



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد 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 مرداد ماه سال ۱۴۰۱

تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده : ۷۸۲۵ واحد مسکونی

متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنا : ۴۲۷.۲ میلیون ریال

براساس گزارش مرکز آمار، متوسط وزنی قیمت آپارتمان‌های مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به ۴۵۱/۴ میلیون ریال و متوسط حسابی قیمت مسکن به ۴۲۸/۳ میلیون ریال رسیده است.



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(شاهم‌نام)

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

حجم معاملات مسکن حجم کل معاملات : ۷۸۲۵ واحد

عمر بنای واحدهای معامله شده

۲۸.۹٪

تا ۵ سال : ۲۲۵۹ واحد

۱۷.۴٪

۶ تا ۱۰ سال : ۱۳۶۵ واحد

۱۶.۴٪

۱۱-۱۵ سال : ۱۲۸۵ واحد

۱۶٪

۱۶ تا ۲۰ سال : ۱۲۵۴ واحد

۲۱.۲٪

بیش از ۲۰ سال : ۱۶۶۲ واحد



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

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

عمر بنا (سال)		مرداد ماه		درصد تغییر		سهم (درصد)	
		۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰
تا ۵ سال		۳۴۹۲	۱۸۲۵	۲۲۵۹	-۴۷/۷	۲۳.۸	۳۸/۵
۶-۱۰		۱۶۶۳	۱۲۳۱	۱۳۶۵	-۲۶/۰	۱۰.۹	۱۸/۳
۱۱-۱۵		۱۱۷۶	۸۱۸	۱۲۸۵	-۳۰/۴	۵۷.۱	۱۳/۰
۱۶-۲۰		۱۵۴۲	۹۷۹	۱۲۵۴	-۳۶/۵	۲۸.۱	۱۷/۰
بیش از ۲۰ سال		۱۲۰۷	۶۴۶	۱۶۶۲	-۴۶/۵	۱۵۷.۳	۱۳/۳
جمع کل		۹۰۸۰	۵۴۹۹	۷۸۲۵	-۳۹/۴	۴۲.۳	۱۰۰



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

بیشترین معاملات :

منطقه ۵ : ۱۵٪

منطقه ۲ : ۱/۹٪

منطقه ۴ : ۱/۱٪

منطقه ۴ : ۱/۱٪

منطقه ۲ : ۹/۲٪

منطقه ۵ : ۱۴/۶٪

منطقه ۴ : ۱/۱٪

منطقه ۲ : ۱/۹٪

منطقه ۵ : ۱۵٪

تیر ماه ۱۴۰۱

مرداد ماه ۱۴۰۱



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

منطقه ۲۱ : ۱۰۹ فقره (۱/۳۹)



منطقه ۲۰ : ۱۹ فقره (۱/۱۳)



منطقه ۱۹ : ۵۲ فقره (۰/۶۶)

