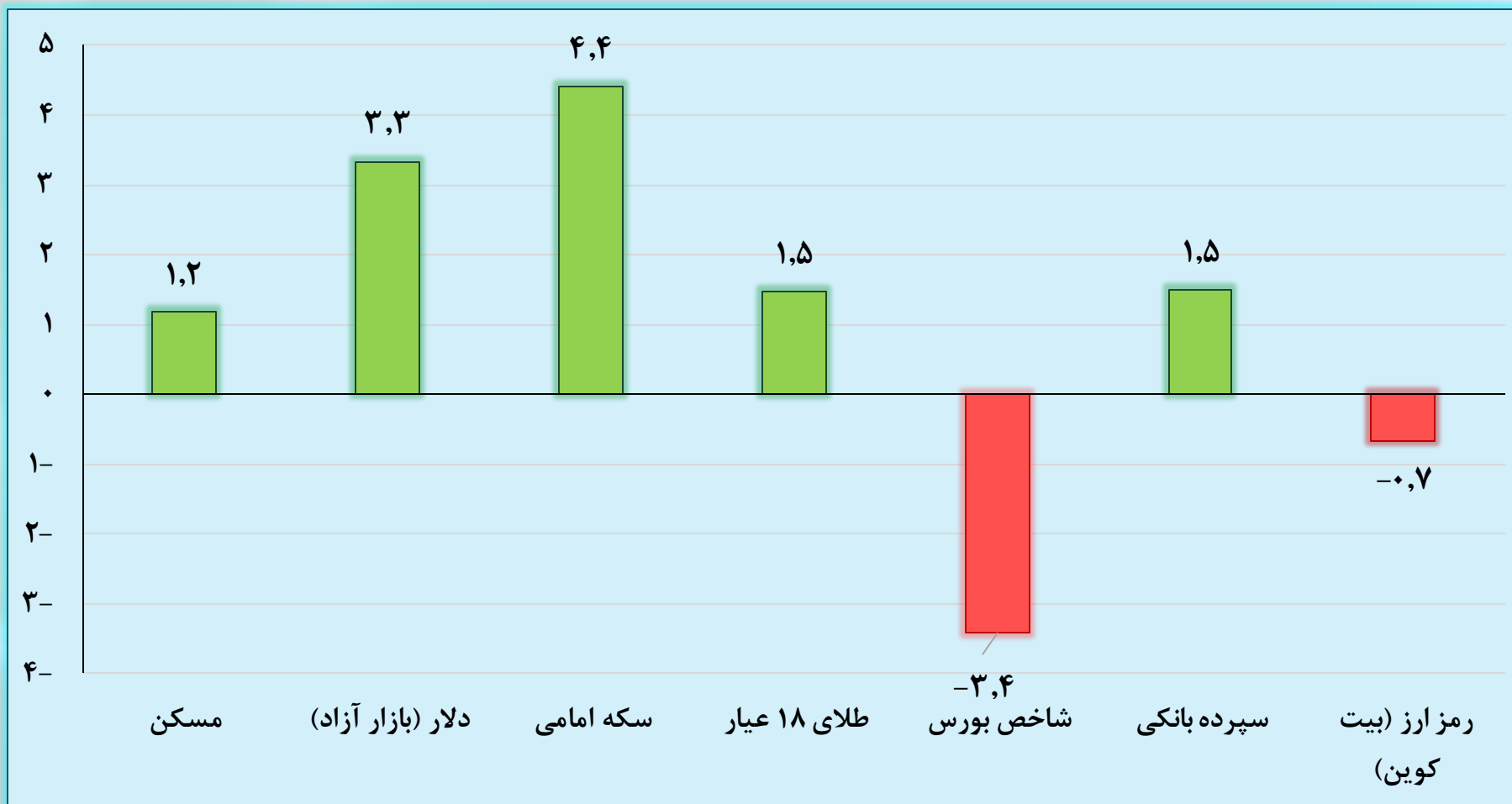
❖ ۵۶.۱٪ از واحدهای مسکونی معامله شده کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۳۷.۲ میلیون ریال) معامله شده است.

❖ ۵۰.۳٪ از معاملات مربوط به واحدهای با ارزش کمتر از ۳ میلیارد تومان بوده است.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

بازدهی ماهیانه بازارها، مهر ۱۴۰۱





گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مهر ماه سال ۱۴۰۱

قطب نمای بازار مسکن در مهر ماه ۱۴۰۱ :

1. افزایش قیمت به میزان ۱.۲ درصد نسبت به ماه قبل افزایش ۳۸.۲ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل.
2. کاهش ۱۰.۲ درصدی تعداد معاملات مسکن نسبت به ماه قبل و کاهش ۱ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل.
3. کاهش فایل‌های فروش و تردید فروشندگان در ورود به بازار
4. کاهش حاشیه سود سازندگان.
5. کاهش تعداد پروانه‌های ساختمانی
6. افزایش ۷ درصدی شاخص اجاره مسکن در شهر تهران نسبت به ماه قبل و افزایش ۴۰.۹ درصدی نسبت به ماه قبل مشابه سال قبل.
7. کاهش نسبت P به R در ماه مهر نسبت به ماه شهریور.
8. سقوط معاملات به تعداد کمتر از ۱۰ هزار واحد، تا سقف ۵ هزار واحد
9. انتقال تورم مسکن به اجاره به دلیل بالاتر بودن نرخ تورم ماهانه اجاره از نرخ تورم مسکن.
10. با توجه به فضای تورمی کشور، افزایش قیمت مسکن در ماه‌های گذشته، تورم مصالح ساختمانی و کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن توسط بخش خصوصی، می‌توان برای ماه‌های آتی تشدید رکود تورمی در بخش مسکن و تداوم تورم اجاره‌بها را انتظار داشت.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

با سپاس از همراهی شما