



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور 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



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی عام)

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده : ۶۰۳۳ واحد مسکونی

متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنا : ۴۳۲.۲ میلیون ریال



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(شاهمهی عام)

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

حجم معاملات مسکن حجم کل معاملات : ۶۰۳۳ واحد

عمر بنای واحدهای معامله شده

% ۲۸.۴

تا ۵ سال : ۱۷۱۴ واحد

% ۱۷.۷

۶ تا ۱۰ سال : ۱۰۶۷ واحد

% ۱۶.۱

۱۱ تا ۱۵ سال : ۹۷۱ واحد

% ۱۶

۱۶ تا ۲۰ سال : ۹۶۲ واحد

% ۲۱.۹

بیش از ۲۰ سال : ۱۳۱۹ واحد



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

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

عمر بنا (سال)		شهریور ماه		درصد تغییر		سهم (درصد)	
		۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰
تا ۵ سال		۳۲۱۶	۲۵۷۴	۱۷۱۴	-۲۰.۰	-۳۳.۴	۳۳.۰
۶-۱۰		۱۵۴۹	۱۷۵۰	۱۰۶۷	۱۳.۰	-۳۹.۰	۲۲.۵
۱۱-۱۵		۱۱۵۱	۱۰۹۵	۹۷۱	-۴.۹	-۱۱.۳	۱۴.۱
۱۶-۲۰		۱۴۷۴	۱۳۶۵	۹۶۲	-۷.۴	-۲۹.۵	۱۷.۵
بیش از ۲۰ سال		۱۰۷۳	۱۰۰۵	۱۳۱۹	-۶.۳	۳۱.۲	۱۲.۹
جمع کل		۸۴۶۳	۷۷۸۹	۶۰۳۳	-۸.۰	-۲۲.۵	۱۰۰



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

بیشترین معاملات :

منطقه ۵ : ۱۴.۴٪



منطقه ۲ : ۱۰.۱٪



منطقه ۴ : ۸.۷٪

منطقه ۴ : ۸/۸٪

منطقه ۲ : ۸.۹٪

منطقه ۵ : ۱۵٪

منطقه ۴ : ۸/۸٪

منطقه ۲ : ۱۰.۱٪

منطقه ۵ : ۱۴.۴٪

مرداد ماه ۱۴۰۱

شهریور ماه ۱۴۰۱



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

کمترین معاملات :

منطقه ۱۹ : ۳۵ فقره (۰.۵۱٪)



منطقه ۲۰ : ۷۱ فقره (۱.۱۷٪)