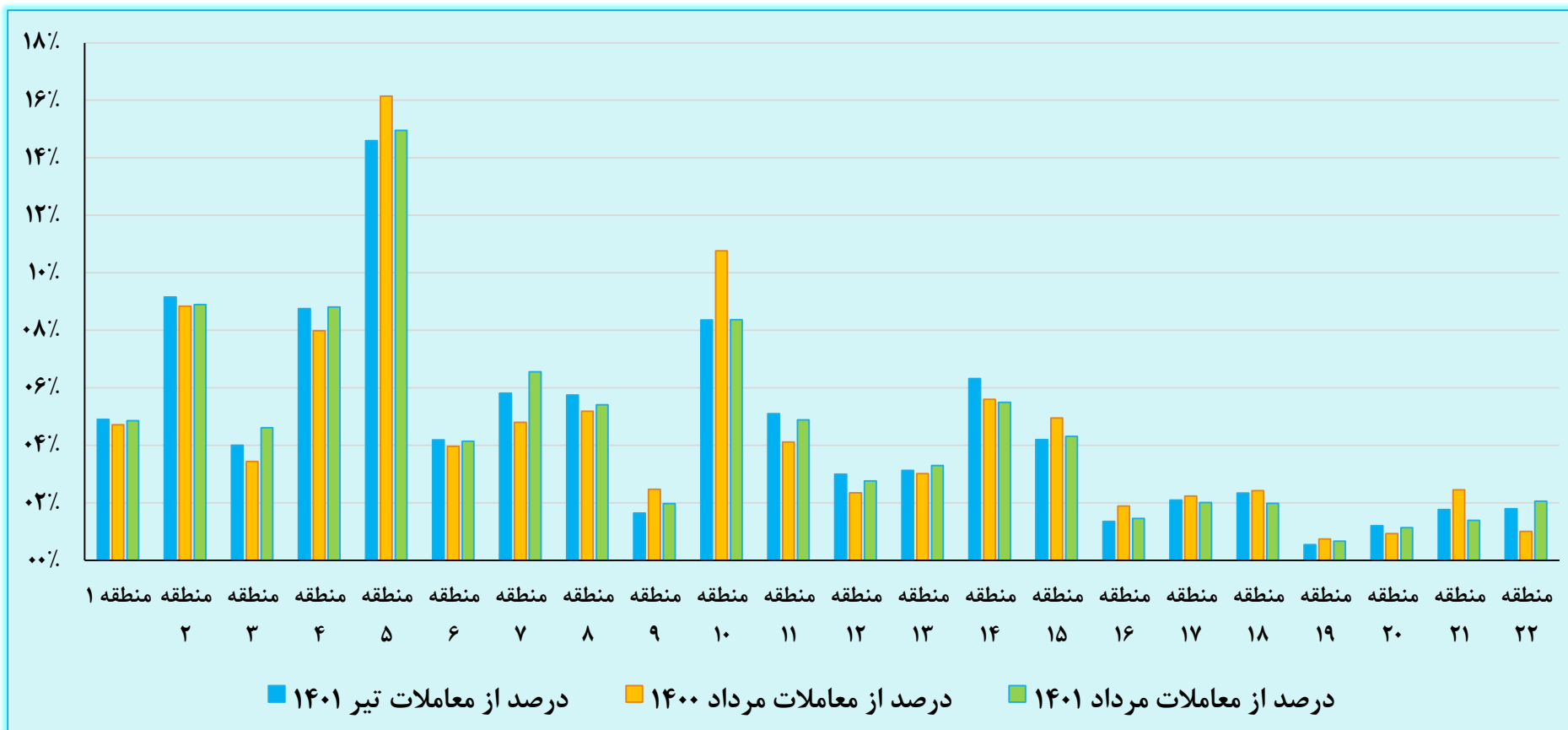
کمترین معاملات :



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

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

مرداد ۱۴۰۰، تیر ۱۴۰۱، مرداد ۱۴۰۱





شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی عام)

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

تحولات قیمت

متوسط قیمت یک متر مربع زیر بنا در مرداد ۱۴۰۱: ۴۲۷/۲ میلیون ریال

✓ نسبت به تیر ۱۴۰۱: ۲/۵٪ افزایش

✓ نسبت به مرداد ۱۴۰۰: ۳۸٪ افزایش

❖ متوسط قیمت آپارتمان مسکونی براساس گزارش مرکز آمار برابر ۴۵۱/۴ میلیون ریال بوده است.



بیشترین متوسط قیمت ۸۰۵/۴ میلیون ریال



کمترین متوسط قیمت ۲۰۰/۸ میلیون ریال



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر مرداد ماه ۱۴۰۱		مقطع زمانی			شرح
		مرداد ۱۴۰۱	تیر ۱۴۰۱	مرداد ۱۴۰۰	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
۴۲/۳	-۲۴/۰	۷۸۲۵	۱۰۲۹۴	۵۴۹۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۸/۰	۲/۵	۴۲۷۲۹۹	۴۱۷۰۴۹	۳۰۹۷۰۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزارریال)



