

عملکرد بازار مسکن در تابستان ۱۴۰۲



شرکت سمت و سوی توسعه ایرانیان
واحد املاک و اقتصادی

آبان ۱۴۰۲





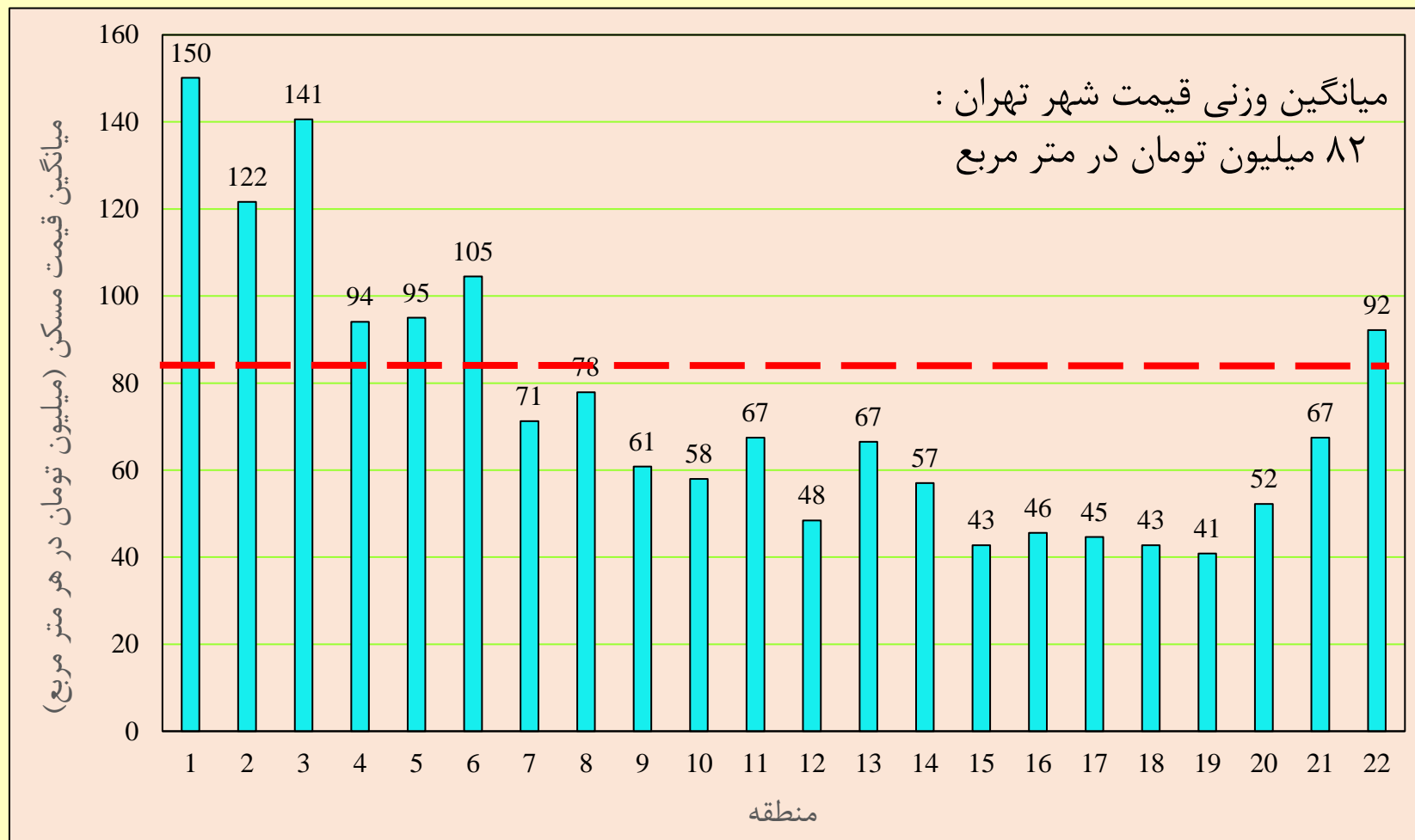
- در پی توقف انتشار گزارش معاملات بازار مسکن توسط بانک مرکزی از ابتدای زمستان ۱۴۰۱، به منظور پایش پیوسته بازار، اقدام به برداشت داده‌های مربوطه از سایت‌های معرفی املاک گردید.
- داده‌های برداشت شده قیمت‌هایی بوده که توسط مالکین پیشنهاد گردیده و پس از فیلتر و حذف داده‌های پرت مبنای محاسبه قرار گرفته‌اند (به عبارت دیگر قیمت‌های رایج بازار مبنای محاسبه قرار گرفته‌اند).
- برای هر منطقه بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ داده و در مجموع برای شهر تهران حدود ۳۰۰۰ داده برداشت شده است.
- از آنجا که اطلاعی از معاملات انجام شده در دسترس نبوده لذا تعداد معاملات انجام شده قابل گزارش نخواهد بود.
- داده‌های مربوطه در شهریور ماه ۱۴۰۲ برداشت شده‌اند.