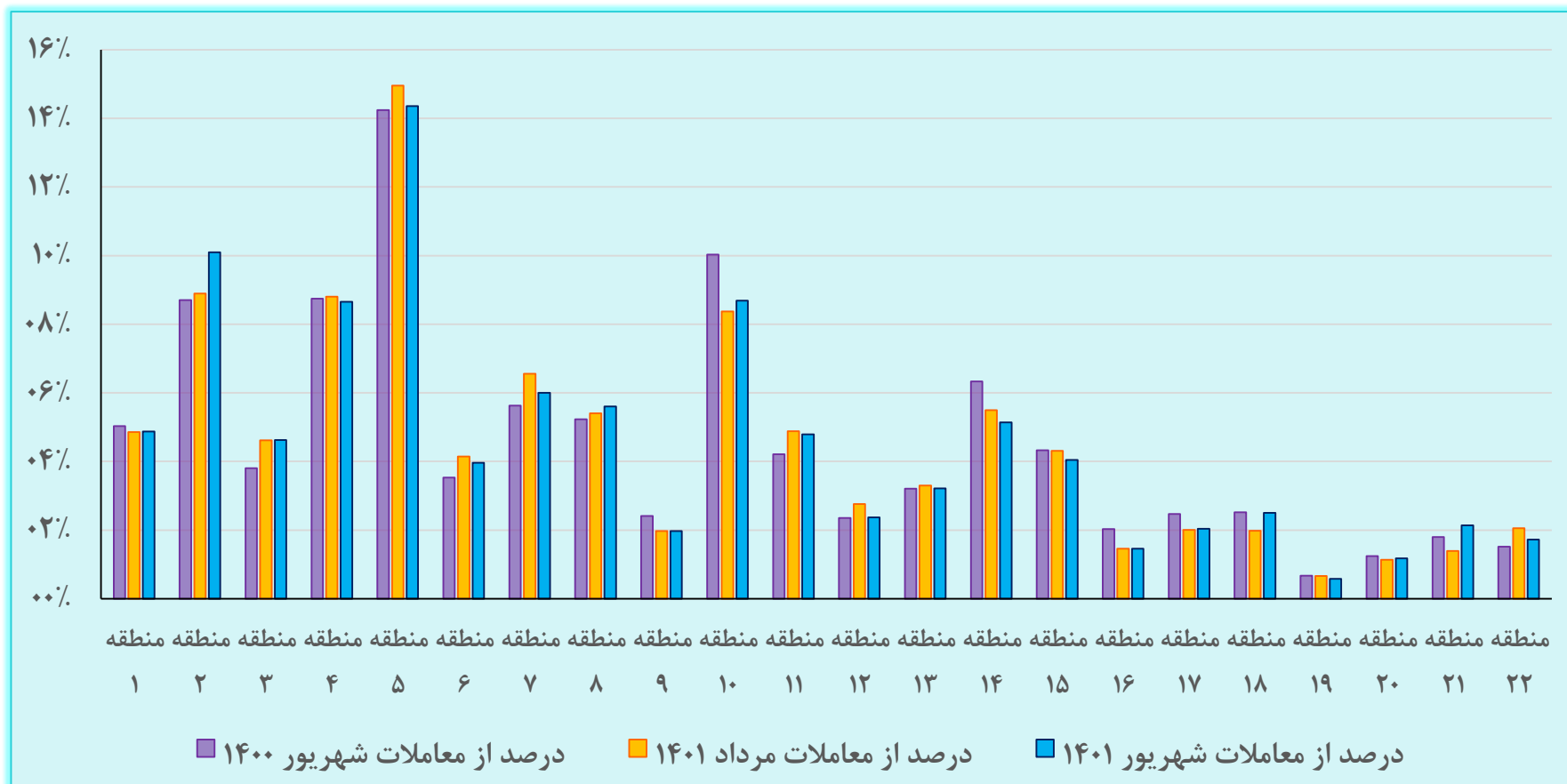
منطقه ۱۶ : ۱۸ فقره (۱.۴۵٪)



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

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

شهریور ۱۴۰۰، مرداد ۱۴۰۱، شهریور ۱۴۰۱





شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی عام)

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

تحولات قیمت

متوسط قیمت یک متر مربع زیربنا در شهریور ۱۴۰۱: ۴۳۲.۲ میلیون ریال

✓ نسبت به مرداد ۱۴۰۱: ۱.۱٪ افزایش

✓ نسبت به شهریور ۱۴۰۰: ۳۶.۳٪ افزایش



بیشترین متوسط قیمت ۸۷۱.۳ میلیون ریال



کمترین متوسط قیمت ۲۱۵.۰ میلیون ریال



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر شهریور ماه ۱۴۰۱		مقطع زمانی			شرح
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	شهریور ۱۴۰۱	مرداد ۱۴۰۱	شهریور ۱۴۰۰	
-۲۲.۵	-۲۲.۹	۶۰۳۳	۷۸۲۵	۷۷۸۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۶.۳	۱.۱	۴۳۲۱۶۹	۴۲۷۲۹۹	۳۱۷۰۳۴	متوسط قیمت هر متر مربع (هزارریال)



