

فروردین

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 فروردین ماه سال ۱۳۹۴

- در فروردین ماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۴,۶۳۸ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۶۶/۱ درصد کاهش 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 ۳۸/۱۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۹/۹ کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳/۶ درصد افزایش داشته است. (جدول شماره-۱)
  - در فروردین ماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۳/۶ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۹/۶ میلیون ریال به منطقه ۲۰ تعلق داشته است. (جدول شماره-۲)
  - بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۱۲ معادل ۱۳/۴ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۶ با کاهش ۲/۷ درصدی بوده است. (جدول شماره-۲)
  - بررسی توزیع فراوانی معاملات انجام گرفته در فروردین ماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
    - واحدهای مسکونی با طول عمر کمتر از ۵ سال ساخت با ۵۴/۲ درصد (جدول شماره-۳)
    - واحدهای مسکونی با قیمت ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال به ازای هر مترمربع بنا با ۱۶ درصد (جدول شماره-۴)
    - آپارتمان های مسکونی با متراژ ۵۰ تا ۶۰ مترمربع با ۱۷/۲ درصد (جدول شماره-۵)
    - آپارتمان های مسکونی با ارزش ۱۳۰۰ تا ۱۶۰۰ میلیون ریال با ۱۲/۲ 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد متوسط اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان در مناطق شهر تهران ۲۲۳,۰۰۰ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۱۰ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۳/۸ 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	فروردین ماه ۱۳۹۴	اسفند ۱۳۹۳	فروردین ماه ۱۳۹۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
		۴,۶۳۸	۱۳,۶۶۶	۶,۸۰۱	
-۳۱,۸	-۶۶,۱				
۳,۶	-۹,۹	۳۸,۱۴۱	۴۲,۳۴۳	۳۶,۸۱۹	قیمت (هزار ریال)

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

درصد تغییر	فروردین ماه		منطقه
	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
۱,۰	۸۲,۵۷۷	۸۲,۷۲۵	۱
۴,۹	۵۸,۶۷۰	۵۵,۹۳۷	۲
۷,۶	۷۶,۱۰۹	۷۰,۷۱۰	۳
۴,۴	۴۱,۸۰۸	۴۰,۰۲۸	۴
۲,۹	۴۵,۷۸۵	۴۴,۵۱۴	۵
۴,۴	۵۵,۱۹۶	۵۲,۸۷۹	۶
-۱,۶	۴۱,۴۵۹	۴۲,۱۴۰	۷
۷,۸	۳۹,۴۱۷	۳۶,۵۸۲	۸
۴,۵	۲۸,۳۸۱	۲۷,۱۴۸	۹
۲,۶	۲۷,۴۰۲	۲۶,۷۲۰	۱۰
-۱,۹	۲۹,۳۰۲	۲۹,۸۷۵	۱۱
۱۳,۴	۳۰,۵۹۴	۲۶,۹۶۸	۱۲
-۰,۷	۳۶,۸۳۳	۳۷,۰۸۹	۱۳
-۰,۷	۳۲,۰۵۱	۳۲,۲۶۸	۱۴
۲,۵	۲۳,۶۹۱	۲۳,۱۱۷	۱۵
-۲,۷	۲۲,۷۳۹	۲۳,۳۶۵	۱۶

۵,۷	۲۱,۷۵۰	۲۰,۵۷۳	۱۷
۲,۷	۲۰,۰۵۵	۱۹,۵۲۵	۱۸
۱,۶	۲۲,۲۸۸	۲۱,۹۴۸	۱۹
-۱,۲	۱۹,۶۰۳	۱۹,۸۴۲	۲۰
۲,۳	۲۹,۷۵۱	۲۹,۰۷۴	۲۱
-۱۰,۰	۳۴,۸۳۳	۳۸,۶۹۲	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	فروردین ماه		عمر بنا
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۴,۲	۵۳,۱	-۳۴,۷	۲۵۱۳	۳۸۴۷	کمتر از ۵
۱۵,۹	۱۴,۰	-۲۷,۲	۷۳۹	۱۰۱۵	۶-۱۰
۱۶,۳	۱۵,۵	-۳۳,۱	۷۵۴	۱۱۲۷	۱۱-۱۵
۷,۰	۱۱,۶	-۶۱,۵	۳۲۳	۸۳۹	۱۶-۲۰
۶,۷	۵,۸	-۲۶,۴	۳۰۹	۴۲۰	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
فروردین ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۳		فروردین ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۳	
۲,۸	۲,۷	-۳۰,۸	۱۲۸	۱۸۵	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۳,۶	۴,۰	-۳۸,۵	۱۶۹	۲۷۵	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۸,۴	۹,۵	-۳۹,۲	۳۹۱	۶۴۳	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۵,۳	۱۵,۱	-۳۰,۹	۷۱۰	۱۰۰۲۷	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۶,۰	۱۶,۰	-۳۱,۸	۷۴۲	۱۰۰۸۸	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۲,۱	۱۳,۰	-۳۶,۸	۵۵۹	۸۸۵	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۹,۷	۹,۹	-۳۳,۰	۴۵۲	۶۷۵	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۷,۶	۷,۳	-۲۸,۶	۳۵۴	۴۹۶	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶,۳	۵,۷	-۲۳,۸	۲۹۴	۳۸۶	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۴,۴	۴,۲	-۲۹,۵	۲۰۳	۲۸۸	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳,۰	۲,۷	-۲۴,۷	۱۴۰	۱۸۶	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۳,۰	۲,۷	۱,۵	۴۱۰	۱۵۸	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲,۲	۲,۰	-۱,۰	۳۰۳	۱۳۴	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱,۹	۱,۸	-۱,۹	۲۶۵	۱۰۶	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱,۶	۱,۲	۱۹,۲	۲۱۷	۶۱	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۵,۸	۴,۹	۶,۳	۷۹۰	۲۱۰	بیش از ۸۰ میلیون ریال

