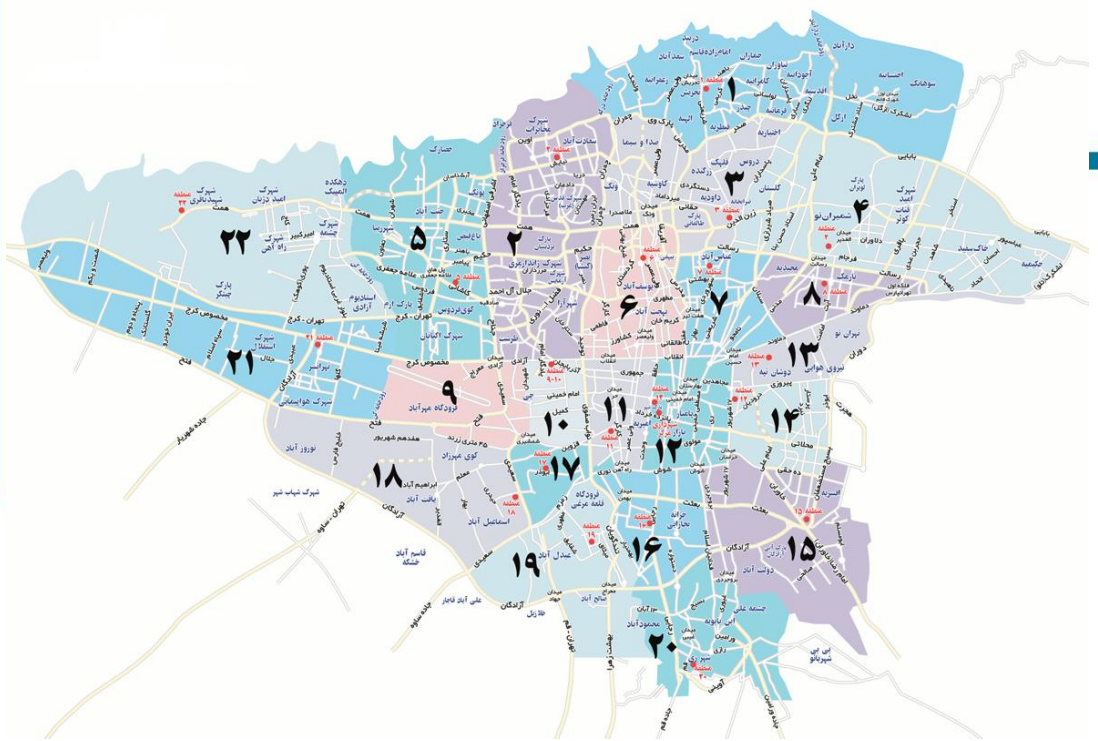
بررسی ماهانه بازار مسکن

مهر ۱۴۰۱



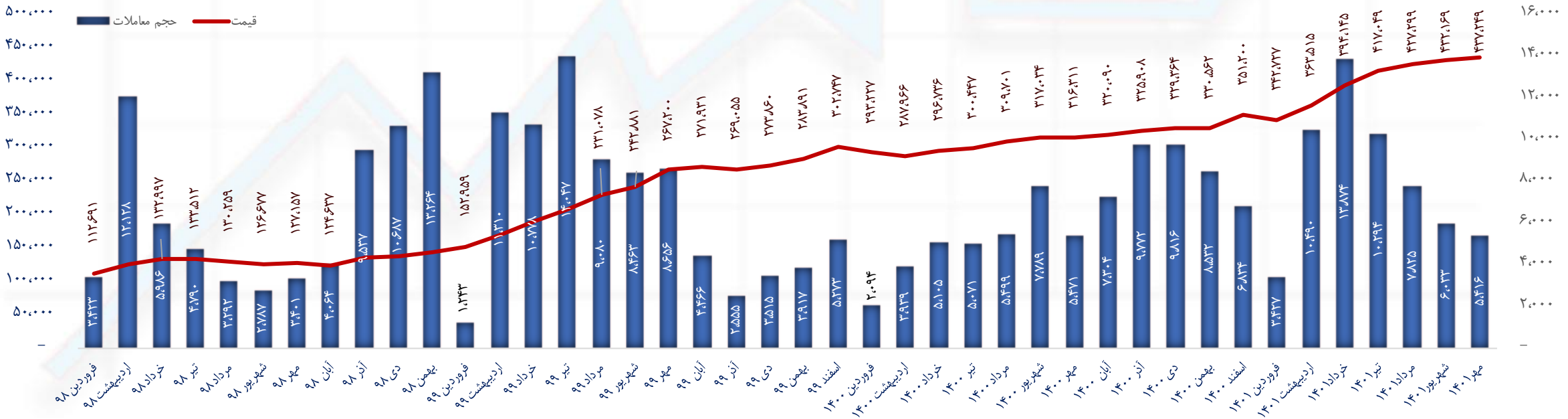
عناوین اصلی گزارش:

- ❖ خلاصه وضعیت بازار مسکن
- ❖ مقایسه بازارهای موازی
- ❖ بررسی روند قیمتی مسکن
- ❖ بررسی روند اجاره بها
- ❖ بررسی روند حجم معاملات مسکن

خلاصه وضعیت مسکن

خلاصه وضعیت بازار مسکن

طبق آخرین گزارش منتشر شده درمهرماه ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در شهر تهران برابر با ۴۳،۷۲۵ تومان (۱،۱۳۴ دلار) می باشد، که نسبت به شهریور ماه، افزایش ۱,۱۸ درصدی و نسبت به ماه مشابه سال گذشته، افزایش ۳۸,۲ درصدی را به خود اختصاص داده است. این در حالیست که رشد نقطه به نقطه شهریور ماه سال گذشته معادل ۳۰,۵ درصد بوده است. نکته حائز اهمیت در ماه جاری، افزایش قیمت ۲۶ درصدی منطقه ۱۹ و کاهش قیمت ۳ درصدی مناطق ۷ و ۱۸ می باشد. همچنین رشد قیمت متوسط مسکن از ابتدای سال ۱۴۰۱ معادل ۲۵ درصد بوده است که بهره بدون ریسک در مدت زمان مذکور پوشش داده شده است. در ماه مورد اشاره، قرارداد ۵،۴۱۶ واحد مسکونی به ثبت رسیده است که نسبت به شهریور ماه و ماه مشابه سال گذشته به ترتیب ۱۰ درصد و یک درصد کاهش یافته است. این در حالیست که متوسط تعداد معاملات ماهانه ظرف یک سال گذشته ۸،۰۸۴ واحد بوده است. لازم به ذکر است نرخ رشد اجاره بها، بدون تغییر نسبت به ماه گذشته، عدد ۴۰,۹ درصد را به خود اختصاص داده است. همچنین طبق اخبار منتشر شده، پرطرفدارترین ساختمان ها در شهر تهران دارای متراژ ۵۰ الی۶۰ متر و سن بنای پایین تر از ۵ سال و ارزش کل ۱ الی ۱,۵ میلیارد تومان می باشند.



میزان رشد قیمت متوسط و تعداد معاملات

رشد قیمت متوسط

منطقه	قیمت	ماهانه	یک ساله	از ابتدای ۱۴۰۱	از ابتدای ۱۴۰۰	از ابتدای ۱۳۹۹	از ابتدای ۱۳۹۸
۱۰	۳۲۰,۱۱۲	۱٪	۵۷٪	۳۹٪	۶۷٪	۲۰۳٪	۳۲۱٪
۱۵	۲۵۶,۴۶۸	۶٪	۵۴٪	۳۷٪	۶۷٪	۱۸۷٪	۳۰۵٪
۹	۳۳۲,۹۹۰	۱٪	۵۳٪	۳۸٪	۵۵٪	۲۱۰٪	۲۸۴٪
۱۲	۲۷۱,۵۰۶	-۳٪	۵۲٪	۲۲٪	۶۰٪	۲۱۹٪	۳۴۳٪
۱۱	۳۱۷,۴۲۲	۶٪	۵۲٪	۳۳٪	۵۷٪	۲۰۴٪	۳۱۶٪
۲۱	۳۴۱,۹۲۱	۳٪	۵۰٪	۳۱٪	۵۶٪	۲۰۹٪	۳۲۴٪
۱۴	۳۳۳,۲۷۰	۲٪	۴۹٪	۳۴٪	۶۰٪	۱۹۸٪	۲۶۷٪
۱۹	۲۷۱,۷۰۱	۲۶٪	۴۹٪	۶۰٪	۷۳٪	۲۲۱٪	۳۶۳٪
۱۶	۲۶۳,۳۶۹	۱٪	۴۹٪	۳۳٪	۶۷٪	۲۵۲٪	۳۴۹٪
۱۳	۴۱۷,۰۶۵	۶٪	۴۷٪	۲۸٪	۵۴٪	۲۰۳٪	۲۷۸٪
۲۰	۲۳۰,۱۵۴	-۳٪	۴۵٪	۲۸٪	۴۳٪	۱۶۹٪	۳۳۹٪
۸	۴۱۱,۸۶۲	۴٪	۴۴٪	۲۶٪	۵۴٪	۱۷۲٪	۲۸۵٪
۵	۵۴۹,۰۰۹	۱٪	۴۳٪	۲۸٪	۵۰٪	۱۹۱٪	۲۸۹٪
۱۷	۲۳۷,۳۶۹	-۲٪	۴۱٪	۳۶٪	۵۶٪	۱۹۹٪	۳۲۵٪
۱۸	۲۱۳,۰۳۸	-۳٪	۴۱٪	۲۹٪	۷۶٪	۱۸۷٪	۳۳۶٪
۴	۴۶۳,۵۳۴	۲٪	۴۰٪	۲۴٪	۴۱٪	۱۶۶٪	۲۷۷٪
۷	۴۱۶,۵۲۵	-۳٪	۳۹٪	۲۶٪	۵۶٪	۲۰۳٪	۲۶۵٪
۲۲	۴۴۵,۲۳۷	-۱٪	۳۵٪	۲۸٪	۴۸٪	۲۱۸٪	۳۲۷٪
۶	۵۹۹,۱۷۶	۳٪	۳۱٪	۲۱٪	۴۵٪	۲۰۸٪	۲۸۲٪
۲	۶۳۶,۵۱۱	-۳٪	۲۸٪	۱۷٪	۳۲٪	۱۶۵٪	۲۸۲٪
۱	۸۸۳,۳۰۹	۱٪	۲۷٪	۱۴٪	۲۹٪	۱۸۲٪	۲۶۴٪
۳	۷۴۲,۳۹۷	-۱٪	۲۴٪	۱۴٪	۱۹٪	۱۷۴٪	۲۷۱٪
متوسط	۴۳۷,۲۴۹	۱٪	۳۸٪	۲۵٪	۴۴٪	۱۸۶٪	۲۸۸٪