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

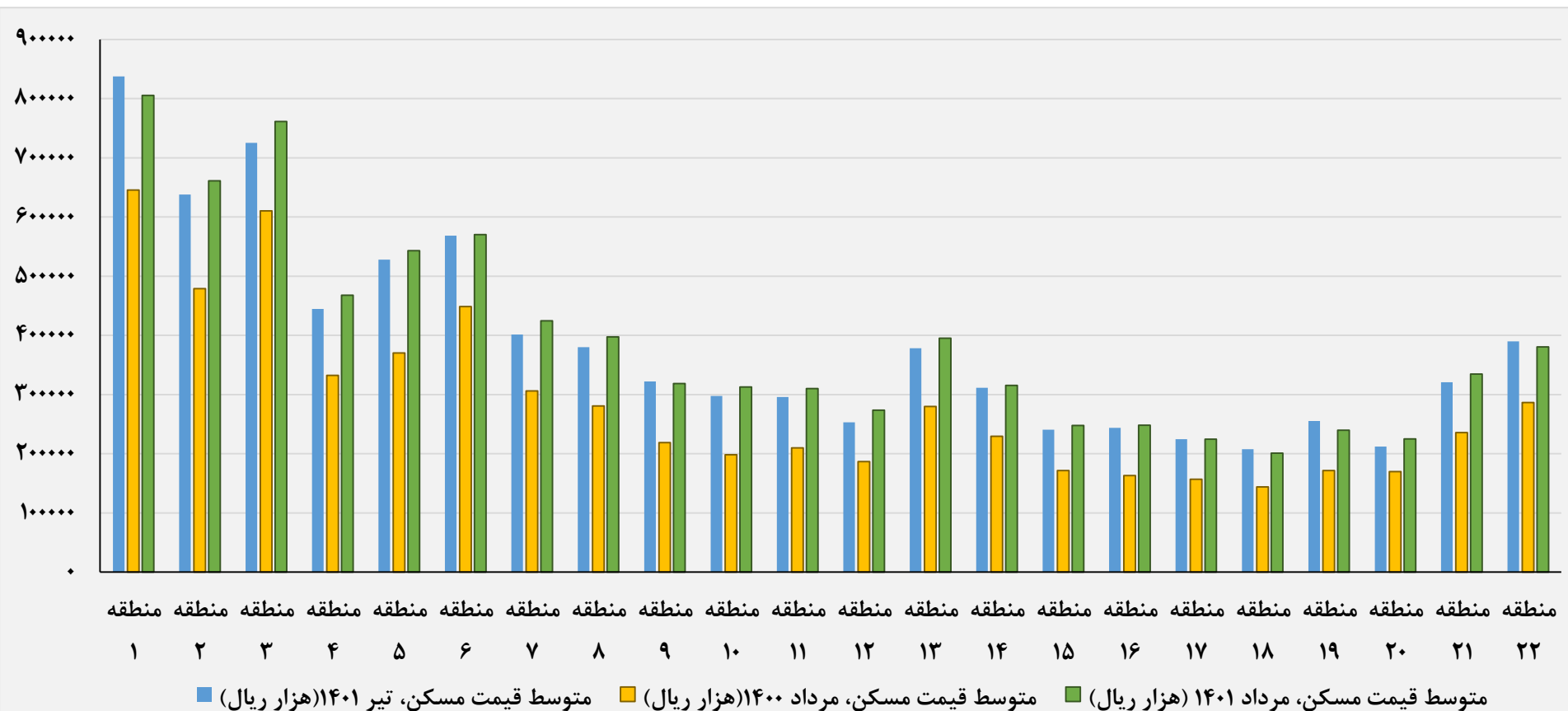
فراوانی واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیر بنا (درصد)

مرداد ۱۴۰۱	تیر ۱۴۰۱	مرداد ۱۴۰۰	متر از/ماه
۳/۳	۲/۶	۳/۸	تا ۴۰ متر مربع
۴۹/۵	۵۱/۶	۵۳/۲	۴۰ تا ۸۰ متر مربع
۳۰/۵	۳۰	۲۸/۷	۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع
۱۶/۵	۱۵/۶	۱۴/۵	۱۲۰ متر به بالا



