



تحولات بازار مسکن

واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران

اسفند ماه ۱۳۹۶

وزارت راه و شهرسازی
معاونت مسکن و ساختمان
دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن



گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اسفند ماه ۱۳۹۶

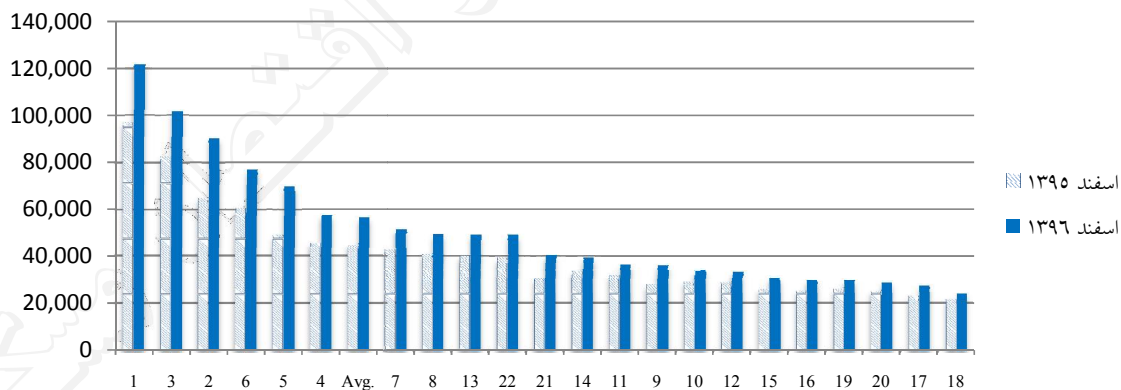
۱. تحولات قیمت مسکن

- متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی آپارتمانی معامله شده در اسفند ماه سال ۱۳۹۶، ۵۶/۳ میلیون ریال بوده است که نسبت به ماه قبل ۴/۲ و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۶ درصد افزایش را نشان می‌دهد. (جدول شماره ۱)

۱.۱. تحولات قیمت مسکن به تفکیک مناطق شهرداری

- معاملات انجام شده به تفکیک مناطق شهری در اسفند ماه ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه یک با ۱۲۱/۷ میلیون ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با ۲۳/۸ میلیون ریال کمترین متوسط قیمت^۱ را داشته است. بیشترین رشد متوسط قیمت در اسفند ماه سال ۱۳۹۶ نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۵ به میزان ۴۱/۲ درصد و کمترین مقدار مربوط به منطقه ۱۸ با افزایش ۱۰/۶ درصدی بوده است. (جدول شماره ۲)
- نمودار شماره ۱ نشان می‌دهد که مناطق ۱، ۳، ۲، ۶، ۵ و ۴ به ترتیب مناطقی هستند که میانگین قیمت یک متر مربع آنها بیش از متوسط قیمت شهر تهران به ثبت رسیده است.

نمودار شماره ۱: متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان مسکونی معامله شده در مناطق شهری تهران در اسفند ۹۶ و ۹۵ (میلیون ریال)



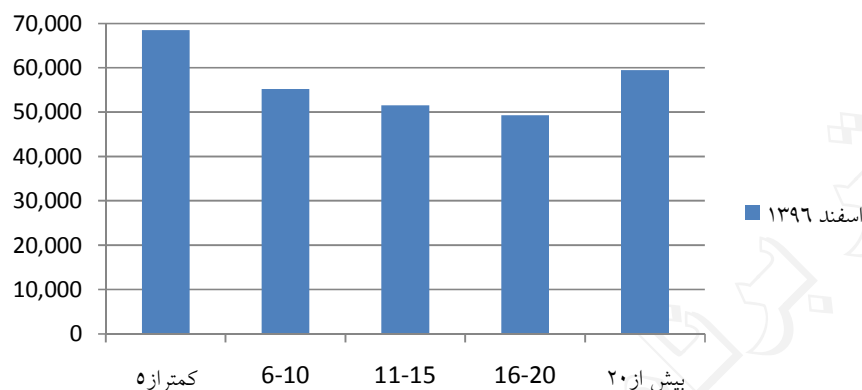
۱.۲. توزیع قیمتی معاملات مسکن بر حسب سن بنا واحد مسکونی

توزیع قیمتی واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران بر حسب سن بنا در اسفند ماه ۱۳۹۶ (جدول شماره ۸ و نمودار شماره ۲) نشان می‌دهد که واحدهای با سن کمتر از ۵ سال و واحدهای با عمر بیش از ۲۰ سال به ترتیب با متوسط قیمت‌های ۶۸ و ۵۹ میلیون ریال بیشترین قیمت‌ها را به ثبت رسانده‌اند، این

^۱ قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی آپارتمانی معامله شده

در حالی است که آپارتمان‌هایی با عمر بین ۱۶-۲۰ و ۱۱-۱۵ با متوسط قیمت‌های ۴۹ و ۵۱ میلیون ریال کمترین قیمت را در این ماه داشته‌اند.

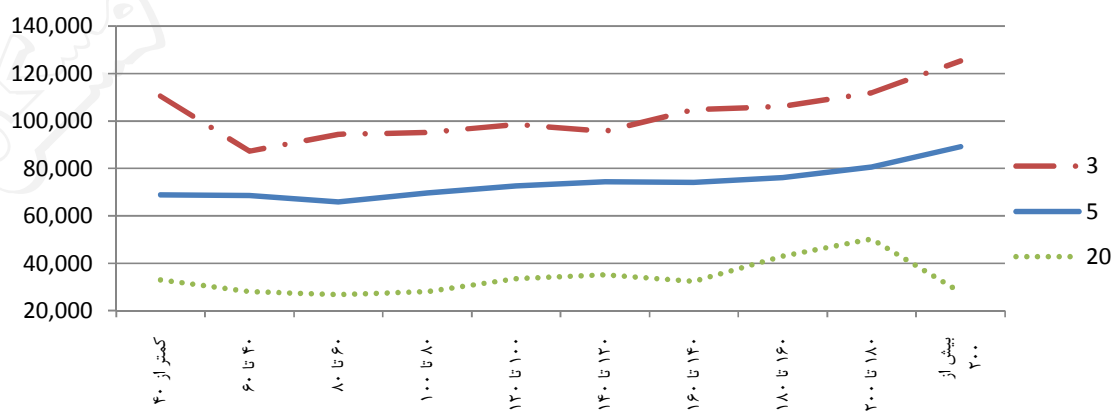
نمودار شماره ۲: توزیع قیمتی واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سن بنا در مناطق شهری تهران در اسفند ۹۶ (میلیون ریال)



