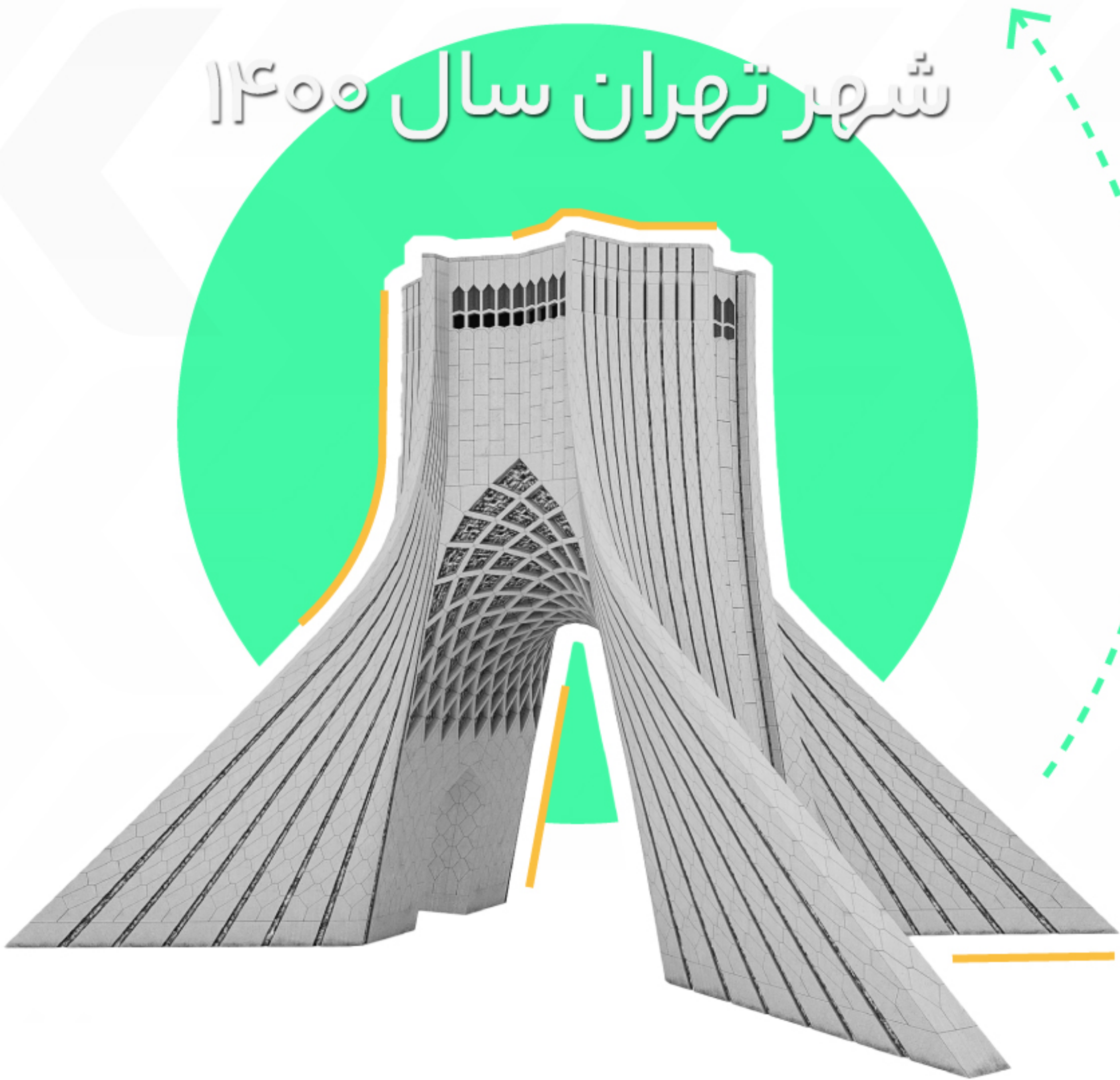


# گزارش جامع بازار مسکن

شهر تهران سال ۱۴۰۰





انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

# معاملات

(طبق گزارشات بانک مرکزی)



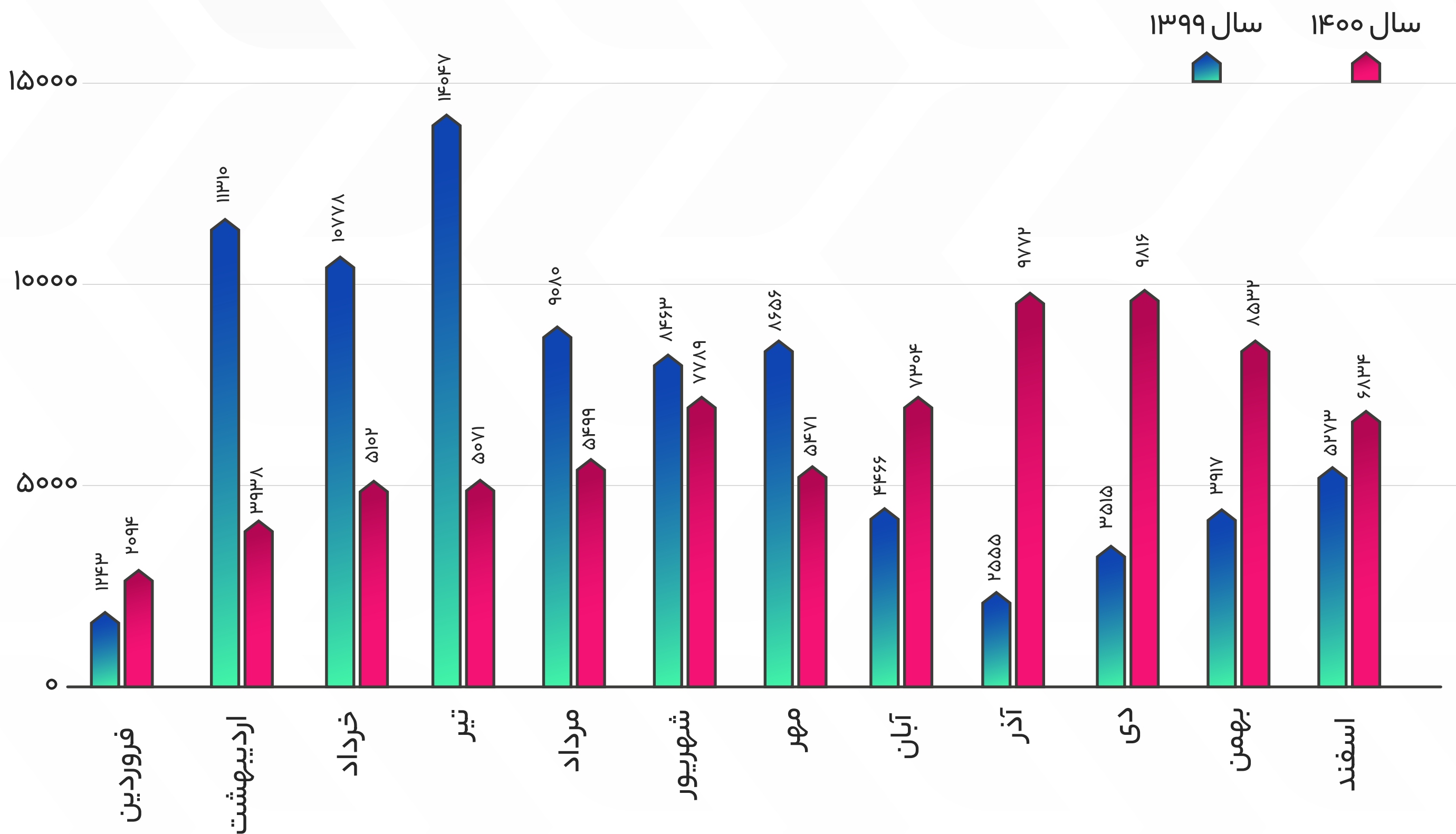
# تعداد معاملات شهر تهران (به تفکیک ماه)



بیش از **۵۰ درصد** از تعداد معاملات در سال ۱۳۹۹ در ۶ ماهه اول سال انجام شده است

بیش از **۵۰ درصد معاملات** در سال ۱۴۰۰ در ۶ ماهه دوم سال انجام شده است

**کاهش ۱۰ درصدی تعداد معاملات** شهر تهران در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۱۳۹۹



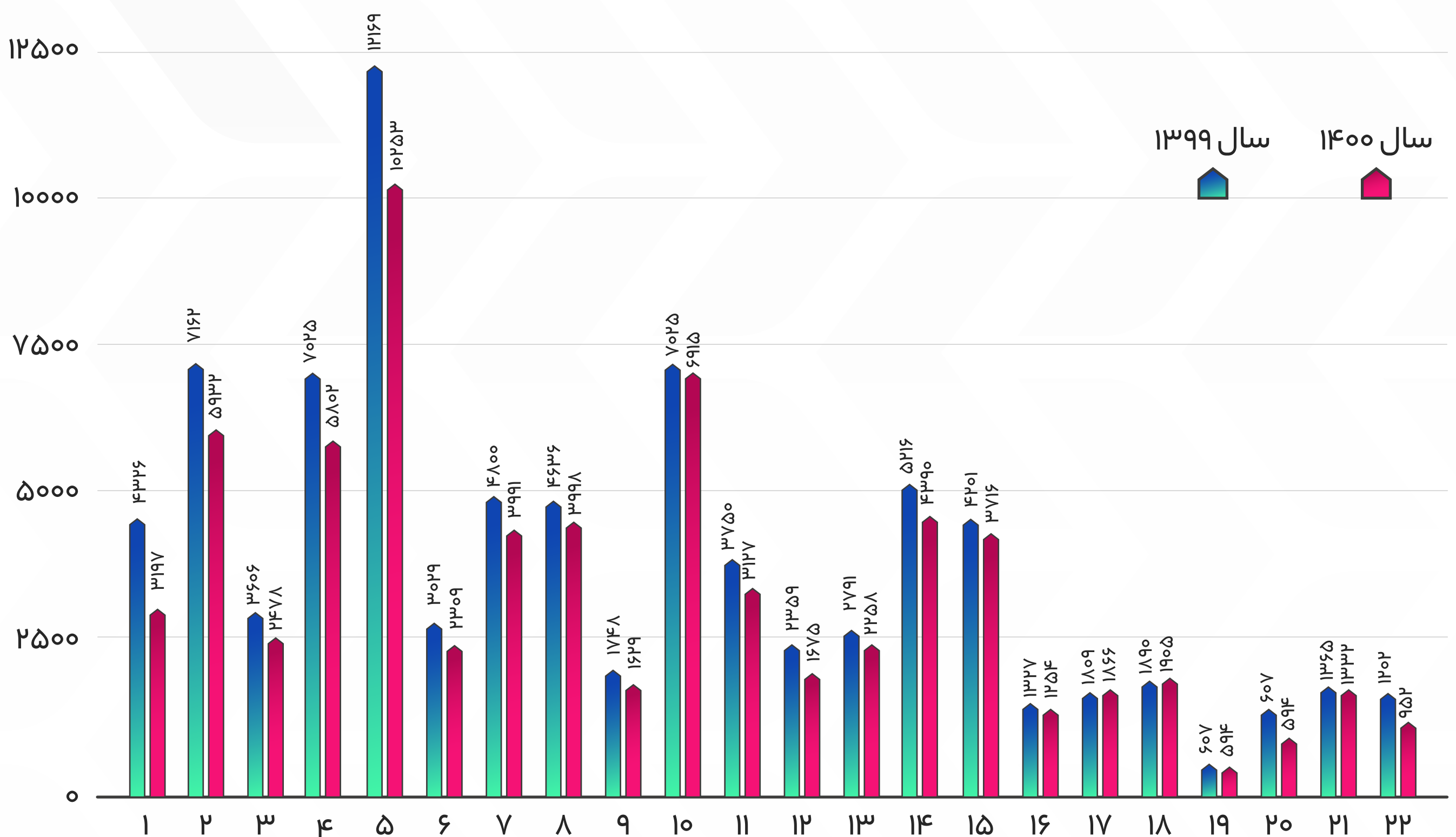
# تعداد معاملات (به تفکیک مناطق)



مناطق ۱۹ و ۲۰ و ۲۲ به ترتیب دارای کمترین تعداد معاملات در سال ۱۴۰۰ می‌باشند

مناطق ۵ و ۱۰ و ۲ به ترتیب دارای بیشترین تعداد معاملات در سال ۱۴۰۰ می‌باشند

منطقه ۲۰ و ۱۲ و ۱ به ترتیب دارای بیشترین میزان کاهش معاملات نسبت به سال ۱۳۹۹ می‌باشند





# میانگین قیمت متر مربع معاملات شهر تهران (به تفکیک ماه)



## سال ۱۴۰۰

افزایش میانگین قیمت  
متر مربع نسبت به ابتدای سال  
**۲۰ درصد**

## اسفند ۱۴۰۰

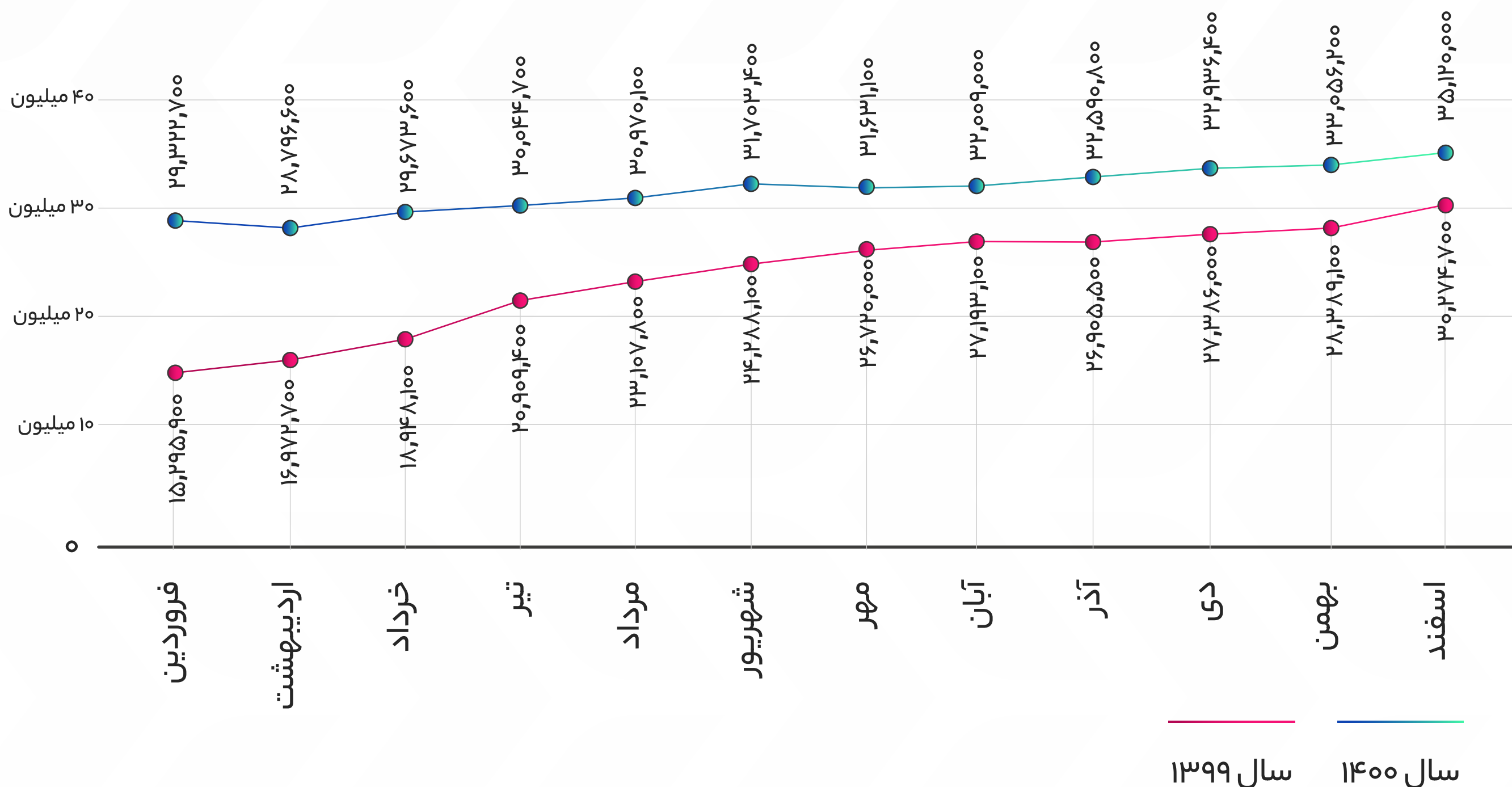
بیشترین افزایش میانگین قیمت متر مربع نسبت به ماه  
گذشته  
**۶ درصد**

