

فروردین

۱۳۹۵

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 فروردین ماه سال ۱۳۹۵

- در فروردین سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران به ۵،۶۳۹ واحد رسیده که نسبت به ماه قبل ۵۶/۲ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۹ درصد افزایش داشته است (جدول شماره-۱).
- در این ماه منطقه ۵ با ۸۰۳ فقره بیشترین تعداد معاملات و منطقه ۲۲ با ۶۰ فقره کمترین تعداد معاملات از این نوع را به خود اختصاص داده اند. بیشترین میزان رشد تعداد معاملات در این ماه نسبت به فروردین ماه سال قبل مربوط به منطقه ۱۳ با ۴۶/۳ درصد افزایش و کمترین میزان مربوط به منطقه ۱۹ با ۲۶/۶ درصد کاهش بوده است (جدول شماره-۱).
- متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد های مسکونی آپارتمانی در فروردین ماه سال جاری ۴۱/۳۸۰ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۷/۶ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴/۶ درصد افزایش داشته است (جدول شماره-۱).
- در این ماه از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی معامله شده معادل ۹۷/۳۶۵ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. بیشترین رشد متوسط قیمت فروردین ماه یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ثبت شده نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۶ با ۷/۴ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۲۱ با کاهش ۵/۹ درصدی بوده است (جدول شماره-۲).
- ارزش کل معاملات زیربنای مسکونی آپارتمانی در فروردین ماه رقم ۲۰/۵۹ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۳/۴ درصد افزایش داشته است (جدول شماره-۳).
- بررسی توزیع فراوانی تعداد معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در فروردین ماه ۱۳۹۵ نشان می دهد:

- واحدهای آپارتمانی مسکونی منطقه ۵ با ۱۴/۲ درصد سهم خرید و فروش بازار (جدول شماره-۱)
- واحدهای دارای عمر تا ۵ سال ساخت با ۵۲/۵ درصد (جدول شماره-۴)
- واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با ۱۵/۲ درصد (جدول شماره-۵)
- واحدهای با مساحت (متراز) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۶ درصد (جدول شماره-۶)
- واحدهای با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان با ۱۰/۷ درصد (جدول شماره-۷)

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

- در فروردین ماه ۱۳۹۵، تعداد اجاره نامه های ثبت شده به ۵،۱۰۹ واحد رسید که نسبت به ماه قبل ۴۶ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۸/۷ درصد افزایش داشته است (جدول شماره-۸).
- در این ماه متوسط اجاره بهای یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی (رهن و اجاره) ۲۱۵،۶۴۷ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۰/۷ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳/۳ درصد کاهش 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	فروردین ۱۳۹۵	اسفند ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۴	
۱۹/۰	-۵۶/۲	۵,۶۳۹	۱۲,۸۶۱	۴,۷۴۰	تعداد معاملات
۴/۶	-۷/۶	۴۱,۳۸۰	۴۴,۷۸۲	۳۹,۵۶۸	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۱-۱) توزیع تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران - فروردین ۱۳۹۵

تعداد مبيعات		درصد تغيير		سهم از كل معاملات (درصد)		منطقه
سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۵	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۱۹۴	۲۰۰	۳/۱	۴/۱	۳/۵	۳/۵	۱
۳۷۲	۴۷۳	۲۷/۲	۷/۸	۸/۴	۸/۴	۲
۱۲۴	۱۷۲	۳۸/۷	۲/۶	۳/۱	۳/۱	۳
۳۷۵	۵۲۹	۴۱/۱	۷/۹	۹/۴	۹/۴	۴
۵۵۲	۸۰۳	۴۵/۵	۱۱/۶	۱۴/۲	۱۴/۲	۵
۱۳۵	۱۹۴	۴۳/۷	۲/۸	۳/۴	۳/۴	۶
۱۸۹	۲۳۰	۲۱/۷	۴/۰	۴/۱	۴/۱	۷
۲۲۲	۳۱۹	۴۳/۷	۴/۷	۵/۷	۵/۷	۸
۱۳۲	۱۳۹	۵/۳	۲/۸	۲/۵	۲/۵	۹
۳۱۲	۳۴۳	۹/۹	۶/۶	۶/۱	۶/۱	۱۰
۱۸۹	۲۶۱	۳۸/۱	۴/۰	۴/۶	۴/۶	۱۱
۱۵۲	۱۳۳	-۱۲/۵	۳/۲	۲/۴	۲/۴	۱۲
۱۲۱	۱۷۷	۴۶/۳	۲/۶	۳/۱	۳/۱	۱۳
۲۶۳	۳۴۷	۳۱/۹	۵/۵	۶/۲	۶/۲	۱۴
۳۶۶	۳۵۵	-۳/۰	۷/۷	۶/۳	۶/۳	۱۵
۱۳۵	۱۶۱	۱۹/۳	۲/۸	۲/۹	۲/۹	۱۶
۱۷۳	۱۴۶	-۱۵/۶	۳/۶	۲/۶	۲/۶	۱۷
۲۵۶	۲۱۷	-۱۵/۲	۵/۴	۳/۸	۳/۸	۱۸
۱۰۹	۸۰	-۲۶/۶	۲/۳	۱/۴	۱/۴	۱۹
۱۸۷	۱۸۲	-۲/۷	۳/۹	۳/۲	۳/۲	۲۰
۱۴۰	۱۱۸	-۱۵/۷	۳/۰	۲/۱	۲/۱	۲۱
۴۲	۶۰	۴۲/۹	۰/۹	۱/۱	۱/۱	۲۲