۱.۳. توزیع قیمتی معاملات مسکن بر حسب سطح زیربنا واحد مسکونی

جدول شماره ۹ و نمودار شماره ۳، توزیع قیمتی واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران بر حسب سطح زیربنای واحد مسکونی در اسفند ماه ۱۳۹۶ را نشان می‌دهند؛ در نمودار زیر روند تغییرات قیمتی در مقابل سطح زیربنای واحد مسکونی معامله شده در سه منطقه منتخب مشخص شده است. اما با توجه به اینکه مسکن یک کالای ناهمگن بوده و این ناهمگنی به ویژه در مناطق مختلف شهر تهران بیشتر قابل مشاهده است، به طوری که در هر منطقه، متوسط سطح زیربنا، نوع مصالح و ... قابل مقایسه با سایر مناطق نمی‌باشد. لذا توزیع قیمت معاملات بر حسب سطح زیربنا را نمی‌توان در بین مناطق شهری تهران مورد تحلیل و ارزیابی قرار داد.

نمودار شماره ۳: روند تغییرات قیمت واحدهای مسکونی بر حسب سطح زیربنا (در سه منطقه منتخب) در اسفند ۹۶ (میلیون ریال)



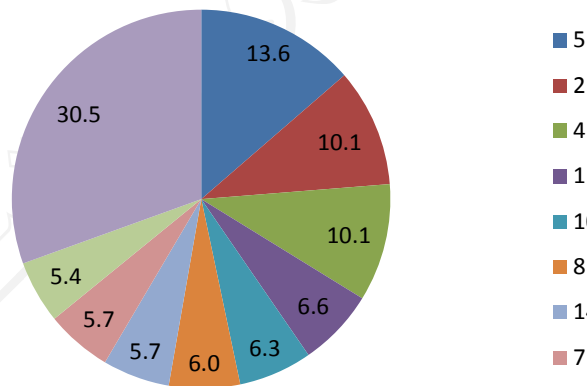
۲. حجم معاملات مسکن

- تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران در اسفند ماه ۱۳۹۶، به ۱۲,۵۵۷ واحد رسید که نسبت به ماه قبل ۳۲/۸ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱ درصد افزایش را نشان می‌دهد. (جدول شماره ۱)

۲.۱. حجم معاملات مسکن به تفکیک مناطق شهری

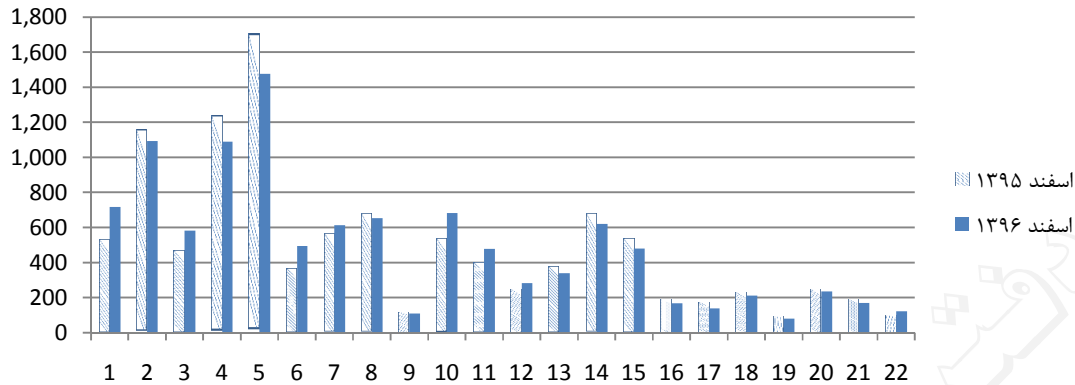
- بررسی توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده به تفکیک مناطق شهری در اسفند ماه ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با ۱,۴۷۷ فقره (معادل ۱۳/۶ درصد) بیشترین تعداد معاملات را به خود اختصاص داده است و مناطق ۲ و ۴ با سهم ۱۰/۱ درصدی از معاملات در رده بعدی قرار دارند. همچنین منطقه ۱۹ با ۸۱ فقره (معادل ۰/۷ درصد) کمترین تعداد معاملات را به خود اختصاص داده است.
- لازم به ذکر است که تنها ۹ منطقه شهر تهران (به ترتیب در مناطق ۵، ۲، ۴، ۱، ۱۰، ۸، ۱۴، ۷ و ۳) سهمی ۷۰ درصدی از کل معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. (جدول شماره ۱-۱ و نمودار شماره ۴)

نمودار شماره ۴: توزیع تعداد معاملات انجام شده به تفکیک مناطق شهر تهران در اسفند ۹۶ (درصد)



- بیشترین نرخ رشد تعداد معاملات در این ماه نسبت به اسفند ماه سال قبل مربوط به منطقه ۱ با رشد ۳۵/۱ درصدی و بیشترین کاهش تعداد معاملات مربوط به منطقه ۱۷ به میزان ۲۲- درصدی بوده است. (جدول شماره ۱-۱ و نمودار شماره ۵)

نمودار شماره ۵: مقایسه توزیع تعداد معاملات انجام شده به تفکیک مناطق شهر تهران در اسفند ۹۵ و ۹۶



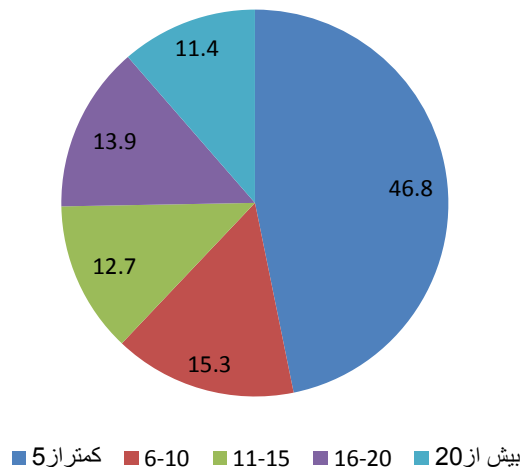
۲.۲. توزیع فراوانی تعداد معاملات مسکن بر حسب سن بنای واحد مسکونی

توزیع واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران بر حسب سن بنا در اسفند ماه ۱۳۹۶ (جدول شماره ۴ و نمودار شماره ۶) نشان می‌دهد که واحدهای با سن کمتر از ۵ سال، بیشترین سهم (۴۶/۸ درصد) و واحدهای با عمر بیش از ۲۰ سال، کمترین سهم (۱۱/۴ درصد) از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

همچنین این توزیع نشان می‌دهد که بیش از ۶۲ درصد از معاملات در واحدهایی با عمر کمتر از ده سال صورت پذیرفته است.

