

بهمن ماه

۱۳۹۶

تحولات بازار مسکن

واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت مسکن و ساختمان

دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن



بسته

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه ۱۳۹۶

- در بهمن ماه ۱۳۹۶، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران به ۱۸,۶۹۲ واحد رسید که نسبت به ماه قبل ۳/۰ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۶/۷ درصد افزایش داشته است. (جدول شماره ۱)
 - در این ماه منطقه ۵ با ۲,۲۷۵ فقره بیشترین تعداد معاملات و منطقه ۱۹ با ۱۱۰ فقره کمترین تعداد معاملات از این نوع را به خود اختصاص داده اند. بیشترین نرخ رشد تعداد معاملات در این ماه نسبت به بهمن ماه سال قبل مربوط به منطقه ۱ با رشد ۷۹/۸ درصدی و بیشترین مقدار کاهش نرخ تعداد معاملات مربوط به منطقه ۲۱ به میزان ۱۱/۹- درصدی بوده است. (جدول شماره ۱-۱)
 - متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی آپارتمانی در بهمن ماه سال جاری ۵۴/۱ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۵/۱ و نسبت به بهمن ماه سال قبل ۲۰/۶ درصد رشد داشته است. (جدول شماره ۱)
 - در این ماه از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه یک با ۱۱۵/۷ میلیون ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با ۲۴/۳ میلیون ریال کمترین متوسط قیمت (یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی معامله شده) را داشته است. بیشترین رشد متوسط قیمت (یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی معامله شده) بهمن ماه سال جاری نسبت به بهمن ماه سال قبل مربوط به منطقه ۵ به میزان ۳۶/۶ درصد و کمترین آن مربوط به منطقه ۲۰ با افزایش ۱۰/۸ درصدی بوده است. (جدول شماره ۲)
 - بررسی توزیع فراوانی تعداد معاملات (واحدهای آپارتمانی مسکونی) در بهمن ماه ۱۳۹۶ نشان می دهد:
 - واحدهای آپارتمانی مسکونی منطقه ۵ با ۱۳/۳ درصد سهم خرید و فروش بازار (جدول شماره ۱-۱)
 - واحدهای دارای عمر تا ۵ سال ساخت با ۴۹/۱ درصد (جدول شماره ۴)
 - واحدهای با قیمت مترمربعی ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال (در بین واحدهای با قیمت کمتر از ۸۰ میلیون ریال به ازای هر مترمربع) با ۹/۳۵ درصد (جدول شماره ۵)
 - واحدهای با مساحت (متر^۲) ۶۰ تا ۷۰ مترمربع با ۱۴/۹ درصد (جدول شماره ۶)
 - واحدهای با قیمت ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان (در بین واحدهای کمتر از ۹۷۰ میلیون تومان) با ۶/۷ درصد (جدول شماره ۷)
- بالاترین سهم را در تعداد کل معاملات به خود تخصیص داده اند.

گزارش تجمیعی تحولات بازار مسکن شهر تهران طی ۱۱ ماهه نخست سال ۱۳۹۶

- در ۱۱ ماهه نخست سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی به ۱۷۱,۸۸۳ واحد بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۲/۹ درصد افزایش نشان می دهد. در طی این مدت، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ۴۷/۶ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۹/۴ درصد رشد نشان می دهد. (جدول شماره ۳)
- در طی این مدت، ارزش کل معاملات زیربنای مسکونی آپارتمانی، ۷۴۸/۷ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۲۷/۲ درصد افزایش داشته است. (جدول شماره ۱-۳)

جدول شماره ۱) عملکرد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران

درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل	درصد تغییر نسبت به ماه قبل	بهمن ۱۳۹۶	دی ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵	
۱۶.۷	-۳.۰	۱۸,۶۹۲	۱۹,۲۶۴	۱۶,۰۲۰	تعداد معاملات
۲۰.۶	۵.۱	۵۴,۰۶۸	۵۱,۴۵۸	۴۴,۸۵۱	متوسط قیمت یک مترمربع (هزارریال)

جدول شماره ۱-۱) توزیع تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی در مناطق ۲۲گانه شهر تهران

