

تیر 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 تیرماه سال ۱۳۹۴

- در تیرماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۱۱،۲۶۶ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۲۴/۸ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۴/۸ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
 - در ماه مورد گزارش متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۴۰/۷۷۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۰/۳ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲/۵ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
 - در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۴۶۰۶۴ واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۲۵/۷ 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 ۴۰/۶۸۴ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱/۴ درصد کاهش نشان می دهد. (جدول شماره-۲)
 - در تیرماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۰۱ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۷ تعلق داشته است. (جدول شماره-۳)
 - بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۲۰ معادل ۱۱/۱ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۲ با کاهش ۱۲/۵ درصدی بوده است. (جدول شماره-۳)
 - بررسی توزیع فراوانی معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در تیرماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
 - واحدهای دارای طول عمر تا ۵ سال ساخت : ۵۴/۸ درصد (جدول شماره-۴)
 - واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال : ۱۳/۹ درصد (جدول شماره-۵)
 - واحدهای با مساحت (متر^۲) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع : ۱۶/۵ درصد (جدول شماره-۶)
 - و واحدهای با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ 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 تیرماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد متوسط اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان در مناطق شهر تهران ۲۲۹،۰۶۰ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۱/۲ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹/۳ درصد رشد داشته است. (جدول شماره-۸)

جدول شماره ۱- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	تیرماه ۱۳۹۴	خردادماه ۱۳۹۴	تیرماه ۱۳۹۳	
-۳۴/۸	-۲۴/۸	۱۱.۲۶۶	۱۴.۹۷۲	۱۷.۲۶۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۲/۵	-۰/۳	۴۰.۷۷۳	۴۰.۸۸۷	۴۱.۸۰۳	قیمت (هزار ریال)

جدول شماره ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در طی ۴ ماهه نخست سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴

درصد تغییر	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
-۲۵/۷	۴۶۰۶۴	۶۲۰۳۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱/۴	۴۰۶۸۴	۴۱۲۴۱	متوسط قیمت (هزار ریال)

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

منطقه	تیرماه		درصد تغییر
	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴	
۱	۹۲.۲۱۱	۱۰۱.۰۰۶	۹/۵
۲	۵۹.۹۸۲	۶۲.۵۳۸	۴/۳
۳	۷۸.۱۳۱	۷۶.۸۸۵	-۱/۶
۴	۴۳.۶۱۰	۴۴.۲۷۹	۱/۵
۵	۴۷.۴۱۰	۴۶.۲۶۲	-۲/۴
۶	۵۴.۵۸۹	۵۶.۸۰۱	۴/۱
۷	۴۴.۵۰۸	۴۱.۸۵۷	-۶/۰
۸	۴۲.۲۴۳	۴۱.۳۳۲	-۲/۲
۹	۲۷.۰۱۹	۲۶.۵۸۴	-۱/۶
۱۰	۲۸.۳۳۷	۲۷.۶۶۴	-۲/۴
۱۱	۳۱.۰۶۳	۳۰.۱۰۸	-۳/۱
۱۲	۳۱.۴۲۷	۲۷.۴۹۳	-۱۲/۵
۱۳	۳۸.۳۲۸	۳۵.۷۶۷	-۶/۷
۱۴	۳۲.۰۶۹	۳۱.۵۶۰	-۱/۶
۱۵	۲۴.۸۱۶	۲۳.۷۹۴	-۴/۱
۱۶	۲۴.۳۲۷	۲۳.۸۷۷	-۱/۸
۱۷	۲۱.۵۹۶	۲۱.۱۱۵	-۲/۲
۱۸	۲۱.۲۳۶	۲۰.۷۴۵	-۲/۳
۱۹	۲۱.۴۶۲	۲۲.۴۱۰	۴/۴
۲۰	۱۹.۹۷۳	۲۲.۲۰۰	۱۱/۱
۲۱	۳۰.۷۲۶	۲۸.۹۶۱	-۵/۷
۲۲	۳۸.۹۱۴	۳۷.۵۳۸	-۳/۵