میانگین قیمت مناطق مختلف شهر تهران در تابستان ۱۴۰۲

شرکت سمت و سوی توسعه ایرانیا
واحد املاک و اقتصادی



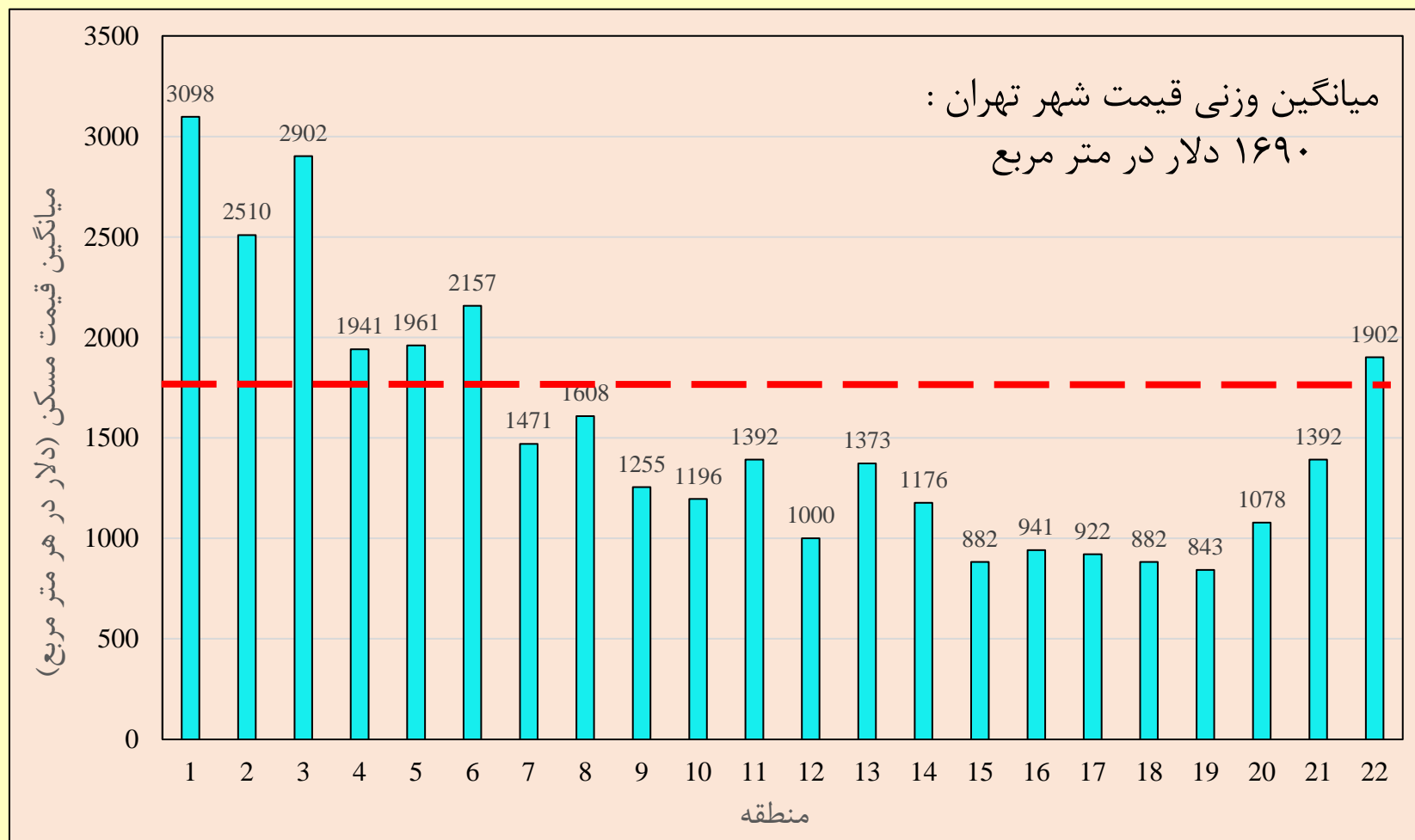
لازم به ذکر است که طبق آمارهای پیشین بانک مرکزی، بیش از ۴۰٪ معاملات شهر تهران در مناطق ۱ تا ۵ انجام می‌گیرد.





