

# رادار بازار

بررسی متغیرهای کلان  
ارزیابی سناریوهای پیش روی بازار  
تحلیل وضعیت بازارها

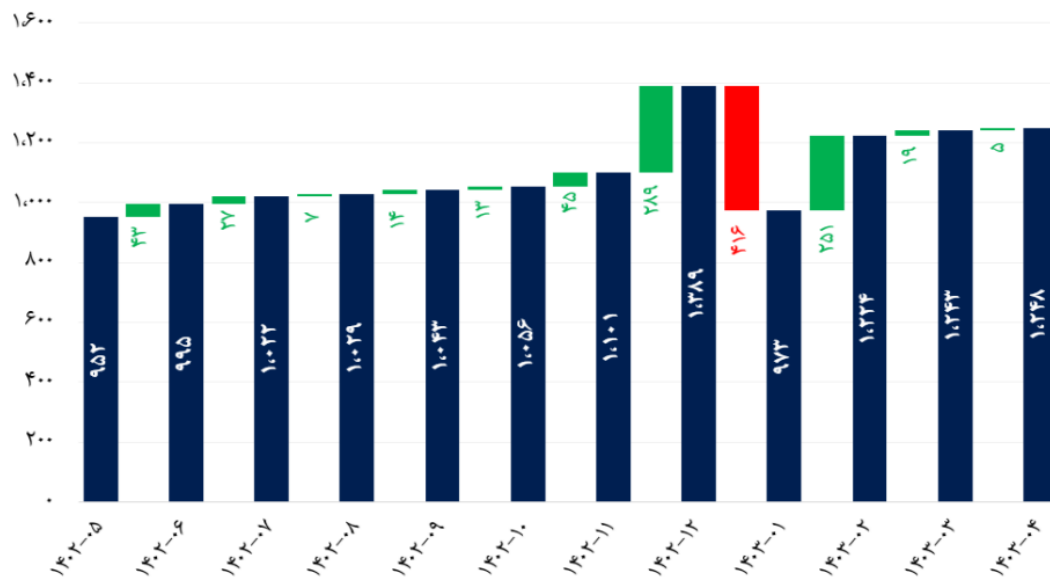


شهاب موسوی  
مرداد ماه ۱۴۰۳

## کف بازار چه خبر است؟

تغییرات یکساله مبلغ تراکنش ها در سطح کشور

مقایسه فروش واقعی نسبت به اسفند ۹۶ : ۳۰٪



- مبلغ تراکنش ها (همت)
- افزایش (همت)
- کاهش (همت)

## کف بازار چه خبر است؟

سرانه تعداد تراکنش ها در کشور

سرانه تراکنش های هر ابزار	جمعیت بالای ۱۸ سال در کشور	تعداد تراکنش ها	ابزار پذیرش
۴/۲۴	۶۱,۸۲۱,۸۵۴	۲۶۲,۳۸۱,۵۴۹	ابزار پذیرش اینترنتی
۱/۶۳		۱۰۰,۴۸۰,۰۷۸	ابزار پذیرش موبایلی
۶۴/۳۸		۳,۹۷۹,۹۶۰,۷۱۴	کارتخوان فروشگاهی
۷۰/۲۵		۴,۳۴۲,۸۲۲,۳۴۱	کل ابزارها

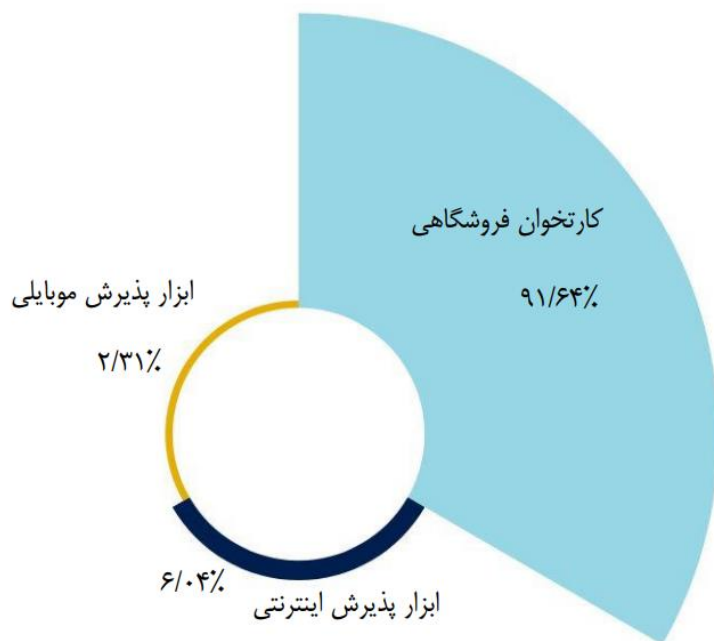
## کف بازار چه خبر است؟

متوسط تعداد تراکنش به ازای هر درگاه – ماهانه

تعداد تراکنش به ازای هر ابزار	تعداد تراکنش ها	تعداد ابزار فعال سیستمی	ابزار پذیرش
۲۰۴	۲۶۲,۳۸۱,۵۴۹	۱,۲۸۹,۲۵۶	ابزار پذیرش اینترنتی
۱۵,۳۸۰	۱۰۰,۴۸۰,۰۷۸	۶,۵۳۳	ابزار پذیرش موبایلی
۳۷۰	۳,۹۷۹,۹۶۰,۷۱۴	۱۰,۷۵۴,۸۰۴	کارتخوان فروشگاهی
۳۶۰	۴,۳۴۲,۸۲۲,۳۴۱	۱۲,۰۵۰,۵۹۳	مجموع ابزارها

## کف بازار چه خبر است؟

سهم تعدادی ابزارهای پذیرش از تراکنش ها



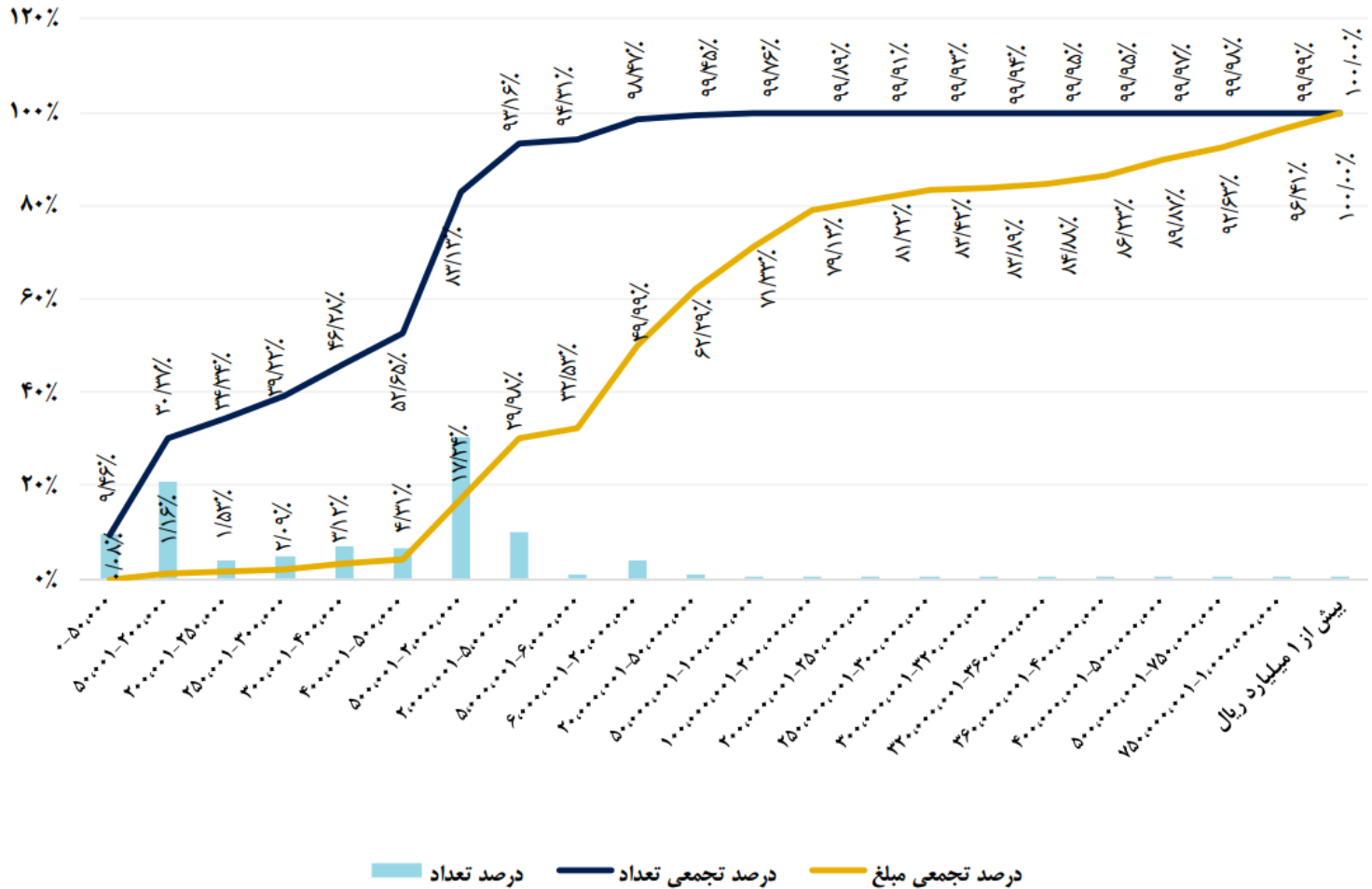
## کف بازار چه خبر است؟

### متوسط مبلغ هر تراکنش

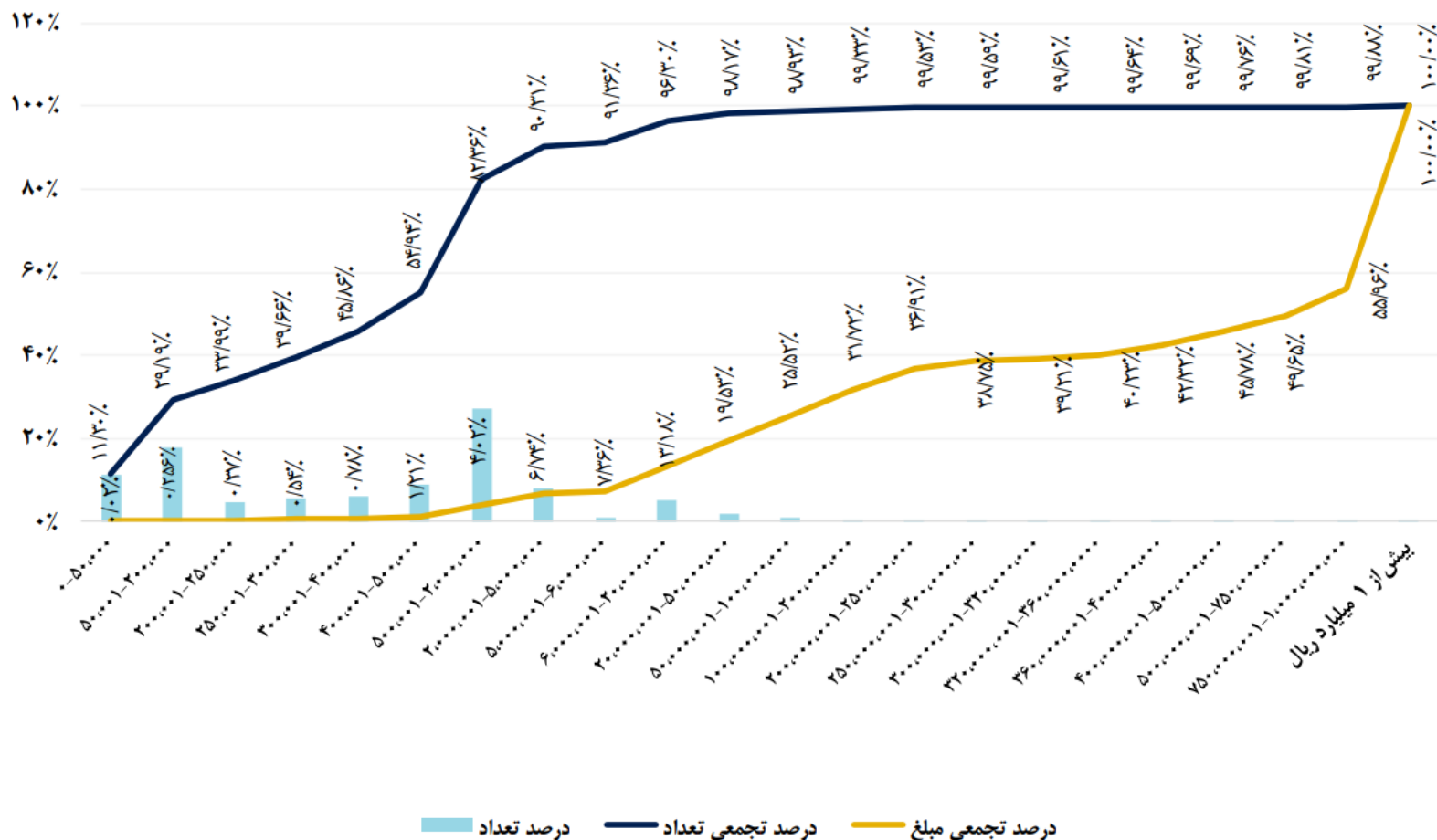
ارزش هر فروش در کشور به طور متوسط

متوسط مبلغ هر تراکنش در هر ابزار (میلیون ریال)	مجموع مبلغ تراکنشها (میلیون ریال)	تعداد تراکنشها (تعداد)	ابزار پذیرش
۱۰/۰۹	۲,۴۵۵,۶۵۶,۳۹۷	۲۴۳,۲۸۰,۷۵۰	ابزار پذیرش اینترنتی
۰/۲۱	۲۱,۱۷۶,۵۸۹	۱۰۰,۴۸۰,۰۵۷	ابزار پذیرش موبایلی
۲/۶۲	۱۰,۰۰۱,۲۴۹,۳۷۳	۳,۸۱۳,۸۷۶,۳۱۴	کارتخوان فروشگاه‌ها
۳/۰۰	۱۲,۴۷۸,۰۸۲,۳۵۹	۴,۱۵۷,۶۳۷,۱۲۱	مجموع ابزارها

