

مرداد ماه

۱۳۹۴

# تحولات بازار مسکن و اجاره بها

واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت مسکن و ساختمان

دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن



## گزارش تحولات بازار مسکن و اجاره بهای شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۴

- در مردادماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهرتهران به ۱۲،۰۳۹ واحد مسکونی رسیده که نسبت به ماه قبل ۶/۹ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴/۳ درصد رشد داشته است. (جدول شماره-۱)
  - در ماه موردگزارش متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهرتهران ۴۰/۲۵۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱/۳ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴/۱ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
  - در پنج ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهرتهران به ۵۸۱۰۳ واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۲۱ درصد کاهش نشان می دهد. در این مدت متوسط قیمت یک مترمربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی در شهر تهران ۴۰/۵۹۴ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱/۸ درصد کاهش نشان می دهد. ارزش کل معاملات صورت گرفته در طی این مدت نیز رقم ۲۰۸/۲۱ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۲۲/۷ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۲)
  - در مردادماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرتهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۰/۱ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. (جدول شماره-۳)
  - بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۲۰ معادل ۱۷/۸ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۵ با کاهش ۱۱/۴ درصدی بوده است. (جدول شماره-۳)
  - بررسی توزیع فراوانی معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در مردادماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
    - واحدهای دارای طول عمر تا ۵ سال ساخت با ۵۳/۳ درصد (جدول شماره-۴)
    - واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با ۱۴/۴ درصد (جدول شماره-۵)
    - واحدهای با مساحت (متراز) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۶/۶ درصد (جدول شماره-۶)
    - و واحدهای با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان با ۱۱ درصد (جدول شماره-۷)
- بالاترین سهم را در تعداد کل معاملات به خود تخصیص داده اند.

- بررسی روند تحولات اجاره بها و ترکیب آن (رهن واجاره) در مردادماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد متوسط اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان در مناطق شهر تهران ۲۳۷،۵۲۰ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۳/۷ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹/۸ درصد رشد داشته است. (جدول شماره-۸)

دفتر پژوهش‌های اقتصادی و اجتماعی  
پژوهی و اقتصاد مسکن

### جدول شماره ۱- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

| درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل | درصد تغییر نسبت به ماه قبل | مردادماه ۱۳۹۴ | تیرماه ۱۳۹۴ | مردادماه ۱۳۹۳ |                             |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|-------------|---------------|-----------------------------|
| ۴/۳                                  | ۶/۹                        | ۱۲۰۰۳۹        | ۱۱۰۲۶۶      | ۱۱۰۵۴۷        | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| -۴/۱                                 | -۱/۳                       | ۴۰۰۲۵۲        | ۴۰۰۷۷۳      | ۴۱۰۹۷۵        | قیمت (هزار ریال)            |

### جدول شماره ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در طی ۵ ماهه نخست سالهای ۱۳۹۴ و ۱۳۹۳

| درصد تغییر | سال ۱۳۹۴ | سال ۱۳۹۳ |                                  |
|------------|----------|----------|----------------------------------|
| -۲۱/۰      | ۵۸۱۰۳    | ۷۳۵۸۴    | تعداد معاملات (واحد مسکونی)      |
| -۱/۸       | ۴۰۵۹۴    | ۴۱۳۵۷    | متوسط قیمت (هزار ریال)           |
| -۲۲/۷      | ۲۰۸۲۱    | ۲۶۹/۲۹   | ارزش معاملات (هزار میلیارد ریال) |

