



انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

گزارش بازار مسکن سال ۱۳۹۹





انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

معاملات بازار مسکن

شهر تهران



مقایسه تعداد معاملات سال‌های ۹۸ و ۹۹ به تفکیک ماه



کاهش ۲/۱۹ درصدی
معاملات در سال ۹۹ نسبت
به سال ۹۸

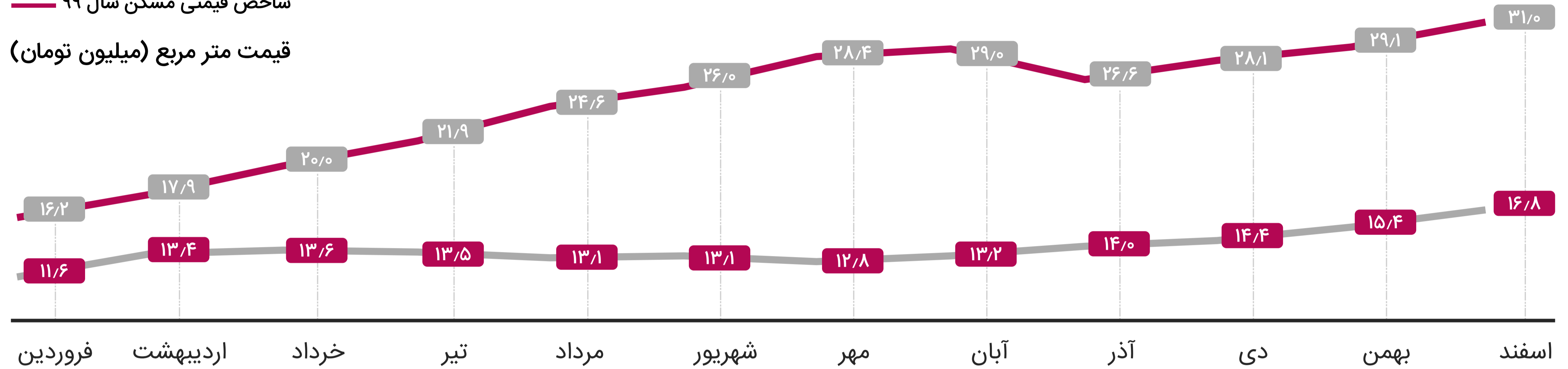
سال ۹۹ ■ سال ۹۸ ■
تعداد معاملات

شاخص قیمتی مسکن شهر تهران کیلید

— شاخص قیمتی مسکن سال ۹۸

— شاخص قیمتی مسکن سال ۹۹

قیمت متر مربع (میلیون تومان)