رشد تعداد معاملات

منطقه	فراوانی	ماهانه	یک ساله	از ابتدای ۱۴۰۱	از ابتدای ۱۴۰۰	از ابتدای ۱۳۹۹	از ابتدای ۱۳۹۸
۳	۲۲۷	-۱۹٪	۱۵٪	-۱۸٪	۷٪	۲۵۵٪	۷۲٪
۱۶	۹۵	۸٪	۱۲٪	-۱۰٪	-۳٪	۴۵۹٪	۵۶٪
۱۴	۳۵۹	۱۶٪	۱۱٪	-۱۸٪	۱۴٪	۶۰۴٪	۷۳٪
۶	۱۹۶	-۱۸٪	۱۰٪	-۲۲٪	۳٪	۱۹۳٪	۹۴٪
۱۱	۲۵۲	-۱۳٪	۹٪	-۱۴٪	۱۱٪	۴۸۶٪	۸۸٪
۱۲	۱۳۰	-۹٪	۷٪	-۲۲٪	-۴٪	۲۰۲٪	۱۲٪
۸	۳۴۵	۲٪	۵٪	۲٪	۱۱٪	۵۱۶٪	۱۰۳٪
۵	۸۱۵	-۶٪	۳٪	-۱۶٪	۵٪	۳۲۲٪	۴۴٪
۷	۳۳۸	-۷٪	۳٪	-۱۱٪	۵٪	۳۵۷٪	۷۹٪
۴	۴۵۰	-۱۴٪	۲٪	-۲۵٪	۰٪	۳۴۱٪	۳۸٪
۱۰	۵۰۵	-۴٪	۰٪	-۲۲٪	۷٪	۴۷۴٪	۱۱۶٪
۱	۲۶۷	-۹٪	-۱٪	-۲۹٪	-۷٪	۲۱۸٪	۸۰٪
۱۳	۱۶۴	-۱۵٪	-۲٪	-۲۴٪	۱۶٪	۸۶۵٪	۴۱٪
۲۲	۶۴	-۳۸٪	-۹٪	-۴۲٪	-۳۰٪	۳۹۲٪	۱۱۳٪
۹	۱۱۰	-۸٪	-۱۱٪	-۱۹٪	۱۳٪	۲۶۷٪	۵۱٪
۲۰	۶۰	-۱۵٪	-۱۲٪	-۶٪	-۲۵٪	۱۳۱٪	-۳۸٪
۲	۴۷۱	-۲۳٪	-۱۳٪	-۲۶٪	۱۰٪	۳۴۴٪	۷۴٪
۱۷	۱۱۷	-۵٪	-۱۳٪	-۱۱٪	-۱٪	۵۱۶٪	۵۶٪
۱۸	۱۲۲	-۱۹٪	-۱۶٪	-۲۰٪	۶٪	۲۲۱٪	۳۳٪
۱۵	۲۲۹	-۶٪	-۱۹٪	-۳۲٪	-۲۳٪	۲۴۲٪	۱۵٪
۲۱	۷۷	-۴۰٪	-۲۵٪	-۴۸٪	-۱۶٪	۱۵۷٪	۶۷٪
۱۹	۲۳	-۳۴٪	-۳۸٪	-۵۷٪	۰٪	۵۳٪	-۴۴٪
مجموع	۵,۴۱۶	-۱۰٪	-۱٪	-۲۱٪	۳٪	۳۳۶٪	۵۸٪

❖ با توجه به اطلاعات موجود، شروع سال ۹۸ و ۹۹ از انتهای فروردین ماه و شروع سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ از ابتدای فروردین ماه محاسبه شده است.

درصد رشد سالانه و رتبه بندی مناطق

رتبه بندی مناطق

همانطور که در جدول رو به رو مشاهده می شود، عموما پس از گذشت دوره ی صدر نشینی در رشد قیمت در میان مناطق، شاهد افت قیمت در منطقه مورد نظر بوده ایم. همین اتفاق در حالت مقابل نیز عموما تکرار شده است. بر این اساس اطلاعات مفیدی برای پیش بینی روند بازار مسکن استخراج می گردد. لازم به ذکر است با توجه به اطلاعات موجود، مبنای گزارش فروردین ماه هر سال می باشد.

درصد رشد سالانه (فروردین نسبت به فروردین سال قبل)

منطقه	منتهی به فروردین ۹۸	منتهی به فروردین ۹۹	منتهی به فروردین ۱۴۰۰	منتهی به فروردین ۱۴۰۱	از فروردین تابه حال
۱	۱۰۹٪	۲۹٪	۱۱۳٪	۱۳٪	۱۸٪
۲	۹۲٪	۴۴٪	۹۲٪	۸٪	۲۸٪
۳	۹۰٪	۳۵٪	۱۰۸٪	۵٪	۲۵٪
۴	۱۰۹٪	۴۲٪	۸۱٪	۲۱٪	۲۲٪
۵	۹۷٪	۳۴٪	۹۲٪	۱۶٪	۳۰٪
۶	۱۰۲٪	۲۴٪	۹۶٪	۲۹٪	۲۲٪
۷	۱۲۸٪	۲۱٪	۱۱۳٪	۱۱٪	۲۹٪
۸	۱۱۵٪	۴۲٪	۷۰٪	۲۷٪	۲۶٪
۹	۱۲۹٪	۲۴٪	۹۸٪	۲۰٪	۳۱٪
۱۰	۱۲۷٪	۳۹٪	۸۸٪	۱۸٪	۳۶٪
۱۱	۱۰۴٪	۳۷٪	۹۱٪	۲۲٪	۳۱٪
۱۲	۶۵٪	۳۹٪	۸۸٪	۲۶٪	۳۴٪
۱۳	۱۲۵٪	۲۵٪	۱۰۷٪	۱۲٪	۳۰٪
۱۴	۱۳۳٪	۲۳٪	۸۱٪	۲۹٪	۲۷٪
۱۵	۹۸٪	۴۱٪	۶۵٪	۳۴٪	۳۰٪
۱۶	۱۰۲٪	۲۸٪	۱۰۰٪	۲۱٪	۴۵٪
۱۷	۱۰۶٪	۴۲٪	۷۴٪	۳۳٪	۲۹٪
۱۸	۸۵٪	۵۲٪	۸۱٪	۱۷٪	۳۵٪
۱۹	۱۱۶٪	۴۴٪	۷۸٪	۲۰٪	۵۰٪
۲۰	۷۳٪	۶۳٪	۵۸٪	۲۳٪	۳۸٪
۲۱	۹۶٪	۳۷٪	۱۰۵٪	۶٪	۴۲٪
۲۲	۱۲۲٪	۳۴٪	۹۹٪	۲۰٪	۳۴٪

رتبه در میزان رشد سالانه

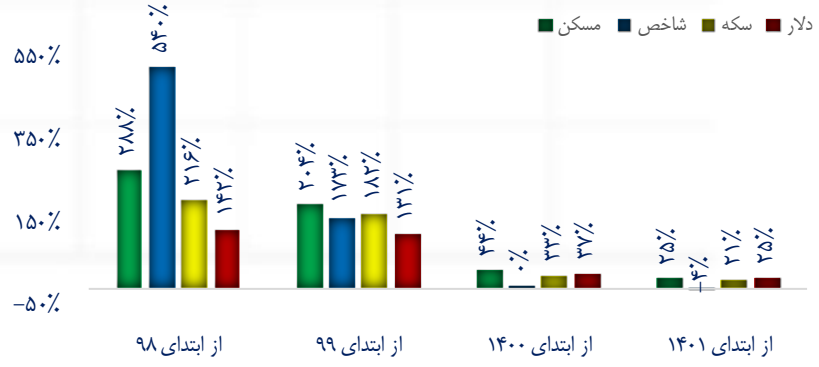
منطقه	منتهی به فروردین ۹۸	منتهی به فروردین ۹۹	منتهی به فروردین ۱۴۰۰	منتهی به فروردین ۱۴۰۱	از فروردین تابه حال
۱	۱۰	۱۶	۱	۱۷	۲۲
۲	۱۸	۳	۱۱	۲۰	۱۶
۳	۱۹	۱۳	۳	۲۲	۱۹
۴	۹	۶	۱۷	۱۰	۲۰
۵	۱۶	۱۵	۱۰	۱۶	۱۲
۶	۱۳	۲۰	۹	۳	۲۱
۷	۳	۲۲	۲	۱۹	۱۵
۸	۸	۷	۲۰	۵	۱۸
۹	۲	۱۹	۸	۱۲	۱۰
۱۰	۴	۹	۱۴	۱۴	۵
۱۱	۱۲	۱۲	۱۲	۸	۹
۱۲	۲۲	۱۰	۱۳	۶	۷
۱۳	۵	۱۸	۴	۱۸	۱۱
۱۴	۱	۲۱	۱۶	۴	۱۷
۱۵	۱۵	۸	۲۱	۱	۱۳
۱۶	۱۴	۱۷	۶	۹	۲
۱۷	۱۱	۵	۱۹	۲	۱۴
۱۸	۲۰	۲	۱۵	۱۵	۶
۱۹	۷	۴	۱۸	۱۱	۱
۲۰	۲۱	۱	۲۲	۷	۴
۲۱	۱۷	۱۱	۵	۲۱	۳
۲۲	۶	۱۴	۷	۱۳	۸

