

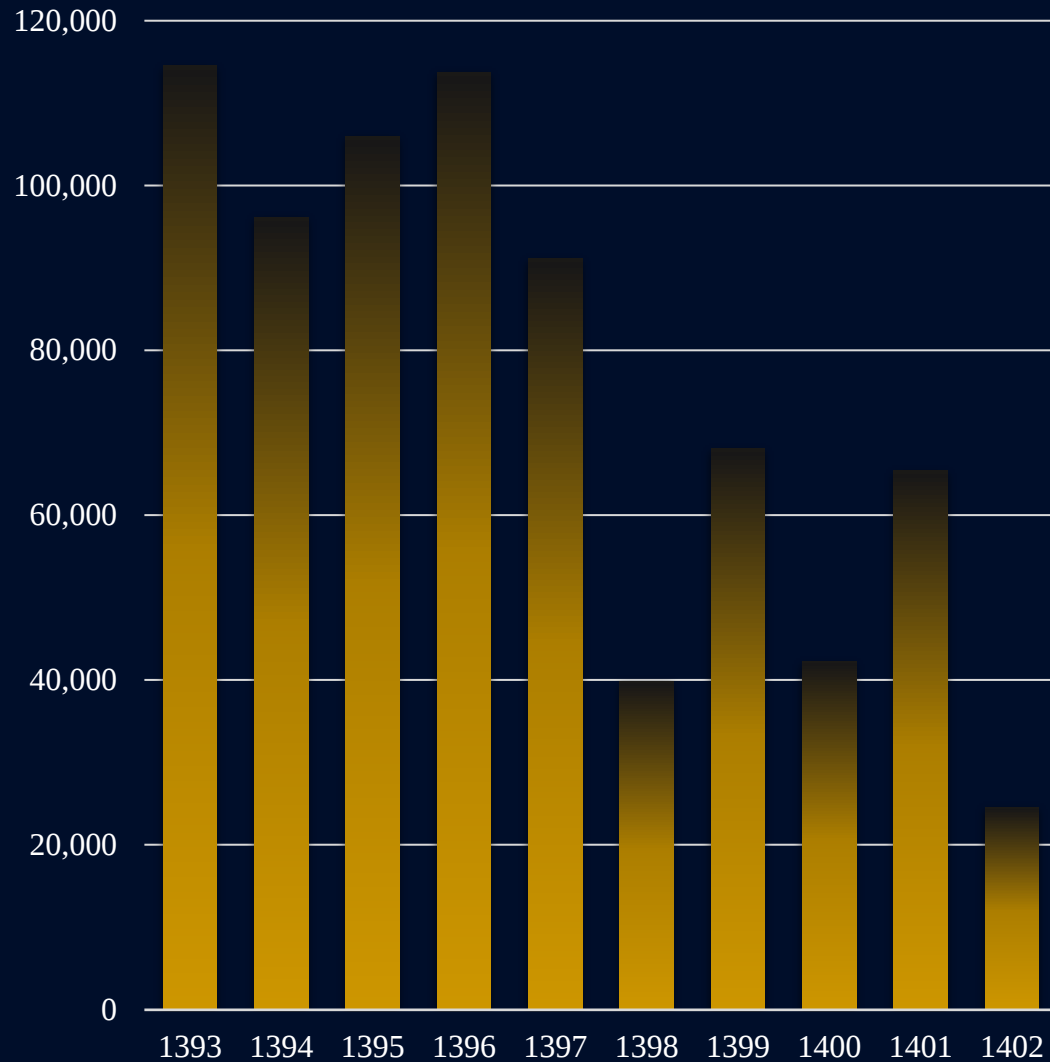
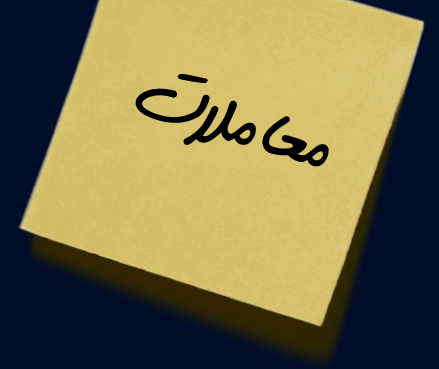


آخرین تحولات بازار ممکن

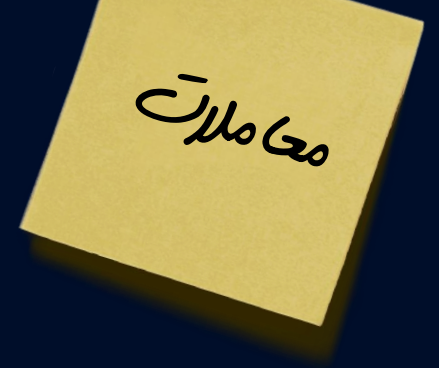
حسین نورپور

- پس از ماه‌ها عدم انتشار اطلاعات، بالاخره در آبان ماه بانک مرکزی و مرکز آمار ایران نسبت به انتشار اطلاعات و داده‌های مربوط به معاملات مسکن اقدام نمودند.
- در این گزارش تحولات و روند بازار مسکن تهران در سال ۱۴۰۲ مورد تحلیل و بررسی قرار می‌گیرد.