مهر ۹۹

بیشترین میزان افزایش نسبت به ماه مشابه سال قبل

۱۲۱ درصد افزایش

آذر ۹۹

بیشترین میزان کاهش ماهانه

۸/۱ درصد کاهش

مرداد ۹۹

بیشترین میزان افزایش ماهانه

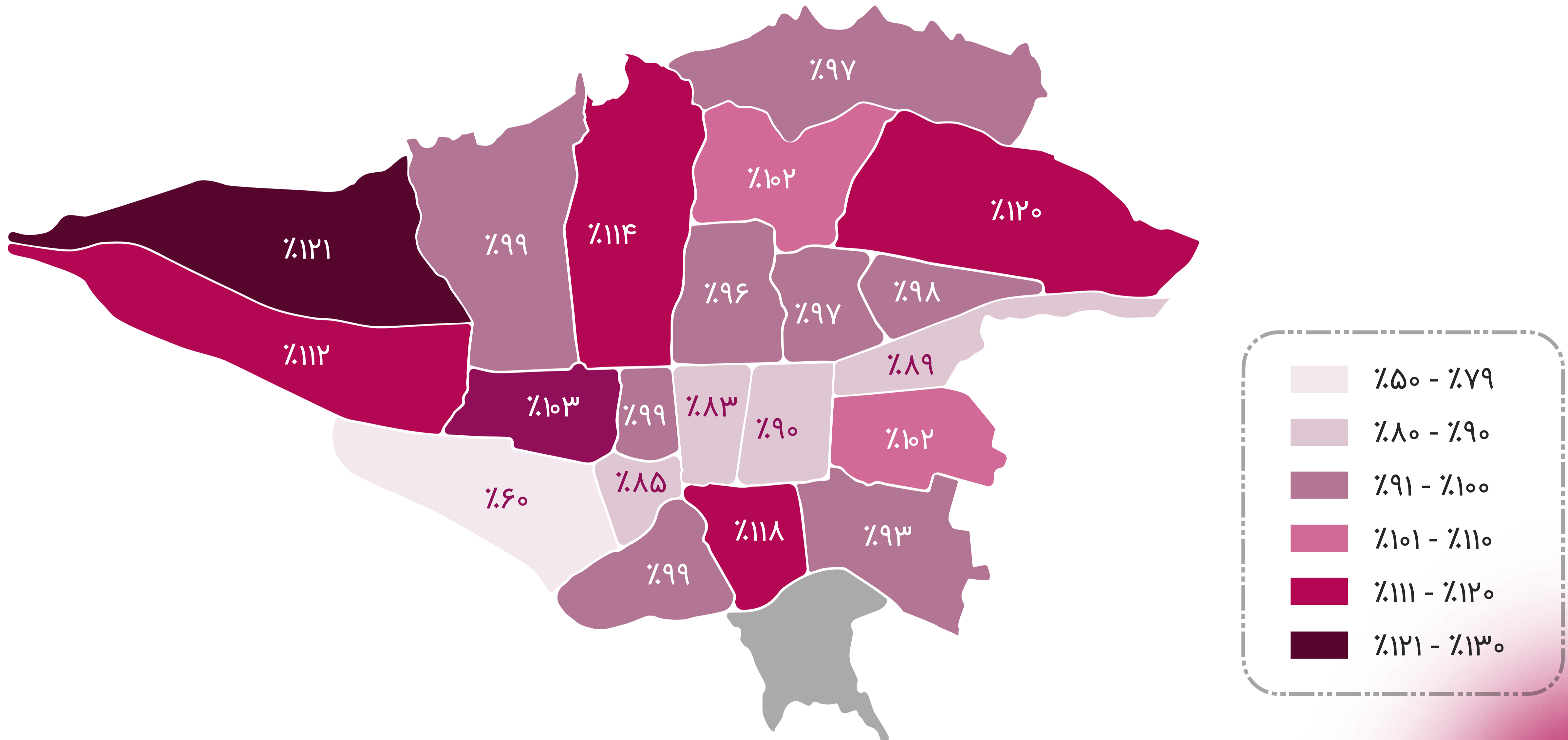
۱۲/۵ درصد افزایش

سال ۹۹

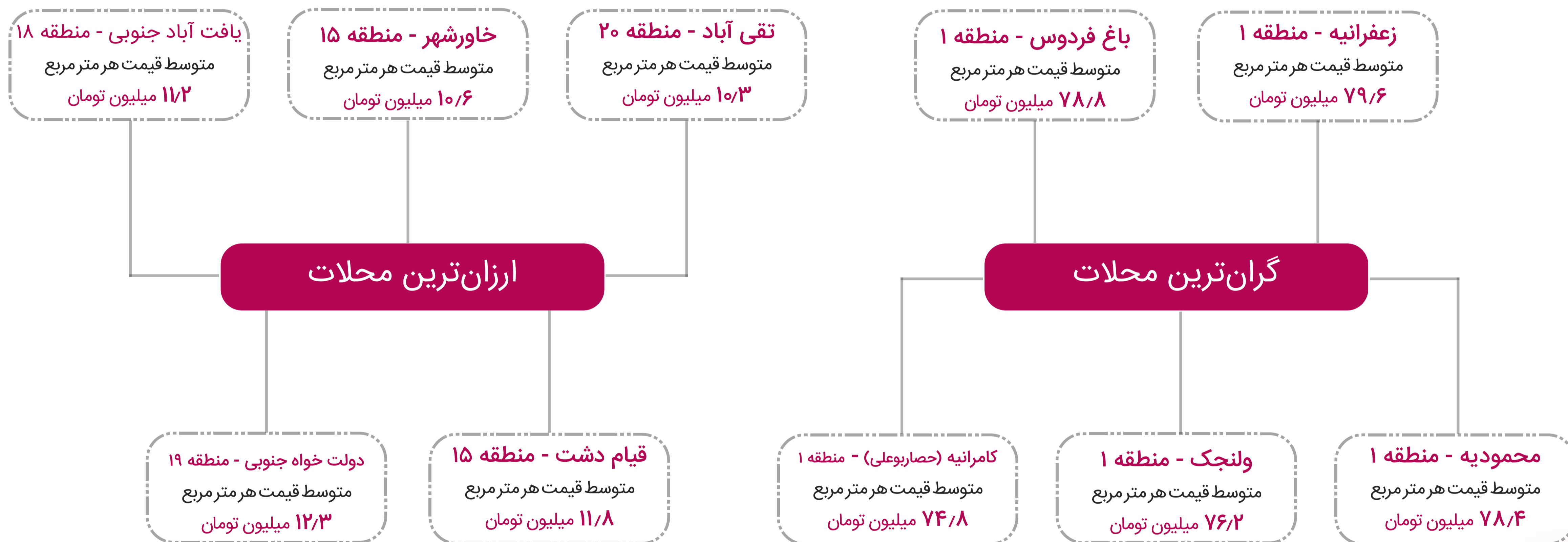
شاخص قیمتی مسکن کیلید

۸۵ درصد افزایش

درصد تغییرات شاخص قیمتی مسکن کیلید در مناطق در سال ۹۹



قیمت محلات تهران بر اساس شاخص قیمت کیلید در انتهای سال ۹۹





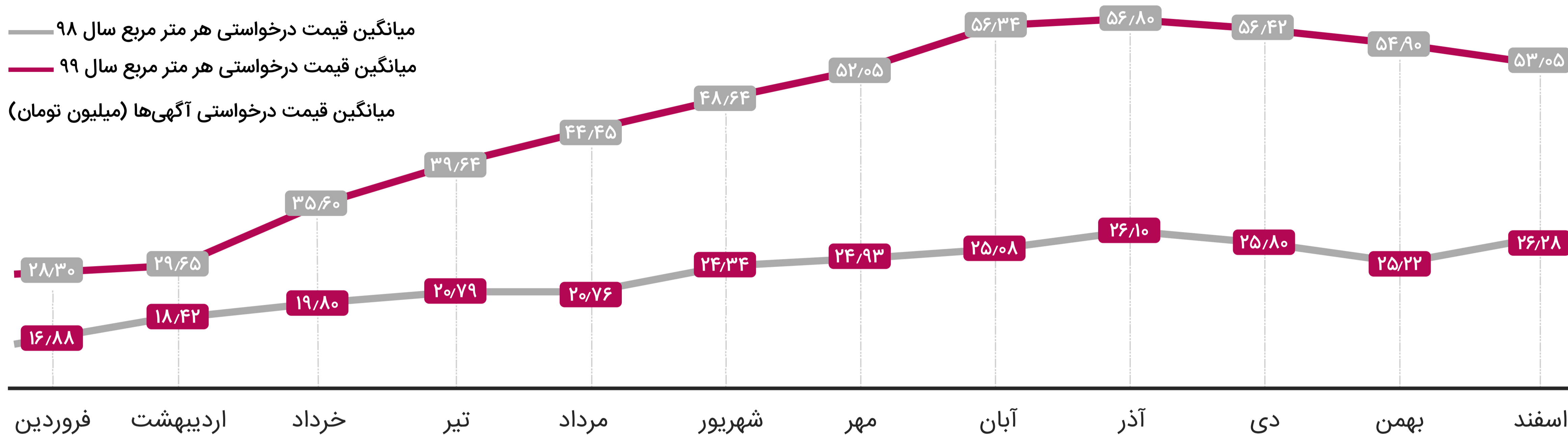
انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