## سال ۱۳۹۹

افزایش میانگین قیمت  
متر مربع نسبت به ابتدای سال  
**۹۸ درصد**

## فروردین ۱۴۰۰

بیشترین میزان افزایش میانگین قیمت مترمربع نسبت  
به ماه مشابه در سال گذشته  
**۹۲ درصد**



# میانگین قیمت متر مربع (به تفکیک مناطق)

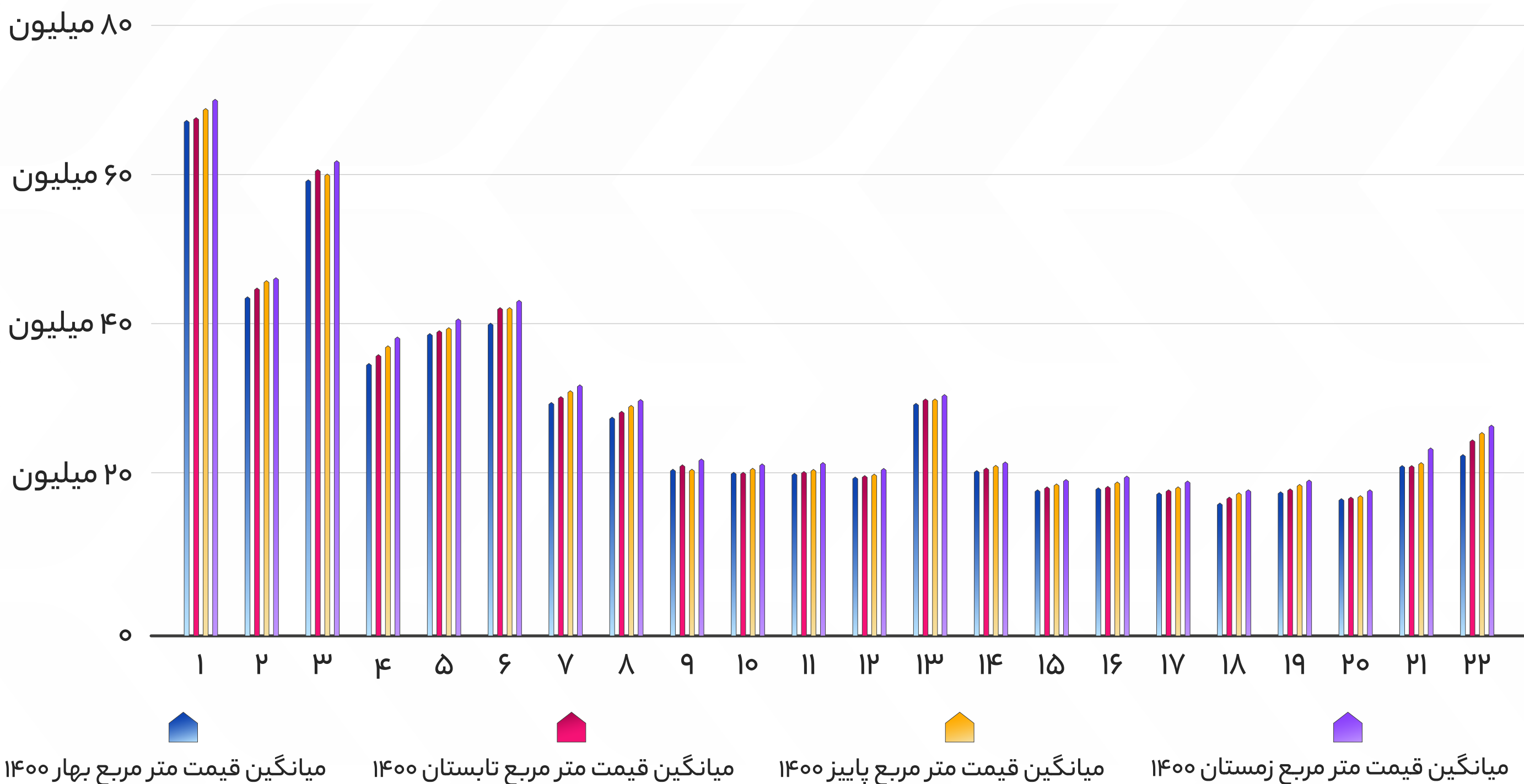


منطقه ۲۲  
بیشترین میزان افزایش قیمت از ابتدای سال  
**۳۹ درصد**

منطقه ۲۲/تابستان ۱۴۰۰  
بیشترین میزان افزایش قیمت فصلی  
**۱۹ درصد**

منطقه ۷  
کمترین میزان افزایش قیمت از ابتدای سال  
**۷ درصد**

منطقه ۳/پاییز ۱۴۰۰  
بیشترین میزان کاهش قیمت فصلی  
**۲ درصد کاهش**



میانگین قیمت متر مربع بهار ۱۴۰۰

میانگین قیمت متر مربع تابستان ۱۴۰۰

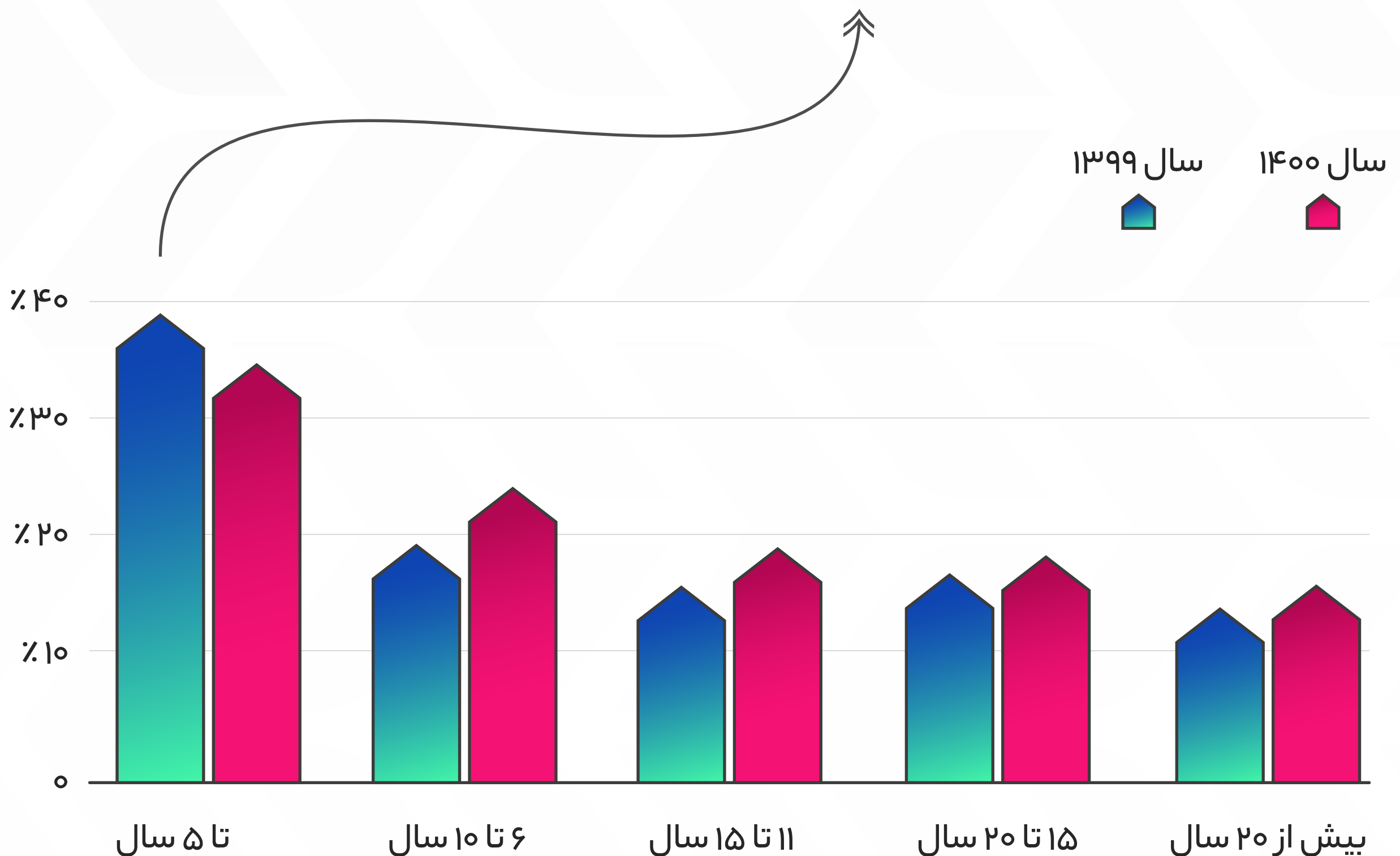
میانگین قیمت متر مربع پاییز ۱۴۰۰

میانگین قیمت متر مربع زمستان ۱۴۰۰

# توزیع فراوانی خانه‌های معامله شده (بر اساس عمر بنا)



روی آوردن بیشتر معامله کنندگان به ساختمان‌های با قدمت ساخت بالای ۵ سال نسبت به سال گذشته به دلیل افزایش قیمت مسکن



# توزیع فراوانی خانه‌های معامله شده (بر اساس متر)

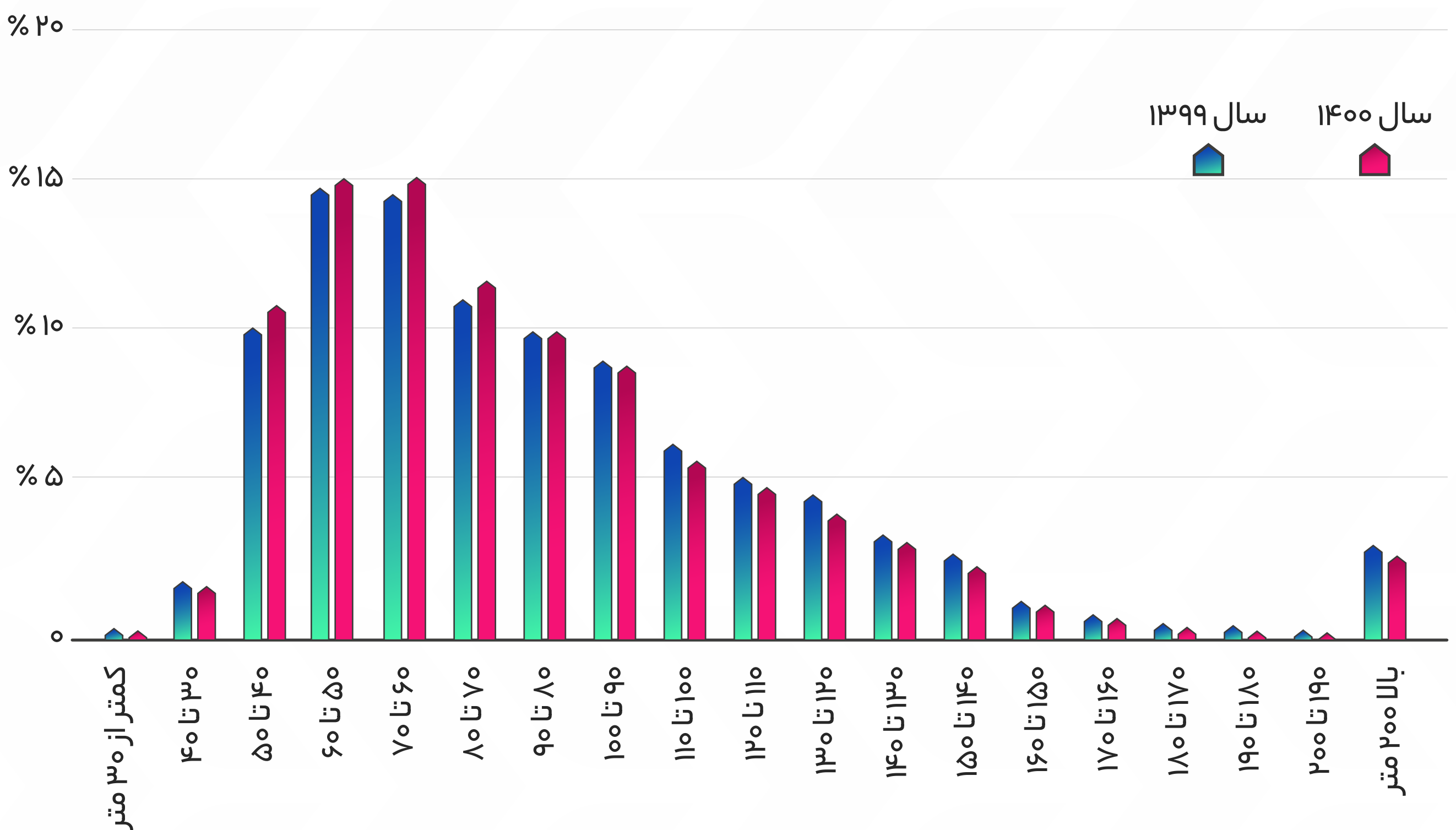


خانه های با متر ۱۸۰ تا ۱۹۰ متر  
بیشترین کاهش تعداد معاملات نسبت به  
سال گذشته **۳۳ درصد کاهش**

**کاهش** تعداد خانه های معامله  
شده با متر **بالای ۹۰ متر و افزایش** تعداد معاملات  
خانه های **۴۰ تا ۸۰ متر** نسبت به سال گذشته

خانه های با متر ۴۰ تا ۵۰ متر  
بیشترین افزایش تعداد معاملات نسبت به  
سال گذشته **۱۰ درصد**

