**تحلیلی آماری از قیمت و اجاره‌بهای مسکن در تهران طی شش ماهه اول ۹۱**

حسین توکلیان[[1]](#footnote-1)

نسخه نهایی ۱۷۱۰۹۱

*سوتیترها در داخل کادر و به شکل italic مشخص شده‌اند*

نوشتار حاضر تحلیلی آماری از اطلاعات معاملات و اجاره مسکن شهر تهران بر اساس داده‌های موجود در سامانه اطلاعات بازار مسکن ایران است. غنای اطلاعات موجود در این سامانه به ما امکان بررسی روزانه بازار مسکن طی دوره شش ماهه نخست سال ۹۱ را می‌دهد. به دلیل حجم گسترده داده‌های موجود در این سامانه، می‌توان اطلاعات متفاوتی را بر اساس طبقه‌بندی‌های مختلف به‌دست آورد. در ادامه به بررسی کوتاهی از وضعیت بازار مسکن تهران بر اساس این اطلاعات می‌پردازیم.

*در شش ماهه اول سال ۹۱ در تهران تعداد ۷۱۱۸۸ معامله مسکن به ارزش ۱۶۳۶۹ میلیارد تومان صورت گرفته است*

**تحلیل وضعیت آپارتمان‌های معامله شده**

بر اساس اطلاعات منتشر شده در خصوص مبایعه‌نامه‌های ثبت شده در سامانه اطلاعات بازار مسکن ایران، تعداد ۷۱۱۸۸ معامله به ارزش ۱۶۳۶۹ میلیارد تومان در شش ماهه اول سال ۹۱ در تهران صورت گرفته است. متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان‌های معامله شده طی این دوره در حدود دو میلیون و پانصد هزار تومان بوده که نسبت به ابتدای سال ۹۱ به طور متوسط ۳۲ درصد رشد داشته است (جدول ۱). بالاترین قیمت یک مترمربع آپارتمان، در حدود هفده میلیون و هشتصد و پنجاه هزار تومان و پایین‌ترین قیمت ده هزار و صد تومان بوده است. طبقه‌بندی اولیه صورت گرفته در این مطالعه، بر اساس سن بنا خواهد بود. در این طبقه‌بندی آپارتمان‌های در بازه سنی صفر تا یک سال به عنوان نوساز، بازه دو تا سه سال به عنوان تازه‌ساز، بازه چهار تا شش سال به عنوان میان‌سال، بازه هفت تا دوازده سال به عنوان کهنه‌ساز و از سیزده سال به بالا به عنوان کلنگی دسته‌بندی می‌شوند. متوسط قیمت روزانه یک مترمربع آپارتمان در نمودار ۱ نشان داده شده است. از آنجا که در محاسبه این نمودار از معاملات روزانه مسکن در مناطق مختلف استفاده شده و ممکن است در هر روز لزوماً معاملات در کلیه مناطق تهران یا معاملات آپارتمان‌های با کیفیت‌های متفاوت صورت نگرفته باشد،‌ بهتر است تحلیل بر اساس سری زمانی بدست آمده انجام نشود و به جای آن روند قیمت متوسط در نظر گرفته شود.