## دامنه تراکنش های کارتخوان فروشگاهها



## دامنه تراکنش های درگاه اینترنتی





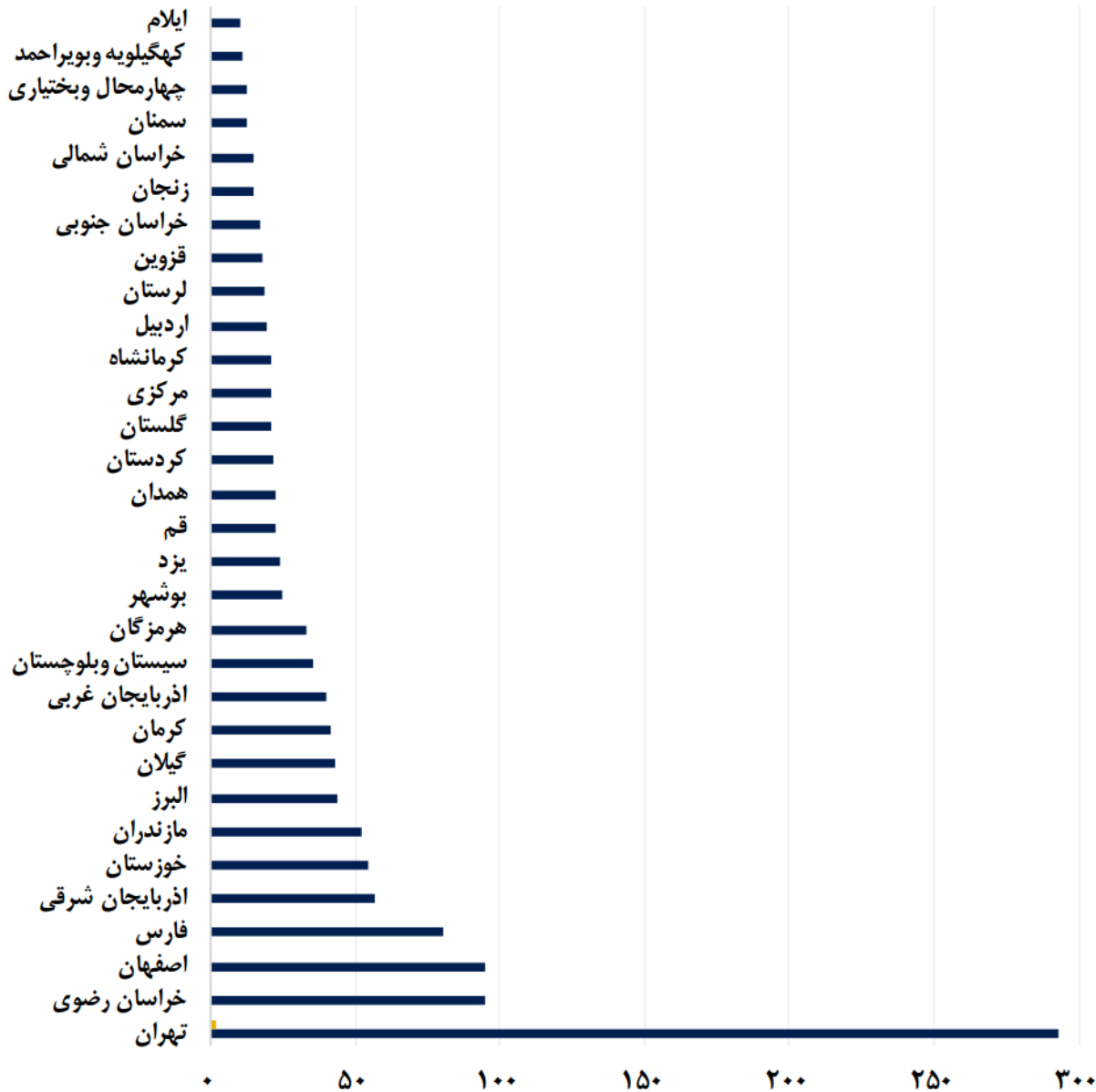
## کف بازار چه خبر است؟

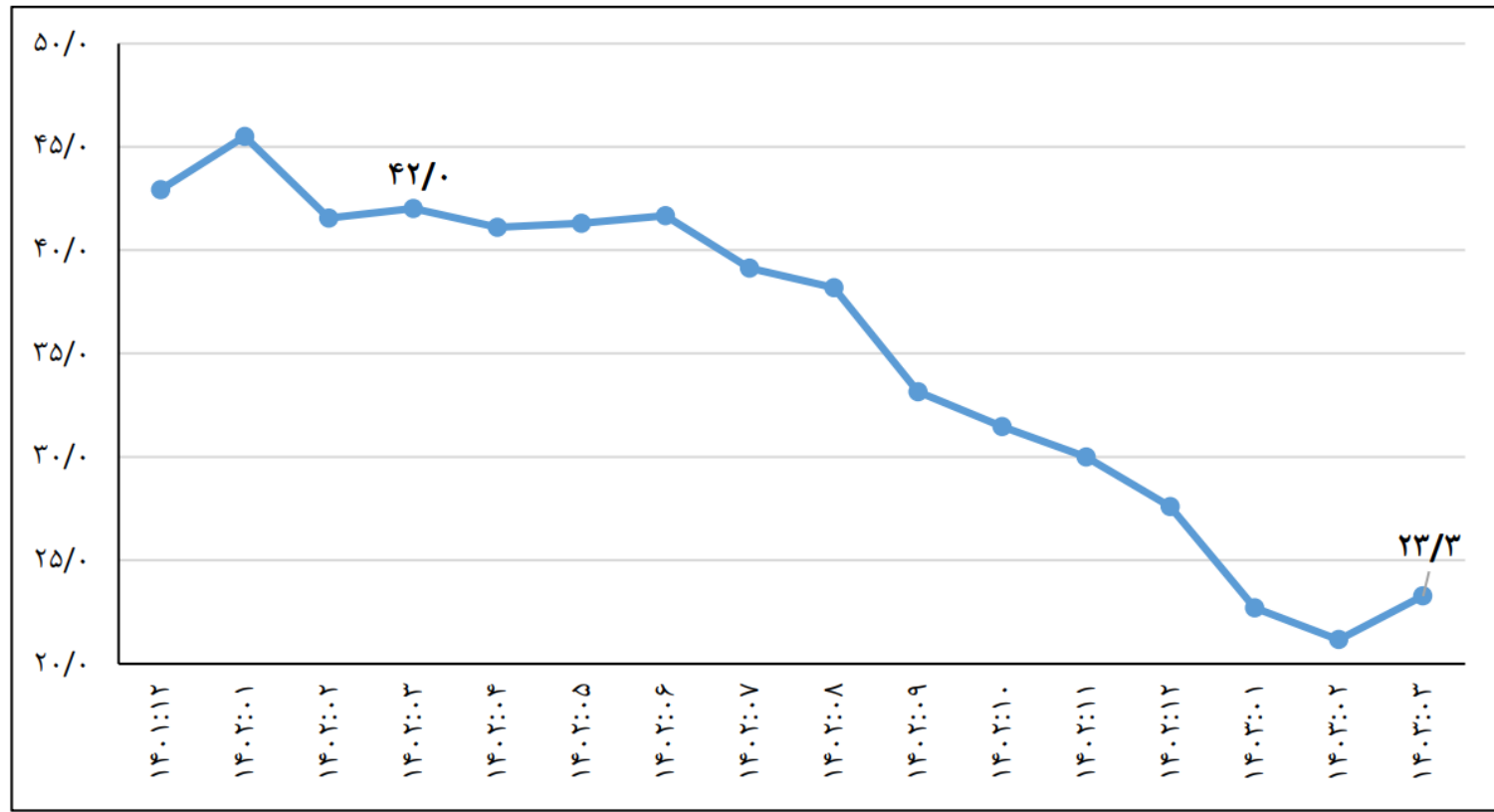
متوسط ارزش تراکنش دهک های بالا

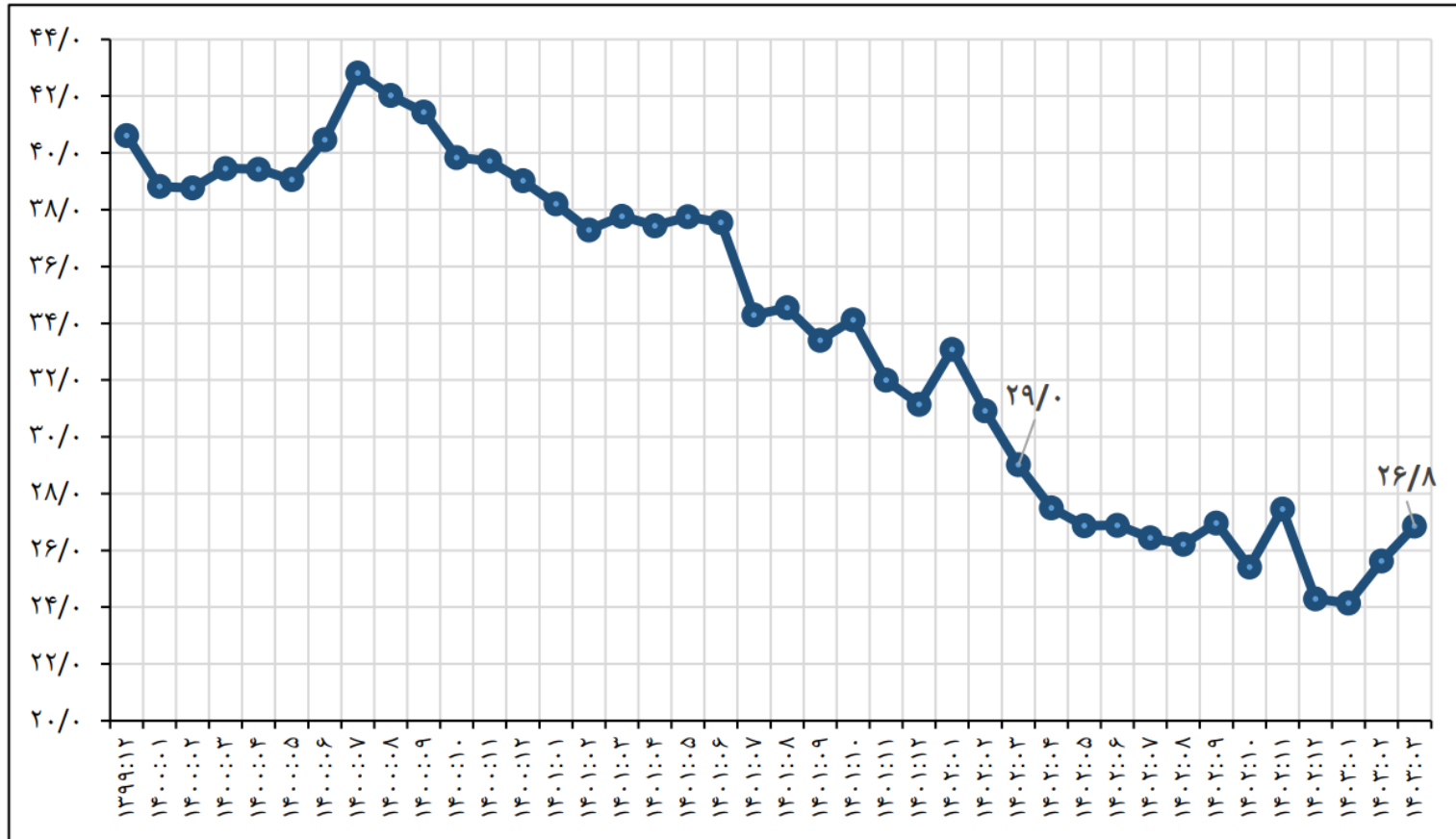
متوسط مبالغ هر دهک در هر یک از ابزارهای پذیرش (مبالغ بر حسب ریال)		دهک قیمتی
ابزار پذیرش اینترنتی	ابزار کارتخوان فروشگاهی	
۱,۱۰۲,۶۲۴/۴۵	۹۳۵,۷۰۰/۹۹	دهک هفتم
۱,۹۸۶,۷۶۹/۳۴	۱,۴۴۶,۳۶۳/۸۱	دهک هشتم
۴,۷۶۰,۸۲۳/۳۶	۲,۵۹۸,۲۵۶/۶۲	دهک نهم
۱۲۴,۵۰۳,۲۴۵/۸۵	۱۹,۸۰۹,۲۷۳/۶۴	دهک دهم