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

سهم درصد		درصد تغییر	تیرماه		عمر بنا (سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۴/۸	۵۴/۸	-۳۴/۸	۶۱۷۱	۹۴۶۷	تا ۵
۱۵/۸	۱۵/۲	-۳۲/۳	۱۷۷۵	۲۶۲۰	۶-۱۰
۱۶/۵	۱۶/۴	-۳۴/۵	۱۸۵۴	۲۸۲۹	۱۱-۱۵
۶/۷	۶/۲	-۲۹/۹	۷۵۲	۱۰۷۳	۱۶-۲۰
۶/۳	۷/۴	-۴۴/۱	۷۱۴	۱۲۷۷	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
تیرماه ۱۳۹۴	تیرماه ۱۳۹۳		تیرماه ۱۳۹۴	تیرماه ۱۳۹۳	
۲/۸	۱/۱	۶۸/۱	۳۲۱	۱۹۱	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۳/۰	۳/۱	-۳۷/۲	۳۴۰	۵۴۱	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۸/۳	۶/۹	-۲۱/۹	۹۳۷	۱,۱۹۹	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۳/۹	۱۳/۰	-۳۰/۳	۱,۵۶۳	۲,۲۴۲	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۳/۷	۱۳/۹	-۳۵/۴	۱,۵۴۷	۲,۳۹۳	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۲/۹	۱۲/۶	-۳۲/۹	۱,۴۵۴	۲,۱۶۸	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۹/۸	۱۰/۵	-۳۹/۴	۱,۱۰۱	۱,۸۱۸	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۷/۷	۸/۷	-۴۲/۱	۸۷۳	۱,۵۰۷	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶/۵	۶/۸	-۳۷/۸	۷۳۱	۱,۱۷۵	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۵/۰	۵/۶	-۴۲/۱	۵۶۵	۹۷۵	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳/۸	۴/۲	-۴۰/۳	۴۲۹	۷۱۸	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۲/۶	۳/۰	-۴۳/۲	۲۹۱	۵۱۲	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۰	۲/۳	-۴۴/۴	۲۲۲	۳۹۹	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۶	۱/۸	-۴۲/۲	۱۷۵	۳۰۳	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۱	۱/۰	-۳۱/۸	۱۲۲	۱۷۹	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۵/۳	۵/۵	-۳۷/۲	۵۹۶	۹۴۹	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۶- توزیع تعداد معاملات در شهر تهران بر حسب سطح زیربنای واحدهای مسکونی در تیرماه ۱۳۹۴
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		سطح زیربنا
تیرماه ۱۳۹۴	تیرماه ۱۳۹۳		تیرماه ۱۳۹۴	تیرماه ۱۳۹۳	
۰/۵	۰/۳	۲/۰	۵۱	۵۰	کمتر از ۳۰
۲/۹	۲/۸	-۳۲/۱	۳۲۶	۴۸۰	متر از ۳۰ تا ۴۰
۱۱/۳	۱۱/۲	-۳۴/۵	۱.۲۶۸	۱.۹۳۶	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۶/۲	۱۶/۸	-۳۷/۱	۱.۸۳۰	۲.۹۰۸	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۶/۵	۱۵/۶	-۳۱/۰	۱.۸۵۹	۲.۶۹۳	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۲/۶	۱۳/۲	-۳۷/۷	۱.۴۲۲	۲.۲۸۲	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۰/۳	۱۰/۲	-۳۴/۲	۱.۱۶۴	۱.۷۶۸	متر از ۸۰ تا ۹۰
۷/۷	۷/۳	-۳۱/۵	۸۶۲	۱.۲۵۹	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۵/۶	۵/۳	-۳۰/۷	۶۳۲	۹۱۲	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۴/۳	۴/۲	-۳۳/۳	۴۸۹	۷۳۳	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۳/۲	۳/۲	-۳۵/۸	۳۶۰	۵۶۱	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲/۳	۲/۴	-۳۶/۶	۲۶۲	۴۱۳	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۱/۸	۲/۱	-۴۵/۳	۲۰۳	۳۷۱	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱/۱	۱/۴	-۴۷/۰	۱۲۴	۲۳۴	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۰/۸	۰/۸	-۳۵/۰	۸۹	۱۳۷	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰/۶	۰/۷	-۴۳/۷	۶۷	۱۱۹	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰/۶	۰/۴	-۱۳/۵	۶۴	۷۴	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰/۵	۰/۴	-۲۳/۳	۵۶	۷۳	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱/۲	۱/۵	-۴۷/۵	۱۳۸	۲۶۳	متر از ۲۰۰ به بالا