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

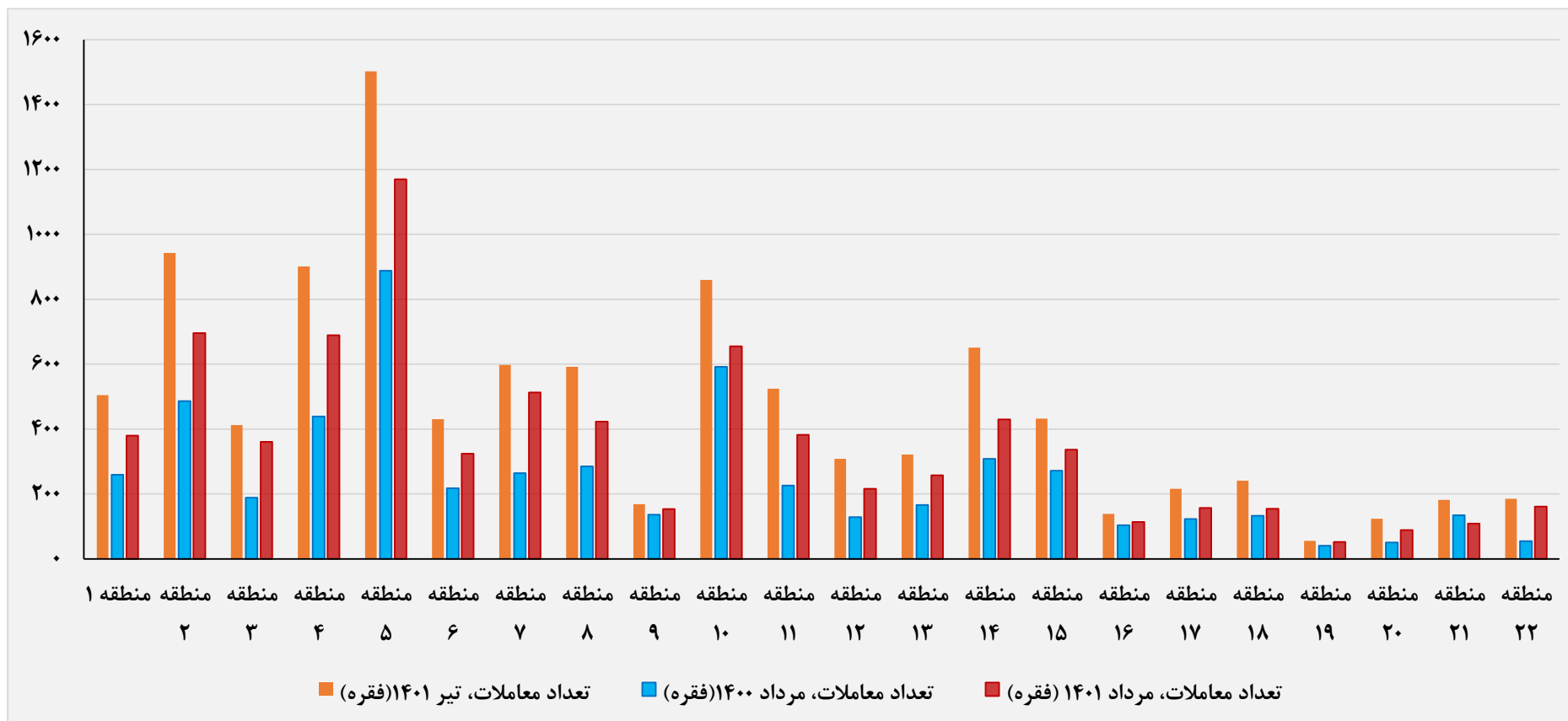
متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
مرداد ۱۴۰۰، تیر ۱۴۰۱، مرداد ۱۴۰۱





گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

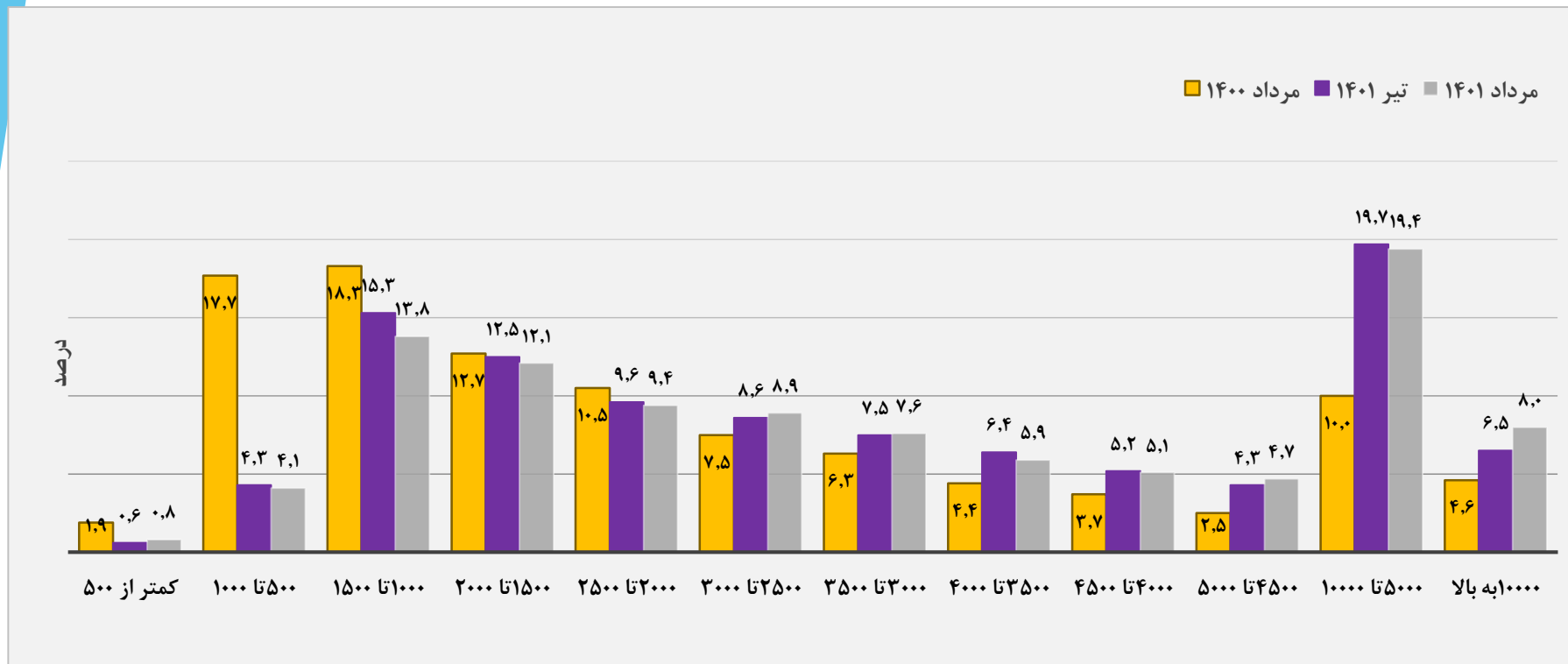
تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
مرداد ۱۴۰۰، تیر ۱۴۰۱، مرداد ۱۴۰۱





گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

توزیع فراوانی تعداد واحدهای معامله شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی
مرداد ۱۴۰۰، تیر ۱۴۰۱، مرداد ۱۴۰۱



مرداد ۱۴۰۱:

- بیشترین معاملات در بازه ۵ تا ۱۰ میلیارد تومان
 - کمترین معاملات در بازه ۵۰۰ میلیون تومان تا یک 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 مرداد ماه سال ۱۴۰۱

شاخص قیمت به اجاره:

$$\frac{\text{میانگین قیمت فروش هر متر مربع}}{\text{میانگین اجاره ماهانه هر متر مربع} \times 12} = \frac{P}{R} = \frac{427.3}{16.4} = 26.03$$

❖ 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 مرداد ماه ۱۴۰۱، نشاندهنده رشد به ترتیب ۴۵.۲ و ۵۰.۶ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

