

مهر 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 مهرماه سال ۱۳۹۴

- در مهرماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۱۱،۱۴۴ واحد مسکونی رسیده که نسبت به ماه قبل ۱۰/۲ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶/۶ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
 - در این ماه متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی آپارتمانی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۴۱/۶۷۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۱/۴ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲/۶ درصد رشد داشته است. (جدول شماره-۱)
 - در هفت ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۸۱،۶۶۱ واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۸ 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 ۴۰/۸۱۶ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱/۲ درصد کاهش نشان می دهد.
 - ارزش کل معاملات املاک با کاربری مسکونی آپارتمانی صورت گرفته در طی این مدت نیز رقم ۲۹۶/۸۳ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۸/۵ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۲ و شماره ۱-۲)
 - در مهرماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی معامله شده معادل ۹۵/۴ 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 ۲ معادل ۱۳ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۴ با کاهش ۵/۵ درصدی بوده است. (جدول شماره-۳)
 - بررسی توزیع فراوانی معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در مهرماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
 - واحدهای دارای طول عمر تا ۵ سال ساخت با ۵۵/۲ درصد (جدول شماره-۴)
 - واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با ۱۵/۳ درصد (جدول شماره-۵)
 - واحدهای با مساحت (متر اژ) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۶/۴ درصد (جدول شماره-۶)
 - و واحدهای با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان با ۱۰/۱۸ 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) درمهرماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد متوسط اجاره بهای یک مترمربع واحد مسکونی آپارتمانی در مناطق شهر تهران ۲۳۲،۷۸۱ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۳ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۰/۹ درصد رشد داشته است. (جدول شماره-۸)

دفتر پژوهش‌های اقتصادی و آمار
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	مهرماه ۱۳۹۴	شهریورماه ۱۳۹۴	مهرماه ۱۳۹۳	
-۶/۶	-۱۰/۲	۱۱.۱۴۴	۱۲.۴۱۴	۱۱.۹۳۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲/۶	۱/۴	۴۱.۶۷۷	۴۱.۰۸۴	۴۰.۶۲۵	قیمت (هزارریال)

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

درصد تغییر	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
-۱۸/۰	۸۱.۶۶۱	۹۹.۵۶۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱/۲	۴۰.۸۱۶	۴۱.۳۱۵	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۱-۲) ارزش معاملات واحد مسکونی آپارتمانی در شهر تهران در طی ماههای فروردین لغایت مهر 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
ارزش کل معاملات	۳۶۴/۳۵	۲۹۶/۸۳	-۱۸/۵

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

منطقه	مهرماه		درصد تغییر
	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴	
۱	۹۵.۱۴۹	۹۵.۴۴۷	۰/۳
۲	۵۸.۳۹۷	۶۵.۹۶۶	۱۳/۰
۳	۷۷.۵۶۰	۷۷.۰۵۹	-۰/۶
۴	۴۲.۹۳۱	۴۴.۵۵۶	۳/۸
۵	۴۶.۸۱۳	۴۵.۱۳۳	-۳/۶
۶	۵۵.۷۶۶	۵۹.۱۱۹	۶/۰
۷	۴۴.۷۷۵	۴۳.۴۶۵	-۲/۹
۸	۴۰.۸۰۸	۳۹.۹۶۳	-۲/۱
۹	۲۷.۲۳۸	۲۷.۶۰۹	۱/۴
۱۰	۲۸.۲۸۷	۲۷.۲۱۱	-۳/۸
۱۱	۳۰.۰۷۰	۲۹.۰۸۰	-۳/۳
۱۲	۲۷.۹۵۹	۳۰.۵۷۹	۹/۴
۱۳	۳۸.۴۸۱	۳۸.۰۷۷	-۱/۱
۱۴	۳۲.۶۶۸	۳۰.۸۶۵	-۵/۵
۱۵	۲۴.۰۹۷	۲۴.۱۵۳	۰/۲
۱۶	۲۴.۰۷۵	۲۳.۶۱۷	-۱/۹
۱۷	۲۱.۵۸۰	۲۱.۳۲۷	-۱/۲
۱۸	۲۱.۲۲۳	۲۰.۸۱۹	-۱/۹
۱۹	۲۲.۴۶۸	۲۴.۴۹۳	۹/۰
۲۰	۲۰.۷۹۳	۲۲.۳۸۸	۷/۷
۲۱	۲۸.۳۷۹	۲۸.۷۱۰	۱/۲
۲۲	۳۵.۶۸۲	۳۶.۸۹۶	۳/۴