آگهی های بازار مسکن شهر تهران

در سامانه کیلید



قیمت درخواستی مسکن در شهر تهران



مهر ۹۹
 بیشترین میزان افزایش
 نسبت به ماه مشابه سال قبل
۱۲۴ درصد افزایش

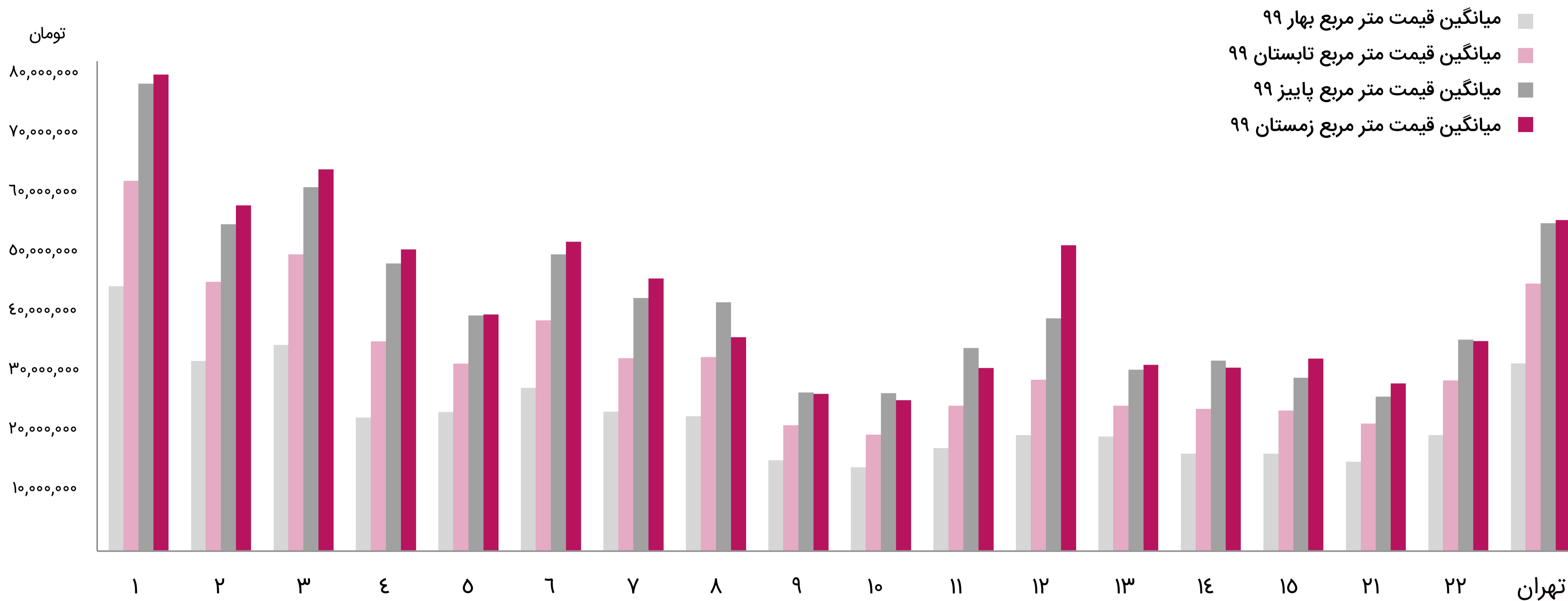
خرداد ۹۹
 بیشترین میزان افزایش
 ماهانه قیمت درخواستی مسکن
۲۰ درصد افزایش

اسفند ۹۹
 بیشترین میزان کاهش
 ماهانه قیمت درخواستی مسکن
۳/۴ درصد کاهش

سال ۹۹
 تغییرات میانگین قیمت
 درخواستی مسکن
۱۰۰ درصد افزایش

قیمت درخواستی مسکن در مناطق شهر تهران

مقایسه میانگین فصلی قیمت متر مربع ملک‌های مسکونی آگهی شده در سامانه کیلید به تفکیک مناطق تهران