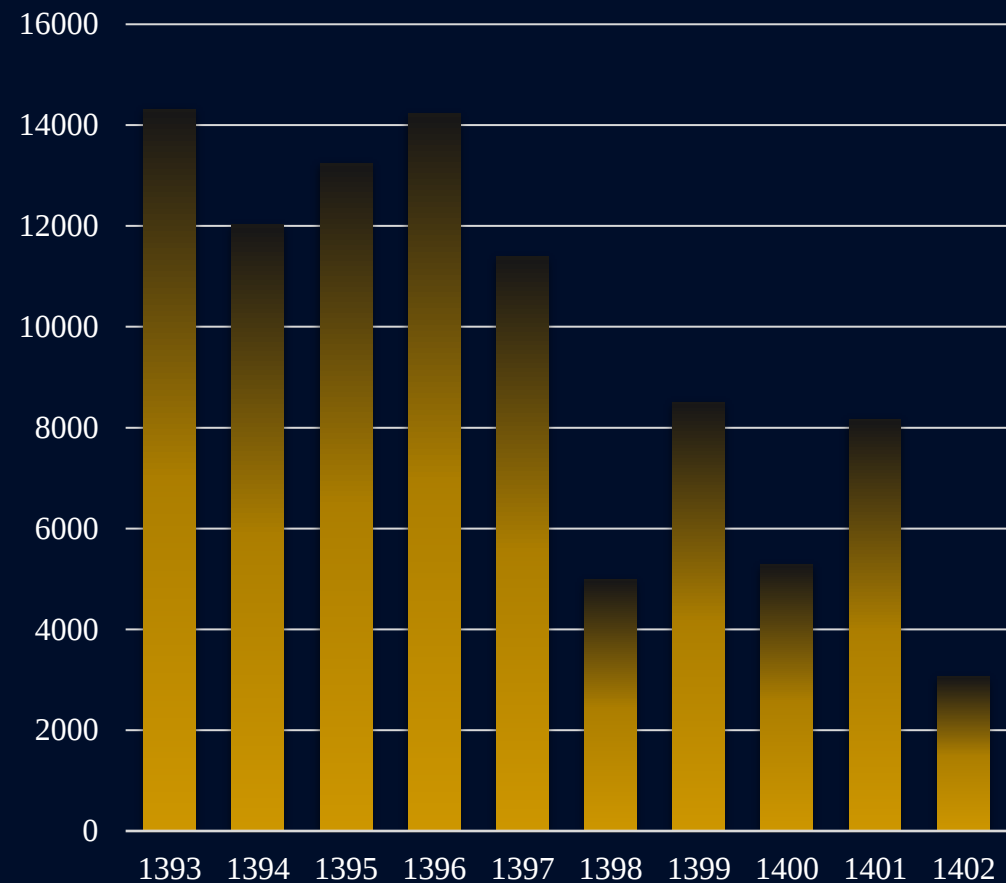
مقدمه



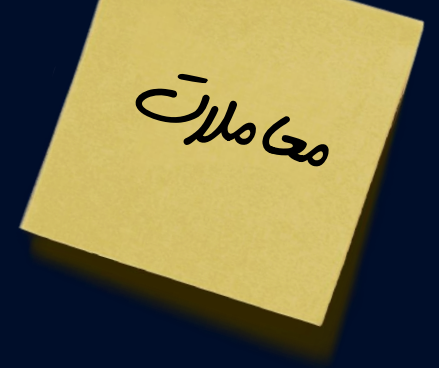
- حجم معاملات قبل از شروع دوران رکودی (تا سال ۱۳۹۸)، در هفت ماهه حدود ۱۰۴ هزار معامله بوده و از سال ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۱ به ۵۳ هزار معامله کاهش پیدا کرد و در هفت ماهه ۱۴۰۲ به حدود ۲۴ هزار معامله رسید که نسبت به سال قبل، حدود ۶۲٪ کاهش داشته است و به پایین‌ترین حد خود در ۱۰ سال اخیر رسیده است.



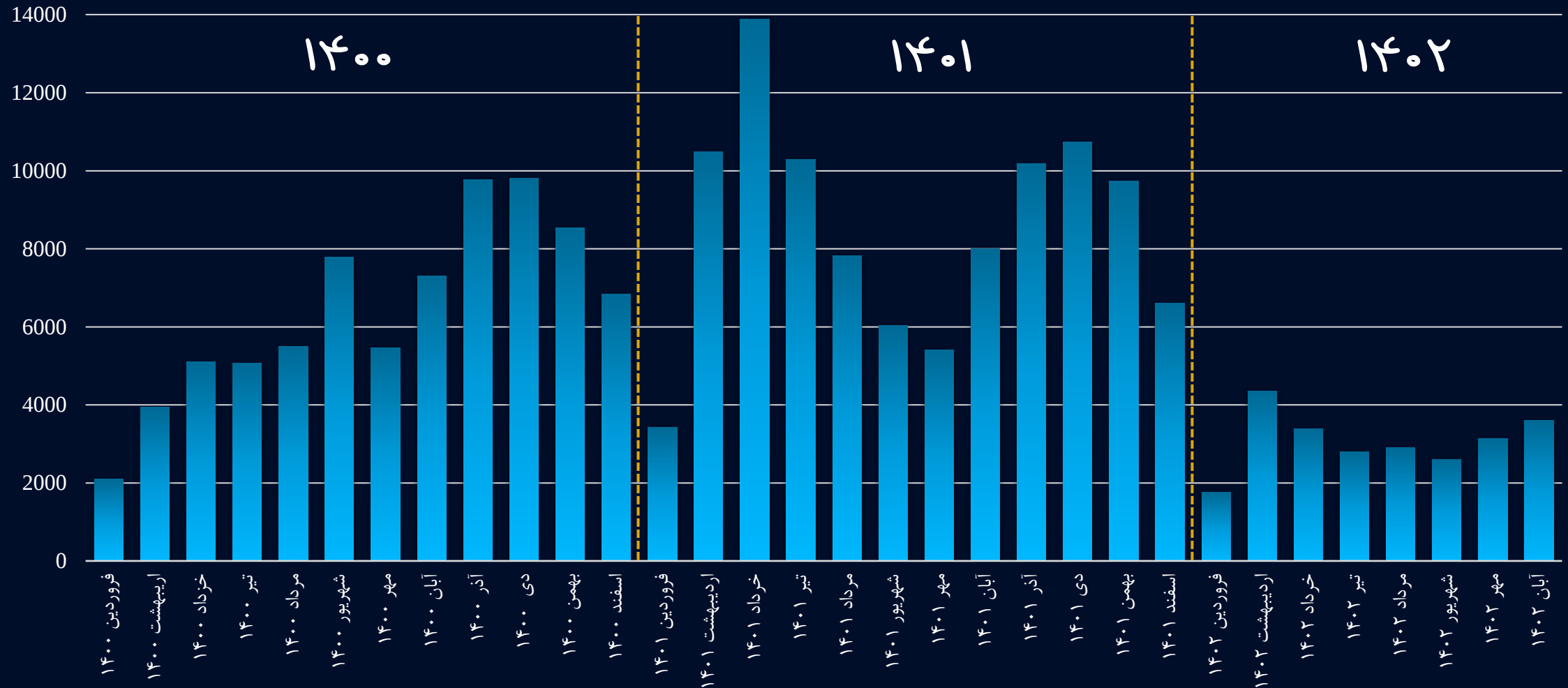
میانگین تعداد معاملات ماهانه

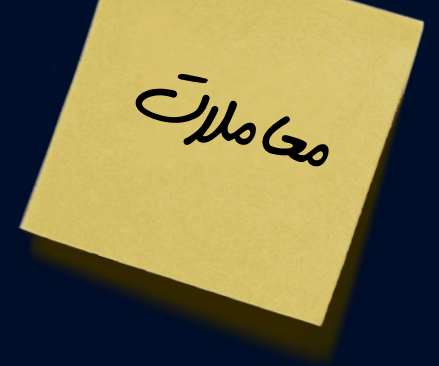


- در هفت ماهه ۱۴۰۲ به طور میانگین حدود ۳,۱۰۰ معامله در ماه انجام شده است، این در حالی است در مدت مشابه سال‌های قبل بین ۵ تا ۱۴ هزار معامله در هر ماه ثبت شده است.
- افزایش نرخ رشد قیمت و کاهش قدرت خانوارها، کاهش ساخت و ساز و آینده‌ای مبهم در حوزه اقتصاد کلان و سیاست بین الملل عوامل اصلی تعمیق رکود است.