بازار مسکن در مقایسه با دیگر بازارها

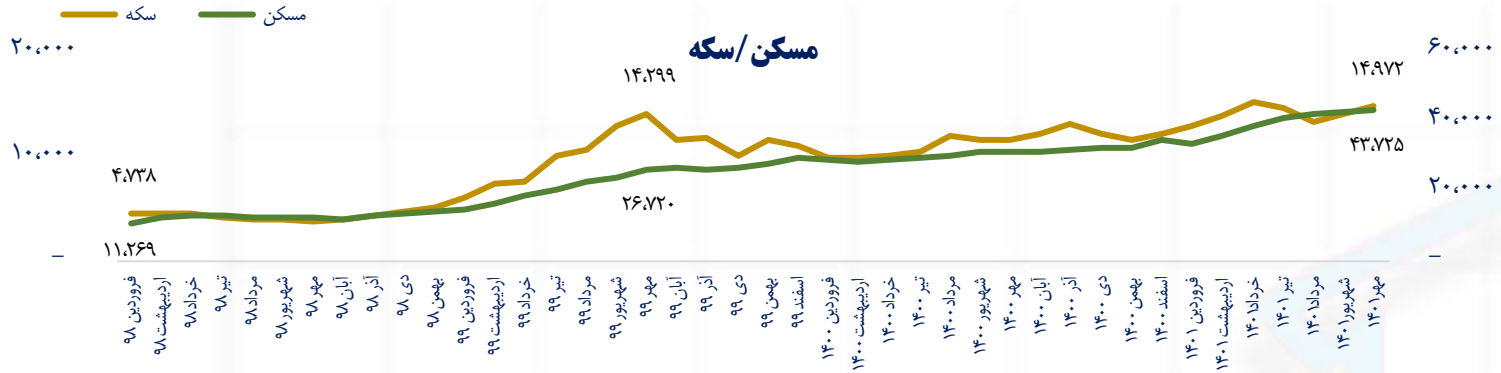
رشد بازار های سکه، دلار، بورس و مسکن

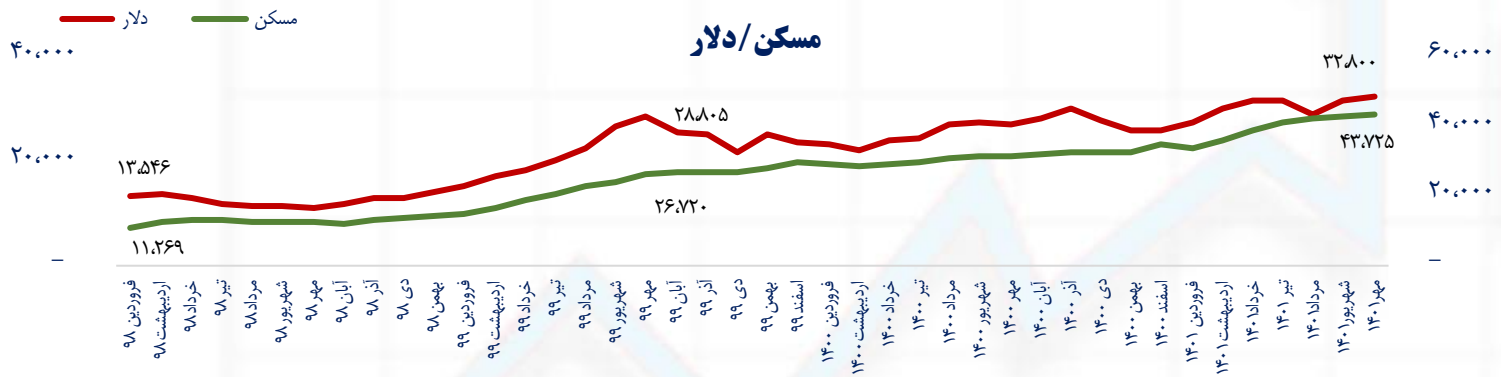
بررسی های صورت گرفته، نشان دهنده افـزایش ۲۵ درصـدی متوسط قیمت مسکن و دلار، افزایش ۲۱ درصدی قیمت سـکه و کاهش ۴ درصدی شاخص بورس از ابتدای سـال ۱۴۰۱ مـی باشد.

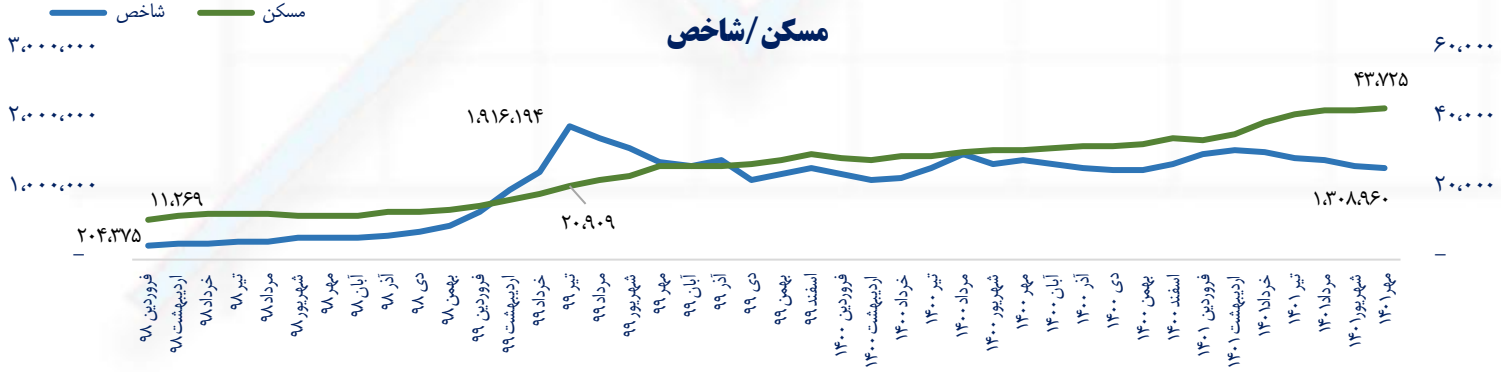
میزان رشد	مسکن	شاخص	سکه	دلار
از ابتدای ۹۸	۲۸۸٪	۵۴۰٪	۲۱۶٪	۱۴۲٪
از ابتدای ۹۹	۲۰۴٪	۱۷۳٪	۱۸۲٪	۱۳۱٪
از ابتدای ۱۴۰۰	۴۴٪	۰٪	۳۳٪	۳۷٪
از ابتدای ۱۴۰۱	۲۵٪	-۴٪	۲۱٪	۲۵٪



❖ با توجه به اطلاعات موجود، شروع سال ۹۸ و ۹۹ از انتهای فروردین ماه و شروع سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ از ابتدای فروردین ماه محاسبه شده است.



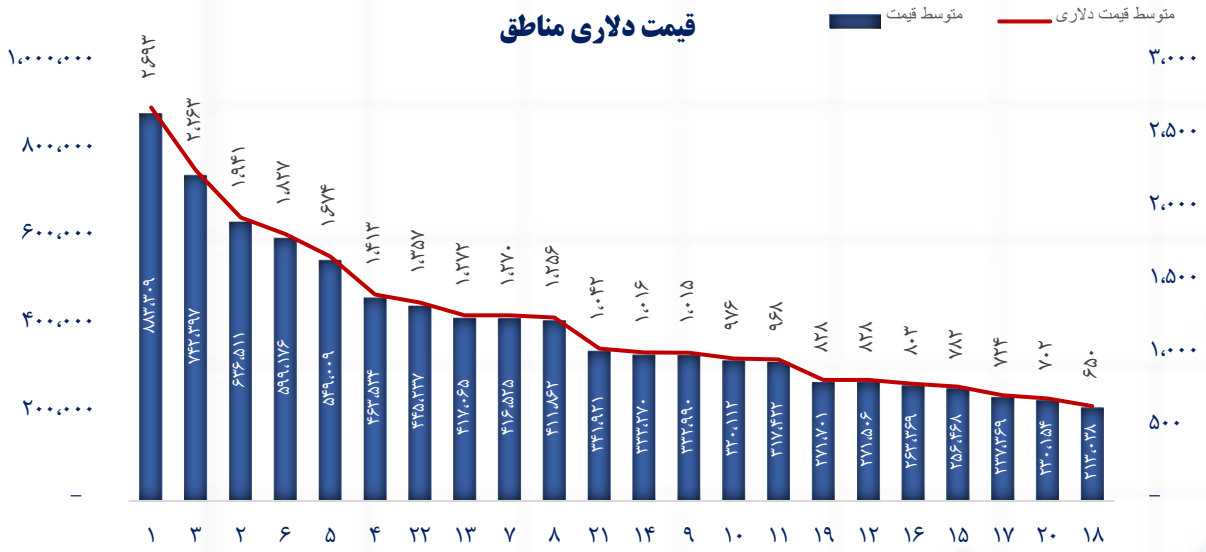


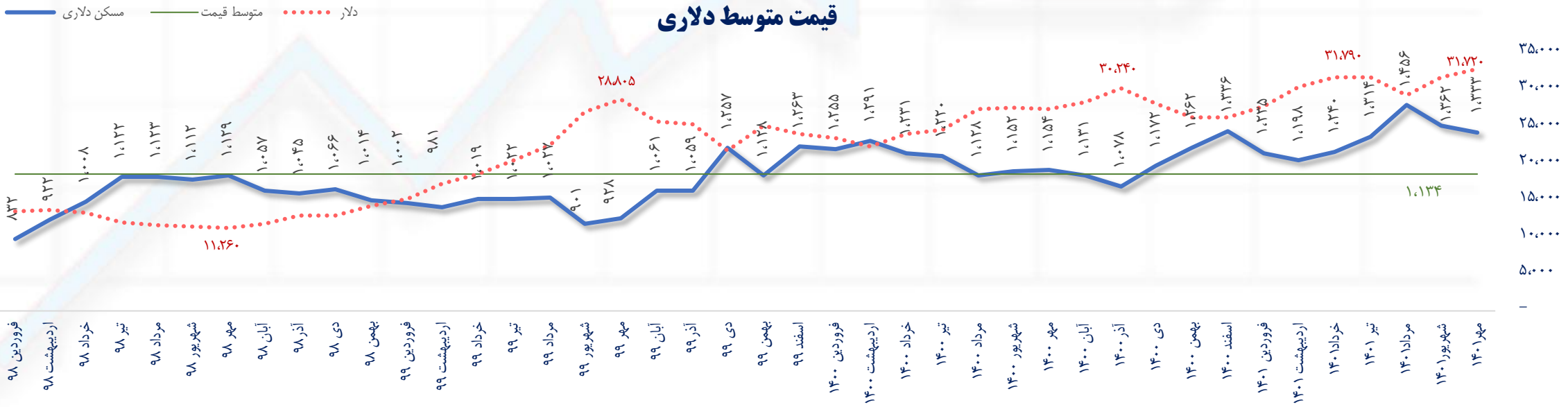


قیمت دلاری مسکن

قیمت متوسط دلاری

نرخ دلاری متوسط مسکن در ماه جاری به ۱,۳۳۳ دلار رسیده است که نسبت به میانگین این نرخ از ابتدای سال ۹۸ به میزان ۱۸ درصد بالاتر می باشد. همانطور که در نمودار مشاهده می شود، معمولا نرخ دلاری متوسط قیمت، به میانگین نرخ مذکور متمایل می شود. همچنین مناطق ۱،۲،۳ بیشترین نرخ و مناطق ۱۸،۱۷،۲۰ کمترین نرخ را به خود اختصاص داده اند.