## کف بازار چه خبر است؟

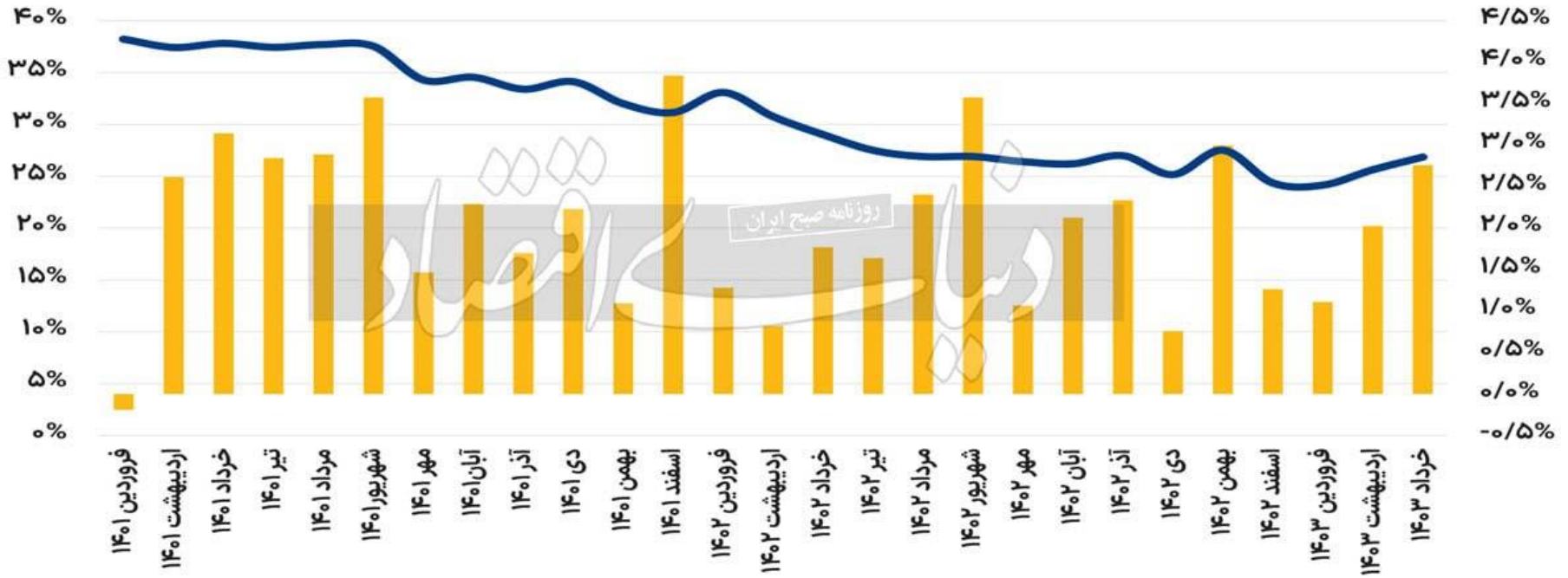
تعداد درگاه پذیرش اینترنتی







رشد نقطه به نقطه و ماهانه نقدینگی



سهام مانده اجزا از مانده نقدینگی		نقدینگی برحسب اجزای تشکیل دهنده					
اسفند ۱۴۰۲	خرداد ۱۴۰۳	۶/۰	۲۶/۸	۸۳۵۳۹/۹	۷۸۷۷۴/۵	۶۵۸۵۹/۷	
۲۴/۶٪	۲۴/۳٪	۷/۳	۳۱/۲	۲۰۵۳۶/۶	۱۹۱۴۶/۴	۱۶۹۴۷/۲	پول
۱/۷٪	۱/۹٪	-۲/۲	۱۹/۷	۱۴۳۵/۹	۱۴۶۸/۸	۱۱۹۹/۶	اسکناس و مسکوک در دست اشخاص
۲۲/۹٪	۲۲/۴٪	۸/۱	۳۱/۳	۱۹۱۰۰/۷	۱۷۶۷۷/۶	۱۵۷۴۷/۶	سپرده های دیداری
۷۵/۴٪	۷۵/۷٪	۵/۷	۲۸/۸	۶۳۰۰۳/۳	۵۹۶۲۸/۱	۴۸۹۱۲/۵	شبه پول
۹/۷٪	۹/۷٪	۶/۵	۵۱/۹	۸۰۹۹/۳	۷۶۰۳/۵	۵۳۳۳/۳	قرض الحسنه پس انداز
۲۱/۱٪	۲۱/۴٪	۴/۵	۹/۶	۱۷۶۳۲/۲	۱۶۸۶۵/۴	۱۶۰۸۰/۸	کوتاه مدت
۱۷/۱٪	۱۸/۴٪	-۱/۶	-۱/۷	۱۴۲۸۳/۳	۱۴۵۰۸/۷	۱۴۵۳۲/۲	یک ساله
۵/۴٪	۵/۳٪	۷/۰	-۲۰/۶	۴۴۷۸/۳	۴۱۸۳/۵	۵۶۴۳/۷	دو ساله
۱۹/۶٪	۱۸/۳٪	۱۳/۶	۱۸۹/۷	۱۶۳۴۲/۷	۱۴۳۸۲/۹	۵۶۴۰/۳	سه ساله
۰/۰٪	۰/۰٪	۱۳۸/۹	۱۳۸/۹	۸/۶	۳/۶	۳/۶	چهار ساله
۰/۱٪	۰/۱٪	۳/۲	۵/۳	۶۷/۳	۶۵/۲	۶۳/۹	پنج ساله
۲/۵٪	۲/۶٪	۳/۸	۲۹/۵	۲۰۹۱/۶	۲۰۱۵/۳	۱۶۱۴/۷	متفرقه

ثبات در نسبت پول به شبه پول

رشد ۲۶.۸٪ نقدینگی

**نرخ‌های ارز در مرکز مبادله ارز و طلای ایران**  
(برای تأمین ارزهای خدماتی)  
چهارشنبه ۱۴۰۳/۰۵/۲۴

مرکز مبادله ارز و طلای ایران  
Iran center for exchange of currency and gold

تالار حواله ارز	تالار اسکناس ارز	ارز
۴۵,۰۰۳ تومان	۴۹,۰۵۳ تومان	\$ دلار
۴۹,۲۹۲ تومان	۵۳,۷۲۸ تومان	€ یورو
۱۲,۲۵۴ تومان	۱۳,۳۵۷ تومان	درهم
	۳,۶۷۱ تومان	۱۰۰ دینار عراق

	۱۷,۵۸۱ تومان	۱۰۰ دینار اردن
--	-----------------	----------------

میزان کل تأمین ارز (از ابتدای سال تا ۲۲ مردادماه ۱۴۰۳)	
مقدار تأمین (میلیون دلار)	شرح
۵,۸۸۶	کالاهای اساسی و دارو
۱۴,۱۶۰	کالاهای تجاری و بازرگانی
۵,۶۳۲	واردات درمقابل صادرات
۵۹۸	خدمات
۲۶,۲۷۶	جمع

۲۵,۶۸۵	جمع
۱۰,۰۱۷	جمع



<b>میزان تأمین ارز کالاهای اساسی و دارو</b> (از ابتدای سال تا ۲۲ مردادماه ۱۴۰۳)			
مرکز مبادله ارز و طلا ایران Iran center for exchange of currency and gold			
شرح	مقدار (میلیون دلار)	نرخ (تومان)	توضیحات
کالاهای اساسی و کشاورزی	۴,۶۳۲	۲۸,۵۰۰	گندم، دانه های روغنی، نهاده های دامی و سایر
دارو و تجهیزات پزشکی	۱,۲۵۴	۲۸,۵۰۰	دارو، مواد اولیه دارو و تجهیزات پزشکی
جمع	۵,۸۸۶		
جمع	۵,۸۸۶		


 مرکز مبادلات ارزی ایران  
 Iran center for exchange of currency and gold

**میانگین موزون نرخ تأمین ارز (تومان)**  
 (یک ماهه منتهی به ۲۴ مردادماه ۱۴۰۳)

لیبر ترکیه	روبل	یوان	درهم	یورو	دلار
۱,۲۰۷	۴۴۵	۵,۶۶۴	۱۱,۰۳۶	۴۴,۳۹۴	۴۰,۵۳۱
۱'۲۰۸	۴۴۵	۵'۶۶۴	۱۱'۰۳۶	۴۴'۳۹۴	۴۰'۵۳۱



## ۳ اقدام بانک مرکزی برای حمایت از بورس

۱. تضمین ۳۶۰ همت اوراق تامین مالی توسط بانکهای عامل برای انتشار اوراق تامین مالی ریالی جهت طرحهای توسعه و تامین سرمایه در گردش شرکتهای بورسی

۲. انتشار ۲ میلیارد یورو اوراق صکوک ارزی برای طرحهای توسعه شرکتهای بورسی علی الخصوص در حوزه پتروشیمی و معدن

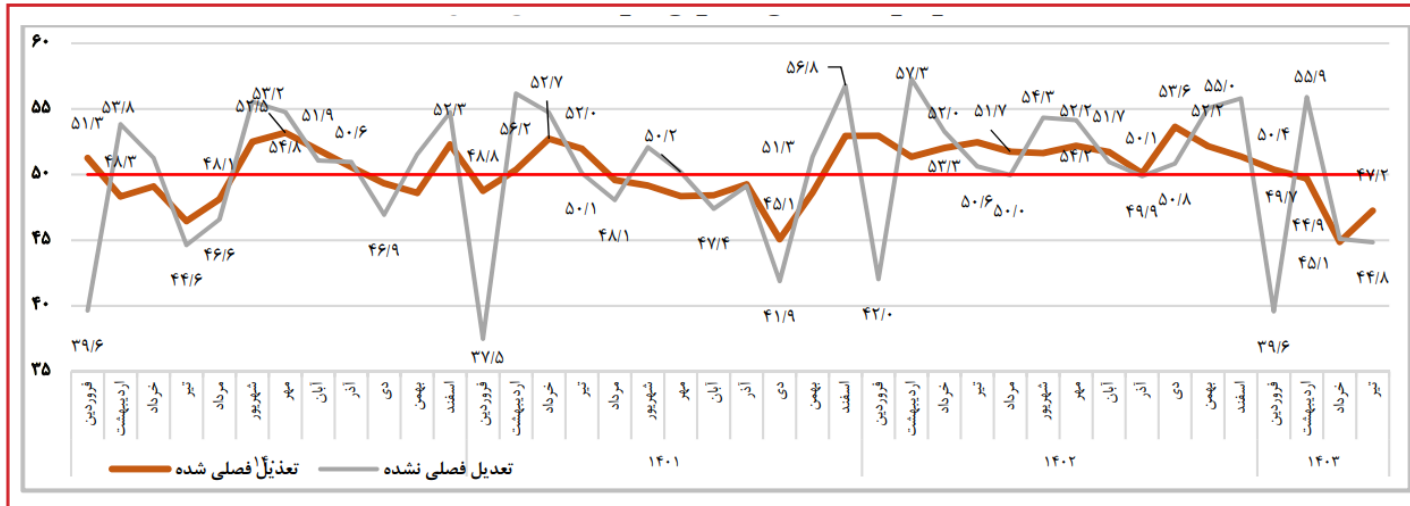
۳. اعطای ۱,۵ میلیارد یورو وام ارزی برای شرکتهای بورسی که درآمد ارزی و طرحهای زودبازده داشته باشند تا از این طریق به افزایش صادرات آنها منجر گردد.

صادرات (۲)			واردات			سال ۱۴۰۳
ارزش واحد	مقدار (هزارتن)	ارزش (میلیون دلار)	ارزش واحد	مقدار (هزارتن)	ارزش (میلیون دلار)	
۳۲۸	۹۶۸۴	۳۱۷۳	۱۱۲۲	۲۴۴۰	۲۷۳۸	فروردین
۳۵۰	۱۳۷۳۹	۴۸۱۳	۱۸۶۰	۳۴۰۸	۶۳۳۸	اردیبهشت
۳۸۳	۱۴۳۷۷	۵۵۱۲	۱۴۸۳	۳۵۴۱	۵۲۵۰	خرداد
۳۵۷	۳۷۸۰۰	۱۳۴۹۸	۱۵۲۶	۹۳۸۹	۱۴۳۲۶	کل دوره