تعداد معاملات مسکن تهران در سه سال اخیر

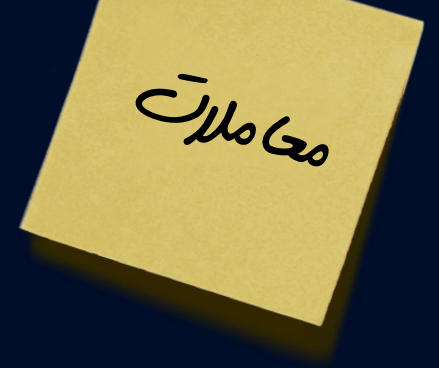




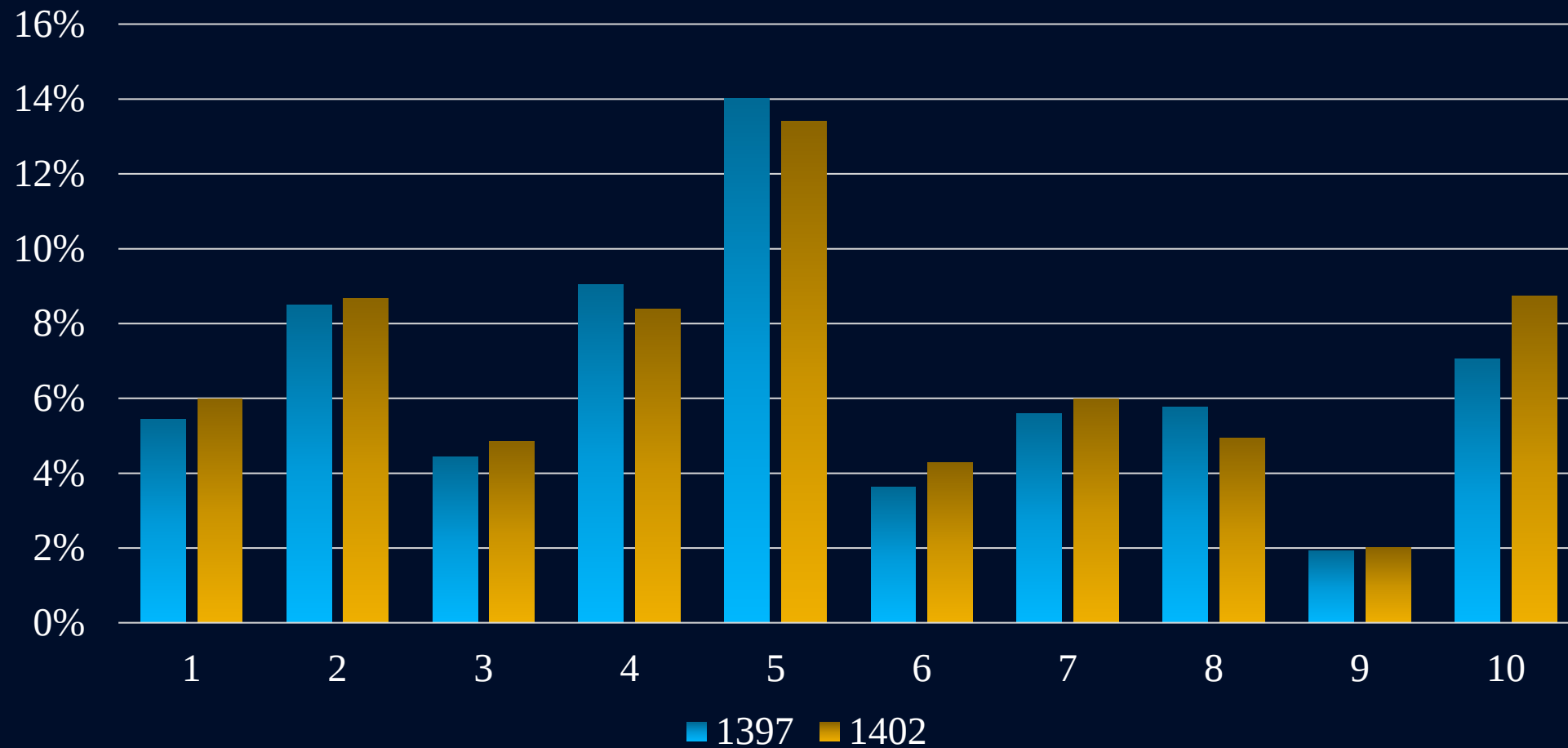
آبان ماه

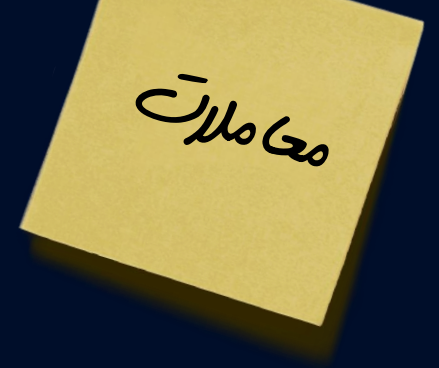
۹,۰۳۰	۲,۷۴۰	+ ۱۴.۶۸ %	(- ۵۵.۱ %)
میانگین تعداد معاملات آبان ماه (۱۳۹۳-۱۴۰۱)	تعداد معاملات ممکن آبان ۱۴۰۲	رشد معاملات نسبت به ماه قبل	رشد معاملات نسبت به مدت مشابه سال قبل



