

شهریور 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 شهریورماه سال ۱۳۹۴

- در شهریورماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۱۲،۴۱۴ واحد مسکونی رسیده که نسبت به ماه قبل ۳/۱ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۱/۶ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
  - در این ماه متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی آپارتمانی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۴۱/۰۸۴ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۲/۱ درصد رشد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱/۴ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
  - در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۷۰،۵۱۷ واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۹/۵ 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 ۴۰/۶۸۱ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱/۸ درصد کاهش نشان می دهد. ارزش کل معاملات املاک با کاربری مسکونی آپارتمانی صورت گرفته در طی این مدت نیز رقم ۲۵۴/۴۰ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۲۰/۸ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۲ و شماره ۱-۲)
  - در شهریورماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی معامله شده معادل ۹۵/۱ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۸ 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 ۹/۸ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۸ با کاهش ۹/۶ درصدی بوده است. (جدول شماره-۳)
  - بررسی توزیع فراوانی معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در شهریورماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
    - واحدهای دارای طول عمر تا ۵ سال ساخت با ۵۴/۳ درصد (جدول شماره-۴)
    - واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با ۱۴/۴ درصد (جدول شماره-۵)
    - واحدهای با مساحت (متر اژ) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۶/۲ درصد (جدول شماره-۶)
    - و واحدهای با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان با ۱۰/۶ 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 و اجاره) در شهریورماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد متوسط اجاره بهای یک مترمربع واحد مسکونی آپارتمانی در مناطق شهر تهران ۲۴۰،۰۱۹ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۱/۱ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۱ درصد رشد داشته است. (جدول شماره-۸)

دفتر پژوهش و برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

جدول شماره ۱) عملکرد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	شهریورماه ۱۳۹۴	مردادماه ۱۳۹۴	شهریورماه ۱۳۹۳	
-۱۱/۶	۳/۱	۱۲,۴۱۴	۱۲,۰۳۹	۱۴,۰۵۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱/۴	۲/۱	۴۱,۰۸۴	۴۰,۲۵۲	۴۱,۶۸۱	قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۲) عملکرد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران در طی ۶ ماهه نخست سالهای ۱۳۹۴ و ۱۳۹۳

درصد تغییر	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
-۱۹/۵	۷۰,۵۱۷	۸۷,۶۳۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱/۸	۴۰,۶۸۱	۴۱,۴۰۹	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۱-۲) ارزش معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران در طی شش ماهه نخست سالهای ۱۳۹۴ و ۱۳۹۳ (واحد = هزارمیلیارد ریال)

ماه	ارزش معاملات سال ۱۳۹۳	ارزش معاملات سال ۱۳۹۴	درصد تغییر
فروردین	۲۰/۹۹	۱۵/۴۴	-۲۶/۴
اردیبهشت	۷۹/۰۴	۵۳/۹۶	-۳۱/۷
خرداد	۵۹/۹۴	۵۴/۱۵	-۹/۷
تیر	۶۵/۳۶	۴۰/۸۳	-۳۷/۵
مرداد	۴۳/۹۶	۴۳/۸۳	-۰/۳
شهریور	۵۲/۰۹	۴۶/۱۹	-۱۱/۳
ارزش کل معاملات	۳۲۱/۳۸	۲۵۴/۴۰	-۲۰/۸

جدول شماره ۳) متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی آپارتمانی معامله شده در مناطق شهرداری تهران  
(واحد=هزارریال)

درصد تغییر	شهریورماه		منطقه
	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
۱۳۹۴	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
۳/۲	۹۵.۱۳۰	۹۲.۲۲۵	۱
۱/۰	۶۲.۴۶۸	۶۲.۸۳۵	۲
۵/۹	۸۰.۸۱۹	۷۶.۳۲۸	۳
۳/۹	۴۷.۱۳۵	۴۵.۳۸۰	۴
-۵/۲	۴۴.۹۸۷	۴۷.۴۳۷	۵
۲/۱	۵۸.۶۰۴	۵۷.۳۸۹	۶
۲/۱	۴۳.۰۸۳	۴۲.۲۰۳	۷
-۹/۶	۳۸.۹۸۲	۴۳.۱۴۱	۸
-۳/۶	۲۷.۰۰۲	۲۸.۰۰۲	۹
-۴/۹	۲۷.۰۳۸	۲۸.۴۳۵	۱۰
-۰/۲	۳۰.۴۱۳	۳۰.۴۸۴	۱۱
-۵/۰	۲۸.۳۶۲	۲۹.۸۵۴	۱۲
۰/۱	۳۷.۳۱۷	۳۷.۲۹۲	۱۳
-۴/۰	۳۰.۸۷۹	۳۲.۱۵۰	۱۴
-۴/۶	۲۳.۱۶۶	۲۴.۲۷۹	۱۵
۰/۱	۲۴.۱۸۶	۲۴.۱۶۷	۱۶
-۲/۹	۲۰.۹۲۵	۲۱.۵۵۳	۱۷
-۲/۸	۲۰.۷۶۹	۲۱.۳۶۶	۱۸
-۱/۰	۲۲.۲۹۱	۲۲.۵۰۷	۱۹
۹/۸	۲۲.۳۵۸	۲۰.۳۶۳	۲۰
-۲/۷	۲۸.۳۵۶	۲۹.۱۴۰	۲۱
-۷/۴	۳۵.۱۱۳	۳۷.۹۳۹	۲۲

