

آذرماه

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



برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

گزارش تحولات بازار مسکن و اجاره بهای واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران

در آذرماه سال ۱۳۹۴

- در آذرماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران به ۱۲،۲۶۷ واحد رسیده که نسبت به ماه قبل ۴/۴ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۰/۵ درصد افزایش داشته است. (جدول شماره-۱)
 - در این ماه متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی آپارتمانی ۴۰/۸۰۹ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۱/۱ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۰/۷ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
 - در ۹ ماهه فروردین لغایت آذر سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی به ۱۰۵،۶۷۶ واحد بالغ گردید که در مقایسه با ۹ ماهه مشابه سال قبل ۱۳/۶ درصد کاهش نشان می دهد.
 - در طی این ۹ ماه متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ۴۰/۷۶۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به ۹ ماهه مشابه سال قبل ۱/۲ درصد کاهش نشان می دهد.
 - ارزش کل معاملات زیربنای مسکونی آپارتمانی در طی این ۹ ماه نیز رقم ۳۸۴/۴ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به ۹ ماهه مشابه سال قبل ۱۴ درصد کاهش داشته است. (جداول شماره-۲ و ۲-۱)
 - در آذرماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی معامله شده معادل ۹۲/۳ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. (جدول شماره-۳)
 - بیشترین رشد متوسط قیمت آذرماه یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ثبت شده نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۱۹ با ۱۲/۱ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۲۲ با کاهش ۱۲ درصدی بوده است. (جدول شماره-۳)
 - بررسی توزیع فراوانی تعداد معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در آذرماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
 - واحدهای دارای طول عمر تا ۵ سال ساخت با ۵۴/۵ درصد (جدول شماره-۴)
 - واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با ۱۵ درصد (جدول شماره-۵)
 - واحدهای با مساحت (متر^۲) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۶/۲ درصد (جدول شماره-۶)
 - و واحدهای با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان با ۱۰/۳ درصد (جدول شماره-۷)
- بالاترین سهم را در تعداد کل معاملات به خود تخصیص داده اند.

- در آذرماه ۱۳۹۴، تعداد اجاره نامه های ثبت شده به ۸،۴۷۲ واحد رسید که نسبت به ماه قبل ۹/۸ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶/۹ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۸)
- در این ماه متوسط اجاره بهای یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی (رهن و اجاره) ۲۳۰،۹۵۴ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۱ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۱ درصد رشد داشته است. (جدول شماره-۸)

دفتر بررسی و اقتصاد مسکن

جدول شماره ۱) عملکرد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	آذرماه ۱۳۹۴	آبانماه ۱۳۹۴	آذرماه ۱۳۹۳	
۰/۵	۴/۴	۱۲.۲۶۷	۱۱.۷۴۸	۱۲.۲۰۳	تعداد معاملات
-۰/۷	۱/۱	۴۰.۸۰۹	۴۰.۳۵۸	۴۱.۰۹۵	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۲) عملکرد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی - فروردین لغایت آذر سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴

درصد تغییر	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
-۱۳/۶	۱۰۵.۶۷۶	۱۲۲.۳۳۱	تعداد معاملات
-۱/۲	۴۰.۷۶۵	۴۱.۲۵۱	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۱-۲) ارزش معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی - فروردین لغایت آذر سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴
(واحد= هزارمیلیارد ریال)

درصد تغییر	ارزش معاملات سال ۱۳۹۴	ارزش معاملات سال ۱۳۹۳	
-۲۶/۴	۱۵/۴۴	۲۱/۰	فروردین
-۳۱/۷	۵۳/۹۶	۷۹/۰	اردیبهشت
-۹/۷	۱۵/۴	۵۹/۹	خرداد
-۳۷/۵	۵۴/۰	۶۵/۴	تیر
-۰/۳	۵۴/۱	۴۴/۰	مرداد
-۱۱/۳	۴۰/۸	۵۲/۱	شهریور
-۱/۳	۴۳/۸	۴۳/۰	مهر
۱۳/۱	۴۶/۲	۳۸/۱	آبان
۰/۴	۴۲/۴	۴۴/۷	آذر
-۱۴/۰	۳۸۴/۴	۴۴۷/۱	ارزش کل معاملات

جدول شماره ۳) متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی (واحد= هزارریال)

درصد تغییر	آذرماه		منطقه
	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
-۵/۶	۹۲.۳۴۹	۹۷.۸۲۳	۱
۳/۹	۶۴.۴۷۴	۶۲.۰۷۸	۲
-۳/۸	۷۶.۹۵۵	۷۹.۹۷۸	۳
۱/۹	۴۳.۹۷۰	۴۳.۱۶۸	۴
-۳/۴	۴۴.۹۵۴	۴۶.۵۵۸	۵
-۳/۱	۵۶.۱۲۹	۵۷.۹۱۵	۶
-۳/۷	۴۲.۸۶۵	۴۴.۵۱۵	۷
۲/۳	۳۹.۷۷۷	۳۸.۸۷۱	۸
-۳/۶	۲۷.۱۳۴	۲۸.۱۴۸	۹