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

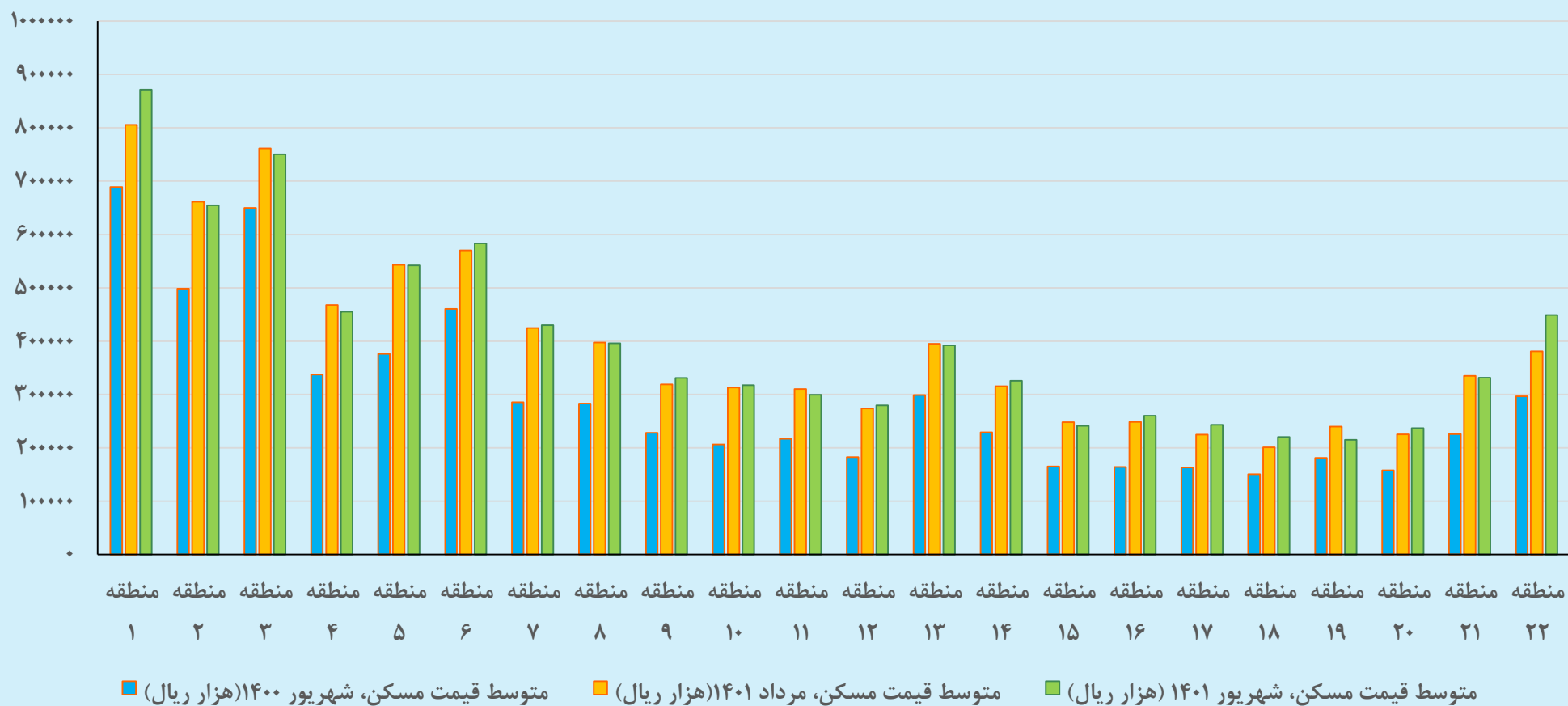
فراوانی واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیر بنا (درصد)

متر از/ماه	مرداد ۱۴۰۱	شهریور ۱۴۰۰	شهریور ۱۴۰۱
تا ۴۰ متر مربع	۳/۳	۳.۶	۳.۵
۴۰ تا ۸۰ متر مربع	۴۹/۵	۵۲.۷	۵۰.۹
۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع	۳۰/۵	۲۸.۳	۳۰.۴
۱۲۰ متر به بالا	۱۶/۵	۱۵.۵	۱۵.۵