جدول ۱- طبقه‌بندی آپارتمان‌های معامله شده بر اساس سن بنا

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | تعداد معاملات (درصد از کل) | ارزش معاملات، میلیارد تومان (درصد از کل) | متوسط قیمت(تومان) | بالاترین قیمت(تومان) | پایین‌ترین قیمت(تومان) | رشد چهارماهه(درصد) |
| کل آپارتمان‌ها | ۲۰۰۱۱ (۱۰۰) | ۸۳۶۹ (۱۰۰) | ۴۰۱۱۶۸۱ | ۲۰۰۰۰۰۰۰ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۵٫۵ |
| آپارتمان‌های نوساز (تا ۱ سال) | ۳۵۴۲ (۱۸) | ۲۲۲۱ (۲۷) | ۴۸۶۷۹۵۹ | ۲۰۰۰۰۰۰۰ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۴٫۸ |
| آپارتمان‌های تازه‌ساز (۲ تا ۳ سال) | ۲۰۰۲ (۱۰) | ۸۸۱ (۱۱) | ۴۴۴۳۵۳۳ | ۲۰۰۰۰۰۰۰ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۸٫۳ |
| آپارتمان‌های میان‌سال (۴ تا ۶ سال) | ۲۵۳۶ (۱۲) | ۸۸۰ (۱۰) | ۳۹۱۳۱۷۳ | ۱۹۲۷۲۱۰۰ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۱۱٫۸ |
| آپارتمان‌های کهنه‌ساز (۷ تا ۱۲ سال) | ۴۷۳۵ (۲۴) | ۱۴۳۶ (۱۷) | ۳۵۸۲۵۵۰ | ۱۹۵۵۳۵۲۸ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۴٫۷ |
| آپارتمان‌های کلنگی (۱۳ سال به بالا) | ۷۱۹۶ (۳۶) | ۲۹۵۰ (۳۵) | ۳۷۸۷۱۴۸ | ۲۰۰۰۰۰۰۰ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۳٫۶ |

بر اساس این طبقه‌بندی، آپارتمان‌های نوساز با ۳۰ درصد سهم، بالاترین تعداد آپارتمان‌ها را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین به لحاظ ارزش نیز این آپارتمان‌ها با ارزش ۵۸۷۳ میلیارد تومان، ۳۶ درصد ارزش کل معاملات مسکن را به خود اختصاص داده‌اند. متوسط قیمت این نوع آپارتمان‌ها ۲۸۳۵۸۰۰ تومان بوده که طی شش ماه ۴۵ درصد رشد داشته است.‌ بالاترین قیمت این نوع آپارتمان نیز ۱۲۶۵۸۲۰۰ در منطقه ۳ تهران و پایین‌ترین قیمت ۵۲۱۶۰۰ تومان در منطقه ۱۸ بوده است. کمترین تعداد معاملات و همچنین ارزش معاملات نیز متعلق به آپارتمان‌های تازه‌‌ساز بوده است. این گروه از آپارتمان‌ها با تعداد ۸۷۷۹ معامله، ۱۲ درصد از تعداد کل آپارتمان‌های معامله شده و همچنین با ارزش ۲۰۳۰ میلیارد تومان، ۱۲ درصد از ارزش کل آپارتمان‌ها را شامل می‌شوند. متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان تازه‌ساز، ۲۵۳۵۹۰۰ تومان بوده که نسبت به ابتدای سال ۳۷ درصد رشد داشته است.‌ بالاترین قیمت این نوع آپارتمان ۱۳۲۸۴۱۰۰ تومان در منطقه ۱ و پایین‌ترین قیمت آن ۱۱۰۰۰ تومان بوده که منطقه آن نامشخص ثبت شده است. بالاترین قیمت یک مترمربع آپارتمان معامله شده متعلق به یک آپارتمان کلنگی می‌باشد که با قیمت هر مترمربع ۱۷۸۵۷۰۰۰ تومان معامله شده و پایین‌ترین قیمت نیز متعلق به آپارتمانی کلنگی است که با قیمت هر مترمربع ۱۰۱۰۰ تومان معامله شده است. نکته جالب در خصوص این دو آپارتمان آن است که هر دو در منطقه ۱۳ تهران واقع شده‌اند. همچنین در بین طبقه‌بندی فوق‌الذکر پایین‌ترین قیمت هر مترمربع آپارتمان متعلق به آپارتمان‌های کهنه‌ساز می‌باشد که به طور متوسط مترمربعی ۲۲۷۳۱۰۰ تومان به فروش رسیده‌اند. در مقابل بالاترین قیمت متعلق به آپارتمان‌های نوساز با قیمت متوسط هر مترمربع ۲۸۳۵۸۰۰ تومان می‌باشد. بیشترین رشد قیمت صورت گرفته طی شش ماهه اول ۹۱ در مورد آپارتمان‌های میان‌سال بوده که به طور متوسط ۷۱ درصد رشد داشته و کمترین رشد نیز متعلق به آپارتمان‌های کلنگی است که رشد متوسط ۲۹ درصد را داشته‌اند.