**جدول شماره ۳- متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان های مسکونی معامله شده در مناطق شهرداری تهران**  
(واحد=هزارریال)

| منطقه | مردادماه |          | درصد تغییر |
|-------|----------|----------|------------|
|       | سال ۱۳۹۳ | سال ۱۳۹۴ |            |
| ۱     | ۹۳.۷۷۶   | ۹۰.۱۶۱   | -۳/۹       |
| ۲     | ۶۰.۴۳۲   | ۶۰.۶۲۰   | ۰/۳        |
| ۳     | ۷۹.۶۱۴   | ۷۸.۲۱۳   | -۱/۸       |
| ۴     | ۴۴.۰۵۶   | ۴۵.۰۸۹   | ۲/۳        |
| ۵     | ۴۷.۳۲۴   | ۴۵.۹۸۹   | -۲/۸       |
| ۶     | ۵۵.۷۷۲   | ۵۴.۷۶۶   | -۱/۸       |
| ۷     | ۴۰.۴۷۶   | ۴۲.۳۰۷   | ۴/۵        |
| ۸     | ۴۱.۲۲۸   | ۴۰.۲۱۰   | -۲/۵       |
| ۹     | ۲۷.۹۵۱   | ۲۶.۰۴۲   | -۶/۸       |
| ۱۰    | ۲۸.۵۰۵   | ۲۶.۴۵۶   | -۷/۲       |
| ۱۱    | ۳۱.۶۲۱   | ۳۰.۱۵۲   | -۴/۶       |
| ۱۲    | ۲۷.۶۸۲   | ۲۷.۷۹۹   | ۰/۴        |
| ۱۳    | ۳۸.۴۵۱   | ۳۷.۳۹۸   | -۲/۷       |
| ۱۴    | ۳۲.۰۲۹   | ۳۱.۰۴۲   | -۳/۱       |
| ۱۵    | ۲۵.۸۴۴   | ۲۲.۸۹۲   | -۱۱/۴      |
| ۱۶    | ۲۰.۷۳۸   | ۲۳.۶۰۳   | ۱۳/۸       |
| ۱۷    | ۲۱.۳۰۰   | ۲۱.۲۸۸   | -۰/۱       |
| ۱۸    | ۲۰.۳۸۳   | ۱۹.۹۵۰   | -۲/۱       |
| ۱۹    | ۲۲.۱۱۲   | ۲۴.۱۹۶   | ۹/۴        |
| ۲۰    | ۱۹.۰۰۰   | ۲۲.۳۷۳   | ۱۷/۸       |
| ۲۱    | ۲۹.۹۵۷   | ۲۸.۱۵۱   | -۶/۰       |
| ۲۲    | ۴۰.۸۳۵   | ۳۷.۴۹۴   | -۸/۲       |

**جدول شماره ۴ - توزیع تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در شهر تهران برحسب سال ساخت**  
(واحد=واحد مسکونی)

| سهم درصد |      | درصد تغییر | مردادماه |      | عمر بنا(سال) |
|----------|------|------------|----------|------|--------------|
| ۱۳۹۴     | ۱۳۹۳ |            | ۱۳۹۴     | ۱۳۹۳ |              |
| ۵۳/۳     | ۵۵/۷ | -۰/۲       | ۶۴۲۰     | ۶۴۳۵ | تا ۵         |
| ۱۵/۵     | ۱۵/۱ | ۷/۰        | ۱۸۶۹     | ۱۷۴۶ | ۶-۱۰         |
| ۱۷/۴     | ۱۶/۲ | ۱۱/۴       | ۲۰۸۹     | ۱۸۷۵ | ۱۱-۱۵        |
| ۷/۲      | ۵/۹  | ۲۷/۰       | ۸۶۶      | ۶۸۲  | ۱۶-۲۰        |
| ۶/۶      | ۷/۰  | -۱/۷       | ۷۹۵      | ۸۰۹  | بیش از ۲۰    |

