

دی 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 واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران

در دیمه سال ۱۳۹۴

- در دیمه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران به ۱۵،۸۴۵ واحد رسیده که نسبت به ماه قبل ۲۹/۲ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۰/۳ درصد افزایش داشته است. (جدول شماره-۱)
- در این ماه منطقه ۵ با ۲،۱۰۳ فقره بیشترین تعداد معاملات و منطقه ۲۲ با ۱۶۰ فقره کمترین تعداد معاملات از این نوع را به خود اختصاص داده اند. بیشترین میزان رشد تعداد معاملات در این ماه نسبت به دیمه سال قبل مربوط به منطقه ۱۹ با ۵۸/۸ درصد افزایش و کمترین میزان مربوط به منطقه ۶ با ۰/۵ درصد کاهش بوده است (جدول شماره-۱-۱).
- متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی آپارتمانی در دیمه سال جاری ۴۰/۱۹۹ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۱/۵ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱/۷ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
- در این ماه از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی معامله شده معادل ۹۳/۷ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۹ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. بیشترین رشد متوسط قیمت دیمه یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ثبت شده نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۲۲ با ۴/۶ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۱ با کاهش ۷/۵ درصدی بوده است. (جدول شماره-۲)
- در ۱۰ ماهه فروردین لغایت دیمه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی به ۱۲۱،۵۲۱ واحد بالغ گردید که در مقایسه با ۱۰ ماهه مشابه سال قبل ۱۱/۱ درصد کاهش نشان می دهد. در طی این مدت متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ۴۰/۶۹۱ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱/۳ درصد کاهش نشان می دهد. (جدول شماره-۳)
- ارزش کل معاملات زیربنای مسکونی آپارتمانی در طی این ۱۰ ماهه نیز رقم ۴۴۱/۰۷ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به ۱۰ ماهه مشابه سال قبل ۱۱/۶ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱-۳)
- بررسی توزیع فراوانی تعداد معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در دیمه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
 - واحدهای آپارتمانی مسکونی منطقه ۵ با ۱۳/۳ درصد سهم خرید و فروش بازار (جدول شماره-۱-۱)
 - واحدهای دارای طول عمر تا ۵ سال ساخت با ۵۵/۹ درصد (جدول شماره-۴)

- واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با ۱۵/۸ درصد (جدول شماره-۵)
- واحدهای با مساحت (مترائ) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۶/۴ درصد (جدول شماره-۶)
- واحدهای با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان با ۱۰/۵ درصد (جدول شماره-۷)

بالاترین سهم را در تعداد کل معاملات به خود تخصیص داده اند.

- در دیماه ۱۳۹۴، تعداد اجاره نامه های ثبت شده به ۱۰،۰۰۹ واحد رسید که نسبت به ماه قبل ۱۸/۱ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸/۱ درصد افزایش داشته است. (جدول شماره-۸)
- در این ماه متوسط اجاره بهای یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی (رهن و اجاره) ۲۲۸،۰۱۹ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۱/۳ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۰/۹ درصد رشد داشته است. (جدول شماره-۸)

جدول شماره ۱) عملکرد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	دیماه ۱۳۹۴	آذرماه ۱۳۹۴	دیماه ۱۳۹۳	
۱۰/۳	۲۹/۲	۱۵،۸۴۵	۱۲،۲۶۷	۱۴،۳۶۵	تعداد معاملات
-۱/۷	-۱/۵	۴۰،۱۹۹	۴۰،۸۰۹	۴۰،۸۷۴	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۱-۱) توزیع تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران - دیماه ۱۳۹۴

منطقه	تعداد مبیعات	۱۳۹۴	۱۳۹۳	درصد تغییر	سهم از کل معاملات (درصد)	۱۳۹۴	۱۳۹۳
۱	۵۹۶	۶۶۱	۱۰/۹	۴/۲	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۲	۱۱۷۲	۱۲۱۱	۳/۳	۷/۶	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۳	۳۹۷	۴۸۵	۲۲/۲	۳/۱	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۴	۱۴۴۸	۱۶۱۰	۱۱/۲	۱۰/۲	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵	۱۸۸۷	۲۱۰۳	۱۱/۴	۱۳/۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۶	۴۲۳	۴۲۱	-۰/۵	۲/۷	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۷	۷۱۴	۷۲۱	۱/۰	۴/۶	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۸	۸۰۹	۸۶۷	۷/۲	۵/۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۹	۳۴۲	۳۴۶	۱/۲	۲/۲	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۰	۹۴۷	۹۶۸	۲/۲	۶/۱	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۱	۵۹۹	۶۳۶	۶/۲	۴/۰	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۲	۳۹۴	۴۲۰	۶/۶	۲/۷	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۳	۴۰۵	۵۱۵	۲۷/۲	۳/۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۴	۸۲۸	۹۸۵	۱۹/۰	۶/۲	۱۳۹۴	۱۳۹۳	

