

اردیبهشت

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 اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴

- در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۱۵،۰۸۶ واحد مسکونی رسیده که نسبت به ماه قبل ۲۱۸/۳ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۱/۸ 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 ۴۰/۷۶۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
 - در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۴/۳ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۲ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. (جدول شماره-۲)
 - بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۱۶ معادل ۱۴/۷ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۵ با کاهش ۹/۳ درصدی بوده است. (جدول شماره-۲)
 - بررسی توزیع فراوانی معاملات انجام گرفته در اردیبهشت ماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
 - واحدهای مسکونی با طول عمر کمتر از ۵ سال ساخت با ۵۴/۱ درصد (جدول شماره-۳)
 - واحدهای مسکونی با قیمت ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال به ازای هر مترمربع بنا با ۱۵/۴ درصد (جدول شماره-۴)
 - آپارتمان های مسکونی با متراژ ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۷/۶ درصد (جدول شماره-۵)
 - آپارتمان های مسکونی با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان با ۱۲ درصد (جدول شماره-۶)
- بالاترین سهم را در تعداد کل معاملات به خود تخصیص داده اند.
- بررسی روند تحولات اجاره بها و ترکیب آن (رهن و اجاره) در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد متوسط اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان در مناطق شهر تهران ۲۲۹،۷۰۷ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۳ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۱/۶ درصد رشد داشته است. (جدول شماره-۷)

جدول شماره ۱- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	اردیبهشت ماه ۱۳۹۴	فروردین ماه ۱۳۹۴	اردیبهشت ماه ۱۳۹۳	
-۳۱/۸	۲۱۸/۳	۱۵.۰۸۶	۴.۷۴۰	۲۲.۱۱۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱/۰	۳/۰	۴۰.۷۶۵	۳۹.۵۶۸	۴۱.۱۷۲	قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۲- متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان های مسکونی معامله شده در مناطق شهرداری تهران (واحد=هزارریال)

درصد تغییر	اردیبهشت ماه		منطقه
	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
۴/۲	۹۴.۳۲۶	۹۰.۴۸۹	۱
۷/۰	۶۳.۵۳۲	۵۹.۳۹۳	۲
۲/۲	۷۹.۶۴۷	۷۷.۹۶۹	۳
-۱/۰	۴۳.۷۱۳	۴۴.۱۶۶	۴
-۱/۶	۴۵.۸۴۳	۴۶.۵۹۵	۵
-۲/۴	۵۵.۲۰۳	۵۶.۵۷۴	۶
۴/۲	۴۳.۴۷۷	۴۱.۷۳۰	۷
-۱/۲	۴۰.۹۳۵	۴۱.۴۱۷	۸
-۳/۰	۲۷.۶۷۱	۲۸.۵۲۸	۹
-۳/۰	۲۸.۳۴۶	۲۹.۲۱۷	۱۰
-۱/۳	۳۰.۰۸۳	۳۰.۴۹۴	۱۱
-۳/۳	۲۸.۶۴۳	۲۹.۶۲۵	۱۲
-۳/۷	۳۶.۷۹۳	۳۸.۲۱۵	۱۳
۰/۸	۳۲.۹۸۶	۳۲.۷۲۳	۱۴
-۹/۳	۲۴.۲۹۸	۲۶.۷۸۶	۱۵
۱۴/۷	۲۴.۷۳۹	۲۱.۵۶۴	۱۶
-۰/۴	۲۱.۹۴۰	۲۲.۰۲۳	۱۷

-۱/۶	۲۱.۲۰۰	۲۱.۵۵۰	۱۸
۷/۷	۲۴.۴۹۳	۲۲.۷۴۵	۱۹
۱۱/۷	۲۱.۸۲۹	۱۹.۵۴۱	۲۰
-۲/۸	۲۹.۲۹۵	۳۰.۱۳۲	۲۱
-۴/۶	۳۸.۶۱۹	۴۰.۴۷۲	۲۲