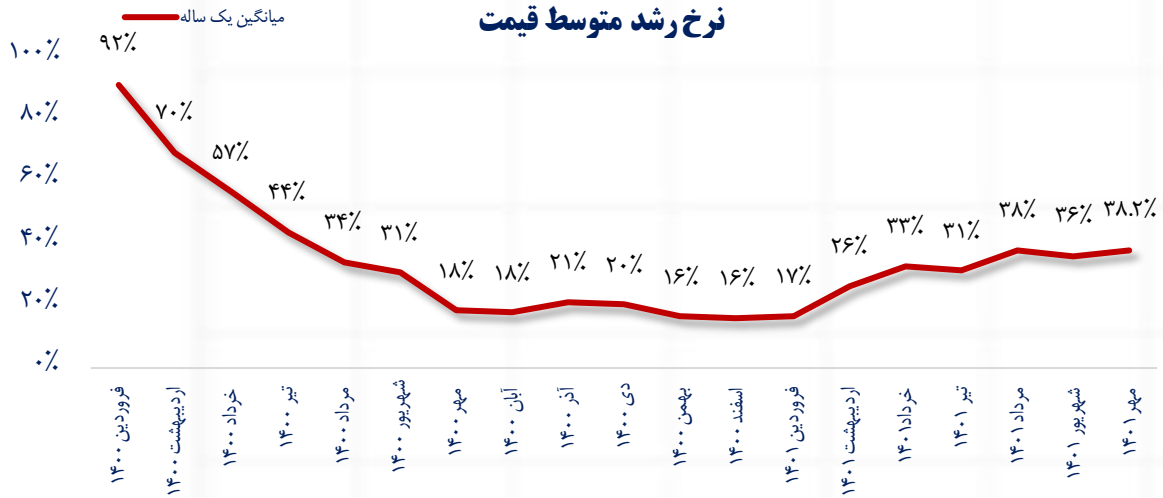


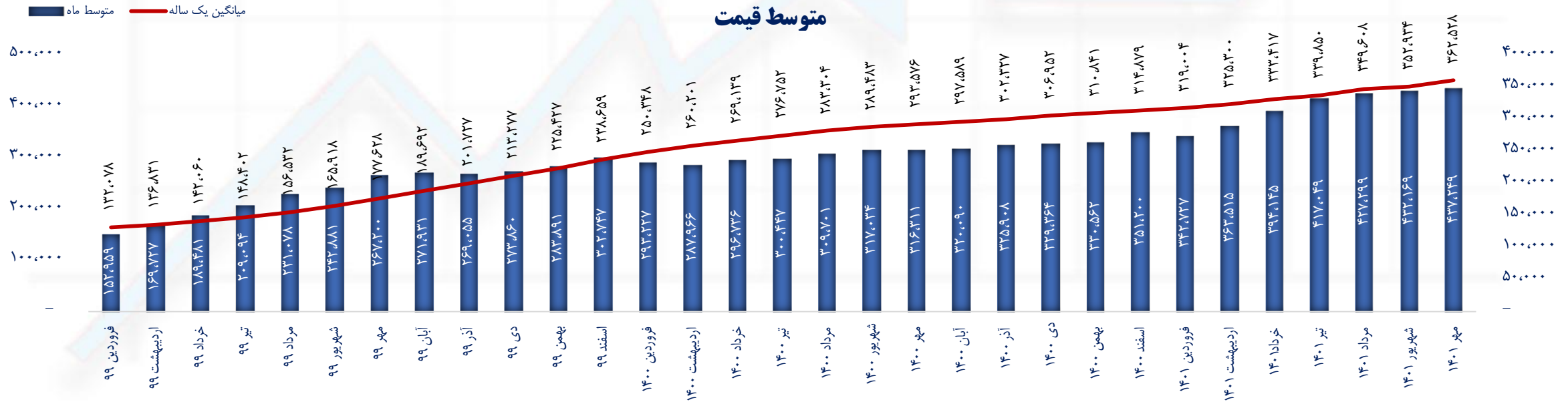


نرخ رشد متوسط قیمت

نرخ رشد متوسط قیمت سالانه

نرخ رشد سالانه متوسط قیمت، با افزایش ۱,۹ واحد درصدی نسبت به ماه گذشته، نرخ ۳۸,۲ درصد را به خود اختصاص داده است. این در حالیست که متوسط قیمت مسکن ۴۳,۷۲۵ میلیون تومان بوده و در سقف تاریخی خود قرار گرفته است. لازم به ذکر است، "میانگین یک ساله متوسط قیمت" از حدود ۳۲ میلیون تومان در مهرماه ۱۴۰۰، به ۳۶ میلیون تومان در ماه جاری رسیده است.



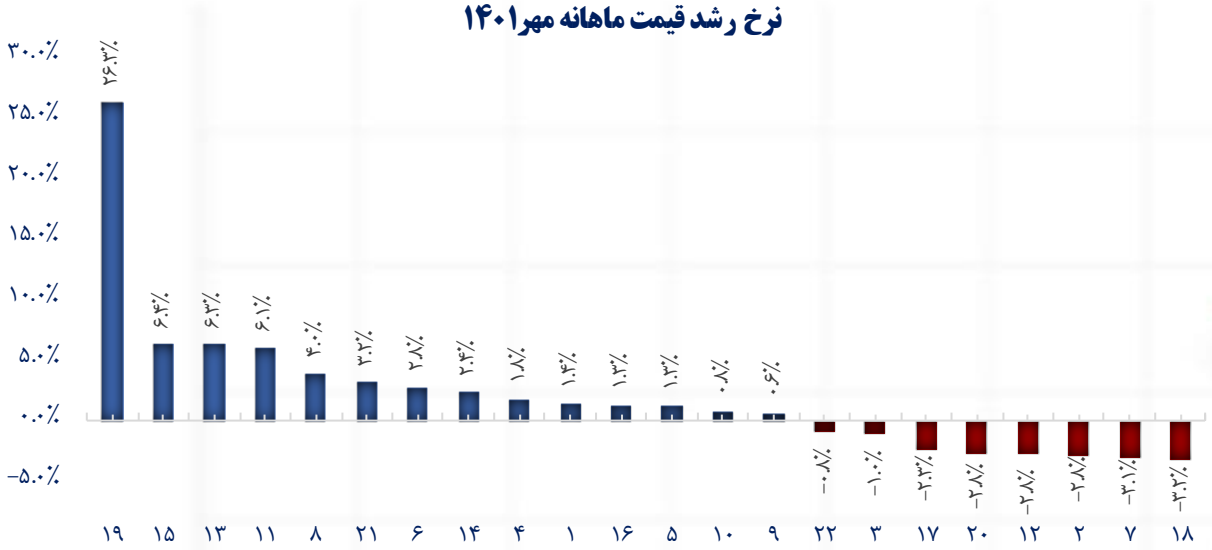


نرخ رشد قیمت مناطق

نرخ رشد قیمت مناطق ۲۲گانه

بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیر بنای واحد مسکونی معامله شده در شهر تهران ۸۸ میلیون تومان در منطقه ۱ و کمترین آن ۲۱,۳ میلیون تومان در منطقه ۱۸ به ثبت رسیده است. لازم به ذکر است بیشترین نرخ رشد سالانه متوسط قیمت، معادل ۵۷ درصد به منطقه ۱۰ و کمترین نرخ رشد متوسط قیمت به منطقه ۳ با ۲۳,۶ درصد، اختصاص پیدا کرده است. این در حالیست بیشترین نرخ رشد قیمت ماهانه به منطقه ۱۹ با افزایش ۲۶ درصدی و کمترین آن به منطقه ۱۸ با کاهش ۳ درصدی اختصاص پیدا کرده است.

