

خرداد 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 خرداد ماه سال ۱۳۹۴

- در خرداد ماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۱۴،۹۷۲ واحد مسکونی رسیده که نسبت به ماه قبل ۰/۸ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵/۶ 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 ۴۰/۸۸۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۰/۳ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴/۱ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره-۱)
  - در سه ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۳۴۷۹۸ واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۲۲/۳ 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 ۴۰/۶۵۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۰/۹ درصد کاهش نشان می دهد. (جدول شماره-۲)
  - در خرداد ماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۶/۶ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۳ 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 ۲۰ معادل ۱۶/۰ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۲۲ با کاهش ۹/۷ درصدی بوده است. (جدول شماره-۳)
  - بررسی توزیع فراوانی معاملات انجام گرفته در خرداد ماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
    - واحدهای مسکونی با طول عمر کمتر از ۵ سال ساخت با ۵۳/۳ درصد (جدول شماره-۴)
    - واحدهای مسکونی با قیمت ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال به ازای هر مترمربع بنا با ۱۴/۸ درصد (جدول شماره-۵)
    - آپارتمان های مسکونی با متراژ ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۷/۰ درصد (جدول شماره-۶)
    - آپارتمان های مسکونی با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان با ۱۱/۳ 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) در خرداد ماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد متوسط اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان در مناطق شهر تهران ۲۲۶،۳۲۷ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۱/۵ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹/۱ درصد رشد داشته است. (جدول شماره-۸)

جدول شماره ۱- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	خرداد ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۴	خرداد ۱۳۹۳	
-۵/۶	-۰/۸	۱۴,۹۷۲	۱۵,۰۸۶	۱۵,۸۵۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۴/۱	-۰/۳	۴۰,۸۸۷	۴۰,۷۶۵	۴۲,۶۲۴	قیمت (هزار ریال)

جدول شماره ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در طی سه ماهه نخست سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴

درصد تغییر	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
-۲۲/۳	۳۴,۷۹۸	۴۴,۷۷۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۰/۹	۴۰,۶۵۵	۴۱,۰۲۵	متوسط قیمت (هزار ریال)

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

منطقه	خردادماه		درصد تغییر
	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴	
۱	۹۳.۱۸۱	۹۶.۶۱۲	۳/۷
۲	۶۰.۲۱۰	۶۱.۳۴۹	۱/۹
۳	۷۸.۸۰۷	۷۸.۹۷۸	۰/۲
۴	۴۴.۸۹۸	۴۵.۳۶۰	۱/۰
۵	۴۸.۳۲۷	۴۵.۴۶۸	-۵/۹
۶	۵۷.۱۴۴	۵۷.۶۷۲	۰/۹
۷	۴۴.۸۷۴	۴۴.۶۱۰	-۰/۶
۸	۴۱.۶۸۳	۴۱.۴۴۹	-۰/۶
۹	۲۸.۵۲۰	۲۸.۴۴۲	-۰/۳
۱۰	۲۸.۴۹۶	۲۷.۹۰۰	-۲/۱
۱۱	۳۰.۸۴۶	۳۰.۶۲۱	-۰/۷
۱۲	۳۰.۵۴۹	۲۸.۱۹۳	-۷/۷
۱۳	۳۹.۱۴۸	۳۷.۹۳۹	-۳/۱
۱۴	۳۳.۴۷۲	۳۲.۰۸۵	-۴/۱
۱۵	۲۶.۲۶۷	۲۴.۶۳۴	-۶/۲
۱۶	۲۱.۹۶۵	۲۴.۱۵۵	۱۰/۰
۱۷	۲۲.۱۴۹	۲۱.۸۸۳	-۱/۲
۱۸	۲۱.۵۱۸	۲۱.۳۱۴	-۱/۰
۱۹	۲۳.۰۱۱	۲۳.۸۶۹	۳/۷
۲۰	۱۹.۶۸۸	۲۲.۸۳۱	۱۶/۰
۲۱	۲۹.۹۶۵	۲۹.۱۶۹	-۲/۷
۲۲	۴۰.۱۱۲	۳۶.۲۴۱	-۹/۷