خانه های ۷۰ تا ۵۰ متر  
بیشترین تعداد معاملات در سال ۱۴۰۰  
**۱۵ درصد از کل**







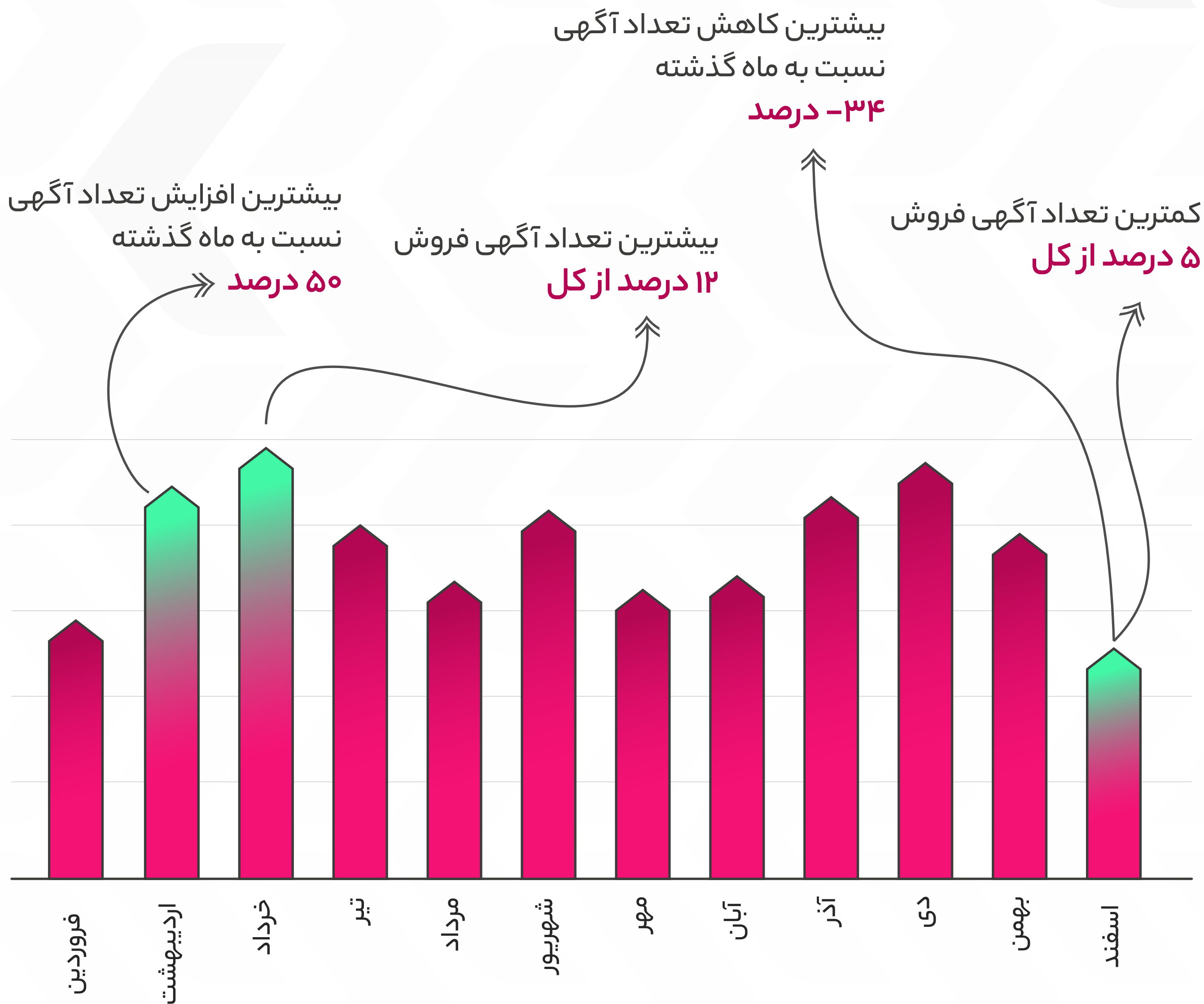
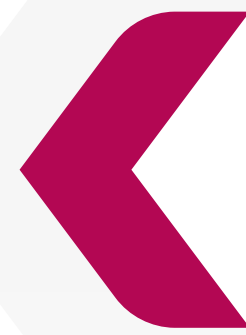
انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

# آگهی‌ها

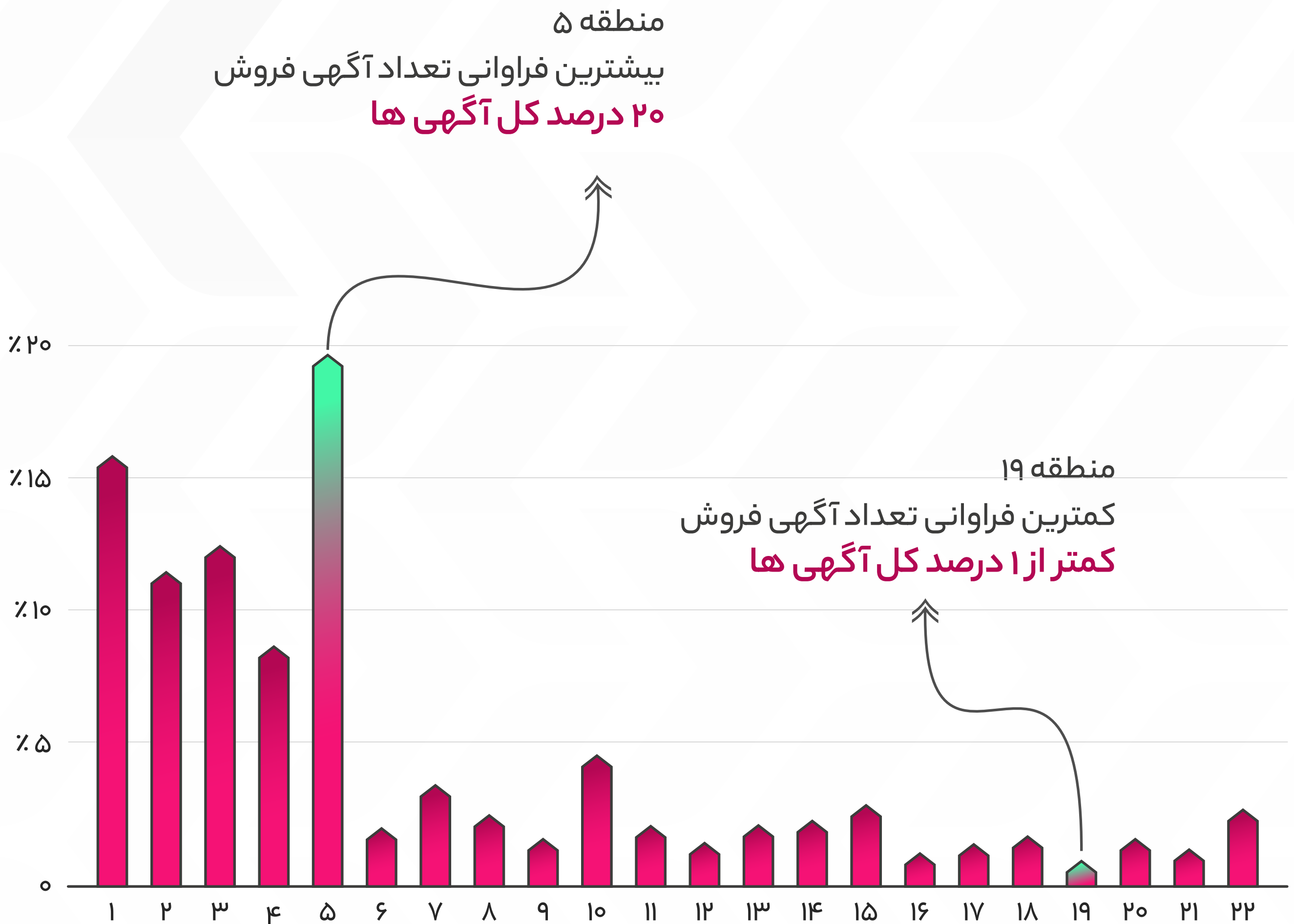
(ملک‌های عرضه شده در سامانه کیلید)



# میزان آگهی‌های ملکی عرضه شده برای فروش (به تفکیک ماه)



# میزان آگهی‌های ملکی عرضه شده برای فروش (به تفکیک مناطق)



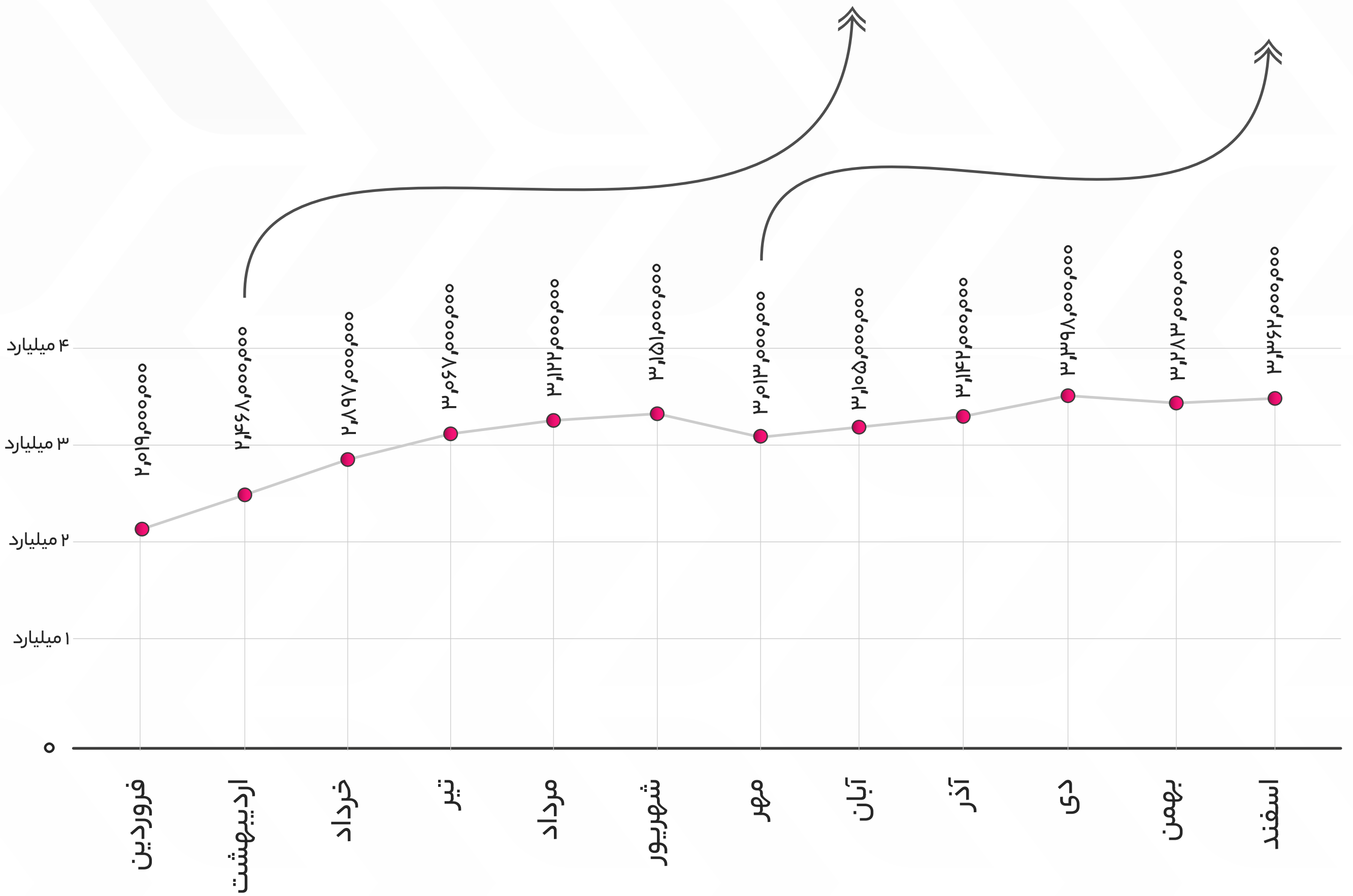
# میانگین قیمت آگهی‌های فروش شهر تهران (به تفکیک ماه)