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

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		سطح زیربنا
فروردین ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۳		فروردین ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۳	
۰,۵	۰,۴	-۱۷,۹	۲۳	۲۸	کمتر از ۳۰
۳,۱	۲,۹	-۲۶,۳	۱۴۶	۱۹۸	متر از ۳۰ تا ۴۰
۱۱,۶	۱۲,۸	-۳۷,۸	۵۴۰	۸۶۸	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۷,۲	۱۸,۹	-۳۷,۹	۷۹۶	۱.۲۸۲	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۷,۰	۱۷,۲	-۳۲,۴	۷۹۰	۱.۱۶۹	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۲,۷	۱۳,۸	-۳۷,۲	۵۹۱	۹۴۱	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۰,۰	۹,۵	-۲۸,۱	۴۶۴	۶۴۵	متر از ۸۰ تا ۹۰
۷,۲	۷,۱	-۳۰,۲	۳۳۵	۴۸۰	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۴,۹	۴,۶	-۲۷,۱	۲۲۹	۳۱۴	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۴,۱	۳,۴	-۱۸,۵	۱۹۰	۲۳۳	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۲,۶	۲,۳	-۲۳,۹	۱۲۱	۱۵۹	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲,۶	۱,۹	-۸,۳	۱۲۱	۱۳۲	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۱,۸	۱,۳	-۹,۹	۸۲	۹۱	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱,۰	۰,۹	-۱۹,۰	۴۷	۵۸	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۱,۰	۰,۶	۴,۵	۴۶	۴۴	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰,۶	۰,۶	-۲۹,۳	۲۹	۴۱	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰,۶	۰,۵	-۲۹,۷	۲۶	۳۷	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰,۲	۰,۲	-۲۱,۴	۱۱	۱۴	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱,۱	۱,۰	-۲۳,۹	۵۱	۶۷	متر از ۲۰۰ به بالا

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

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبیعات انجام شده		ارزش واحد مسکونی
فروردین ۱۳۹۳	فروردین ۱۳۹۴		فروردین ۱۳۹۳	فروردین ۱۳۹۴	
۳,۶	۳,۷	-۳۳,۷	۱۶۵	۲۴۹	با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان
۷,۸	۷,۸	-۳۱,۷	۳۶۴	۵۳۳	با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان
۱۰,۷	۱۲,۷	-۴۲,۶	۴۹۶	۸۶۴	با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان
۱۲,۲	۱۳,۱	-۳۶,۶	۵۶۴	۸۸۹	با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان
۹,۳	۸,۸	-۲۸,۲	۴۳۰	۵۹۹	با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان
۸,۲	۷,۸	-۲۸,۲	۳۸۱	۵۳۱	با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان
۶,۰	۷,۱	-۴۲,۵	۲۷۶	۴۸۰	با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان
۵,۲	۴,۷	-۲۳,۸	۲۴۳	۳۱۹	با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان
۴,۷	۴,۴	-۲۷,۲	۲۱۷	۲۹۸	با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان
۳,۵	۳,۵	-۳۲,۱	۱۶۳	۲۴۰	با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان
۲,۷	۲,۶	-۲۹,۶	۱۲۶	۱۷۹	با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان
۳,۱	۲,۸	-۲۶,۴	۱۴۲	۱۹۳	با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان
۲,۳	۲,۴	-۳۵,۰	۱۰۶	۱۶۳	با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان
۱,۹	۱,۸	-۲۹,۶	۸۸	۱۲۵	با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان
۱,۷	۱,۷	-۳۱,۰	۷۸	۱۱۳	با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان
۱,۴	۱,۵	-۳۹,۴	۶۳	۱۰۴	با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان
۱,۳	۱,۲	-۲۳,۵	۶۲	۸۱	با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان
۱,۱	۰,۹	-۱۷,۵	۵۲	۶۳	با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان
۱,۱	۱,۰	-۲۵,۰	۵۱	۶۸	با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان
۰,۸	۰,۹	-۳۷,۹	۳۶	۵۸	با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان
۱,۱	۰,۸	-۱۴,۰	۴۹	۵۷	با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان
۰,۸	۱,۱	-۴۸,۶	۳۷	۷۲	با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان
۰,۶	۰,۶	-۳۱,۶	۲۶	۳۸	با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان
۰,۹	۰,۶	۱۲,۸	۴۴	۳۹	با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان
۰,۶	۰,۶	-۲۶,۳	۲۸	۳۸	با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان

۱,۰	۰,۵	۳۲,۴	۴۵	۳۴	با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان
۰,۶	۰,۵	-۱۲,۹	۲۷	۳۱	با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان
۰,۵	۰,۳	۱۴,۳	۲۴	۲۱	با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان
۰,۳	۰,۵	-۵۷,۶	۱۴	۳۳	با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان
۰,۵	۰,۳	۲۱,۱	۲۳	۱۹	با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان
۰,۲	۰,۱	۳۷,۵	۱۱	۸	با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان
۴,۵	۳,۹	-۲۱,۰	۲۰۷	۲۶۲	با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا

جدول شماره ۷- عملکرد اجاره نامه های منعقدشده در شهر تهران

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	فروردین ماه ۱۳۹۴	اسفند ماه ۱۳۹۳	فروردین ماه ۱۳۹۳	
-۲,۶	-۵۵,۳	۴,۳۰۴	۹,۶۱۹	۴,۴۲۰	تعداد اجاره نامه (واحد مسکونی)
۱۳,۸	۱۰,۰	۲۲۳,۱۰۴	۲۰۲,۸۶۹	۱۹۶,۰۰۰	متوسط اجاره بها (ریال)