

اردیبهشت

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 اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۵

- در اردیبهشت سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران به ۱۵،۱۹۲ واحد رسید که نسبت به ماه قبل ۱۹۵/۳ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۰/۷ درصد رشد داشته است (جدول شماره-۱).
- در این ماه منطقه ۵ با ۲۳۲۰ فقره بیشترین تعداد معاملات و منطقه ۲۲ با ۱۸۱ فقره کمترین تعداد معاملات از این نوع را به خود اختصاص داده اند. در این ماه نسبت به اردیبهشت ماه سال قبل بیشترین میزان رشد تعداد معاملات مربوط به منطقه ۲۲ با ۵۲/۱ درصد افزایش و کمترین میزان مربوط به منطقه ۲۰ با ۳۱/۱ درصد کاهش بوده است (جدول شماره ۱-۱).
- متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی آپارتمانی در اردیبهشت ماه سال جاری ۴۲/۵۴۴ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۳/۷ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴/۴ 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 ۹۸/۷۰۸ میلیون ریال مربوط به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. بیشترین رشد متوسط قیمت اردیبهشت ماه یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ثبت شده نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۲۰ با ۱۰/۹ درصد رشد و کمترین میزان رشد به منطقه ۷ با کاهش ۵/۶ درصدی بوده است (جدول شماره-۲).
- در دو ماهه فروردین لغایت اردیبهشت سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی به ۲۰،۸۳۱ واحد بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۵/۱ درصد افزایش نشان می دهد. در طی این مدت متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ۴۲/۲۲۹ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۴/۳ درصد رشد نشان می دهد. (جدول شماره-۳).
- ارزش کل معاملات زیربنای مسکونی آپارتمانی در طی این دو ماه رقم ۷۷/۷۵ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱۲ درصد افزایش داشته است (جدول شماره ۱-۳).
- بررسی توزیع فراوانی تعداد معاملات واحدهای آپارتمانی مسکونی انجام گرفته در فروردین ماه ۱۳۹۵ نشان می دهد:

- واحد های آپارتمانی مسکونی منطقه ۵ با ۱۵/۳ درصد سهم خرید و فروش بازار (جدول شماره ۱-۱)

- واحدهای دارای عمر تا ۵ سال ساخت با ۵۲/۳ درصد (جدول شماره-۴)
- واحدهای با قیمت مترمربعی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با ۱۴/۹ درصد (جدول شماره-۵)
- واحدهای با مساحت (مترائ) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۶/۲ درصد (جدول شماره-۶)
- و واحدهای با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان با ۹/۹ درصد (جدول شماره-۷)

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

- در اردیبهشت ماه ۱۳۹۵، تعداد اجاره نامه های ثبت شده به ۱۱،۷۳۰ واحد رسید که نسبت به ماه قبل ۱۲۹/۶ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۱ درصد رشد داشته است (جدول شماره-۸).
- در این ماه متوسط اجاره بهای یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی (رهن و اجاره) ۲۳۵،۸۱۱ ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۹/۴ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲/۷ 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	اردیبهشت ۱۳۹۵	فروردین ۱۳۹۵	اردیبهشت ۱۳۹۴	
۰/۷	۱۹۵/۳	۱۵.۱۹۲	۵.۱۴۴	۱۵.۰۸۶	تعداد معاملات
۴/۴	۳/۷	۴۲.۵۴۴	۴۱.۰۱۴	۴۰.۷۶۵	متوسط قیمت (هزارریال)

