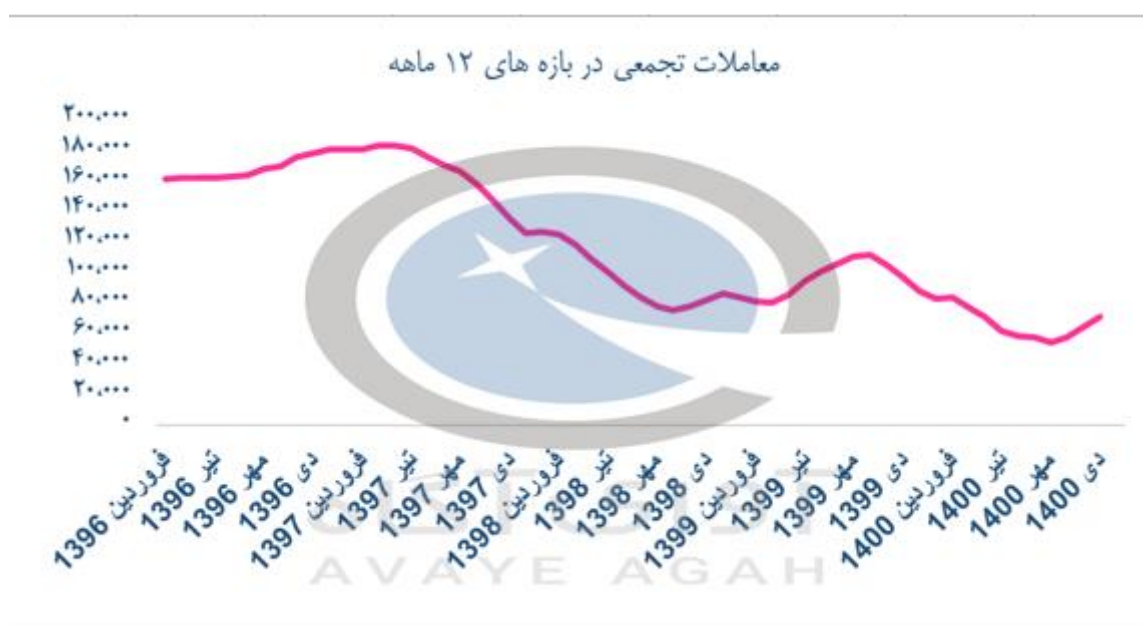
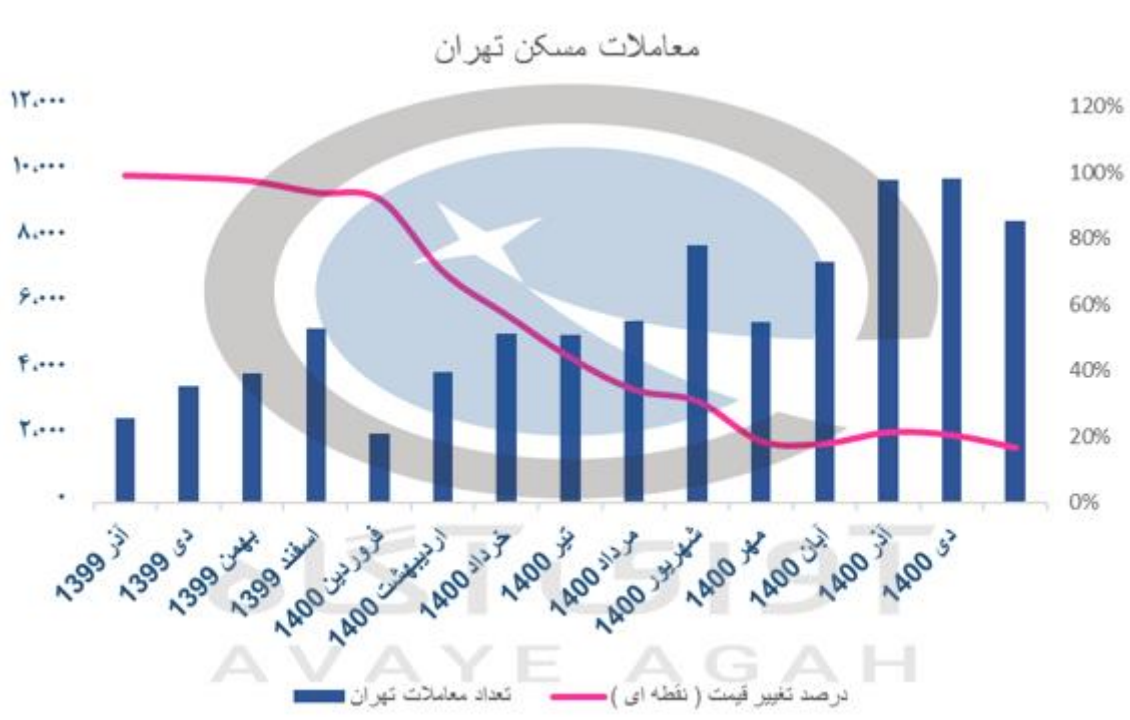


تحلیل بازار مسکن در بهمن ماه ۱۴۰۰

تعداد معاملات در بازار مسکن نسبت به ماه قبل ۱۳,۱ درصد کاهش داشته و در بهمن ماه به نزدیک ۸,۵ هزار معامله رسیده است. قیمت یک متر مربع مسکن در این ماه برابر با ۳۳ میلیون تومان گزارش شده که نسبت به ماه گذشته ۰,۴ درصد افزایش داشته است. رشد نقطه به نقطه قیمت مسکن نیز ۱۶,۴ درصد بوده است. بیشترین قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در تهران برابر با ۷۰,۲ میلیون تومان و کمترین آن ۱۵,۶ میلیون تومان بوده است.

علی رغم کاهش تعداد معاملات نسبت به ماه گذشته، مجموع معاملات ۱۲ ماهه روند رو به رشد خود را حفظ کرده است که نشان گر بالا آمدن سطوح تعداد معاملات نسبت به چند ماه گذشته است.





مقدار تغییر نقطه به نقطه سالانه قیمت اجاره در شهر تهران در دی ماه ۴۸,۴ درصد بوده است. تورم ماهانه اجاره در دی ماه ۰,۹ درصد بوده که این عدد در ماه گذشته ۱,۵ درصد بوده است. با توجه به کاهش حدود ۵ درصد نرخ دلار قیمت دلاری مسکن با افزایش همراه بوده است که در صورتی که روند کاهش نرخ دلار افزایش پیدا کند قیمت مسکن می تواند وارد حباب شود. نسبت قیمت به اجاره در این ماه ۳۶,۱ و تقریباً برابر با ماه گذشته بوده است.

با توجه به اینکه فصل اجاره از آبان ماه به اتمام رسیده است انتظار می رود تا شروع فصل تابستان در سال آینده نسبت P/R تغییر چندانی از ناحیه اجاره نداشته باشد. همچنین با توجه به احتمال وقوع برجام و همچنین انتظار برای ثبات دلار در محدوده قیمتی کنونی به نظر می رسد قیمت مسکن تغییر چندانی را تجربه نخواهد نمود که مجموع اثرات این موضوع ثبات در نسبت P/R تا تابستان سال آینده و آغاز فصل نقل و انتقال مستاجرین باشد. اما باید منتظر ماند و دید که در سال آینده فشار مالکین منجر به افزایش قیمت های اجاره خواهد گردید تا بدین وسیله نسبت P/R به نسبت مورد انتظار مالکین در محدوده ۲۵ واحد برسد یا خیر!