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

منطقه	فروردین ماه		درصد تغییر
	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۵	
۱	۹۴.۱۹۱	۹۷.۳۶۵	۳/۴
۲	۶۳.۸۶۶	۶۲.۲۴۸	-۲/۵
۳	۸۲.۵۶۵	۷۷.۹۳۶	-۵/۶
۴	۴۳.۱۸۳	۴۴.۲۷۳	۲/۵
۵	۴۶.۱۰۳	۴۶.۶۸۳	۱/۳
۶	۵۷.۰۶۳	۶۱.۳۰۲	۷/۴
۷	۴۱.۴۵۹	۴۳.۲۰۷	۴/۲
۸	۳۹.۴۱۷	۴۲.۳۲۲	۷/۴
۹	۲۸.۳۸۱	۲۸.۸۸۸	۱/۸
۱۰	۲۷.۴۰۲	۲۷.۴۵۹	۰/۲
۱۱	۲۹.۴۲۲	۳۰.۵۵۱	۳/۸
۱۲	۳۱.۲۴۱	۳۱.۳۶۹	۰/۴
۱۳	۳۸.۱۲۸	۳۵.۹۴۷	-۵/۷
۱۴	۳۲.۰۵۱	۳۱.۲۷۸	-۲/۴
۱۵	۲۳.۸۹۱	۲۴.۶۴۷	۳/۲
۱۶	۲۳.۵۹۹	۲۴.۱۱۶	۲/۲
۱۷	۲۱.۷۵۰	۲۱.۹۲۲	۰/۸
۱۸	۲۰.۵۲۲	۲۰.۵۰۰	-۰/۱
۱۹	۲۳.۸۲۹	۲۴.۴۸۳	۲/۷
۲۰	۲۳.۴۴۱	۲۳.۳۱۶	-۰/۵
۲۱	۳۰.۵۱۲	۲۸.۷۲۴	-۵/۹
۲۲	۳۵.۸۶۰	۳۵.۲۷۶	-۱/۶

جدول شماره ۳) ارزش معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی (واحد= هزارمیلیارد ریال)

درصد تغییر	ارزش معاملات سال ۱۳۹۵	ارزش معاملات سال ۱۳۹۴	فروردین ماه
۳۳/۴	۲۰/۵۹	۱۵/۴۴	

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

سهم درصد		درصد تغییر	فروردین ماه		عمر بنا (سال)
۱۳۹۵	۱۳۹۴		۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۵۲/۵	۵۴/۸	۱۴/۱	۲.۹۶۲	۲.۵۹۷	تا ۵
۱۴/۷	۱۵/۷	۱۱/۳	۸۲۸	۷۴۴	۶-۱۰
۱۷/۳	۱۶/۰	۲۹/۰	۹۷۸	۷۵۸	۱۱-۱۵
۸/۰	۶/۸	۳۹/۲	۴۵۱	۳۲۴	۱۶-۲۰
۷/۴	۶/۷	۳۲/۵	۴۲۰	۳۱۷	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
فروردین ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۵		فروردین ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۵	
۱/۳	۲/۷	-۴۰/۶	۷۶	۱۲۸	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۲/۱	۳/۶	-۳۱/۴	۱۱۶	۱۶۹	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۷/۷	۸/۲	۱۰/۵	۴۳۲	۳۹۱	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۳/۶	۱۵/۰	۸/۳	۷۶۹	۷۱۰	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۵/۲	۱۵/۷	۱۵/۶	۸۵۹	۷۴۳	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۳/۲	۱۲/۸	۲۲/۴	۷۴۲	۶۰۶	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۱۰/۳	۹/۸	۲۵/۵	۵۸۱	۴۶۳	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۸/۷	۷/۶	۳۷/۴	۴۹۲	۳۵۸	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶/۵	۶/۲	۲۴/۷	۳۶۹	۲۹۶	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۵/۳	۴/۳	۴۵/۹	۲۹۹	۲۰۵	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳/۱	۳/۰	۲۴/۶	۱۷۷	۱۴۲	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۳/۰	۲/۳	۵۳/۲	۱۷۰	۱۱۱	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۲	۱/۸	۴۳/۷	۱۲۵	۸۷	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۵	۱/۶	۱۳/۰	۸۷	۷۷	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۰	۰/۹	۲۷/۹	۵۵	۴۳	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۵/۱	۴/۵	۳۷/۴	۲۹۰	۲۱۱	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۶) توزیع تعداد معاملات بر حسب سطح زیربنا