از طرف دیگر مقایسه رشد تعداد معاملات صورت پذیرفته در اسفند ماه ۱۳۹۶ نسبت به ماه مشابه سال قبل حاکی از این است که تعداد معاملات مربوط به بناهایی با عمر بیش از ۲۰ سال بیشترین مقدار افزایش را داشته است (۱۸/۸ درصد) و تعداد معاملات مربوط به بناهایی با عمر بین ۶ تا ۱۰ سال نسبت به معاملات سایر واحدهای مسکونی بیشترین کاهش (۸/۹- درصد) را تجربه کرده است. (جدول شماره ۴)

نمودار شماره ۶: توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک سن بنا در شهر تهران در اسفند ۹۶ (درصد)

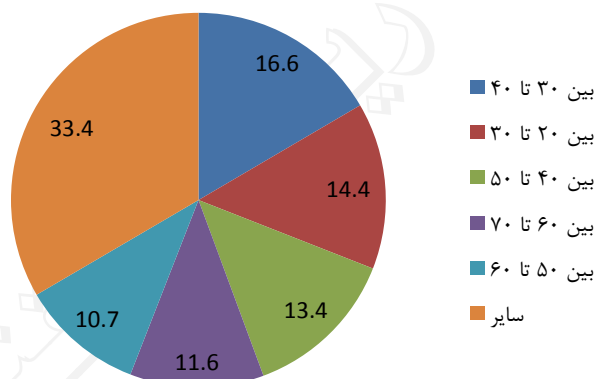


۲.۳. توزیع فراوانی تعداد معاملات مسکن بر حسب قیمت یک متر مربع واحد مسکونی

توزیع واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب قیمت یک متر مربع در اسفند ماه ۱۳۹۶ (جدول شماره ۵ و نمودار شماره ۷) نشان می‌دهد که بیشترین سهم معاملات بر حسب قیمت یک مترمربع در اسفند ماه ۱۳۹۶ به ترتیب در بازه‌های ۳۰ تا ۴۰ میلیون ریال (۱۶/۶ درصد)، ۲۰ تا ۳۰ میلیون ریال (۱۴/۴ درصد) و ۴۰ تا ۵۰ میلیون ریال (۱۳/۴ درصد) و کمترین تعداد معاملات به ترتیب در بازه‌های کمتر از ۲۰ میلیون ریال (۲/۲ درصد) و ۱۱۰ تا ۱۲۰ میلیون ریال (۲/۷ درصد) می‌باشد.

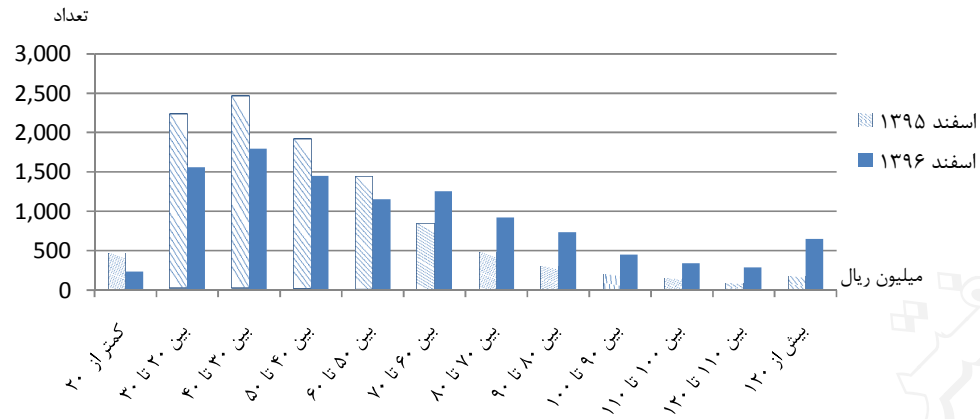
بعلاوه همان طور که در نمودار شماره ۷ قابل مشاهده است بیش از ۶۶ درصد معاملات تنها در ۵ بازه قیمتی انجام گرفته‌اند؛ و ۷ بازه باقی‌مانده، اغلب مربوط به معاملات واحدهایی با قیمت یک مترمربع بیش از ۷۰ میلیون ریال می‌باشد که در بازه‌های بالاتر از قیمت متوسط شهر تهران قرار می‌گیرند البته تنها ۳۳ درصد از کل تعداد معاملات را شامل می‌شوند.

نمودار شماره ۷: توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک مترمربع در شهر تهران در اسفند ۹۶ (میلیون ریال/درصد)



مقایسه تعداد معاملات انجام شده بر اساس قیمت یک مترمربع حاکی از آن است که در اسفند ماه ۱۳۹۶ نسبت به ماه مشابه سال قبل (جدول شماره ۵ و نمودار شماره ۸)، بیشترین کاهش تعداد معاملات در بازه‌های قیمتی کمتر از ۲۰ میلیون ریال (به میزان ۵/۵- درصد) و بیشترین افزایش تعداد معاملات به ترتیب در بازه‌های قیمتی بیش از ۱۲۰، بین ۱۱۰ تا ۱۲۰ و بین ۸۰ تا ۹۰ میلیون ریال بوده است.