**۶۶ درصد**  
افزایش میانگین قیمت  
آگهی شهر تهران از ابتدای سال

اردیبهشت ماه ۱۴۰۰  
بیشترین میزان افزایش قیمت  
نسبت به ماه گذشته  
**۲۲ درصد**

مهر ماه ۱۴۰۰  
بیشترین میزان کاهش قیمت  
نسبت به ماه گذشته  
**۴٫۵ درصد کاهش**



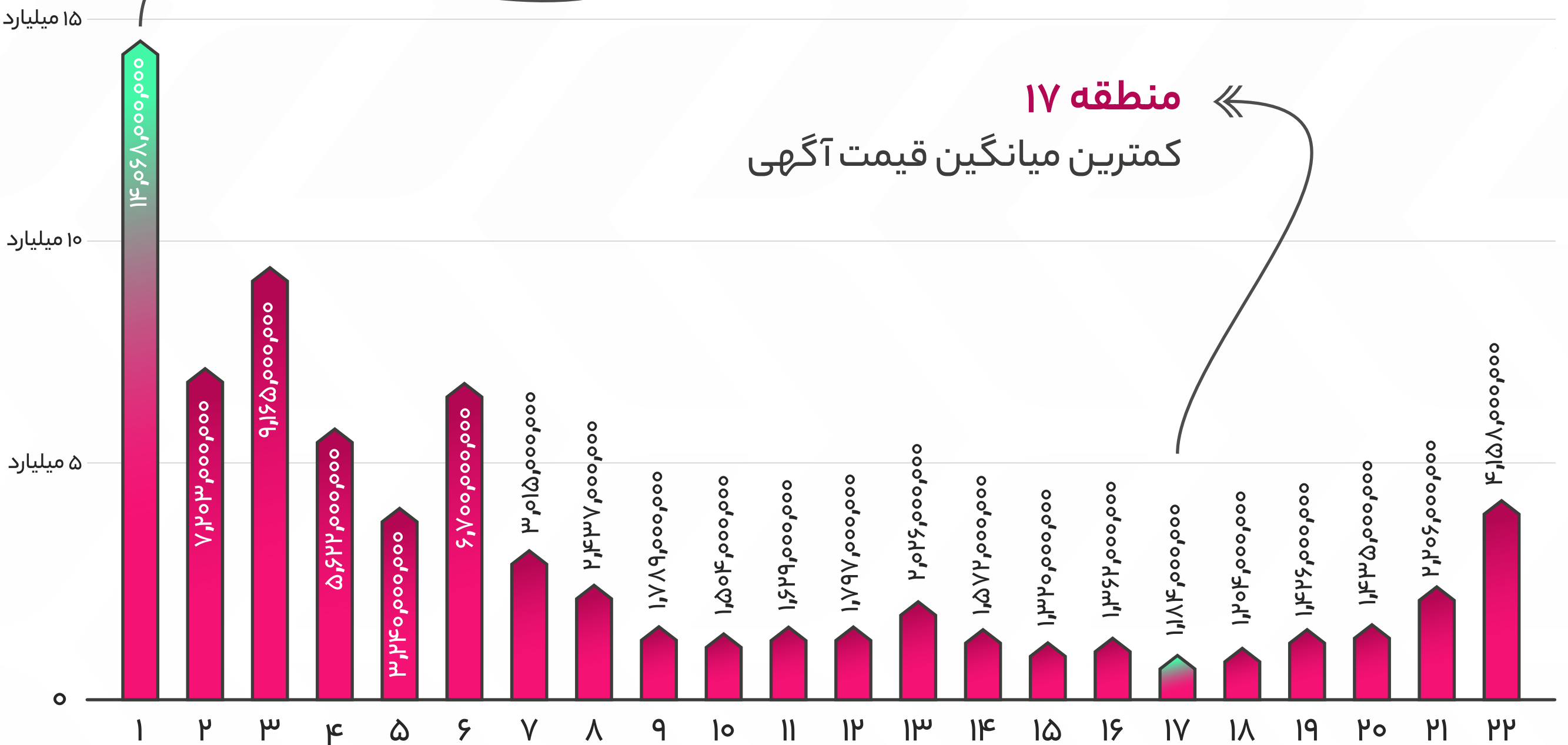


# میانگین قیمت آگهی‌های فروش شهر تهران (به تفکیک مناطق)



**منطقه ۱**

بیشترین میانگین قیمت آگهی



**منطقه ۱۷**

کمترین میانگین قیمت آگهی

# میانگین قیمت مترمربع آگهی‌های فروش (به تفکیک ماه)



**۳۵ درصد**

افزایش میانگین قیمت متر مربع  
شهر تهران از ابتدای سال

اردیبهشت ماه ۱۴۰۰

بیشترین میزان افزایش قیمت  
متر مربع نسبت به ماه گذشته

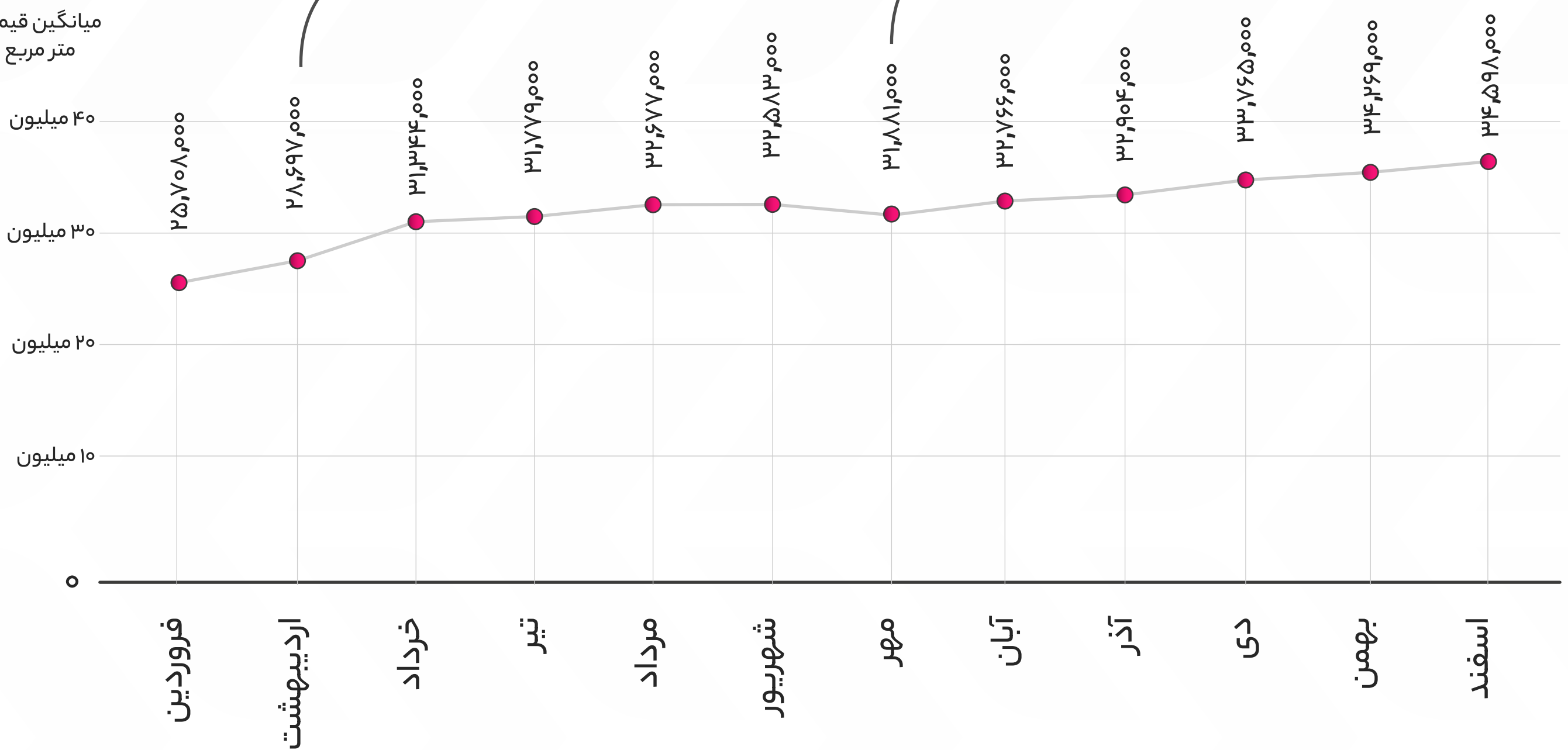
**۱۲ درصد**

مهر ماه ۱۴۰۰

بیشترین میزان کاهش قیمت  
متر مربع نسبت به ماه گذشته

**۲ درصد کاهش**

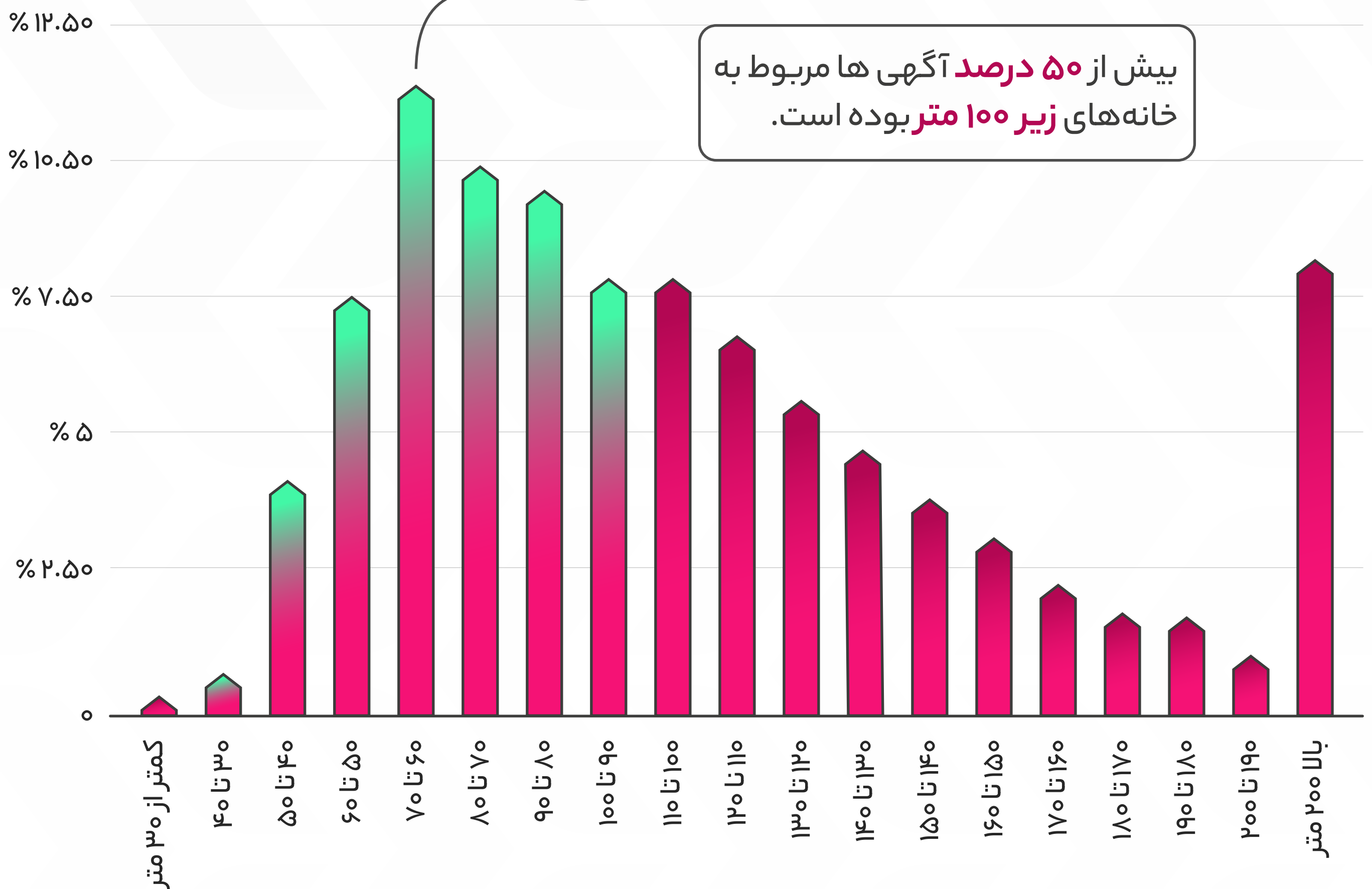
میانگین قیمت  
متر مربع



# میزان آگهی‌های ملکی عرضه شده برای فروش (بر اساس مترائ)



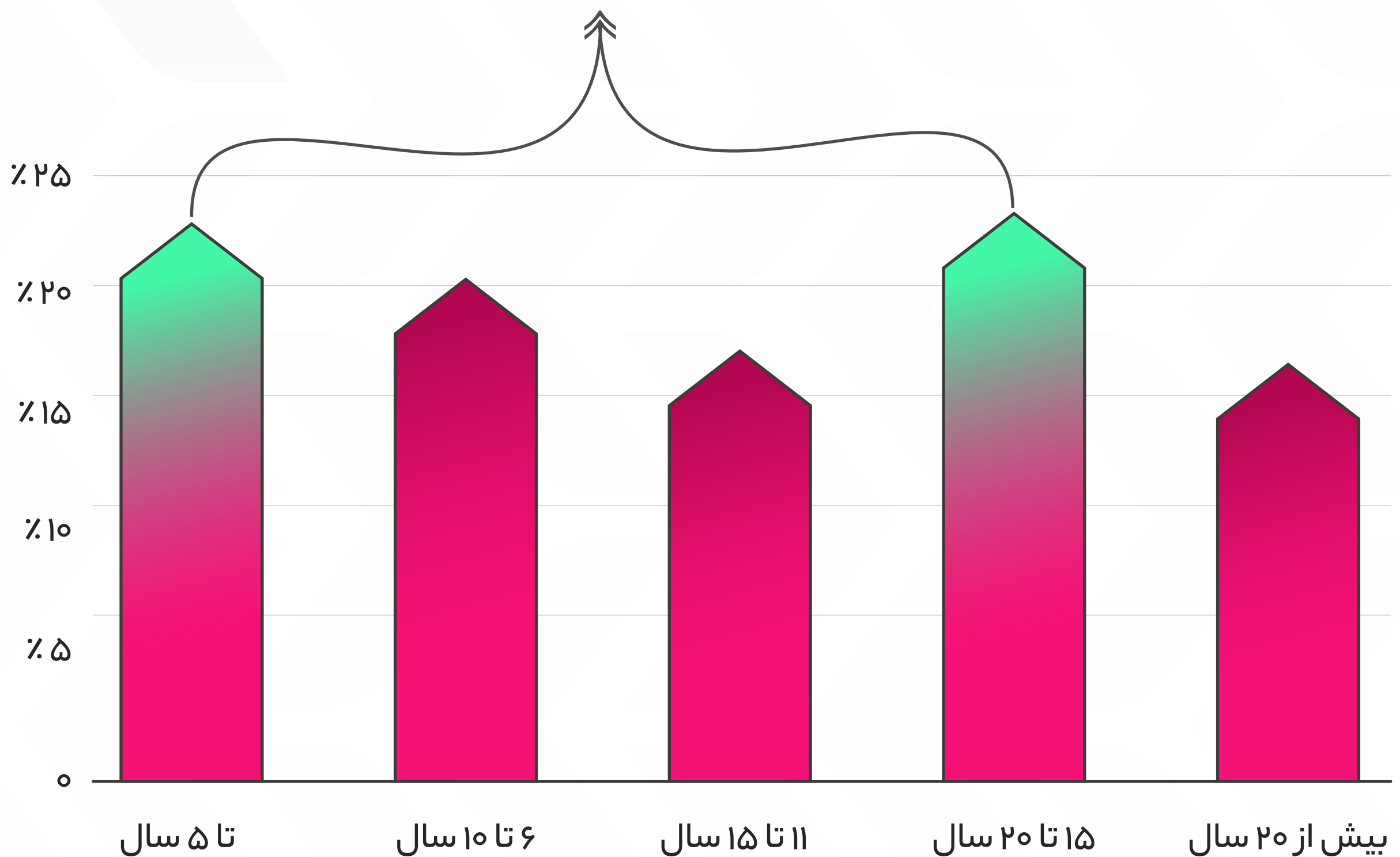
خانه‌های با مترائ ۶۰ تا ۷۰ متر  
بیشترین تعداد آگهی  
**۱۲ درصد از کل**



# میزان آگهی‌های ملکی عرضه شده برای فروش (بر اساس عمر بنا)



خانه های تا ۵ سال و خانه های ۱۵ تا ۲۰ سال  
بیشترین تعداد آگهی فروش  
**۲۳ درصد**







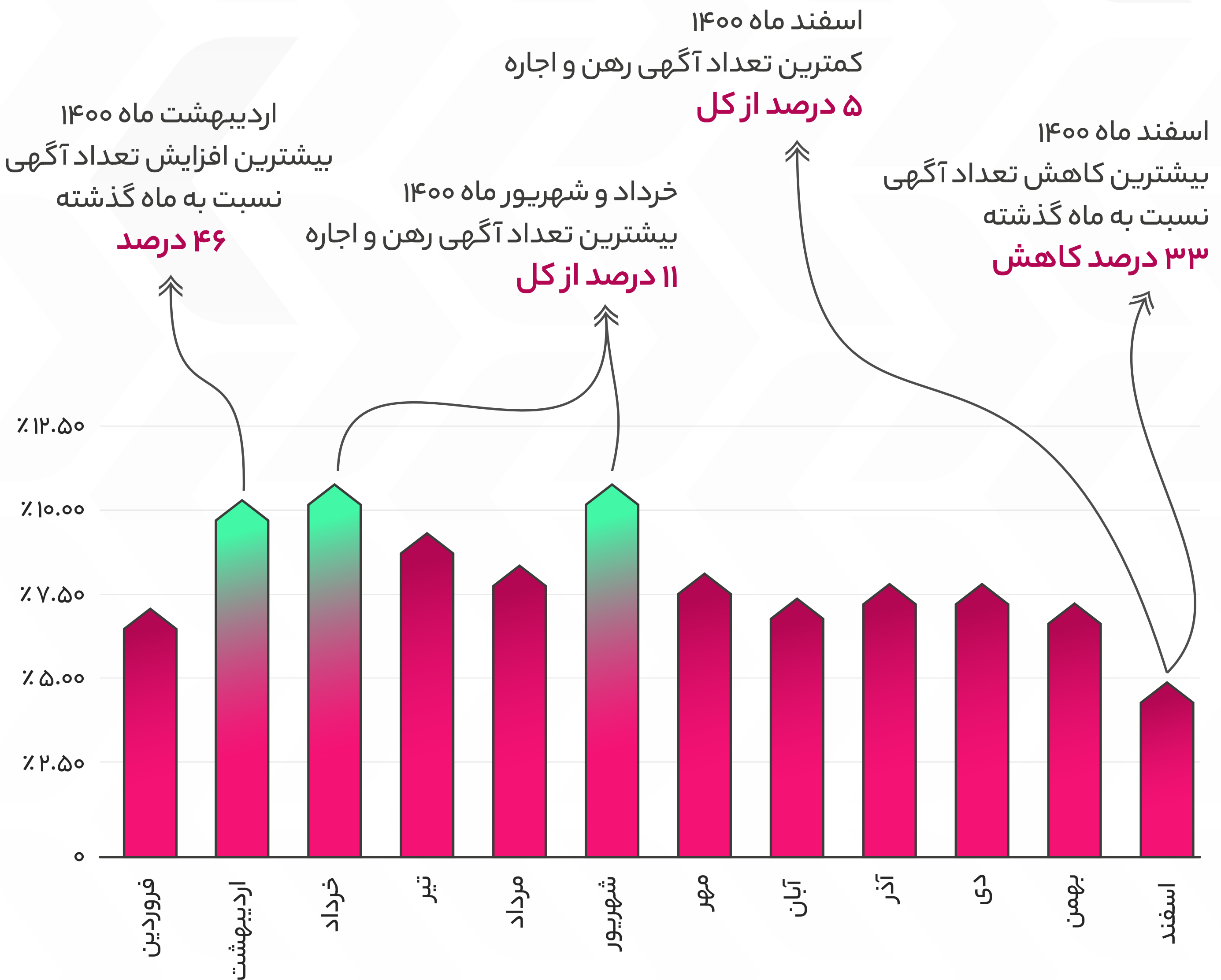
انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