میانگین دلاری قیمت مناطق مختلف شهر تهران در تابستان ۱۴۰۲

شرکت سمت و سوی توسعه ایرانیا
واحد املاک و اقتصادی



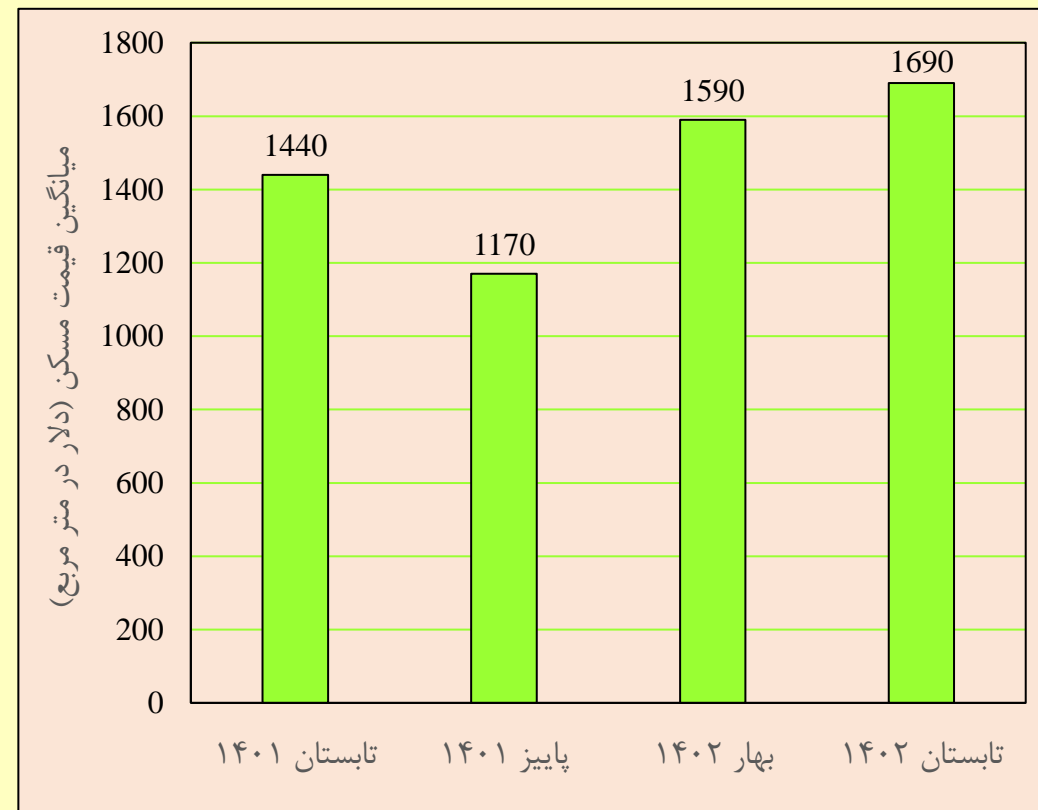
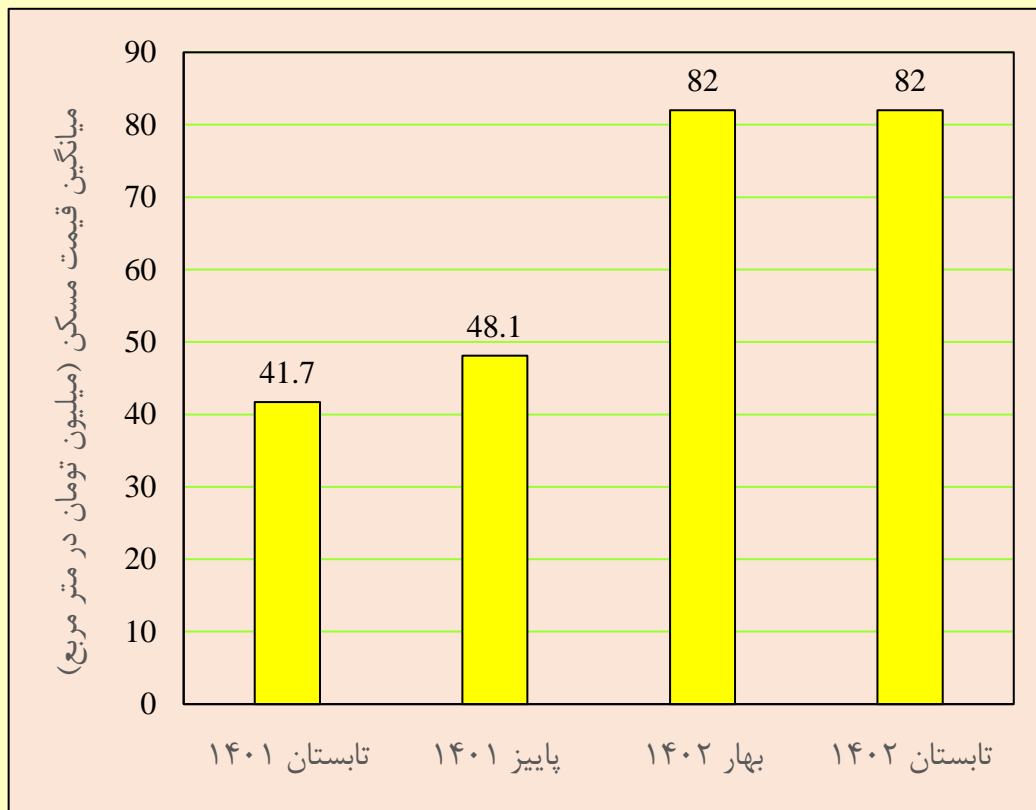
در چند سال اخیر معمولاً میانگین قیمت مسکن در تهران بین ۱۱۰۰ تا ۱۲۰۰ دلار در هر متر مربع بوده است.