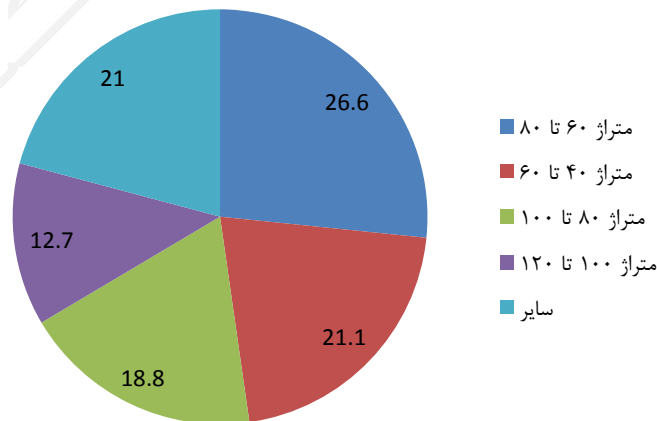
نمودار شماره ۸: مقایسه توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر اساس قیمت یک مترمربع در شهر تهران در اسفند ۹۵ و ۹۶



۲.۴. توزیع فراوانی تعداد معاملات مسکن بر حسب سطح زیربنای واحد مسکونی

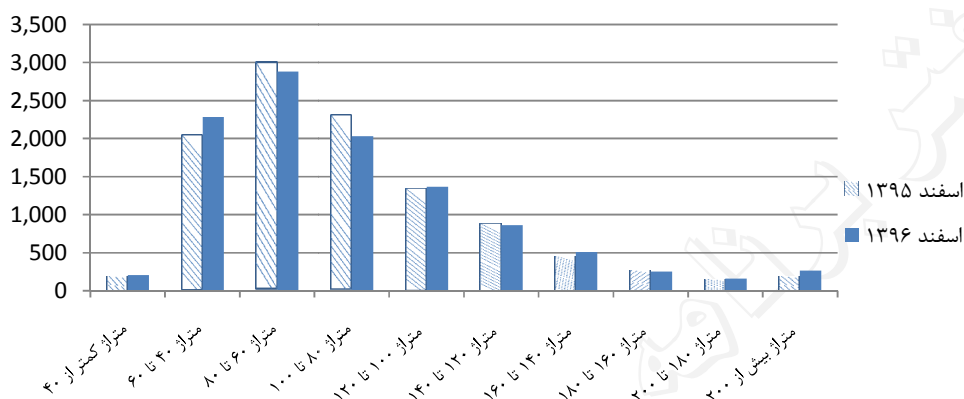
توزیع واحدهای مسکونی بر حسب سطح زیربنای واحد مسکونی در اسفند ماه ۱۳۹۶ (جدول شماره ۶ و نمودار شماره ۹) نشان می‌دهد که بیشترین تعداد معاملات در واحدهای مسکونی با زیربنای ۶۰ تا ۸۰ مترمربع (۲۶/۶ درصد) ثبت گردیده و واحدهای با زیربنای ۴۰ تا ۶۰ و ۸۰ تا ۱۰۰ مترمربع به ترتیب با سهم‌های ۲۱/۱ و ۱۸/۸ درصد در رده‌های بعدی قرار دارند و کمترین تعداد معاملات مربوط به واحدهای مسکونی با زیربنای ۱۸۰ تا ۲۰۰ و کمتر از ۴۰ به ترتیب با سهم ۱/۵ و ۱/۹ درصد بوده است. همان طور که در نمودار شماره ۹ نشان داده شده است، بیش از ۸۰ درصد معاملات در واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از ۱۲۰ مترمربع صورت گرفته است و کمتر از ۴ درصد از آنها در بازه‌های بالاتر از ۱۸۰ مترمربع بوده است.

نمودار شماره ۹: توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در شهر تهران در اسفند ۹۶ (درصد)



لازم به ذکر است در اسفند ماه ۱۳۹۶ نسبت به ماه مشابه سال قبل، بیشترین رشد حجم معاملات به ترتیب در واحدهای با سطح زیربنای بیش از ۲۰۰، بین ۱۸۰ تا ۲۰۰ و بین ۱۴۰ تا ۱۶۰ مترمربع و به میزان ۴۸/۳، ۱۴/۴ و ۱۲/۶ درصد بوده است و بیشترین کاهش مربوط به واحدهایی با سطح زیربنای ۸۰ تا ۱۰۰ و ۱۶۰ تا ۱۸۰ مترمربع به میزان ۱۲/۳- و ۶/۳- درصد بوده است. (نمودار شماره ۱۰)

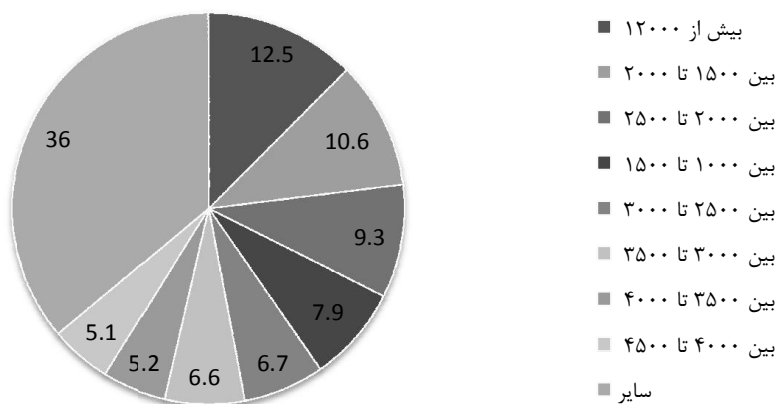
نمودار شماره ۱۰: مقایسه توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در شهر تهران در اسفند ۹۶ و ۹۵ (مترمربع/تعداد)



۲.۵. توزیع فراوانی تعداد معاملات مسکن بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