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

منطقه	تعداد مبيعات انجام شده		درصد تغيير	سهم درصد	
	اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۵		اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۵
۱	۶۷۰	۵۱۴	-۲۳/۳	۴/۴	۳/۴
۲	۱۰۱۵۹	۱۰۲۷۲	۹/۷	۷/۷	۸/۴
۳	۴۴۸	۴۶۱	۲/۹	۳/۰	۳/۰
۴	۱۰۳۸۳	۱۰۵۹۵	۱۵/۳	۹/۲	۱۰/۵
۵	۱۰۸۴۴	۲۰۳۲۰	۲۵/۸	۱۲/۲	۱۵/۳
۶	۴۷۲	۴۱۲	-۱۲/۷	۳/۱	۲/۷
۷	۶۵۱	۶۶۱	۱/۵	۴/۳	۴/۴
۸	۸۵۹	۹۱۳	۶/۳	۵/۷	۶/۰
۹	۴۰۱	۳۱۴	-۲۱/۷	۲/۷	۲/۱
۱۰	۹۲۹	۸۵۱	-۸/۴	۶/۲	۵/۶
۱۱	۶۳۸	۶۰۱	-۵/۸	۴/۲	۴/۰
۱۲	۴۲۹	۳۶۹	-۱۴/۰	۲/۸	۲/۴
۱۳	۴۳۰	۵۳۱	۲۳/۵	۲/۹	۳/۵
۱۴	۹۳۹	۹۵۲	۱/۴	۶/۲	۶/۳
۱۵	۱۰۰۸۵	۹۶۵	-۱۱/۱	۷/۲	۶/۴
۱۶	۴۰۷	۴۰۷	۰/۰	۲/۷	۲/۷
۱۷	۴۷۵	۳۹۰	-۱۷/۹	۳/۱	۲/۶
۱۸	۶۴۶	۵۲۵	-۱۸/۷	۴/۳	۳/۵
۱۹	۲۷۳	۲۳۷	-۱۳/۲	۱/۸	۱/۶
۲۰	۵۱۷	۳۵۶	-۳۱/۱	۳/۴	۲/۳
۲۱	۳۱۲	۳۶۵	۱۷/۰	۲/۱	۲/۴
۲۲	۱۱۹	۱۸۱	۵۲/۱	۰/۸	۱/۲

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

درصد تغییر	اردیبهشت ماه		منطقه
	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۴	
۴/۶	۹۸.۷۰۸	۹۴.۳۲۶	۱
۴/۰	۶۶.۰۴۲	۶۳.۵۳۲	۲
۰/۸	۸۰.۲۸۹	۷۹.۶۴۷	۳
۳/۹	۴۵.۴۳۹	۴۳.۷۱۳	۴
۲/۵	۴۶.۹۹۷	۴۵.۸۴۳	۵
۴/۷	۵۷.۷۹۹	۵۵.۲۰۳	۶
-۵/۶	۴۱.۰۳۵	۴۳.۴۷۷	۷
۳/۷	۴۲.۴۵۹	۴۰.۹۳۵	۸
۵/۵	۲۹.۱۹۷	۲۷.۶۷۱	۹
-۰/۴	۲۸.۲۲۶	۲۸.۳۴۶	۱۰
۸/۶	۳۲.۶۸۳	۳۰.۰۸۳	۱۱
۵/۷	۳۰.۲۶۵	۲۸.۶۴۳	۱۲
۴/۴	۳۸.۴۱۹	۳۶.۷۹۳	۱۳
-۰/۲	۳۲.۹۰۶	۳۲.۹۸۶	۱۴
۵/۵	۲۵.۶۳۴	۲۴.۲۹۸	۱۵
۱/۳	۲۵.۰۵۴	۲۴.۷۳۹	۱۶
۳/۶	۲۲.۷۲۹	۲۱.۹۴۰	۱۷
۰/۷	۲۱.۳۳۸	۲۱.۲۰۰	۱۸
۰/۵	۲۴.۶۱۵	۲۴.۴۹۳	۱۹
۱۰/۹	۲۴.۲۱۳	۲۱.۸۲۹	۲۰
۰/۲	۲۹.۳۵۸	۲۹.۲۹۵	۲۱
۶/۹	۴۱.۲۸۰	۳۸.۶۱۹	۲۲

جدول شماره ۳) عملکرد معاملات واحد مسکونی آپارتمانی - فروردین لغایت اردیبهشت ماه ۱۳۹۵

درصد تغییر	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۴	
۵/۱	۲۰.۸۳۱	۱۹.۸۲۶	تعداد معاملات
۴/۳	۴۲.۲۲۹	۴۰.۴۷۹	متوسط قیمت (هزارریال)

جدول شماره ۳-۱) ارزش معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی - فروردین لغایت اردیبهشت ماه ۱۳۹۵
(واحد= هزارمیلیارد ریال)

درصد تغییر	ارزش معاملات سال ۱۳۹۵	ارزش معاملات سال ۱۳۹۴	
۳۳/۴	۲۰/۵۹	۱۵/۴۴	فروردین
۵/۹	۵۷/۱۶	۵۳/۹۶	اردیبهشت
۱۲/۰	۷۷/۷۵	۶۹/۴۰	ارزش کل معاملات

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

سهم درصد		درصد تغییر	اردیبهشت ماه		عمر بنا (سال)
۱۳۹۵	۱۳۹۴		۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۵۲/۳	۵۴/۱	-۲/۷	۷.۹۴۰	۸.۱۶۴	تا ۵
۱۵/۶	۱۵/۳	۲/۹	۲.۳۷۵	۲.۳۰۹	۶-۱۰
۱۸/۲	۱۷/۳	۵/۷	۲.۷۵۸	۲.۶۰۹	۱۱-۱۵
۷/۵	۷/۱	۶/۹	۱.۱۳۷	۱.۰۶۴	۱۶-۲۰
۶/۵	۶/۲	۴/۵	۹۸۲	۹۴۰	بیش از ۲۰