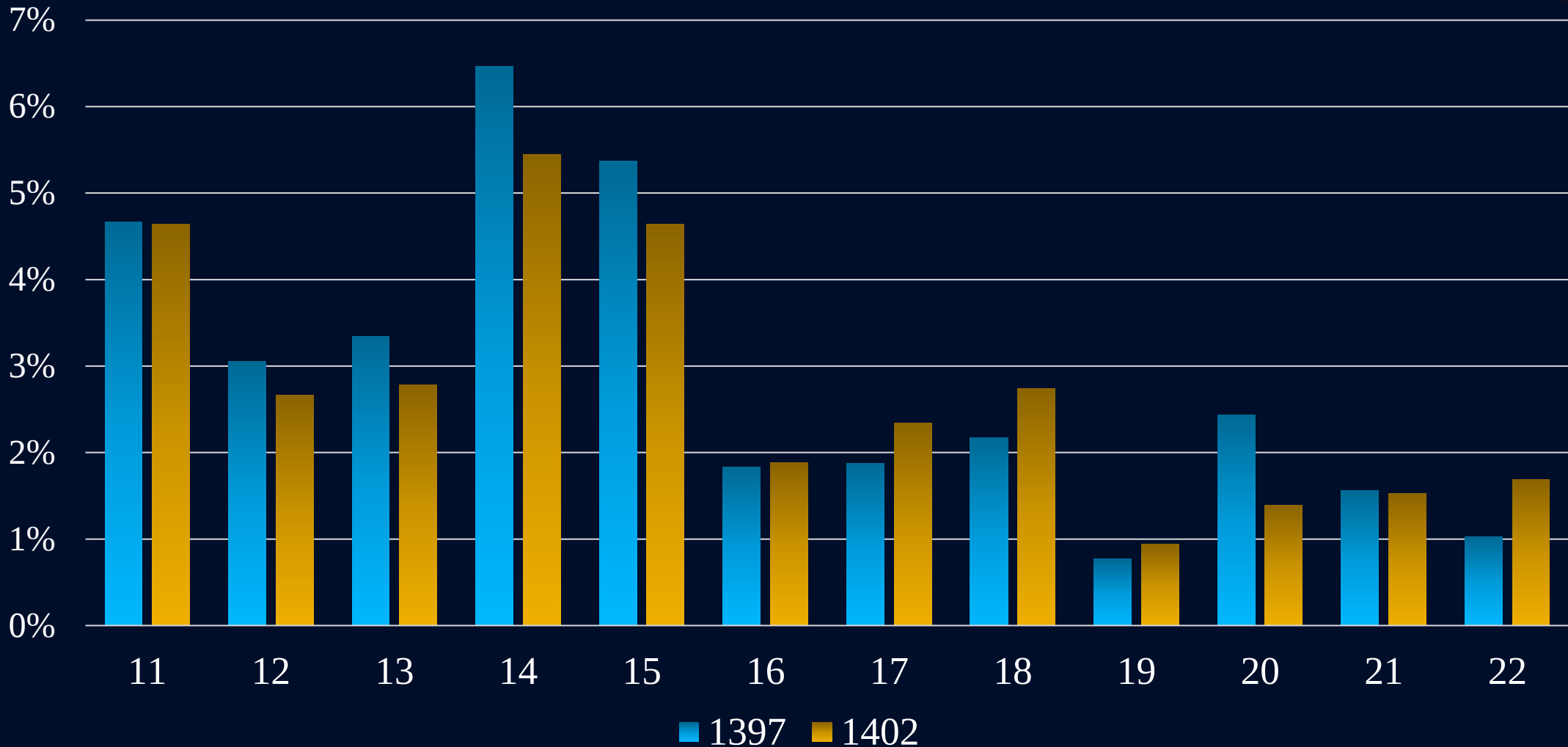


• سهم مناطق تهران از کل معاملات در مقایسه دو سال ۱۳۹۷ و ۱۴۰۲





• سهم مناطق تهران از کل معاملات در مقایسه دو سال ۱۳۹۷ و ۱۴۰۲

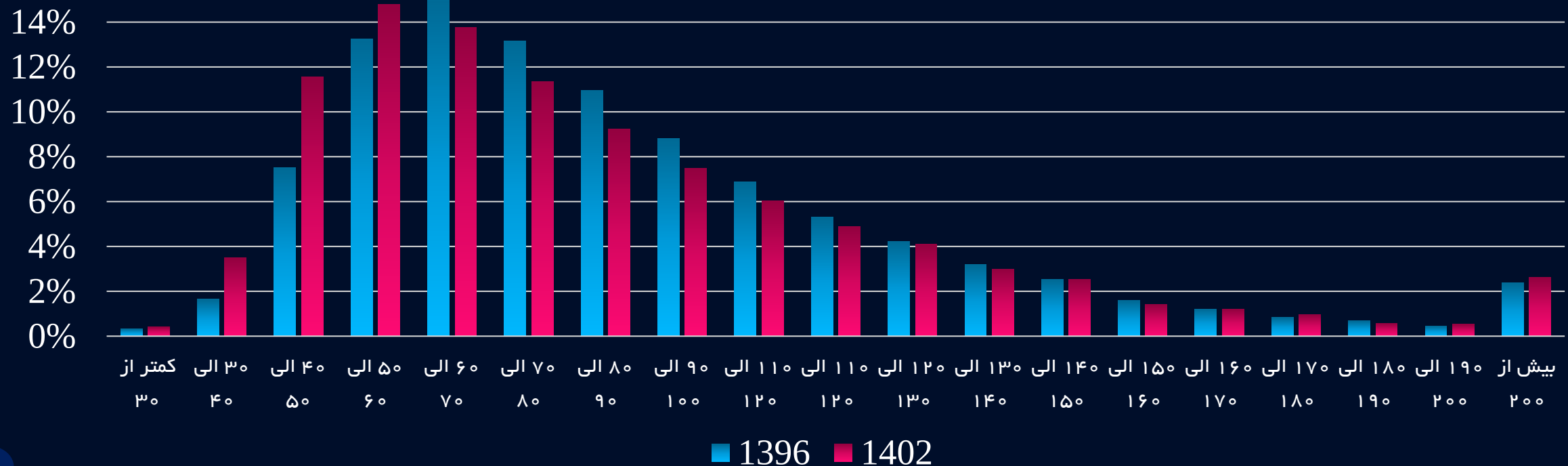


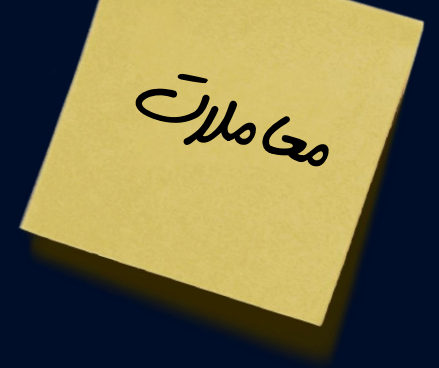


• سهم واحدهای زیر ۶۰ مترمربع از کل معاملات از سال ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۲، حدود ۷.۵٪ افزایش یافته است.

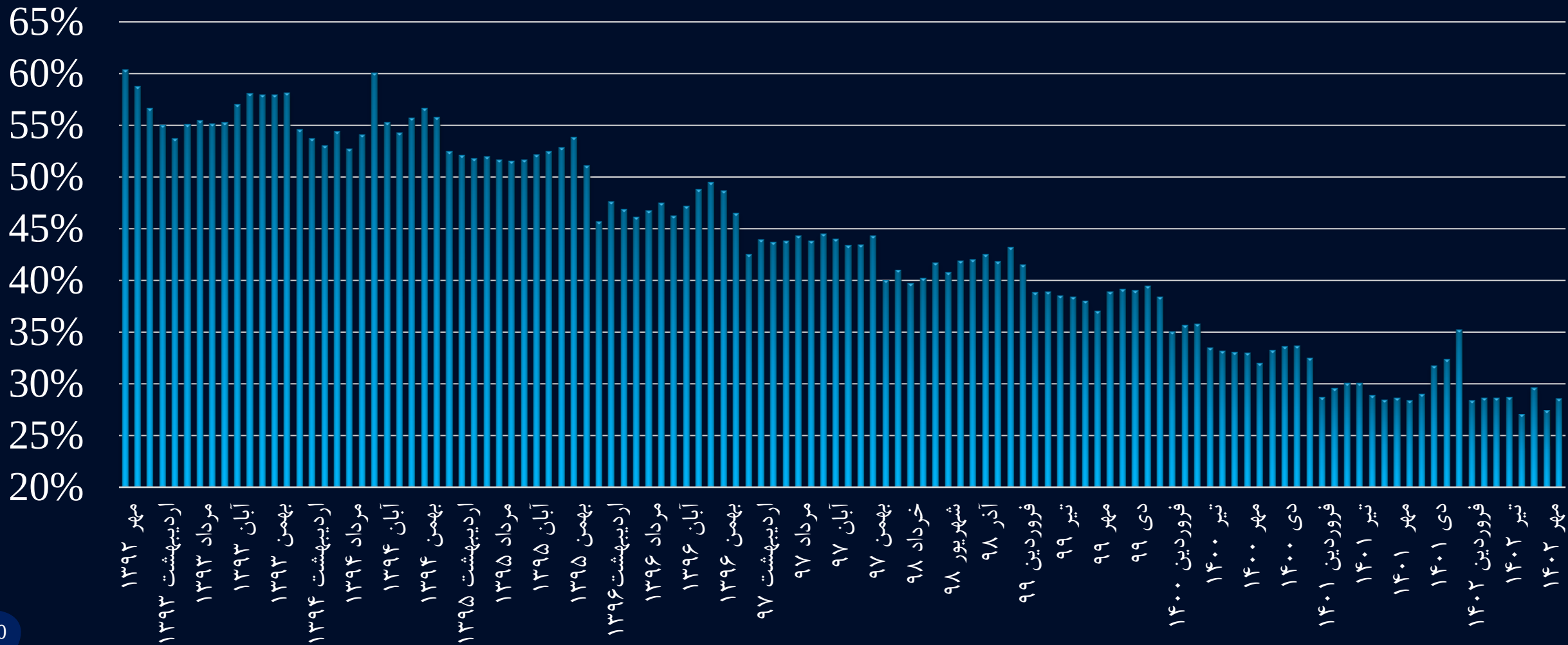
• بیشترین کاهش مربوط به متراژهای ۶۰ الی ۱۰۰ مترمربع می‌باشد که حدود ۶.۲٪ کاهش ثبت شده است.

• سهم واحدهای لوکس یا بزرگ متراژ (بالای ۲۰۰ مترمربع) در مقایسه این دو دوران، تغییر محسوسی نداشته است.