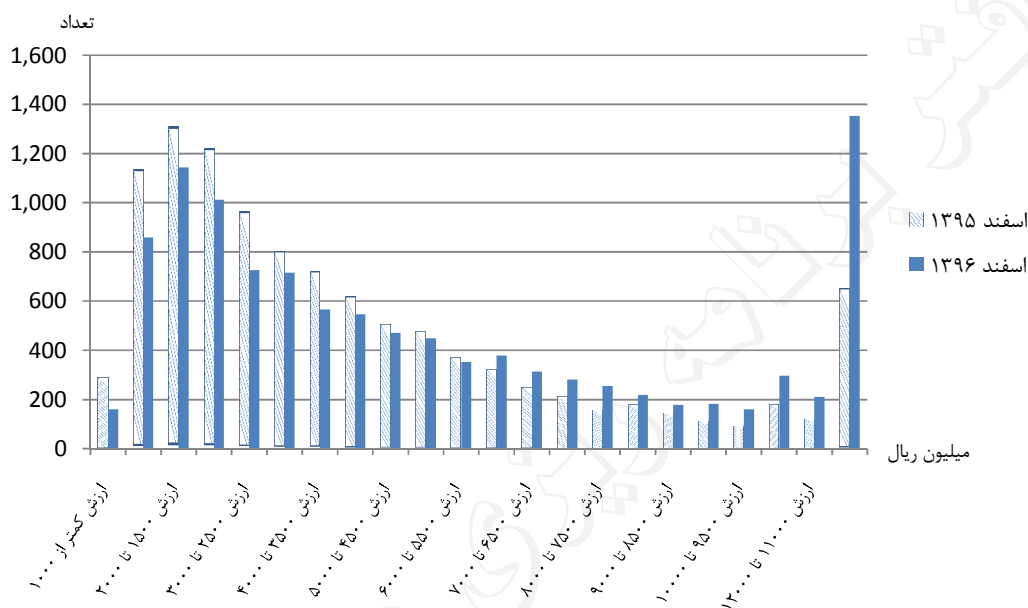
توزیع واحدهای مسکونی بر حسب ارزش هر واحد مسکونی در اسفند ماه ۱۳۹۶ (جدول شماره ۷ و نمودار شماره ۱۱) نشان می‌دهد که بیشترین تعداد معاملات مربوط به واحدهای مسکونی به ارزش ۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰ میلیون ریال بوده است که سهمی معادل ۱۰/۶ درصد از کل معاملات را شامل می‌شود. واحدهای با ارزش ۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰ میلیون ریال با سهم ۹/۳ درصد از کل معاملات در جایگاه بعدی قرار دارند. کمترین سهم معاملات مربوط به واحدهای با ارزش کمتر از ۱۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد که سهم ۱/۵ درصدی از تعداد معاملات دارد.

نمودار شماره ۱۱: توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد مسکونی در شهر تهران در اسفند ۹۶ (میلیون ریال/درصد)



شایان ذکر است همان طور که در نمودار شماره ۱۲ قابل مشاهده است در اسفند ماه ۱۳۹۶ نسبت به ماه مشابه سال قبل، معاملات مربوط به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۶۰۰۰ میلیون ریال به طور متوسط ۱۶/۹ درصد کاهش را تجربه کرده است؛ در حالی که در سایر بازه‌های قیمتی شاهد رشد تعداد معاملات (به طور میانگین برابر ۵۲/۶ درصد) بوده‌ایم.

نمودار شماره ۱۲: مقایسه توزیع فروانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد مسکونی در شهر تهران در اسفند ۹۵ و ۹۶



۳. تحولات بازار مسکن شهر تهران طی سال ۱۳۹۶

- در سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی در شهر تهران به ۱۸۴,۴۴۰ واحد بالغ گردید که در مقایسه با سال قبل ۱۲ درصد افزایش را نشان می دهد. طی این مدت، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای مسکونی آپارتمانی ۴۸/۴ میلیون ریال بوده است که نسبت به سال قبل ۱۰/۸ درصد رشد را نشان می دهد. (جدول شماره ۳)
- در این مدت، ارزش کل معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی، ۸۱۷/۶ هزار میلیارد ریال بوده است که نسبت به سال قبل ۲۷/۸ 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	اسفند ۱۳۹۶	بهمن ۱۳۹۶	اسفند ۱۳۹۵	
۱.۰	-۳۲.۸	۱۲,۵۵۷	۱۸,۶۹۲	۱۲,۴۲۹	تعداد معاملات
۲۶.۰	۴.۲	۵۶,۳۳۱	۵۴,۰۶۸	۴۴,۶۹۶	متوسط قیمت یک مترمربع (هزارریال)

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

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبيعات انجام شده		منطقه
اسفند ۱۳۹۶	اسفند ۱۳۹۵		اسفند ۱۳۹۶	اسفند ۱۳۹۵	
۶.۶	۴.۹	۳۵.۱	۷۱۶	۵۳۰	۱
۱۰.۱	۱۰.۷	-۵.۸	۱,۰۹۲	۱,۱۵۹	۲
۵.۴	۴.۳	۲۴.۱	۵۸۱	۴۶۸	۳
۱۰.۱	۱۱.۵	-۱۲.۲	۱,۰۸۹	۱,۲۴۱	۴
۱۳.۶	۱۵.۷	-۱۳.۴	۱,۴۷۷	۱,۷۰۵	۵
۴.۶	۳.۴	۳۴.۶	۴۹۴	۳۶۷	۶
۵.۷	۵.۳	۷.۴	۶۱۲	۵۷۰	۷
۶.۰	۶.۳	-۳.۸	۶۵۴	۶۸۰	۸
۱.۰	۱.۱	-۴.۳	۱۱۰	۱۱۵	۹
۶.۳	۵.۰	۲۶.۳	۶۸۲	۵۴۰	۱۰
۴.۴	۳.۷	۱۹.۲	۴۷۹	۴۰۲	۱۱
۲.۶	۲.۳	۱۳.۷	۲۸۲	۲۴۸	۱۲
۳.۱	۳.۵	-۹.۸	۳۳۹	۳۷۶	۱۳
۵.۷	۶.۳	-۸.۴	۶۲۱	۶۷۸	۱۴
۴.۴	۴.۹	-۱۰.۱	۴۸۰	۵۳۴	۱۵
۱.۵	۱.۷	-۱۰.۲	۱۶۷	۱۸۶	۱۶
۱.۳	۱.۶	-۲۲.۰	۱۳۸	۱۷۷	۱۷
۱.۹	۲.۱	-۸.۳	۲۱۰	۲۲۹	۱۸
۰.۷	۰.۸	-۱۱.۰	۸۱	۹۱	۱۹
۲.۲	۲.۳	-۵.۶	۲۳۴	۲۴۸	۲۰
۱.۶	۱.۷	-۹.۱	۱۶۹	۱۸۶	۲۱
۱.۱	۰.۹	۲۳.۵	۱۲۱	۹۸	۲۲

