



# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آذرماه 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 آذر ماه سال ۱۴۰۱

### تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده : ۱۰۱۸۴ واحد مسکونی متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنا : ۴۸۰.۷ میلیون ریال

- قیمت دلاری هر متر مربع مسکن در تهران از حدود ۱۳۲۶ دلار به حدود ۱۲۵۱ دلار کاهش یافته است.
- با وجود بالا بودن قیمت، حجم معاملات به سطح نسبتاً بالایی رسیده است و در نتیجه افراد، قیمت‌های فعلی را توجیه پذیر می‌دانند که آن نیز ناشی از افزایش تورم عمومی و انتظارات قیمتی می‌باشد.
- مطابق با گزارش مرکز آمار، تورم ماهانه آذر ماه برای مناطق شهری برابر ۲.۱ درصد بوده است، در نتیجه قیمت مسکن در تهران بیش از تورم عمومی افزایش داشته است.





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

## حجم معاملات مسکن حجم کل معاملات : ۱۰۱۸۴ واحد

### عمر بنای واحدهای معامله شده

۲۹٪

تا ۵ سال : ۲۹۵۵ واحد

۱۷.۳٪

۶ تا ۱۰ سال : ۱۷۶۰ واحد

۱۶.۷٪

۱۱ تا ۱۵ سال : ۱۷۰۵ واحد

۱۶.۸٪

۱۶ تا ۲۰ سال : ۱۷۱۲ واحد

۲۰.۲٪

بیش از ۲۰ سال : ۲۰۵۲ واحد



## گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آذر 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	۱۰۰۰	۳۲۴۷	۲۹۵۵	۲۲۴.۷	-۹.۰	۳۳.۲	۲۹.۰
۶-۱۰	۵۳۰	۲۰۴۲	۱۷۶۰	۲۸۵.۳	-۱۳.۸	۲۰.۹	۱۷.۳
۱۱-۱۵	۳۱۵	۱۳۸۴	۱۷۰۵	۳۳۹.۴	۲۳.۲	۱۴.۲	۱۶.۷
۱۶-۲۰	۳۸۸	۱۸۰۶	۱۷۱۲	۳۶۵.۵	-۵.۲	۱۸.۵	۱۶.۸
بیش از ۲۰ سال	۳۲۲	۱۲۹۳	۲۰۵۲	۳۰۱.۶	۵۸.۷	۱۳.۲	۲۰.۲
جمع کل	۲۵۵۵	۹۷۷۲	۱۰۱۸۴	۲۸۲.۵	۴.۲	۱۰۰	۱۰۰



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

بیشترین معاملات :

منطقه ۵ : ۱۵.۰٪

منطقه ۱۰ : ۹.۴٪

منطقه ۲ : ۹.۳٪

منطقه ۲ : ۹.۰٪

منطقه ۱۰ : ۹.۲٪

منطقه ۵ : ۱۴.۲٪

منطقه ۲ : ۹.۳٪

منطقه ۱۰ : ۹.۴٪

منطقه ۵ : ۱۵٪

آبان ماه ۱۴۰۱

آذر ماه ۱۴۰۱



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

منطقه ۲۲ : ۱۳۹ فقره (۰.۰۱۴٪)

منطقه ۲۰ : ۱۳۳ فقره (۰.۰۱۳٪)

منطقه ۱۹ : ۶۰ فقره (۰.۰۰۵٪)