نرخ رشد قیمت ماهانه مهر۱۴۰۱



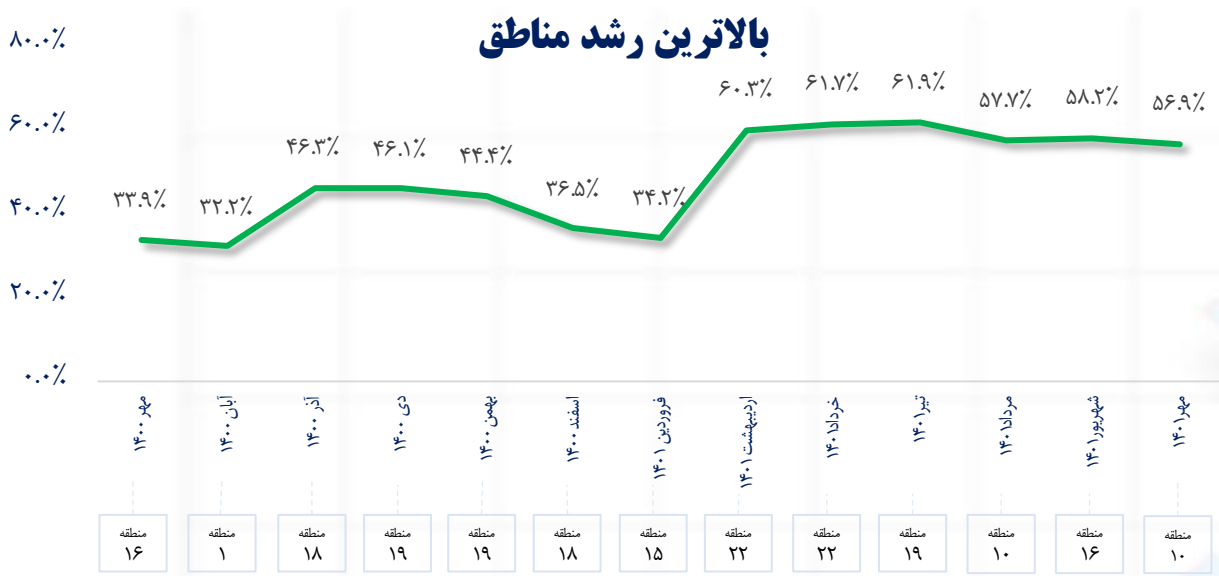
نرخ رشد سالانه قیمت



بیشترین رشد ماهانه در یک سال جاری

بیشترین نرخ رشد سالانه قیمت مناطق از ابتدای سال ۱۴۰۰

در جدول زیر بیشترین و کمترین نرخ رشد متوسط قیمت مناطق ۲۲ گانه قابل مشاهده می باشد. بر این اساس، ظرف چند ماه اخیر، منطقه ۱۰ همواره در میان مناطق دارای برترین رشد ماهانه و منطقه ۳ در میان مناطق دارای کمترین رشد قیمت ماهانه، قرار داشته اند.



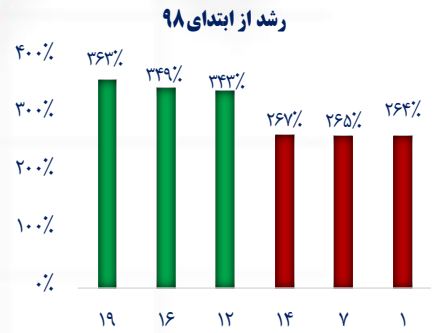
نرخ رشد	مهر ۱۴۰۰		آبان ۱۴۰۰		آذر ۱۴۰۰		دی ۱۴۰۰		بهمن ۱۴۰۰		اسفند ۱۴۰۰		فروردین ۱۴۰۱		اردیبهشت ۱۴۰۱		خرداد۱۴۰۱		تیر۱۴۰۱		مرداد۱۴۰۱		شهریور۱۴۰۱		مهر۱۴۰۱	
	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد	منطقه	نرخ رشد
بیشترین رشد نسبت به ماه مشابه سال قبل	۱۶	۳۳.۹٪	۱	۳۲.۲٪	۱۸	۴۶.۳٪	۱۹	۴۶.۱٪	۱۹	۴۴.۴٪	۱۸	۳۶.۵٪	۱۵	۳۴.۲٪	۲۲	۶۰.۳٪	۲۲	۶۱.۷٪	۱۹	۶۱.۹٪	۱۰	۵۷.۷٪	۱۶	۵۸.۲٪	۱۰	۵۶.۹٪
	۱۹	۲۹.۱٪	۲۲	۲۹.۶٪	۲۰	۴۴.۱٪	۲۰	۳۵.۴٪	۱۶	۳۳.۴٪	۱۲	۳۱.۵٪	۱۷	۳۲.۵٪	۱۸	۵۵.۳٪	۱۸	۵۳.۴٪	۱۸	۵۴.۶٪	۱۶	۵۲.۳٪	۱۰	۵۴.۱٪	۱۵	۵۳.۸٪
	۲۲	۲۸.۱٪	۲۰	۲۹.۶٪	۲۱	۳۷.۵٪	۱۶	۳۵.۱٪	۲۰	۳۳.۲٪	۱۶	۲۵.۲٪	۶	۲۹.۳٪	۹	۴۶.۹٪	۹	۴۰.۶٪	۱۹	۵۳.۵٪	۱۱	۴۷.۸٪	۱۲	۵۳.۳٪	۹	۵۳.۰٪
	۱۲	۲۷.۰٪	۶	۲۴.۹٪	۶	۳۲.۵٪	۱۵	۳۴.۰٪	۱۵	۳۱.۶٪	۷	۲۳.۹٪	۱۴	۲۹.۲٪	۴	۴۴.۲٪	۴	۳۸.۳٪	۱۵	۵۰.۸٪	۵	۴۶.۸٪	۲۲	۵۱.۵٪	۱۲	۵۲.۱٪
	۱	۲۲.۵٪	۲۱	۲۳.۴٪	۱۲	۳۲.۰٪	۱۸	۲۸.۸٪	۱۸	۳۰.۷٪	۱۵	۲۲.۲٪	۸	۲۷.۱٪	۱۶	۴۱.۸٪	۹	۳۴.۸٪	۱۰	۴۸.۲٪	۱۲	۴۶.۵٪	۷	۵۰.۶٪	۱۱	۵۱.۷٪
کمترین رشد نسبت به ماه مشابه سال قبل	۱۴	۱۵.۴٪	۲	۱۳.۲٪	۱۰	۱۶.۲٪	۱	۱۷.۰٪	۵	۱۴.۹٪	۱	۱۲.۷٪	۱۳	۱۲.۳٪	۲۱	۲۰.۴٪	۸	۳۱.۱٪	۲۰	۳۴.۶٪	۲۲	۳۲.۸٪	۱۳	۳۱.۲٪	۲۲	۳۴.۶٪
	۴	۱۵.۲٪	۱۲	۱۱.۱٪	۵	۱۶.۱٪	۱۰	۱۶.۱٪	۸	۱۲.۱٪	۹	۱۲.۶٪	۷	۱۰.۵٪	۲	۱۸.۰٪	۲	۳۰.۵٪	۲	۳۴.۶٪	۲۰	۳۲.۵٪	۶	۲۶.۶٪	۶	۳۰.۸٪
	۱۰	۱۴.۴٪	۱۰	۱۱.۰٪	۳	۱۴.۰٪	۹	۱۶.۱٪	۱۱	۱۱.۴٪	۲۰	۱۱.۷٪	۲	۷.۹٪	۳	۱۷.۶٪	۶	۲۷.۴٪	۶	۲۴.۱٪	۶	۲۷.۰٪	۱	۲۶.۴٪	۲	۲۷.۶٪
	۹	۱۳.۴٪	۹	۸.۶٪	۸	۱۱.۲٪	۱۳	۱۴.۶٪	۴	۷.۹٪	۱۹	۸.۳٪	۲۱	۵.۹٪	۷	۱۷.۲٪	۱	۲۲.۳٪	۳	۲۳.۷٪	۱	۲۴.۸٪	۱۹	۱۸.۸٪	۱	۲۶.۸٪
	۵	۱۲.۱٪	۵	۷.۴٪	۹	۹.۲٪	۲	۸.۶٪	۲	۵.۷٪	۳	۴.۷٪	۳	۴.۸٪	۱۳	۱۶.۸٪	۳	۲۱.۴٪	۲۲	۹.۴٪	۳	۲۴.۸٪	۳	۱۵.۵٪	۳	۲۳.۶٪
رشد متوسط قیمت	۱۸.۴٪		۱۷.۷٪		۲۱.۱٪		۲۰.۳٪		۱۶.۴٪		۱۶.۰٪		۱۶.۹٪		۲۶.۲٪		۳۲.۸٪		۳۱.۲٪		۳۸.۰٪		۳۶.۳٪		۳۸.۲٪	

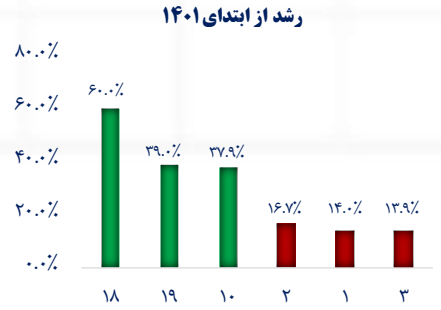
برترین مناطق بر مبنای سال های مختلف

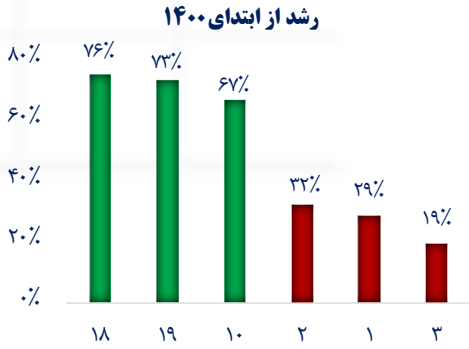
بیشترین رشد قیمت مناطق ۲۲گانه

بیشترین رشد قیمت از ابتدای سال ۱۴۰۱ به منطقه ۱۹ با ۶۰ درصد افـزایش و از ابتدای سال ۱۴۰۰ با ۷۶ درصد افزایش، به منطقه ۱۸ و از ابتدای سال ۹۹ با ۲۵۲ درصد افزایش به منطقه ۱۶ اختصاص پیدا کرده اسـت. همچنـین بیشـترین رشـد قیمت از ابتدای سال ۹۸ به منطقه ۱۹ با افزایش ۳۶۳ درصـدی و کمتـرین رشـد قیمت به منطقه ۱ با رشد ۲۸۸ درصدی اختصاص دارد.