*بالاترین قیمت یک مترمربع آپارتمان معامله شده یک آپارتمان کلنگی با قیمت هر مترمربع ۱۷۸۵۷۰۰۰ تومان و پایین‌ترین قیمت نیز متعلق به آپارتمانی کهنه‌ساز با قیمت هر مترمربع ۱۰۱۰۰ تومان می‌باشد.*

نمودار ۱- قیمت یک مترمربع آپارتمان به تفکیک سن بنا (میلیون تومان)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

نمودار ۱ نشان می‌دهد که در مورد کلیه طبقه‌بندی‌های صورت گرفته، افزایش قیمت تا پایان فصل بهار روند نسبتاً تندی داشته اما با ورود به فصل تابستان این روند فزاینده، کاهش یافته و حتی برای برخی از آپارتمان‌ها، مانند آپارتمان‌های نوساز و تازه‌ساز در روزهای ابتدایی تابستان شاهد روند نزولی نیز هستیم که در ادامه این روند نزولی مجدداً به حالت صعودی بازمی‌گردد. اما با این حال، روند رو به رشد قیمت مسکن نسبت به ابتدای سال بسیار کندتر می‌باشد. در واقع، رشد کندتر آپارتمان‌های نوساز و تازه‌ساز بیانگر آن است که به دلیل افزایش شدید قیمت‌ها در سال ۹۱، تقاضا برای مسکن با افت نسبی مواجه شده است.