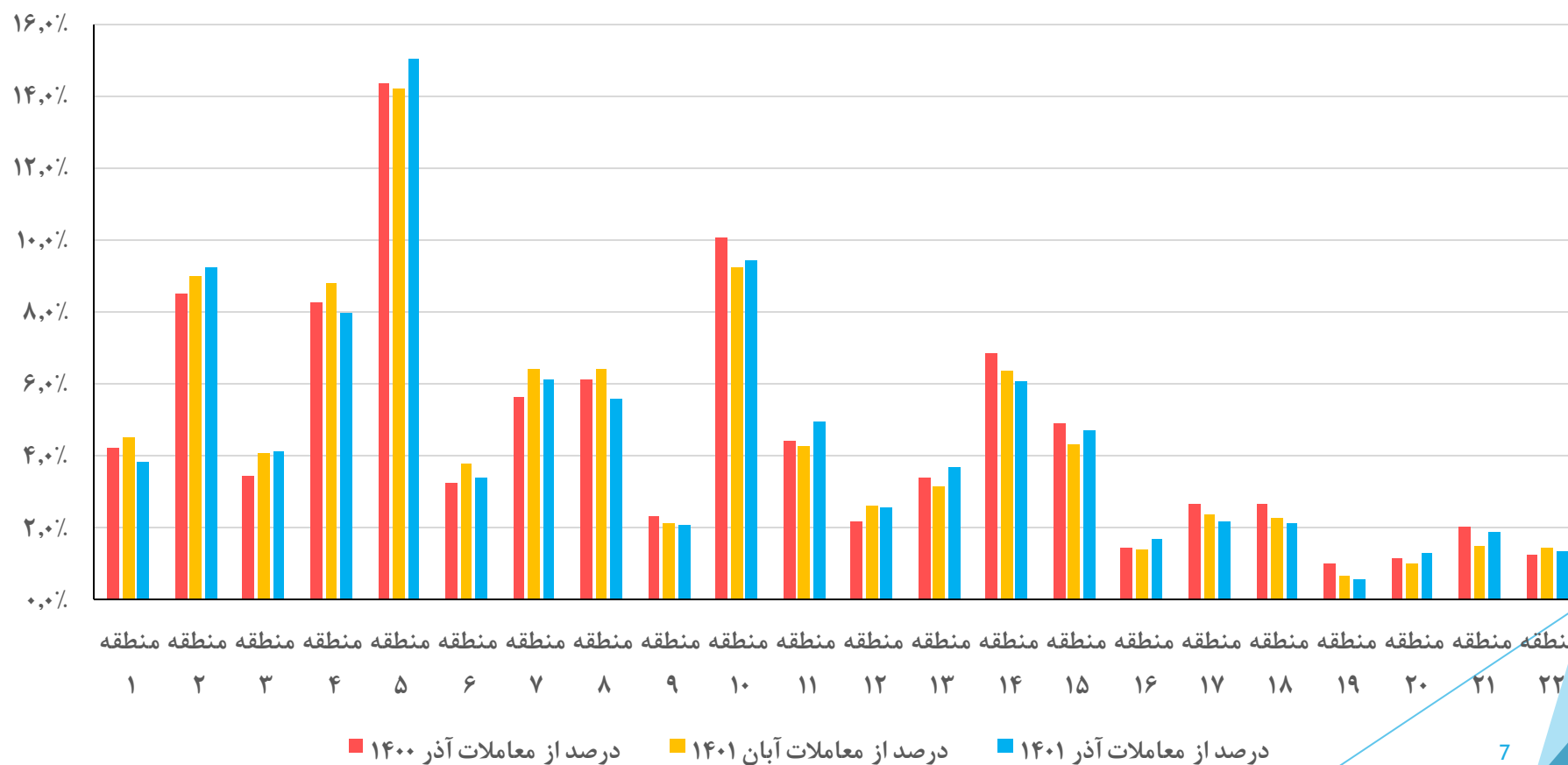
کمترین معاملات :



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

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

آذر ۱۴۰۰، آبان ۱۴۰۱، آذر ۱۴۰۱







## تحولات قیمت

متوسط قیمت یک متر مربع زیربنا در آذر ۱۴۰۱: ۴۸۰.۷ میلیون ریال

✓ نسبت به آبان ۱۴۰۱: ۲.۹٪ افزایش

✓ نسبت به آذر ۱۴۰۰: ۴۷.۵٪ افزایش



بیشترین متوسط قیمت ۹۴۴.۱ میلیون ریال



کمترین متوسط قیمت ۲۴۴.۹ میلیون ریال





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

### عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر آذر ماه ۱۴۰۱		مقطع زمانی			شرح
		آذر ۱۴۰۱	آبان ۱۴۰۱	آذر ۱۴۰۰	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
۴.۲	۲۷.۲	۱۰۱۸۴	۸۰۰۵	۹۷۷۲	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۷.۵	۲.۹	۴۸۰۷۳۷	۴۶۷۰۴۸	۳۲۵۹۰۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزارریال)