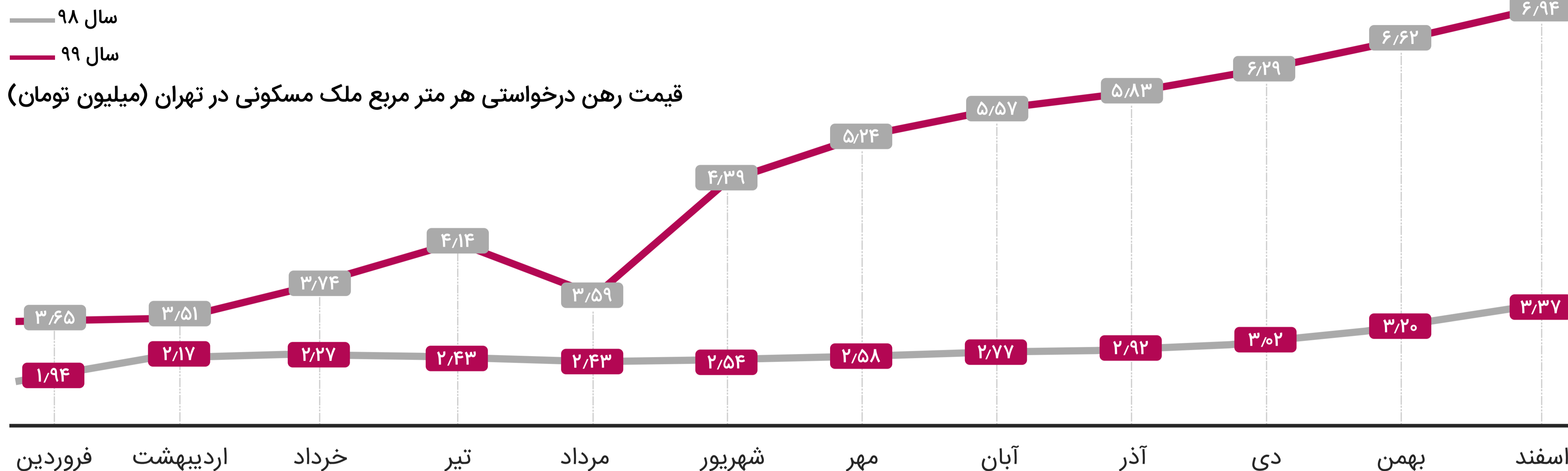


منطقه ۸ / زمستان ۹۹
 بیشترین میزان کاهش فصلی قیمت ها
۱۴ درصد کاهش

منطقه ۴ / تابستان ۹۹
 بیشترین میزان افزایش فصلی قیمت ها
۵۷ درصد افزایش

به دلیل غیر قابل استناد بودن داده در مناطق ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۰ میانگین فصلی قیمت درخواستی در این مناطق ارائه نشده است.

قیمت رهن درخواستی هر متر مربع در شهر تهران



مرداد ۹۹
بیشترین میزان کاهش قیمت‌ها
۱۳/۳ درصد کاهش

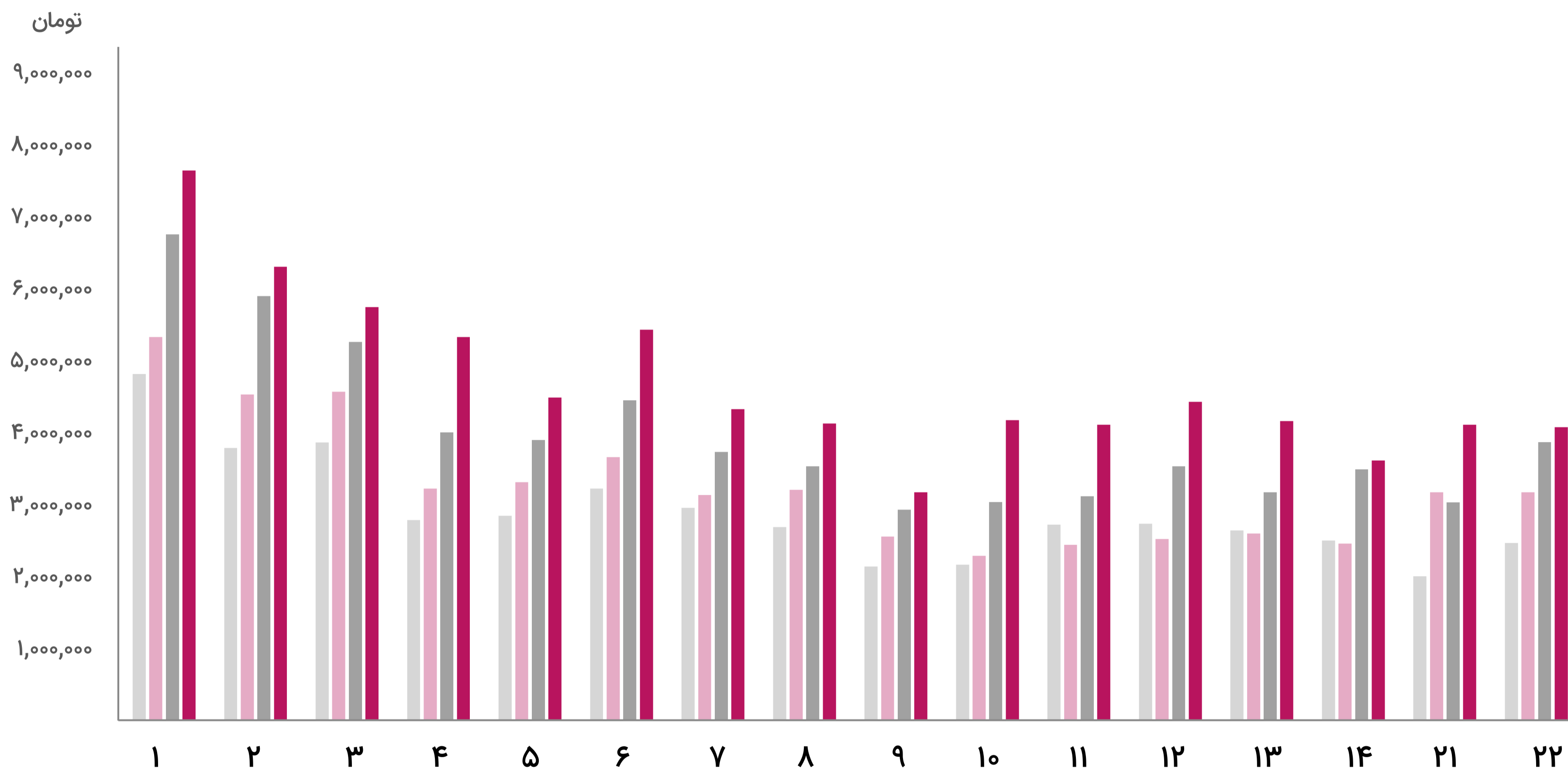
مرداد ۹۹
کمترین میزان افزایش قیمت رهن نسبت به ماه مشابه سال قبل
۴۷ درصد افزایش