۱- ماخذ: آمارهای مقدماتی گمرک جمهوری اسلامی ایران

۲- بدون احتساب میعانات گازی

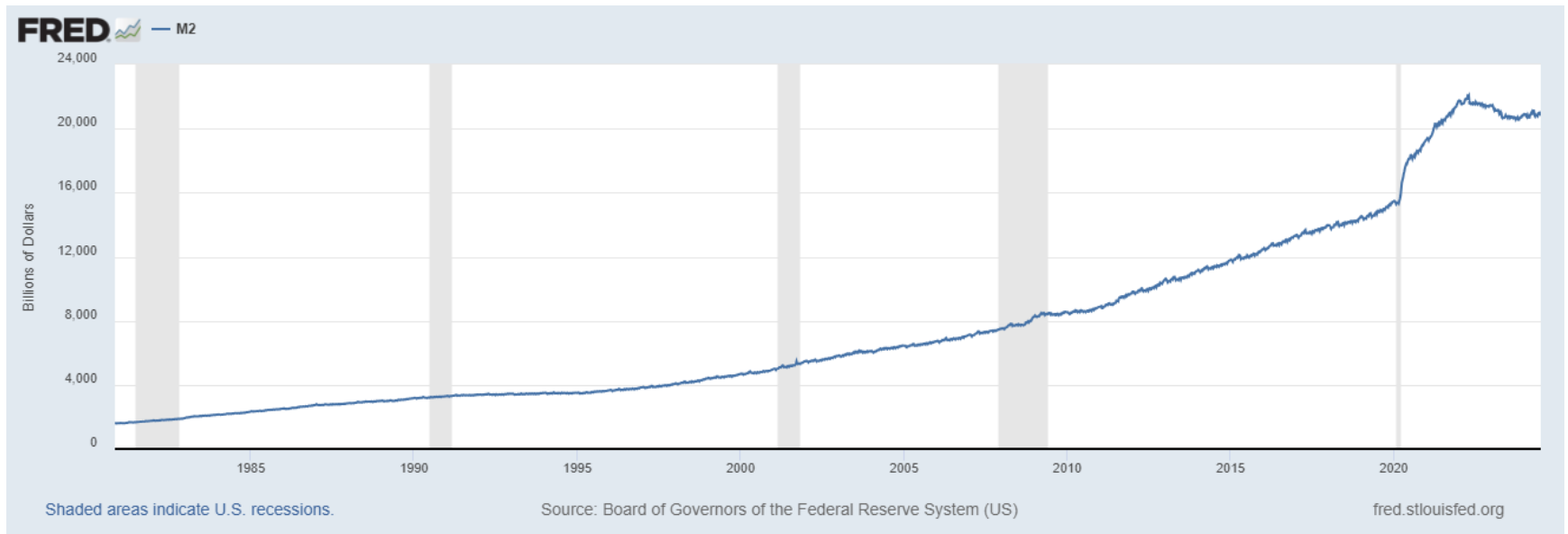
## کسری در خالص تراز بدون نفت و گاز



## شامخ اقتصاد در تیر ۱۴۰۳

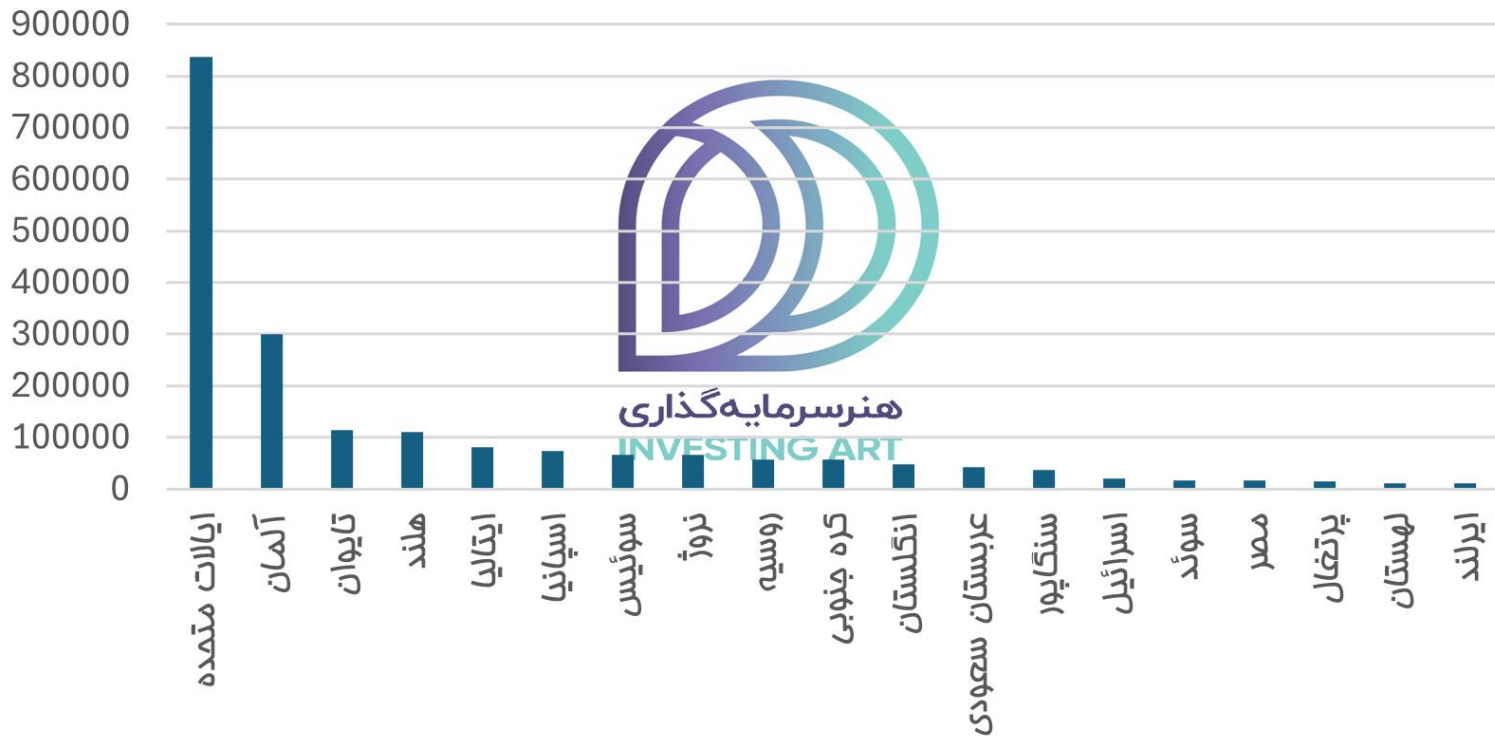
تعدیل فصلی شده			تعدیل فصلی نشده			شاخص	
تیر ۱۴۰۳	خرداد ۱۴۰۳	اردیبهشت ۱۴۰۳	تیر ۱۴۰۳	خرداد ۱۴۰۳	اردیبهشت ۱۴۰۳		
۴۷/۲	۴۴/۹	۵۰/۷	۴۴/۸	۴۵/۱	۵۵/۹	شامخ کل اقتصاد	مولفه‌های اصلی
۴۵/۲	۴۰/۷	۵۰/۴	۴۲/۶	۴۱/۳	۵۷/۷	میزان تولید محصول یا ارائه خدمت	
۴۴/۳	۴۲/۱	۴۶/۸	۳۹/۲	۴۲/۹	۵۳/۴	میزان سفارشات جدید مشتریان	
۵۲/۸	۴۹/۵	۵۷/۶	۵۱/۵	۵۰/۱	۶۱/۵	سرعت انجام و تحویل سفارش	
۴۹/۷	۴۵/۶	۴۷/۵	۴۷/۹	۴۳/۵	۵۱/۱	موجودی مواد اولیه یا لوازم خریداری شده	
۴۸/۹	۵۰/۵	۵۳/۱	۴۹/۶	۵۰/۳	۵۵/۶	میزان استخدام و بکارگیری نیروی انسانی	
۶۹/۰	۶۵/۳	۶۵/۴	۶۸/۵	۶۴/۳	۷۱/۲	قیمت مواد اولیه یا لوازم خریداری شده	مولفه‌های کمکی
۵۴/۱	۴۶/۲	۵۲/۶	۵۴/۹	۴۷/۸	۵۲/۲	موجودی محصول نهایی در انبار یا کارهای در حال تکمیل	
۴۸/۷	۴۳/۲	۴۹/۴	۴۶/۷	۴۱/۸	۵۱/۲	میزان صادرات کالا یا خدمات	
۵۵/۳	۵۲/۹	۵۵/۰	۵۴/۲	۵۳/۲	۵۹/۱	قیمت محصولات تولیدشده و خدمات ارائه شده	
۵۶/۱	۵۱/۱	۴۹/۵	۶۰/۰	۵۵/۹	۵۳/۱	مصرف حامل‌های انرژی	
۴۸/۹	۴۳/۷	۴۸/۹	۴۴/۴	۴۴/۶	۵۸/۰	میزان فروش کالاها یا خدمات	
۵۹/۳	۵۹/۱	۶۴/۴	۵۵/۰	۵۸/۵	۶۶/۰	انتظارات در مورد میزان فعالیت اقتصادی در ماه آینده	