جدول ۲- قیمت هر مترمربع آپارتمان در مناطق ۲۲گانه شهر تهران

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | تعداد معاملات (درصد از کل) | ارزش معاملات،میلیارد تومان(درصد از کل) | متوسط قیمت،‌ تومان | بالاترین قیمت، تومان | پایین‌ترین قیمت، تومان | رشد چهارماهه، درصد |
| منطقه ۱ | ۶۱۵ (۳٫۰) | ۱۰۸۶ (۱۳٫۰) | ۹۴۲۷۱۶۶ | ۲۰۰۰۰۰۰۰ | ۱۰۹۸۴۱۸ | ۱۶٫۶ |
| منطقه ۲ | ۱۷۷۵ (۸٫۹) | ۱۳۷۱ (۱۶٫۴) | ۵۷۷۴۱۰۷ | ۱۹۵۵۳۵۲۸ | ۱۰۰۰۰۰۰ | -۷٫۸ |
| منطقه ۳ | ۶۷۶ (۳٫۴) | ۷۰۰ (۸٫۴) | ۷۳۰۰۷۰۶ | ۱۸۶۳۵۹۵۲ | ۱۱۶۸۸۳۱ | ۲٫۷ |
| منطقه ۴ | ۲۰۵۶ (۱۰٫۳) | ۸۵۲ (۱۰٫۲) | ۴۲۰۴۷۱۹ | ۱۷۸۴۲۲۸۷ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۰٫۹ |
| منطقه ۵ | ۲۱۲۱ (۱۰٫۶) | ۸۸۰ (۱۰٫۵) | ۴۴۲۵۷۷۹ | ۱۶۹۱۷۸۹۶ | ۱۰۲۴۹۰۵ | -۲٫۰ |
| منطقه ۶ | ۸۲۹ (۴٫۱) | ۵۷۱ (۶٫۸) | ۵۴۰۶۸۹۱ | ۱۵۲۴۹۰۰۵ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۷٫۹ |
| منطقه ۷ | ۱۱۶۱ (۵٫۸) | ۴۰۵ (۴٫۸) | ۴۰۲۴۶۸۳ | ۱۹۴۸۷۱۷۹ | ۱۰۱۹۸۸۸ | ۳٫۸ |
| منطقه ۸ | ۱۳۸۱ (۶٫۹) | ۴۵۶ (۵٫۴) | ۳۹۳۳۳۴۳ | ۲۰۰۰۰۰۰۰ | ۱۰۱۲۶۵۸ | -۲٫۹ |
| منطقه ۹ | ۵۴۵ (۲٫۷) | ۱۰۰ (۱٫۲) | ۲۷۰۲۴۴۳ | ۶۰۶۹۶۵۲ | ۱۰۰۰۰۰۰ | -۲٫۹ |
| منطقه ۱۰ | ۱۴۹۷ (۷٫۵) | ۲۴۰ (۲٫۹) | ۲۷۵۶۰۰۶ | ۱۷۰۴۰۳۵۹ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۰٫۷ |
| منطقه ۱۱ | ۱۰۴۷ (۵٫۲) | ۲۳۱ (۲٫۸) | ۲۹۶۷۴۵۸ | ۱۶۹۰۵۴۴۴ | ۱۰۱۶۳۹۳ | ۰٫۵ |
| منطقه ۱۲ | ۵۷۶ (۲٫۹) | ۱۷۸ (۲٫۱) | ۲۸۵۳۳۲۵ | ۱۶۹۸۲۲۵۴ | ۱۰۰۰۰۰۰ | -۱۵٫۷ |
| منطقه ۱۳ | ۹۰۱ (۴٫۵) | ۳۰۲ (۳٫۶) | ۳۵۸۵۱۵۴ | ۱۶۱۳۵۹۰۶ | ۱۰۳۸۱۶۸ | -۰٫۱ |
| منطقه ۱۴ | ۱۴۳۶ (۷٫۲) | ۳۳۱ (۳٫۹) | ۳۰۹۹۴۳۰ | ۱۴۰۰۰۰۰۰ | ۱۰۱۰۱۰۱ | -۴٫۲ |
| منطقه ۱۵ | ۱۱۳۳ (۵٫۷) | ۲۰۳ (۲٫۴) | ۲۵۴۳۶۲۲ | ۱۷۴۸۸۶۳۲ | ۱۰۰۰۰۰۰ | -۱٫۸ |
| منطقه ۱۶ | ۲۴۹ (۱٫۲) | ۳۹ (۰٫۵) | ۲۳۳۰۲۵۷ | ۲۰۰۰۰۰۰۰ | ۱۰۱۰۱۰۱ | -۳٫۷ |
| منطقه ۱۷ | ۶۴۱ (۳٫۲) | ۱۰۱ (۱٫۲) | ۲۳۳۵۶۸۲ | ۱۸۷۹۱۹۴۶ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۴٫۵ |
| منطقه ۱۸ | ۷۵۷ (۳٫۸) | ۱۱۷ (۱٫۴) | ۲۲۳۷۰۸۹ | ۲۰۰۰۰۰۰۰ | ۱۰۰۰۰۰۰ | ۳٫۸ |
| منطقه ۱۹ | ۳۵ (۰٫۲) | ۶ (۰٫۱) | ۲۴۵۳۶۰۷ | ۷۳۴۲۵۹۳ | ۱۲۸۵۷۱۴ | ۱۹٫۰ |
| منطقه ۲۰ | ۱ (۰٫۰) | ۰ (۰) | ۱۹۸۴۱۲۷ | ۱۹۸۴۱۲۷ | ۱۹۸۴۱۲۷ | - |
| منطقه ۲۱ | ۳۹۸ (۲٫۰) | ۹۲ (۱٫۱) | ۲۹۴۰۷۰۶ | ۸۶۹۰۲۵۵ | ۱۰۱۰۱۰۱ | -۱٫۲ |
| منطقه ۲۲ | ۱۸۱ (۰٫۹) | ۱۰۷ (۱٫۳) | ۴۰۶۴۹۱۲ | ۱۶۴۱۴۳۶۴ | ۱۰۰۰۰۰۰ | -۱٫۱ |