دی ۹۹
بیشترین میزان افزایش قیمت رهن نسبت به ماه مشابه سال قبل
۱۰۸ درصد افزایش

شهریور ۹۹
بیشترین میزان افزایش ماهانه قیمت رهن درخواستی
۲۲ درصد افزایش

رهن درخواستی در مناطق شهر تهران

مقایسه میانگین فصلی قیمت رهن کامل یک متر مربع آگهی‌های ثبت شده در کیلید در سال ۹۹ به تفکیک مناطق تهران



منطقه ۱۴ / پاییز ۹۹
 بیشترین افزایش قیمت
 رهن کامل فصلی
۴۲ درصد افزایش

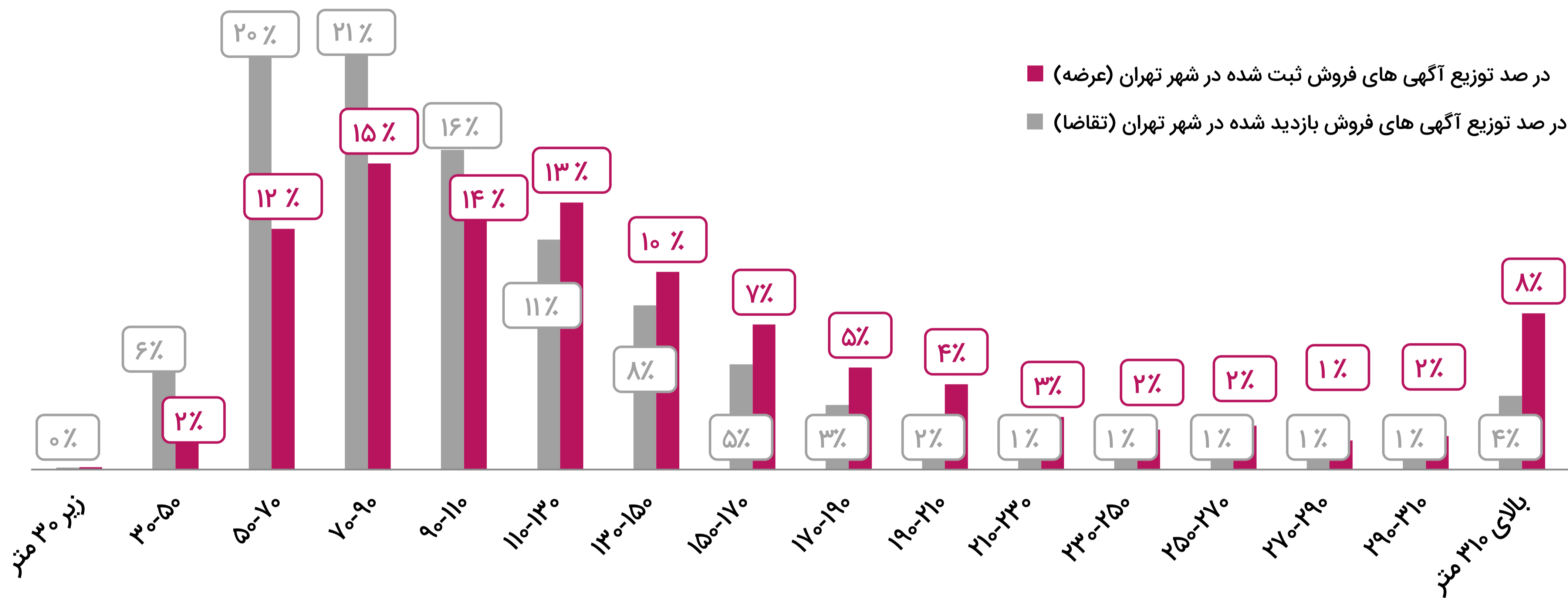
منطقه ۱۱ / تابستان ۹۹
 بیشترین کاهش قیمت
 رهن کامل فصلی
۱۰ درصد کاهش

میانگین قیمت رهن کامل یک متر مربع بهار ۹۹ میانگین قیمت رهن کامل یک متر مربع تابستان ۹۹
 میانگین قیمت رهن کامل یک متر مربع پاییز ۹۹ میانگین قیمت رهن کامل یک متر مربع زمستان ۹۹

به دلیل غیر قابل استناد بودن داده در مناطق ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۰ میانگین قیمت فصلی رهن درخواستی در این مناطق ارائه نشده است.