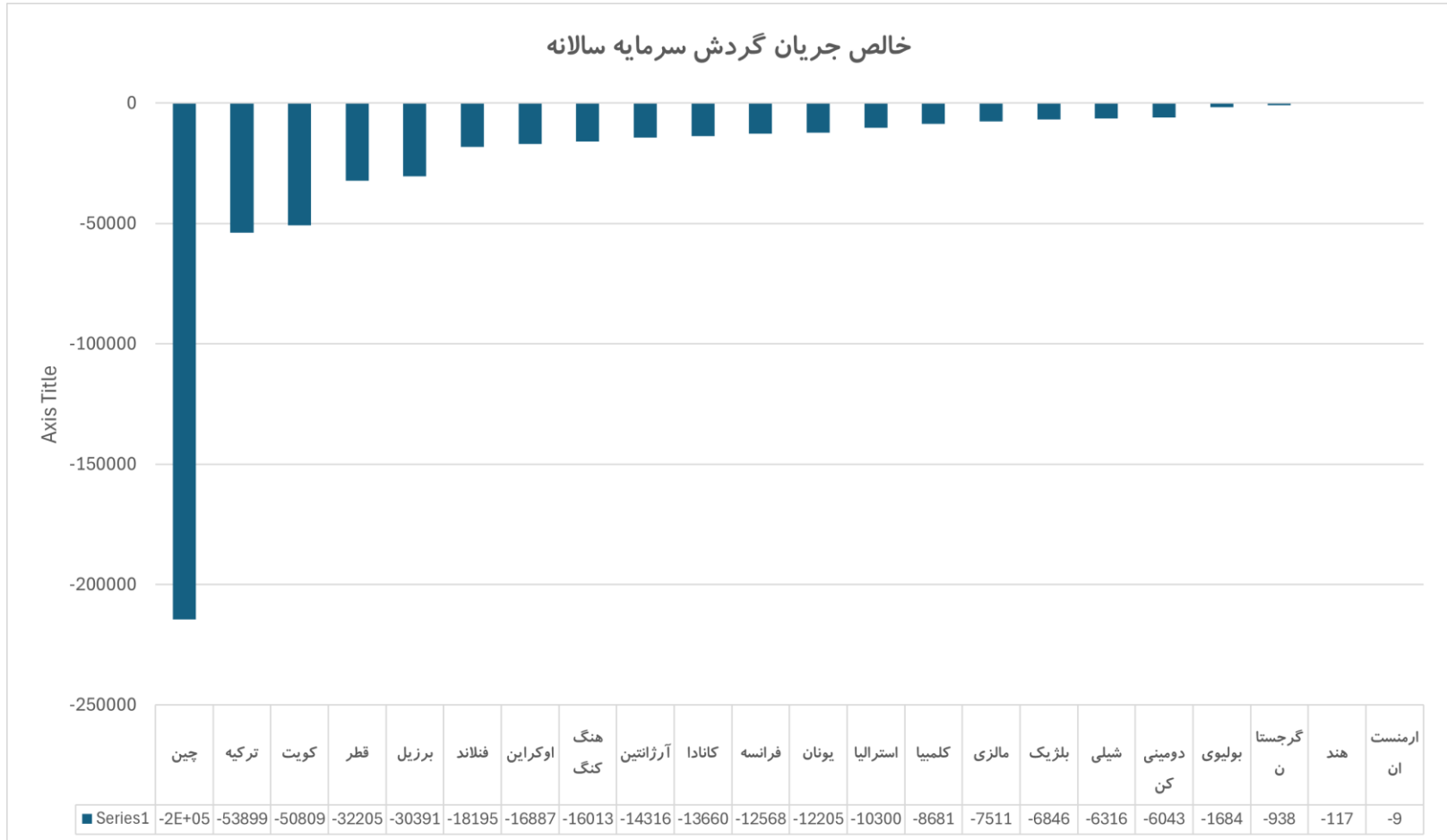




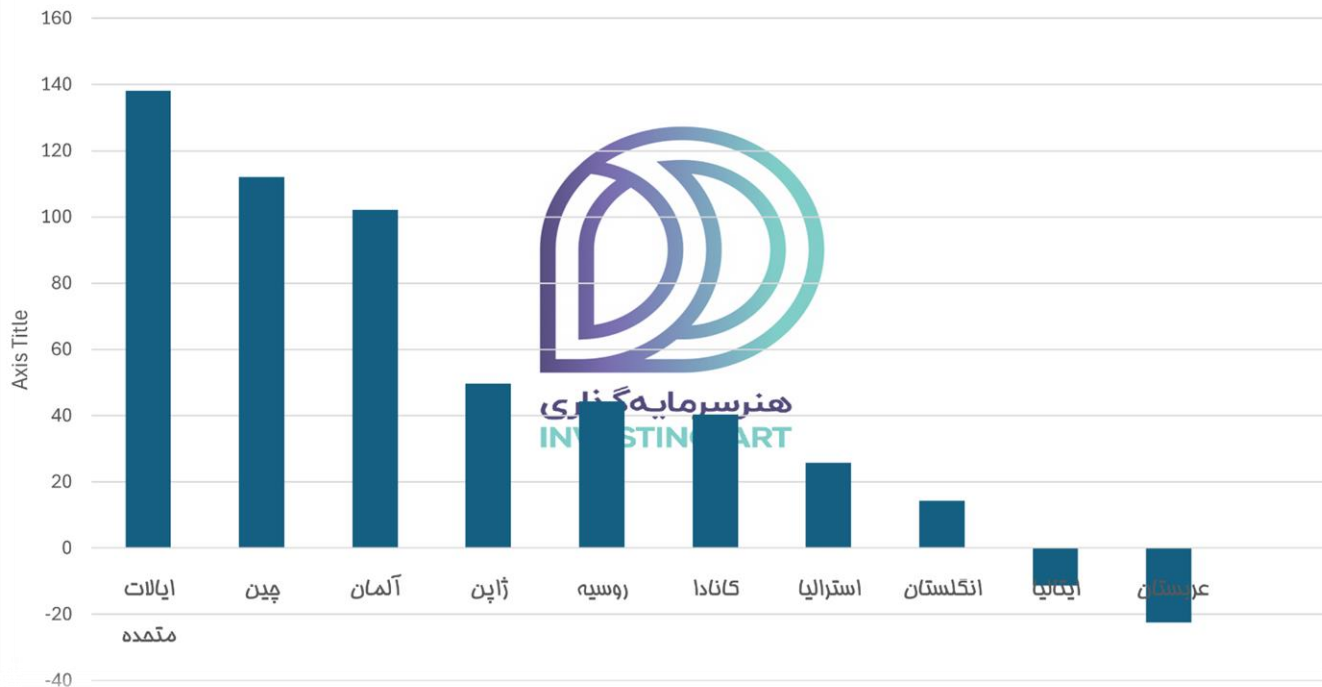
## خالص ورود سرمایه سالانه



## گردش سرمایه جهانی

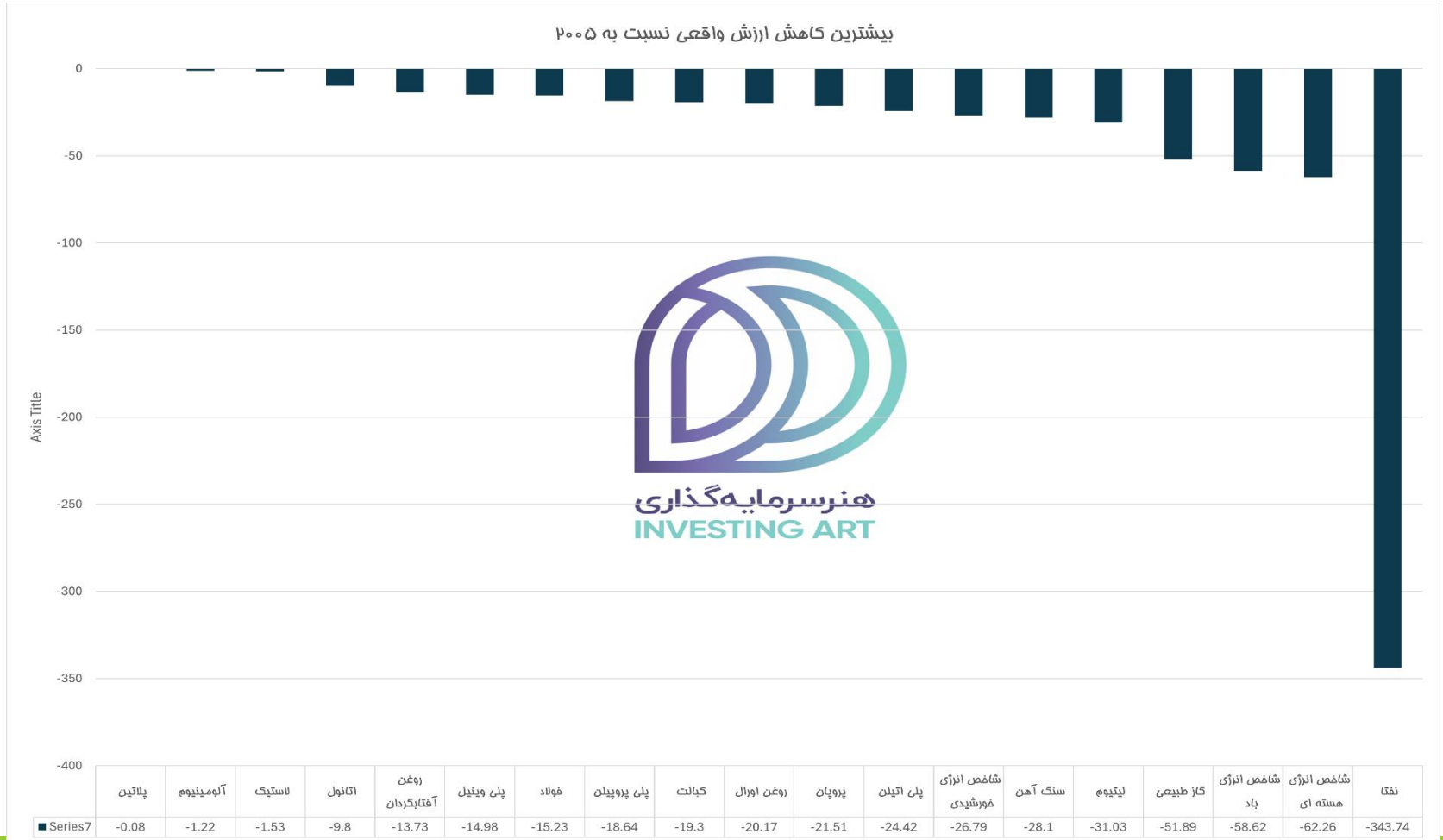


رشد واقعی شاخص بورس - ۲۰ ساله



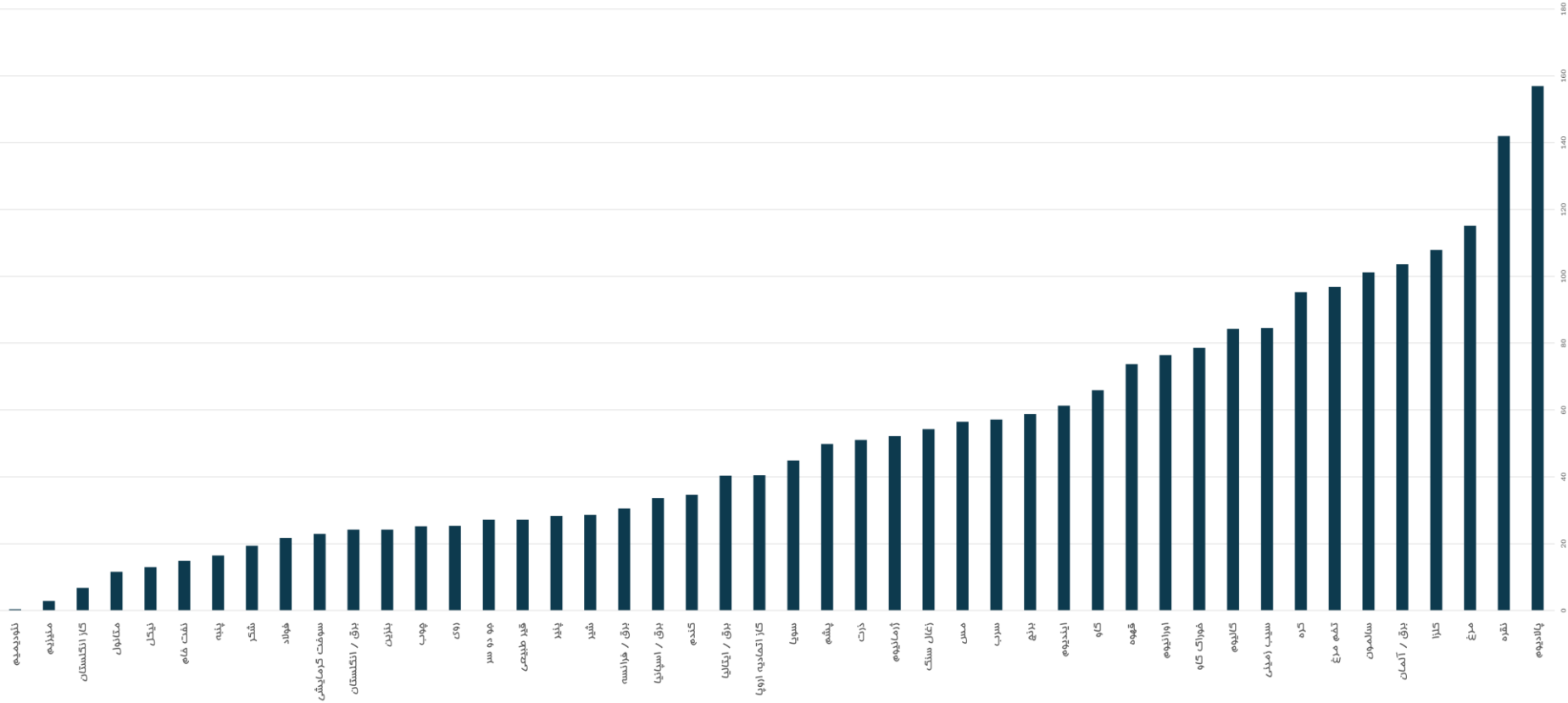
حباب در بازار سهام؟

## روند تقاضای بلند مدت جهانی



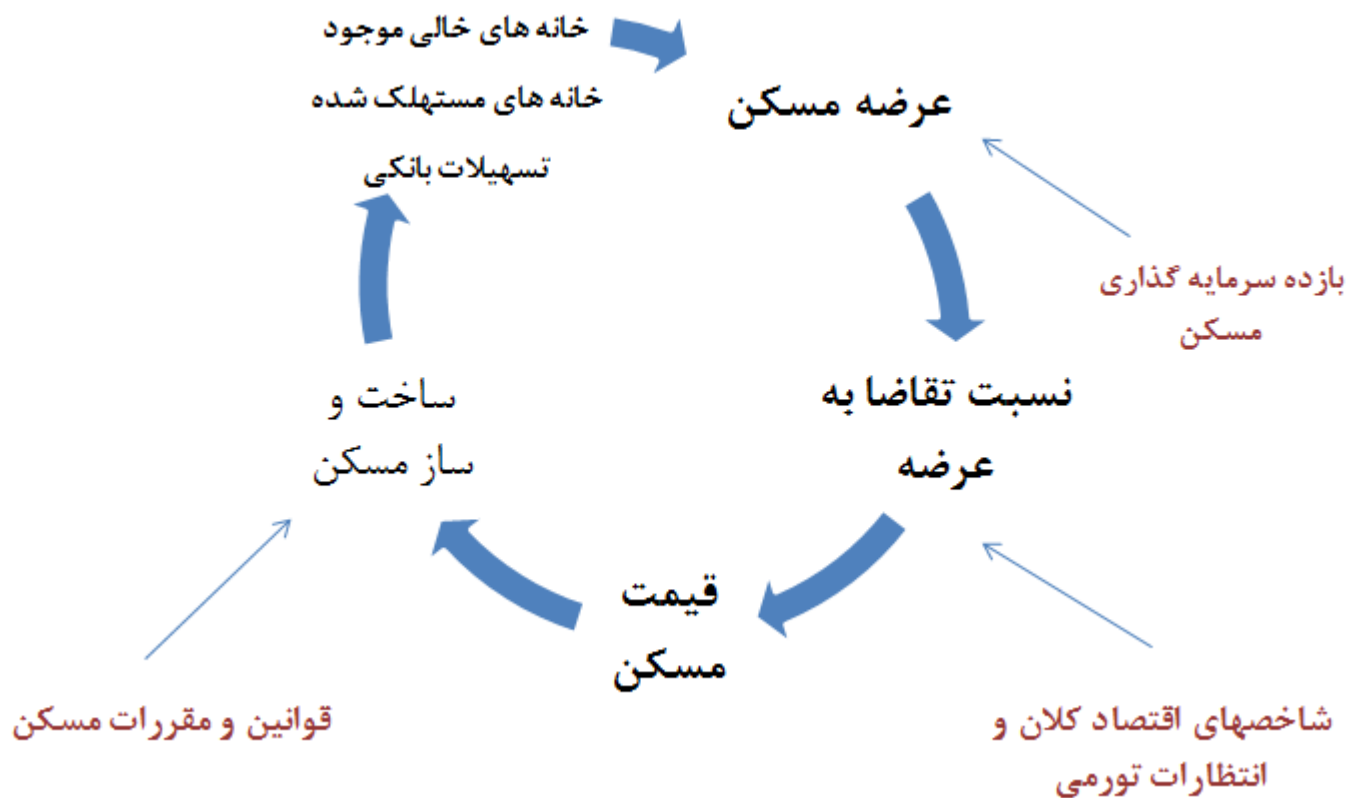
# رشد تقاضای بلندمدت جهانی

رشد واقعی نسبت به ۲۰۰۵





# عوامل موثر بر عرضه و تقاضای مسکن

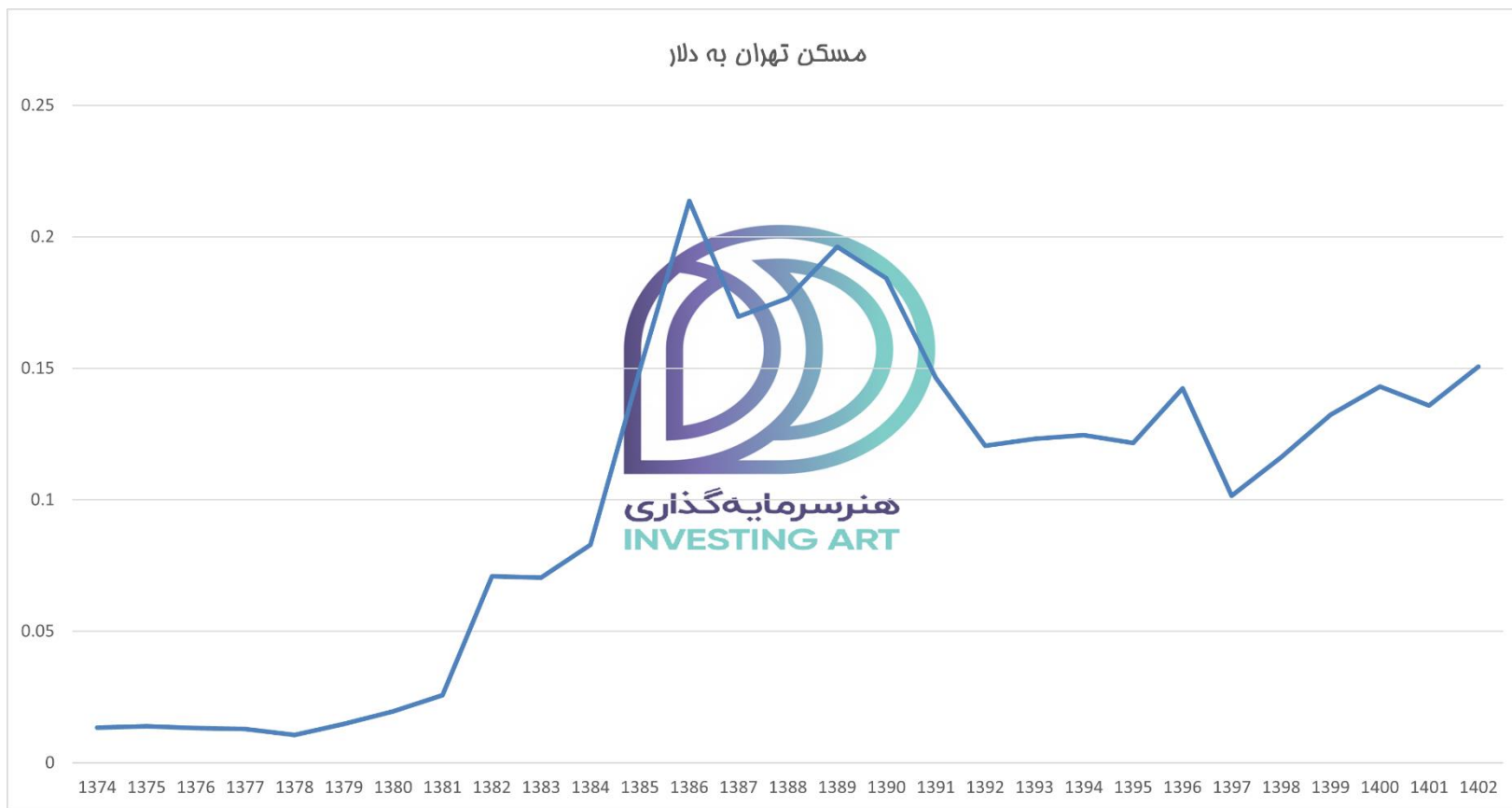


# شکل گیری دوره های رکود و رونق در بازار مسکن

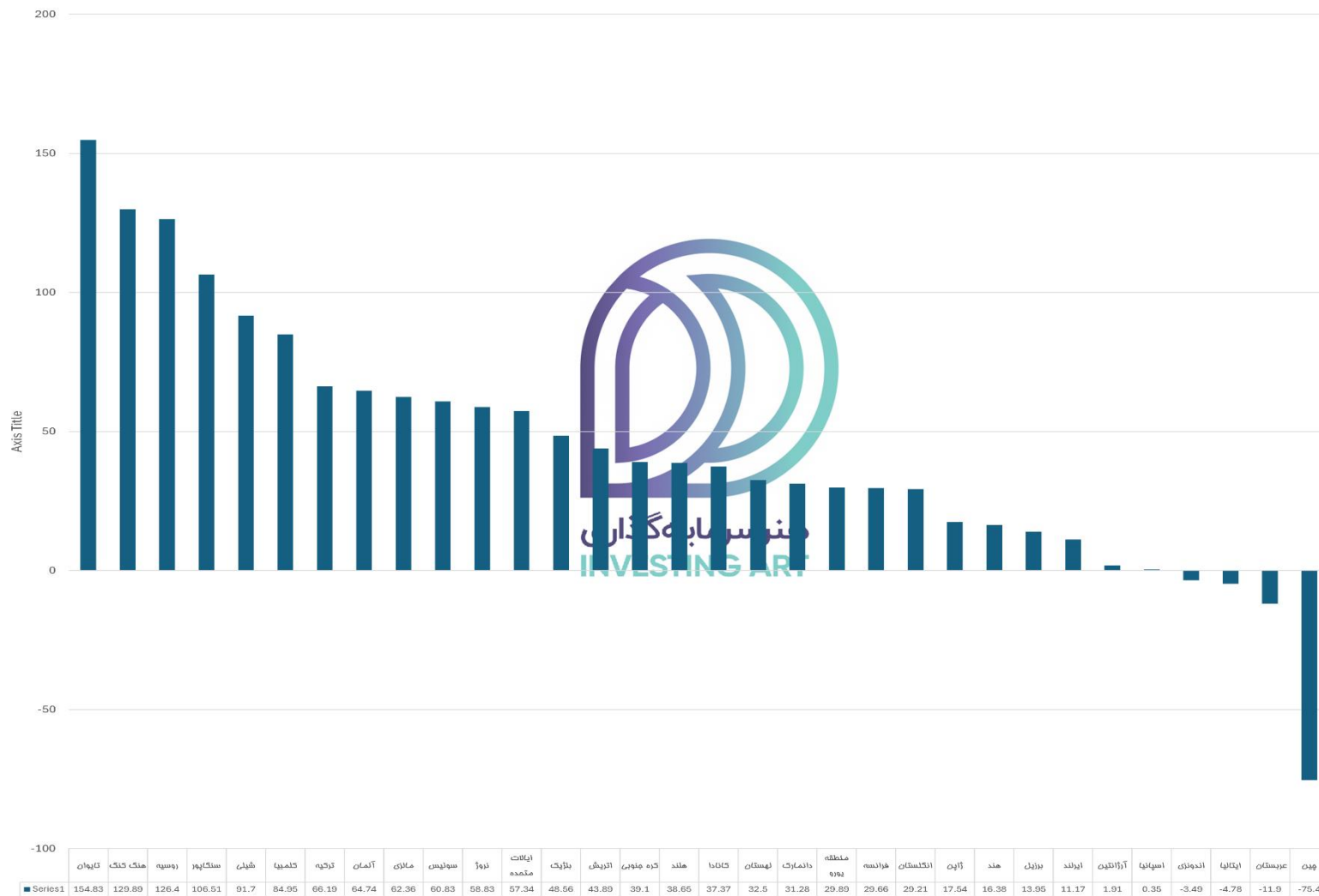
اثر بر بازار مسکن	متغیر اقتصادی
تورم عمومی بیشتر ، طول دوران رونق از رکود در هر دوره بیشتر	نرخ تورم
نرخ سود بانکی بالاتر باشد ، طول دوران رکود بیشتر	نرخ سود بانکی
افزایش نرخ ارز = تسریع در شکل گیری دوره رونق	نرخ ارز



