

بهمن 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 واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران

### در بهمن ماه سال ۱۳۹۴

- در بهمن سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران به ۱۵،۹۶۵ واحد رسیده که نسبت به ماه قبل ۰/۸ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷/۳ درصد افزایش داشته است. (جدول شماره-۱)
- در این ماه منطقه ۵ با ۲،۱۵۴ فقره بیشترین تعداد معاملات و منطقه ۲۲ با ۱۵۵ فقره کمترین تعداد معاملات از این نوع را به خود اختصاص داده اند. بیشترین میزان رشد تعداد معاملات در این ماه نسبت به دیماه سال قبل مربوط به منطقه ۱۹ با ۴۹/۳ درصد افزایش و کمترین میزان مربوط به منطقه ۲۱ با ۸/۲ درصد کاهش بوده است (جدول شماره ۱-۱).
- متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی آپارتمانی در دیماه سال جاری ۴۱/۲۶۸ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۲/۷ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل تغییری نداشته 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 ۹۴ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. بیشترین رشد متوسط قیمت بهمن یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ثبت شده نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۲۰ با ۱۱/۴ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۴ با کاهش ۵/۴ درصدی بوده است. (جدول شماره-۲)
- در ۱۱ ماهه فروردین لغایت بهمن سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی به ۱۳۷،۴۸۶ واحد بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۹/۳ درصد کاهش نشان می دهد. در طی این مدت متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ۴۰/۷۵۸ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱/۱ درصد کاهش نشان می دهد. (جدول شماره-۳)
- ارزش کل معاملات زیربنای مسکونی آپارتمانی در طی این ۱۱ ماه نیز رقم ۵۰۰ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۹/۶ درصد کاهش داشته است. (جدول شماره ۱-۳)
- بررسی توزیع فراوانی تعداد معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در بهمن ماه ۱۳۹۴ نشان می دهد:
  - واحدهای آپارتمانی مسکونی منطقه ۵ با ۱۳/۵ درصد سهم خرید و فروش بازار (جدول شماره ۱-۱)

- واحدهای دارای عمر تا ۵ سال ساخت با ۵۷ درصد (جدول شماره-۴)
- واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با ۱۴/۹ درصد (جدول شماره-۵)
- واحدهای با مساحت (مترارژ) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۶/۶ درصد (جدول شماره-۶)
- و واحدهای با ارزش ۱۰۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان با ۲۰/۴ درصد (جدول شماره-۷)

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

- در بهمن ۱۳۹۴، تعداد اجاره نامه های ثبت شده به ۱۰،۱۹۵ واحد رسید که نسبت به ماه قبل ۱/۹ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۰/۸ درصد افزایش داشته است. (جدول شماره-۸)
- در این ماه متوسط اجاره بهای یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی (رهن و اجاره) ۲۲۸،۶۵۴ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۰/۳ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۰/۱ درصد رشد 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	بهمن ۱۳۹۴	دیماه ۱۳۹۴	بهمن ۱۳۹۳	
۷/۳	۰/۸	۱۵،۹۶۵	۱۵،۸۴۵	۱۴،۸۷۲	تعداد معاملات
۰	۲/۷	۴۱،۲۶۸	۴۰،۱۹۹	۴۱،۲۶۲	متوسط قیمت (هزارریال)