رشد از ابتدای ۹۸			رشد از ابتدای ۹۹			رشد از ابتدای ۱۴۰۰			رشد از ابتدای ۱۴۰۱		
منطقه	میزان	درصد	منطقه	میزان	درصد	منطقه	میزان	درصد	منطقه	میزان	درصد
۱۹	۲۱۳,۰۶۴	۳۶۳٪	۱۶	۱۸۸,۵۱۰	۲۵۲٪	۱۸	۹۱,۶۹۱	۷۶٪	۱۹	۱۰۱,۹۰۲	۶۰.۰٪
۱۶	۲۰۴,۷۱۸	۳۴۹٪	۱۹	۱۸۷,۱۸۶	۲۲۱٪	۱۹	۱۱۴,۹۱۸	۷۳٪	۱۰	۸۹,۷۷۰	۳۹.۰٪
۱۲	۲۱۰,۲۰۱	۳۴۳٪	۱۲	۱۸۶,۳۲۷	۲۱۹٪	۱۰	۱۲۸,۵۷۱	۶۷٪	۹	۹۱,۴۷۹	۳۷.۹٪
۲۰	۱۷۷,۷۷۳	۳۳۹٪	۲۲	۳۰۵,۴۲۸	۲۱۸٪	۱۶	۱۰۵,۵۷۱	۶۷٪	۱۵	۶۸,۶۷۳	۳۶.۶٪
۱۸	۱۶۴,۲۱۶	۳۳۶٪	۹	۲۲۵,۶۱۶	۲۱۰٪	۱۵	۱۰۲,۷۸۰	۶۷٪	۱۷	۶۲,۲۳۰	۳۵.۵٪
۲۲	۳۴۰,۹۸۸	۳۲۷٪	۲۱	۲۳۱,۳۰۰	۲۰۹٪	۱۲	۱۰۲,۲۴۳	۶۰٪	۱۴	۸۴,۳۵۸	۳۳.۹٪
۱۷	۱۸۱,۴۸۳	۳۲۵٪	۶	۴۰۴,۸۲۷	۲۰۸٪	۱۴	۱۲۴,۶۴۱	۶۰٪	۱۱	۷۹,۵۴۹	۳۳.۴٪
۲۱	۲۶۱,۲۳۶	۳۲۴٪	۱۱	۲۱۲,۹۱۴	۲۰۴٪	۱۱	۱۱۵,۲۶۵	۵۷٪	۱۶	۶۵,۷۵۹	۳۳.۳٪
۱۰	۲۴۴,۱۶۳	۳۲۱٪	۱۳	۲۷۹,۶۲۸	۲۰۳٪	۷	۱۴۹,۳۹۹	۵۶٪	۲۱	۸۰,۷۳۰	۳۰.۹٪
۱۱	۲۴۱,۱۲۸	۳۱۶٪	۱۰	۲۱۴,۳۱۸	۲۰۳٪	۲۱	۱۲۲,۲۸۱	۵۶٪	۱۸	۴۷,۳۹۵	۲۸.۶٪
۱۵	۱۹۳,۱۰۵	۳۰۵٪	۷	۲۷۸,۸۵۷	۲۰۳٪	۱۷	۸۴,۷۸۲	۵۶٪	۱۳	۹۱,۰۹۲	۲۷.۹٪
۵	۴۰۷,۷۳۶	۲۸۹٪	۱۷	۱۵۷,۸۶۲	۱۹۹٪	۹	۱۱۸,۵۷۶	۵۵٪	۵	۱۱۹,۹۰۶	۲۷.۹٪
۸	۳۰۴,۹۹۸	۲۸۵٪	۱۴	۲۲۱,۳۶۰	۱۹۸٪	۸	۱۴۴,۱۲۳	۵۴٪	۲۲	۹۶,۸۱۵	۲۷.۸٪
۹	۲۴۶,۲۸۹	۲۸۴٪	۵	۳۶۰,۱۷۷	۱۹۱٪	۱۳	۱۴۵,۴۴۷	۵۴٪	۲۰	۴۹,۷۶۴	۲۷.۶٪
۲	۴۶۹,۷۴۶	۲۸۲٪	۱۸	۱۳۸,۹۱۱	۱۸۷٪	۵	۱۸۲,۹۶۷	۵۰٪	۸	۸۶,۱۱۳	۲۶.۴٪
۶	۴۴۲,۱۷۴	۲۸۲٪	۱۵	۱۶۷,۰۷۹	۱۸۷٪	۲۲	۱۴۳,۴۴۸	۴۸٪	۷	۸۵,۵۶۶	۲۵.۹٪
۱۳	۳۰۶,۷۲۵	۲۷۸٪	۱	۵۷۰,۱۴۵	۱۸۲٪	۶	۱۸۵,۴۶۶	۴۵٪	۴	۸۹,۰۸۷	۲۳.۸٪
۴	۳۴۰,۷۴۳	۲۷۷٪	۳	۴۷۱,۲۷۱	۱۷۴٪	۲۰	۶۸,۶۵۹	۴۳٪	۱۲	۴۸,۹۵۵	۲۲.۰٪
۳	۵۴۲,۳۰۲	۲۷۱٪	۸	۲۶۰,۵۸۷	۱۷۲٪	۴	۱۳۵,۳۴۹	۴۱٪	۶	۱۰۴,۲۱۰	۲۱.۱٪
۱۴	۲۴۲,۳۷۳	۲۶۷٪	۲۰	۱۴۴,۵۲۵	۱۶۹٪	۲	۱۵۵,۰۷۵	۳۲٪	۲	۹۰,۹۳۱	۱۶.۷٪
۷	۳۰۲,۵۶۳	۲۶۵٪	۴	۲۸۹,۵۵۲	۱۶۶٪	۱	۱۹۶,۰۷۸	۲۹٪	۱	۱۰۸,۶۵۷	۱۴.۰٪
۱	۶۴۰,۵۲۶	۲۶۴٪	۲	۳۹۶,۰۸۹	۱۶۵٪	۳	۱۱۹,۶۸۴	۱۹٪	۳	۹۰,۶۱۳	۱۳.۹٪
متوسط	۳۲۴,۵۵۸	۲۸۸٪	متوسط	۲۸۴,۲۹۰	۱۸۶٪	متوسط	۱۳۴,۵۰۲	۴۴٪	متوسط	۸۶,۰۴۹	۲۴.۵٪

❖ با توجه به اطلاعات موجود، شروع سال ۹۸ و ۹۹ از انتهای فروردین ماه و شروع سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ از ابتدای فروردین ماه محاسبه شده است.

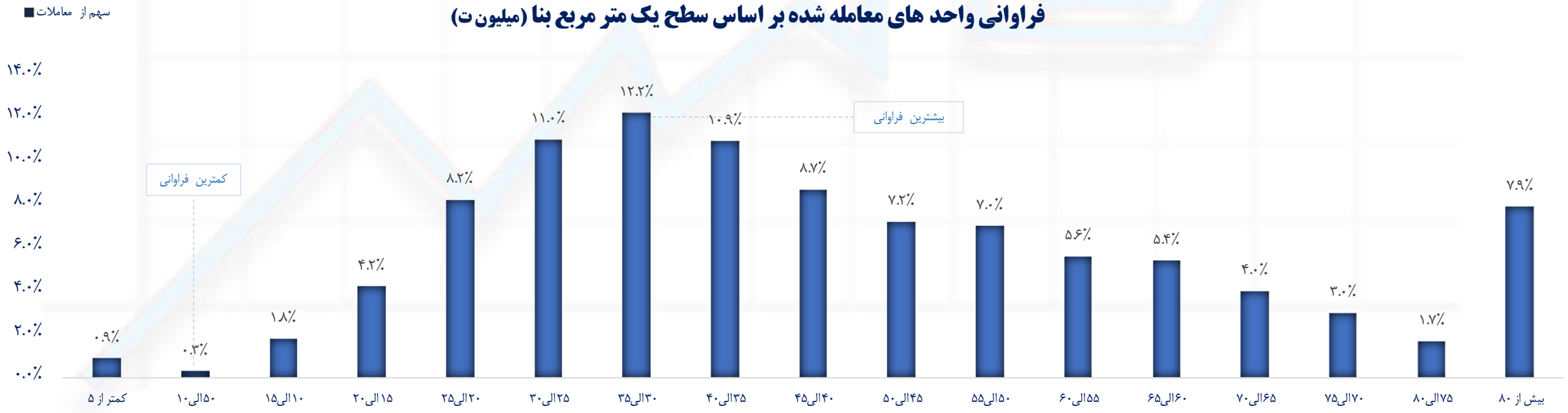
فراوانی معاملات بر اساس یک متر مربع زیربنا

فراوانی معاملات بر اساس قیمت یک متر مربع زیربنا

بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران بر اساس قیمت یک متر مربع زیربنا، به دامنه قیمتی ۳۰ الی ۳۵ میلیون تومان با سهم ۱۲,۲ درصد و کمترین آن به دامنه قیمتی کمتر از ۵ الی ۱۰ میلیون تومان با سهم ۰,۳ درصد اختصاص دارد. این در حالیست که ۵۶,۱ درصد از کل معاملات، پایین تر از متوسط قیمت صورت گرفته است.

تاریخ	بیشترین سهم از معاملات بر اساس قیمت یک متر بنا		معامله با قیمتی کمتر از متوسط قیمت یک متر مربع
	قیمت هر متر	درصد	درصد
مهر ۹۹	۱۶الی۱۸ میلیون	۸.۲٪	۵۸.۳٪
مهر ۱۴۰۰	۱۵الی۲۰ میلیون	۱۷.۰٪	۶۰.۰٪
مهر۱۴۰۱	۳۰الی۳۵ میلیون	۱۲.۲٪	۵۶.۱٪

فراوانی واحد های معامله شده بر اساس سطح یک متر مربع بنا (میلیون ت)



فراوانی معاملات بر اساس ارزش هر واحد مسکونی

فراوانی معاملات بر اساس ارزش هر واحد مسکونی

بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران بر اساس ارزش هر واحد مسکونی، به دامنه ۱ الی ۱,۵ میلیارد تومان با سهم ۱۴,۶ درصد و کمترین آن به دامنه ۹,۵ الی ۱۰ میلیارد تومان با سهم ۰,۸ درصد اختصاص دارد. همچنین ۵۰,۳ درصد از واحد های معامله شده ارزشی کمتر از ۳ میلیارد تومان داشته اند.