۶/۶	۶/۸	۶/۴	۱۰۴۳	۹۸۰	۱۵
۲/۵	۲/۴	۱۴/۵	۳۹۶	۳۴۶	۱۶
۳/۱	۳/۳	۲/۷	۴۹۳	۴۸۰	۱۷
۴/۰	۳/۹	۱۳/۴	۶۳۵	۵۶۰	۱۸
۲/۰	۱/۴	۵۸/۸	۳۱۶	۱۹۹	۱۹
۳/۰	۲/۸	۱۷/۰	۴۷۶	۴۰۷	۲۰
۲/۴	۲/۲	۱۸/۲	۳۷۷	۳۱۹	۲۱
۱/۰	۰/۸	۴۱/۶	۱۶۰	۱۱۳	۲۲

پژوهشگاه اقتصاد و مدیریت مسکن

جدول شماره ۲) متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی (واحد= هزارریال)

درصد تغییر	دیمه		منطقه
	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
۱/۱	۹۳.۶۹۲	۹۲.۷۰۶	۱
۳/۳	۶۲.۳۹۳	۶۰.۳۷۹	۲
-۰/۲	۷۸.۲۴۵	۷۸.۴۱۸	۳
-۳/۰	۴۳.۰۳۸	۴۴.۳۵۳	۴
-۳/۲	۴۵.۱۱۴	۴۶.۵۸۷	۵
-۱/۲	۵۶.۳۲۳	۵۷.۰۱۴	۶
-۵/۱	۴۰.۷۲۶	۴۲.۹۲۹	۷
-۲/۶	۳۹.۳۲۵	۴۰.۳۸۴	۸
-۳/۹	۲۶.۴۹۱	۲۷.۵۶۱	۹
-۴/۶	۲۷.۳۳۹	۲۸.۶۴۹	۱۰
-۷/۵	۲۸.۸۹۱	۳۱.۲۳۴	۱۱
-۳/۳	۲۸.۰۸۷	۲۹.۰۵۵	۱۲
۰/۶	۳۷.۸۶۹	۳۷.۶۴۷	۱۳
-۲/۲	۳۱.۵۳۸	۳۲.۲۴۳	۱۴
-۲/۵	۲۳.۸۶۵	۲۴.۴۸۴	۱۵
۱/۲	۲۴.۵۳۳	۲۴.۲۴۶	۱۶
۱/۶	۲۲.۳۵۹	۲۲.۰۰۵	۱۷
-۳/۴	۲۰.۹۳۰	۲۱.۶۶۰	۱۸
۲/۷	۲۳.۶۵۲	۲۳.۰۲۶	۱۹
۳/۹	۲۲.۱۷۲	۲۱.۳۳۸	۲۰
-۲/۳	۲۸.۴۲۴	۲۹.۱۰۳	۲۱
۴/۶	۳۸.۴۴۳	۳۶.۷۶۶	۲۲

جدول شماره ۳) عملکرد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی - فروردین لغایت دیماه ۱۳۹۴

درصد تغییر	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
-۱۱/۱	۱۲۱.۵۲۱	۱۳۶.۶۹۶	تعداد معاملات
-۱/۳	۴۰.۶۹۱	۴۱.۲۱۲	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۱-۳) ارزش معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی - فروردین لغایت دیماه ۱۳۹۴
(واحد= هزارمیلیارد ریال)