جدول شماره ۴- توزیع تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت  
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	خردادماه		عمر بنا
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۳/۳	۵۳/۹	-۶/۷	۷۹۷۷	۸۵۵۳	کمتر از ۵
۱۶/۲	۱۵/۴	-۰/۷	۲۴۲۳	۲۴۳۹	۶-۱۰
۱۷/۲	۱۷/۴	-۷/۰	۲۵۶۸	۲۷۶۱	۱۱-۱۵
۷/۳	۶/۵	۵/۹	۱۰۸۷	۱۰۲۶	۱۶-۲۰
۶/۱	۶/۸	-۱۴/۹	۹۱۷	۱۰۷۸	بیش از ۲۰

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

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		قیمت یک مترمربع
۱۳۹۴ خرداد	۱۳۹۳ خرداد		۱۳۹۴ خرداد	۱۳۹۳ خرداد	
۱/۹	۰/۷	۱۶۸/۹	۲۸۵	۱۰۶	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۲/۶	۲/۴	۴/۲	۳۹۴	۳۷۸	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۷/۱	۵/۷	۱۶/۸	۱۰۰۵۹	۹۰۷	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۴/۴	۱۱/۹	۱۵/۰	۲۰۱۶۲	۱۸۸۰	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۴/۸	۱۴/۱	-۰/۸	۲۰۲۲۱	۲۰۲۳۹	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۳/۵	۱۳/۴	-۵/۲	۲۰۰۲۰	۲۰۱۳۱	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۱۰/۲	۱۰/۷	-۹/۷	۱۵۲۲۶	۱۶۸۹	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۸/۱	۹/۷	-۲۱/۵	۱۰۲۱۴	۱۰۵۴۶	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶/۳	۷/۳	-۱۸/۵	۹۳۸	۱۰۱۵۱	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۵/۲	۵/۹	-۱۵/۷	۷۸۴	۹۳۰	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳/۴	۴/۴	-۲۶/۲	۵۱۱	۶۹۲	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۲/۶	۳/۳	-۲۶/۱	۳۸۵	۵۲۱	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۰	۲/۲	-۱۴/۴	۲۹۲	۳۴۱	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۵	۱/۹	-۲۲/۳	۲۳۰	۲۹۶	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۲	۱/۴	-۱۷/۹	۱۸۴	۲۲۴	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۵/۱	۵/۲	-۷/۲	۷۶۸	۸۲۸	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۶- توزیع تعداد معاملات در شهر تهران برحسب سطح زیربنای واحدهای مسکونی در خرداد ماه ۱۳۹۴  
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		سطح زیربنا
خرداد ۱۳۹۴	خرداد ۱۳۹۳		خرداد ۱۳۹۴	خرداد ۱۳۹۳	
۰/۴	۰/۲	۱۱۲/۰	۵۳	۲۵	کمتر از ۳۰
۲/۸	۳/۰	-۱۱/۳	۴۱۸	۴۷۱	متر از ۳۰ تا ۴۰
۱۱/۱	۱۱/۷	-۹/۹	۱،۶۶۸	۱،۸۵۲	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۶/۴	۱۶/۴	-۵/۹	۲،۴۵۵	۲،۶۰۸	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۷/۰	۱۶/۳	-۱/۵	۲،۵۴۴	۲،۵۸۴	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۳/۲	۱۳/۲	-۵/۷	۱،۹۸۲	۲،۱۰۱	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۰/۲	۱۰/۵	-۸/۳	۱،۵۲۹	۱،۶۶۷	متر از ۸۰ تا ۹۰
۷/۱	۷/۳	-۷/۰	۱،۰۷۰	۱،۱۵۰	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۵/۳	۵/۲	-۴/۱	۷۹۰	۸۲۴	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۴/۳	۴/۰	۲/۷	۶۴۷	۶۳۰	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۳/۲	۳/۲	-۶/۸	۴۷۹	۵۱۴	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲/۴	۲/۴	-۶/۱	۳۵۳	۳۷۶	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۱/۸	۱/۸	-۵/۴	۲۶۳	۲۷۸	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱/۲	۱/۰	۸/۰	۱۷۶	۱۶۳	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۰/۹	۱/۰	-۱۰/۵	۱۳۶	۱۵۲	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰/۶	۰/۷	-۲۹/۷	۸۳	۱۱۸	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰/۴	۰/۴	-۱۲/۷	۶۲	۷۱	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰/۴	۰/۳	۳۶/۲	۶۴	۴۷	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱/۳	۱/۴	-۱۱/۵	۲۰۰	۲۲۶	متر از ۲۰۰ به بالا