اما طبقه‌بندی بر اساس مناطق ۲۲گانه نیز می‌تواند اطلاعات مفیدی را ارائه نماید. متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان در مناطق ۲۲گانه شهر تهران برای شش ماهه نخست سال ۹۱ در جدول ۲ حاکی از آن است که منطقه ۵ با ۹۳۲۳ معامله و بیش از ۱۳ درصد کل معاملات، بالاترین حجم معاملات و با ارزش ۲۳۲۷ میلیارد تومان که ۵۱۶ درصد از ارزش کل معاملات را تشکیل می‌دهد، بالاترین ارزش معاملات را در بین کلیه مناطق داشته است. در مقابل منطقه ۱۹ با ۷۶ معامله ثبت شده (در حدود ۱۰ درصد از کل معاملات) و به ارزش ۷ میلیارد تومان (در حدود ۰۵۰ درصد از کل معاملات)، کمترین حجم و ارزش معاملات را به خود اختصاص داده است. همچنین، منطقه ۱ با متوسط قیمت ۴۶۸۶۵۰۰ تومان، منطقه ۳ با متوسط قیمت ۴۱۷۳۴۰۰ تومان و منطقه ۲ با متوسط قیمت ۳۴۱۴۳۰۰ به ترتیب گرانترین مناطق می‌باشند. منطقه ۱۸ نیز با متوسط قیمت ۱۳۰۱۳۰۰ تومان ارزانترین منطقه به لحاظ قیمت آپارتمان می‌باشد. اما منطقه ۴ با ۳۸ درصد رشد بالاترین رشد قیمت و منطقه ۱۲ با ۱۰ درصد رشد پایین‌ترین رشد قیمت را طی شش ماهه نخست ۹۱ داشته‌اند. بالاترین و پایین‌ترین قیمت آپارتمان‌های معامله شده نیز در جدول ۲ گزارش شده‌اند. نمودار ۲، نمودار پراکنش متوسط قیمت (محور افقی) در مقابل رشد شش‌ماهه (محور عمودی) مناطق ۲۲گانه را نشان می‌دهد.

*متوسط قیمت اجاره یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران ۱۵۰ هزار تومان در سال می‌باشد*

نمودار ۲- پراکنش متوسط قیمت و رشد شش‌ماهه مناطق ۲۲گانه شهر تهران

**تحلیل وضعیت اجاره آپارتمان‌ها**

داده‌های اجاره‌نامه در سامانه اطلاعات بازار مسکن ایران برای پنج ماهه نخست سال ۹۱ می‌باشد. اجاره‌بهای سالیانه یک مترمربع آپارتمان به تفکیک سن بنا در جدول ۳ و نمودار ۳ نشان داده شده است. طی پنج‌ماهه نخست سال، ۳۸۷۶۸ فقره اجاره‌نامه در این سامانه به ثبت رسیده است که از بین آنان اجاره‌نامه‌های مربوط به آپارتمان‌های کلنگی با تعداد ۱۱۷۱۰ اجاره‌نامه و ۲۳۰ درصد از کل اجاره‌نامه‌ها، بالاترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در مقابل، آپارتمان‌های نوساز با تعداد ۴۰۱۵ اجاره‌نامه (۴۱۰ درصد از کل)، پایین‌ترین سهم را در بین آپارتمان‌های اجاره رفته داشته‌اند. متوسط قیمت اجاره یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران ۱۵۰ هزار تومان در سال می‌باشد که نسبت به ابتدای سال ۳۲ درصد رشد داشته است. بالاترین رقم اجاره مربوط به یک آپارتمان کهنه‌ساز در منطقه ۱ می‌باشد که مترمربعی یک میلیون و ۶۶ هزار تومان اجاره داده شده است. پایین‌ترین مبلغ اجاره نیز ۲۰ هزار تومان به ازای هر مترمربع ثبت شده که تعداد این نوع آپارتمان‌ها زیاد است. در این بین آپارتمان‌های نوساز با قیمت متوسط ۱۹۰هزار تومان بالاترین اجاره‌بها و آپارتمان‌های کلنگی با متوسط قیمت ۱۳۲ هزار تومان پایین‌ترین اجاره‌بها را دارند. آپارتمان‌های میان‌سال نیز با رشد قیمتی به اندازه ۴۲ درصد در طول پنج ماه، بالاترین رشد قیمت را به خود اختصاص داده‌اند.