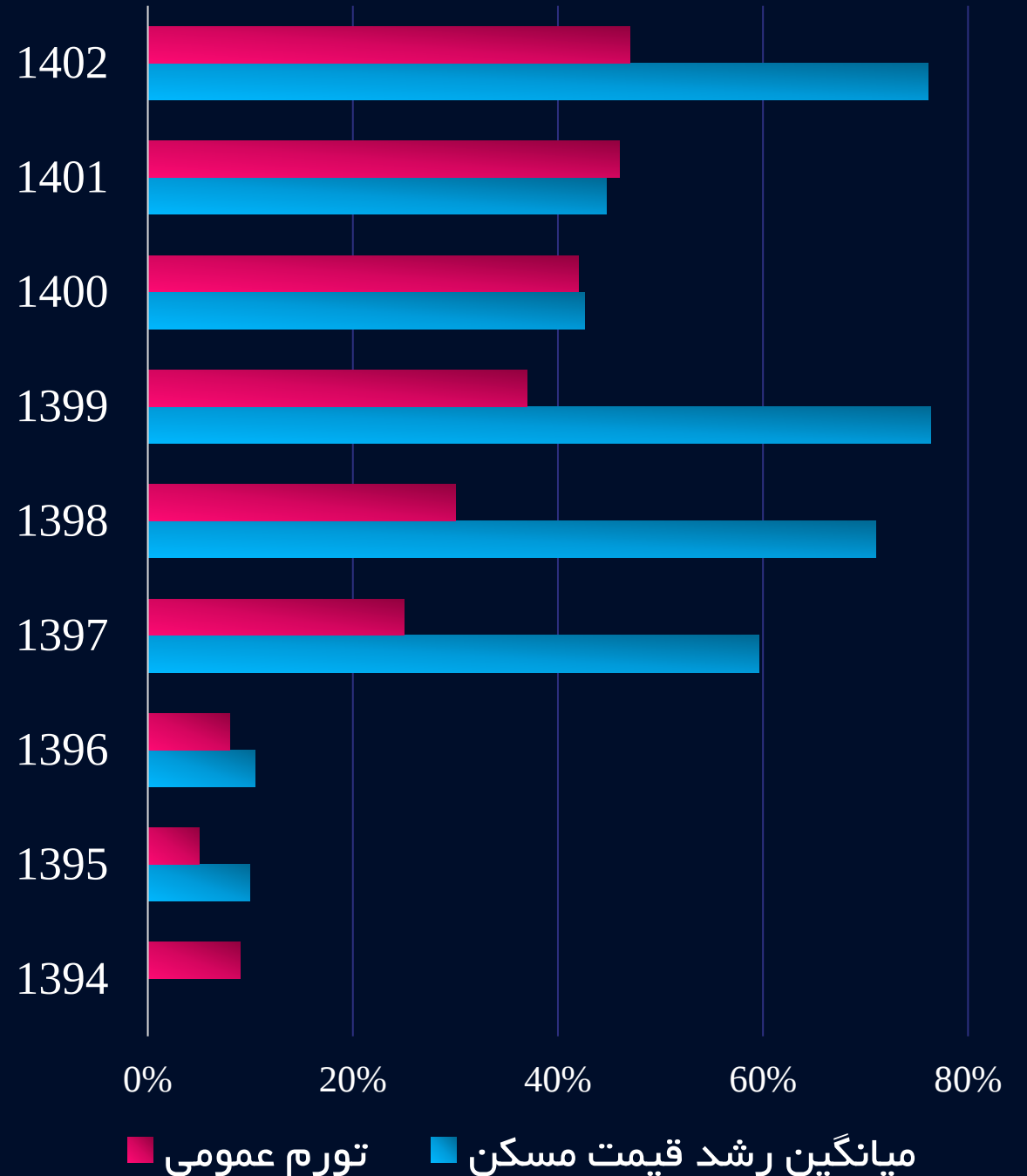


• سهم واحدهای نوساز از کل معاملات در سال ۱۴۰۲ به حدود ۲۸٪ رسیده است.



قیمت

- میانگین نرخ رشد قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲، حدود ۷۶٪ درصد بوده است در حالی که میانگین تورم عمومی در سال جاری حدود ۴۷٪ درصد بوده است.
- عبارت دیگر قیمت واقعی هر مترمربع، حدود ۲۹٪ رشد کرده است در حالی که در دو سال گذشته رشد قیمت متناسب با تورم بوده است.



قیمت

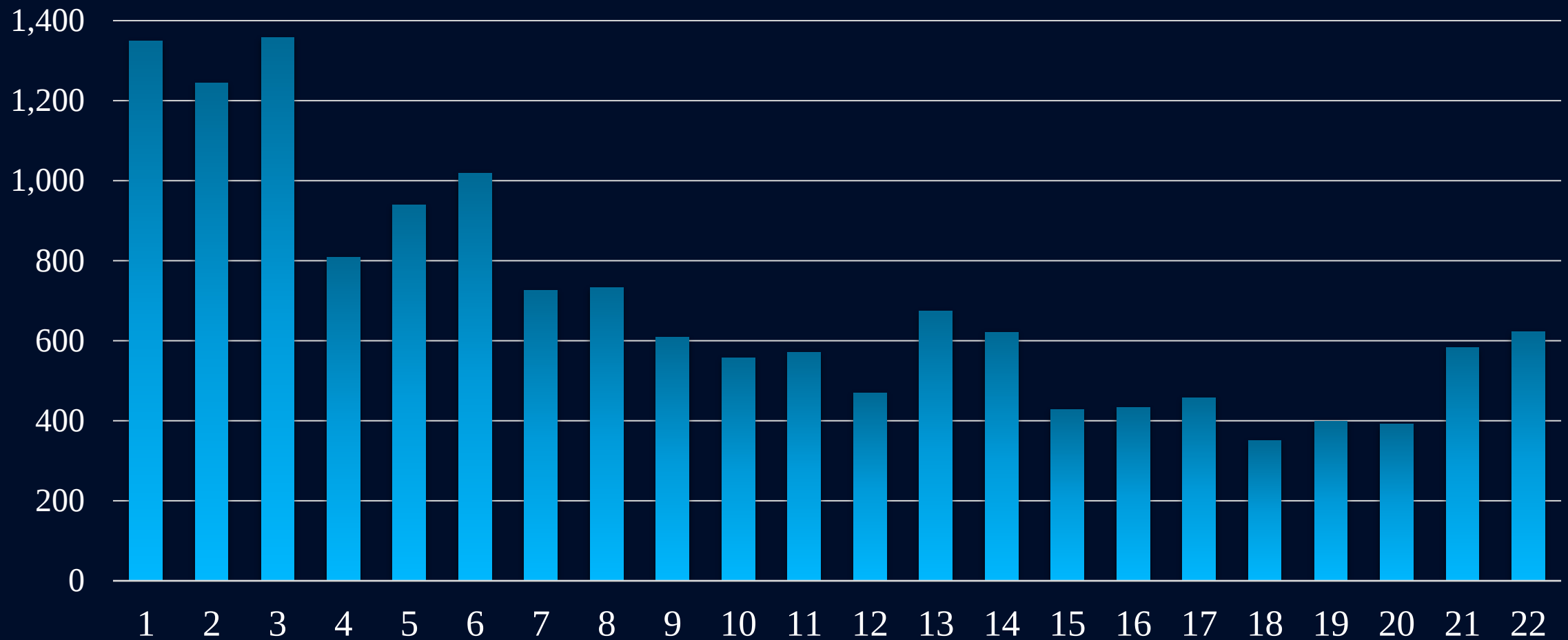
آبان ماه

۷۵۷.۷	(% ۰.۳۸ -)	+ ۵۷.۶۱ %	+ ۱۴۵۰ %
قیمت هر متر مربع در آبان ماه (میلیون ریال)	رشد نسبت به ماه قبل ۱۴۰۲	رشد نسبت به مدت مشابه سال قبل	رشد قیمت نسبت به شروع دوره افزایش قیمت (آبان ۹۶)