منطقه	تعداد مبيعات انجام شده		درصد تغيير	سهم درصد	
	بهمن ۱۳۹۵	بهمن ۱۳۹۶		بهمن ۱۳۹۵	بهمن ۱۳۹۶
۱	۴۹۶	۸۹۲	۷۹.۸	۳.۴	۵.۲
۲	۱,۴۲۲	۱,۶۸۴	۱۸.۴	۹.۷	۹.۸
۳	۵۴۰	۹۲۷	۷۱.۷	۳.۷	۵.۴
۴	۱,۷۳۵	۱,۹۳۷	۱۱.۶	۱۱.۹	۱۱.۳
۵	۲,۳۹۵	۲,۲۷۵	-۵.۰	۱۶.۴	۱۳.۳
۶	۴۶۱	۷۴۲	۶۱.۰	۳.۱	۴.۳
۷	۸۲۶	۹۷۳	۱۷.۸	۵.۶	۵.۷
۸	۹۵۱	۱,۰۹۸	۱۵.۵	۶.۵	۶.۴
۹	۱۷۰	۱۸۱	۶.۵	۱.۲	۱.۱
۱۰	۷۷۶	۱,۰۰۶	۲۹.۶	۵.۳	۵.۹
۱۱	۵۵۸	۷۷۹	۳۹.۶	۳.۸	۴.۶
۱۲	۳۲۵	۴۰۱	۲۳.۴	۲.۲	۲.۳
۱۳	۵۲۹	۶۳۲	۱۹.۵	۳.۶	۳.۷
۱۴	۹۳۵	۱,۰۱۸	۸.۹	۶.۴	۵.۹
۱۵	۷۳۴	۷۳۱	-۰.۴	۵.۰	۴.۳
۱۶	۲۷۲	۳۰۵	۱۲.۱	۱.۹	۱.۸
۱۷	۲۶۱	۲۶۲	۰.۴	۱.۸	۱.۵
۱۸	۳۲۵	۳۱۹	-۱.۸	۲.۲	۱.۹
۱۹	۱۱۵	۱۱۰	-۴.۳	۰.۸	۰.۶
۲۰	۳۲۵	۳۷۷	۱۶.۰	۲.۲	۲.۲
۲۱	۳۱۸	۲۸۰	-۱۱.۹	۲.۲	۱.۶
۲۲	۱۷۲	۱۹۰	۱۰.۵	۱.۲	۱.۱

جدول شماره ۲) متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران (واحد= هزارریال)

درصد تغییر	متوسط قیمت		منطقه
	بهمن ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵	
۱۱.۴	۱۱۵,۷۱۹	۱۰۳,۸۶۳	۱
۲۸.۸	۸۴,۹۰۶	۶۵,۹۱۹	۲
۱۵.۹	۹۴,۹۶۳	۸۱,۹۲۴	۳
۲۱.۵	۵۴,۱۰۰	۴۴,۵۲۴	۴
۳۶.۶	۶۷,۲۳۵	۴۹,۲۱۴	۵
۲۵.۶	۷۵,۵۵۰	۶۰,۱۷۰	۶
۱۴.۷	۴۸,۱۰۲	۴۱,۹۲۵	۷
۱۶.۰	۴۷,۴۹۸	۴۰,۹۵۵	۸
۲۰.۶	۳۳,۳۰۲	۲۷,۶۱۶	۹
۱۶.۴	۳۳,۴۰۷	۲۸,۷۰۳	۱۰
۱۵.۱	۳۶,۳۸۱	۳۱,۶۱۰	۱۱
۱۲.۳	۳۳,۴۱۴	۲۹,۷۴۹	۱۲
۱۴.۸	۴۶,۳۸۷	۴۰,۴۲۴	۱۳
۱۶.۵	۳۸,۴۲۹	۳۲,۹۹۰	۱۴
۱۷.۸	۳۰,۲۴۸	۲۵,۶۷۸	۱۵
۱۷.۱	۲۹,۸۹۵	۲۵,۵۲۸	۱۶
۱۷.۱	۲۶,۵۰۷	۲۲,۶۴۱	۱۷
۱۳.۶	۲۴,۲۶۴	۲۱,۳۵۹	۱۸
۲۱.۷	۲۹,۴۲۱	۲۴,۱۸۲	۱۹
۱۰.۸	۲۷,۸۸۳	۲۵,۱۵۴	۲۰
۲۱.۸	۳۸,۴۶۳	۳۱,۵۸۴	۲۱
۲۵.۸	۴۶,۹۱۴	۳۷,۲۹۳	۲۲