جدول شماره ۵) توزیع تعداد معاملات برحسب قیمت یک مترمربع زیربنا

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		قیمت یک مترمربع
اردیبهشت ۱۳۹۵	اردیبهشت ۱۳۹۴		اردیبهشت ۱۳۹۵	اردیبهشت ۱۳۹۴	
۰/۸	۱/۹	-۵۷/۰	۱۲۵	۲۹۱	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۱/۴	۲/۶	-۴۷/۱	۲۱۱	۳۹۹	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۶/۵	۶/۸	-۲/۸	۹۹۴	۱۰۰۲۳	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۱۲/۹	۱۵/۴	-۱۵/۶	۱۰۹۵۹	۲۰۳۲۱	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۱۴/۹	۱۵/۱	-۰/۷	۲۰۲۵۷	۲۰۲۷۴	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۱۳/۲	۱۳/۳	۰/۳	۲۰۰۰۵	۱۰۹۹۹	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۱۱/۲	۱۰/۰	۱۲/۸	۱۰۷۰۹	۱۰۵۱۵	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۸/۷	۸/۰	۹/۱	۱۰۳۲۲	۱۰۲۱۲	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۷/۳	۶/۳	۱۷/۰	۱۰۱۱۳	۹۵۱	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۶/۰	۴/۸	۲۵/۸	۹۱۸	۷۳۰	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۴/۱	۳/۳	۲۳/۴	۶۱۶	۴۹۹	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۳/۰	۲/۵	۱۹/۵	۴۵۹	۳۸۴	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۲/۳	۲/۱	۱۲/۲	۳۵۰	۳۱۲	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۱/۵	۱/۵	۲/۳	۲۲۴	۲۱۹	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۱/۲	۰/۹	۳۲/۴	۱۸۸	۱۴۲	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۴/۹	۵/۴	-۹/۰	۷۴۲	۸۱۵	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	
ارديبهشت	ارديبهشت	ارديبهشت	ارديبهشت		ارديبهشت	ارديبهشت
۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵			
کمتر از ۳۰	۶۱	۴۱	-۳۲/۸	۰/۴	۰/۳	
متراژ ۳۰ تا ۴۰	۳۸۰	۳۴۷	-۸/۷	۲/۵	۲/۳	
متراژ ۴۰ تا ۵۰	۱،۶۸۸	۱،۴۵۹	-۱۳/۶	۱۱/۲	۹/۶	
متراژ ۵۰ تا ۶۰	۲،۵۵۶	۲،۲۳۶	-۱۲/۵	۱۶/۹	۱۴/۷	
متراژ ۶۰ تا ۷۰	۲،۶۵۰	۲،۴۵۷	-۷/۳	۱۷/۶	۱۶/۲	
متراژ ۷۰ تا ۸۰	۲،۰۴۶	۲،۱۴۵	۴/۸	۱۳/۶	۱۴/۱	
متراژ ۸۰ تا ۹۰	۱،۵۱۸	۱،۷۰۷	۱۲/۵	۱۰/۱	۱۱/۲	
متراژ ۹۰ تا ۱۰۰	۱۰،۷۰	۱،۳۰۳	۲۱/۸	۷/۱	۸/۶	
متراژ ۱۰۰ تا ۱۱۰	۷۴۱	۹۰۳	۲۱/۹	۴/۹	۵/۹	
متراژ ۱۱۰ تا ۱۲۰	۶۱۹	۶۴۲	۳/۷	۴/۱	۴/۲	
متراژ ۱۲۰ تا ۱۳۰	۴۶۵	۵۴۳	۱۶/۸	۳/۱	۳/۶	
متراژ ۱۳۰ تا ۱۴۰	۳۳۶	۴۱۰	۲۲/۰	۲/۲	۲/۷	
متراژ ۱۴۰ تا ۱۵۰	۲۳۸	۳۱۲	۳۱/۱	۱/۶	۲/۱	
متراژ ۱۵۰ تا ۱۶۰	۱۴۶	۱۶۶	۱۳/۷	۱/۰	۱/۱	
متراژ ۱۶۰ تا ۱۷۰	۱۳۹	۱۳۶	-۲/۲	۰/۹	۰/۹	
متراژ ۱۷۰ تا ۱۸۰	۹۷	۹۷	۰/۰	۰/۶	۰/۶	
متراژ ۱۸۰ تا ۱۹۰	۷۹	۷۵	-۵/۱	۰/۵	۰/۵	
متراژ ۱۹۰ تا ۲۰۰	۵۳	۴۹	-۷/۵	۰/۴	۰/۳	
متراژ ۲۰۰ به بالا	۲۰۴	۱۶۴	-۱۹/۶	۱/۴	۱/۱	