درصد تغییر	ارزش معاملات سال ۱۳۹۴	ارزش معاملات سال ۱۳۹۳	
-۲۶/۴	۱۵/۴۴	۲۰/۹۹	فروردین
-۳۱/۷	۵۳/۹۶	۷۹/۰۴	اردیبهشت
-۹/۷	۵۴/۱۵	۵۹/۹۴	خرداد
-۳۷/۵	۴۰/۸۳	۶۵/۳۶	تیر
-۰/۳	۴۳/۸۳	۴۳/۹۶	مرداد
-۱۱/۳	۴۶/۱۹	۵۲/۰۹	شهریور
-۱/۳	۴۲/۴۲	۴۲/۹۷	مهر
۱۲/۱	۴۲/۶۷	۳۸/۰۸	آبان
۰/۴	۴۴/۸۹	۴۴/۷۰	آذر
۹/۶	۵۶/۶۷	۵۱/۷۳	دی
-۱۱/۶	۴۴۱/۰۷	۴۹۸/۸۶	ارزش کل معاملات

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

سهم درصد		درصد تغییر	دیمه		عمر بنا (سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۵/۹	۵۷/۸	۶/۷	۸.۸۶۲	۸.۳۰۵	تا ۵
۱۴/۸	۱۴/۳	۱۴/۶	۲.۳۵۱	۲.۰۵۱	۶-۱۰
۱۶/۶	۱۶/۳	۱۲/۸	۲.۶۳۴	۲.۳۳۶	۱۱-۱۵
۶/۷	۵/۵	۳۵/۸	۱.۰۶۶	۷۸۵	۱۶-۲۰
۵/۹	۶/۲	۵/۰	۹۳۲	۸۸۸	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
دیماه ۱۳۹۴	دیماه ۱۳۹۳		دیماه ۱۳۹۴	دیماه ۱۳۹۳	
۱/۹	۰/۹	۱۲۸/۸	۳۰۲	۱۳۲	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۲/۹	۲/۳	۳۴/۹	۴۵۲	۳۳۵	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۸/۰	۶/۸	۳۰/۵	۱،۲۷۰	۹۷۳	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۴/۳	۱۴/۲	۱۱/۲	۲،۲۶۶	۲،۰۳۸	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۵/۸	۱۵/۶	۱۱/۸	۲،۵۰۸	۲،۲۴۴	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۳/۰	۱۳/۰	۱۰/۰	۲،۰۵۲	۱،۸۶۵	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۱۰/۰	۱۰/۴	۶/۳	۱،۵۸۹	۱،۴۹۵	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۸/۰	۸/۵	۴/۵	۱،۲۷۱	۱،۲۱۶	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶/۲	۶/۸	۱/۸	۹۸۸	۹۷۱	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۵/۰	۵/۶	-۲/۱	۷۹۱	۸۰۸	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳/۶	۳/۵	۱۲/۸	۵۶۴	۵۰۰	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۲/۳	۲/۸	-۶/۵	۳۷۱	۳۹۷	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۱/۸	۱/۹	۴/۷	۲۹۰	۲۷۷	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۵	۱/۷	-۲/۱	۲۳۵	۲۴۰	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۱	۱/۲	۰/۰	۱۷۱	۱۷۱	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۴/۶	۴/۹	۳/۱	۷۲۵	۷۰۳	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۶) توزیع تعداد معاملات برحسب سطح زیربنا