-۴/۷	۲۷.۱۳۳	۲۸.۴۶۵	۱۰
۱/۰	۳۰.۳۴۶	۳۰.۰۳۵	۱۱
-۴/۷	۲۷.۵۸۵	۲۸.۹۳۷	۱۲
-۲/۳	۳۶.۷۶۸	۳۷.۶۳۷	۱۳
-۱/۵	۳۱.۰۶۰	۳۱.۵۳۴	۱۴
-۴/۴	۲۳.۴۸۸	۲۴.۵۷۹	۱۵
-۱/۷	۲۳.۳۴۸	۲۳.۷۴۹	۱۶
-۰/۴	۲۱.۶۱۳	۲۱.۶۹۶	۱۷
-۳/۰	۲۰.۴۸۶	۲۱.۱۱۶	۱۸
۱۲/۱	۲۴.۸۳۶	۲۲.۱۵۲	۱۹
۹/۸	۲۲.۴۶۵	۲۰.۴۵۶	۲۰
-۹/۳	۲۷.۵۲۷	۳۰.۳۳۸	۲۱
-۱۲/۰	۳۳.۹۳۶	۳۸.۵۸۰	۲۲

جدول شماره ۴) توزیع تعداد معاملات بر حسب عمر بنا (سال ساخت)

سهام درصد		درصد تغییر	آذرمه		عمر بنا (سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۴/۵	۵۷/۵	-۴/۷	۶.۶۹۱	۷.۰۲۲	تا ۵
۱۵/۰	۱۴/۹	۰/۸	۱.۸۳۷	۱.۸۲۳	۶-۱۰
۱۷/۳	۱۵/۵	۱۲/۴	۲.۱۲۷	۱.۸۹۳	۱۱-۱۵
۷/۱	۶/۱	۱۸/۱	۸۷۳	۷۳۹	۱۶-۲۰
۶/۰	۵/۹	۱/۸	۷۳۹	۷۲۶	بیش از ۲۰

جدول شماره ۵) توزیع تعداد معاملات بر حسب قیمت یک مترمربع زیربنا

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		قیمت یک مترمربع
آذرماه ۱۳۹۴	آذرماه ۱۳۹۳		آذرماه ۱۳۹۴	آذرماه ۱۳۹۳	
۲/۲	۰/۹	۱۵۰/۹	۲۶۶	۱۰۶	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۳/۰	۲/۹	۴/۰	۳۶۵	۳۵۱	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۷/۹	۷/۱	۱۱/۱	۹۶۷	۸۷۰	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۳/۹	۱۳/۵	۳/۶	۱۰۷۰۳	۱۰۶۴۴	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۵/۰	۱۵/۱	-۰/۳	۱۰۸۳۵	۱۰۸۴۱	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۳/۲	۱۳/۴	-۱/۲	۱۰۶۲۰	۱۰۶۳۹	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۱۰/۴	۱۱/۰	-۴/۸	۱۰۲۷۳	۱۰۳۳۷	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۷/۴	۸/۰	-۷/۱	۹۱۱	۹۸۱	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶/۳	۶/۷	-۵/۳	۷۷۱	۸۱۴	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۵/۲	۵/۲	۰/۶	۶۳۷	۶۳۳	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳/۴	۳/۶	-۷/۲	۴۱۲	۴۴۴	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۲/۴	۲/۵	-۴/۲	۲۹۷	۳۱۰	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۰	۲/۳	-۱۲/۲	۲۴۴	۲۷۸	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۵	۱/۶	-۶/۱	۱۸۶	۱۹۸	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۰	۱/۰	-۴/۹	۱۱۷	۱۲۳	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۵/۵	۵/۲	۵/۰	۶۶۹	۶۳۷	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۶) توزیع تعداد معاملات بر حسب سطح زیربنا