عرضه و تقاضا سال ۹۹ در بخش خرید و فروش

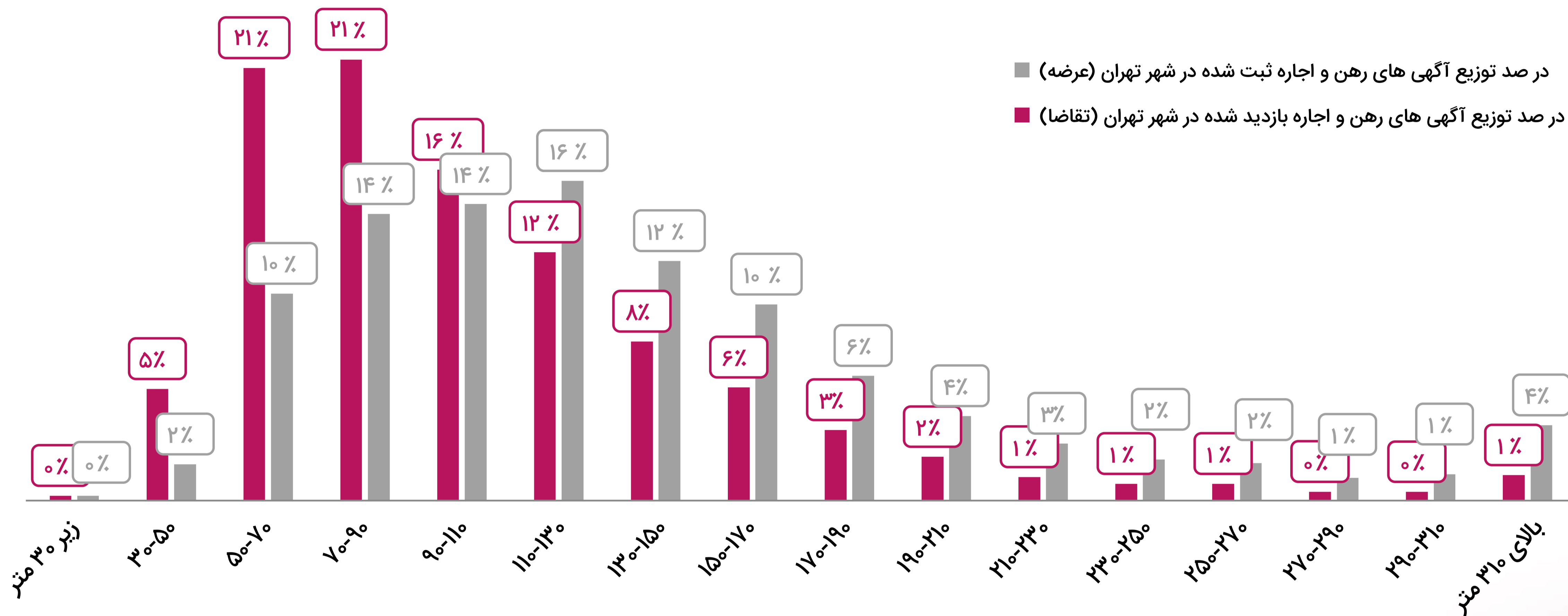
توزیع عرضه و تقاضا بازار خرید و فروش ملک در شهر تهران بر اساس متراژ



در سال ۹۹، ۴۷ درصد از کل تقاضای بالقوه (بازدید آگهی های شهر تهران سامانه کیلید) در بازار مسکن خرید و فروش شهر تهران، متراژهای زیر ۹۰ متر بوده در صورتی که تنها ۲۹ درصد از عرضه (آگهی های ثبت شده بخش خرید و فروش شهر تهران سامانه کیلید) در سال ۹۹ متراژ زیر ۹۰ متر داشته اند!