مقایسه میانگین قیمت شهر تهران نسبت به سال ۱۴۰۱

شرکت سمت و سوی توسعه ایرانیان
واحد املاک و اقتصادی



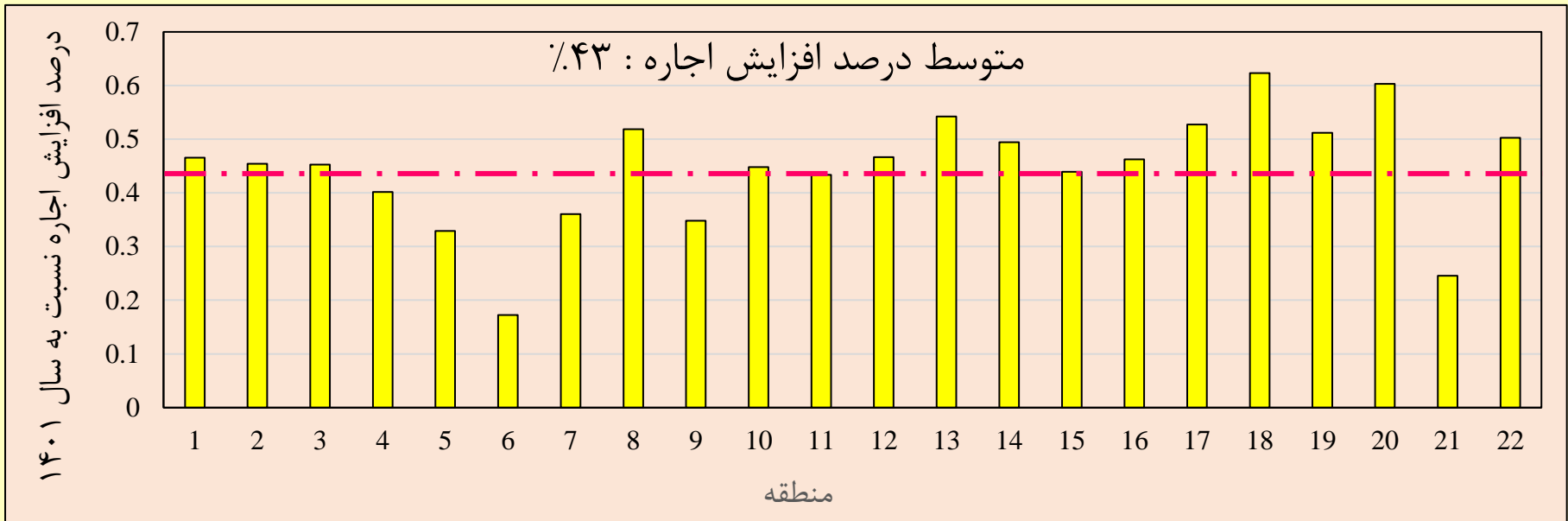
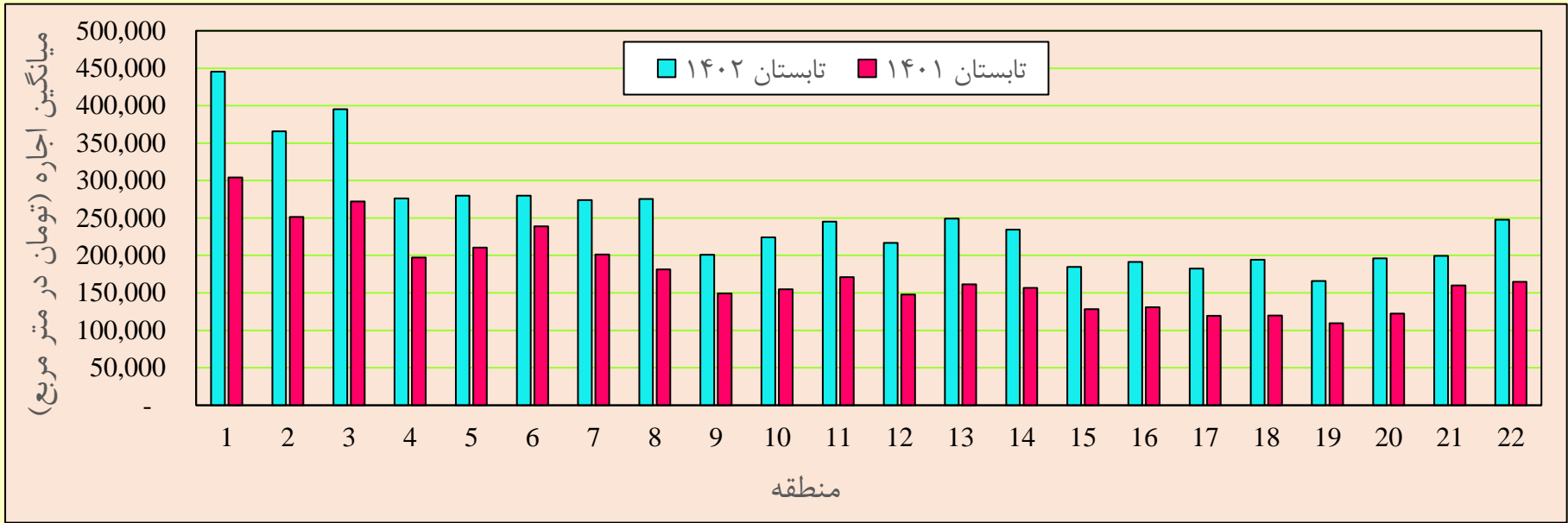
در پاییز ۱۴۰۱ و با جهش قیمت دلار و رشد کم قیمت مسکن، قیمت دلاری مسکن کاهشی بوده اما در ادامه و با کاهش نسبی قیمت دلار و جهش قیمت مسکن در زمستان ۱۴۰۱ و بهار ۱۴۰۲ (در واکنش به جهش دلار و تخلیه حباب دلاری مسکن)، قیمت دلاری مسکن مجددا افزایش چشم گیری داشته است. در تابستان ۱۴۰۲ قیمت دلار اندکی کاهش و قیمت مسکن تقریبا تغییر چشم گیری نداشته که این موضوع منجر به افزایش قیمت دلاری مسکن گردید.