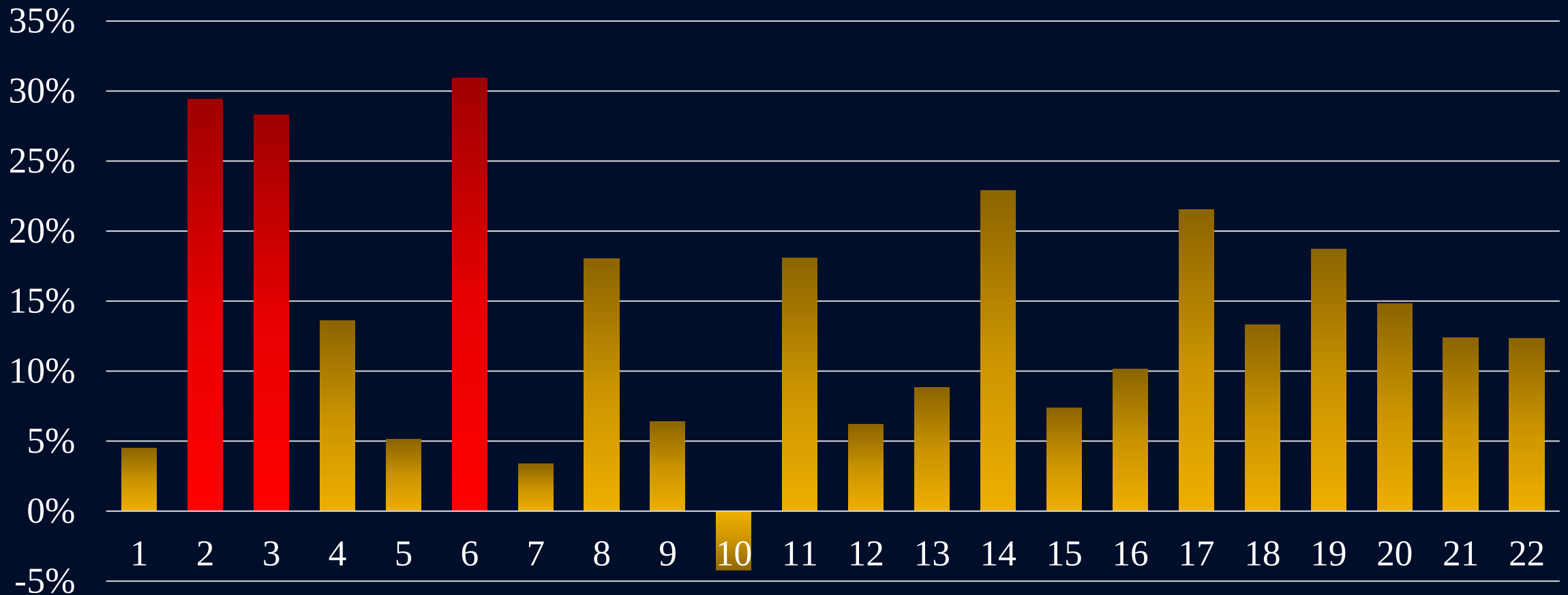
قیمت

میانگین قیمت هر مترمربع (میلیون ریال) واحد معامله شده
آبان ماه



قیمت

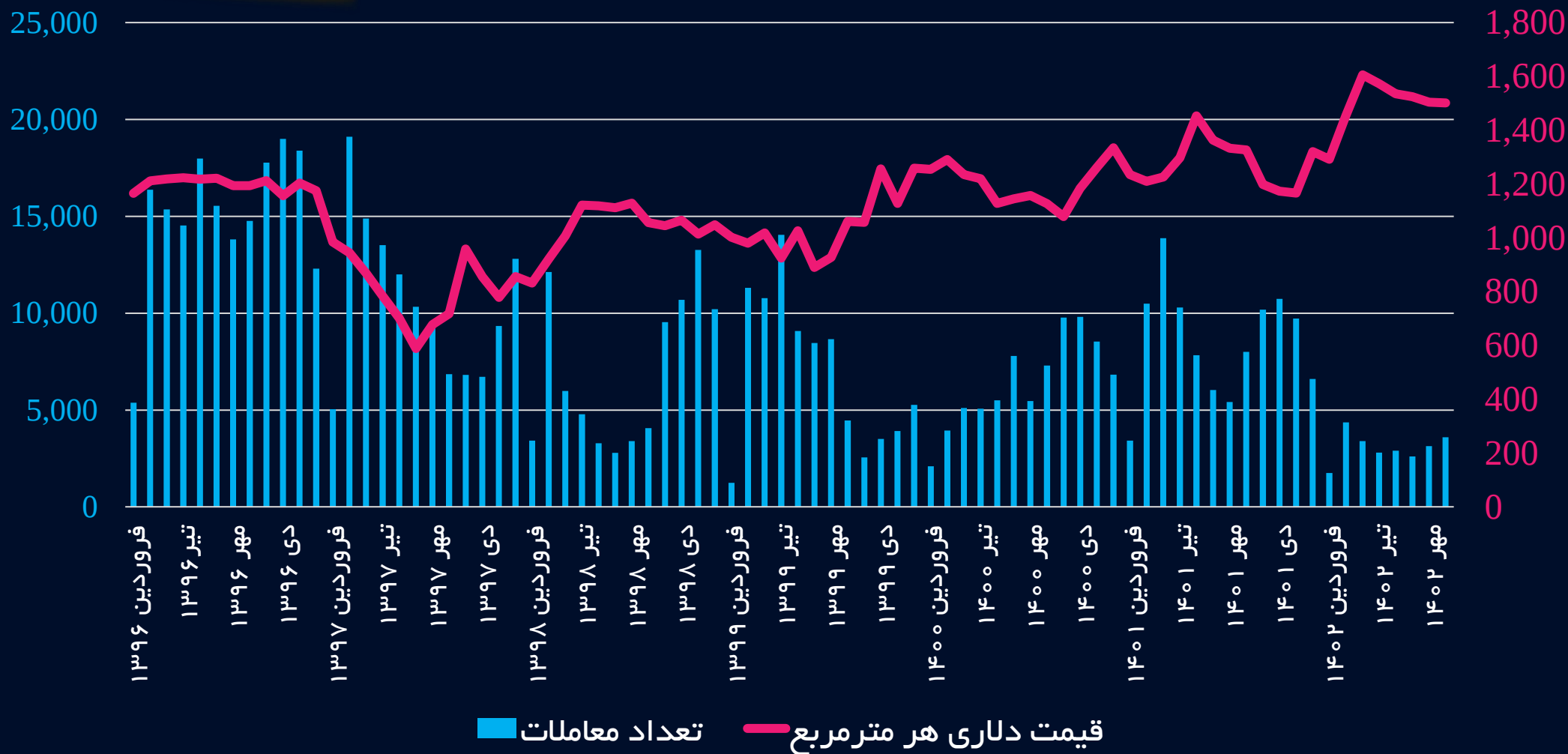
رشد قیمت نسبت به اول سال در کدام مناطق بیشتر بوده است؟