# آگهی‌ها

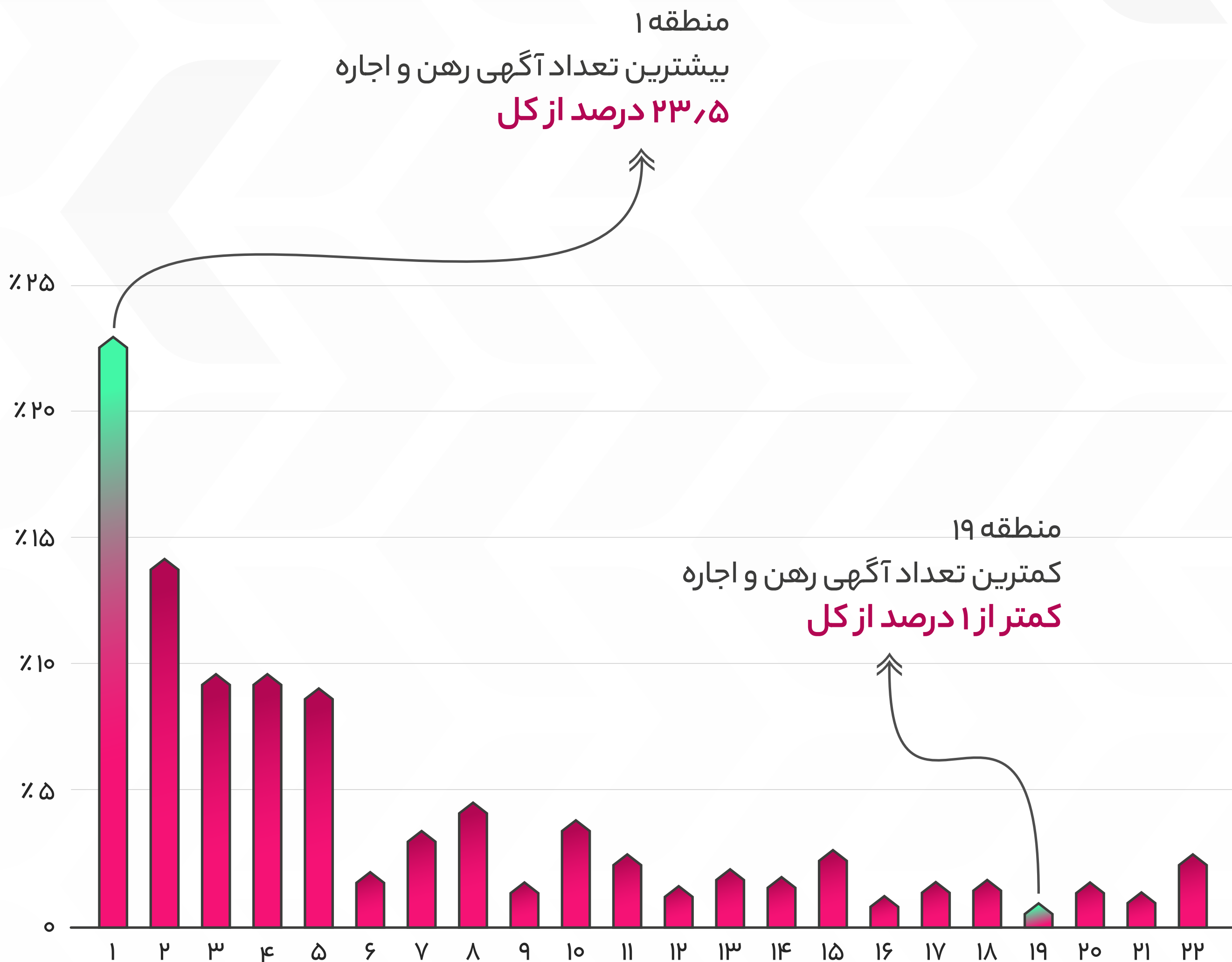
(ملک‌های عرضه شده در سامانه کیلید)



# میزان آگهی‌های ملکی عرضه شده رهن و اجاره (به تفکیک ماه)



# میزان آگهی‌های ملکی عرضه شده رهن و اجاره (به تفکیک مناطق)



# میانگین قیمت آگهی‌های رهن شهر تهران (به تفکیک ماه)



**۶۰ درصد**

افزایش قیمت آگهی رهن و اجاره نسبت به ابتدای سال

اردیبهشت ۱۴۰۰

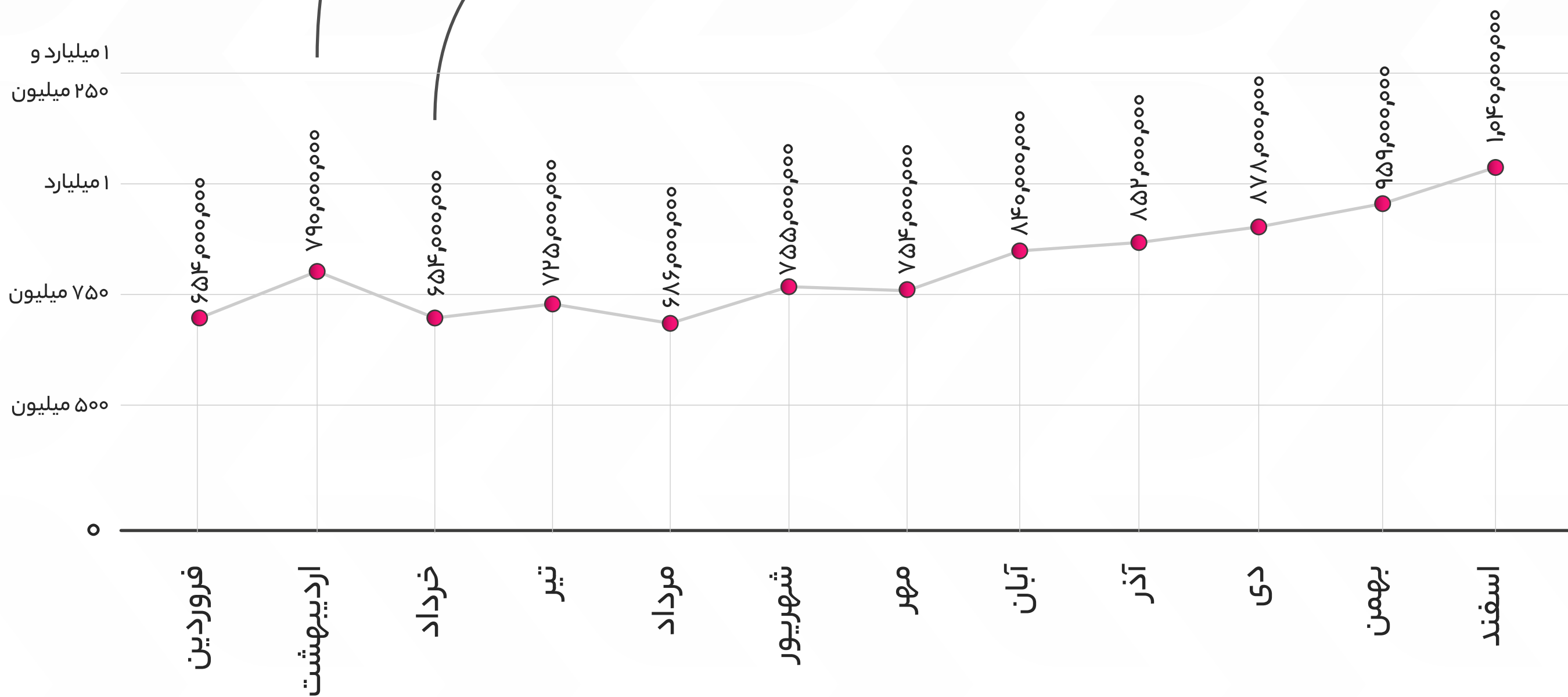
بیشترین میزان افزایش قیمت نسبت به ماه گذشته

**۲۱ درصد**

خرداد ۱۴۰۰

بیشترین میزان کاهش قیمت رهن و اجاره نسبت به ماه گذشته

**۱۷ درصد کاهش**

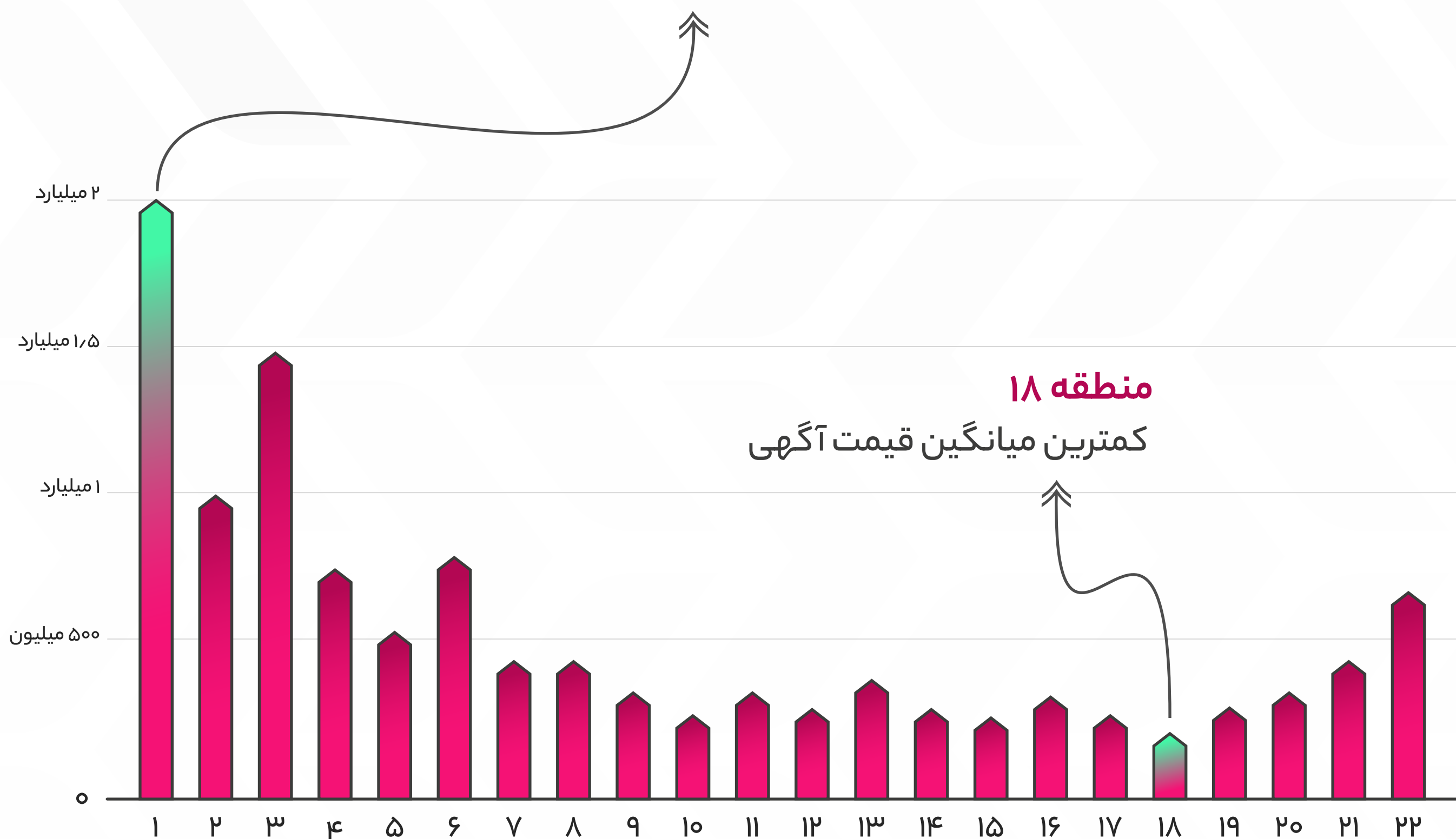




# میانگین قیمت آگهی‌های رهن شهر تهران (به تفکیک مناطق)



**منطقه ۱**  
بیشترین میانگین قیمت آگهی



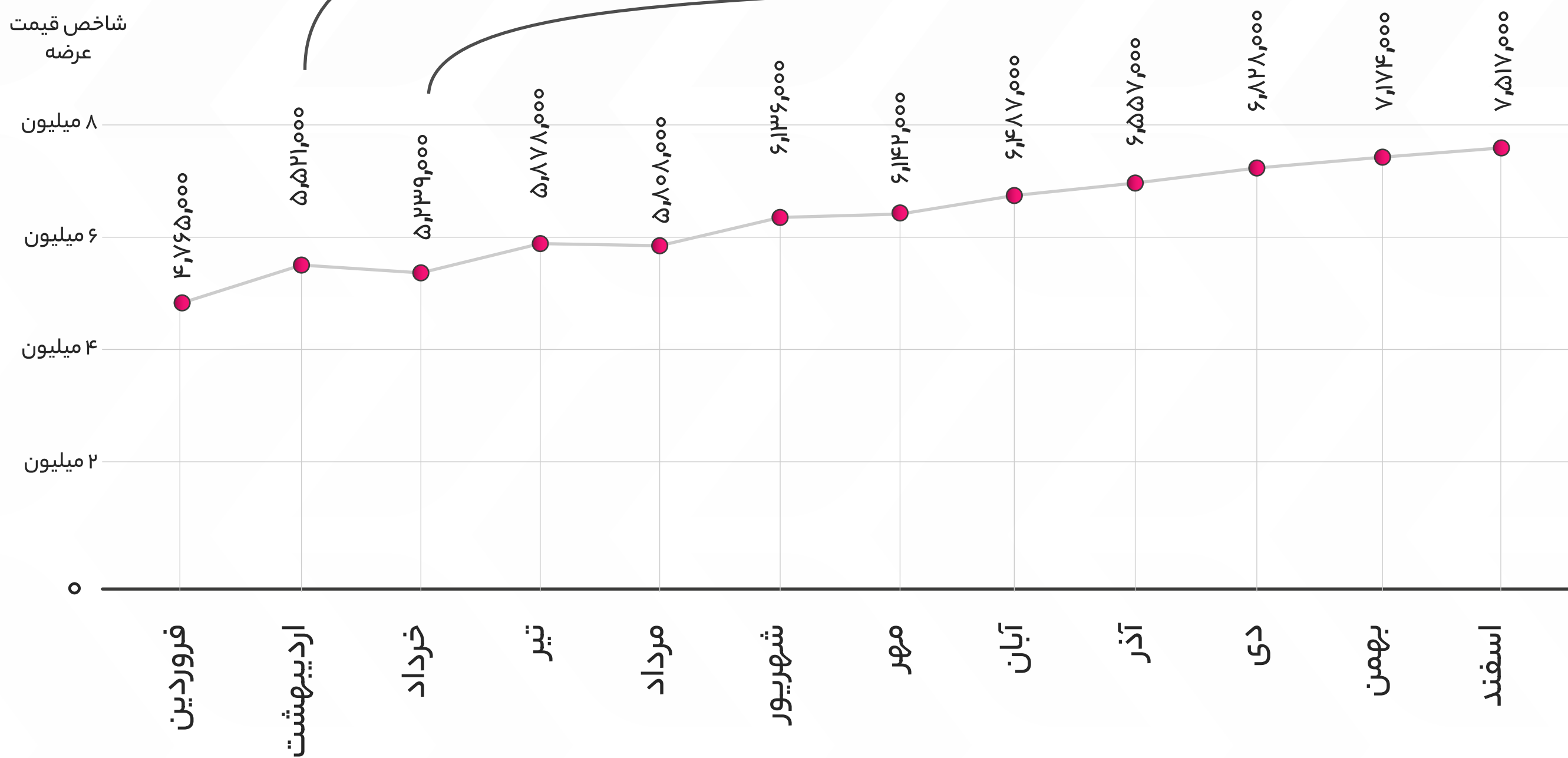
# میانگین قیمت مترمربع آگهی‌های رهن و اجاره (به تفکیک ماه)