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

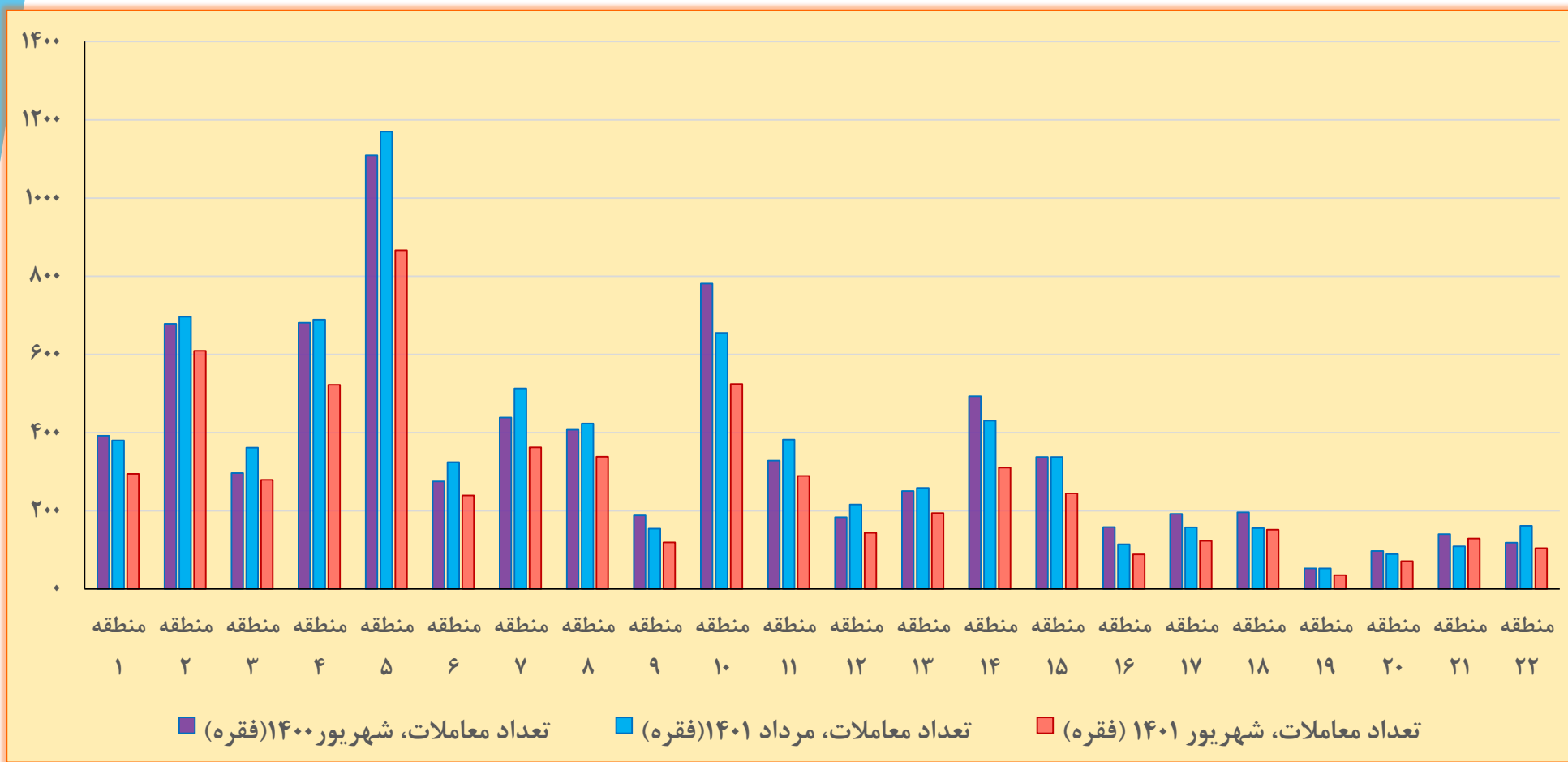
متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
شهریور ۱۴۰۰، مرداد ۱۴۰۱، شهریور ۱۴۰۱





گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

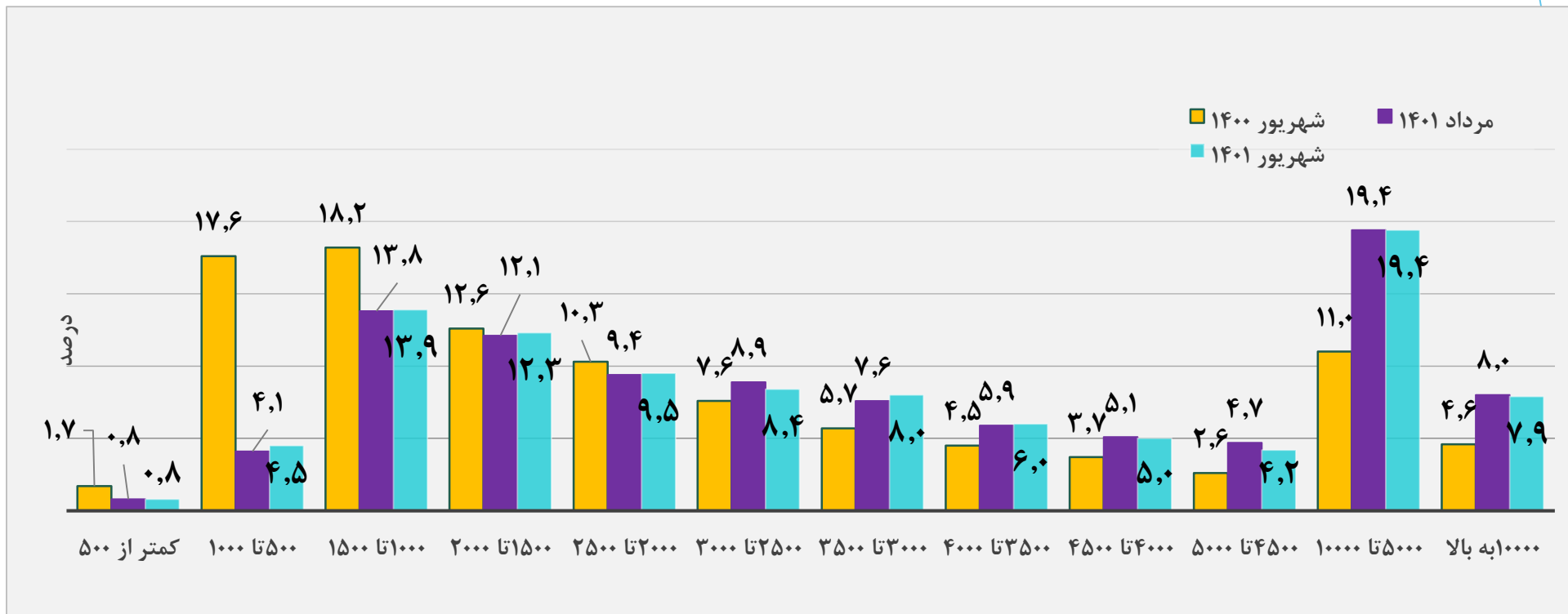
تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
شهریور ۱۴۰۰، مرداد ۱۴۰۱، شهریور ۱۴۰۱





گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

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



شهریور ۱۴۰۱:

- بیشترین معاملات در بازه ۵ تا ۱۰ میلیارد تومان
 - کمترین معاملات در بازه ۴.۵ میلیارد تومان تا ۵ 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 شهریور ماه سال ۱۴۰۱

شاخص قیمت به اجاره:

$$\frac{\text{میانگین قیمت فروش هر متر مربع}}{\text{میانگین اجاره ماهانه هر متر مربع} \times 12} = \frac{P}{R} = \frac{432.2}{17.2} = 25.2$$

❖ 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 شهریور 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 به ترتیب معادل ۴.۶ و ۴.۷ درصد می باشد.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

❖ مساحت با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع سهمی معادل ۵۴.۴٪ از معاملات را به خود اختصاص داده است.

