

اسفندماه

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 واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران

در اسفند ماه سال ۱۳۹۴

- در اسفند سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران به ۱۲,۸۶۱ واحد رسید که نسبت به ماه قبل ۱۹/۴ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵/۹ درصد کاهش داشته است (جدول شماره ۱-۱).
- در این ماه منطقه ۵ با ۱,۹۲۸ فقره بیشترین تعداد معاملات و منطقه ۲۲ با ۱۳۲ فقره کمترین تعداد معاملات از این نوع را به خود اختصاص داده اند. بیشترین میزان رشد تعداد معاملات در این ماه نسبت به اسفندماه سال قبل مربوط به منطقه ۲۲ با ۱۷/۹ درصد افزایش و کمترین میزان مربوط به منطقه ۹ با ۲۶/۹ درصد کاهش بوده است (جدول شماره ۱-۱).
- متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد های مسکونی آپارتمانی در اسفندماه سال جاری ۴۴/۷۸۲ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۸/۵ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵/۸ درصد افزایش داشته است (جدول شماره ۱-۱).
- در این ماه از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی معامله شده معادل ۱۰۲/۲ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. بیشترین رشد متوسط قیمت اسفندماه یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ثبت شده نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۲۰ با ۱۸/۳ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۰ با کاهش ۳/۱ درصدی بوده است (جدول شماره ۲-۲).
- در ۱۲ ماهه فروردین لغایت اسفند سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی به ۱۵۰,۳۴۷ واحد بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۹ درصد کاهش نشان می دهد. در طی این مدت متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ۴۱/۱۰۲ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۰/۵ درصد کاهش نشان می دهد (جدول شماره ۳-۳).
- ارزش کل معاملات زیربنای مسکونی آپارتمانی در طی این ۱۲ ماه نیز رقم ۵۵۳/۷۶ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۸/۸ درصد کاهش داشته است (جدول شماره ۱-۳).
- بررسی توزیع فراوانی تعداد معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در اسفند ماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:

- واحد های آپارتمانی مسکونی منطقه ۵ با ۱۵ درصد سهم خرید و فروش بازار (جدول شماره ۱-۱)

- واحدهای دارای عمر تا ۵ سال ساخت با ۵۵/۹ درصد (جدول شماره-۴)
- واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با ۱۳/۳ درصد (جدول شماره-۵)
- واحدهای با مساحت (متراژ) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۵ درصد (جدول شماره-۶)
- و واحدهای با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان با ۹/۲ درصد (جدول شماره-۷)

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

- در اسفندماه ۱۳۹۴، تعداد اجاره نامه های ثبت شده به ۹,۴۵۵ واحد رسیده که نسبت به ماه قبل ۷/۳ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱/۷ درصد کاهش داشته است (جدول شماره-۸).
- در این ماه متوسط اجاره بهای یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی (رهن و اجاره) ۲۱۴,۱۹۷ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۶/۳ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵/۶ درصد افزایش 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	اسفند ۱۳۹۴	بهمن ۱۳۹۴	اسفند ۱۳۹۳	
-۵/۹	-۱۹/۴	۱۲,۸۶۱	۱۵,۹۶۵	۱۳,۶۶۶	تعداد معاملات
۵/۸	۸/۵	۴۴,۷۸۲	۴۱,۲۶۸	۴۲,۳۴۳	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره (۱-۱) توزیع تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران - اسفند ۱۳۹۴

سهام از کل معاملات (درصد)		درصد تغییر		تعداد مبيعات		منطقه
۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۳	
۴/۸	۴/۷	-۴/۱	۶۱۲	۶۳۸	۱	
۹/۵	۸/۴	۵/۷	۱,۲۱۸	۱,۱۵۲	۲	
۴/۰	۳/۳	۱۳/۱	۵۱۷	۴۵۷	۳	
۱۰/۶	۱۰/۰	-۰/۵	۱,۳۶۲	۱,۳۶۹	۴	
۱۵/۰	۱۳/۸	۲/۲	۱,۹۲۸	۱,۸۸۷	۵	
۳/۳	۳/۴	-۷/۵	۴۳۰	۴۶۵	۶	
۴/۷	۴/۶	-۳/۲	۶۰۲	۶۲۲	۷	
۵/۹	۵/۳	۳/۶	۷۵۷	۷۳۱	۸	
۱/۹	۲/۴	-۲۶/۹	۲۴۴	۳۳۴	۹	
۵/۱	۵/۹	-۱۸/۰	۶۶۲	۸۰۷	۱۰	
۳/۶	۴/۱	-۱۸/۸	۴۵۷	۵۶۳	۱۱	
۲/۱	۲/۹	-۳۰/۳	۲۷۲	۳۹۰	۱۲	
۳/۱	۲/۷	۸/۳	۴۰۵	۳۷۴	۱۳	
۵/۸	۵/۷	-۴/۱	۷۵۲	۷۸۴	۱۴	
۵/۴	۶/۳	-۲۰/۲	۶۸۹	۸۶۳	۱۵	
۲/۲	۲/۱	-۳/۵	۲۷۸	۲۸۸	۱۶	
۲/۴	۳/۰	-۲۴/۲	۳۱۰	۴۰۹	۱۷	
۳/۸	۴/۰	-۹/۸	۴۸۹	۵۴۲	۱۸	
۱/۳	۱/۵	-۱۷/۲	۱۷۳	۲۰۹	۱۹	
۲/۶	۲/۷	-۹/۶	۳۲۹	۳۶۴	۲۰	
۱/۹	۲/۲	-۲۰/۶	۲۴۳	۳۰۶	۲۱	
۱/۰	۰/۸	۱۷/۹	۱۳۲	۱۱۲	۲۲	