جدول ۳- اجاره‌بهای سالیانه یک مترمربع آپارتمان به تفکیک سن بنا

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | تعداد معاملات (درصد از کل) | متوسط قیمت، هزار تومان | بالاترین قیمت، هزار تومان | پایین‌ترین قیمت، هزار تومان | رشد پنج ماهه، درصد |
| کل آپارتمان‌ها | ۳۸۷۶۸ (۱۰۰) | ۱۵۰ | ۱۰۶۶ | ۲۰ | ۳۲ |
| آپارتمان‌های نوساز | ۴۰۱۵ (۴۱۰) | ۱۹۰ | ۹۶۱ | ۲۵ | ۲۹ |
| آپارتمان‌های تازه‌ساز | ۴۹۳۸ (۷۱۲) | ۱۶۵ | ۸۷۸ | ۲۰ | ۲۸ |
| آپارتمان‌های میان‌سال | ۶۴۴۵ (۶۱۶) | ۱۵۲ | ۱۰۱۵ | ۲۰ | ۴۲ |
| آپارتمان‌های کهنه‌ساز | ۱۱۶۶۰ (۱۳۰) | ۱۴۵ | ۱۰۶۶ | ۲۰ | ۱۷ |
| آپارتمان‌های کلنگی | ۱۱۷۱۰ (۲۳۰) | ۱۳۲ | ۱۰۶۴ | ۲۰ | ۲۶ |

بر اساس نمودار ۳ ملاحظه می‌شود که روند قیمت اجاره‌بهای سالیانه یک مترمربع آپارتمان در ابتدای فصل بهار کاملاً صعودی است اما این روند تا اواسط بهار ادامه می‌یابد و سپس این روند رشد به نحو قابل توجهی کند می‌شود به طوری که حتی در مورد آپارتمان‌های تازه‌ساز قیمت دچار کاهش نسبی نیز شده است. با این حال، با شروع فصل تابستان که فصل نقل و انتقالات نیز می‌باشد، روند اجاره بها تا پایان تیر ماه ادامه می‌یابد ولی در مردادماه مجدداً این روند فزاینده از بین می‌رود.

نمودار ۳- اجاره‌بهای سالیانه یک مترمربع آپارتمان به تفکیک سن بنا (هزار تومان)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

اجاره‌بهای سالیانه یک مترمربع آپارتمان به تفکیک مناطق ۲۲گانه نیز در جدول ۴ گزارش شده است. بررسی تعداد اجاره‌نامه‌های ثبت شده به تفکیک مناطق نشان می‌دهد که منطقه ۵ با تعداد ۵۹۶۸ اجاره‌نامه که ۴۱۵ درصد از کل اجاره‌نامه‌ها را تشکیل می‌دهد، بیشترین اجاره‌نشین را داشته و منطقه ۱۰ با ۵۴۱۲ اجاره‌نامه (۱۴ درصد از کل) و منطقه ۲ با ۴۲۶۹ اجاره‌نامه (۱۱ درصد از کل) در رتبه‌های بعدی قرار دارند. منطقه ۱۹ نیز با ۳۹ اجاره‌نامه ثبت شده (۱۰ درصد از کل) پایین‌ترین تعداد اجاره‌نشین‌ها را داراست. منطقه ۱ با متوسط قیمت اجاره سالانه یک متر مربع معادل ۲۱۱ هزار تومان بالاترین اجاره‌بها را داشته و منطقه ۳ یا ۲۰۷ هزار تومان و منطقه ۲ با ۱۷۸ هزار تومان در رتبه‌های بعدی گران‌ترین مناطق برای اجاره کردن مسکن قرار دارند و منطقه ۱۹ با متوسط قیمت ۷۰ هزار تومان ارزان‌ترین منطقه برای اجاره‌نشین‌ها است. بالاترین قیمت اجاره‌ها نیز به ترتیب یک میلیون و ۶۶ هزار تومان در منطقه ۱، یک میلیون و ۶۴ هزار تومان در منطقه ۸ و یک میلیون و ۵۴ هزار تومان در منطقه ۲ هستند. به لحاظ افزایش اجاره‌بها، منطقه ۲ با ۵۶ درصد رشد طی پنج ماه بالاترین گرانی را تجربه کرده و منطقه ۱ با ۵۵ درصد رشد و منطقه ۴ با ۴۵ درصد رشد در رده‌های بعدی قرار می‌گیرند. اجاره‌بهای منطقه ۲۲ نیز ۱۲- درصد رشد نشان داده که پایین‌ترین رشد را در بین مناطق ۲۲گانه داشته است. متوسط اجاره‌بها و بالاترین و پایین‌ترین اجاره‌بهای و متوسط رشد ثبت شده در سامانه اطلاعات بازار مسکن برای هر منطقه در جدول ۴ گزارش شده است.

