

آبانماه

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 آبانماه سال ۱۳۹۴

- در آبانماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۱۱،۷۴۸ واحد مسکونی رسیده که نسبت به ماه قبل ۵/۴ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۱/۲ درصد افزایش داشته است. (جدول شماره-۱)
 - در این ماه متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی آپارتمانی ثبت شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۴۰/۳۵۸ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۳/۲ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱/۲ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
 - در ۸ ماهه فروردین لغایت آبان سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۹۳،۴۰۹ واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با ۸ ماهه مشابه سال قبل ۱۵/۲ 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 ۴۰/۷۵۹ میلیون ریال بوده است که نسبت به ۸ ماهه مشابه سال قبل ۱/۲ درصد کاهش نشان می دهد.
 - ارزش کل معاملات املاک با کاربری مسکونی آپارتمانی ثبت شده در طی این ۸ ماه نیز رقم ۳۳۹/۵ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به ۸ ماهه مشابه سال قبل ۱۵/۶ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۲ و شماره ۲-۱)
 - در آبانماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی معامله شده معادل ۹۲/۶ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. (جدول شماره-۳)
 - بیشترین رشد متوسط قیمت آبانماه یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ثبت شده نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۱ با ۶/۵ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۲۲ با کاهش ۱۱/۳ درصدی بوده است. (جدول شماره-۳)
 - بررسی توزیع فراوانی تعداد معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در آبانماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
 - واحدهای دارای طول عمر تا ۵ سال ساخت با ۵۵/۴ درصد (جدول شماره-۴)
 - واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با ۱۴/۵ درصد (جدول شماره-۵)
 - واحدهای با مساحت (مترائز) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۶ درصد (جدول شماره-۶)
 - و واحدهای با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان با ۱۰/۱ 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 آبانماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد متوسط اجاره بهای یک متر مربع واحد مسکونی آپارتمانی در مناطق شهر تهران ۲۲۸،۷۶۷ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۱/۷ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۰/۴ 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 در آبانماه ۱۳۹۴

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	آبانماه ۱۳۹۴	مهرماه ۱۳۹۴	آبانماه ۱۳۹۳	
۱۱/۲	۵/۴	۱۱.۷۴۸	۱۱.۱۴۴	۱۰.۵۶۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱/۲	-۳/۲	۴۰.۳۵۸	۴۱.۶۷۷	۴۰.۸۳۶	قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۲) عملکرد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران در طی ماههای فروردین لغایت آبان سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴

درصد تغییر	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
-۱۵/۲	۹۳.۴۰۹	۱۱۰.۱۲۸	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱/۲	۴۰.۷۵۹	۴۱.۲۶۹	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۱-۲) ارزش معاملات واحدمسکونی آپارتمانی در شهر تهران در طی ماههای فروردین لغایت آبان سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴
(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
مهر	۴۲/۹۷	۴۲/۴۲	-۱/۳
آبان	۳۸/۰۸	۴۲/۶۷	۱۲/۱
ارزش کل معاملات	۴۰۲/۴۲	۳۳۹/۵	-۱۵/۶

جدول شماره ۳) متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی آپارتمانی معامله شده در مناطق شهرداری تهران در آبانماه ۱۳۹۴
(واحد= هزارریال)

منطقه	آبانماه		درصد تغییر
	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴	
۱	۸۶.۹۲۷	۹۲.۵۸۱	۶/۵
۲	۶۱.۱۹۴	۵۸.۵۶۶	-۴/۳
۳	۷۸.۲۴۰	۷۹.۳۷۳	۱/۴
۴	۴۵.۱۵۲	۴۳.۵۵۸	-۳/۵
۵	۴۷.۰۶۰	۴۴.۷۲۰	-۵/۰
۶	۵۴.۴۴۴	۵۶.۵۵۶	۳/۹
۷	۴۲.۲۸۸	۴۴.۳۷۴	۴/۹
۸	۴۰.۶۳۵	۴۰.۸۶۹	۰/۶
۹	۲۷.۳۹۳	۲۷.۷۹۴	۱/۵
۱۰	۲۸.۰۶۳	۲۷.۲۸۳	-۲/۸