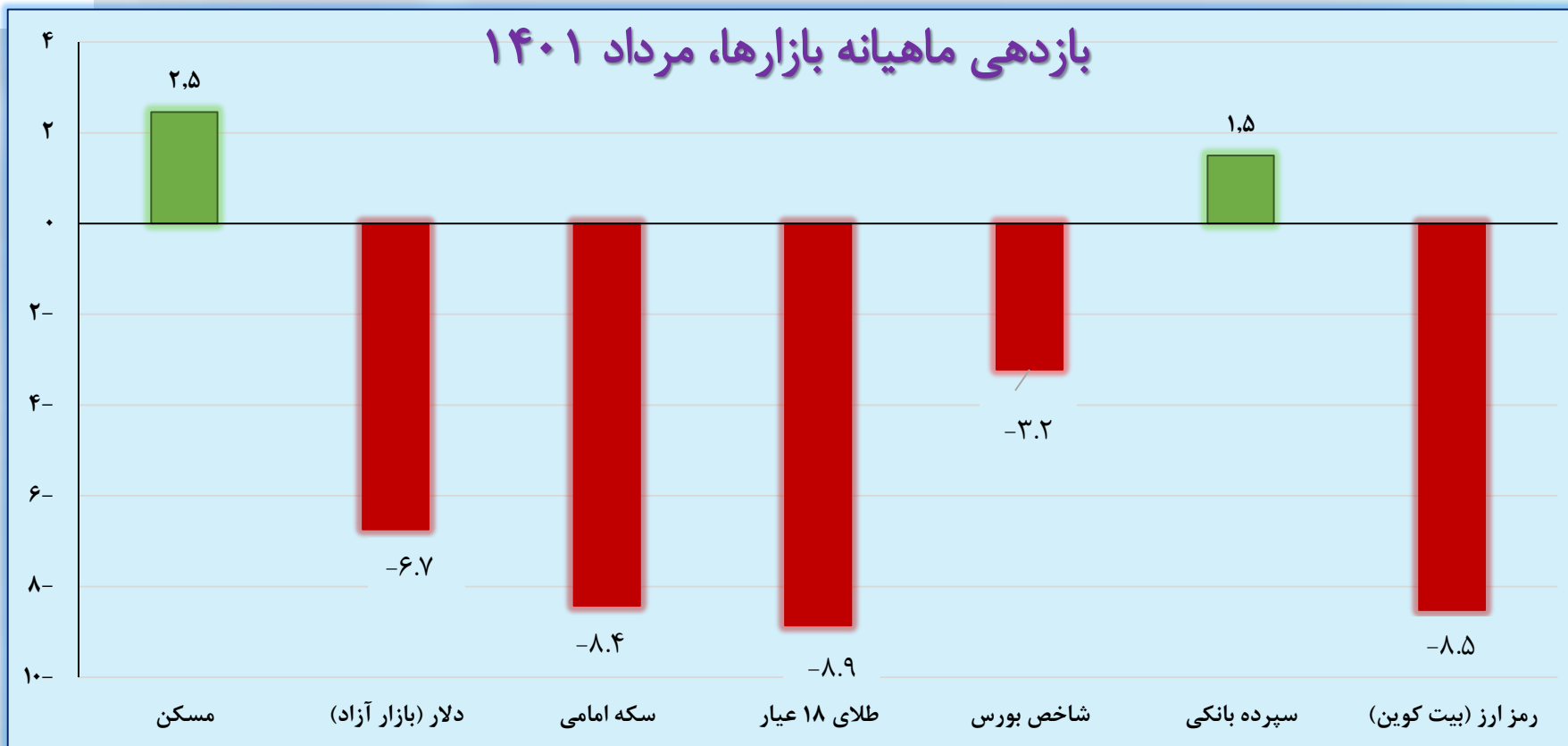
❖ مساحت با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع سهمی معادل ۵۲/۸٪ از معاملات را به خود اختصاص داده است.

❖ ۵۴.۴٪ از واحدهای مسکونی معامله شده کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۲۷.۳ میلیون ریال) معامله شده است.

❖ ۴۹.۱٪ از معاملات مربوط به واحدهای با ارزش کمتر از ۳ میلیارد تومان بوده است.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱



✓ **در صورت توافق:** بازارها میل به ایستایی قیمت و رکود دارند و سرمایه به سمت بخش تجارت خواهد رفت. سنگین‌ترین رکود متعلق به بازار مسکن خواهد بود. در بورس به صورت مقطعی، قسمت ریالی بازار شامل گروه‌های خودرویی، بانکی، بیمه، حمل و نقل، رایانه، ... میل به افزایش خواهد داشت. سپرده بانکی نیز در شرایط رکود سوددهی معقول و کم ریسک را دارد.

✓ **در صورت عدم توافق:**

دلار با وجود میل به افزایش، تا حدودی کنترل قیمتی خواهد شد و سکه و طلا و خودرو، پیش‌تاز رشد خواهد گردید. قسمت دلاری بورس با تأخیر نسبت به دلار، رشد خواهد کرد اگرچه این رشد، مقطعی خواهد بود. بازار املاک نیز با رشدی کمتر از تورم و بازارهای رقیب، در مسیر افزایش قیمت با حجم پایین معاملات به پیش خواهد رفت.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران مرداد ماه سال ۱۴۰۱

قطب نمای بازار مسکن در مرداد ماه ۱۴۰۱:

1. افزایش قیمت به میزان ۲.۵ درصد نسبت به ماه قبل افزایش ۳۸ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل.
2. کاهش ۲۴ درصدی تعداد معاملات مسکن نسبت به ماه قبل و افزایش ۴۲.۳ 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 ۴.۶ شاخص اجاره مسکن در شهر تهران نسبت به ماه قبل و افزایش ۴۵.۲ درصدی نسبت به ماه قبل مشابه سال قبل.
7. کاهش نسبت P به R در ماه مرداد نسبت به ماه تیر.
8. سقوط معاملات به تعداد کمتر از ۱۰ هزار واحد.



شرکت گروه —رمایه گذاری مسکن

(—هامی عام)

با سپاس از همراهی شما