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

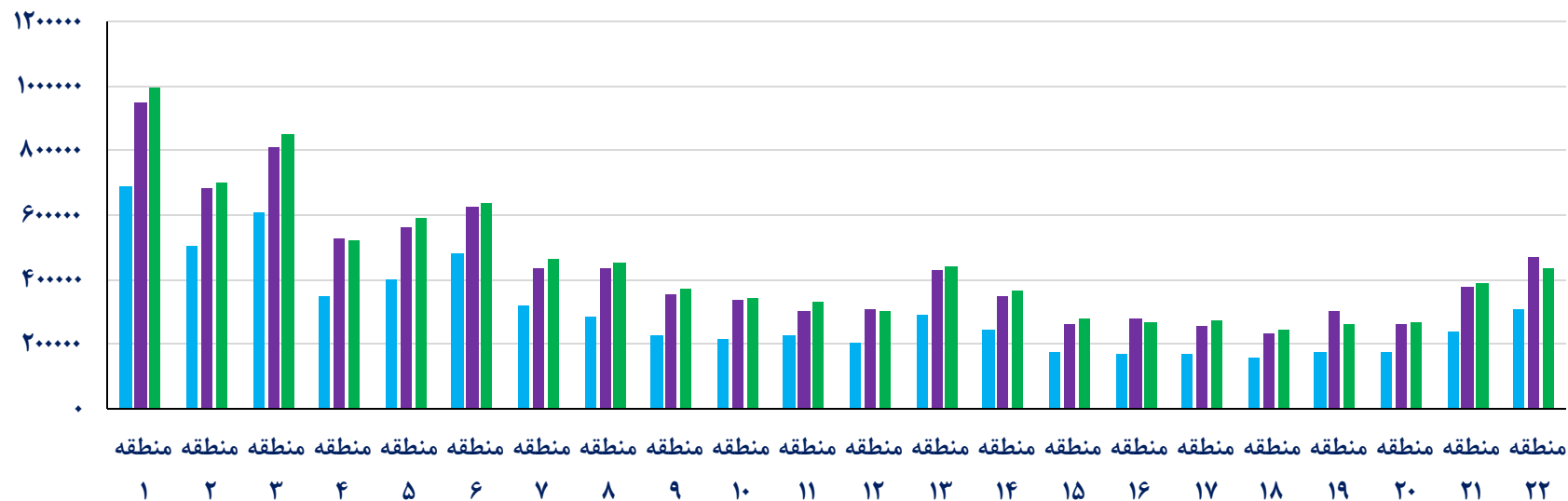
### فراوانی واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیر بنا (درصد)

مترائز/ماه	مهر ۱۴۰۱	آبان ۱۴۰۱	آذر ۱۴۰۱
تا ۴۰ متر مربع	۳.۸	۳.۹	۳.۴
۴۰ تا ۸۰ متر مربع	۵۳	۵۲.۶	۵۳.۲
۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع	۲۷.۷	۲۸.۹	۲۸.۶
۱۲۰ متر به بالا	۱۵.۸	۱۴.۴	۱۴.۹