جدول شماره ۷) توزیع تعداد معاملات بر حسب ارزش ریالی

ارزش واحد مسکونی		تعداد مبيعات انجام شده		درصد تغییر	سهم درصد	
اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۵	اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۵		اردیبهشت ۱۳۹۴	اردیبهشت ۱۳۹۵
با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان	۳۸۲	۲۰۸	-۴۵/۵	۲/۵	۱/۴	
با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان	۹۸۱	۷۲۴	-۲۶/۲	۶/۵	۴/۸	
با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان	۱.۵۵۰	۱.۴۱۰	-۹/۰	۱۰/۳	۹/۳	
با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان	۱.۸۱۴	۱.۵۰۷	-۱۶/۹	۱۲/۰	۹/۹	
با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان	۱.۴۳۶	۱.۳۴۵	-۶/۳	۹/۵	۸/۹	
با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان	۱.۱۹۱	۱.۲۳۱	۳/۴	۷/۹	۸/۱	
با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان	۹۵۴	۹۹۷	۴/۵	۶/۳	۶/۶	
با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان	۷۸۸	۸۴۷	۷/۵	۵/۲	۵/۶	
با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان	۶۷۷	۷۸۹	۱۶/۵	۴/۵	۵/۲	
با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان	۵۵۴	۶۲۱	۱۲/۱	۳/۷	۴/۱	
با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان	۴۹۶	۵۲۲	۵/۲	۳/۳	۳/۴	
با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان	۴۳۰	۵۱۹	۲۰/۷	۲/۹	۳/۴	
با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان	۳۵۰	۴۸۸	۳۹/۴	۲/۳	۳/۲	
با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان	۳۱۶	۳۷۴	۱۸/۴	۲/۱	۲/۵	
با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان	۲۵۲	۳۳۴	۳۲/۵	۱/۷	۲/۲	
با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان	۳۱۶	۳۴۲	۸/۲	۲/۱	۲/۳	
با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان	۲۳۰	۲۸۷	۲۴/۸	۱/۵	۱/۹	
با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان	۱۸۴	۲۳۳	۲۶/۶	۱/۲	۱/۵	
با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان	۱۶۸	۲۰۵	۲۲/۰	۱/۱	۱/۳	
با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان	۱۸۵	۲۰۵	۱۰/۸	۱/۲	۱/۳	
با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان	۱۴۰	۱۵۷	۱۲/۱	۰/۹	۱/۰	
با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان	۱۴۴	۱۶۰	۱۱/۱	۱/۰	۱/۱	
با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان	۱۰۰	۱۳۵	۳۵/۰	۰/۷	۰/۹	
با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان	۱۰۲	۱۳۶	۳۳/۳	۰/۷	۰/۹	

۰/۷	۰/۵	۲۸/۶	۹۹	۷۷	با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان
۰/۶	۰/۷	-۱۰/۷	۹۲	۱۰۳	با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان
۰/۵	۰/۵	۹/۵	۸۱	۷۴	با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان
۰/۵	۰/۴	۲۸/۶	۸۱	۶۳	با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان
۰/۵	۰/۵	۸/۲	۷۹	۷۳	با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان
۰/۵	۰/۳	۴۶/۹	۷۲	۴۹	با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان
۰/۴	۰/۴	۷/۱	۶۰	۵۶	با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان
۵/۶	۵/۶	۰/۱	۸۵۲	۸۵۱	با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا

جدول شماره ۸) عملکرد اجاره نامه های واحدهای مسکونی آپارتمانی

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	اردیبهشت ۱۳۹۵	فروردین ۱۳۹۵	اردیبهشت ۱۳۹۴	
۱۱/۰	۱۲۹/۶	۱۱.۷۳۰	۵.۱۰۹	۱۰.۵۷۲	تعداد اجاره نامه
۲/۷	۹/۴	۲۳۵.۸۱۱	۲۱۵.۶۴۷	۲۲۹.۷۰۷	متوسط اجاره بها (ریال)