۰,۰	۲۹,۶۱۵	۲۹,۶۰۵	۱۱
۰/۲	۲۸,۸۳۰	۲۸,۷۶۴	۱۲
-۵/۹	۲۵,۷۳۴	۳۷,۹۸۷	۱۳
-۰/۳	۳۱,۶۴۴	۳۱,۷۲۴	۱۴
-۲/۹	۲۳,۱۸۱	۲۳,۸۷۰	۱۵
-۵/۷	۲۲,۹۴۳	۲۴,۳۲۷	۱۶
۰/۲	۲۱,۵۹۷	۲۱,۵۶۴	۱۷
-۴/۳	۲۰,۳۲۴	۲۱,۲۴۸	۱۸
۳/۵	۲۳,۸۸۱	۲۳,۰۶۵	۱۹
۹/۱	۲۱,۹۰۶	۲۰,۰۷۴	۲۰
-۲/۰	۲۸,۶۰۴	۲۹,۱۸۱	۲۱
-۱۱/۳	۳۲,۵۶۷	۳۶,۷۲۷	۲۲

جدول شماره ۴) توزیع تعداد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران بر حسب سال ساخت در آبانماه ۱۳۹۴
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	آبانماه		عمر بنا (سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۵/۴	۵۷/۰	۸/۱	۶,۵۰۷	۶,۰۱۸	تا ۵
۱۴/۹	۱۵/۴	۸/۱	۱,۷۵۶	۱,۶۲۵	۶-۱۰
۱۶/۵	۱۵/۱	۲۱/۴	۱,۹۳۸	۱,۵۹۶	۱۱-۱۵
۶/۷	۶/۱	۲۲/۴	۷۸۸	۶۴۴	۱۶-۲۰
۶/۵	۶/۴	۱۱/۹	۷۵۹	۶۷۸	بیش از ۲۰

جدول شماره ۵) توزیع تعداد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران بر حسب قیمت یک مترمربع در آبانماه ۱۳۹۴
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		قیمت یک مترمربع
آبانماه ۱۳۹۴	آبانماه ۱۳۹۳		آبانماه ۱۳۹۴	آبانماه ۱۳۹۳	
۲/۶	۱/۰	۱۸۲/۶	۳۰۸	۱۰۹	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۳/۰	۳/۳	-۰/۶	۳۴۸	۳۵۰	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۸/۰	۷/۱	۲۴/۸	۹۳۷	۷۵۱	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۳/۷	۱۳/۶	۱۲/۲	۱.۶۰۸	۱.۴۳۳	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۴/۵	۱۵/۵	۳/۸	۱.۶۹۹	۱.۶۳۷	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۳/۱	۱۲/۶	۱۵/۳	۱.۵۳۴	۱.۳۳۰	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۹/۷	۱۰/۳	۵/۱	۱.۱۴۴	۱.۰۸۹	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۸/۲	۸/۳	۱۰/۴	۹۶۶	۸۷۵	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶/۳	۶/۴	۱۰/۱	۷۳۹	۶۷۱	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۵/۲	۵/۳	۸/۰	۶۰۹	۵۶۴	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳/۶	۳/۹	۴/۹	۴۲۸	۴۰۸	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۲/۶	۲/۹	-۰/۳	۳۰۶	۳۰۷	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۰	۱/۸	۲۵/۱	۲۳۹	۱۹۱	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۴	۱/۷	-۷/۱	۱۷۰	۱۸۳	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۱	-۰/۹	۴۳/۶	۱۳۵	۹۴	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۴/۹	۵/۴	۱/۸	۵۷۹	۵۶۹	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۶) توزیع تعداد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران برحسب سطح زیربنا در آبانماه ۱۳۹۴
(واحد= واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		سطح زیربنا
آبانماه ۱۳۹۴	آبانماه ۱۳۹۳		آبانماه ۱۳۹۴	آبانماه ۱۳۹۳	
۰/۵	۰/۲	۲۱۱/۸	۵۳	۱۷	کمتر از ۳۰
۲/۶	۳/۰	-۵/۶	۳۰۳	۳۲۱	متر از ۳۰ تا ۴۰
۱۰/۱	۱۱/۵	-۲/۷	۱۰۱۸۱	۱۰۲۱۴	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۵/۷	۱۶/۶	۵/۶	۱۰۸۴۸	۱۰۷۵۰	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۶/۰	۱۶/۸	۵/۹	۱۰۸۷۷	۱۰۷۷۲	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۳/۸	۱۳/۴	۱۴/۴	۱۰۶۱۹	۱۰۴۱۵	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۰/۹	۹/۶	۲۶/۲	۱۰۲۷۸	۱۰۰۱۳	متر از ۸۰ تا ۹۰
۷/۹	۷/۴	۱۹/۴	۹۳۱	۷۸۰	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۵/۳	۵/۴	۱۰/۶	۶۲۶	۵۶۶	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۴/۲	۳/۹	۱۷/۹	۴۸۸	۴۱۴	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۳/۱	۳/۲	۶/۱	۳۶۳	۳۴۲	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲/۸	۲/۶	۲۰/۴	۳۲۵	۲۷۰	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۲/۲	۱/۷	۴۲/۴	۲۶۲	۱۸۴	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱/۰	۰/۹	۱۷/۵	۱۱۴	۹۷	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۱/۰	۰/۸	۳۸/۳	۱۱۲	۸۱	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰/۷	۰/۷	۶/۷	۸۰	۷۵	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰/۶	۰/۵	۱۸/۲	۶۵	۵۵	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰/۵	۰/۵	۳/۹	۵۳	۵۱	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱/۴	۱/۴	۱۸/۱	۱۷۰	۱۴۴	متر از ۲۰۰ به بالا