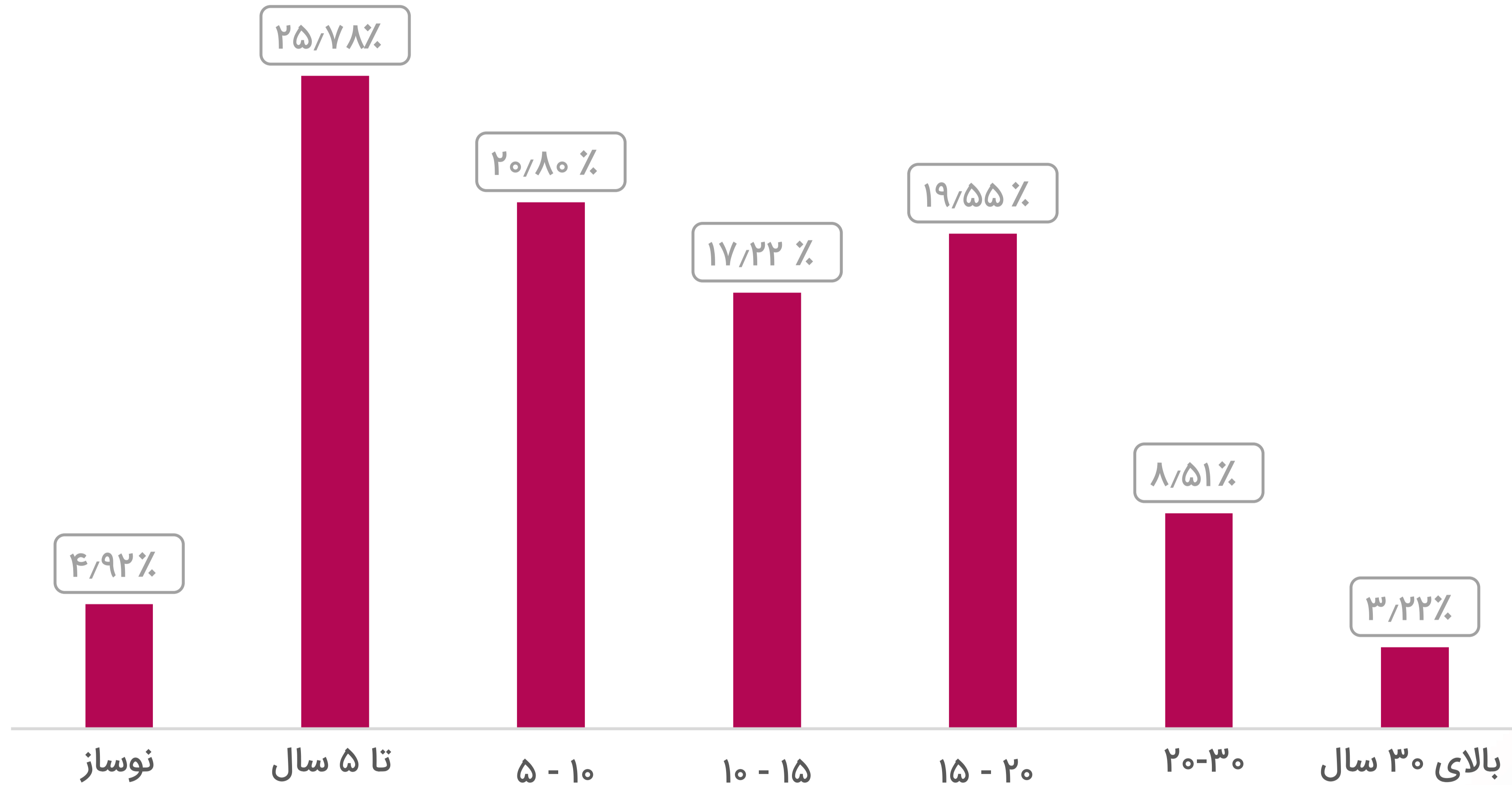
عرضه و تقاضا سال ۹۹ در بخش رهن و اجاره

توزیع عرضه و تقاضا بازار رهن و اجاره ملک در شهر تهران بر اساس متراژ



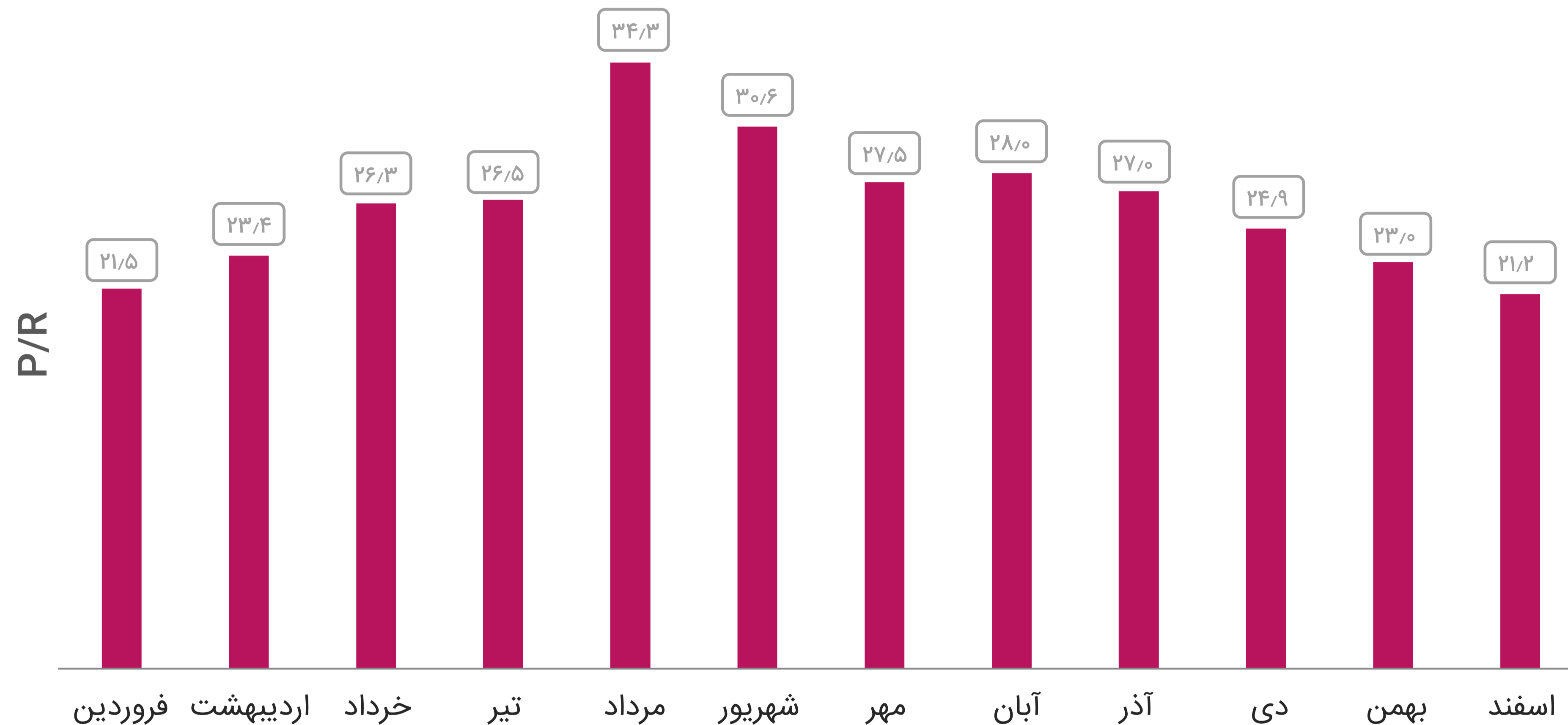
۴۸ درصد از کل تقاضای بالقوه (بازدید آگهی های بخش خرید و فروش شهر تهران سامانه کیلید) در بازار مسکن شهر تهران، متراژهای زیر ۹۰ متر بوده در صورتی که تنها ۲۹ درصد از عرضه (آگهی های ثبت شده رهن و اجاره شهر تهران سامانه کیلید) در سال ۹۹ متراژ زیر ۹۰ متر داشته اند!