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

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

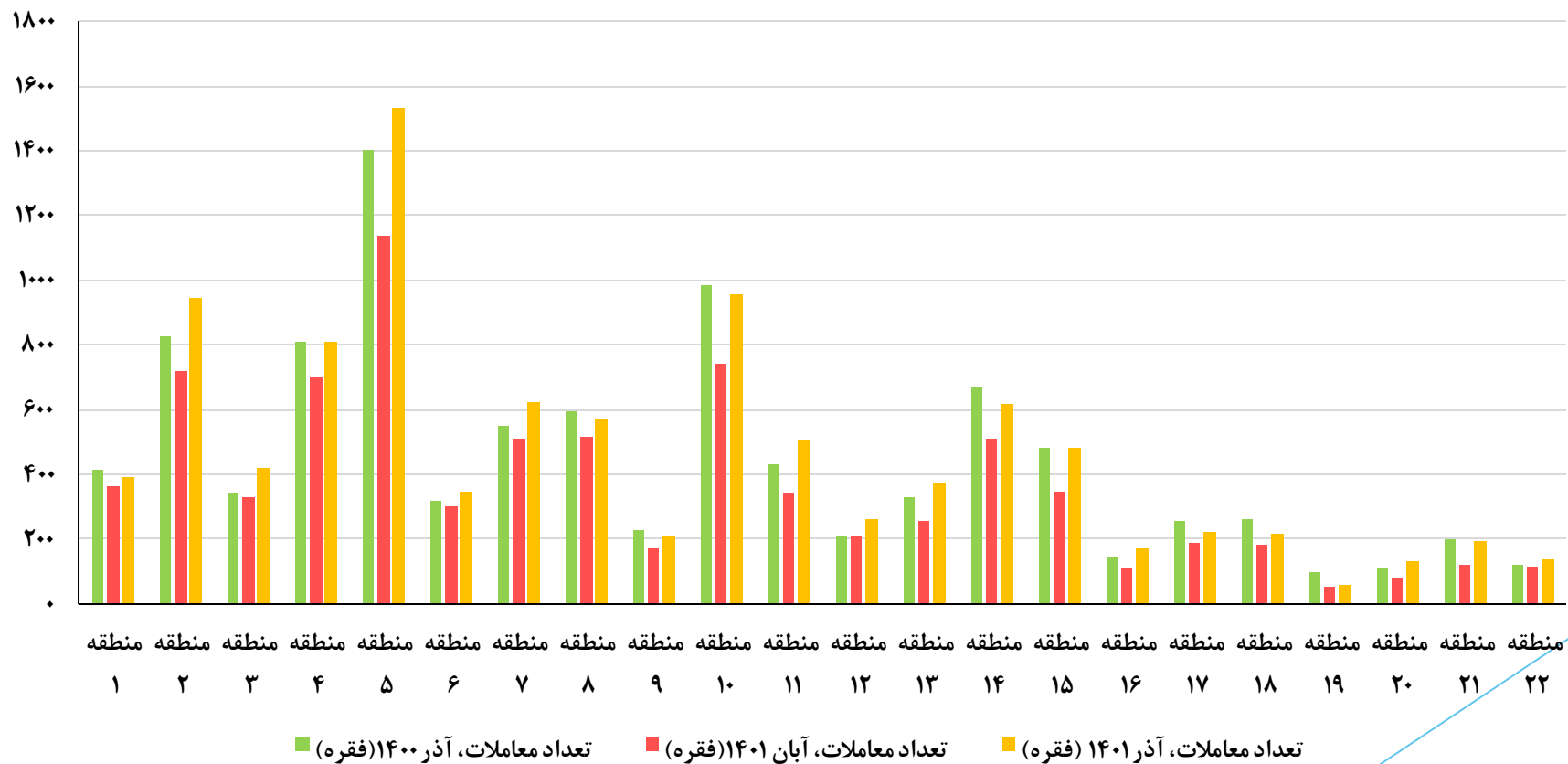


■ متوسط قیمت مسکن، آذر ۱۴۰۱ (هزار ریال)   ■ متوسط قیمت مسکن، آبان ۱۴۰۱ (هزار ریال)   ■ متوسط قیمت مسکن، آذر ۱۴۰۰ (هزار ریال)