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

تعداد مبيعات		درصد تغيير	سهم از كل معاملات (درصد)		منطقه
۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	
۶۲۵	۶۷۷	۸/۳	۴/۲	۴/۲	۱
۱.۲۵۳	۱.۲۸۵	۲/۶	۸/۴	۸/۰	۲
۴۶۸	۵۰۸	۸/۵	۳/۱	۳/۲	۳
۱.۴۷۷	۱.۶۸۹	۱۴/۴	۹/۹	۱۰/۶	۴
۲.۰۱۲	۲.۱۵۴	۷/۱	۱۳/۵	۱۳/۵	۵
۴۰۲	۴۴۵	۱۰/۷	۲/۷	۲/۸	۶
۶۹۷	۶۶۰	-۵/۳	۴/۷	۴/۱	۷
۸۶۷	۸۷۴	۰/۸	۵/۸	۵/۵	۸
۳۷۲	۳۸۷	۴/۰	۲/۵	۲/۴	۹
۹۵۹	۹۷۳	۱/۵	۶/۴	۶/۱	۱۰
۵۹۵	۶۰۶	۱/۸	۴/۰	۳/۸	۱۱
۴۰۷	۴۰۴	-۰/۷	۲/۷	۲/۵	۱۲
۴۱۱	۵۰۶	۲۳/۱	۲/۸	۳/۲	۱۳
۸۵۹	۹۹۳	۱۵/۶	۵/۸	۶/۲	۱۴
۱.۰۲۰	۱.۰۷۰	۴/۹	۶/۹	۶/۷	۱۵
۳۶۲	۴۲۲	۱۶/۶	۲/۴	۲/۶	۱۶
۴۵۸	۴۹۱	۷/۲	۳/۱	۳/۱	۱۷
۵۸۵	۶۱۹	۵/۸	۳/۹	۳/۹	۱۸
۲۱۳	۳۱۸	۴۹/۳	۱/۴	۲/۰	۱۹
۳۸۱	۴۱۷	۹/۴	۲/۶	۲/۶	۲۰
۳۴۰	۳۱۲	-۸/۲	۲/۳	۲/۰	۲۱
۱۰۹	۱۵۵	۴۲/۲	۰/۷	۱/۰	۲۲

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

درصد تغییر	بهمن ماه		منطقه
	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
۱۳۹۴	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	منطقه
۴/۱	۹۴.۰۲۷	۹۰.۳۰۷	۱
۴/۵	۶۳.۴۴۹	۶۰.۷۲۵	۲
۴/۴	۸۱.۳۳۲	۷۷.۸۹۴	۳
۰/۷	۴۴.۵۵۹	۴۴.۲۳۵	۴
-۴/۷	۴۵.۵۹۲	۴۷.۸۲۴	۵
۵/۳	۵۹.۱۶۷	۵۶.۱۹۳	۶
-۲/۱	۴۱.۳۰۸	۴۲.۲۱۴	۷
-۰/۲	۴۱.۲۳۰	۴۱.۳۲۵	۸
-۲/۴	۲۶.۹۷۰	۲۷.۶۴۴	۹
-۴/۹	۲۷.۴۱۹	۲۸.۸۴۷	۱۰
۲/۲	۳۰.۶۴۱	۲۹.۹۶۹	۱۱
-۳/۳	۲۹.۲۳۸	۳۰.۲۳۴	۱۲
۱/۰	۳۸.۴۰۶	۳۸.۰۲۰	۱۳
-۵/۴	۳۱.۳۶۳	۳۳.۱۶۲	۱۴
-۲/۴	۲۴.۲۷۲	۲۴.۸۵۹	۱۵
۲/۵	۲۴.۶۵۹	۲۴.۰۶۷	۱۶
۱/۱	۲۱.۵۹۲	۲۱.۳۶۲	۱۷
-۲/۴	۲۰.۳۰۳	۲۰.۸۰۹	۱۸
۲/۸	۲۳.۰۸۰	۲۲.۴۵۳	۱۹
۱۱/۴	۲۲.۷۶۶	۲۰.۴۴۰	۲۰
-۴/۶	۲۸.۸۵۷	۳۰.۲۴۶	۲۱
-۲/۹	۳۷.۳۰۳	۳۸.۴۳۲	۲۲

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

درصد تغییر	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	
-۹/۳	۱۳۷.۴۸۶	۱۵۱.۵۶۸	تعداد معاملات
-۱/۱	۴۰.۷۵۸	۴۱.۲۱۷	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۱-۳) ارزش معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی - فروردین لغایت بهمن ماه 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
-۹/۶	۵۰۰	۵۵۳/۳۲	ارزش کل معاملات