قیمت

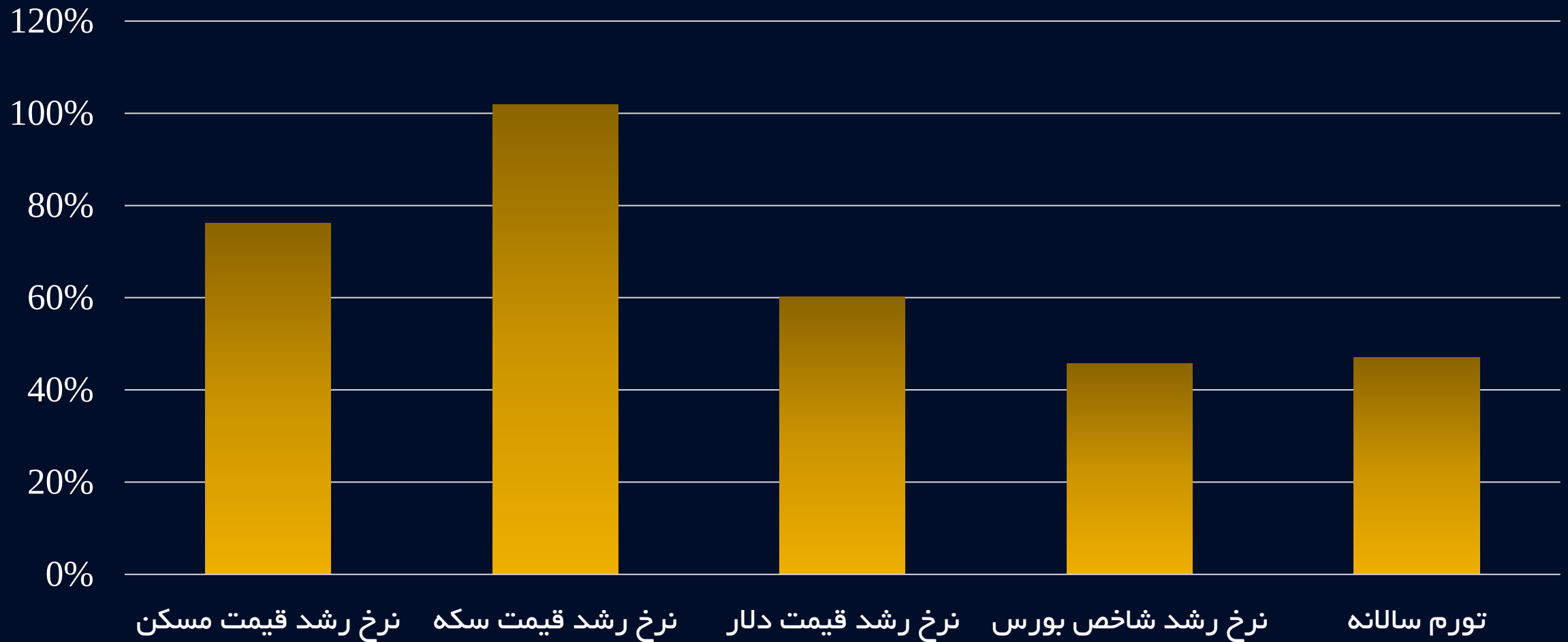
میانگین قیمت هر مترمربع (دلار) واحد معامله شده

در مقایسه با تعداد معاملات



قیمت

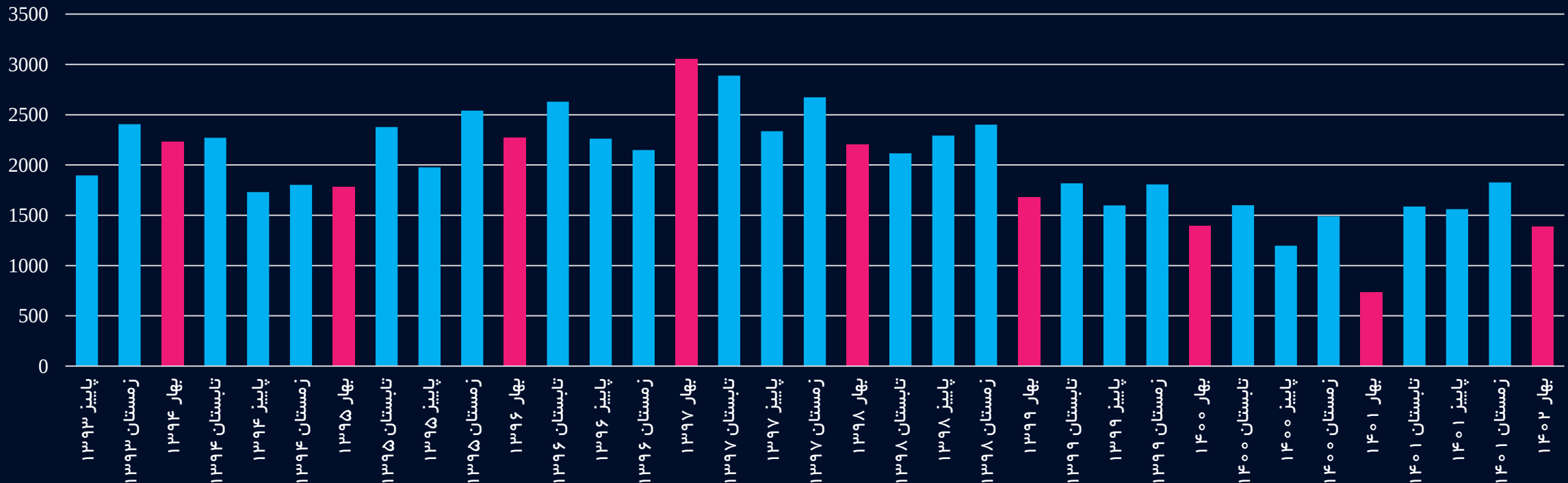
میانگین رشد قیمت‌ها در هفت ماهه سال ۱۴۰۲



پروانه های ساختمانی صادره در تهران

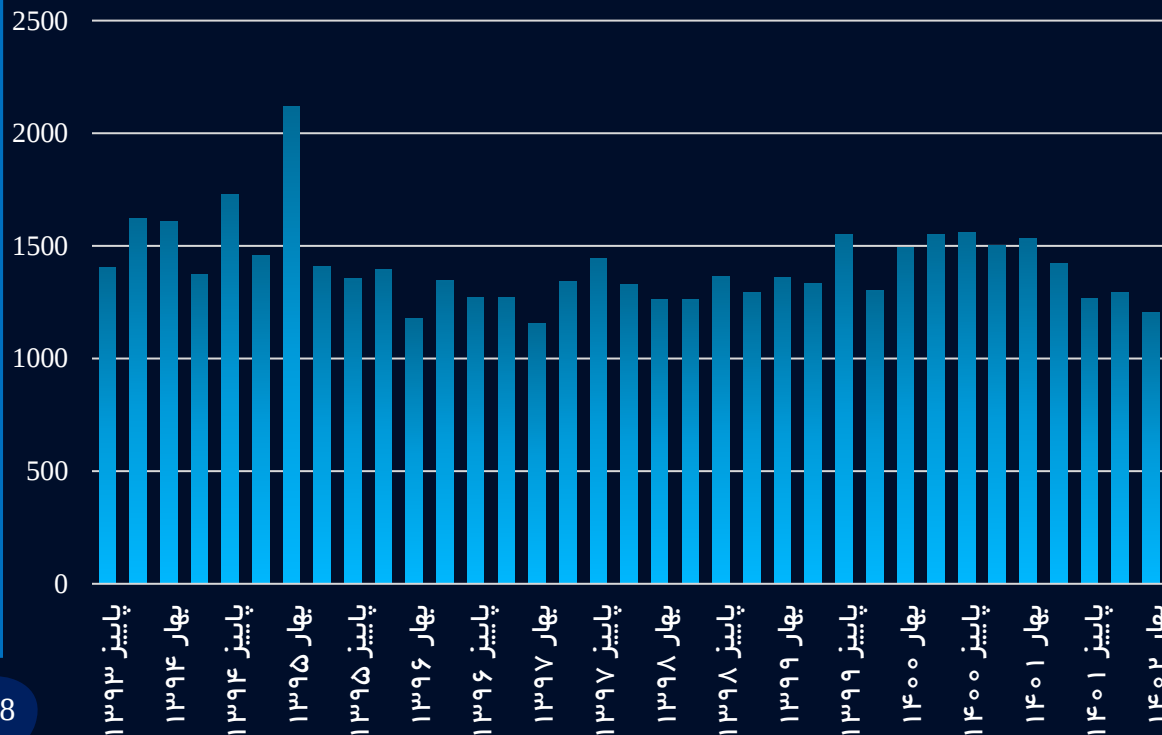
در بهار سال جاری، ۱۳۸۹ پروانه ساختمانی صادر شد که نسبت به زمستان سال قبل حدود ۲۹٪ کاهش اما نسبت به بهار سال قبل حدود ۴۸٪ افزایش داشته است. گرچه به طور میانگین در سنوات قبل در فصل بهار حدود ۲۰۰۰ پروانه ساختمانی صادر شد، بنابراین شرایط ساخت و ساز همچنان مطلوب ارزیابی نمی‌شود.