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		سطح زیربنا
فروردین ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۵		فروردین ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۵	
۰/۲	۰/۷	-۶۵/۶	۱۱	۳۲	کمتر از ۳۰
۲/۶	۳/۱	-۰/۷	۱۴۶	۱۴۷	متر از ۳۰ تا ۴۰
۱۰/۴	۱۱/۵	۷/۷	۵۸۵	۵۴۳	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۵/۶	۱۶/۹	۹/۷	۸۷۹	۸۰۱	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۶/۰	۱۷/۱	۱۱/۱	۹۰۱	۸۱۱	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۴/۲	۱۲/۷	۳۳/۵	۸۰۱	۶۰۰	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۰/۸	۱۰/۲	۲۶/۶	۶۱۰	۴۸۲	متر از ۸۰ تا ۹۰
۸/۳	۷/۳	۳۶/۲	۴۷۰	۳۴۵	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۵/۷	۴/۹	۳۷/۳	۳۲۰	۲۳۳	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۳/۹	۴/۱	۱۴/۵	۲۲۱	۱۹۳	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۳/۳	۲/۶	۵۱/۲	۱۸۶	۱۲۳	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲/۵	۲/۶	۱۵/۳	۱۴۳	۱۲۴	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۲/۱	۱/۸	۴۴/۶	۱۲۰	۸۳	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱/۰	۱/۰	۱۲/۲	۵۵	۴۹	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۰/۸	۱/۰	۰/۰	۴۶	۴۶	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰/۸	۰/۷	۴۸/۴	۴۶	۳۱	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰/۳	۰/۶	-۳۵/۷	۱۸	۲۸	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰/۳	۰/۳	۵۸/۳	۱۹	۱۲	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱/۱	۱/۲	۸/۸	۶۲	۵۷	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
فروردین ۱۳۹۵	فروردین ۱۳۹۴		فروردین ۱۳۹۵	فروردین ۱۳۹۴	
۲/۰	۳/۷	-۳۵/۶	۱۱۲	۱۷۴	با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان
۵/۳	۷/۷	-۱۷/۹	۲۹۹	۳۶۴	با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان
۱۰/۴	۱۰/۵	۱۸/۳	۵۸۷	۴۹۶	با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان
۱۰/۷	۱۱/۹	۶/۷	۶۰۴	۵۶۶	با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان
۹/۰	۹/۲	۱۷/۰	۵۰۹	۴۳۵	با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان
۸/۴	۸/۳	۲۰/۸	۴۷۶	۳۹۴	با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان
۶/۱	۶/۰	۲۰/۶	۳۴۵	۲۸۶	با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان
۵/۲	۵/۳	۱۷/۲	۲۹۳	۲۵۰	با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان
۴/۴	۴/۸	۹/۶	۲۵۰	۲۲۸	با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان
۴/۲	۳/۵	۴۰/۵	۲۳۶	۱۶۸	با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان
۴/۰	۲/۷	۷۳/۱	۲۲۵	۱۳۰	با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان
۳/۲	۳/۱	۲۴/۰	۱۸۱	۱۴۶	با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان
۲/۹	۲/۳	۵۰/۵	۱۶۴	۱۰۹	با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان
۲/۲	۱/۹	۳۷/۴	۱۲۵	۹۱	با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان
۲/۵	۱/۶	۷۹/۵	۱۴۰	۷۸	با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان
۱/۸	۱/۴	۵۶/۹	۱۰۲	۶۵	با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان
۱/۴	۱/۴	۲۵/۰	۸۰	۶۴	با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان
۱/۳	۱/۱	۴۰/۴	۷۳	۵۲	با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان
۰/۹	۱/۱	-/۰	۵۲	۵۲	با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان
۱/۲	۰/۸	۸۱/۶	۶۹	۳۸	با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان
۱/۲	۱/۰	۴۲/۹	۷۰	۴۹	با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان
۱/۰	۰/۸	۵۶/۸	۵۸	۳۷	با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان
۰/۸	۰/۵	۶۵/۴	۴۳	۲۶	با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان
۰/۸	۰/۹	۲/۲	۴۶	۴۵	با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان
۰/۶	۰/۶	۱۳/۸	۳۳	۲۹	با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان

با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان	۴۵	۲۷	-۴۰/۰	۰/۹	۰/۵
با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان	۲۸	۳۴	۲۱/۴	۰/۶	۰/۶
با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان	۲۴	۲۸	۱۶/۷	۰/۵	۰/۵
با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان	۱۵	۲۰	۳۳/۳	۰/۳	۰/۴
با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان	۲۳	۲۲	-۴/۳	۰/۵	۰/۴
با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان	۱۱	۲۱	۹۰/۹	۰/۲	۰/۴
با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا	۲۲۲	۳۱۵	۴۱/۹	۴/۷	۵/۶

جدول شماره ۸) عملکرد اجاره نامه های واحدهای مسکونی آپارتمانی

تعداد اجاره نامه	فروردین ۱۳۹۴	اسفند ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۵	درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل
۴,۳۰۴	۹,۴۵۵	۵,۱۰۹	-۴۶/۰	۱۸/۷	
۲۲۳,۱۰۴ (ریال)	۲۱۴,۱۹۷	۲۱۵,۶۴۷	۰/۷	-۳/۳	