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

درصد تغییر	متوسط قیمت		منطقه
	اسفند ۱۳۹۶	اسفند ۱۳۹۵	
۲۵.۵	۱۳۱,۶۶۱	۹۶,۹۲۶	۱
۳۸.۹	۹۰,۰۰۵	۶۴,۸۰۴	۲
۲۳.۴	۱۰۱,۶۶۵	۸۲,۳۹۷	۳
۲۵.۰	۵۷,۳۲۹	۴۵,۸۵۰	۴
۴۱.۳	۶۹,۵۱۹	۴۹,۳۴۶	۵
۲۶.۲	۷۶,۸۷۲	۶۰,۹۰۷	۶
۱۹.۸	۵۱,۴۲۵	۴۲,۹۴۳	۷
۲۰.۰	۴۹,۱۶۶	۴۰,۹۶۹	۸
۲۹.۱	۳۶,۱۳۴	۲۷,۹۹۵	۹
۱۶.۲	۳۳,۹۱۰	۲۹,۱۸۱	۱۰
۱۳.۳	۳۶,۳۴۲	۳۲,۰۹۰	۱۱
۱۴.۹	۳۳,۱۹۶	۲۸,۸۹۴	۱۲
۲۲.۳	۴۸,۹۱۱	۳۹,۹۹۵	۱۳
۱۷.۴	۳۹,۲۱۴	۳۳,۴۰۶	۱۴
۱۸.۸	۳۰,۸۵۶	۲۵,۹۷۰	۱۵
۱۷.۶	۲۹,۹۶۵	۲۵,۴۸۰	۱۶
۱۹.۷	۲۷,۳۳۲	۲۲,۸۳۳	۱۷
۱۰.۶	۲۳,۸۱۸	۲۱,۵۳۹	۱۸
۱۳.۸	۲۹,۶۶۸	۲۶,۰۷۸	۱۹
۱۴.۹	۲۸,۹۷۳	۲۵,۲۰۷	۲۰
۳۱.۰	۴۰,۱۹۴	۳۰,۶۷۶	۲۱
۲۴.۳	۴۸,۶۶۶	۳۹,۱۳۹	۲۲
۲۶.۰	۵۶۳۳۱	۴۴۶۹۶	متوسط شهر تهران

جدول شماره ۳) عملکرد تجمیعی معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران (در سال ۱۳۹۶)

درصد تغییر	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۵	
۱۲.۰	۱۸۴,۴۴۰	۱۶۴,۶۳۰	تعداد معاملات
۱۰.۸	۴۸,۳۷۶	۴۳,۶۶۵	متوسط قیمت (واحد = هزارریال)

جدول شماره ۱-۳) ارزش معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران (طی سال 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
۳۴.۷	۶۸.۹	۵۱.۲	اسفند
۲۷.۸	۸۱۷.۶	۶۳۹.۶	ارزش کل معاملات

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

عمر بنا (سال)	تعداد مبيعات انجام شده		درصد تغییر	سهم درصد	
	اسفند ۱۳۹۵	اسفند ۱۳۹۶		اسفند ۱۳۹۵	اسفند ۱۳۹۶
تا ۵	۵,۱۴۰	۵,۰۶۷	-۱.۴	۴۷.۵	۴۶.۸
۶-۱۰	۱,۸۱۴	۱,۶۵۳	-۸.۹	۱۶.۸	۱۵.۳
۱۱-۱۵	۱,۴۸۹	۱,۳۷۱	-۷.۹	۱۳.۸	۱۲.۷
۱۶-۲۰	۱,۳۴۷	۱,۵۰۴	۱۱.۷	۱۲.۴	۱۳.۹
بیش از ۲۰	۱,۰۲۸	۱,۲۳۳	۱۸.۸	۹.۶	۱۱.۴

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

قیمت یک مترمربع	تعداد مبيعات انجام شده		درصد تغییر	سهم درصد	
	اسفند ۱۳۹۵	اسفند ۱۳۹۶		اسفند ۱۳۹۵	اسفند ۱۳۹۶
کمتر از ۲۰ میلیون ریال	۴۷۷	۲۳۶	-۵۰.۵	۴.۴	۲.۲
بین ۲۰ تا ۳۰ میلیون ریال	۲,۲۴۸	۱,۵۵۸	-۳۰.۷	۲۰.۸	۱۴.۴
بین ۳۰ تا ۴۰ میلیون ریال	۲,۴۷۶	۱,۷۹۴	-۲۷.۵	۲۲.۹	۱۶.۶
بین ۴۰ تا ۵۰ میلیون ریال	۱,۹۳۲	۱,۴۵۱	-۲۴.۹	۱۷.۸	۱۳.۴
بین ۵۰ تا ۶۰ میلیون ریال	۱,۴۴۸	۱,۱۵۴	-۲۰.۳	۱۳.۴	۱۰.۷
بین ۶۰ تا ۷۰ میلیون ریال	۸۴۷	۱,۲۵۲	۴۷.۸	۷.۸	۱۱.۵۶
بین ۷۰ تا ۸۰ میلیون ریال	۴۸۳	۹۲۱	۹۰.۷	۴.۵	۸.۵۱
بین ۸۰ تا ۹۰ میلیون ریال	۳۰۲	۷۳۳	۱۴۲.۷	۲.۸	۶.۸
بین ۹۰ تا ۱۰۰ میلیون ریال	۲۰۰	۴۵۲	۱۲۶.۰	۱.۸	۴.۲
بین ۱۰۰ تا ۱۱۰ میلیون ریال	۱۴۷	۳۴۰	۱۳۱.۳	۱.۴	۳.۱
بین ۱۱۰ تا ۱۲۰ میلیون ریال	۸۴	۲۸۸	۲۴۲.۹	۰.۸	۲.۷
بیش از ۱۲۰ میلیون ریال	۱۸۴	۶۴۹	۲۵۲.۷	۱.۷	۶.۰