جدول شماره ۳) عملکرد تجمیعی معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران (طی ۱۱ ماهه نخست ۱۳۹۶)

درصد تغییر	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۵	
۱۲.۹	۱۷۱,۸۸۳	۱۵۲,۲۰۱	تعداد معاملات
۹.۴	۴۷,۶۵۳	۴۳,۵۷۲	متوسط قیمت (واحد = هزارریال)

جدول شماره ۳-۱) ارزش معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران (در ماههای منتهی به بهمن ۱۳۹۶)

درصد تغییر	سال ۱۳۹۶ (هزارمیلیارد ریال)	سال ۱۳۹۵ (هزارمیلیارد ریال)	
۴/۱	۲۰/۱	۱۹/۳	فروردین
۲۲/۶	۶۶/۹	۵۴/۶	اردیبهشت
۵/۴	۶۲/۵	۵۹/۳	خرداد
۲/۹	۶۱/۱	۵۹/۳	تیر
۱۶/۱	۷۶/۵	۶۵/۹	مرداد
۲۰/۲	۶۸/۲	۵۶/۸	شهریور
۴۷/۹	۶۰/۹	۴۱/۲	مهر
۲۷/۲	۶۴/۲	۵۰/۵	آبان
۷۶/۴	۸۴/۱	۴۷/۷	آذر
۳۱/۲	۹۰/۳	۶۸/۸	دی
۴۴/۰	۹۳/۸	۶۵/۱	بهمن
۲۷/۲	۷۴۸/۷	۵۸۸/۵	ارزش کل معاملات

جدول شماره ۴) توزیع تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران برحسب عمر بنا (سال ساخت)

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبادعات انجام شده		عمر بنا (سال)
بهمن ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵		بهمن ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵	
۴۹.۱	۵۴.۲	۲.۲	۷,۹۸۰	۷,۸۱۰	تا ۵
۱۴.۴	۱۴.۳	۱۳.۷	۲,۳۴۱	۲,۰۵۹	۶-۱۰
۱۵.۰	۱۶.۱	۴.۹	۲,۴۳۵	۲,۳۲۲	۱۱-۱۵
۱۱.۸	۸.۱	۶۴.۹	۱,۹۲۰	۱,۱۶۴	۱۶-۲۰
۹.۸	۷.۳	۵۰.۹	۱,۵۸۷	۱,۰۵۲	بیش از ۲۰

جدول شماره ۵) توزیع تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران برحسب قیمت یک مترمربع زیربنا

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبیعات انجام شده		قیمت یک مترمربع
بهمن ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵		بهمن ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵	
۰.۰	۰.۱	-۱۰۰.۰	۰	۱۷	کمتر از متری ۱۰ میلیون ریال
۰.۲	۰.۹	-۸۰.۰	۲۵	۱۲۵	بین ۱۰ تا ۱۵ میلیون ریال
۱.۷	۴.۷	-۵۸.۹	۲۸۱	۶۸۴	بین ۱۵ تا ۲۰ میلیون ریال
۶.۵	۹.۸	-۲۵.۷	۱,۰۵۰	۱,۴۱۳	بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون ریال
۸.۸	۱۲.۴	-۱۹.۷	۱,۴۳۱	۱,۷۸۳	بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال
۹.۳	۱۲.۷	-۱۷.۲	۱,۵۱۸	۱,۸۳۴	بین ۳۰ تا ۳۵ میلیون ریال
۹.۳	۱۰.۹	-۲.۸	۱,۵۲۰	۱,۵۶۴	بین ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال
۷.۸	۱۰.۰	-۱۲.۱	۱,۲۶۹	۱,۴۴۴	بین ۴۰ تا ۴۵ میلیون ریال
۷.۰	۸.۲	-۴.۵	۱,۱۳۲	۱,۱۸۵	بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون ریال
۶.۱	۶.۷	۳.۱	۹۹۳	۹۶۳	بین ۵۰ تا ۵۵ میلیون ریال
۵.۳	۵.۴	۱۰.۴	۸۶۰	۷۷۹	بین ۵۵ تا ۶۰ میلیون ریال
۵.۸	۳.۶	۸۰.۷	۹۴۵	۵۲۳	بین ۶۰ تا ۶۵ میلیون ریال
۵.۱	۳.۱	۸۶.۱	۸۳۲	۴۴۷	بین ۶۵ تا ۷۰ میلیون ریال
۴.۶	۲.۲	۱۳۵.۵	۷۴۹	۳۱۸	بین ۷۰ تا ۷۵ میلیون ریال
۳.۸	۱.۷	۱۵۱.۸	۶۱۷	۲۴۵	بین ۷۵ تا ۸۰ میلیون ریال
۱۸.۷	۷.۵	۱۸۰.۸	۳,۰۴۱	۱,۰۸۳	بیش از ۸۰ میلیون ریال