**۵۸ درصد**  
افزایش قیمت آگهی رهن و اجاره  
نسبت به ابتدای سال

اردیبهشت ۱۴۰۰  
بیشترین میزان افزایش  
قیمت نسبت به ماه گذشته  
**۱۶ درصد**

خرداد ۱۴۰۰  
بیشترین میزان کاهش قیمت  
رهن و اجاره نسبت به ماه گذشته  
**۵ درصد کاهش**





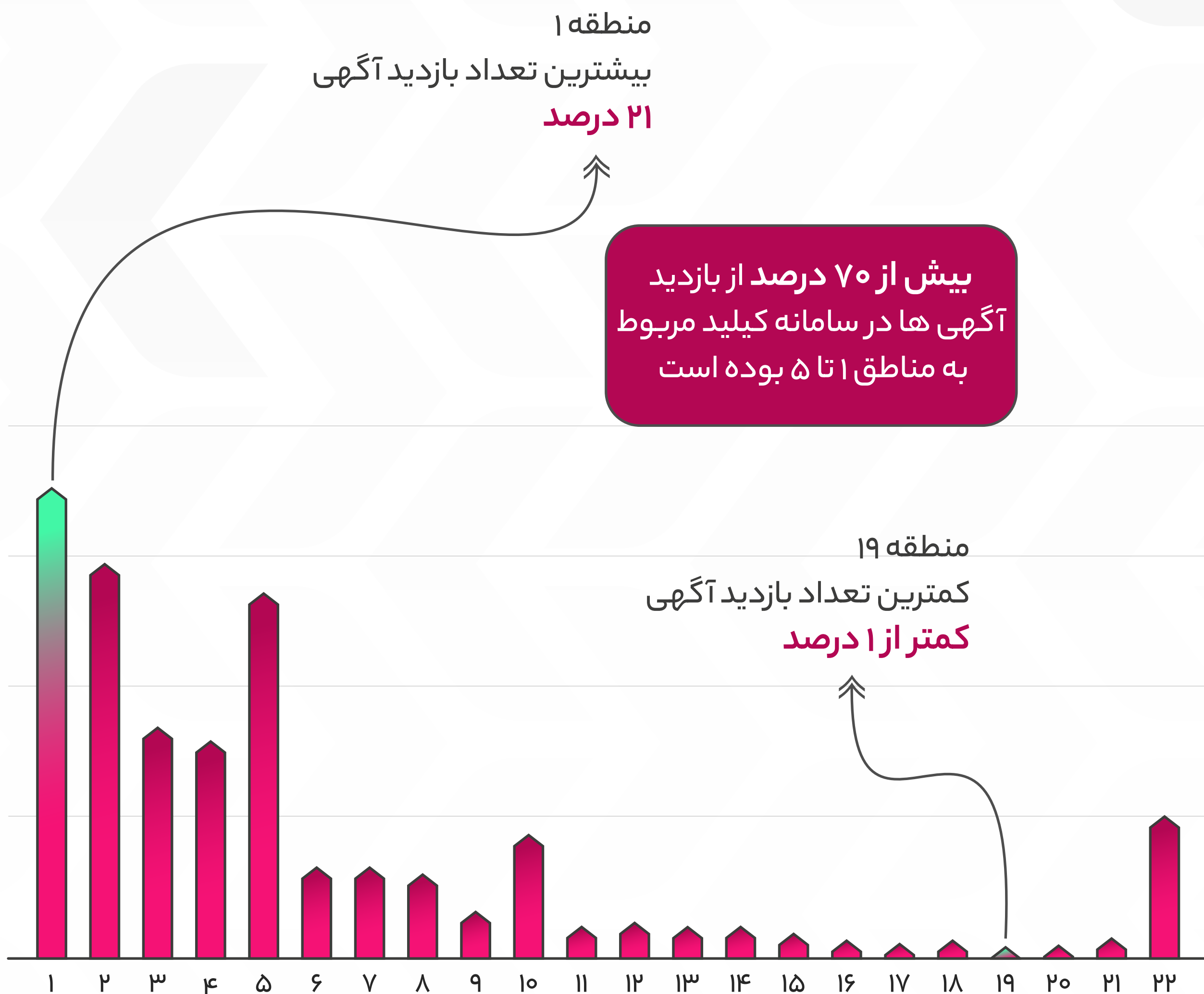
انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

# تقاضا

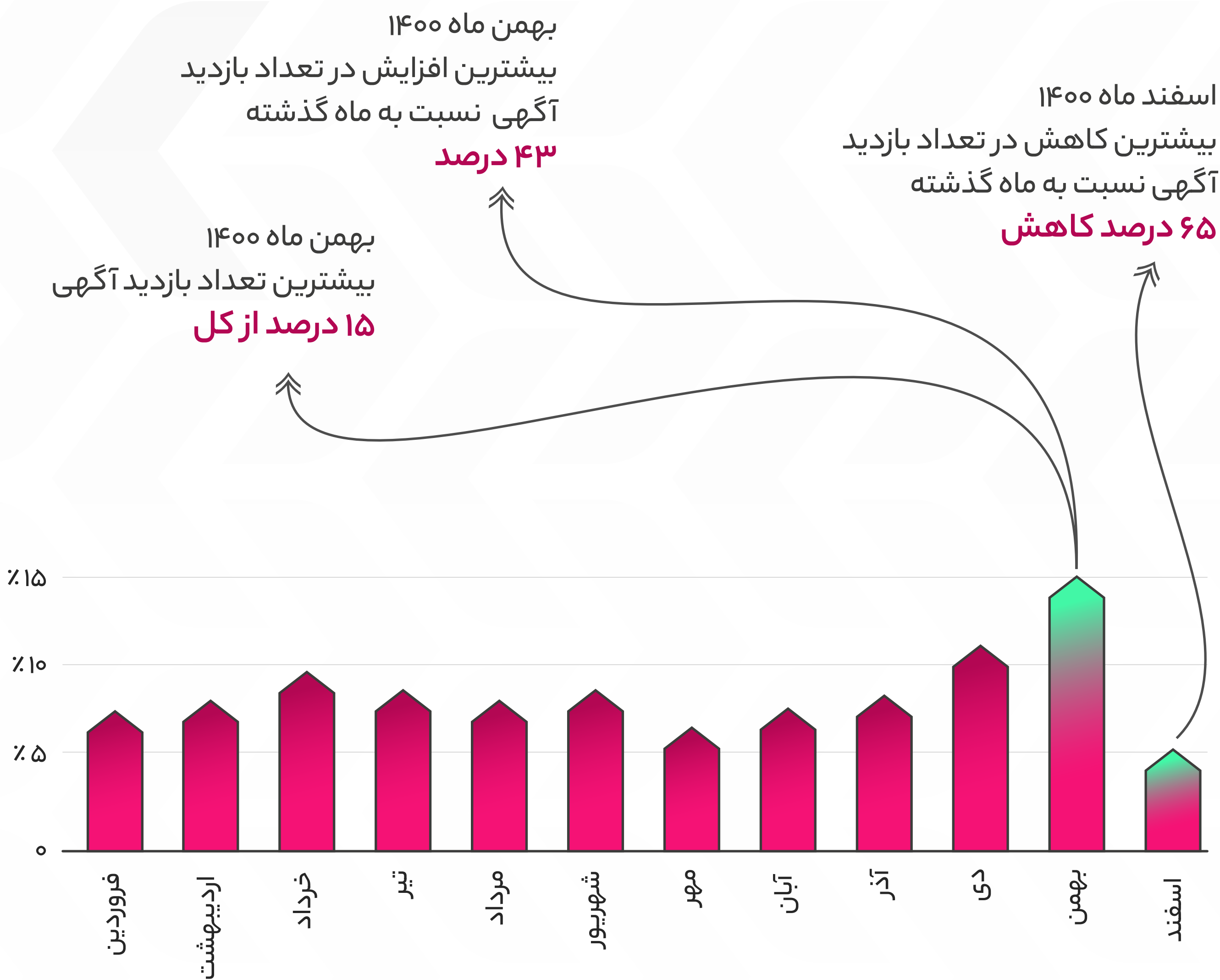
(ملک‌های بازدید شده در سامانه کیلید)



# میزان آگهی‌های ملکی بازدید شده برای فروش (به تفکیک مناطق)



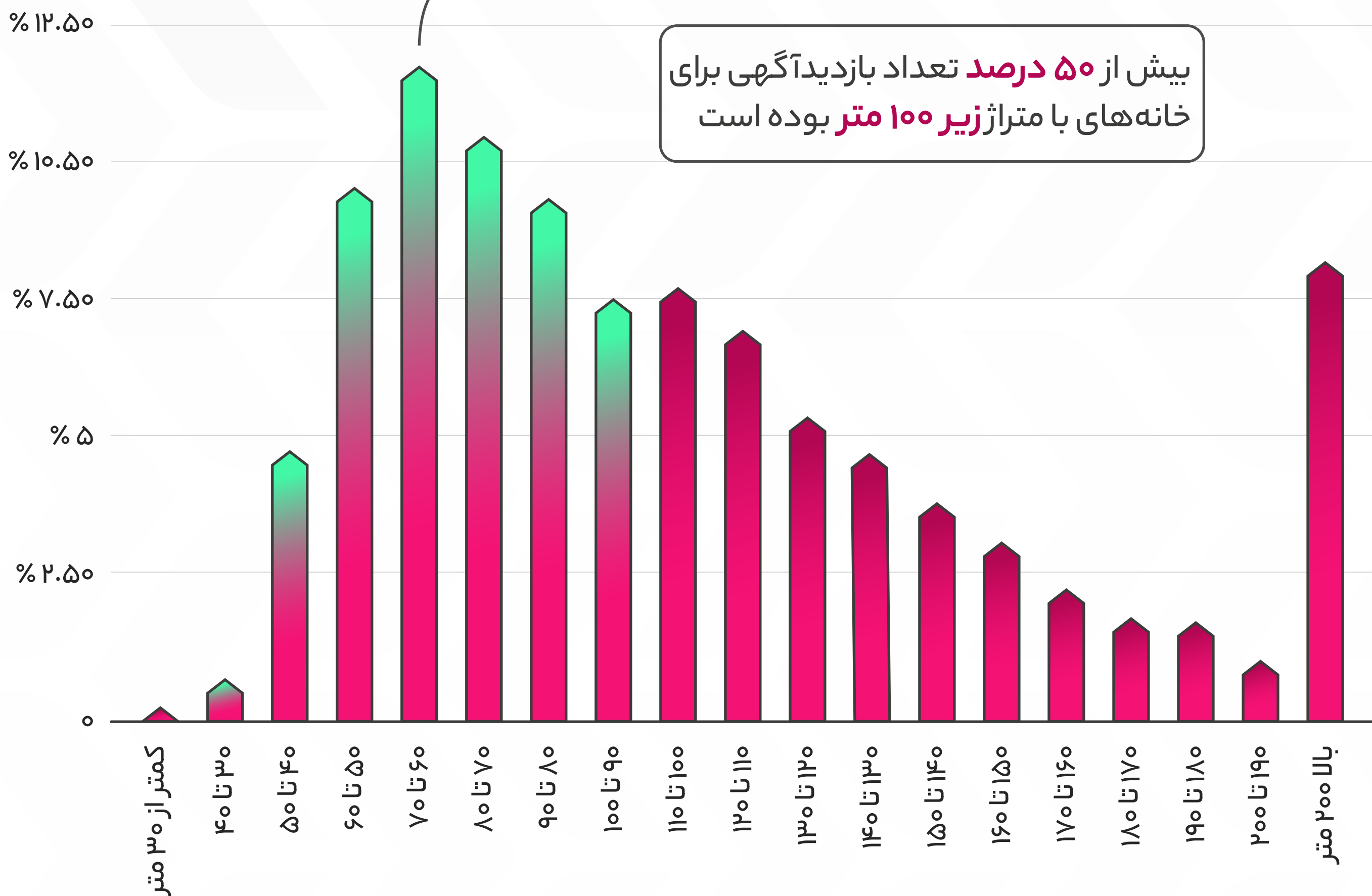
# میزان آگهی‌های ملکی بازدید شده برای فروش (به تفکیک ماه)



# میزان آگهی‌های ملکی بازدید شده برای فروش (بر اساس مترáž)



خانه‌های با مترáž ۶۰ تا ۷۰ متر  
بیشترین میزان بازدید آگهی  
**۱۱ درصد از کل**



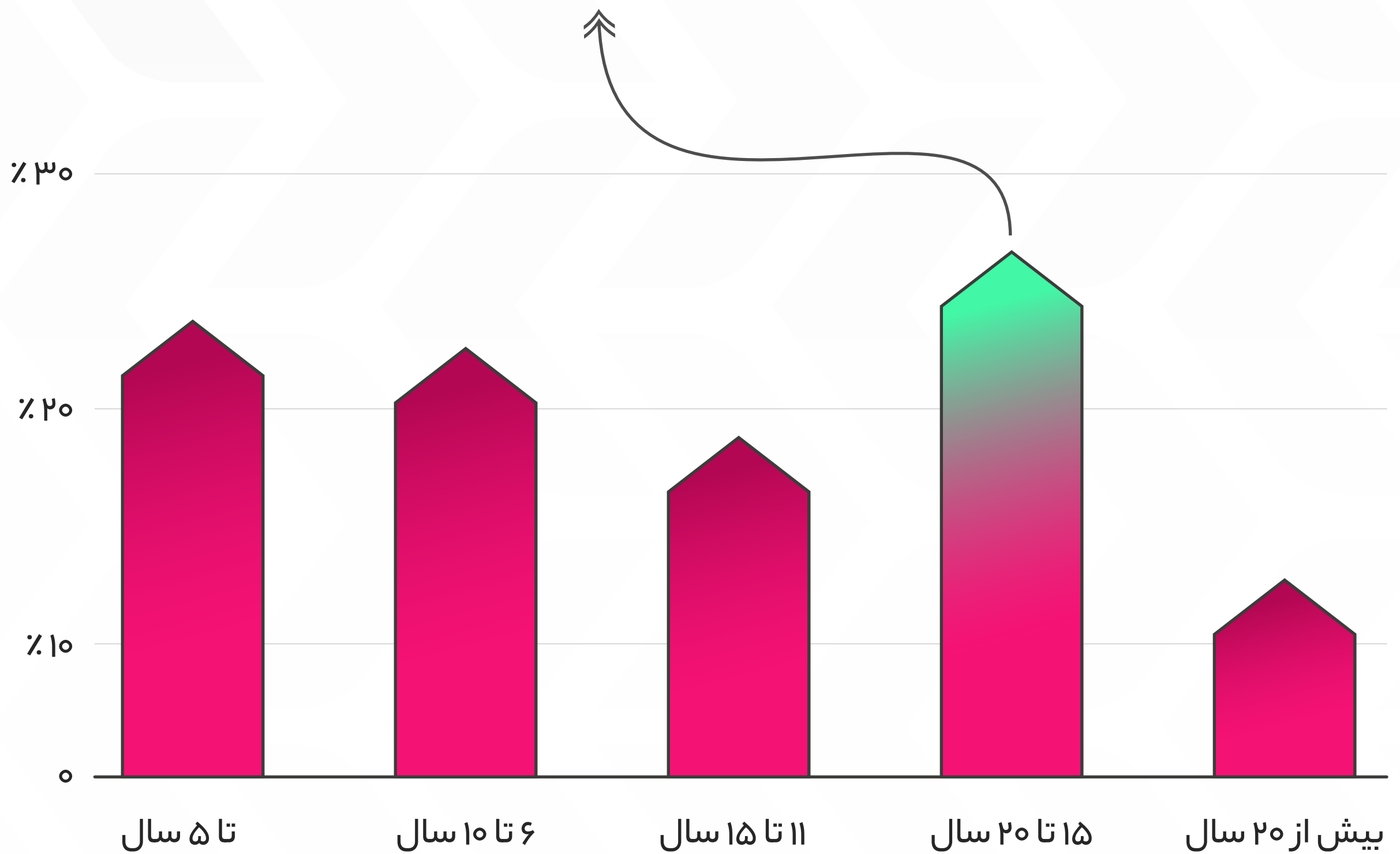
بیش از **۵۰ درصد** تعداد بازدید آگهی برای  
خانه‌های با مترáž زیر **۱۰۰ متر** بوده است