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

سهام درصد		درصد تغییر	تعداد مبیعات انجام شده		سطح زیربنا
اسفند ۱۳۹۶	اسفند ۱۳۹۵		اسفند ۱۳۹۶	اسفند ۱۳۹۵	
۱.۹	۱.۷	۱۱.۴	۲۰۶	۱۸۵	متراژ کمتر از ۴۰
۲۱.۱	۱۹.۰	۱۱.۵	۲,۲۸۷	۲,۰۵۲	متراژ ۴۰ تا ۶۰
۲۶.۶	۲۷.۸	-۴.۲	۲,۸۸۲	۳,۰۰۷	متراژ ۶۰ تا ۸۰
۱۸.۸	۲۱.۴	-۱۲.۳	۲,۰۳۱	۲,۳۱۶	متراژ ۸۰ تا ۱۰۰
۱۲.۷	۱۲.۴	۱.۹	۱,۳۷۰	۱,۳۴۴	متراژ ۱۰۰ تا ۱۲۰
۸.۰	۸.۱	-۲.۲	۸۶۳	۸۸۲	متراژ ۱۲۰ تا ۱۴۰
۴.۷	۴.۲	۱۲.۶	۵۱۰	۴۵۳	متراژ ۱۴۰ تا ۱۶۰
۲.۳	۲.۵	-۶.۳	۲۵۳	۲۷۰	متراژ ۱۶۰ تا ۱۸۰
۱.۵	۱.۳	۱۴.۴	۱۵۹	۱۳۹	متراژ ۱۸۰ تا ۲۰۰
۲.۵	۱.۷	۴۸.۳	۲۶۷	۱۸۰	متراژ بیش از ۲۰۰

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

سهم درصد		درصد تغییر	تعداد مبیعات انجام شده		ارزش واحدمسکونی
اسفند ۱۳۹۶	اسفند ۱۳۹۵		اسفند ۱۳۹۶	اسفند ۱۳۹۵	
۱.۵	۲.۷	-۴۴.۹	۱۶۱	۲۹۲	با ارزش کمتر از ۱۰۰۰ میلیون ریال
۷.۹	۱۰.۵	-۲۴.۳	۸۵۸	۱,۱۳۳	با ارزش ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ میلیون ریال
۱۰.۶	۱۲.۱	-۱۲.۷	۱,۱۴۳	۱,۳۱۰	با ارزش ۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰ میلیون ریال
۹.۳	۱۱.۳	-۱۷.۱	۱,۰۱۲	۱,۲۲۱	با ارزش ۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰ میلیون ریال
۶.۷	۸.۹	-۲۴.۷	۷۲۶	۹۶۴	با ارزش ۲۵۰۰ تا ۳۰۰۰ میلیون ریال
۶.۶	۷.۴	-۱۰.۵	۷۱۵	۷۹۹	با ارزش ۳۰۰۰ تا ۳۵۰۰ میلیون ریال
۵.۲	۶.۶	-۲۱.۳	۵۶۶	۷۱۹	با ارزش ۳۵۰۰ تا ۴۰۰۰ میلیون ریال
۵.۱	۵.۷	-۱۱.۸	۵۴۷	۶۲۰	با ارزش ۴۰۰۰ تا ۴۵۰۰ میلیون ریال
۴.۳	۴.۷	-۶.۹	۴۷۱	۵۰۶	با ارزش ۴۵۰۰ تا ۵۰۰۰ میلیون ریال
۴.۱	۴.۴	-۵.۹	۴۴۹	۴۷۷	با ارزش ۵۰۰۰ تا ۵۵۰۰ میلیون ریال
۳.۳	۳.۴	-۵.۴	۳۵۲	۳۷۲	با ارزش ۵۵۰۰ تا ۶۰۰۰ میلیون ریال
۳.۵	۳.۰	۱۷.۰	۳۷۹	۳۲۴	با ارزش ۶۰۰۰ تا ۶۵۰۰ میلیون ریال
۲.۹	۲.۳	۲۵.۷	۳۱۳	۲۴۹	با ارزش ۶۵۰۰ تا ۷۰۰۰ میلیون ریال
۲.۶	۲.۰	۳۳.۰	۲۸۲	۲۱۲	با ارزش ۷۰۰۰ تا ۷۵۰۰ میلیون ریال
۲.۳	۱.۴	۶۳.۹	۲۵۴	۱۵۵	با ارزش ۷۵۰۰ تا ۸۰۰۰ میلیون ریال
۲.۰	۱.۷	۲۲.۳	۲۱۹	۱۷۹	با ارزش ۸۰۰۰ تا ۸۵۰۰ میلیون ریال
۱.۷	۱.۳	۲۴.۳	۱۷۹	۱۴۴	با ارزش ۸۵۰۰ تا ۹۰۰۰ میلیون ریال
۱.۷	۱.۰	۶۴.۹	۱۸۳	۱۱۱	با ارزش ۹۰۰۰ تا ۹۵۰۰ میلیون ریال
۱.۵	۰.۸	۸۱.۸	۱۶۰	۸۸	با ارزش ۹۵۰۰ تا ۱۰۰۰۰ میلیون ریال
۲.۷	۱.۷	۶۳.۲	۲۹۷	۱۸۲	با ارزش ۱۰۰۰۰ تا ۱۱۰۰۰ میلیون ریال
۱.۹	۱.۱	۷۵.۰	۲۱۰	۱۲۰	با ارزش ۱۱۰۰۰ تا ۱۲۰۰۰ میلیون ریال
۱۲.۵	۶.۰	۱۰۷.۷	۱,۳۵۲	۶۵۱	با ارزش بیش از ۱۲۰۰۰ میلیون ریال

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.

جدول شماره ۸) توزیع قیمت معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی
شهر تهران برحسب سن بنا در اسفند ۱۳۹۶ (هزار ریال)

متوسط قیمت یک مترمربع	عمر بنا (سال)
۶۸,۴۸۳	۵ تا
۵۵,۲۰۷	۶-۱۰
۵۱,۵۲۹	۱۱-۱۵
۴۹,۲۶۶	۱۶-۲۰
۵۹,۴۴۱	بیش از ۲۰

جدول شماره ۹) توزیع قیمت معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی شهر تهران برحسب سطح زیربنا
به تفکیک مناطق (هزار ریال)