عوامل برون بخشی تشدید - تخفیف یا تسریع - تأخیر ادوار بازار مسکن	سال افزایش قیمت
<p>مازاد شدید تقاضای مصرفی رشد بالای اقتصادی افزایش نرخ ارز</p>	<p>۱۳۶۹، ۱۳۶۸</p>
<p>سیاست های انبساطی پولی مناسب بودن تسهیلات خرید مسکن افزایش نرخ ارز تداوم فشار تقاضا کم بودن سودهای بانکی نسبت به تورم</p>	<p>۱۳۷۵، ۱۳۷۴</p>
<p>ارائه تسهیلات خرید مسکن از سوی اکثر بانکها محدودیت های اعمال شده از سوی شهرداری تهران رشد بالای اقتصادی کشور تداوم فشار تقاضا</p>	<p>۱۳۸۱، ۱۳۸۰</p>
<p>سیاست های انبساطی پولی افزایش درآمدهای نفتی تداوم فشار تقاضا کاهش دستوری سودهای بانکی</p>	<p>۱۳۸۶، ۱۳۸۵</p>
<p>رشد شدید قیمت ارز تورم عمومی بالا جلوگیری از تقویت تقاضا در سالیان قبل و به تبع، انباشت تقاضا کم بودن سودهای بانکی نسبت به تورم</p>	<p>۱۳۹۰، ۱۳۹۱</p>
<p>رشد شدید قیمت ارز تورم عمومی و انتظارات تورمی بالا جلوگیری از تقویت تقاضا در سالیان قبل و به تبع، انباشت تقاضا کم بودن سودهای بانکی نسبت به تورم</p>	<p>۱۳۹۷، ۱۳۹۶</p>



رشد واقعی شاخص مسکن در دو دهه



شافص مسکن نسبت به طلا - ۲۰ ساله



درصد تغییر خرداد ماه ۱۴۰۳		مقطع زمانی			شرح
		خرداد ۱۴۰۳	اردیبهشت ۱۴۰۳	خرداد ۱۴۰۲	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
۱۴.۱	-۲۰.۶	۳۸۷۲	۴۸۷۵	۳۳۹۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹.۷	۱.۴	۸۵۹.۱	۸۴۷.۵	۷۸۳.۰	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

ماخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

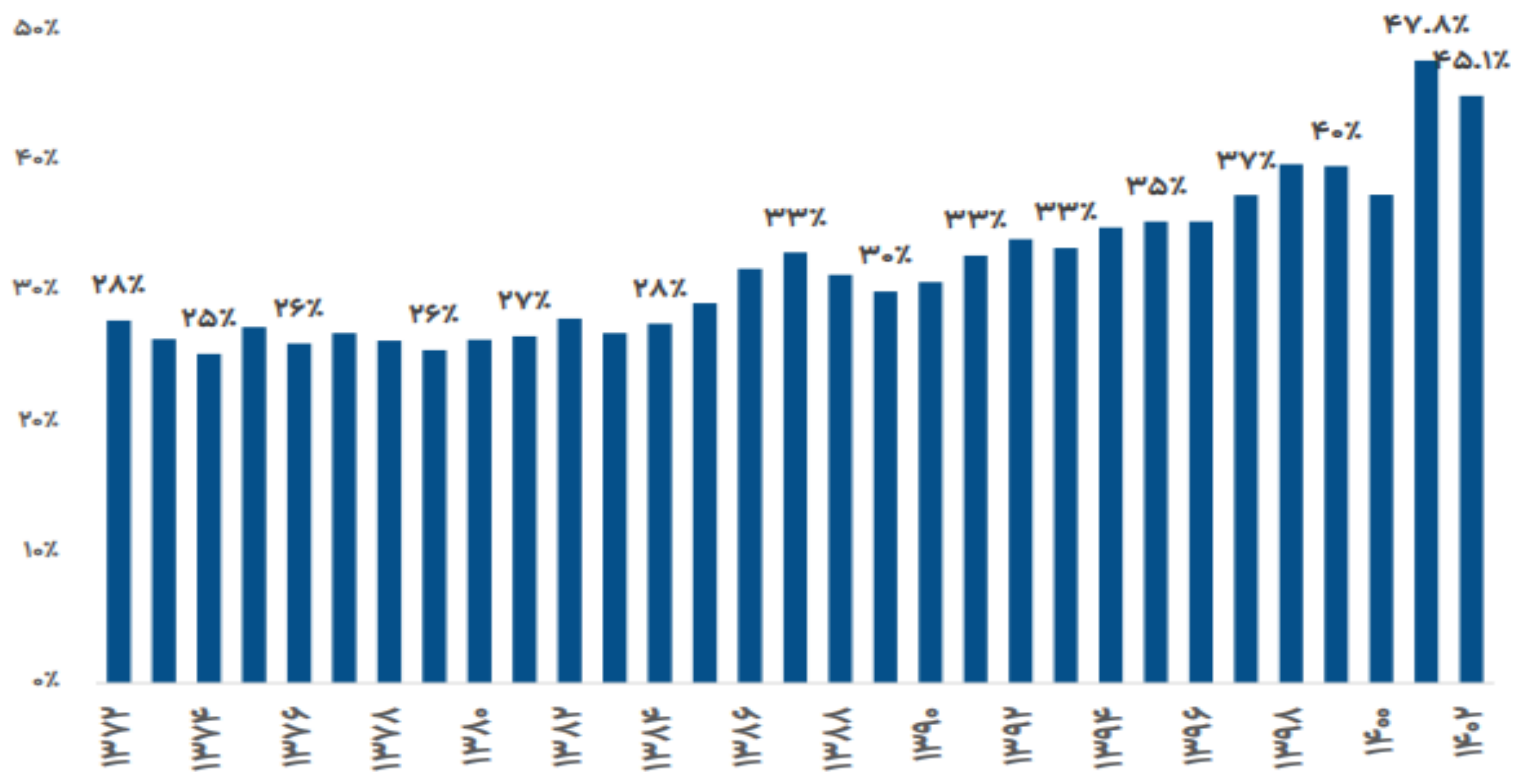
قیمت دلاری : ۱۴۳۰

جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

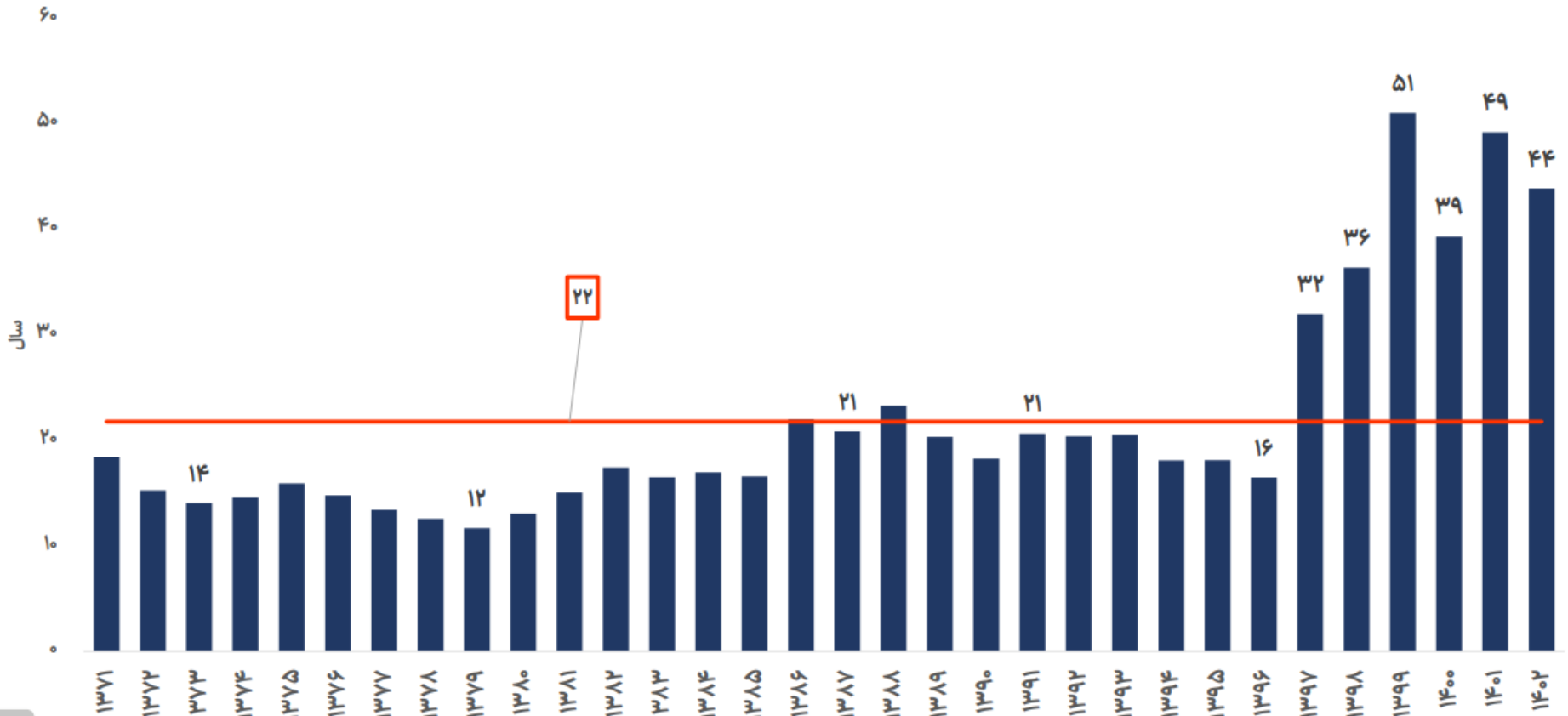
عمر بنا (سال)	خردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲
تا ۵ سال	۱۰۶۸	۹۷۲	۴۱۷۳	۹.۹	-۷۶.۷	۲۷.۶	۲۸.۶
۶-۱۰	۶۶۴	۵۶۶	۲۴۳۷	۱۷.۳	-۷۶.۸	۱۷.۲	۱۶.۷
۱۱-۱۵	۷۰۵	۶۰۸	۲۲۲۰	۱۶.۰	-۷۲.۶	۱۸.۲	۱۷.۹
۱۶-۲۰	۵۰۳	۴۹۹	۲۲۰۰	۰.۸	-۷۷.۳	۱۳.۰	۱۴.۷
بیش از ۲۰	۹۳۲	۷۴۹	۲۸۴۴	۲۴.۴	-۷۳.۷	۲۴.۱	۲۲.۱
<b>جمع کل</b>	<b>۳۸۷۲</b>	<b>۳۳۹۴</b>	<b>۱۳۸۷۴</b>	<b>۱۴.۱</b>	<b>-۷۵.۵</b>	<b>۱۰۰.۰</b>	<b>۱۰۰.۰</b>