جدول شماره ۳- توزیع تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	اردمیبهشت ماه		عمر بنا
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۴/۱	۵۵/۲	-۳۳/۲	۸۱۶۴	۱۲۲۱۵	کمتر از ۵
۱۵/۳	۱۵/۷	-۳۳/۵	۲۳۰۹	۳۴۷۰	۶-۱۰
۱۷/۳	۱۷/۲	-۳۱/۵	۲۶۰۹	۳۸۱۰	۱۱-۱۵
۷/۱	۶/۰	-۱۹/۱	۱۰۶۴	۱۳۱۶	۱۶-۲۰
۶/۲	۵/۹	-۲۷/۸	۹۴۰	۱۳۰۲	بیش از ۲۰

جدول شماره ۴- توزیع تعداد معاملات در شهر تهران بر حسب قیمت یک مترمربع واحد مسکونی آپارتمانی (واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		قیمت یک مترمربع
اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۳		اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۳	
۱/۹	۰/۷	۷۷/۴	۲۹۱	۱۶۴	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۲/۶	۱/۹	-۶/۶	۳۹۹	۴۲۷	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۶/۸	۶/۱	-۲۳/۵	۱۰۰۲۳	۱۰۳۳۸	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۵/۴	۱۲/۵	-۱۵/۸	۲۰۳۲۱	۲۰۷۵۷	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۵/۱	۱۵/۴	-۳۳/۱	۲۰۲۷۴	۳۰۳۹۸	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۳/۳	۱۴/۱	-۳۶/۰	۱۰۹۹۹	۳۰۱۲۱	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۱۰/۰	۱۱/۲	-۳۹/۰	۱۰۵۱۵	۲۰۴۸۳	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۸/۰	۹/۴	-۴۱/۶	۱۰۲۱۲	۲۰۰۷۴	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶/۳	۷/۲	-۴۰/۵	۹۵۱	۱۰۵۹۸	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۴/۸	۵/۹	-۴۴/۲	۷۳۰	۱۰۳۰۸	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳/۳	۳/۵	-۳۵/۹	۴۹۹	۷۷۹	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۲/۵	۲/۷	-۳۵/۹	۳۸۴	۵۹۹	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۱	۲/۰	-۳۰/۴	۳۱۲	۴۴۸	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۵	۱/۶	-۳۷/۲	۲۱۹	۳۴۹	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۰/۹	۱/۳	-۵۱/۰	۱۴۲	۲۹۰	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۵/۴	۴/۴	-۱۶/۹	۸۱۵	۹۸۱	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۵- توزیع تعداد معاملات در شهر تهران بر حسب سطح زیربنای واحدهای مسکونی در اردیبهشت ماه ۱۳۹۴
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		سطح زیربنا
اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۳		اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۳	
۰/۴	۰/۲	۴۱/۹	۶۱	۴۳	کمتر از ۳۰
۲/۵	۳/۰	-۴۲/۳	۳۸۰	۶۵۹	متر از ۳۰ تا ۴۰
۱۱/۲	۱۱/۸	-۳۵/۵	۱,۶۸۸	۲,۶۱۸	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۶/۹	۱۶/۹	-۳۱/۷	۲,۵۵۶	۳,۷۴۳	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۷/۶	۱۶/۳	-۲۶/۷	۲,۶۵۰	۳,۶۱۴	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۳/۶	۱۳/۵	-۳۱/۵	۲,۰۴۶	۲,۹۸۹	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۰/۱	۱۰/۰	-۳۱/۰	۱,۵۱۸	۲,۲۰۱	متر از ۸۰ تا ۹۰
۷/۱	۷/۶	-۳۶/۰	۱,۰۷۰	۱,۶۷۳	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۴/۹	۵/۲	-۳۵/۹	۷۴۱	۱,۱۵۶	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۴/۱	۴/۱	-۳۱/۵	۶۱۹	۹۰۳	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۳/۱	۳/۱	-۳۲/۶	۴۶۵	۶۹۰	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲/۲	۲/۱	-۲۷/۷	۳۳۶	۴۶۵	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۱/۶	۱/۸	-۳۸/۸	۲۳۸	۳۸۹	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱/۰	۱/۱	-۳۸/۱	۱۴۶	۲۳۶	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۰/۹	۰/۹	-۲۶/۵	۱۳۹	۱۸۹	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰/۶	۰/۶	-۲۷/۶	۹۷	۱۳۴	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰/۵	۰/۵	-۲۴/۰	۷۹	۱۰۴	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰/۴	۰/۳	-۲۵/۴	۵۳	۷۱	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱/۴	۱/۱	-۱۳/۶	۲۰۴	۲۳۶	متر از ۲۰۰ به بالا