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

سهم درصد		درصد تغییر	بهمن ماه		عمر بنا (سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۷/۰	۵۸/۰	۵/۵	۹,۱۰۱	۸,۶۲۵	تا ۵
۱۴/۳	۱۴/۲	۷/۷	۲,۲۸۳	۲,۱۱۹	۶-۱۰
۱۵/۹	۱۶/۰	۶/۵	۲,۵۳۷	۲,۳۸۲	۱۱-۱۵
۶/۶	۶/۰	۱۶/۷	۱,۰۴۶	۸۹۶	۱۶-۲۰
۶/۳	۵/۷	۱۷/۴	۹۹۸	۸۵۰	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
بهمن ۱۳۹۴	بهمن ۱۳۹۳		بهمن ۱۳۹۴	بهمن ۱۳۹۳	
۲/۱	۱/۰	۱۲۶/۲	۳۳۷	۱۴۹	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۲/۹	۲/۱	۵۰/۶	۴۶۴	۳۰۸	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۷/۵	۷/۰	۱۶/۳	۱۰۲۰۵	۱۰۰۳۶	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۳/۶	۱۳/۶	۷/۳	۲۰۱۷۸	۲۰۰۲۹	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۴/۹	۱۵/۱	۵/۸	۲۰۳۷۹	۲۰۲۴۸	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۲/۷	۱۳/۱	۴/۰	۲۰۰۲۶	۱۰۹۴۹	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۹/۸	۱۰/۴	۱/۱	۱۰۵۵۹	۱۰۵۴۲	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۸/۳	۸/۸	۰/۸	۱۰۳۲۰	۱۰۳۰۹	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۶/۶	۶/۷	۵/۷	۱۰۰۵۲	۹۹۵	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۵/۰	۵/۵	-۱/۵	۸۰۲	۸۱۴	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۳/۷	۳/۸	۳/۷	۵۹۲	۵۷۱	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۲/۵	۲/۹	-۸/۸	۳۹۴	۴۳۲	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۲	۱/۹	۲۴/۷	۳۵۸	۲۸۷	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۵	۱/۸	-۹/۰	۲۴۴	۲۶۸	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۲	۱/۲	۷/۱	۱۹۵	۱۸۲	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۵/۴	۵/۱	۱۴/۲	۸۶۰	۷۵۳	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۶) توزیع تعداد معاملات بر حسب سطح زیربنا

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبیعات انجام شده		سطح زیربنا
بهمن ۱۳۹۴	بهمن ۱۳۹۳		بهمن ۱۳۹۴	بهمن ۱۳۹۳	
۰/۳	۰/۲	۹۲/۹	۵۴	۲۸	کمتر از ۳۰
۲/۴	۲/۷	-۷/۶	۳۷۷	۴۰۸	متر از ۳۰ تا ۴۰
۹/۷	۱۱/۷	-۱۰/۴	۱.۵۵۵	۱.۷۳۵	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۵/۷	۱۵/۶	۸/۵	۲.۵۱۱	۲.۳۱۵	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۶/۶	۱۷/۱	۳/۹	۲.۶۴۴	۲.۵۴۵	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۳/۴	۱۳/۵	۶/۸	۲.۱۳۸	۲.۰۰۲	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۱/۲	۱۰/۱	۱۹/۴	۱.۷۹۱	۱.۵۰۰	متر از ۸۰ تا ۹۰
۷/۵	۷/۴	۹/۲	۱.۲۰۳	۱.۱۰۲	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۵/۶	۵/۳	۱۲/۴	۸۸۸	۷۹۰	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۴/۴	۴/۳	۱۱/۱	۷۰۳	۶۳۳	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۳/۵	۳/۱	۲۰/۳	۵۵۲	۴۵۹	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۲/۵	۲/۴	۱۱/۵	۳۹۷	۳۵۶	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۲/۲	۱/۸	۳۵/۷	۳۵۷	۲۶۳	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱/۱	۱/۳	-۱۱/۱	۱۷۶	۱۹۸	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۱/۰	۰/۹	۱۶/۱	۱۵۹	۱۳۷	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰/۷	۰/۷	-۵/۴	۱۰۵	۱۱۱	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰/۶	۰/۴	۵۰/۸	۹۵	۶۳	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰/۴	۰/۴	۱۳/۲	۶۰	۵۳	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱/۳	۱/۲	۱۴/۹	۲۰۰	۱۷۴	متر از ۲۰۰ به بالا