جدول شماره ۷- توزیع تعداد معاملات در شهر تهران بر حسب ارزش ریالی واحدهای مسکونی در خردادماه ۱۳۹۴  
(واحد=واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبیعات انجام شده		ارزش واحد مسکونی
خرداد ۱۳۹۴	خرداد ۱۳۹۳		خرداد ۱۳۹۴	خرداد ۱۳۹۳	
۲/۵	۱/۴	۷۰/۹	۳۷۶	۲۲۰	با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان
۶/۱	۵/۲	۱۱/۵	۹۱۳	۸۱۹	با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان
۱۰/۶	۹/۹	۱/۰	۱،۵۸۹	۱،۵۷۴	با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان
۱۱/۳	۱۰/۹	-۲/۸	۱،۶۸۶	۱،۷۳۴	با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان
۹/۴	۸/۲	۸/۹	۱،۴۱۴	۱،۳۹۹	با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان
۸/۰	۸/۱	-۶/۲	۱،۲۰۵	۱،۲۸۵	با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان
۶/۴	۶/۱	-۱/۱	۹۶۰	۹۷۱	با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان
۵/۳	۵/۵	-۹/۵	۷۹۶	۸۸۰	با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان
۴/۶	۴/۸	-۸/۶	۶۹۱	۷۵۶	با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان
۳/۴	۳/۹	-۱۷/۷	۵۱۲	۶۲۲	با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان
۳/۱	۳/۵	-۱۶/۷	۴۶۴	۵۵۷	با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان
۳/۰	۳/۶	-۲۱/۷	۴۴۷	۵۷۱	با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان
۲/۶	۳/۰	-۱۹/۴	۳۸۲	۴۷۴	با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان
۲/۲	۲/۶	-۲۰/۵	۳۳۰	۴۱۵	با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان
۱/۷	۲/۰	-۱۷/۶	۲۵۷	۳۱۲	با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان
۲/۰	۱/۹	-۱/۳	۲۹۷	۳۰۱	با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان
۱/۵	۱/۷	-۱۶/۹	۲۲۶	۲۷۲	با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان
۱/۳	۱/۵	-۱۹/۷	۱۹۶	۲۴۴	با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان
۱/۳	۱/۴	-۸/۷	۲۰۰	۲۱۹	با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان
۱/۰	۱/۲	-۲۰/۲	۱۵۴	۱۹۳	با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان
۰/۹	۱/۰	-۱۲/۳	۱۳۵	۱۵۴	با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان
۰/۹	۱/۰	-۷/۸	۱۴۲	۱۵۴	با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان
۰/۸	۰/۸	-۶/۸	۱۲۴	۱۳۳	با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان
۰/۷	۰/۸	-۱۶/۰	۱۱۰	۱۳۱	با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان



با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان	۱۳۱	۹۲	-۲۹/۸	۰/۸	۰/۶
با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان	۱۲۶	۸۵	-۳۲/۵	۰/۸	۰/۶
با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان	۹۱	۸۴	-۷/۷	۰/۶	۰/۶
با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان	۶۶	۷۳	۱۰/۶	۰/۴	۰/۵
با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان	۷۹	۶۸	-۱۳/۹	۰/۵	۰/۵
با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان	۶۳	۶۴	۱/۶	۰/۴	۰/۴
با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان	۶۳	۵۶	-۱۱/۱	۰/۴	۰/۴
با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا	۹۴۸	۸۴۴	-۱۱/۰	۶/۰	۵/۶

جدول شماره ۸- عملکرد اجاره نامه های منعقد شده در شهر تهران

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	تعداد اجاره نامه (واحد مسکونی)		
		خرداد ۱۳۹۳	اردیبهشت ۱۳۹۴	خرداد ۱۳۹۴
۶/۳	۳۴/۴	۱۴،۲۱۰	۱۰،۵۷۲	۱۳،۳۷۱
۹/۱	-۱/۵	۲۲۶،۳۲۷	۲۲۹،۷۰۷	۲۰۷،۴۱۲
متوسط اجاره بها (ریال)				