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

درصد تغییر	اسفندماه		منطقه
	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
۹/۴	۱۰۲,۱۷۰	۹۳,۴۱۳	۱
۱/۲	۶۴,۹۶۱	۶۴,۱۸۲	۲
۵/۰	۸۱,۹۰۶	۷۸,۰۱۲	۳
۲/۶	۴۶,۵۷۰	۴۵,۴۰۹	۴
-۱/۲	۴۶,۸۹۳	۴۷,۴۷۴	۵
۱/۶	۵۸,۴۳۶	۵۷,۵۳۶	۶
۰/۷	۴۴,۲۷۰	۴۳,۹۷۶	۷
۱/۶	۴۱,۷۳۶	۴۱,۰۷۱	۸
۳/۷	۲۸,۲۹۶	۲۷,۲۸۶	۹
-۳/۱	۲۷,۶۹۴	۲۸,۵۸۰	۱۰
۷/۰	۳۲,۲۲۱	۳۰,۱۲۱	۱۱
۶/۶	۳۱,۰۵۸	۲۹,۱۳۵	۱۲
-۲/۷	۳۹,۲۲۲	۴۰,۳۲۲	۱۳
۲/۳	۳۲,۸۲۱	۳۲,۰۸۶	۱۴
۲/۴	۲۴,۵۹۴	۲۴,۰۱۵	۱۵
۰/۶	۲۴,۷۷۹	۲۴,۶۲۶	۱۶
۷/۲	۲۳,۱۶۶	۲۱,۶۱۱	۱۷
۴/۴	۲۱,۴۹۳	۲۰,۵۸۸	۱۸
۱۲/۷	۲۴,۲۷۸	۲۱,۵۴۸	۱۹
۱۸/۳	۲۴,۱۲۳	۲۰,۳۹۸	۲۰
۰/۹	۲۹,۵۲۳	۲۹,۲۴۷	۲۱
۰/۲	۳۷,۳۲۹	۳۷,۲۵۴	۲۲

جدول شماره ۳) عملکرد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی - فروردین لغایت اسفندماه ۱۳۹۴

درصد تغییر	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
-۹/۰	۱۵۰,۳۴۷	۱۶۵,۲۳۴	تعداد معاملات
-۰/۵	۴۱,۱۰۲	۴۱,۳۱۰	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۱-۳) ارزش معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی - فروردین لغایت اسفندماه ۱۳۹۴
(واحد= هزارمیلیارد ریال)

درصد تغییر	ارزش معاملات سال ۱۳۹۴	ارزش معاملات سال ۱۳۹۳	
-۲۶/۴	۱۵/۴۴	۲۰/۹۹	فروردین
-۳۱/۷	۵۳/۹۶	۷۹/۰۴	اردیبهشت
-۹/۷	۵۴/۱۵	۵۹/۹۴	خرداد
-۳۷/۵	۴۰/۸۳	۶۵/۳۶	تیر
-۰/۳	۴۳/۸۳	۴۳/۹۶	مرداد
-۱۱/۳	۴۶/۱۹	۵۲/۰۹	شهریور
-۱/۳	۴۲/۴۲	۴۲/۹۷	مهر
۱۲/۱	۴۲/۶۷	۳۸/۰۸	آبان
-۰/۴	۴۴/۸۹	۴۴/۷۰	آذر
۹/۶	۵۶/۶۷	۵۱/۷۳	دی
۸/۲	۵۸/۹۳	۵۴/۴۶	بهمن
-۰/۰	۵۳/۷۶	۵۳/۷۷	اسفند
-۸/۸	۵۵۳/۷۶	۶۰۷/۰۸	ارزش کل معاملات