جدول شماره ۶) توزیع تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران بر حسب سطح زیربنا

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبیعات انجام شده		سطح زیربنا
بهمن ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵		بهمن ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵	
۰.۱	۰.۱	۱۳.۳	۱۷	۱۵	کمتر از ۳۰
۲.۱	۱.۸	۳۲.۸	۳۴۰	۲۵۶	متر از ۳۰ تا ۴۰
۸.۰	۷.۹	۱۴.۲	۱,۳۰۳	۱,۱۴۱	متر از ۴۰ تا ۵۰
۱۳.۴	۱۳.۹	۸.۷	۲,۱۸۲	۲,۰۰۸	متر از ۵۰ تا ۶۰
۱۴.۹	۱۴.۸	۱۴.۰	۲,۴۲۳	۲,۱۲۶	متر از ۶۰ تا ۷۰
۱۲.۶	۱۳.۵	۵.۱	۲,۰۵۱	۱,۹۵۱	متر از ۷۰ تا ۸۰
۱۰.۶	۱۱.۳	۶.۳	۱,۷۲۹	۱,۶۲۷	متر از ۸۰ تا ۹۰
۸.۷	۸.۹	۹.۸	۱,۴۱۰	۱,۲۸۴	متر از ۹۰ تا ۱۰۰
۶.۵	۶.۷	۹.۹	۱,۰۶۲	۹۶۶	متر از ۱۰۰ تا ۱۱۰
۵.۴	۵.۴	۱۴.۱	۸۸۲	۷۷۳	متر از ۱۱۰ تا ۱۲۰
۴.۳	۴.۰	۲۱.۸	۷۰۳	۵۷۷	متر از ۱۲۰ تا ۱۳۰
۳.۶	۳.۳	۲۲.۹	۵۹۰	۴۸۰	متر از ۱۳۰ تا ۱۴۰
۲.۸	۲.۵	۲۹.۷	۴۶۳	۳۵۷	متر از ۱۴۰ تا ۱۵۰
۱.۵	۱.۲	۳۹.۸	۲۴۶	۱۷۶	متر از ۱۵۰ تا ۱۶۰
۱.۴	۱.۰	۴۵.۷	۲۲۰	۱۵۱	متر از ۱۶۰ تا ۱۷۰
۰.۹	۰.۹	۱۳.۲	۱۵۴	۱۳۶	متر از ۱۷۰ تا ۱۸۰
۰.۷	۰.۷	۲۰.۰	۱۱۴	۹۵	متر از ۱۸۰ تا ۱۹۰
۰.۵	۰.۴	۴۸.۳	۸۹	۶۰	متر از ۱۹۰ تا ۲۰۰
۱.۸	۱.۶	۲۵.۰	۲۸۵	۲۲۸	متر از ۲۰۰ به بالا

جدول شماره ۷) توزیع تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران برحسب ارزش ریالی