مناطق ۲۲ گانه تهران	متر از کمتر از ۴۰	متر از ۴۰ تا ۶۰	متر از ۶۰ تا ۸۰	متر از ۸۰ تا ۱۰۰	متر از ۱۰۰ تا ۱۲۰	متر از ۱۲۰ تا ۱۴۰	متر از ۱۴۰ تا ۱۶۰	متر از ۱۶۰ تا ۱۸۰	متر از ۱۸۰ تا ۲۰۰	متر از بیش از ۲۰۰
۱	۷۸,۷۷۰	۹۷,۸۵۹	۱۱۵,۸۸۴	۱۰۱,۴۴۰	۱۰۳,۰۹۸	۱۱۷,۰۵۹	۱۲۳,۰۶۸	۱۲۲,۱۰۰	۱۳۴,۷۱۸	۱۵۹,۳۴۷
۲	۴۹,۶۷۰	۷۲,۸۶۹	۷۵,۰۵۵	۷۹,۷۷۲	۸۷,۰۸۶	۱۰۴,۱۳۵	۱۱۰,۴۶۸	۱۱۰,۸۴۰	۱۰۷,۶۱۳	۱۳۵,۳۲۲
۳	۱۱۰,۴۸۹	۸۷,۲۷۹	۹۴,۳۸۶	۹۵,۱۸۹	۹۸,۵۳۲	۹۵,۶۷۰	۱۰۴,۷۵۶	۱۰۶,۲۰۸	۱۱۱,۸۶۰	۱۲۵,۲۸۴
۴	۵۲,۱۸۸	۴۶,۰۳۵	۴۹,۵۰۳	۵۷,۵۹۷	۶۵,۹۶۳	۶۹,۲۹۱	۸۰,۳۱۰	۷۹,۷۶۶	۹۲,۲۵۷	۵۳,۷۷۶
۵	۶۸,۸۴۸	۶۸,۶۲۴	۶۵,۸۶۴	۶۹,۶۷۱	۷۲,۶۰۲	۷۴,۴۰۵	۷۴,۰۳۵	۷۶,۱۱۶	۸۰,۶۱۳	۸۹,۲۳۰
۶	۴۵,۴۴۲	۶۱,۵۰۰	۶۶,۲۶۳	۷۵,۷۰۲	۸۲,۱۲۷	۸۵,۵۰۱	۸۲,۹۷۱	۷۶,۸۲۱	۸۶,۱۷۶	۷۸,۲۴۱
۷	۳۷,۷۷۲	۴۳,۳۱۵	۴۸,۹۹۵	۵۳,۹۲۲	۶۴,۳۳۵	۷۱,۵۵۹	۷۵,۴۱۳	۵۴,۱۵۸	۴۹,۰۰۴	۵۶,۱۰۴
۸	۴۰,۰۶۹	۴۲,۰۹۹	۴۸,۰۸۰	۵۵,۶۳۴	۶۱,۸۶۹	۷۰,۶۸۰	۵۹,۳۳۰	۷۰,۱۰۱	۷۸,۷۴۸	۷۲,۶۹۵
۹	۳۰,۸۶۶	۳۵,۴۲۲	۳۶,۳۹۷	۳۷,۲۲۸	۳۹,۵۷۰	۳۱,۹۱۰	-	۲۸,۵۰۰	-	-
۱۰	۳۳,۳۴۱	۳۳,۶۷۱	۳۴,۰۱۵	۳۵,۲۶۱	۳۵,۲۷۲	۳۴,۷۷۱	-	-	-	۲۳,۲۲۶
۱۱	۲۷,۹۵۰	۳۲,۲۶۷	۳۶,۰۰۹	۴۱,۷۳۰	۴۷,۶۲۲	۴۶,۳۰۴	۴۱,۳۹۳	۴۴,۷۸۳	-	۵۷,۷۵۰
۱۲	۳۲,۳۴۹	۲۹,۵۶۵	۳۱,۷۰۳	۳۴,۷۹۲	۳۷,۵۴۴	۵۰,۲۰۳	۳۶,۳۷۱	-	-	۵۸,۰۰۰
۱۳	۲۹,۸۳۷	۳۹,۴۷۷	۴۵,۳۸۹	۵۳,۳۹۶	۵۵,۸۵۶	۶۴,۷۹۳	۶۵,۹۶۲	۶۴,۸۶۲	۶۶,۲۳۵	-
۱۴	۳۳,۱۲۹	۳۵,۶۳۳	۳۷,۵۳۹	۴۳,۲۸۹	۵۱,۳۸۹	۴۷,۱۷۳	۴۸,۰۷۸	۶۱,۳۴۲	-	۵۲,۶۳۲
۱۵	۲۰,۹۸۲	۲۶,۹۶۳	۳۱,۵۳۴	۳۰,۸۷۳	۳۹,۶۹۵	۳۳,۹۱۱	۳۷,۷۴۰	۴۱,۳۱۷	-	-
۱۶	۲۶,۰۸۵	۲۷,۳۳۱	۲۸,۵۱۷	۳۰,۴۰۶	۳۷,۳۳۲	۳۲,۹۰۱	۳۵,۲۲۸	۴۸,۰۰۰	-	-
۱۷	۲۶,۳۹۶	۲۵,۱۲۶	۲۶,۴۵۴	۲۸,۸۲۱	۳۳,۶۰۳	۳۳,۹۸۱	۲۵,۰۰۰	-	-	-
۱۸	-	۲۲,۴۵۱	۲۳,۴۰۱	۲۵,۶۷۳	۲۵,۰۰۸	۲۸,۵۹۳	۲۳,۱۰۰	-	-	۲۷,۸۹۰
۱۹	۳۱,۷۶۱	۲۶,۹۶۵	۲۸,۱۳۵	۳۰,۸۹۳	۲۹,۲۲۷	۳۳,۵۲۰	۴۱,۱۹۴	۳۳,۷۷۲	-	-
۲۰	۳۲,۹۷۴	۲۸,۰۰۶	۲۶,۷۲۹	۲۸,۰۸۷	۳۳,۴۴۹	۳۵,۱۷۸	۳۲,۳۷۹	۴۳,۰۴۵	۵۰,۲۷۰	۲۷,۸۰۵
۲۱	-	۴۱,۲۷۴	۳۹,۷۸۰	۴۱,۴۴۱	۴۰,۷۵۳	۳۸,۰۹۷	۳۷,۳۶۶	-	-	۲۷,۷۶۱
۲۲	-	-	۴۴,۰۴۰	۴۵,۹۵۴	۴۹,۴۹۹	۴۸,۷۳۹	۴۹,۶۷۰	۶۴,۹۰۸	۵۱,۹۱۰	۶۶,۳۱۸