

# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان 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



## تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده: ۸۰۰۵ واحد مسکونی متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنا: ۴۶۷ میلیون ریال

مولفه‌های طرف عرضه:

- ۱- بلا تکلیفی در وزارت راه و شهرسازی
- ۲- ابهام در طرح ملی نهضت مسکن
- ۳- رکود تاریخی در بخش ساخت‌وساز مسکن

مولفه‌های طرف تقاضا:

- ۱- ناامیدی برخی متقاضیان طرح نهضت ملی مسکن و انصراف از آن
- ۲- کاهش اعتراضات خیابانی و بروز تقاضای انباشت‌شده

رشد قابل توجه قیمت به همراه افزایش ۵۰ درصدی معاملات، نشان‌دهنده جهش تقاضا می‌باشد که می‌تواند علاوه بر عوامل فوق، ناشی از افزایش انتظارات تورمی باشد.



# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

## حجم معاملات مسکن حجم کل معاملات : ۸۰۰۵ واحد

### عمر بنای واحدهای معامله شده

۲۸.۴٪

تا ۵ سال : ۲۲۷۱ واحد

۱۸.۱٪

۶ تا ۱۰ سال : ۱۴۴۵ واحد

۱۶.۰٪

۱۱ تا ۱۵ سال : ۱۲۷۷ واحد

۱۷.۰٪

۱۶ تا ۲۰ سال : ۱۳۶۲ واحد

۲۰.۶٪

بیش از ۲۰ سال : ۱۶۵۰ واحد



## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان 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	۱۷۳۶	۲۳۳۵	۲۲۷۱	۳۴.۵	-۲.۷	۳۲.۰	۲۸.۴
۶-۱۰	۷۸۲	۱۶۶۸	۱۴۴۵	۱۱۳.۳	-۱۳.۴	۲۲.۸	۱۸.۱
۱۱-۱۵	۵۴۲	۱۰۳۷	۱۲۷۷	۹۱.۳	۲۳.۱	۱۴.۲	۱۶.۰
۱۶-۲۰	۷۹۰	۱۳۳۴	۱۳۶۲	۶۸.۹	۲.۱	۱۸.۳	۱۷.۰
بیش از ۲۰ سال	۶۱۶	۹۳۰	۱۶۵۰	۵۱.۰	۷۷.۴	۱۲.۷	۲۰.۶
جمع کل	۴۴۶۶	۷۳۰۴	۸۰۰۵	۶۳.۵	۹.۶	۱۰۰	۱۰۰



# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

## بیشترین معاملات :

منطقه ۵ : ۱۴.۲٪

منطقه ۱۰ : ۹.۲٪

منطقه ۲ : ۹.۰٪

منطقه ۲ : ۸.۷٪

منطقه ۱۰ : ۹.۳٪

منطقه ۵ : ۱۵٪

منطقه ۲ : ۹.۰٪

منطقه ۱۰ : ۹.۲٪

منطقه ۵ : ۱۴.۲٪

مهر ماه ۱۴۰۱

آبان ماه ۱۴۰۱



## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

منطقه ۱۶: ۱۱۱ فقره (۰.۰۱۳٪)



منطقه ۲۰: ۱۲ فقره (۰.۰۱۰٪)



منطقه ۱۹: ۵۳ فقره (۰.۰۰۶٪)

کمترین معاملات :



# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

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

آبان ۱۴۰۰، مهر ۱۴۰۱، آبان ۱۴۰۱





## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

### تحولات قیمت

متوسط قیمت یک متر مربع زیربنا در آبان ۱۴۰۱: ۴۶۷.۰ میلیون ریال

✓ نسبت به مهر ۱۴۰۱: ۶.۸٪ افزایش

✓ نسبت به آبان ۱۴۰۰: ۴۵.۹٪ افزایش



بیشترین متوسط قیمت ۹۵۱.۱ میلیون ریال



کمترین متوسط قیمت ۲۳۰.۹ میلیون ریال





## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان 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	آبان ۱۴۰۱	مهر ۱۴۰۱	آبان ۱۴۰۰	
۹.۶	۴۷.۸	۸۰۰۵	۵۴۱۶	۷۳۰۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۵.۹	۶.۸	۴۶۷۰۴۸	۴۳۷۲۴۹	۳۲۰۰۹۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزارریال)



## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

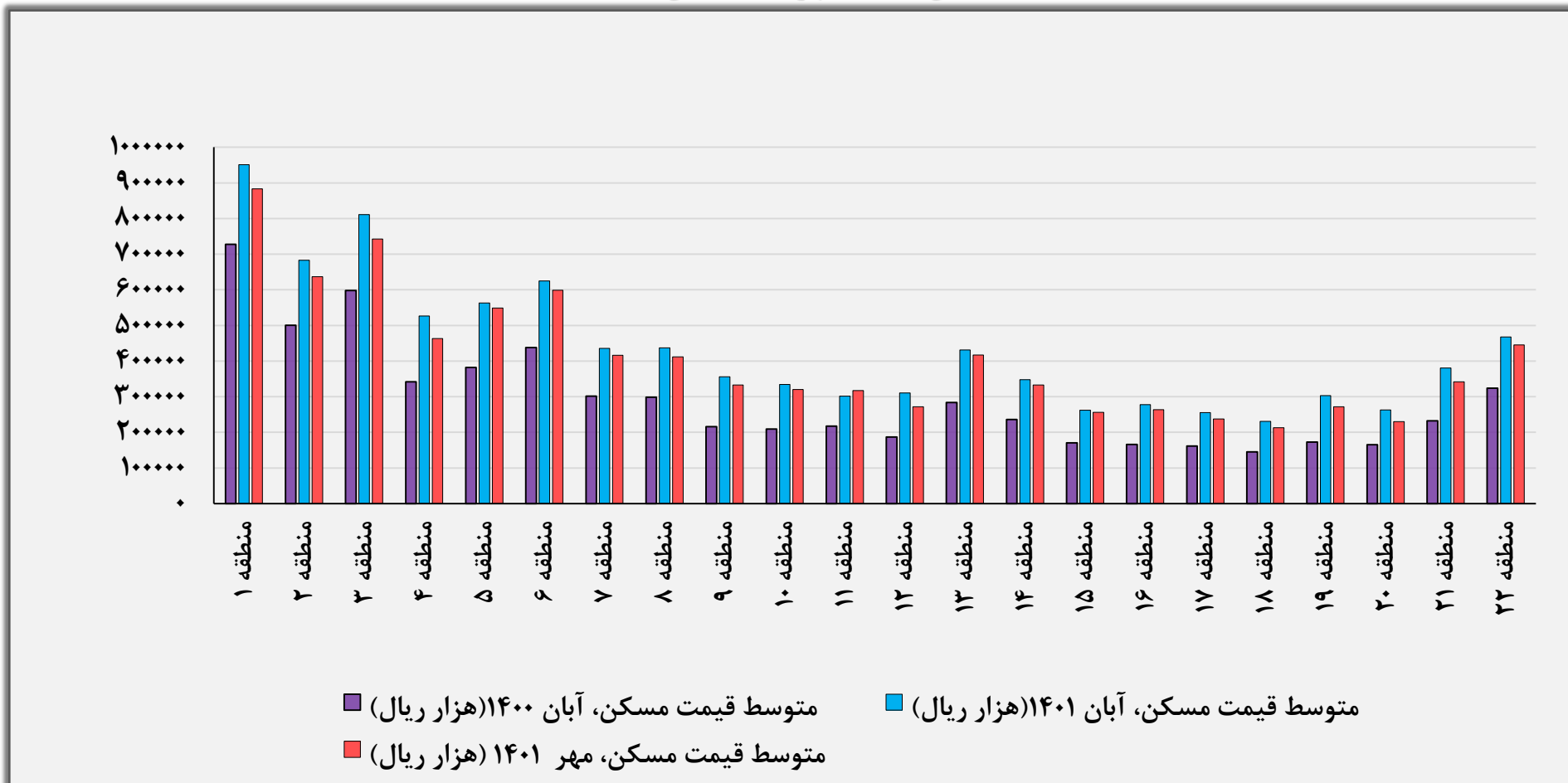
### فراوانی واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیر بنا (درصد)

آبان ۱۴۰۱	مهر ۱۴۰۱	شهریور ۱۴۰۱	مترائز/ماه
۳.۹	۳.۸	۳.۵	تا ۴۰ متر مربع
۵۲.۶	۵۳	۵۰.۹	۴۰ تا ۸۰ متر مربع
۲۸.۹	۲۷.۷	۳۰.۴	۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع
۱۴.۴	۱۵.۸	۱۵.۵	۱۲۰ متر به بالا



## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

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





# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

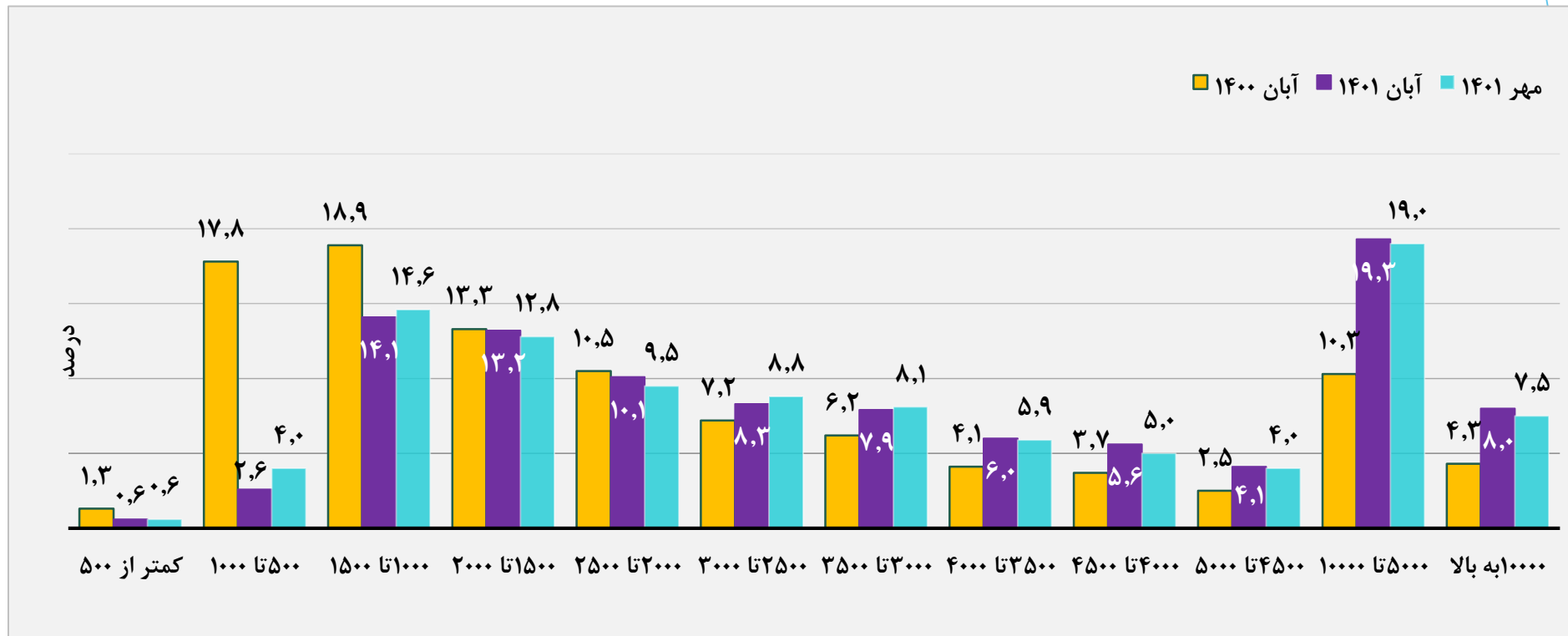
تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران  
آبان ۱۴۰۰، مهر ۱۴۰۱، آبان ۱۴۰۱





# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

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



## آبان ۱۴۰۱:

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

### شاخص قیمت به اجاره:

$$\frac{\text{میانگین قیمت فروش هر متر مربع}}{\text{میانگین اجاره ماهانه هر متر مربع} \times 12} = \frac{P}{R} = \frac{467.048}{19.12} = 24.4$$

❖ 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 آبان ماه ۱۴۰۱، نشان‌دهنده رشد به ترتیب ۳۹.۸ و ۴۵ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد. همچنین رشد ماهانه شاخص مزبور در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴.۱ و ۵.۰ درصد می باشد.



## سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

❖ مساحت با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع سهمی معادل ۵۶.۵٪ از معاملات را به خود اختصاص داده است.