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

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		ارزش واحد مسکونی
تیرماه ۱۳۹۴	تیرماه ۱۳۹۳		تیرماه ۱۳۹۴	تیرماه ۱۳۹۳	
۳/۶	۱/۹	۲۳/۹	۴۰۵	۳۲۷	با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان
۷/۴	۶/۳	-۲۳/۰	۸۳۵	۱۰۰۸۴	با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان
۱۰/۵	۱۰/۵	-۳۴/۸	۱۰۱۷۸	۱۸۰۷	با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان
۱۰/۶	۱۱/۰	-۳۷/۰	۱۰۱۹۹	۱۰۹۰۴	با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان
۸/۴	۸/۵	-۳۵/۶	۹۴۷	۱۰۴۷۰	با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان
۷/۳	۷/۵	-۳۷/۳	۸۱۷	۱۰۳۰۲	با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان
۶/۱	۶/۳	-۳۷/۴	۶۸۵	۱۰۰۹۴	با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان
۵/۲	۴/۸	-۲۹/۲	۵۸۴	۸۲۵	با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان
۴/۵	۴/۳	-۳۱/۳	۵۰۴	۷۳۴	با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان
۳/۹	۳/۷	-۳۰/۴	۴۴۴	۶۳۸	با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان
۳/۲	۳/۹	-۴۶/۱	۳۶۲	۶۷۲	با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان
۳/۰	۳/۰	-۳۵/۴	۳۳۸	۵۲۳	با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان
۲/۴	۲/۸	-۴۲/۹	۲۷۴	۴۸۰	با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان
۲/۵	۲/۴	-۳۲/۵	۲۸۱	۴۱۶	با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان
۱/۸	۱/۷	-۳۳/۹	۱۹۹	۳۰۱	با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان
۱/۸	۲/۰	-۴۲/۰	۱۹۹	۳۴۳	با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان
۱/۶	۱/۵	-۳۳/۳	۱۷۸	۲۶۷	با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان
۱/۲	۱/۴	-۴۲/۹	۱۴۰	۲۴۵	با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان
۱/۲	۱/۳	-۴۰/۵	۱۳۸	۲۳۲	با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان
۱/۰	۱/۱	-۴۲/۱	۱۱۳	۱۹۵	با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان
۱/۳	۱/۱	-۲۳/۷	۱۴۲	۱۸۶	با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان
۰/۹	۱/۰	-۴۶/۱	۹۶	۱۷۸	با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان
۰/۷	۰/۹	-۵۴/۹	۷۴	۱۶۴	با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان
۰/۷	۰/۹	-۴۸/۱	۸۳	۱۶۰	با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان

با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان	۱۱۶	۶۷	-۴۲/۲	۰/۷	۰/۶
با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان	۱۲۲	۸۱	-۳۳/۶	۰/۷	۰/۷
با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان	۸۹	۵۸	-۳۴/۸	۰/۵	۰/۵
با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان	۹۰	۴۷	-۴۷/۸	۰/۵	۰/۴
با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان	۹۶	۳۷	-۶۱/۵	۰/۶	۰/۳
با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان	۵۳	۴۹	-۷/۵	۰/۳	۰/۴
با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان	۶۱	۴۰	-۳۴/۴	۰/۴	۰/۴
با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا	۱۰۰۹۲	۶۷۲	-۳۸/۵	۶/۳	۶/۰

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

تیرماه ۱۳۹۳	خرداد ۱۳۹۴	تیرماه ۱۳۹۴	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد اجاره نامه (واحد مسکونی)	۱۴۶۰۸	۱۴۰۲۱۰	۱۳۰۳۶۲	-۶/۰
متوسط اجاره بها (ریال)	۲۰۹،۵۵۴	۲۲۶،۳۲۷	۲۲۹،۰۶۰	۱/۲
				۹/۳