جدول شماره ۶- توزیع تعداد معاملات در شهر تهران بر حسب ارزش ریالی واحدهای مسکونی در اردیبهشت ماه ۱۳۹۴
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		ارزش واحد مسکونی
اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۳		اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۳	
۲/۵	۱/۱	۵۵/۹	۳۸۲	۲۴۵	با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان
۶/۵	۵/۲	-۱۵/۱	۹۸۱	۱،۱۵۶	با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان
۱۰/۳	۱۰/۵	-۳۳/۵	۱،۵۵۰	۲،۳۳۰	با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان
۱۲/۰	۱۱/۴	-۲۸/۲	۱،۸۱۴	۲،۵۲۵	با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان
۹/۵	۹/۳	-۳۰/۳	۱،۴۳۶	۲،۰۶۱	با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان
۷/۹	۷/۹	-۳۲/۱	۱،۱۹۱	۱،۷۵۴	با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان
۶/۳	۶/۵	-۳۳/۷	۹۵۴	۱،۴۳۹	با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان
۵/۲	۵/۵	-۳۵/۳	۷۸۸	۱،۲۱۸	با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان
۴/۵	۴/۷	-۳۴/۸	۶۷۷	۱،۰۳۹	با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان
۳/۷	۳/۹	-۳۶/۴	۵۵۴	۸۷۱	با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان
۳/۳	۳/۵	-۳۶/۶	۴۹۶	۷۸۲	با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان
۲/۹	۳/۱	-۳۷/۶	۴۳۰	۶۸۹	با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان
۲/۳	۲/۴	-۳۴/۶	۳۵۰	۵۳۵	با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان
۲/۱	۲/۶	-۴۵/۵	۳۱۶	۵۸۰	با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان
۱/۷	۲/۲	-۴۷/۴	۲۵۲	۴۷۹	با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان
۲/۱	۲/۰	-۳۰/۱	۳۱۶	۴۵۲	با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان
۱/۵	۱/۷	-۳۸/۵	۲۳۰	۳۷۴	با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان
۱/۲	۱/۵	-۴۵/۲	۱۸۴	۳۳۶	با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان
۱/۱	۱/۳	-۴۳/۶	۱۶۸	۲۹۸	با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان
۱/۲	۱/۱	-۲۶/۰	۱۸۵	۲۵۰	با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان
۰/۹	۱/۲	-۴۵/۳	۱۴۰	۲۵۶	با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان
۱/۰	۰/۹	-۲۵/۴	۱۴۴	۱۹۳	با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان
۰/۷	۰/۹	-۴۷/۴	۱۰۰	۱۹۰	با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان
۰/۷	۰/۹	-۴۷/۷	۱۰۲	۱۹۵	با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان

با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان	۱۴۶	۷۷	-۲۶/۳	۰/۷	۰/۵
با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان	۱۶۳	۱۰۳	۳۲/۴	۰/۷	۰/۷
با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان	۱۳۶	۷۴	-۱۲/۹	۰/۶	۰/۵
با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان	۱۰۳	۶۳	۱۴/۳	۰/۵	۰/۴
با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان	۸۸	۷۳	-۵۷/۶	۰/۴	۰/۵
با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان	۶۲	۴۹	۲۱/۱	۰/۳	۰/۳
با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان	۷۱	۵۶	۳۷/۵	۰/۳	۰/۴
با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا	۱۰۰۹۷	۸۵۱	-۲۱/۰	۵/۰	۵/۶

جدول شماره ۷- عملکرد اجاره نامه های منعقد شده در شهر تهران

تعداد اجاره نامه (واحد مسکونی)	اردیبهشت ۱۳۹۳	فروردین ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۴	درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل
۱۱،۹۱۶	۴،۳۰۴	۱۰،۵۷۲	۱۴۵/۶	-۱۱/۳	
۲۰۵،۷۶۹	۲۲۳،۱۰۴	۲۲۹،۷۰۷	۳/۰	۱۱/۶	
متوسط اجاره بها (ریال)					