**جدول شماره ۵- توزیع تعداد معاملات در شهر تهران بر حسب قیمت یک متر مربع واحد مسکونی آپارتمانی**  
(واحد=واحد مسکونی)

| سهم درصد      |               | درصد تغییر | تعداد مبيعات انجام شده |               | قیمت یک مترمربع             |
|---------------|---------------|------------|------------------------|---------------|-----------------------------|
| مردادماه ۱۳۹۴ | مردادماه ۱۳۹۳ |            | مردادماه ۱۳۹۴          | مردادماه ۱۳۹۳ |                             |
| ۳/۰           | ۱/۱           | ۱۸۸/۹      | ۳۶۴                    | ۱۲۶           | کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال |
| ۳/۳           | ۲/۹           | ۱۷/۶       | ۴۰۰                    | ۳۴۰           | بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال    |
| ۸/۲           | ۶/۸           | ۲۵/۶       | ۹۸۲                    | ۷۸۲           | بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال    |
| ۱۴/۳          | ۱۲/۸          | ۱۶/۳       | ۱۰۷۲۲                  | ۱۰۴۸۱         | بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال    |
| ۱۴/۴          | ۱۳/۹          | ۸/۵        | ۱۰۷۳۸                  | ۱۰۶۰۲         | بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال    |
| ۱۲/۰          | ۱۲/۱          | ۴/۰        | ۱۰۴۴۹                  | ۱۰۳۹۳         | بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال    |
| ۹/۸           | ۱۰/۷          | -۴/۲       | ۱۰۱۸۲                  | ۱۰۲۳۴         | بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال    |
| ۷/۸           | ۸/۷           | -۶/۴       | ۹۴۳                    | ۱۰۰۰۸         | بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال    |
| ۶/۲           | ۷/۳           | -۱۱/۸      | ۷۴۱                    | ۸۴۰           | بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال    |
| ۵/۰           | ۶/۰           | -۱۳/۸      | ۶۰۰                    | ۶۹۶           | بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال    |
| ۳/۳           | ۳/۹           | -۱۲/۳      | ۴۰۰                    | ۴۵۶           | بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال    |
| ۲/۸           | ۲/۹           | ۰          | ۳۳۳                    | ۳۳۳           | بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال    |
| ۲/۰           | ۲/۴           | -۱۶/۷      | ۲۳۵                    | ۲۸۲           | بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال    |
| ۱/۷           | ۱/۹           | -۵/۵       | ۲۰۷                    | ۲۱۹           | بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال    |
| ۱/۲           | ۱/۴           | -۱۴/۲      | ۱۳۹                    | ۱۶۲           | بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال    |
| ۵/۰           | ۵/۲           | ۱/۷        | ۶۰۵                    | ۵۹۵           | بیش از ۸۰ میلیون ریال       |

جدول شماره ۶- توزیع تعداد معاملات در شهرستان بر حسب سطح زیربنای واحدهای مسکونی در مردادماه ۱۳۹۴  
(واحد=واحد مسکونی)