# میزان آگهی‌های ملکی بازدید شده برای فروش (بر اساس عمر بنا)



خانه های ۲۰ تا ۱۵ سال عمر بنا  
بیشترین میزان بازدید آگهی  
**۲۶ درصد از کل**





انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

## تقاضا

(ملک‌های بازدید شده در سامانه کیلید)

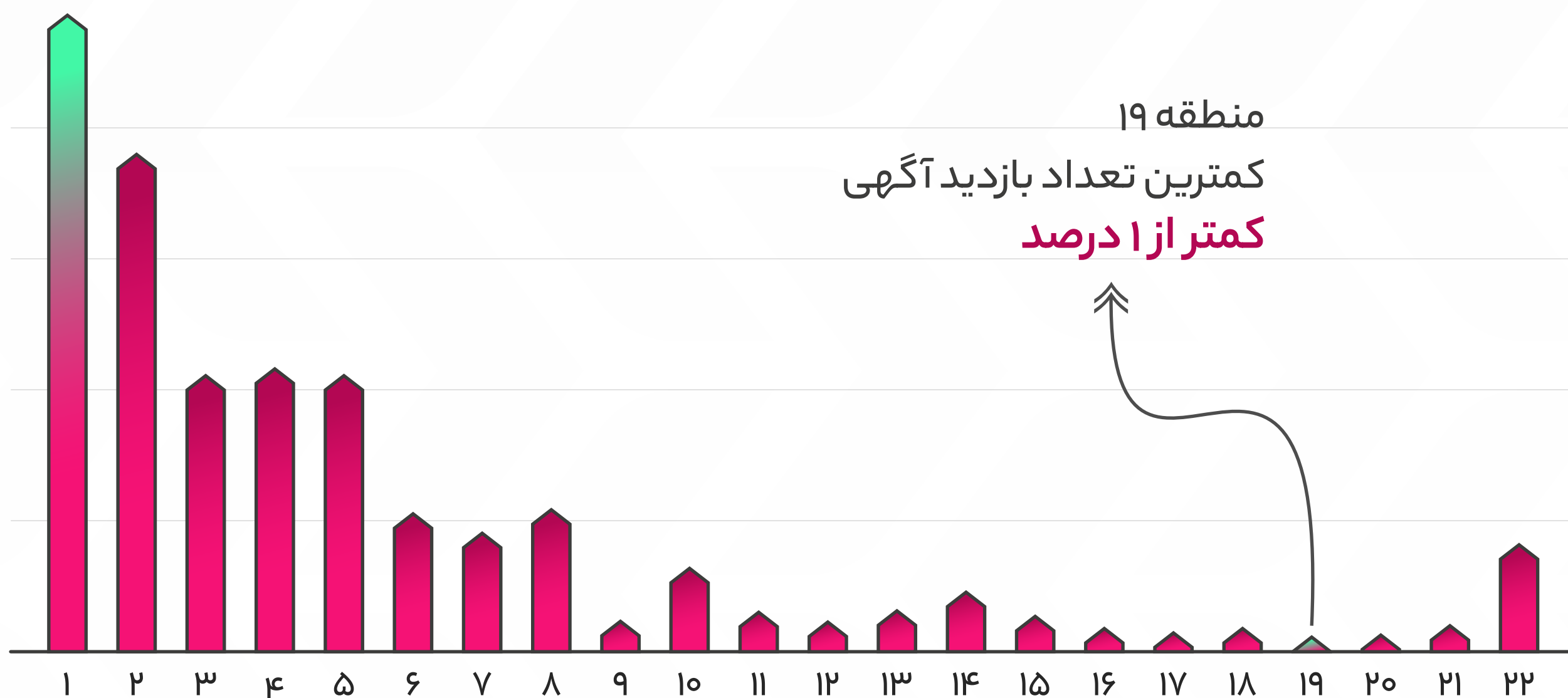


# میزان آگهی‌های ملکی بازدید شده رهن و اجاره (به تفکیک مناطق)



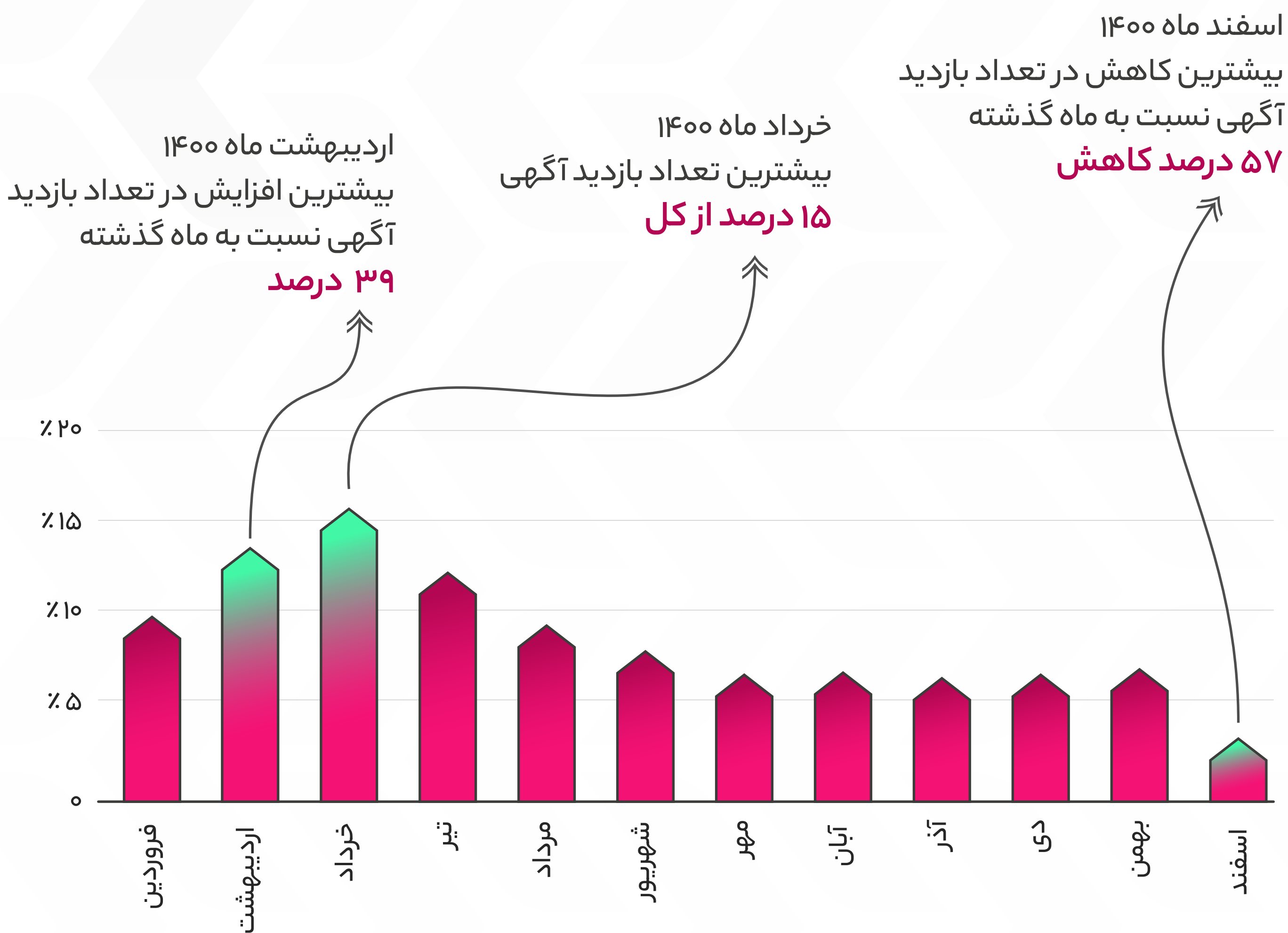
منطقه ۱  
بیشترین تعداد بازدید آگهی  
**۲۴ درصد**

بیش از ۷۰ درصد از بازدید  
آگهی‌ها در سامانه کیلید مربوط  
به مناطق ۱ تا ۵ بوده است



منطقه ۱۹  
کمترین تعداد بازدید آگهی  
**کمتر از ۱ درصد**

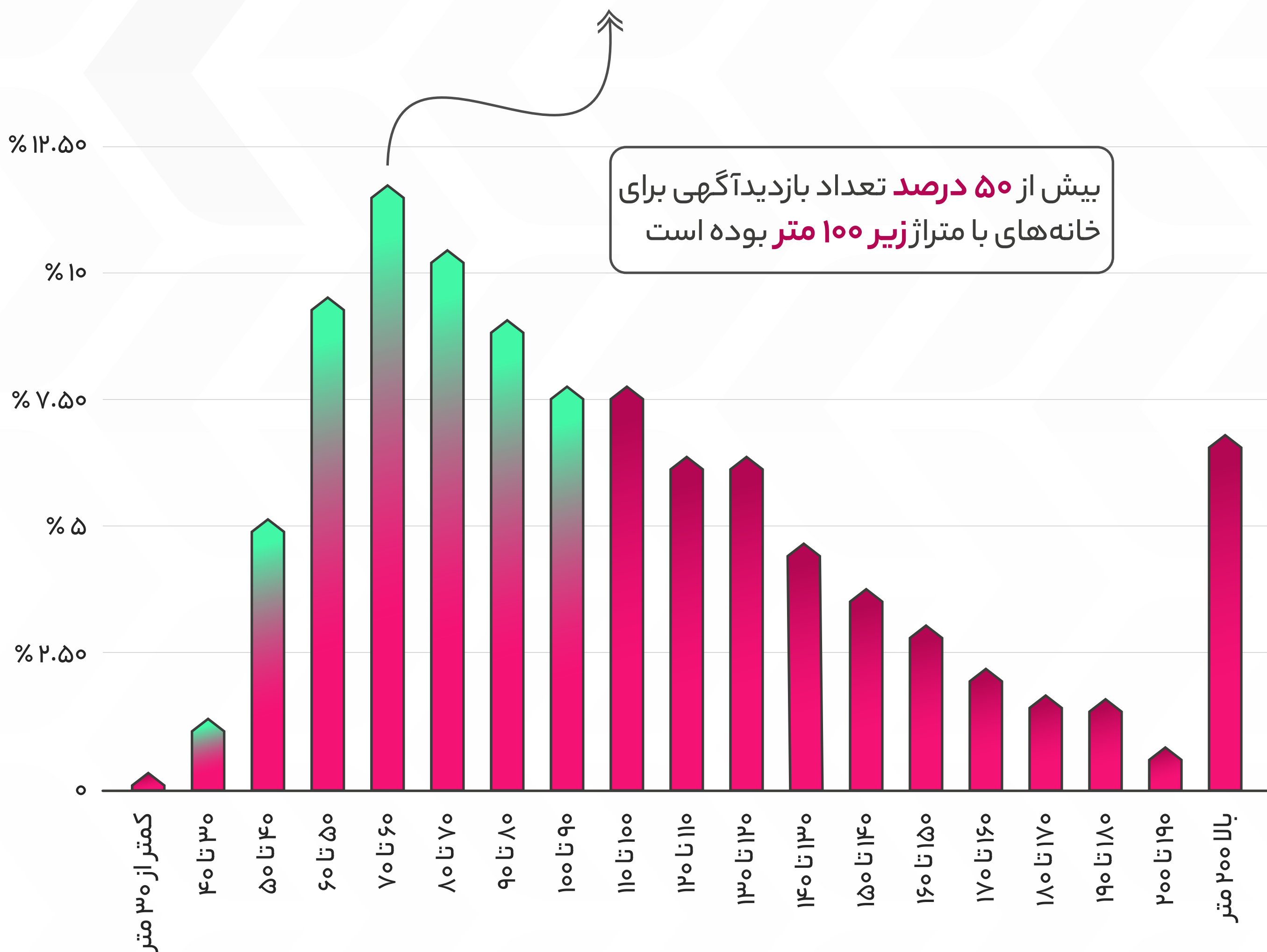
# میزان آگهی‌های ملکی بازدید شده رهن و اجاره (به تفکیک ماه)



# میزان آگهی‌های ملکی بازدید شده رهن و اجاره (بر اساس متر)



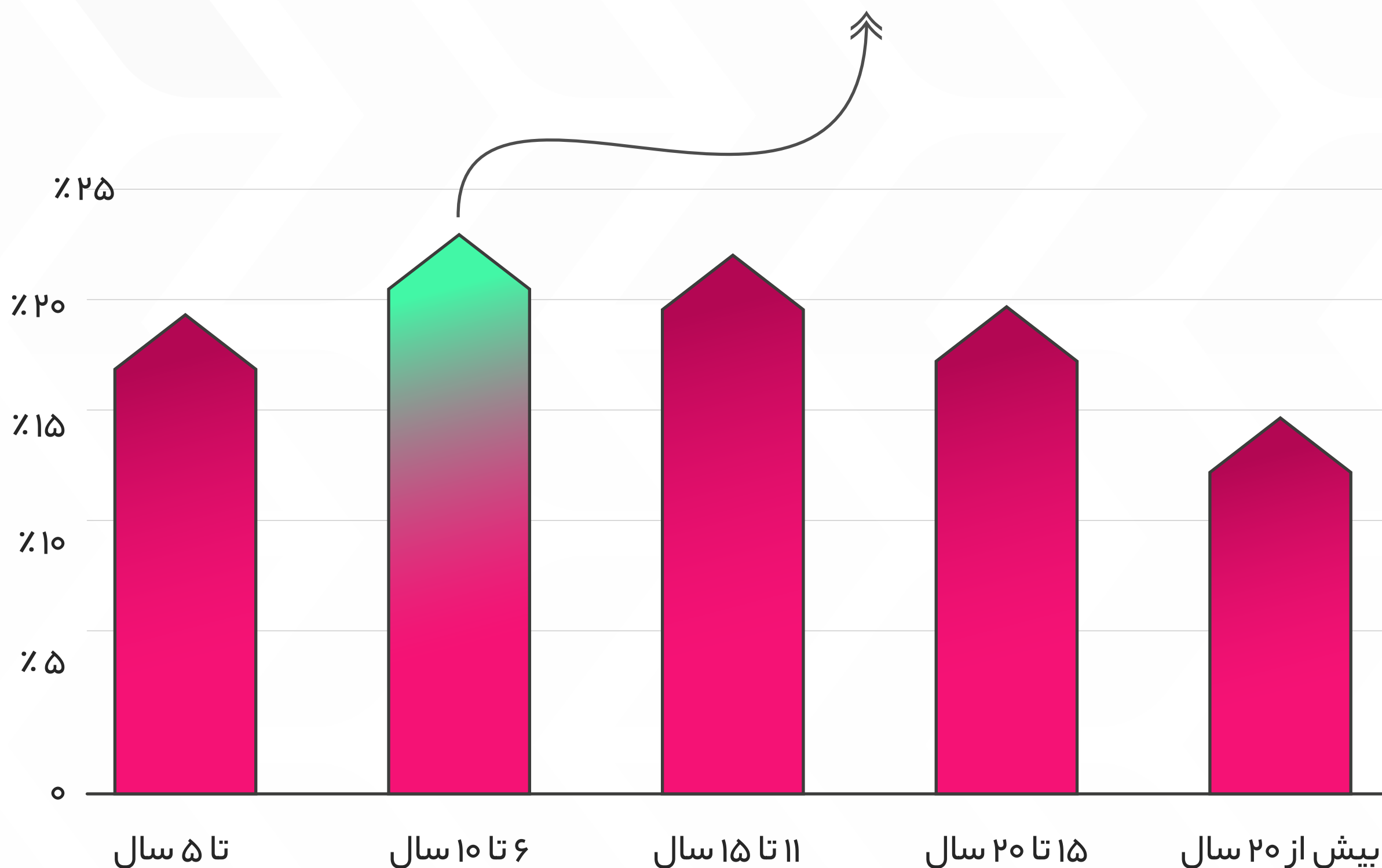
خانه‌های با متر ۶۰ تا ۷۰ متر  
بیشترین میزان بازدید آگهی  
**۱۲ درصد از کل**