تعداد پروانه های ساختمانی صادره

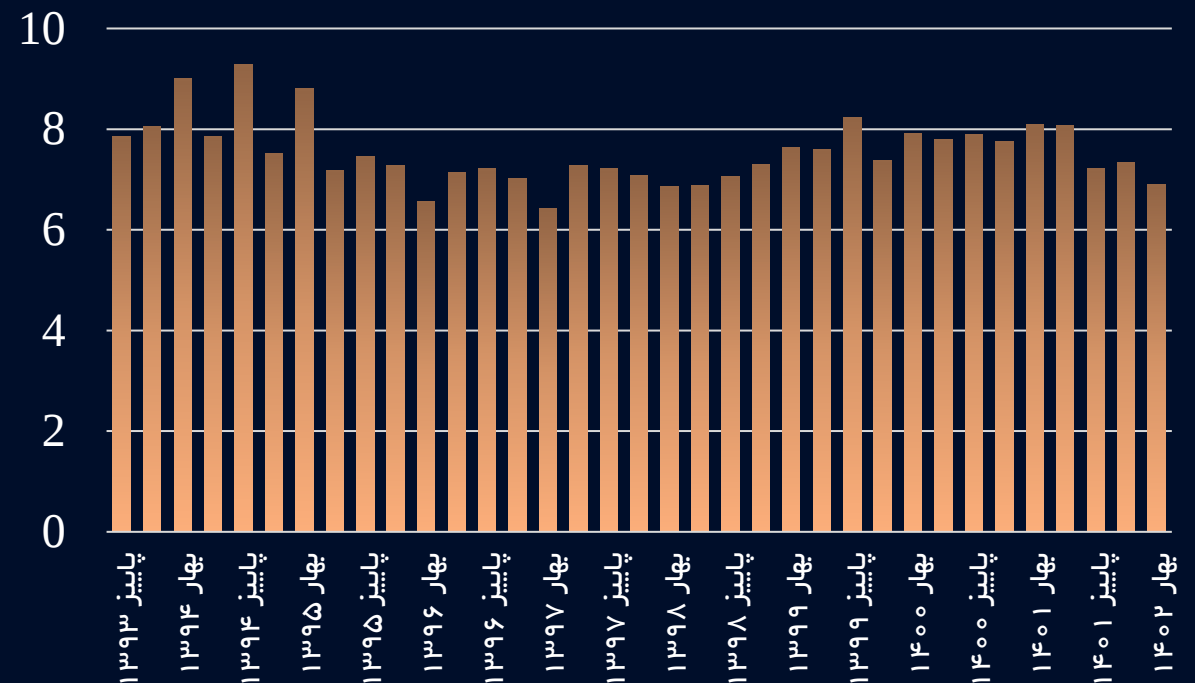


در پروانه های صادره، مساحت زیربنا و میانگین تعداد واحدهای مسکونی هر پروانه ساختمانی در دو سال اخیر، روند کاهشی داشته است. بعبارتی کمتر تمایل (امکان) به بلندمرتبه سازی وجود داشته است.

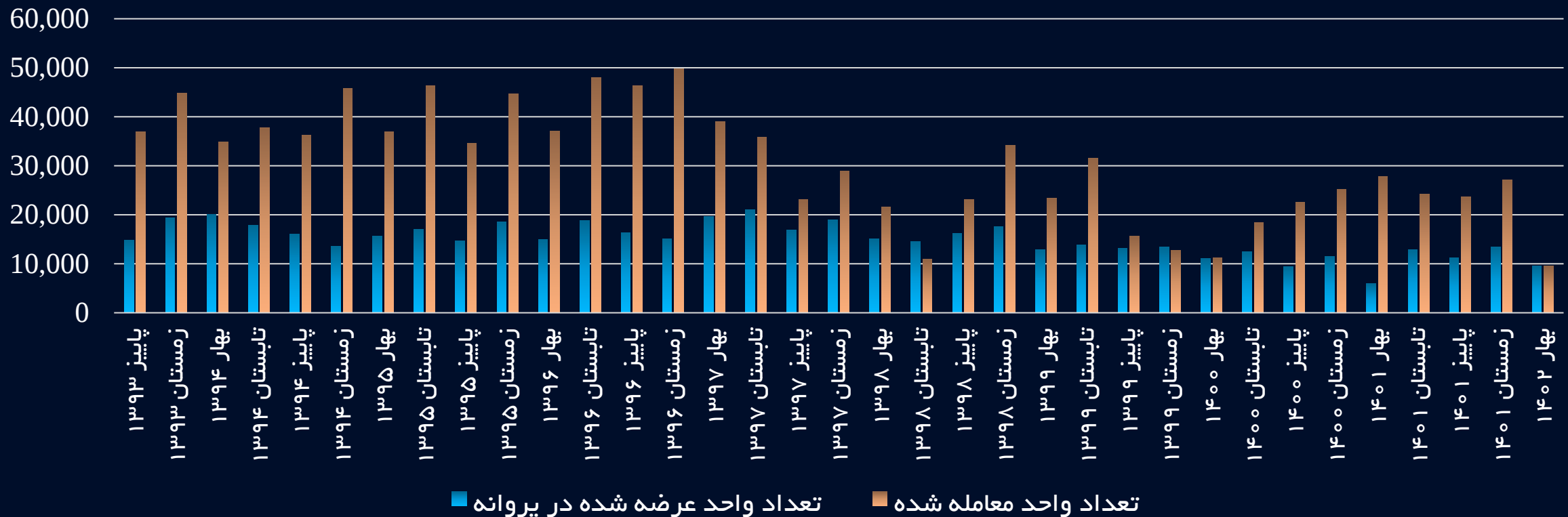
مساحت زیربنا (مترمربع)



میانگین واحد در هر پروانه ساختمانی



در شرایط رونق به ازای هر دو معامله، یک واحد در پروانه های ساختمانی پیش بینی شد؛ بنابراین کاهش عرضه خود عاملی موثر در کاهش تعداد معالات در سال های اخیر شد.



دانی
نگرش قابل اعتماد در
کسب و کار ایجاد می کند.

Ah.Nouripour@gmail.com

امیرحسین نوری پور

۰۹۱۲۴۲۰۸۳۸۶