| سهم درصد      |               | درصد تغییر | تعداد مبیعات انجام شده |               | سطح زیربنا        |
|---------------|---------------|------------|------------------------|---------------|-------------------|
| مردادماه ۱۳۹۴ | مردادماه ۱۳۹۳ |            | مردادماه ۱۳۹۴          | مردادماه ۱۳۹۳ |                   |
| ۰/۵           | ۰/۱           | ۳۰۰/۰      | ۵۶                     | ۱۴            | کمتر از ۳۰        |
| ۲/۸           | ۳/۱           | -۶/۱       | ۳۳۶                    | ۳۵۸           | متراژ ۳۰ تا ۴۰    |
| ۱۱/۰          | ۱۱/۷          | -۱/۹       | ۱،۳۲۲                  | ۱،۳۴۷         | متراژ ۴۰ تا ۵۰    |
| ۱۵/۸          | ۱۵/۹          | ۳/۵        | ۱،۹۰۱                  | ۱،۸۳۷         | متراژ ۵۰ تا ۶۰    |
| ۱۶/۶          | ۱۶/۴          | ۶/۰        | ۲،۰۰۴                  | ۱،۸۹۰         | متراژ ۶۰ تا ۷۰    |
| ۱۳/۳          | ۱۲/۶          | ۱۰/۳       | ۱،۶۰۴                  | ۱،۴۵۴         | متراژ ۷۰ تا ۸۰    |
| ۱۰/۰          | ۹/۹           | ۵/۶        | ۱،۲۰۸                  | ۱،۱۴۴         | متراژ ۸۰ تا ۹۰    |
| ۷/۲           | ۷/۶           | -۱/۳       | ۸۶۵                    | ۸۷۶           | متراژ ۹۰ تا ۱۰۰   |
| ۵/۳           | ۵/۶           | -۲/۵       | ۶۳۶                    | ۶۵۲           | متراژ ۱۰۰ تا ۱۱۰  |
| ۴/۴           | ۴/۲           | ۹/۳        | ۵۲۸                    | ۴۸۳           | متراژ ۱۱۰ تا ۱۲۰  |
| ۳/۳           | ۳/۲           | ۵/۷        | ۳۹۲                    | ۳۷۱           | متراژ ۱۲۰ تا ۱۳۰  |
| ۲/۵           | ۲/۴           | ۸/۷        | ۲۹۹                    | ۲۷۵           | متراژ ۱۳۰ تا ۱۴۰  |
| ۲/۰           | ۱/۸           | ۱۹/۱       | ۲۴۳                    | ۲۰۴           | متراژ ۱۴۰ تا ۱۵۰  |
| ۱/۳           | ۱/۲           | ۱۴/۲       | ۱۵۳                    | ۱۳۴           | متراژ ۱۵۰ تا ۱۶۰  |
| ۱/۰           | ۱/۱           | -۱۱/۴      | ۱۱۷                    | ۱۳۲           | متراژ ۱۶۰ تا ۱۷۰  |
| ۰/۷           | ۰/۷           | ۲/۵        | ۸۳                     | ۸۱            | متراژ ۱۷۰ تا ۱۸۰  |
| ۰/۵           | ۰/۶           | -۵/۷       | ۶۶                     | ۷۰            | متراژ ۱۸۰ تا ۱۹۰  |
| ۰/۴           | ۰/۴           | ۳۱/۷       | ۵۴                     | ۴۱            | متراژ ۱۹۰ تا ۲۰۰  |
| ۱/۴           | ۱/۶           | -۶/۵       | ۱۷۲                    | ۱۸۴           | متراژ ۲۰۰ به بالا |



جدول شماره ۷- توزیع تعداد معاملات در شهر تهران بر حسب ارزش ریالی واحدهای مسکونی در مردادماه ۱۳۹۴  
(واحد=واحد مسکونی)