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

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

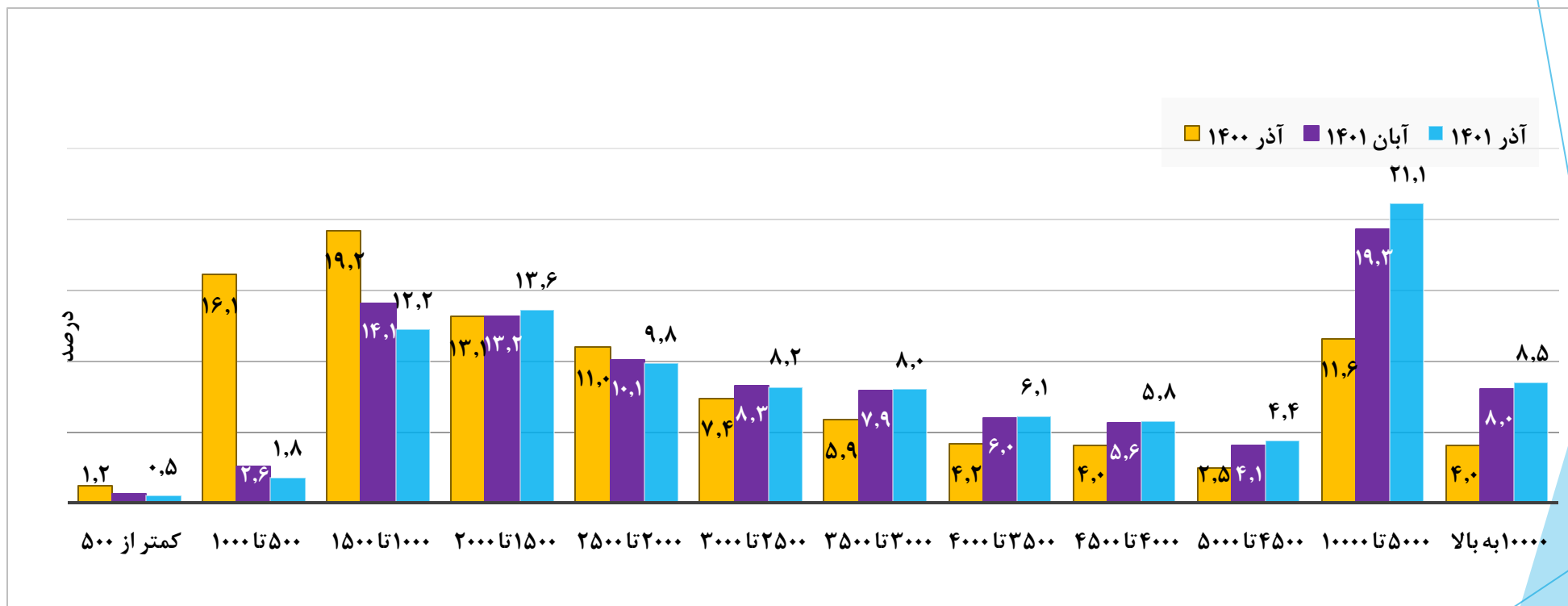






# گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران آذر ماه سال ۱۴۰۱

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



## آذر ۱۴۰۱:

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

### شاخص قیمت به اجاره (P/R) :

$$\frac{\text{میانگین قیمت فروش هر متر مربع}}{\text{میانگین اجاره ماهانه هر متر مربع} \times 12} = \frac{P}{R} = \frac{480.7}{19.60} = 24.5$$

❖ شاخص P/R در آذر ماه ۱۴۰۱ نسبت به آبان ماه اندکی افزایش داشته است. (شاخص قیمت به اجاره در آبان ماه ۲۴.۴ بوده است).

❖ 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 آبان ماه بروز رسانی شده است.

❖ شاخص اجاره مسکن در شهر تهران و کل مناطق شهری در آذر ماه ۱۴۰۱، نشان دهنده رشد به ترتیب ۴۱.۳ و ۴۶.۴ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. همچنین رشد ماهانه شاخص مزبور در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۲.۵ و ۳.۰ درصد می‌باشد.



## سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

❖ مساحت با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع سهمی معادل ۵۶.۶٪ از معاملات را به خود اختصاص داده است.

❖ ۵۷.۵٪ از واحدهای مسکونی معامله شده کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۴۸۰.۷ میلیون ریال) معامله شده است.