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبیعات انجام شده		ارزش واحدهای مسکونی
بهمن ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵		بهمن ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۵	
۰.۱	۰.۵	-۷۹.۵	۱۵	۷۳	با ارزش کمتر از ۷۰ میلیون تومان
۱.۴	۳.۲	-۵۰.۴	۲۲۶	۴۵۶	با ارزش ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان
۴.۶	۷.۱	-۲۵.۷	۷۵۵	۱,۰۱۶	با ارزش ۱۰۰ تا ۱۳۰ میلیون تومان
۶.۵	۷.۹	-۷.۱	۱,۰۵۴	۱,۱۳۵	با ارزش ۱۳۰ تا ۱۶۰ میلیون تومان
۶.۷	۷.۹	-۴.۱	۱,۰۸۸	۱,۱۳۴	با ارزش ۱۶۰ تا ۱۹۰ میلیون تومان
۶.۳	۷.۲	-۲.۵	۱,۰۱۷	۱,۰۴۳	با ارزش ۱۹۰ تا ۲۲۰ میلیون تومان
۵.۵	۶.۸	-۷.۹	۸۹۸	۹۷۵	با ارزش ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان
۴.۲	۵.۸	-۱۷.۷	۶۹۰	۸۳۸	با ارزش ۲۵۰ تا ۲۸۰ میلیون تومان
۴.۵	۴.۸	۶.۲	۷۳۶	۶۹۳	با ارزش ۲۸۰ تا ۳۱۰ میلیون تومان
۴.۰	۴.۲	۶.۴	۶۴۷	۶۰۸	با ارزش ۳۱۰ تا ۳۴۰ میلیون تومان
۳.۸	۴.۲	۲.۲	۶۱۴	۶۰۱	با ارزش ۳۴۰ تا ۳۷۰ میلیون تومان
۳.۳	۳.۸	-۰.۶	۵۴۰	۵۴۳	با ارزش ۳۷۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان
۳.۲	۳.۴	۸.۲	۵۲۶	۴۸۶	با ارزش ۴۰۰ تا ۴۳۰ میلیون تومان
۲.۸	۳.۱	۱.۶	۴۵۸	۴۵۱	با ارزش ۴۳۰ تا ۴۶۰ میلیون تومان
۲.۵	۲.۵	۹.۶	۳۹۹	۳۶۴	با ارزش ۴۶۰ تا ۴۹۰ میلیون تومان
۲.۵	۲.۴	۱۸.۲	۴۱۰	۳۴۷	با ارزش ۴۹۰ تا ۵۲۰ میلیون تومان
۲.۵	۲.۱	۳۳.۸	۴۰۸	۳۰۵	با ارزش ۵۲۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان
۲.۱	۱.۹	۲۸.۶	۳۴۶	۲۶۹	با ارزش ۵۵۰ تا ۵۸۰ میلیون تومان
۱.۹	۱.۸	۱۸.۱	۳۰۷	۲۶۰	با ارزش ۵۸۰ تا ۶۱۰ میلیون تومان
۲.۲	۱.۶	۵۷.۵	۳۵۹	۲۲۸	با ارزش ۶۱۰ تا ۶۴۰ میلیون تومان
۱.۷	۱.۵	۳۲.۹	۲۷۹	۲۱۰	با ارزش ۶۴۰ تا ۶۷۰ میلیون تومان
۱.۹	۱.۳	۵۸.۳	۳۰۴	۱۹۲	با ارزش ۶۷۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان
۱.۵	۱.۰	۵۸.۴	۲۳۶	۱۴۹	با ارزش ۷۰۰ تا ۷۳۰ میلیون تومان
۱.۶	۱.۰	۷۶.۲	۲۵۹	۱۴۷	با ارزش ۷۳۰ تا ۷۶۰ میلیون تومان
۱.۳	۰.۷	۹۸.۱	۲۱۰	۱۰۶	با ارزش ۷۶۰ تا ۷۹۰ میلیون تومان
۱.۱	۰.۸	۵۳.۳	۱۸۴	۱۲۰	با ارزش ۷۹۰ تا ۸۲۰ میلیون تومان
۱.۱	۰.۹	۴۳.۲	۱۷۹	۱۲۵	با ارزش ۸۲۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان
۱.۱	۰.۶	۸۶.۰	۱۷۳	۹۳	با ارزش ۸۵۰ تا ۸۸۰ میلیون تومان
۰.۹	۰.۷	۵۰.۵	۱۵۲	۱۰۱	با ارزش ۸۸۰ تا ۹۱۰ میلیون تومان
۰.۹	۰.۵	۱۰۰.۰	۱۴۴	۷۲	با ارزش ۹۱۰ تا ۹۴۰ میلیون تومان
۱.۰	۰.۵	۱۰۶.۷	۱۵۵	۷۵	با ارزش ۹۴۰ تا ۹۷۰ میلیون تومان
۱۵.۳	۸.۳	۱۰۹.۳	۲,۴۹۵	۱,۱۹۲	با ارزش ۹۷۰ میلیون تومان به بالا

پی نوشت: جداول فوق الذکر از احصای معاملات معتبر از کل معاملات حاصل گردیده اند؛ معاملات معتبر، معاملاتی هستند که پس از حذف اقلام نامعتبر (کدهای پستی، قیمت و مساحت نامعتبر) از تعداد کل معاملات باقی مانده اند.