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

## سهم مسکن در هزینه زندگی

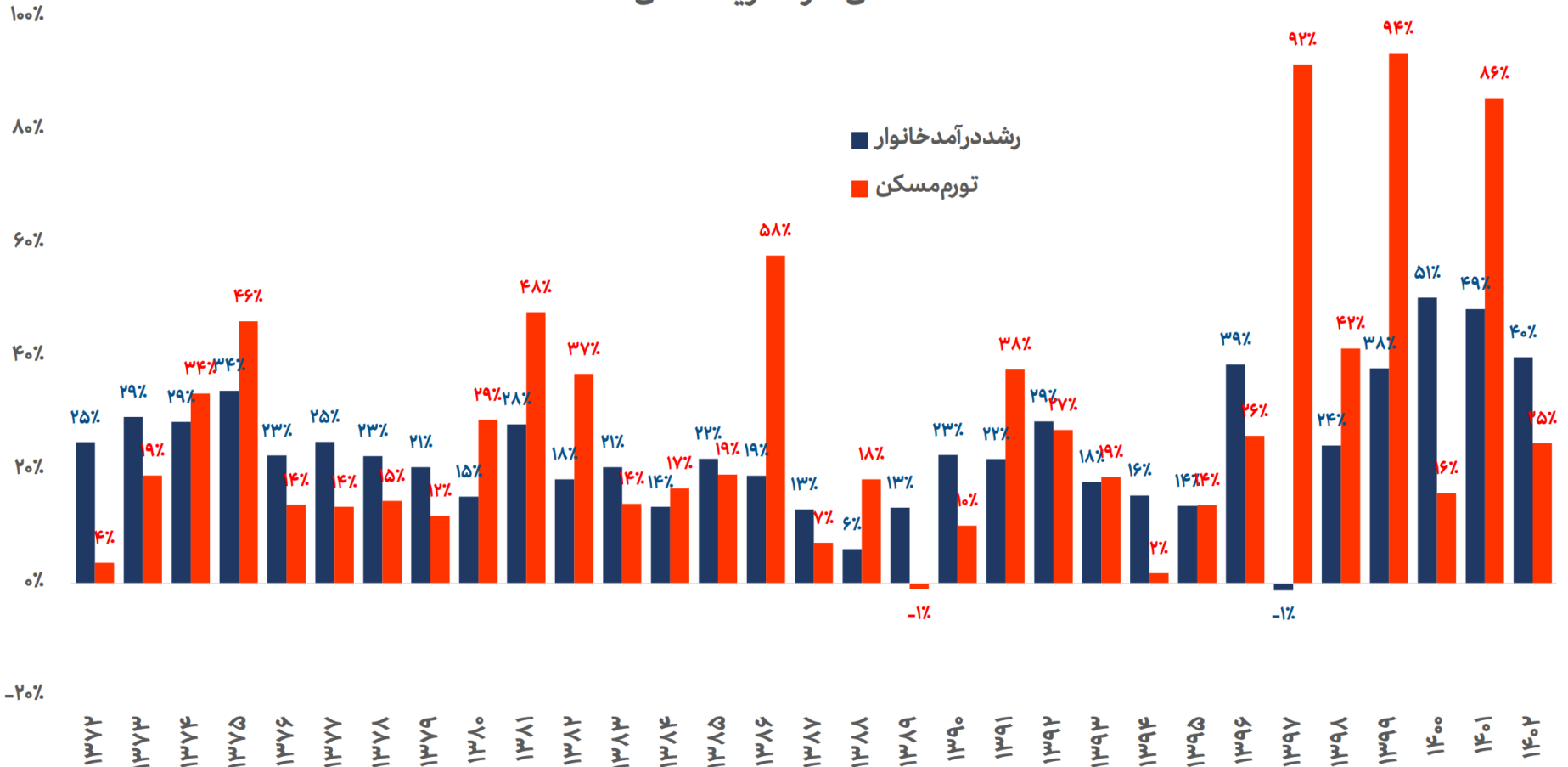


شاخص دسترسی به کلید

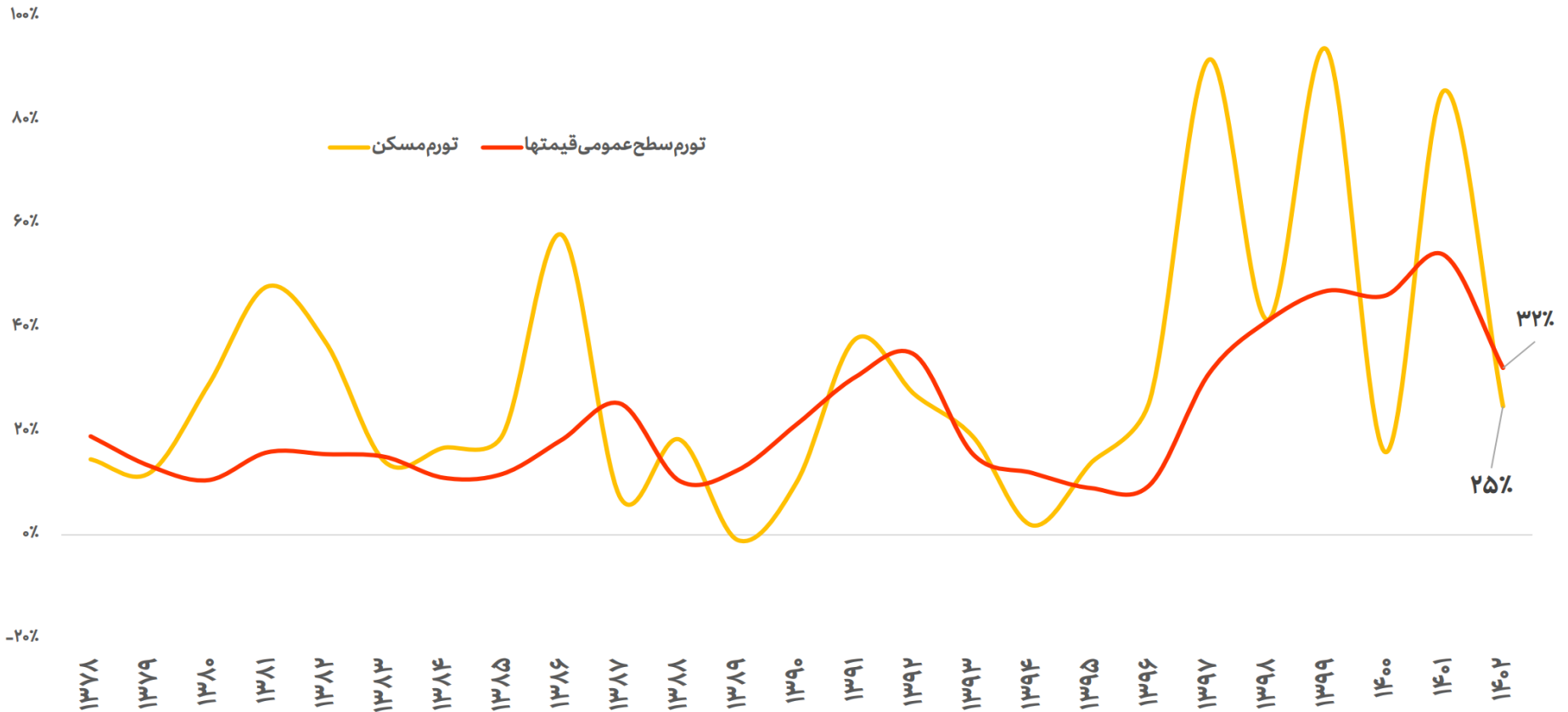




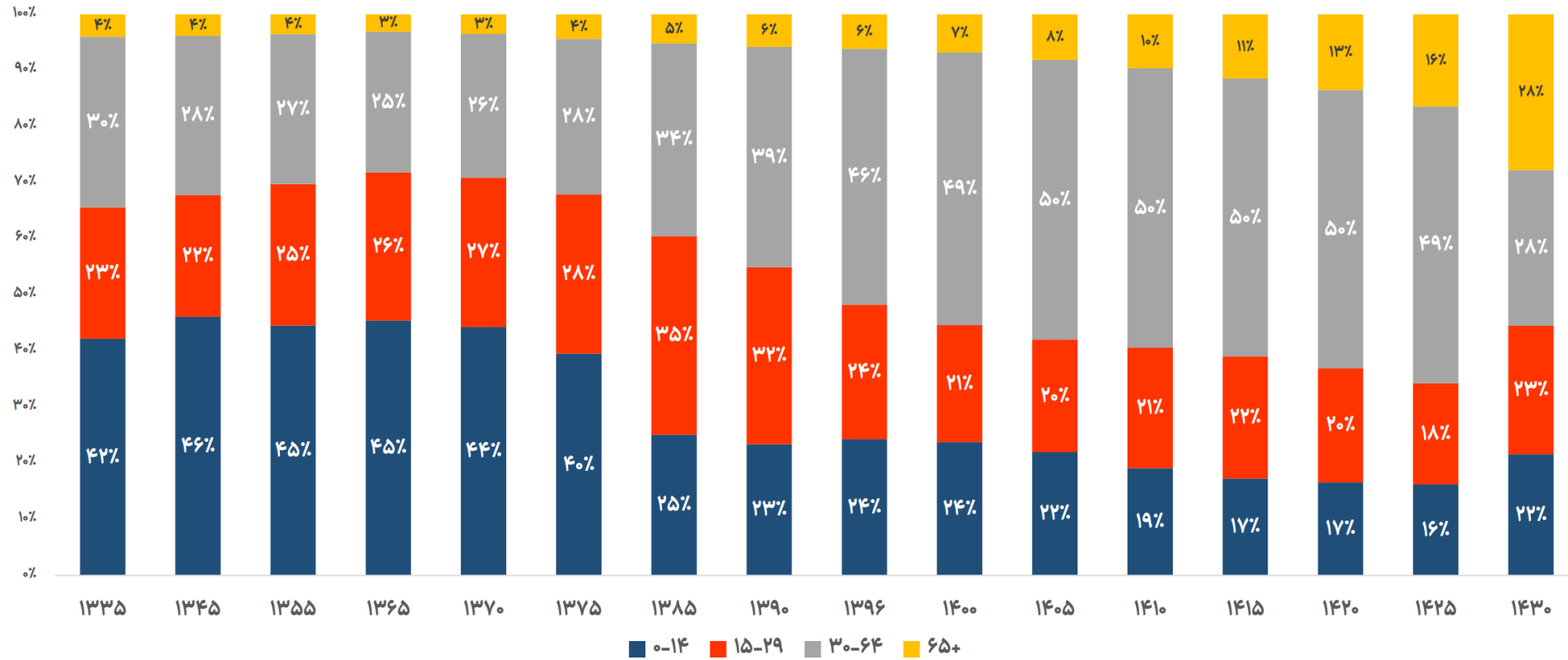
### کاهش قدرت خرید مسکن



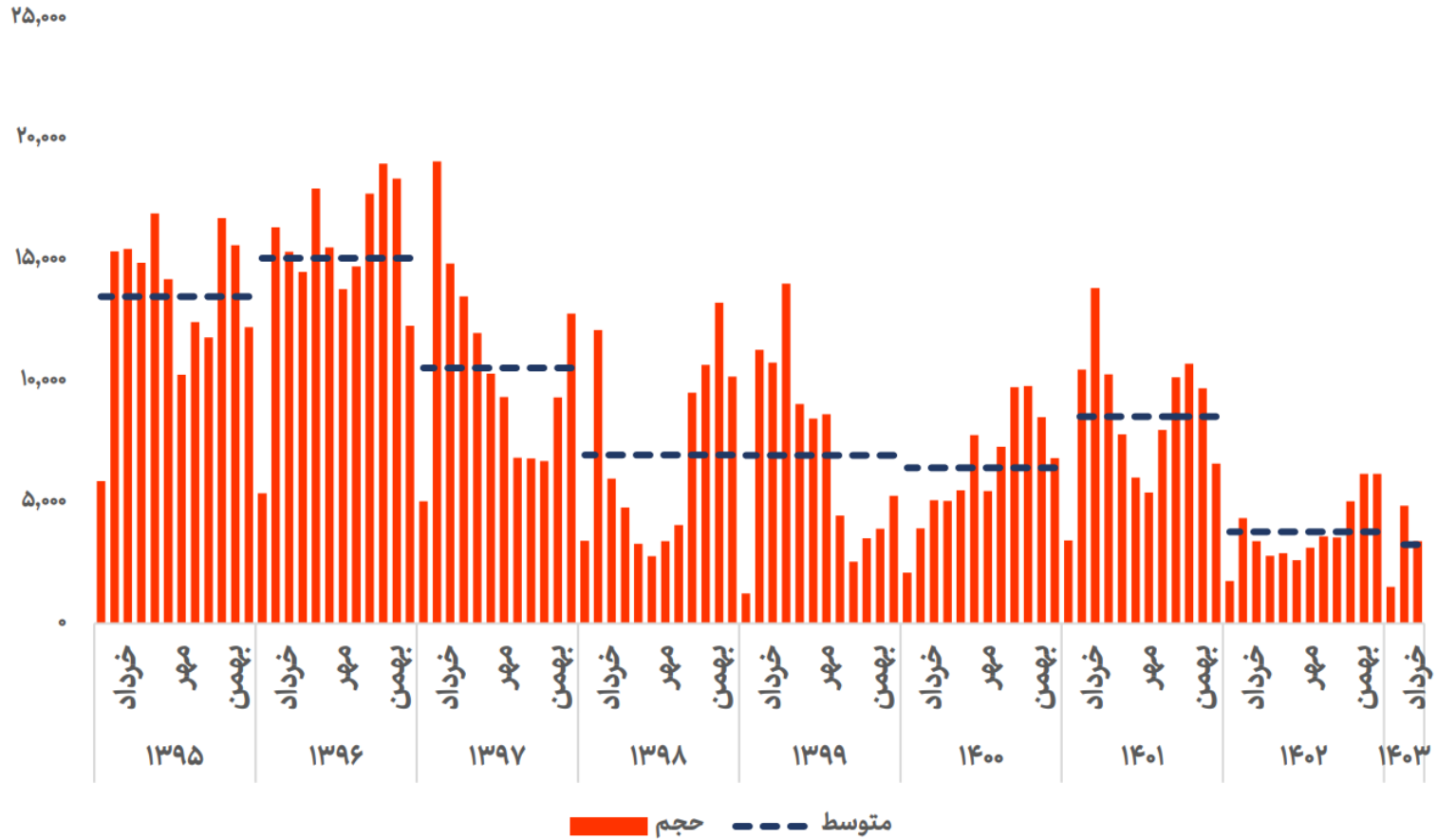
تورم بلندمدت مسکن و سطح عمومی قیمتها



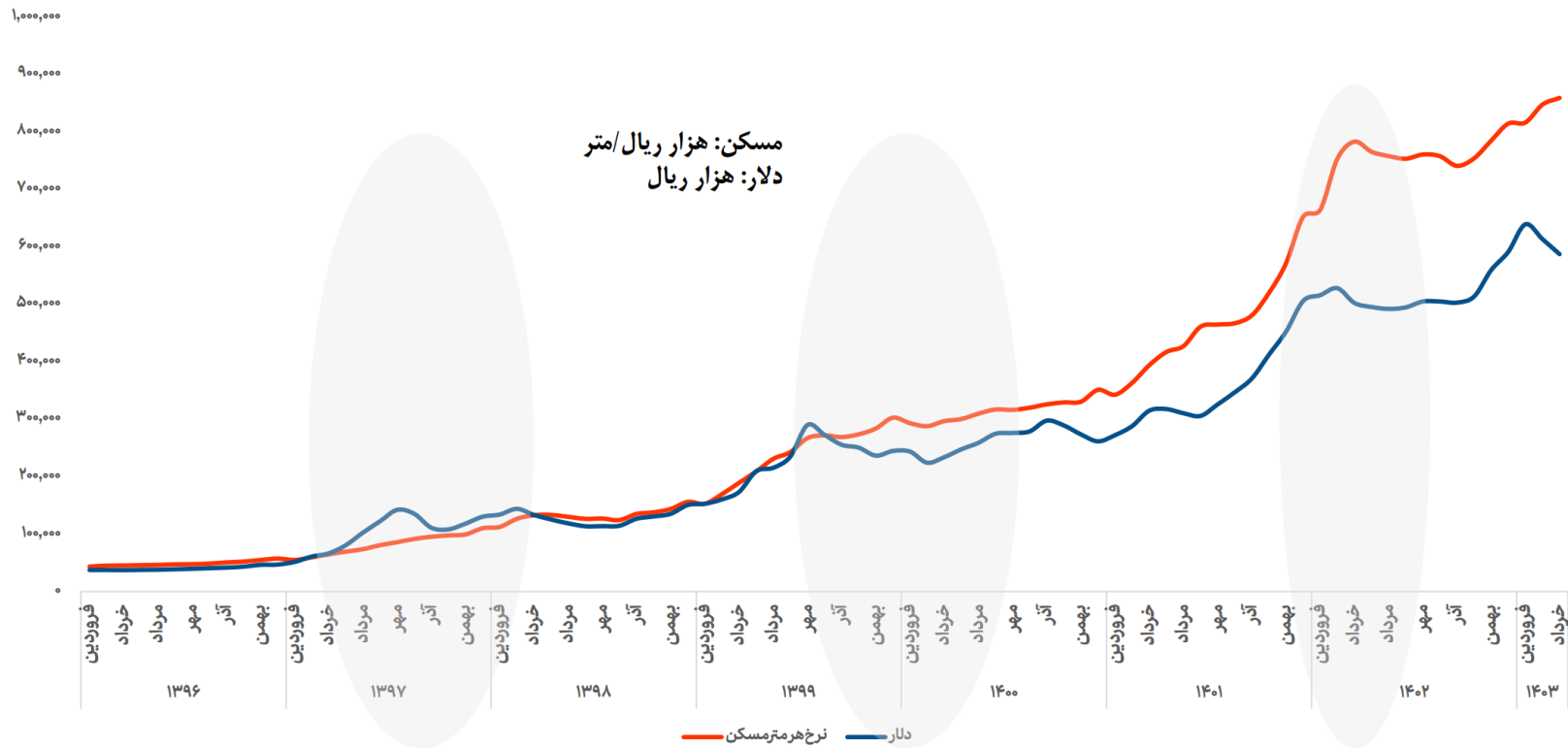
جمعیت سنی کشور