جدول شماره ۷) توزیع تعداد معاملات برحسب ارزش ریالی

ارزش واحد مسکونی		تعداد مبيعات انجام شده		درصد تغییر	سهم درصد	
بهمن ۱۳۹۳	بهمن ۱۳۹۴	بهمن ۱۳۹۳	بهمن ۱۳۹۴		بهمن ۱۳۹۳	بهمن ۱۳۹۴
با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان	۲۱۲	۴۲۳	۹۹/۵	۱/۴	۲/۶	
با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان	۸۸۹	۹۷۱	۹/۲	۶/۰	۶/۱	
با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان	۱،۵۶۲	۱،۶۲۹	۴/۳	۱۰/۵	۱۰/۲	
با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان	۱،۶۰۲	۱،۶۲۶	۱/۵	۱۰/۸	۱۰/۲	
با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان	۱،۳۴۸	۱،۴۵۱	۷/۶	۹/۱	۹/۱	
با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان	۱،۱۸۹	۱،۳۰۲	۹/۵	۸/۰	۸/۲	
با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان	۹۳۹	۱،۰۳۵	۱۰/۲	۶/۳	۶/۵	
با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان	۷۶۰	۸۰۵	۵/۹	۵/۱	۵/۰	
با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان	۷۲۲	۶۸۷	-۴/۸	۴/۹	۴/۳	
با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان	۵۷۵	۶۲۴	۸/۵	۳/۹	۳/۹	
با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان	۴۹۸	۵۴۳	۹/۰	۳/۳	۳/۴	
با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان	۴۷۶	۵۱۹	۹/۰	۳/۲	۳/۳	
با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان	۴۰۵	۴۰۲	-۰/۷	۲/۷	۲/۵	
با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان	۳۴۵	۳۶۸	۶/۷	۲/۳	۲/۳	
با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان	۲۸۷	۳۲۱	۱۱/۸	۱/۹	۲/۰	
با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان	۳۰۶	۲۹۰	-۵/۲	۲/۱	۱/۸	
با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان	۲۳۵	۲۷۹	۱۸/۷	۱/۶	۱/۷	
با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان	۲۰۴	۲۱۹	۷/۴	۱/۴	۱/۴	
با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان	۲۱۲	۲۳۴	۱۰/۴	۱/۴	۱/۵	
با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان	۱۶۵	۱۶۹	۲/۴	۱/۱	۱/۱	
با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان	۱۷۹	۱۴۱	-۲۱/۲	۱/۲	-۰/۹	
با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان	۱۶۶	۱۵۲	-۸/۴	۱/۱	۱/۰	
با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان	۱۲۴	۱۱۲	-۹/۷	-۰/۸	-۰/۷	
با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان	۱۱۸	۱۲۱	۲/۵	-۰/۸	-۰/۸	
با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان	۱۰۱	۱۰۱	-۰/۰	-۰/۷	-۰/۶	

با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان	۹۹	۱۰۷	۸/۱	۰/۷	۰/۷
با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان	۸۵	۱۰۹	۲۸/۲	۰/۶	۰/۷
با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان	۵۷	۶۵	۱۴/۰	۰/۴	۰/۴
با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان	۶۸	۷۷	۱۳/۲	۰/۵	۰/۵
با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان	۵۳	۶۱	۱۵/۱	۰/۴	۰/۴
با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان	۵۶	۶۳	۱۲/۵	۰/۴	۰/۴
با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا	۸۳۵	۹۵۹	۱۴/۹	۵/۶	۶/۰

جدول شماره ۸) عملکرد اجاره نامه های واحدهای مسکونی آپارتمانی

تعداد اجاره نامه	بهمن ۱۳۹۳	دیماه ۱۳۹۴	بهمن ۱۳۹۴	درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل
	۱۰،۱۱۲	۱۰،۰۰۹	۱۰،۱۹۵	۱/۹	۰/۸
متوسط اجاره بها (ریال)	۲۰۷،۷۴۶	۲۲۸،۰۱۹	۲۲۸،۶۵۴	۰/۳	۱۰/۱