تاریخ	بیشترین سهم از معاملات بر اساس ارزش کل	
	ارزش کل	درصد
مهر ۹۹	۶۰۰الی ۸۵۰ میلیون	۱۳.۰٪
مهر ۱۴۰۰	۱الی ۱.۵ میلیارد	۱۹.۳٪
مهر۱۴۰۱	۱الی ۱.۵ میلیارد	۱۴.۶٪

فراوانی واحد های معامله شده بر اساس ارزش کل (میلیاردتت)

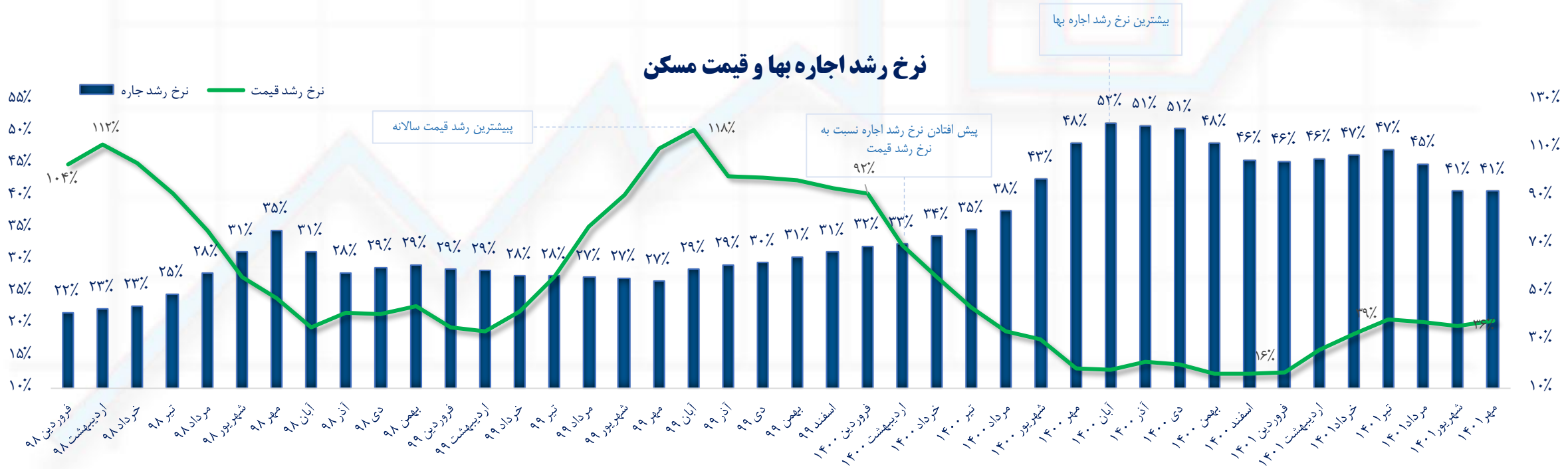


نرخ اجاره بها

اجاره بها

نرخ رشد اجاره بها در شهر تهران نسبت به شهریورماه و ماه مشابه سال گذشته به ترتیب بدون تغییر و ۷٫۵ واحد درصد کاهش را تجربه نموده و به عدد ۴۱ درصد رسیده است. این در حالیست که نرخ مذکور پس از ثبت رکورد ۵۱٫۶ درصدی در آذر ۱۴۰۰، وارد روندی نزولی شده اما در ماه جاری ثابت مانده است. لازم به ذکر است همانطور که در نمودار مشاهده می شود، آهنگ نزولی نرخ رشد قیمت مسکن، با یک سال تاخیر به نرخ رشد اجاره بها رسیده است.

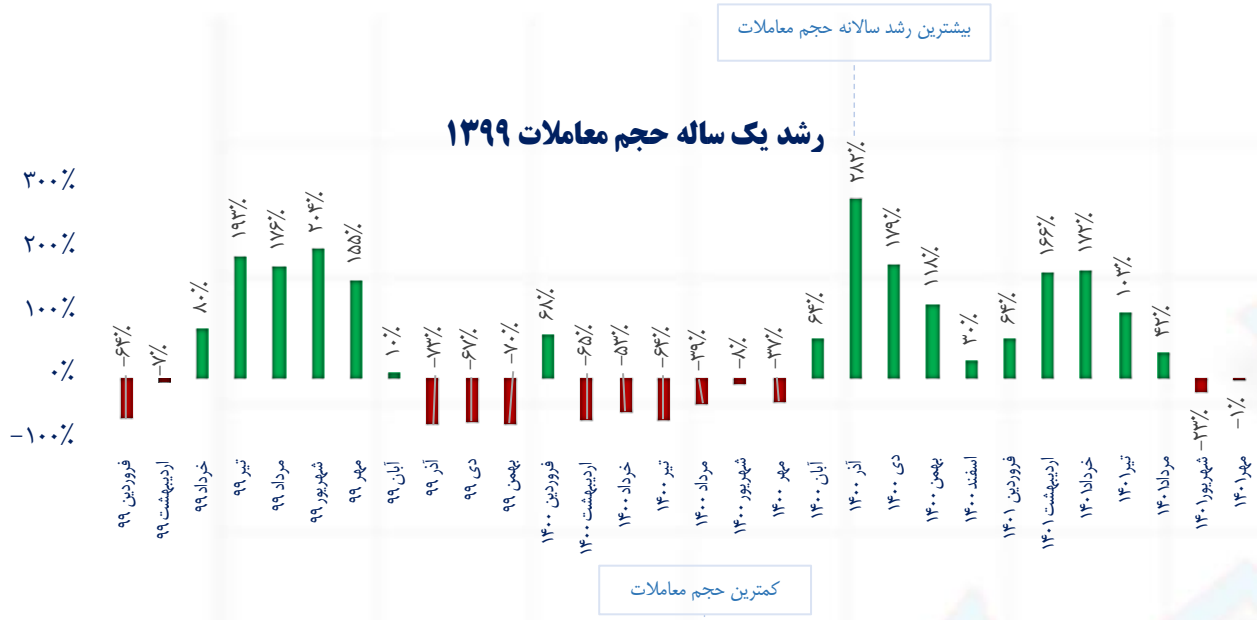
نرخ رشد اجاره بها و قیمت مسکن

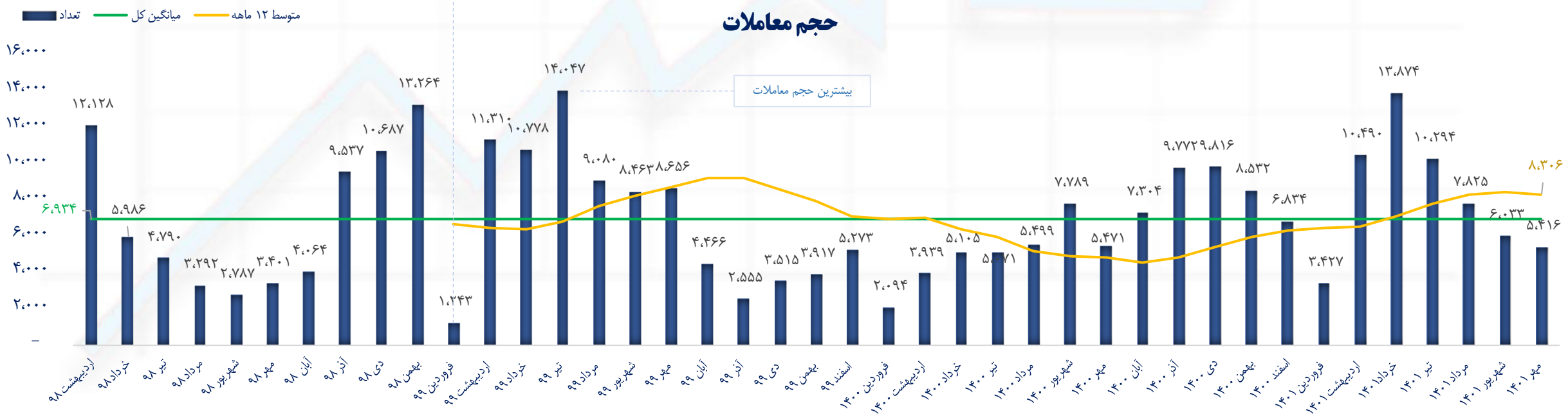


حجم و رشد معاملات مسکن

حجم معاملات مسکن شهر تهران

حجم معاملات مسکن مهر ماه، در ادامه روند نزولی چند ماه اخیر خود با کاهش ۱۰ درصدی نسبت به ماه گذشته و همچنین کاهش یک درصدی نسبت به سال گذشته، به ۵،۴۱۶ واحد مسکونی رسید. این در حالیست که متوسط حجم معاملات ماهانه از ابتدای سال ۹۸ تا کنون و متوسط ۱۲ ماه جاری به ترتیب، ۶،۹۳۴ و ۸،۳۰۶ واحد می باشد. و بیشترین حجم معاملات مربوط به تیر ۹۹ با ثبت رکورد ۱۴ هزار معامله در ماه می باشد.



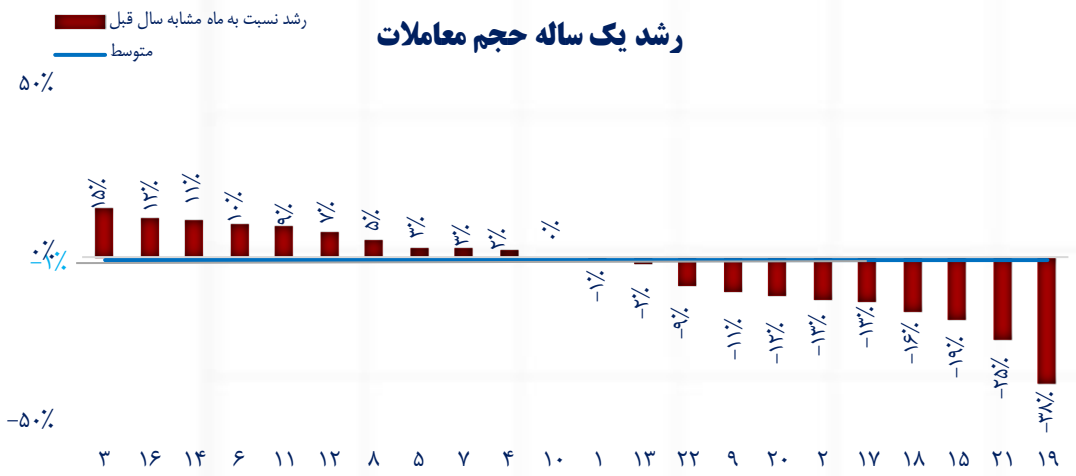


توزیع فراوانی حجم معاملات در مناطق مختلف

توزیع فراوانی حجم معاملات در مناطق مختلف

طبق آخرین گزارش منتشر شده در رابطه با توزیع معاملات انجام شده درمناطق مختلف شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵ درصدی، بیشترین و منطقه ۱۹ با سهم ۰,۴ درصدی، کمترین سهم را از حجم معاملات به خود اختصاص داده اند. این در حالیست که بیشترین رشد حجم معاملات نسبت به ماه مشابه سال گذشته به منطقه ۳ با ۱۵درصد رشد و کمترین آن، به منطقه ۲۱ با کاهش ۳۸- درصدی ، اختصاص پیدا کرده است.