## حجم معاملات مسکن



## روند نرخ دلار و هر متر مربع آپارتمان در شهر تهران



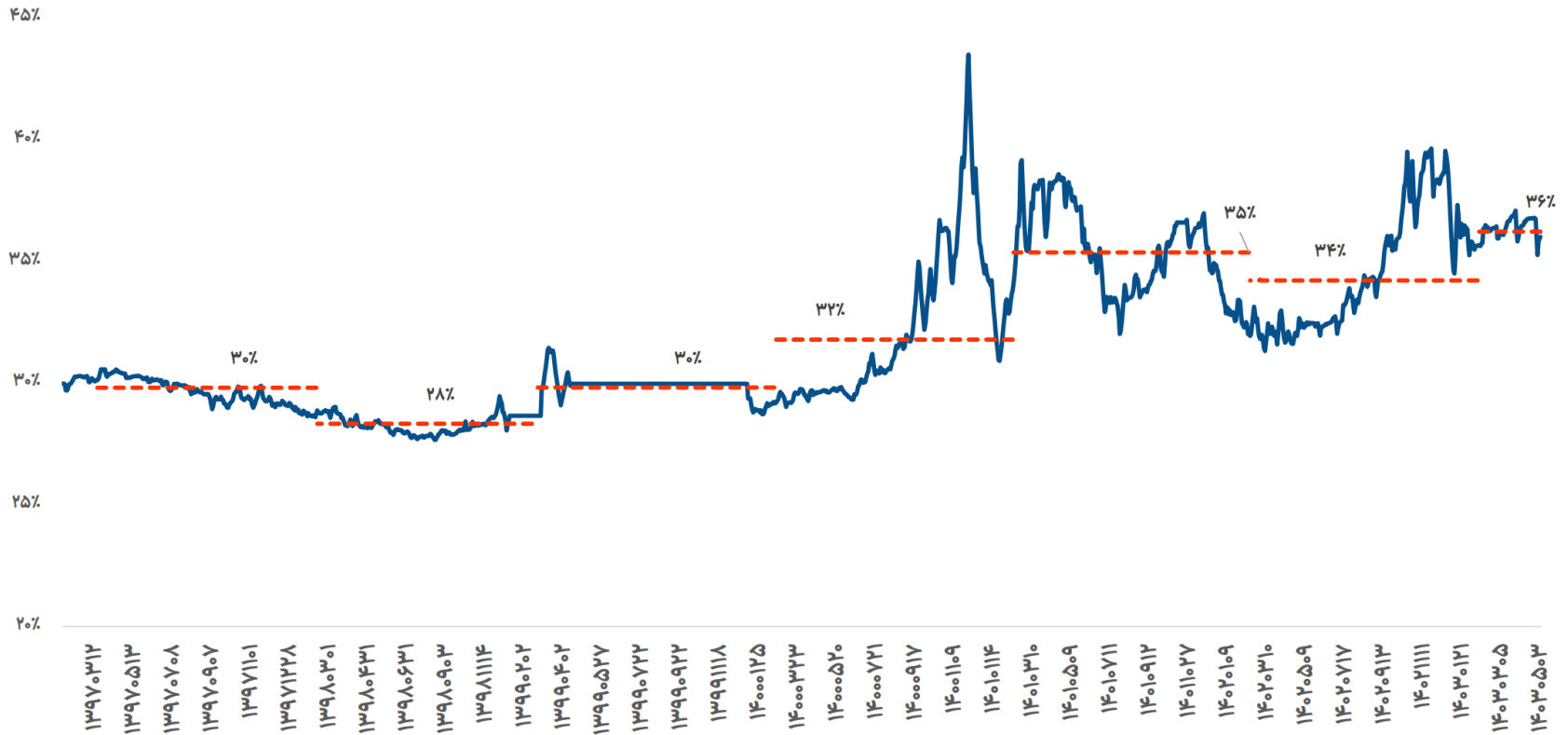


## نرخ دلاری مسکن در شهر تهران



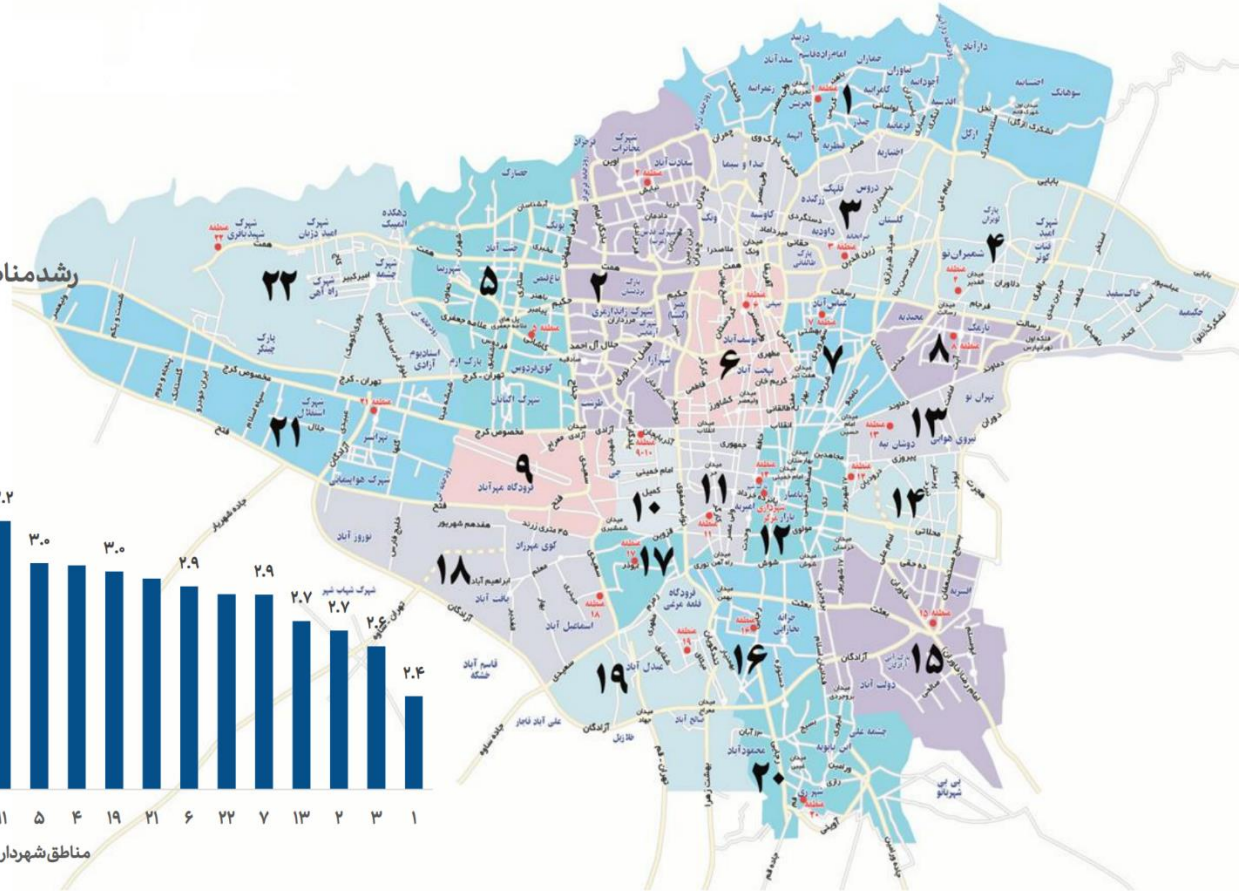
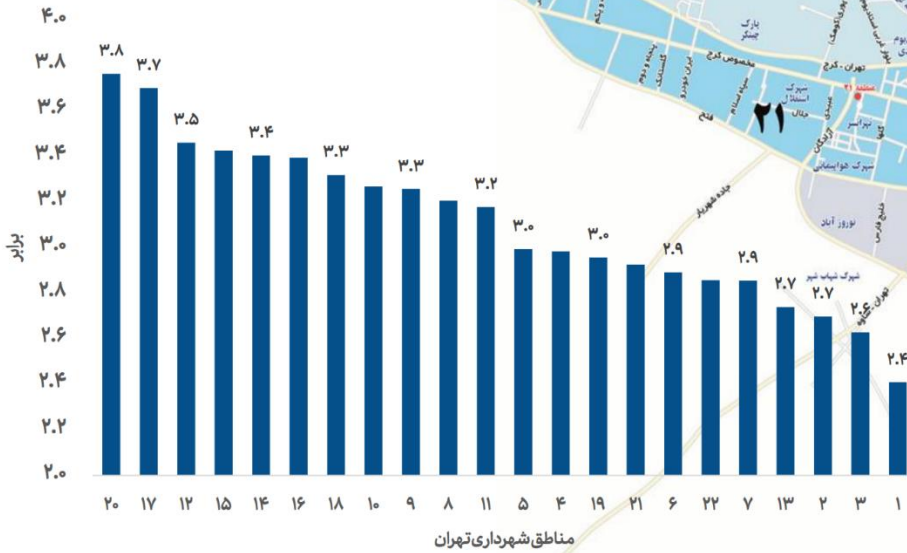
# نرخ موثر اوراق مسکن

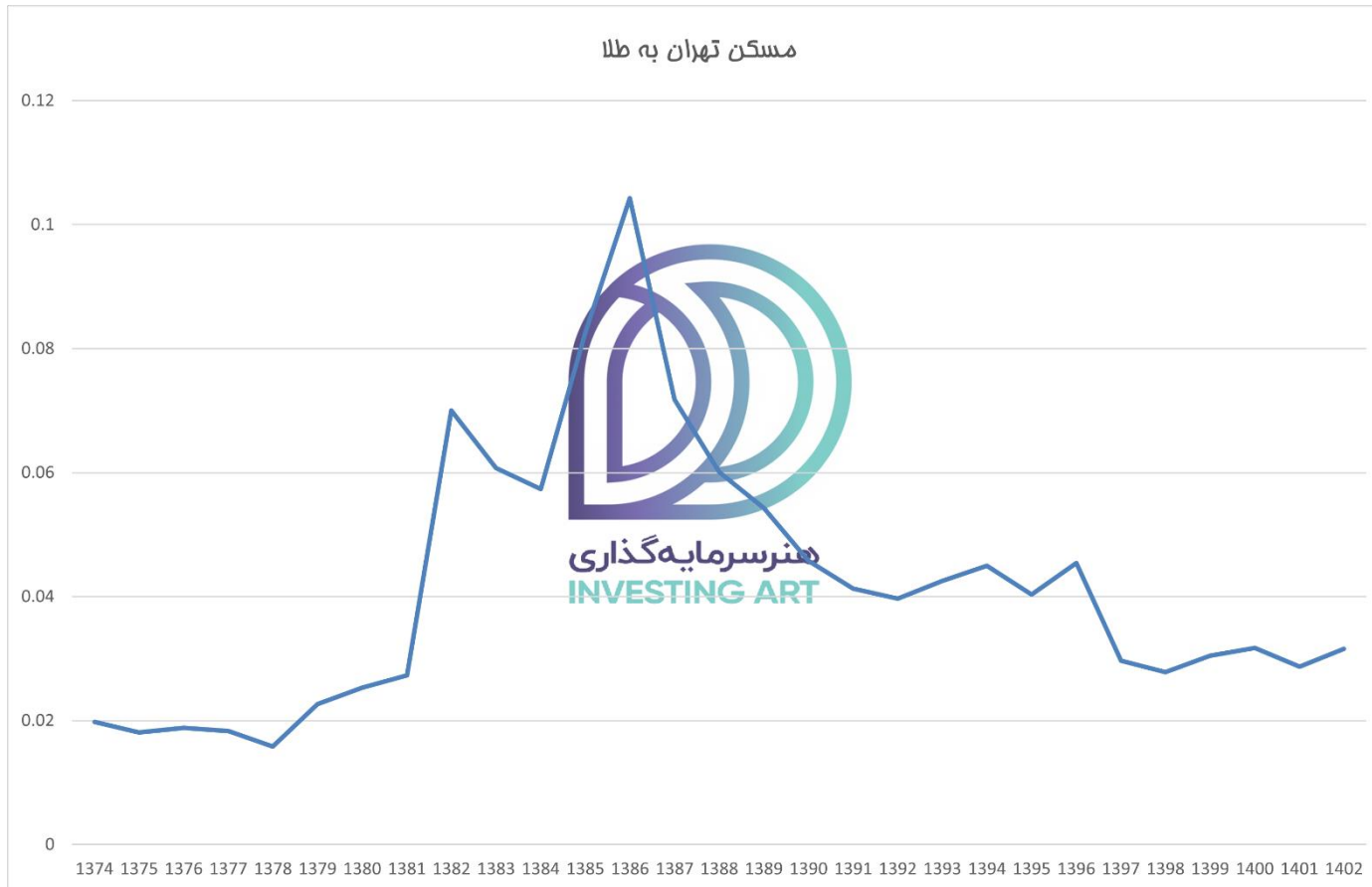
نرخ موثر اوراق تسهیلات مسکن





رشد مناطق مختلف تهران از سال ۱۴۰۰ (برابر)





---

با تشکر از توجه شما