توزیع آگهی های ملک در سال ۱۳۹۹ بر اساس سن بنا



نسبت قیمت به اجاره در سال ۱۳۹۹ در بازار مسکن شهر تهران

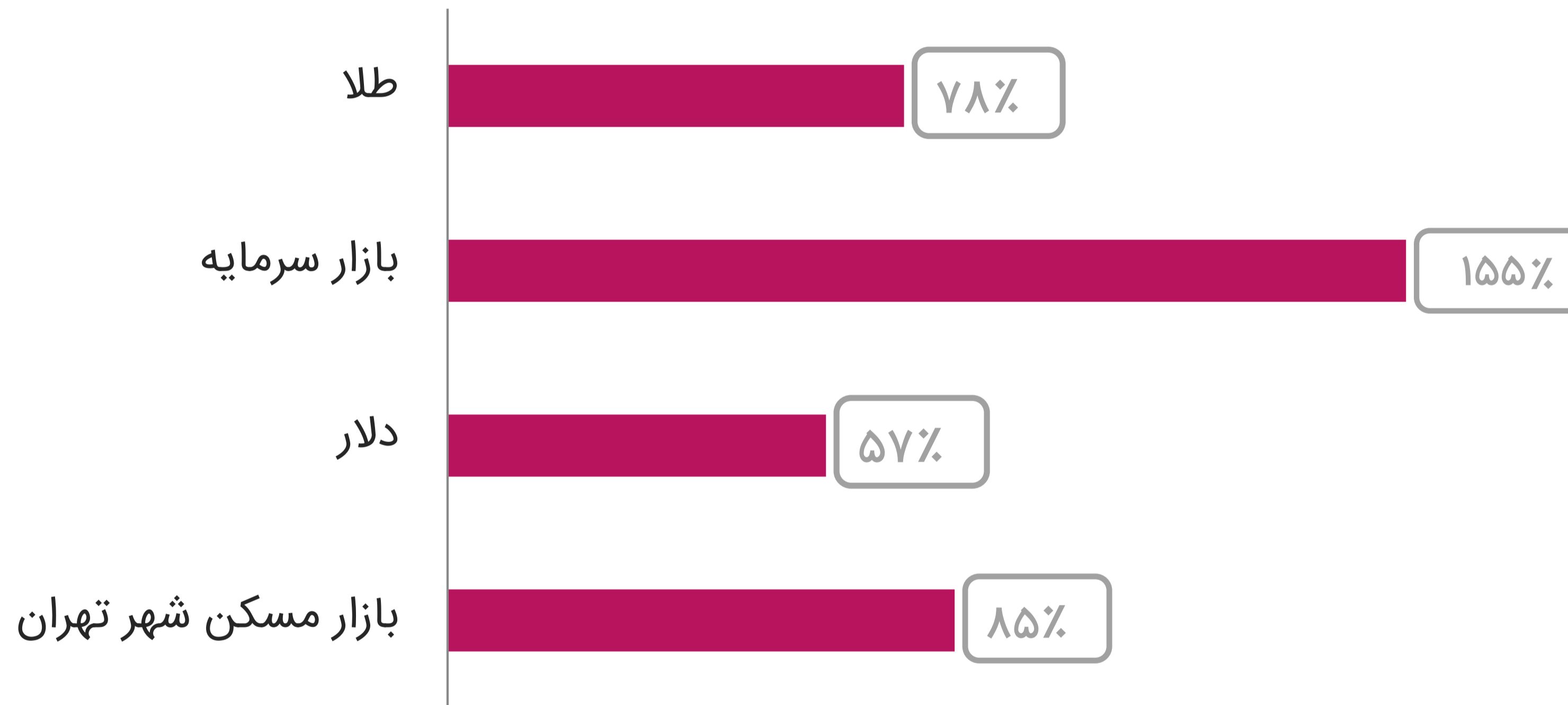
نسبت P/R در ماههای سال ۱۳۹۹ در بازار مسکن شهر تهران



یکی از شاخصهایی که سرمایه گذاران مسکن در نظر می‌گیرند شاخص قیمت به اجاره است (P/R) که متناظر P/E بازار سرمایه است این شاخص در بازار سال ۱۳۹۹ در مرداد ماه به حداکثر خود یعنی عدد ۳۴ رسید سپس روند نزولی گرفت و تا اسفند ماه به عدد ۲۱ رسید.

بازارهای موازی

بازدهی در سال ۱۳۹۹



در سال ۹۹ بازار سرمایه با ۱۵۵ درصد رشد بیشترین بازدهی را در بین بازارهای موازی داشت.

بازار مسکن شهر تهران ۸۵ درصد بازدهی حاصل از افزایش قیمت ملک در سال ۹۹ داشته که در این محاسبات، بازدهی حاصل از درآمد اجاره ملک لحاظ نشده است.