رشد یک ساله حجم معاملات



حجم معاملات مناطق ۲۲گانه



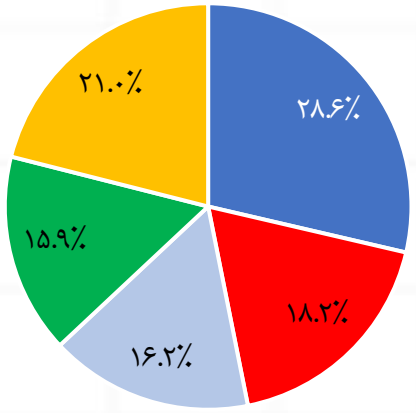
توزیع حجم معاملات مسکن بر اساس عمر بنا

توزیع حجم معاملات مسکن بر اساس عمر بنا

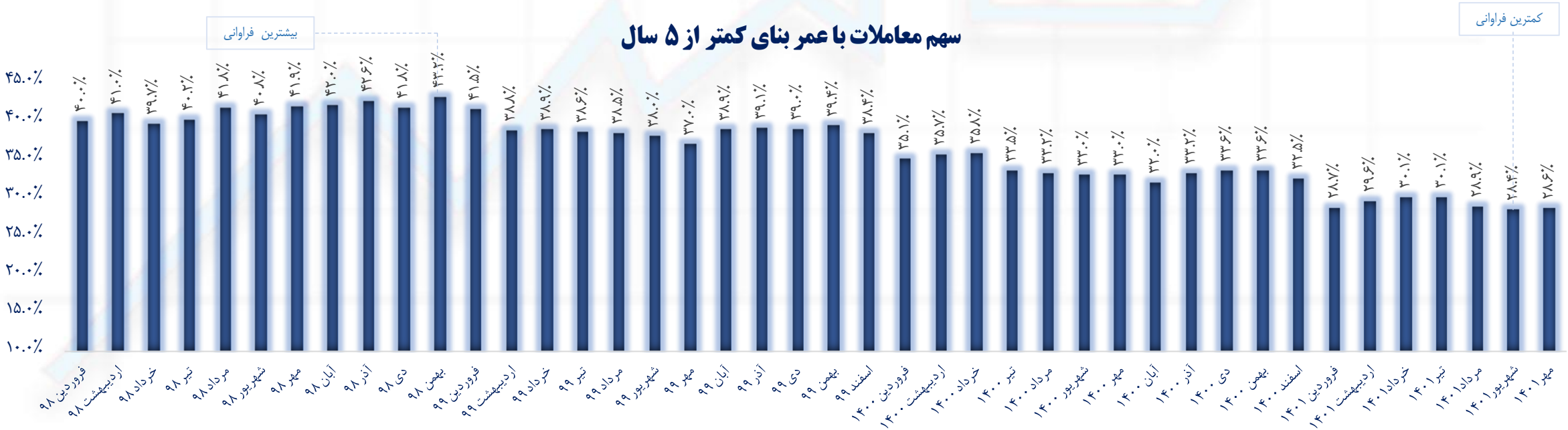
بیشترین حجم معاملات در مهر ماه، به واحد های مسکونی با عمر کمتر از ۵ سال، با سهم ۲۹ درصدی از کل معاملات اختصاص پیدا کرده است، که این میزان، نسبت به ماه مشابه سال گذشته، ۴,۴ واحد درصد کاهش یافته است. این در حالیست که بیشترین سهم معاملات با عمر کمتر از ۵ سال ظرف سه سال گذشته مربوط به بهمن ۹۸ به میزان ۴۳ درصد می باشد.

رنگ	عمر بنا	تعداد معاملات مهرماه		
		۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱
◆	۰-۵	۳,۲۰۵	۱,۸۰۵	۱,۵۵۱
◆	۶-۱۰	۱,۵۷۱	۱,۱۹۲	۹۸۷
◆	۱۱-۱۵	۱,۱۲۹	۷۵۲	۸۷۵
◆	۱۶-۲۰	۱,۶۴۲	۱,۰۰۴	۸۶۳
◆	۲۰به بالا	۱,۱۰۹	۷۱۸	۱,۱۴۰

عمر بنا



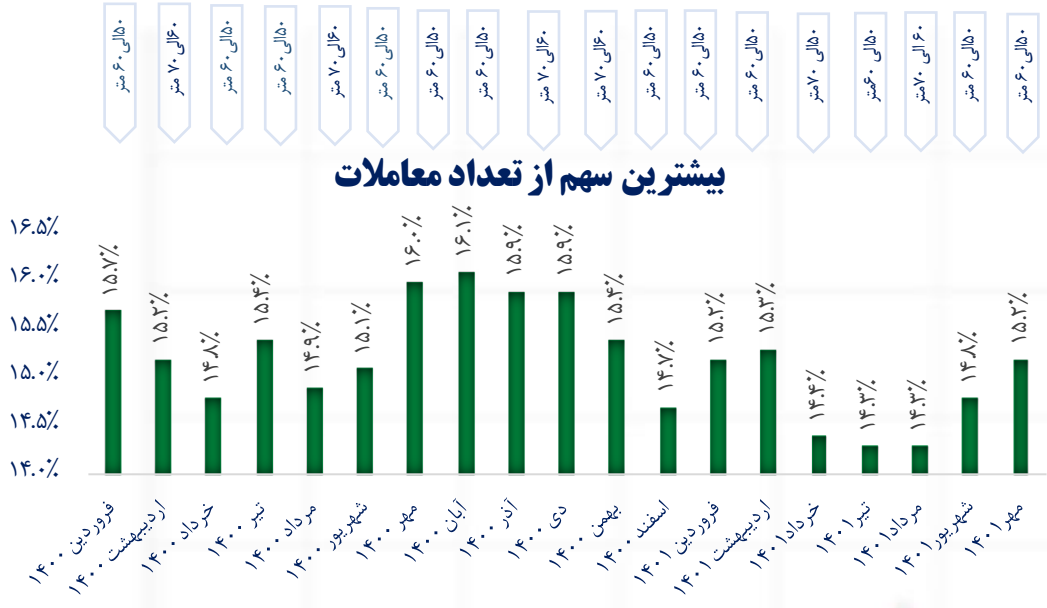
سهم معاملات با عمر بنای کمتر از ۵ سال



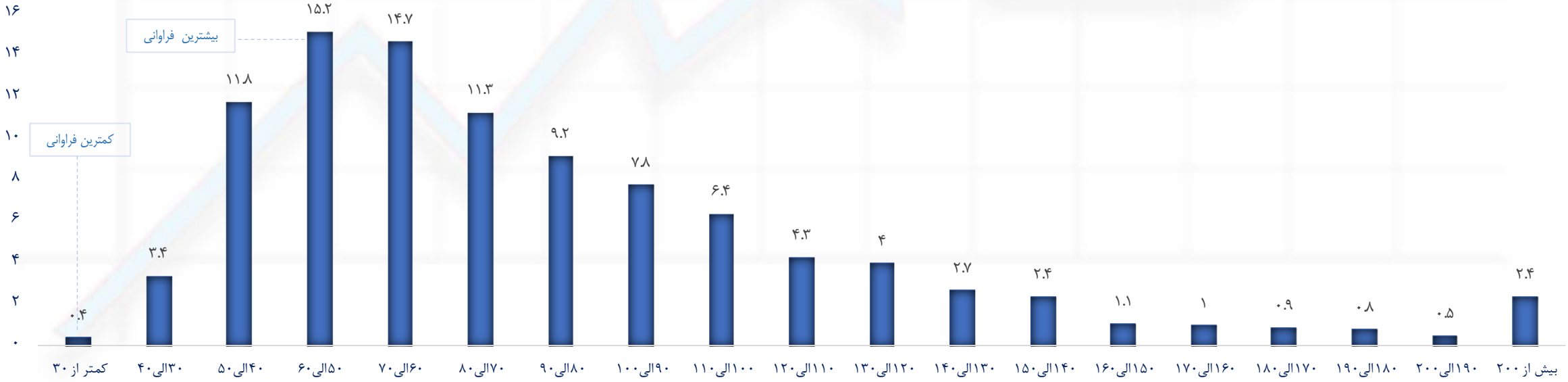
توزیع فراوانی حجم معاملات بر اساس سطح زیر بنا

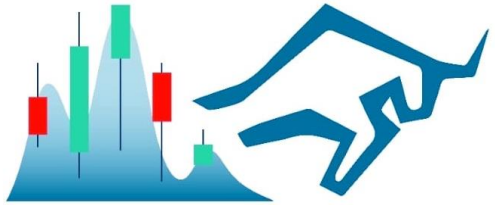
توزیع فراوانی حجم معاملات بر اساس سطح زیر بنا

بیشترین حجم معاملات در ماه جاری، به واحد های مسکونی با متراژ ۵۰ الی ۶۰ متر، با سهم ۱۵,۲ درصد از کل معاملات اختصاص پیدا کرده است، این میزان، نسبت به ماه مشابه سال گذشته، ۰,۴ واحد درصد افزایش یافته است. همچنین ۵۶,۸ درصد از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر اختصاص داشته است.



حجم معاملات بر اساس سطح زیربنا





مهر ۱۴۰۱