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

سهام درصد		درصد تغییر	مهرماه		عمر بنا (سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۵/۲	۵۵/۰	-۶/۲	۶,۱۵۷	۶,۵۶۷	تا ۵
۱۵/۰	۱۵/۹	-۱۱/۷	۱,۶۷۳	۱,۸۹۵	۶-۱۰
۱۶/۰	۱۶/۶	-۹/۷	۱,۷۸۴	۱,۹۷۶	۱۱-۱۵
۷/۰	۶/۲	۴/۷	۷۷۶	۷۴۱	۱۶-۲۰
۶/۸	۶/۳	۰	۷۵۴	۷۵۴	بیش از ۲۰

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

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		قیمت یک مترمربع
مهرماه ۱۳۹۴	مهرماه ۱۳۹۳		مهرماه ۱۳۹۴	مهرماه ۱۳۹۳	
۱/۹	۱/۲	۴۱/۹	۲۱۰	۱۴۸	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۲/۸	۲/۸	-۷/۵	۳۱۰	۳۳۵	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۸/۰	۶/۷	۱۰/۷	۸۹۱	۸۰۵	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۳/۷	۱۳/۸	-۷/۴	۱۰۵۲۵	۱۰۶۴۶	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۵/۳	۱۵/۷	-۹/۰	۱۰۷۰۴	۱۰۸۷۲	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۲/۶	۱۳/۱	-۱۰/۳	۱۰۴۰۴	۱۰۵۶۶	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۹/۴	۱۱/۰	-۲۰/۰	۱۰۰۵۰	۱۰۳۱۳	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۸/۰	۸/۳	-۱۰/۰	۸۹۱	۹۹۰	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶/۶	۶/۳	-۲/۸	۷۳۶	۷۵۷	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۴/۸	۴/۹	-۷/۹	۵۳۶	۵۸۲	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳/۴	۳/۷	-۱۴/۱	۳۸۳	۴۴۶	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۲/۸	۲/۹	-۱۱/۹	۳۱۰	۳۵۲	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۰	۲/۰	-۴/۷	۲۲۳	۲۳۴	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۷	۱/۵	۱/۱	۱۸۵	۱۸۳	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۳	۱/۱	۵/۹	۱۴۳	۱۳۵	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۵/۸	۴/۸	۱۲/۶	۶۴۴	۵۷۲	بیش از ۸۰ میلیون ریال

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

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		سطح زیربنا
مهرماه ۱۳۹۴	مهرماه ۱۳۹۳		مهرماه ۱۳۹۴	مهرماه ۱۳۹۳	
۰/۴	۰/۲	۱۲۵/۰	۴۵	۲۰	کمتر از ۳۰
۲/۵	۳/۱	-۲۴/۳	۲۷۸	۳۶۷	متر از ۳۰ تا ۴۰
۱۰/۱	۱۱/۸	-۱۹/۷	۱،۱۲۷	۱،۴۰۴	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۶/۰	۱۷/۰	-۱۲/۰	۱،۷۸۱	۲،۰۲۳	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۶/۴	۱۶/۸	-۸/۸	۱،۸۲۴	۲،۰۰۱	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۳/۲	۱۳/۰	-۵/۰	۱،۴۷۴	۱،۵۵۲	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۰/۵	۹/۷	۰/۹	۱،۱۶۹	۱،۱۵۸	متر از ۸۰ تا ۹۰
۷/۳	۷/۲	-۵/۵	۸۱۴	۸۶۱	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۵/۷	۵/۵	-۲/۴	۶۴۰	۶۵۶	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۴/۲	۳/۸	۴/۲	۴۷۲	۴۵۳	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۳/۴	۳/۳	-۴/۰	۳۸۰	۳۹۶	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲/۸	۲/۱	۲۲/۲	۳۰۸	۲۵۲	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۱/۹	۱/۷	۴/۵	۲۰۹	۲۰۰	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱/۰	۱/۰	-۱۰/۸	۱۰۷	۱۲۰	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۱/۳	۰/۸	۶۴/۴	۱۴۸	۹۰	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰/۷	۰/۸	-۱۷/۲	۷۷	۹۳	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰/۶	۰/۶	-۱۳/۳	۶۵	۷۵	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰/۴	۰/۴	-۴/۸	۴۰	۴۲	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱/۷	۱/۴	۹/۴	۱۸۶	۱۷۰	متر از ۲۰۰ به بالا