| ارزش واحد مسکونی                |               | تعداد مبیعات انجام شده |               | درصد تغییر | سهم درصد      |               |
|---------------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------|---------------|---------------|
| مردادماه ۱۳۹۳                   | مردادماه ۱۳۹۴ | مردادماه ۱۳۹۳          | مردادماه ۱۳۹۴ |            | مردادماه ۱۳۹۳ | مردادماه ۱۳۹۴ |
| با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان | ۲۳۹           | ۴۴۶                    | ۸۶/۶          | ۲/۱        | ۳/۷           |               |
| با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان  | ۷۰۲           | ۸۳۷                    | ۱۹/۲          | ۶/۱        | ۷/۰           |               |
| با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان | ۱،۱۷۱         | ۱،۳۲۲                  | ۱۲/۹          | ۱۰/۱       | ۱۱/۰          |               |
| با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان | ۱،۲۳۱         | ۱،۳۱۱                  | ۶/۵           | ۱۰/۷       | ۱۰/۹          |               |
| با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان | ۹۸۰           | ۱،۰۰۳                  | ۲/۳           | ۸/۵        | ۸/۳           |               |
| با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان | ۹۰۵           | ۹۴۸                    | ۴/۸           | ۷/۸        | ۷/۹           |               |
| با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان | ۶۸۴           | ۷۳۷                    | ۷/۷           | ۵/۹        | ۶/۱           |               |
| با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان | ۵۷۷           | ۵۸۴                    | ۱/۲           | ۵/۰        | ۴/۹           |               |
| با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان | ۵۳۰           | ۵۲۰                    | -۱/۹          | ۴/۶        | ۴/۳           |               |
| با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان | ۴۲۴           | ۴۲۷                    | ۰/۷           | ۳/۷        | ۳/۵           |               |
| با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان | ۴۱۱           | ۴۰۵                    | -۱/۵          | ۳/۶        | ۳/۴           |               |
| با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان | ۳۵۶           | ۳۲۳                    | -۹/۳          | ۳/۱        | ۲/۷           |               |
| با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان | ۳۲۱           | ۲۷۷                    | -۱۳/۷         | ۲/۸        | ۲/۳           |               |
| با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان | ۲۶۷           | ۲۸۰                    | ۴/۹           | ۲/۳        | ۲/۳           |               |
| با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان | ۲۰۱           | ۱۹۶                    | -۲/۵          | ۱/۷        | ۱/۶           |               |
| با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان | ۲۴۸           | ۲۲۳                    | -۱۰/۱         | ۲/۱        | ۱/۹           |               |
| با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان | ۲۱۱           | ۲۰۱                    | -۴/۷          | ۱/۸        | ۱/۷           |               |
| با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان | ۱۶۲           | ۱۵۴                    | -۴/۹          | ۱/۴        | ۱/۳           |               |
| با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان | ۱۸۲           | ۱۳۰                    | -۲۸/۶         | ۱/۶        | ۱/۱           |               |
| با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان | ۱۲۰           | ۱۴۲                    | ۱۸/۳          | ۱/۰        | ۱/۲           |               |
| با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان | ۱۱۹           | ۱۱۵                    | -۳/۴          | ۱/۰        | ۱/۰           |               |
| با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان | ۱۴۸           | ۱۲۰                    | -۱۸/۹         | ۱/۳        | ۱/۰           |               |
| با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان | ۱۰۸           | ۱۰۹                    | ۰/۹           | ۰/۹        | ۰/۹           |               |
| با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان | ۹۷            | ۸۱                     | -۱۶/۵         | ۰/۸        | ۰/۷           |               |
| با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان | ۸۴            | ۷۰                     | -۱۶/۷         | ۰/۷        | ۰/۶           |               |

|                                  |     |     |      |     |     |
|----------------------------------|-----|-----|------|-----|-----|
| با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان  | ۷۷  | ۷۶  | -۱/۳ | ۰/۷ | ۰/۶ |
| با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان  | ۷۸  | ۷۲  | -۷/۷ | ۰/۷ | ۰/۶ |
| با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان  | ۴۹  | ۵۳  | ۸/۲  | ۰/۴ | ۰/۴ |
| با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان  | ۶۲  | ۵۷  | -۸/۱ | ۰/۵ | ۰/۵ |
| با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان  | ۳۷  | ۶۵  | ۷۵/۷ | ۰/۳ | ۰/۵ |
| با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان  | ۴۴  | ۴۵  | ۲/۳  | ۰/۴ | ۰/۴ |
| با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا | ۷۲۲ | ۷۱۰ | -۱/۷ | ۶/۳ | ۵/۹ |

### جدول شماره ۸ - عملکرد اجاره نامه های منعقد شده در شهر تهران

| درصد تغییر نسبت<br>به ماه مشابه سال<br>قبل | درصد تغییر<br>نسبت به ماه<br>قبل | مردادماه ۱۳۹۴ | تیرماه ۱۳۹۴ | مردادماه ۱۳۹۳ |                                |
|--|----------------------------------|---------------|-------------|---------------|--------------------------------|
| ۹/۳  | ۷/۲                              | ۱۴,۳۲۷        | ۱۳,۳۶۲      | ۱۳,۱۰۶        | تعداد اجاره نامه (واحد مسکونی) |
| ۹/۸  | ۳/۷                              | ۲۳۷,۵۲۰       | ۲۲۹,۰۶۰     | ۲۱۶,۲۲۳       | متوسط اجاره بها (ریال)         |