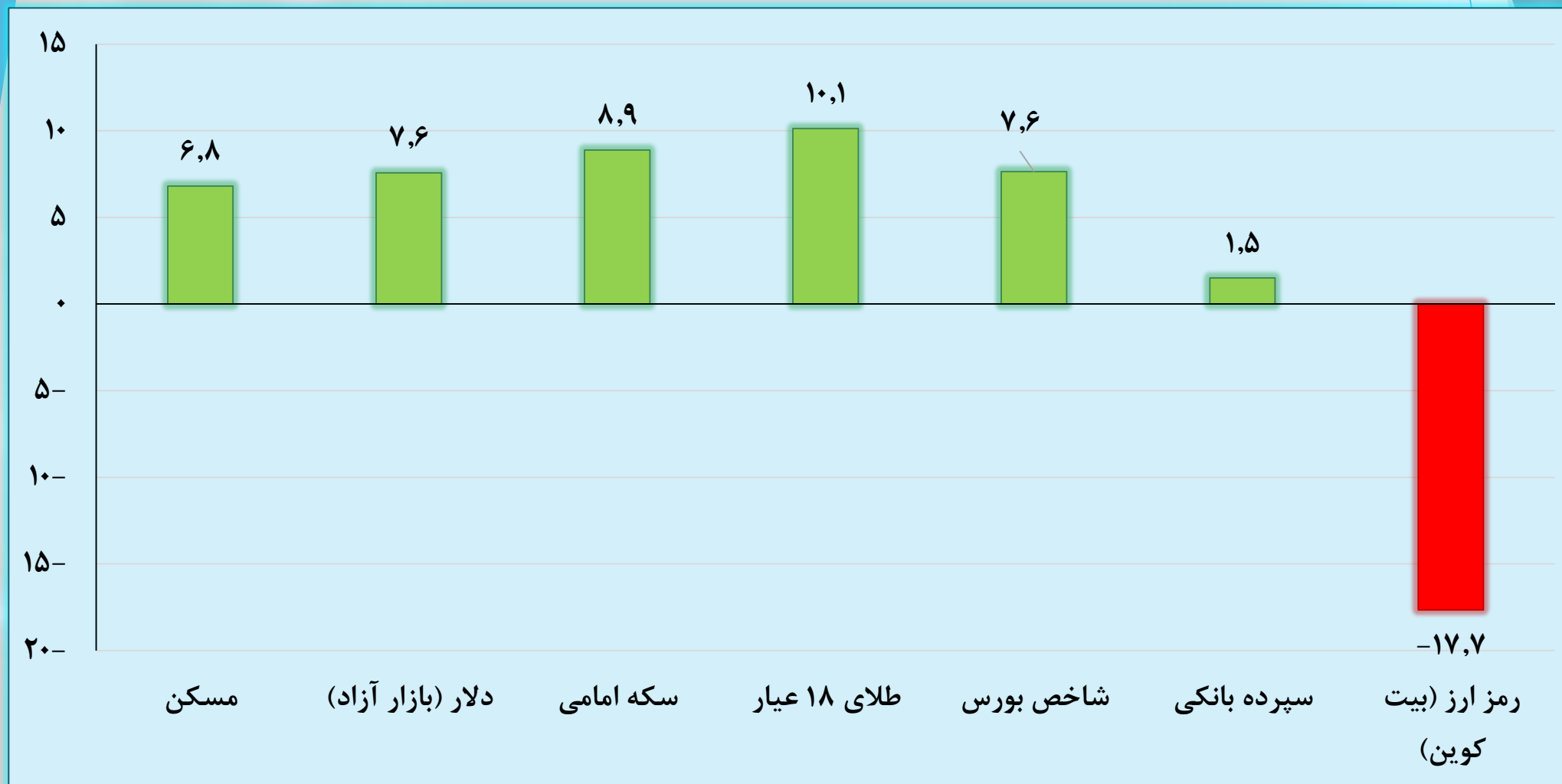
❖ ۵۸.۶٪ از واحدهای مسکونی معامله شده کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۶۷.۰ میلیون ریال) معامله شده است.

❖ ۴۸.۹٪ از معاملات مربوط به واحدهای با ارزش کمتر از ۳ میلیارد تومان بوده است.



## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

### بازدهی ماهیانه بازارها، آبان ۱۴۰۱







## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آبان ماه سال ۱۴۰۱

### قطب نمای بازار مسکن در آبان ماه ۱۴۰۱:

1. افزایش قیمت به میزان ۶.۸ درصد نسبت به ماه قبل و افزایش ۴۵.۹ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل.
2. افزایش ۴۷.۸ درصدی تعداد معاملات مسکن نسبت به ماه قبل و افزایش ۹.۶ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل.  
(گزارش های میدانی نشان می دهد بیشتر معاملات در بازار مسکن در فایل های نامرغوب بوده است).
3. افزایش ۴.۱ درصدی شاخص اجاره مسکن در شهر تهران نسبت به ماه قبل و افزایش ۳۹.۸ درصدی نسبت به ماه قبل مشابه سال قبل.
4. افزایش نسبت  $P$  به  $R$  در ماه آبان نسبت به ماه مهر که بنظر می رسد بیشتر از افزایش قیمت مسکن باشد تا افزایش اجاره.
5. پیشی گرفتن تورم مسکن از تورم اجاره در آبان ماه (رشد ماهانه اجاره در مهرماه ۷ درصد و آبان برابر ۴.۱ درصد بوده است).
6. کاهش حاشیه سود سازندگان.
7. کاهش تعداد پروانه های ساختمانی
8. با توجه به فضای تورمی کشور، تورم مصالح ساختمانی و کاهش سرمایه گذاری در بخش مسکن توسط بخش خصوصی، می توان برای ماه های آتی تشدید رکود تورمی و رشد قیمت مسکن را انتظار داشت.



**شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن**  
(سهامی عام)

**با سپاس از همراهی شما**