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

سهم درصد		درصد تغییر	اسفندماه		عمر بنا(سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۵/۹	۵۸/۲	-۹/۶	۷,۱۹۳	۷,۹۵۵	تا ۵
۱۲/۸	۱۳/۱	-۸/۳	۱,۶۴۵	۱,۷۹۴	۶-۱۰
۱۶/۲	۱۵/۲	۰/۳	۲,۰۸۶	۲,۰۸۰	۱۱-۱۵
۷/۲	۶/۶	۳/۶	۹۳۲	۹۰۰	۱۶-۲۰
۷/۸	۶/۹	۷/۳	۱,۰۰۵	۹۳۷	بیش از ۲۰

جدول شماره ۵) توزیع تعداد معاملات بر حسب قیمت یک مترمربع زیربنا

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبیعات انجام شده		قیمت یک مترمربع
اسفند ۱۳۹۴	اسفند ۱۳۹۳		اسفند ۱۳۹۴	اسفند ۱۳۹۳	
۱/۰	۱/۲	-۲۲/۸	۱۲۵	۱۶۲	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۱/۷	۲/۹	-۴۲/۸	۲۲۳	۳۹۰	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۶/۲	۶/۹	-۱۵/۲	۷۹۵	۹۳۸	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۲/۵	۱۲/۸	-۸/۱	۱,۶۰۳	۱,۷۴۵	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۳/۳	۱۴/۶	-۱۴/۲	۱,۷۱۶	۲,۰۰۰	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۲/۴	۱۲/۰	-۳/۳	۱,۵۸۹	۱,۶۴۴	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۱۰/۵	۱۰/۳	-۴/۲	۱,۳۴۴	۱,۴۰۳	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۸/۵	۸/۲	-۲/۲	۱,۰۹۷	۱,۱۲۲	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۷/۵	۷/۲	-۱/۳	۹۶۷	۹۸۰	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۵/۹	۵/۵	۲/۰	۷۶۰	۷۴۵	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۴/۳	۴/۰	۰/۹	۵۵۷	۵۵۲	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۳/۱	۳/۰	-۲/۷	۳۹۹	۴۱۰	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۶	۲/۲	۹/۹	۳۳۳	۳۰۳	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۷	۱/۹	-۱۵/۵	۲۲۴	۲۶۵	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۸	۱/۶	۶/۰	۲۳۰	۲۱۷	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۷/۰	۵/۸	۱۳/۸	۸۹۹	۷۹۰	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۶) توزیع تعداد معاملات بر حسب سطح زیربنا

سطح زیربنا		تعداد مبيعات انجام شده		درصد تغيير	سهم درصد	
		اسفند ۱۳۹۳	اسفند ۱۳۹۴		اسفند ۱۳۹۳	اسفند ۱۳۹۴
کمتر از ۳۰		۲۴	۴۵	۸۷/۵	۰/۲	۰/۳
متراژ ۳۰ تا ۴۰		۳۵۲	۲۹۰	-۱۷/۶	۲/۶	۲/۳
متراژ ۴۰ تا ۵۰		۱,۴۳۷	۱,۱۱۹	-۲۲/۱	۱۰/۵	۸/۷
متراژ ۵۰ تا ۶۰		۲,۱۲۴	۱,۷۶۸	-۱۶/۸	۱۵/۵	۱۳/۷
متراژ ۶۰ تا ۷۰		۲,۱۳۵	۱,۹۲۸	-۹/۷	۱۵/۶	۱۵/۰
متراژ ۷۰ تا ۸۰		۱,۶۸۱	۱,۷۷۴	۵/۵	۱۲/۳	۱۳/۸
متراژ ۸۰ تا ۹۰		۱,۳۵۲	۱,۴۶۹	۸/۷	۹/۹	۱۱/۴
متراژ ۹۰ تا ۱۰۰		۱,۱۵۸	۱,۰۸۴	-۶/۴	۸/۵	۸/۴
متراژ ۱۰۰ تا ۱۱۰		۸۶۰	۸۳۶	-۲/۸	۶/۳	۶/۵
متراژ ۱۱۰ تا ۱۲۰		۶۱۴	۶۰۹	-۰/۸	۴/۵	۴/۷
متراژ ۱۲۰ تا ۱۳۰		۵۲۴	۴۸۳	-۷/۸	۳/۸	۳/۸
متراژ ۱۳۰ تا ۱۴۰		۳۳۴	۳۷۹	۱۳/۵	۲/۴	۲/۹
متراژ ۱۴۰ تا ۱۵۰		۲۷۲	۲۹۴	۸/۱	۲/۰	۲/۳
متراژ ۱۵۰ تا ۱۶۰		۱۶۷	۱۶۶	-۰/۶	۱/۲	۱/۳
متراژ ۱۶۰ تا ۱۷۰		۱۶۶	۱۲۳	-۲۵/۹	۱/۲	۱/۰
متراژ ۱۷۰ تا ۱۸۰		۱۰۳	۱۱۷	۱۳/۶	۰/۸	۰/۹
متراژ ۱۸۰ تا ۱۹۰		۷۶	۸۸	۱۵/۸	۰/۶	۰/۷
متراژ ۱۹۰ تا ۲۰۰		۵۲	۷۰	۳۴/۶	۰/۴	۰/۵
متراژ ۲۰۰ به بالا		۲۳۵	۲۱۹	-۶/۸	۱/۷	۱/۷