جدول شماره ۴) توزیع تعداد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران بر حسب سال ساخت  
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	شهریورماه		عمر بنا(سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۴/۳	۵۵/۰	-۱۲/۸	۶،۷۳۶	۷،۷۲۹	تا ۵
۱۵/۶	۱۵/۷	-۱۲/۵	۱،۹۳۶	۲،۲۱۲	۶-۱۰
۱۶/۸	۱۶/۳	-۹/۰	۲،۰۸۳	۲،۲۸۸	۱۱-۱۵
۶/۵	۶/۰	-۵/۱	۸۰۷	۸۵۰	۱۶-۲۰
۶/۹	۶/۹	-۱۲/۳	۸۵۲	۹۷۱	بیش از ۲۰

جدول شماره ۵) توزیع تعداد معاملات واحد مسکونی آبار تمانی در شهر تهران بر حسب قیمت یک مترمربع واحد  
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		قیمت یک مترمربع
شهر یورماه ۱۳۹۴	شهر یورماه ۱۳۹۳		شهر یورماه ۱۳۹۴	شهر یورماه ۱۳۹۳	
۳/۰	۱/۱	۱۳۳/۳	۳۷۱	۱۵۹	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۳/۰	۲/۷	۰/۸	۳۷۶	۳۷۳	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۸/۶	۶/۸	۱۱/۱	۱۰۰۶۴	۹۵۸	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۳/۳	۱۳/۳	-۱۱/۳	۱۰۶۵۶	۱۰۸۶۶	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۴/۴	۱۴/۹	-۱۴/۶	۱۰۷۸۳	۲۰۰۸۸	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۲/۴	۱۲/۴	-۱۱/۳	۱۰۵۴۴	۱۰۷۴۰	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۹/۳	۱۰/۶	-۲۲/۶	۱۰۱۵۳	۱۰۴۸۹	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۸/۰	۸/۳	-۱۵/۱	۹۸۸	۱۰۱۶۴	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶/۴	۶/۸	-۱۷/۱	۷۹۵	۹۵۹	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۵/۰	۵/۴	-۱۸/۸	۶۲۱	۷۶۵	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳/۴	۴/۰	-۲۳/۳	۴۲۸	۵۵۸	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۲/۸	۲/۹	-۱۴/۵	۳۴۷	۴۰۶	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۱	۲/۴	-۲۰/۷	۲۶۵	۳۳۴	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۶	۲/۰	-۲۷/۲	۲۰۳	۲۷۹	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۲	۱/۳	-۲۲/۵	۱۴۵	۱۸۷	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۵/۴	۵/۲	-۶/۹	۶۷۶	۷۲۶	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۶) توزیع تعداد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران بر حسب سطح زیربنای واحد در شهریورماه ۱۳۹۴  
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		سطح زیربنا
شهریورماه ۱۳۹۴	شهریورماه ۱۳۹۳		شهریورماه ۱۳۹۴	شهریورماه ۱۳۹۳	
۰/۴	۰/۲	۸۲/۸	۵۳	۲۹	کمتر از ۳۰
۲/۷	۳/۰	-۱۸/۵	۳۴۰	۴۱۷	متر از ۳۰ تا ۴۰
۱۰/۷	۱۱/۶	-۱۸/۵	۱,۳۲۷	۱,۶۲۸	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۶/۰	۱۶/۹	-۱۶/۸	۱,۹۸۱	۲,۳۸۰	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۶/۲	۱۶/۰	-۱۰/۶	۲,۰۱۲	۲,۲۵۱	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۳/۳	۱۴/۰	-۱۵/۹	۱,۶۵۳	۱,۹۶۶	متر از ۷۰ تا ۸۰
۹/۸	۱۰/۲	-۱۴/۶	۱,۳۱۸	۱,۴۲۷	متر از ۸۰ تا ۹۰
۷/۶	۶/۹	-۲/۱	۹۴۶	۹۶۶	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۵/۶	۵/۱	-۲/۶	۶۹۸	۷۱۷	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۴/۵	۳/۸	۵/۲	۵۶۴	۵۳۶	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۳/۲	۳/۱	-۹/۵	۳۹۲	۴۳۳	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲/۵	۲/۳	-۵/۰	۳۰۵	۳۲۱	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۲/۰	۱/۸	-۲/۰	۲۴۵	۲۵۰	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱/۲	۱/۱	-۷/۶	۱۴۵	۱۵۷	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۱/۲	۱/۰	-۰/۷	۱۴۶	۱۴۷	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰/۷	۰/۷	-۹/۲	۸۹	۹۸	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰/۵	۰/۶	-۲۳/۵	۶۲	۸۱	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰/۵	۰/۴	۱۷/۳	۶۱	۵۲	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱/۴	۱/۴	-۸/۸	۱۷۷	۱۹۴	متر از ۲۰۰ به بالا