جدول شماره ۷) توزیع تعداد معاملات واحدمسکونی آپارتمانی در شهر تهران بر حسب ارزش ریالی در آبانماه ۱۳۹۴
(واحد= واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		ارزش واحدمسکونی
آبانماه ۱۳۹۴	آبانماه ۱۳۹۳		آبانماه ۱۳۹۴	آبانماه ۱۳۹۳	
۳/۳	۱/۹	۹۶/۵	۳۹۱	۱۹۹	با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان
۶/۶	۶/۰	۲۱/۰	۷۷۱	۶۳۷	با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان
۹/۴	۱۰/۳	۱/۵	۱۰۰۵	۱۰۰۸۹	با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان
۹/۸	۱۱/۹	-۹/۰	۱۰۱۴۸	۱۰۲۶۲	با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان
۱۰/۱	۹/۳	۲۱/۲	۱۰۱۹۰	۹۸۲	با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان
۸/۲	۸/۳	۹/۸	۹۶۰	۸۷۴	با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان
۶/۸	۶/۵	۱۶/۷	۸۰۲	۶۸۷	با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان
۴/۹	۴/۸	۱۴/۵	۵۷۸	۵۰۵	با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان
۴/۵	۴/۹	۲/۱	۵۲۸	۵۱۷	با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان
۳/۵	۳/۳	۱۷/۳	۴۱۴	۳۵۳	با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان
۳/۱	۳/۱	۱۰/۷	۳۶۱	۳۲۶	با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان
۳/۱	۲/۸	۲۲/۴	۳۶۱	۲۹۵	با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان
۲/۴	۲/۸	-۵/۴	۲۷۹	۲۹۵	با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان
۲/۲	۲/۰	۲۴/۹	۲۶۱	۲۰۹	با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان
۲/۰	۱/۸	۲۲/۱	۲۳۸	۱۹۵	با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان
۲/۰	۱/۹	۱۵/۸	۲۳۵	۲۰۳	با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان
۱/۶	۱/۶	۱۴/۰	۱۸۷	۱۶۴	با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان
۱/۴	۱/۳	۱۷/۰	۱۶۵	۱۴۱	با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان
۱/۴	۱/۳	۱۸/۴	۱۶۱	۱۳۶	با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان
۱/۲	۱/۲	۴/۵	۱۳۸	۱۳۲	با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان
۱/۰	۱/۲	-۸/۷	۱۱۶	۱۲۷	با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان
۱/۱	۱/۰	۲۵/۲	۱۳۴	۱۰۷	با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان
-۰/۸	-۰/۶	۳۶/۹	۸۹	۶۵	با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان
-۰/۷	-۰/۸	-۵/۷	۸۲	۸۷	با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان
-۰/۵	-۰/۶	-۱۱/۱	۵۶	۶۳	با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان

با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان	۶۶	۷۷	۱۶/۷	۰/۶	۰/۷
با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان	۶۶	۷۱	۷/۶	۰/۶	۰/۶
با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان	۶۶	۵۵	-۱۶/۷	۰/۶	۰/۵
با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان	۳۴	۵۰	۴۷/۱	۰/۳	۰/۴
با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان	۴۸	۴۵	-۶/۳	۰/۵	۰/۴
با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان	۳۰	۴۳	۴۳/۳	۰/۳	۰/۴
با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا	۶۰.۱	۶۵۷	۹/۳	۵/۷	۵/۶

جدول شماره ۸) عملکرد اجاره نامه های واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران در آبانماه ۱۳۹۴

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	آبانماه ۱۳۹۴	مهرماه ۱۳۹۴	آبانماه ۱۳۹۳	
۶/۷	-۱۴/۲	۹.۳۹۶	۱۰.۹۵۱	۸.۸۰۴	تعداد اجاره نامه (واحد مسکونی)
۱۰/۴	-۱/۷	۲۲۸.۷۶۷	۲۳۲.۷۸۱	۲۰۷.۱۹۸	متوسط اجاره بها (ریال)