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		سطح زیربنا
دیماه ۱۳۹۴	دیماه ۱۳۹۳		دیماه ۱۳۹۴	دیماه ۱۳۹۳	
۰/۳	۰/۱	۱۵۰/۰	۴۵	۱۸	کمتر از ۳۰
۲/۳	۳/۰	-۱۳/۳	۳۷۰	۴۲۷	متر از ۳۰ تا ۴۰
۱۰/۷	۱۱/۸	-۰/۲	۱,۶۸۸	۱,۶۹۲	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۵/۹	۱۶/۶	۵/۵	۲,۵۱۵	۲,۳۸۵	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۶/۴	۱۶/۲	۱۱/۷	۲,۵۹۵	۲,۳۲۴	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۳/۲	۱۳/۵	۷/۹	۲,۰۹۲	۱,۹۳۹	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۰/۹	۱۰/۳	۱۷/۰	۱,۷۳۱	۱,۴۸۰	متر از ۸۰ تا ۹۰
۸/۱	۷/۲	۲۳/۴	۱,۲۸۵	۱,۰۴۱	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۵/۶	۵/۳	۱۵/۶	۸۸۳	۷۶۴	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۴/۱	۳/۹	۱۳/۹	۶۴۶	۵۶۷	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۳/۳	۳/۱	۱۵/۵	۵۱۵	۴۴۶	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲/۷	۲/۴	۲۳/۶	۴۲۹	۳۴۷	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۱/۹	۱/۹	۱۱/۸	۳۰۴	۲۷۲	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱/۱	۱/۱	۳/۷	۱۶۹	۱۶۳	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۰/۸	۱/۰	-۷/۱	۱۳۰	۱۴۰	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰/۷	۰/۷	۱۰/۴	۱۰۶	۹۶	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰/۵	۰/۵	-۳/۹	۷۴	۷۷	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰/۴	۰/۴	۱۰/۹	۶۱	۵۵	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱/۳	۰/۹	۵۶/۸	۲۰۷	۱۳۲	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
دیماه ۱۳۹۴	دیماه ۱۳۹۳		دیماه ۱۳۹۴	دیماه ۱۳۹۳	
۲/۵	۱/۳	۱۰۷/۳	۳۹۸	۱۹۲	با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان
۶/۶	۶/۱	۱۸/۳	۱۰۰۳۹	۸۷۸	با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان
۱۰/۴	۱۰/۷	۷/۴	۱۰۶۵۰	۱۰۵۳۶	با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان
۱۰/۵	۱۱/۵	۰/۵	۱۰۶۶۳	۱۰۶۵۵	با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان
۹/۵	۹/۱	۱۴/۱	۱۰۴۹۹	۱۰۳۱۴	با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان
۸/۲	۸/۱	۱۲/۱	۱۰۲۹۸	۱۰۱۵۸	با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان
۶/۷	۶/۸	۹/۴	۱۰۰۶۶	۹۷۴	با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان
۵/۲	۵/۰	۱۳/۸	۸۲۳	۷۲۳	با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان
۵/۰	۴/۴	۲۴/۸	۷۹۰	۶۳۳	با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان
۳/۷	۴/۰	۴/۰	۵۹۴	۵۷۱	با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان
۳/۱	۳/۴	۱/۰	۴۹۱	۴۸۶	با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان
۲/۹	۳/۱	۱/۶	۴۵۷	۴۵۰	با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان
۲/۶	۲/۴	۱۸/۰	۴۰۶	۳۴۴	با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان
۲/۰	۲/۳	-۲/۱	۳۲۳	۳۳۰	با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان
۲/۰	۱/۸	۲۲/۰	۳۱۱	۲۵۵	با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان
۲/۱	۲/۱	۹/۳	۳۳۰	۳۰۲	با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان
۱/۶	۱/۷	۰/۴	۲۵۰	۲۴۹	با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان
۱/۳	۱/۲	۲۲/۶	۲۰۶	۱۶۸	با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان
۱/۱	۱/۵	-۱۳/۴	۱۸۱	۲۰۹	با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان
۰/۹	۱/۱	-۵/۱	۱۴۹	۱۵۷	با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان
۱/۱	۱/۰	۱۶/۰	۱۷۴	۱۵۰	با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان
۱/۰	۰/۹	۱۲/۵	۱۵۳	۱۳۶	با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان
۰/۸	۰/۸	۱۶/۵	۱۲۷	۱۰۹	با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان
۰/۸	۰/۸	۴/۲	۱۲۴	۱۱۹	با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان

با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان	۹۵	۹۱	-۴/۲	۰/۷	۰/۶
با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان	۷۹	۹۴	۱۹/۰	۰/۵	۰/۶
با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان	۷۱	۷۵	۵/۶	۰/۵	۰/۵
با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان	۵۹	۷۴	۲۵/۴	۰/۴	۰/۵
با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان	۵۴	۶۶	۲۲/۲	۰/۴	۰/۴
با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان	۶۴	۶۵	۱/۶	۰/۴	۰/۴
با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان	۴۸	۴۹	۲/۱	۰/۳	۰/۳
با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا	۷۹۷	۸۲۹	۴/۰	۵/۵	۵/۲

جدول شماره ۸) عملکرد اجاره نامه های واحدهای مسکونی آپارتمانی

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	دیماه ۱۳۹۴	آذرماه ۱۳۹۴	دیماه ۱۳۹۳	
۸/۱	۱۸/۱	۱۰۰.۰۰۹	۸.۴۷۴	۹.۲۵۵	تعداد اجاره نامه
۱۰/۹	-۱/۳	۲۲۸.۰۱۹	۲۳۰.۹۵۴	۲۰۵.۵۳۲	متوسط اجاره بها (ریال)