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

ارزش واحد مسکونی		تعداد مبيعات انجام شده		درصد تغییر	سهم درصد	
مهرماه ۱۳۹۳	مهرماه ۱۳۹۴	مهرماه ۱۳۹۳	مهرماه ۱۳۹۴		مهرماه ۱۳۹۳	مهرماه ۱۳۹۴
با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان	۲۱۷	۲۸۲	۳۰/۰	۱/۸	۲/۵	
با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان	۷۷۳	۷۱۲	-۷/۹	۶/۵	۶/۴	
با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان	۱,۰۷۲	۱,۰۳۲	-۳/۴	۹/۸	۱۰/۱۶	
با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان	۱,۴۷۴	۱,۰۳۴	-۲۳/۱	۱۲/۴	۱۰/۱۸	
با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان	۱,۰۳۲	۱,۰۵۴	-۶/۹	۹/۵	۹/۵	
با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان	۹۶۲	۸۹۰	-۷/۵	۸/۱	۸/۰	
با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان	۷۴۴	۶۸۹	-۷/۴	۶/۲	۶/۲	
با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان	۶۱۲	۵۷۸	-۵/۶	۵/۱	۵/۲	
با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان	۵۴۷	۵۱۳	-۶/۲	۴/۶	۴/۶	
با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان	۴۴۰	۴۱۰	-۶/۸	۳/۷	۳/۷	
با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان	۳۹۹	۳۵۷	-۱۰/۵	۳/۳	۳/۲	
با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان	۳۶۱	۳۴۱	-۵/۵	۳/۰	۳/۱	
با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان	۲۹۳	۲۸۴	-۳/۱	۲/۵	۲/۵	
با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان	۲۹۲	۲۴۴	-۱۶/۴	۲/۴	۲/۲	
با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان	۲۲۸	۲۱۴	-۶/۱	۱/۹	۱/۹	
با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان	۲۴۵	۲۰۹	-۱۴/۷	۲/۱	۱/۹	
با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان	۱۸۴	۱۶۲	-۱۲/۰	۱/۵	۱/۵	
با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان	۱۴۶	۱۲۸	-۱۲/۳	۱/۲	۱/۱	
با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان	۱۴۹	۱۴۵	-۲/۷	۱/۲	۱/۳	
با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان	۱۴۱	۱۴۹	۵/۷	۱/۲	۱/۳	
با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان	۹۹	۱۱۸	۱۹/۲	۰/۸	۱/۱	
با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان	۱۰۷	۱۲۲	۱۴/۰	۰/۹	۱/۱	
با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان	۷۰	۸۶	۲۲/۹	۰/۶	۰/۸	
با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان	۹۱	۷۸	-۱۴/۳	۰/۸	۰/۷	
با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان	۶۲	۷۹	۲۷/۴	۰/۵	۰/۷	

۰/۵	۰/۷	-۳۴/۵	۵۷	۸۷	با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان
۰/۶	۰/۵	۲۲/۸	۷۰	۵۷	با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان
۰/۴	۰/۵	-۱۶/۷	۴۵	۵۴	با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان
۰/۴	۰/۵	-۲۹/۳	۴۱	۵۸	با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان
۰/۳	۰/۴	-۱۷/۰	۳۹	۴۷	با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان
۰/۴	۰/۳	۳۰/۳	۴۳	۳۳	با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان
۶/۶	۵/۵	۱۲/۵	۷۳۹	۶۵۷	با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا

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

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	مهرماه ۱۳۹۴	شهریورماه ۱۳۹۴	مهرماه ۱۳۹۳	
۴/۶	-۲۳/۵	۱۰،۹۵۱	۱۴،۳۱۹	۱۰،۴۶۶	تعداد اجاره نامه (واحد مسکونی)
۱۰/۹	-۳/۰	۲۳۲،۷۸۱	۲۴۰،۰۱۹	۲۰۹،۹۲۴	متوسط اجاره بها (ریال)