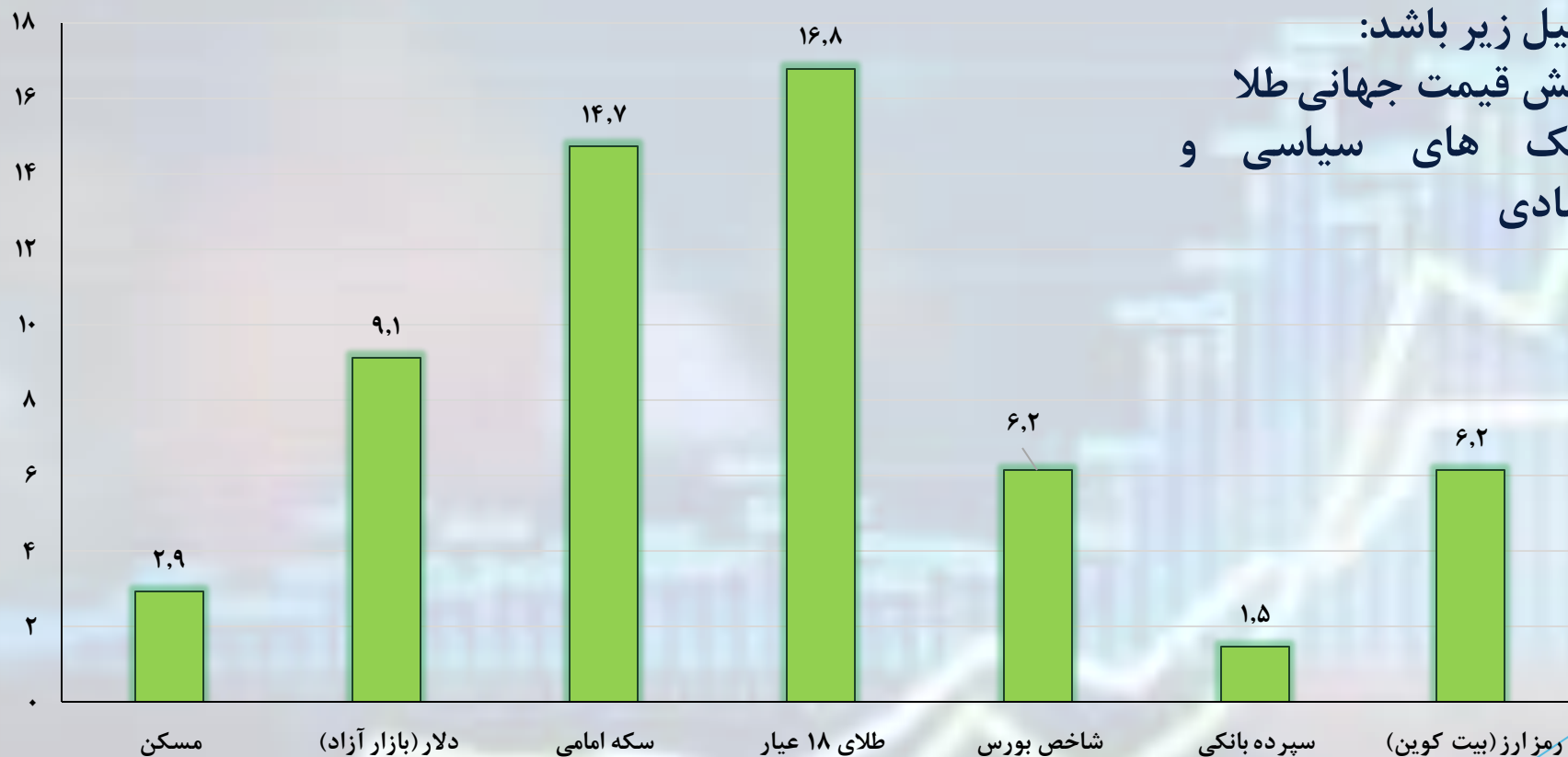
❖ ۴۶.۱٪ از معاملات مربوط به واحدهای با ارزش کمتر از ۳ میلیارد تومان بوده است.



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

### بازدهی ماهیانه بازارها، آذر ۱۴۰۱

رشد بازارها در آذر ماه می تواند  
به دو دلیل زیر باشد:  
✓ افزایش قیمت جهانی طلا  
✓ ریسک های سیاسی و  
اقتصادی







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

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

1. افزایش قیمت به میزان ۲.۹ درصد نسبت به ماه قبل و افزایش ۴۷.۵ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل.
2. افزایش ۲۷.۲ درصدی تعداد معاملات مسکن نسبت به ماه قبل و افزایش ۴.۲ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل.  
(گزارش‌های میدانی نشان می‌دهد بیشتر معاملات در بازار مسکن در فایل‌های نامرغوب بوده است).
3. افزایش ۲.۵ درصدی شاخص اجاره مسکن در شهر تهران نسبت به ماه قبل و افزایش ۴۱.۳ درصدی نسبت به ماه قبل مشابه سال قبل.
4. افزایش نسبت  $P$  به  $R$  در ماه آذر نسبت به ماه آبان که ناشی از بالاتر بودن تورم مسکن در مقایسه با تورم اجاره است.
5. کاهش قیمت دلاری مسکن به دلیل وقفه لازم برای تعدیل قیمت مسکن متناسب با رشد قیمت دلار ( رشد دلار حدود ۹ درصد، رشد قیمت مسکن حدود ۲.۹ )
6. پیشی گرفتن تورم مسکن از تورم اجاره در آذر ماه (تورم مسکن ۲.۹ و تورم اجاره ۲.۵)



# شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

با سپاس از همراهی شما