# میزان آگهی‌های ملکی بازدید شده رهن و اجاره (بر اساس عمر بنا)



خانه های ۶ تا ۱۰ سال عمر بنا  
بیشترین میزان بازدید آگهی  
**۲۳ درصد از کل**



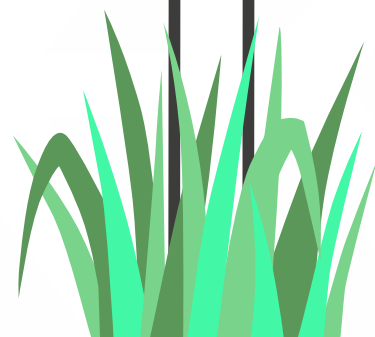




انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

# سرمایه گذاری

(در بازار مسکن)



# مقایسه رشد قیمت مسکن با تورم در سال ۱۴۰۰

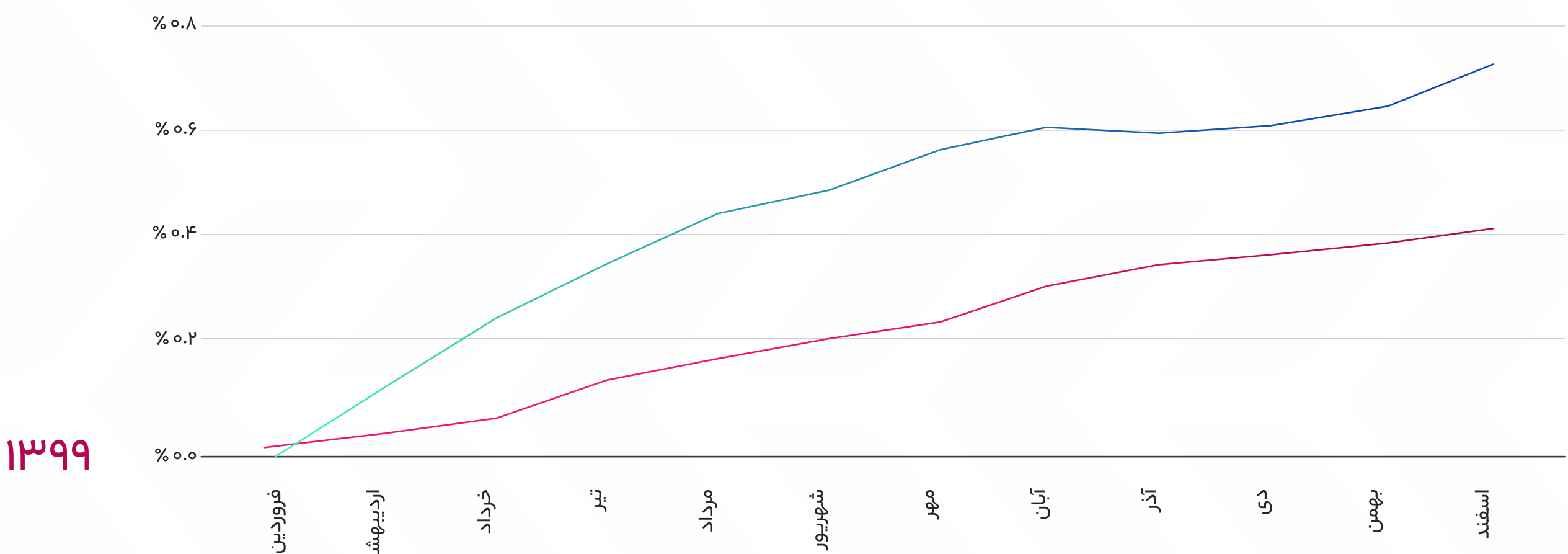
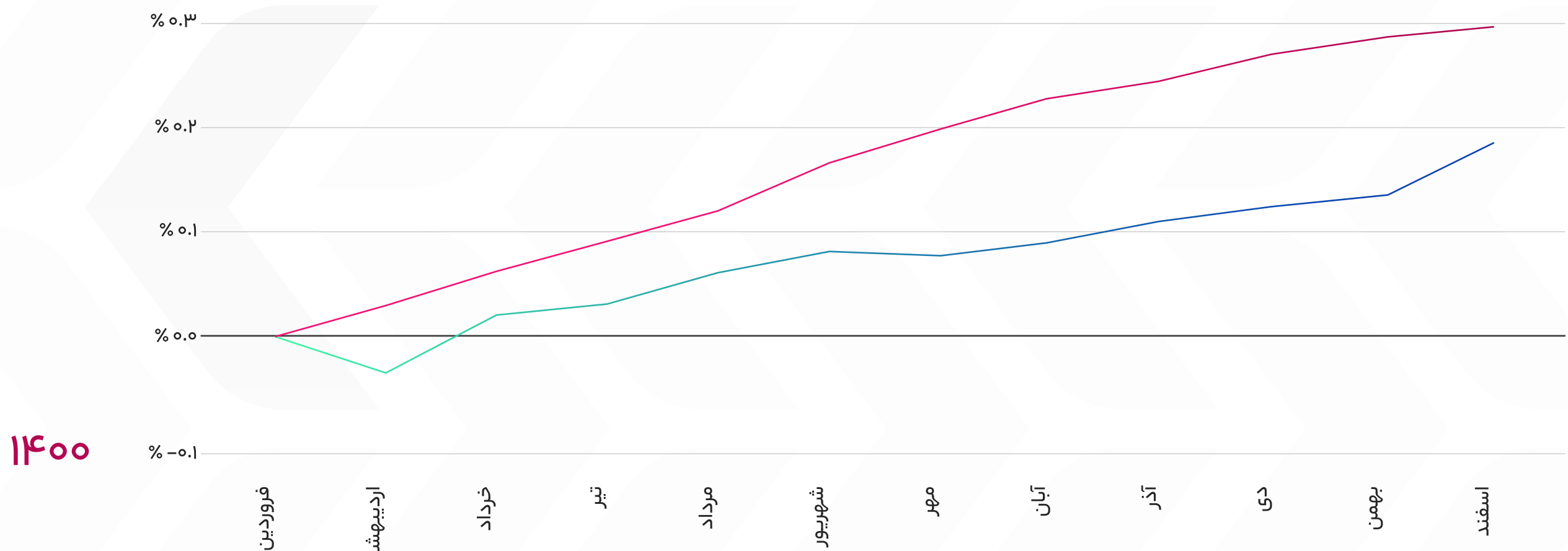


گزارشات نشان می‌دهد **تورم بازار مسکن** از شاخص قیمت مصرف‌کننده خانوارهای کشور (**تورم**) در سال ۱۳۹۹ **پیشی گرفته** است. اما این شاخص در **سال ۱۴۰۰** به میزان کمتری از شاخص قیمت مصرف‌کننده رشد کرده و تا انتهای سال از آن **عقب مانده است**.

## رشد شاخص‌های تورم نسبت به ابتدای سال

سال	۱۳۹۹	۱۴۰۰
شاخص قیمت مصرف‌کننده (تورم کل)	۴۰.۴٪	۳۰٪
تورم بازار مسکن	۷۱.۴٪	۱۸.۴٪

# مقایسه رشد قیمت مسکن با تورم در سال ۱۴۰۰



تورم کل

تورم مسکن

# نسبت قیمت به اجاره در سال ۱۴۰۰ در بازار مسکن شهر تهران

## نسبت P/R مسکن در مناطق شهر تهران

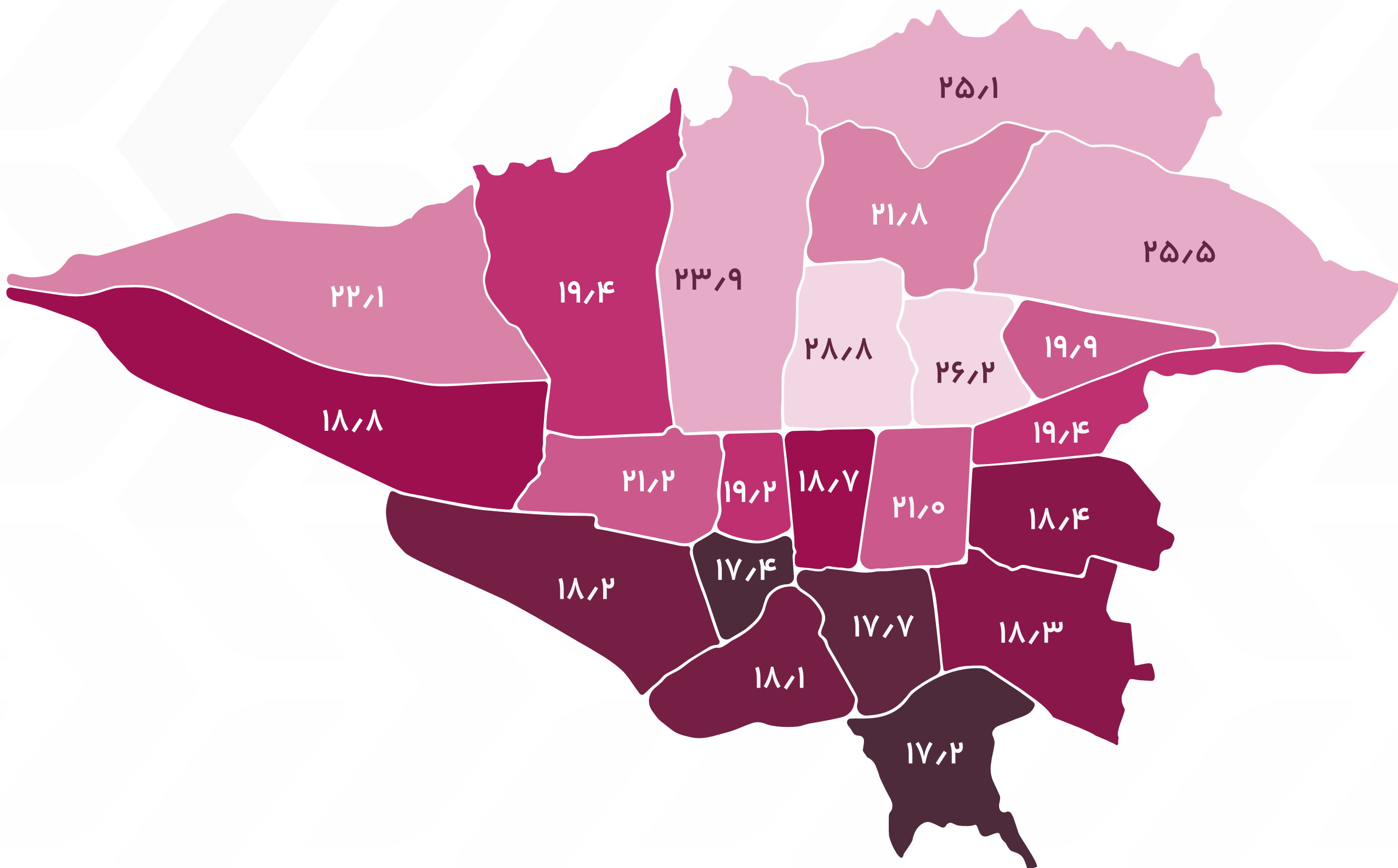
با محاسبه نسبت میانگین قیمت آپارتمان مسکونی نسبت به میانگین اجاره‌بهای سالانه آپارتمان، نسبتی موسوم به «P/R» به دست می‌آید که مقدار آن نشان می‌دهد اگر فردی پس از سرمایه‌گذاری در ملک، آن را به طور کامل اجاره بدهد، چند سال طول میکشد تا سرمایه اولیه او بازگردد.

### به عنوان مثال طبق نقشه حرارتی صفحه بعد:

اگر فردی آپارتمانی را در منطقه ۶ خریداری کند و آن را به طور کامل اجاره دهد، به طور متوسط ۲۸٫۸ سال طول میکشد تا سرمایه اولیه او برای خرید آپارتمان بازگردد که بیشترین میزان را در بین مناطق تهران دارد این مقدار برای منطقه ۲۰ با ۱۷٫۲ سال کمترین زمان بازگشت سرمایه را در بین محلات تهران به خود اختصاص داده است.

# نسبت قیمت به اجاره در سال ۱۴۰۰ در بازار مسکن شهر تهران

نسبت P/R مسکن در مناطق شهر تهران



میانگین نسبت P/R در شهر تهران ۲۰٫۷ میباشد



انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

# قیمت محلات

(با استفاده از شاخص‌های کیلید)





# قیمت محلات تهران بر اساس شاخص قیمت کیلید در انتهای سال ۱۴۰۰



۹۸,۹۰۰,۰۰۰	زعفرانیه - منطقه ۱
۹۷,۰۰۰,۰۰۰	باغ فردوس - منطقه ۱
۹۵,۳۰۰,۰۰۰	محمودیه - منطقه ۱
۹۳,۹۰۰,۰۰۰	حصاربعلی - منطقه ۱
۹۳,۱۰۰,۰۰۰	ولنجک - منطقه ۱

گران‌ترین محلات

۱۲,۵۰۰,۰۰۰	خاورشهر - منطقه ۱۵
۱۳,۴۰۰,۰۰۰	یافت آباد جنوبی - منطقه ۱۸
۱۳,۹۰۰,۰۰۰	قیام دشت - منطقه ۱۵
۱۴,۵۰۰,۰۰۰	دولت خواه جنوبی - منطقه ۱۹
۱۴,۹۰۰,۰۰۰	دولت خواه شمالی - منطقه ۱۹

ارزان‌ترین محلات

۳۱,۶۰۰,۰۰۰

میانگین قیمت محلات تهران



# تغییرات قیمت برای محلات شهر تهران با توجه به شاخص قیمت کیلید

مراد آباد - منطقه ۵	۴۲.۱%
باغ فردوس - منطقه ۱	۳۱.۴%
زعفرانیه - منطقه ۱	۳۰.۰%
حصاربعلی - منطقه ۱	۲۹.۶%
تجریش - منطقه ۱	۲۹.۰%

بیشترین رشد قیمت  
در سال ۱۴۰۰

دریاچه چیتگر - منطقه ۲۲	۱۹.۳%
آبشار - منطقه ۲۲	۱۹.۱%
شریف - منطقه ۲۲	۱۹.۱%
شهید باقری - منطقه ۲۲	۱۸.۶%
هرندی - منطقه ۱۲	۱۸.۰%

کمترین رشد قیمت  
در سال ۱۴۰۰

۲۲.۲۹%

میانگین رشد قیمت محلات تهران



انتخاب خانه، هوشمندتر از همیشه

Kilid.com



@Kilidcom