جدول شماره ۷) توزیع تعداد معاملات بر حسب ارزش ریالی

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		ارزش واحد مسکونی
اسفند ۱۳۹۴	اسفند ۱۳۹۳		اسفند ۱۳۹۴	اسفند ۱۳۹۳	
۱/۶	۱/۹	-۲۰/۹	۲۰۰	۲۵۳	با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان
۴/۵	۵/۶	-۲۳/۸	۵۸۱	۷۶۲	با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان
۸/۲	۹/۹	-۲۱/۲	۱,۰۶۱	۱,۳۴۷	با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان
۹/۲	۱۰/۶	-۱۸/۶	۱,۱۸۰	۱,۴۵۰	با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان
۸/۴	۸/۶	-۸/۲	۱,۰۷۷	۱,۱۷۳	با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان
۷/۷	۷/۴	-۲/۴	۹۹۰	۱,۰۱۴	با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان
۶/۲	۶/۰	-۳/۵	۷۹۷	۸۲۶	با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان
۵/۲	۴/۹	-۰/۴	۶۷۰	۶۷۳	با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان
۴/۸	۴/۵	-۰/۵	۶۱۱	۶۱۴	با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان
۴/۲	۴/۰	-۱/۱	۵۴۳	۵۴۹	با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان
۳/۷	۳/۴	۳/۱	۴۷۲	۴۵۸	با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان
۳/۴	۳/۰	۶/۳	۴۳۷	۴۱۱	با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان
۲/۹	۲/۵	۵/۸	۳۶۷	۳۴۷	با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان
۲/۷	۲/۳	۸/۴	۳۴۷	۳۲۰	با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان
۲/۳	۲/۱	۳/۲	۲۹۱	۲۸۲	با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان
۲/۳	۲/۴	-۹/۵	۲۹۷	۳۲۸	با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان
۲/۰	۱/۸	۷/۱	۲۵۸	۲۴۱	با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان
۱/۴	۱/۴	-۶/۶	۱۸۳	۱۹۶	با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان
۱/۷	۱/۵	۱۱/۹	۲۲۵	۲۰۱	با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان
۱/۴	۱/۳	۵/۷	۱۸۶	۱۷۶	با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان
۱/۳	۱/۳	-۴/۱	۱۶۴	۱۷۱	با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان
۱/۲	۱/۲	-۶/۳	۱۴۸	۱۵۸	با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان
۰/۹	۰/۹	-۴/۱	۱۱۸	۱۲۳	با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان
۱/۰	۰/۸	۱۴/۵	۱۲۶	۱۱۰	با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان
۰/۷	۰/۷	-۰/۰	۹۵	۹۵	با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان

با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان	۱۰۳	۸۵	-۱۷/۵	۰/۸	۰/۷
با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان	۸۴	۷۲	-۱۴/۳	۰/۶	۰/۶
با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان	۷۵	۸۱	۸/۰	۰/۵	۰/۶
با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان	۹۱	۸۴	-۷/۷	۰/۷	۰/۷
با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان	۵۴	۶۹	۲۷/۸	۰/۴	۰/۵
با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان	۶۳	۶۶	۴/۸	۰/۵	۰/۵
با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا	۹۱۸	۹۸۰	۶/۸	۶/۷	۷/۶

جدول شماره ۸) عملکرد اجاره نامه های واحدهای مسکونی آپارتمانی

اسفند ۱۳۹۳	بهمن ۱۳۹۴	اسفند ۱۳۹۴	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	
۹,۶۱۹	۱۰,۱۹۵	۹,۴۵۵	-۷/۳	-۱/۷	تعداد اجاره نامه
۲۰۲,۸۶۹	۲۲۸,۶۵۴	۲۱۴,۱۹۷	-۶/۳	۵/۶	متوسط اجاره بها (ریال)