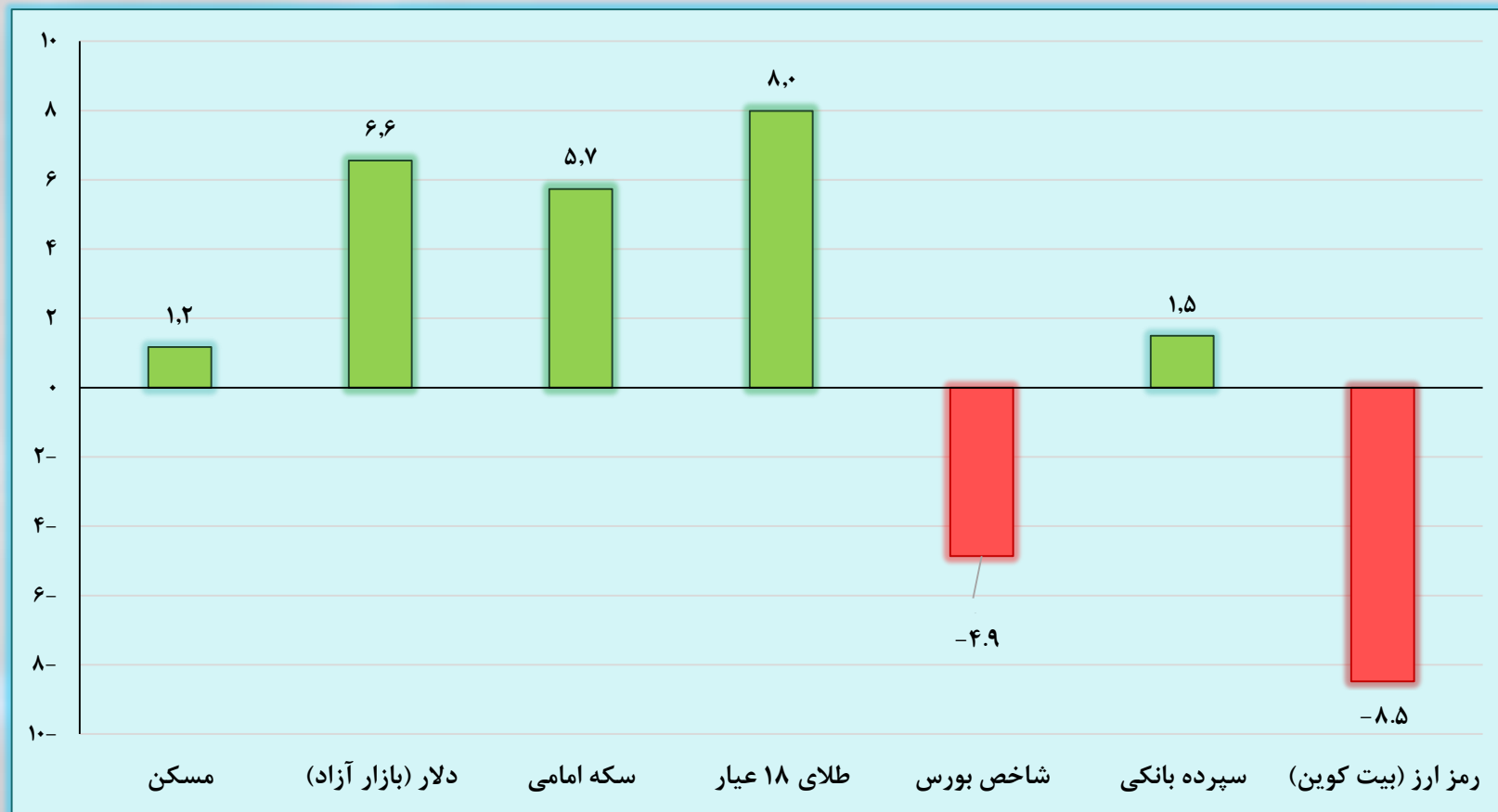
❖ ۵۵.۹٪ از واحدهای مسکونی معامله شده کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۳۲.۲ میلیون ریال) معامله شده است.

❖ ۴۹.۴٪ از معاملات مربوط به واحدهای با ارزش کمتر از ۳ میلیارد تومان بوده است.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

بازدهی ماهیانه بازارها، شهریور ۱۴۰۱





گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران شهریور ماه سال ۱۴۰۱

قطب نمای بازار مسکن در شهریور ماه ۱۴۰۱:

1. افزایش قیمت به میزان ۱.۱ درصد نسبت به ماه قبل افزایش ۳۶.۳ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل.
2. کاهش ۲۲.۹ درصدی تعداد معاملات مسکن نسبت به ماه قبل و کاهش ۲۲.۵ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل.
3. افزایش قیمت ارز و احتمال تأثیر در افزایش قیمت مسکن در صورت تثبیت افزایش قیمت ارز
4. کاهش فایل های فروش و تردید فروشندگان در ورود به بازار
5. کاهش حاشیه سود سازندگان.
6. کاهش تعداد پروانه های ساختمانی
7. افزایش ۴.۶ شاخص اجاره مسکن در شهر تهران نسبت به ماه قبل و افزایش ۴۰.۹ درصدی نسبت به ماه قبل مشابه سال قبل.
8. کاهش نسبت P به R در ماه شهریور نسبت به ماه مرداد.
9. سقوط معاملات به تعداد کمتر از ۱۰ هزار واحد، تا سقف ۶ هزار واحد
10. انتقال تورم مسکن به اجاره به دلیل بالاتر بودن نرخ تورم ماهانه اجاره از نرخ تورم مسکن.
11. با توجه به فضای تورمی کشور، افزایش قیمت مسکن در ماه های گذشته، تورم مصالح ساختمانی و کاهش سرمایه گذاری در بخش مسکن توسط بخش خصوصی، می توان برای ماه های آتی تشدید تورم رکودی در بخش مسکن و تداوم تورم اجاره بها را انتظار داشت.



شرکت گروه —رمایه گذاری مسکن

(—هامی عام)

با سپاس از همراهی شما