مقایسه اجاره مسکن در مناطق مختلف شهر تهران در تابستان ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲

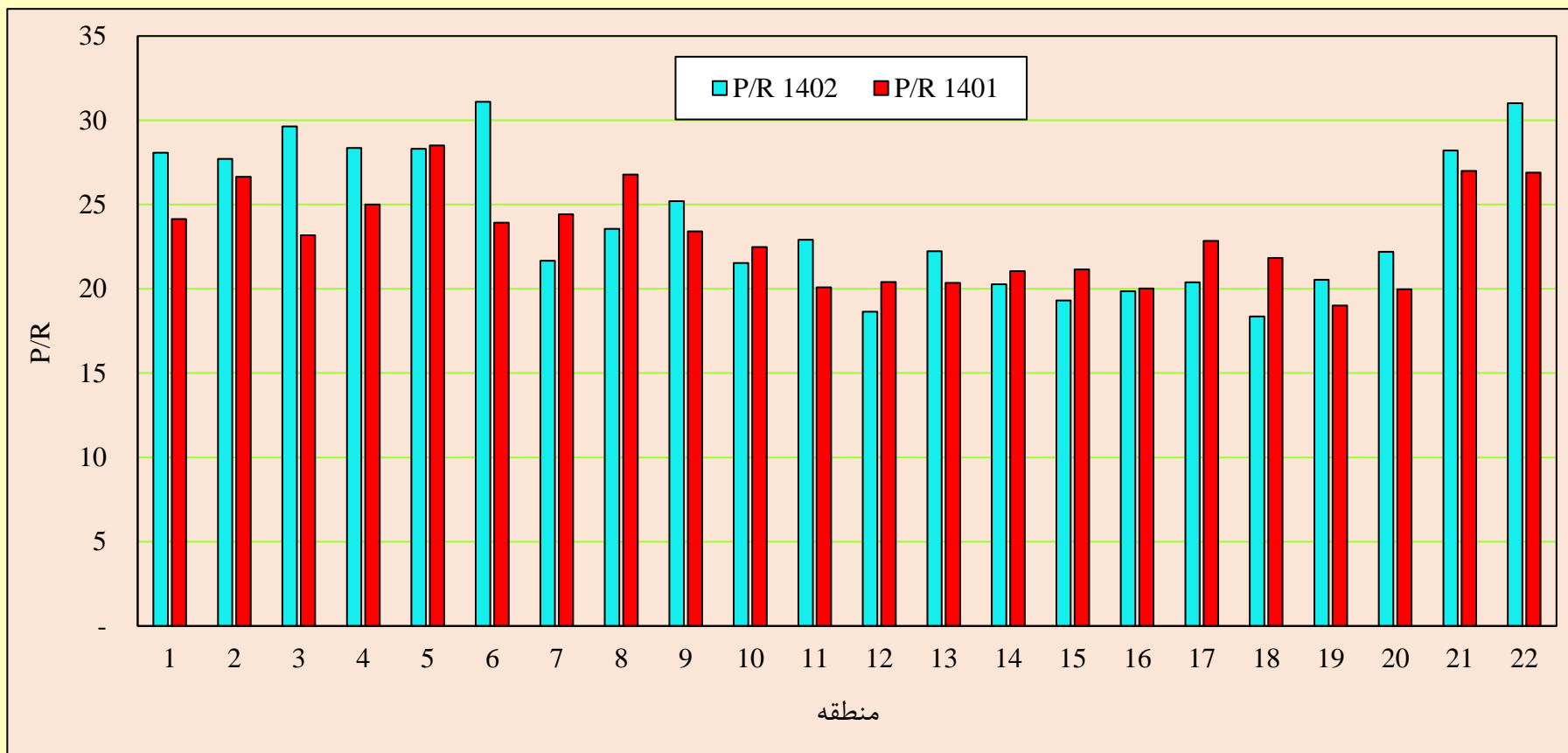
شرکت سمت و سوی توسعه ایرانیان
واحد املاک و اقتصادی





بررسی وضعیت حساب مسکن در بهار ۱۴۰۲

شرکت سمت و سوی توسعه ایرانیان
واحد املاک و اقتصادی



میانگین نسبت P/R در تابستان ۱۴۰۱ برابر ۲۳ بوده که این مقدار در تابستان ۱۴۰۲ به ۲۴ رسیده است. دلیل این تغییر، رشد بیشتر قیمت ملک نسبت به رشد اجاره است. نسبت P/R بالاتر از ۲۰ نشان از وجود حساب در قیمت ملک است. متأسفانه در چند سال اخیر به واسطه شرایط سیاسی کشور، این نسبت نتوانسته به مقادیری کمتر از ۲۰ دست یابد. ادامه با توجه به جهش دلاری قیمت مسکن و حساب آن پیشبینی می‌گردد رشد این بازار از بازارهای موازی کمتر باشد.