سهام درصد		درصد تغییر	تعداد مبیعات انجام شده		سطح زیربنا
آذرماه ۱۳۹۴	آذرماه ۱۳۹۳		آذرماه ۱۳۹۴	آذرماه ۱۳۹۳	
۰/۴	۰/۱	۱۷۰/۶	۴۶	۱۷	کمتر از ۳۰
۲/۷	۲/۸	-۲/۹	۳۳۲	۳۴۲	متر از ۳۰ تا ۴۰
۱۰/۴	۱۱/۲	-۷/۲	۱.۳۷۰	۱.۳۶۹	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۵/۰	۱۷/۱	-۱۱/۷	۱.۸۴۶	۲.۰۹۰	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۶/۲	۱۶/۵	-۱/۲	۱.۹۸۵	۲.۰۰۹	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۴/۳	۱۳/۴	۷/۴	۱.۷۵۱	۱.۶۳۱	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۰/۴	۱۰/۲	۲/۴	۱.۲۷۲	۱.۲۴۲	متر از ۸۰ تا ۹۰
۷/۸	۷/۴	۵/۶	۹۵۸	۹۰۷	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۵/۷	۵/۲	۹/۴	۶۹۹	۶۳۹	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۴/۳	۳/۸	۱۳/۴	۵۳۲	۴۶۹	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۳/۵	۳/۲	۱۰/۳	۴۲۸	۳۸۸	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲/۵	۲/۴	۴/۴	۳۱۰	۲۹۷	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۱/۸	۱/۹	-۵/۷	۲۱۷	۲۳۰	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱/۱	۱/۰	۳/۱	۱۳۲	۱۲۸	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۱/۰	۰/۹	۹/۰	۱۲۱	۱۱۱	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰/۷	۰/۶	۱۷/۱	۸۹	۷۶	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰/۵	۰/۵	۳/۵	۵۹	۵۷	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰/۵	۰/۴	۲۸/۳	۵۹	۴۶	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱/۳	۱/۳	۳/۹	۱۶۱	۱۵۵	متر از ۲۰۰ به بالا

جدول شماره ۷) توزیع تعداد معاملات بر حسب ارزش ریالی

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		ارزش واحد مسکونی
آذرماه ۱۳۹۴	آذرماه ۱۳۹۳		آذرماه ۱۳۹۴	آذرماه ۱۳۹۳	
۲/۹	۱/۷	۶۸/۳	۳۵۰	۲۰۸	با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان
۶/۶	۵/۸	۱۳/۹	۸۰۹	۷۱۰	با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان
۱۰/۳	۱۰/۰	۳/۴	۱,۲۶۲	۱,۲۲۰	با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان
۹/۴	۱۲/۸	-۲۵/۷	۱,۱۵۹	۱,۵۶۰	با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان
۱۰/۲	۸/۹	۱۵/۵	۱,۲۴۹	۱,۰۸۱	با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان
۸/۴	۸/۰	۵/۵	۱,۰۲۷	۹۷۳	با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان
۶/۴	۶/۵	-۱/۵	۷۸۲	۷۹۴	با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان
۵/۱	۵/۱	-۰/۵	۶۲۴	۶۲۷	با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان
۴/۶	۴/۹	-۶/۵	۵۶۱	۶۰۰	با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان
۳/۶	۳/۸	-۳/۰	۴۴۷	۴۶۱	با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان
۳/۲	۳/۳	-۲/۵	۳۹۰	۴۰۰	با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان
۲/۹	۳/۰	-۴/۱	۳۵۴	۳۶۹	با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان
۲/۳	۲/۴	-۳/۸	۲۸۲	۲۹۳	با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان
۲/۵	۲/۲	۱۵/۲	۳۰۴	۲۶۴	با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان
۱/۹	۱/۹	۰/۰	۲۲۹	۲۲۹	با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان
۱/۹	۱/۷	۱۶/۳	۲۳۶	۲۰۳	با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان
۱/۷	۱/۶	۷/۱	۲۱۰	۱۹۶	با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان
۱/۳	۱/۴	-۴/۷	۱۶۱	۱۶۹	با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان
۱/۱	۱/۳	-۱۳/۰	۱۴۱	۱۶۲	با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان
۱/۰	۱/۱	-۱۳/۷	۱۲۰	۱۳۹	با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان
۱/۰	۱/۰	۷/۸	۱۲۵	۱۱۶	با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان
۰/۸	۱/۰	-۱۶/۹	۹۸	۱۱۸	با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان
۰/۸	۰/۸	-۳/۰	۹۷	۱۰۰	با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان
۰/۷	۰/۷	۳/۴	۹۰	۸۷	با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان
۰/۷	۰/۶	۱۶/۴	۸۵	۷۳	با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان

با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان	۶۹	۹۷	۴۰/۶	۰/۶	۰/۸
با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان	۵۴	۷۰	۲۹/۶	۰/۴	۰/۶
با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان	۶۸	۵۰	-۲۶/۵	۰/۶	۰/۴
با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان	۵۳	۵۴	۱/۹	۰/۴	۰/۴
با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان	۳۹	۴۱	۵/۱	۰/۳	۰/۳
با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان	۶۲	۴۰	-۳۵/۵	۰/۵	۰/۳
با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا	۷۰۶	۷۲۳	۲/۴	۵/۸	۵/۹

جدول شماره ۸) عملکرد اجاره نامه های واحدهای مسکونی آپارتمانی

تعداد اجاره نامه	آذرماه ۱۳۹۳	آبانماه ۱۳۹۴	آذرماه ۱۳۹۴	درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر
	۹۰،۹۹	۹،۳۹۶	۸،۴۷۴	-۹/۸	-۶/۹
متوسط اجاره بها (ریال)	۲۰۸،۱۱۱	۲۲۸،۷۶۷	۲۳۰،۹۵۴	۱/۰	۱/۰