جدول شماره ۷) توزیع تعداد معاملات واحدمسکونی آپارتمانی در شهر تهران برحسب ارزش ریالی واحد در شهریورماه ۱۳۹۴  
(واحد=واحد مسکونی)

ارزش واحدمسکونی		تعداد مبيعات انجام شده		درصد تغییر	سهم درصد	
		شهریورماه ۱۳۹۳	شهریورماه ۱۳۹۴		شهریورماه ۱۳۹۳	شهریورماه ۱۳۹۴
با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان		۲۶۴	۴۲۴	۶۰/۶	۱/۹	۳/۴
با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان		۸۴۷	۸۸۸	۴/۸	۶/۰	۷/۲
با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان		۱.۴۱۳	۱.۳۱۳	-۷/۱	۱۰/۱	۱۰/۶
با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان		۱.۶۷۲	۱.۲۹۳	-۲۲/۷	۱۱/۹	۱۰/۴
با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان		۱.۲۳۹	۱.۰۶۵	-۱۴/۰	۸/۸	۸/۶
با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان		۱.۱۱۰	۹۴۵	-۱۴/۹	۷/۹	۷/۶
با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان		۸۴۳	۷۷۸	-۷/۷	۶/۰	۶/۳
با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان		۷۲۲	۶۴۲	-۱۱/۱	۵/۱	۵/۲
با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان		۶۵۲	۵۵۶	-۱۴/۷	۴/۶	۴/۵
با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان		۵۲۱	۳۹۳	-۲۴/۶	۳/۷	۳/۲
با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان		۴۹۳	۳۸۴	-۲۲/۱	۳/۵	۳/۱
با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان		۴۰۷	۳۹۸	-۲/۲	۲/۹	۳/۲
با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان		۳۶۹	۳۰۵	-۱۷/۳	۲/۶	۲/۵
با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان		۳۲۳	۲۸۴	-۱۲/۱	۲/۳	۲/۳
با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان		۲۵۷	۱۹۶	-۲۳/۷	۱/۸	۱/۶
با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان		۲۶۲	۲۷۹	۶/۵	۱/۹	۲/۲
با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان		۲۰۳	۲۰۵	۱/۰	۱/۴	۱/۷
با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان		۲۱۳	۱۴۸	-۳۰/۵	۱/۵	۱/۲
با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان		۲۰۸	۱۶۵	-۲۰/۷	۱/۵	۱/۳
با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان		۱۵۶	۱۴۴	-۷/۷	۱/۱	۱/۲
با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان		۱۲۹	۱۰۱	-۲۱/۷	۰/۹	۰/۸
با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان		۱۸۱	۱۱۹	-۳۴/۳	۱/۳	۱/۰
با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان		۱۲۴	۹۸	-۲۱/۰	۰/۹	۰/۸
با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان		۱۲۱	۸۶	-۲۸/۹	۰/۹	۰/۷
با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان		۸۵	۷۵	-۱۱/۸	۰/۶	۰/۶

با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان	۸۹	۷۶	-۱۴/۶	۰/۶	۰/۶
با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان	۶۴	۶۳	-۱/۶	۰/۵	۰/۵
با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان	۷۹	۵۷	-۲۷/۸	۰/۶	۰/۵
با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان	۷۶	۵۴	-۲۸/۹	۰/۵	۰/۴
با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان	۴۸	۵۷	۱۸/۸	۰/۳	۰/۵
با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان	۴۵	۴۰	-۱۱/۱	۰/۳	۰/۳
با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا	۸۳۵	۷۸۳	-۶/۲	۵/۹	۶/۳

جدول شماره ۸) عملکرد اجاره نامه های واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران

تعداد اجاره نامه (واحد مسکونی)	شهریورماه ۱۳۹۳	مردادماه ۱۳۹۴	شهریورماه ۱۳۹۴	درصد تغییر	
				نسبت به ماه قبل	درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل
۱۳،۱۰۶	۱۴،۳۲۷	۱۴،۳۱۹	-۰/۱	۹/۳	
۲۱۶،۲۲۳	۲۳۷،۵۲۰	۲۴۰،۰۱۹	۱/۱	۱۱/۰	
متوسط اجاره بها (ریال)					