جدول ۴- اجاره‌بهای سالیانه یک مترمربع آپارتمان به تفکیک مناطق ۲۲گانه

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | تعداد معاملات(درصد از کل) | متوسط قیمت(هزار تومان) | بالاترین قیمت(هزار تومان) | پایین‌ترین قیمت(هزار تومان) | رشد پنج ماهه(درصد) |
| منطقه ۱ | ۱۴۶۹ (۸۳) | ۲۱۱ | ۱۰۶۶ | ۲۰ | ۵۵ |
| منطقه ۲ | ۴۲۶۹ (۱۱) | ۱۷۸ | ۱۰۵۴ | ۲۰ | ۵۶ |
| منطقه ۳ | ۱۹۸۴ (۱۵) | ۲۰۷ | ۹۸۰ | ۲۱ | ۷ |
| منطقه ۴ | ۲۳۶۰ (۱۶) | ۱۴۵ | ۶۴۷ | ۲۱ | ۴۵ |
| منطقه ۵ | ۵۹۶۸ (۴۱۵) | ۱۵۳ | ۹۶۱ | ۲۰ | ۱۹ |
| منطقه ۶ | ۱۷۷۷ (۶۴) | ۱۷۳ | ۱۰۲۹ | ۲۳ | ۳۵ |
| منطقه ۷ | ۲۷۸۴ (۲۷) | ۱۵۶ | ۱۰۱۵ | ۲۰ | ۱۴ |
| منطقه ۸ | ۲۱۸۱ (۶۵) | ۱۴۵ | ۱۰۶۴ | ۲۲ | ۲۶ |
| منطقه ۹ | ۶۵۴ (۷۱) | ۱۱۲ | ۳۴۴ | ۲۱ | ۱۲ |
| منطقه ۱۰ | ۵۴۱۲ (۱۴) | ۱۴۱ | ۹۰۰ | ۲۰ | ۴۳ |
| منطقه ۱۱ | ۱۶۲۳ (۲۴) | ۱۲۴ | ۷۸۰ | ۲۰ | ۴ |
| منطقه ۱۲ | ۱۱۱۶ (۹۲) | ۱۱۹ | ۶۰۸ | ۲۰ | ۱۵ |
| منطقه ۱۳ | ۱۶۳۷ (۲۴) | ۱۳۵ | ۷۰۷ | ۲۴ | ۲۸ |
| منطقه ۱۴ | ۲۰۳۳ (۲۵) | ۱۲۳ | ۹۳۵ | ۲۰ | ۱۷ |
| منطقه ۱۵ | ۱۲۴۴ (۲۳) | ۱۰۷ | ۶۳۳ | ۲۳ | ۳۵ |
| منطقه ۱۶ | ۲۴۸ (۶۰) | ۱۰۰ | ۴۲۴ | ۲۷ | ۳۳ |
| منطقه ۱۷ | ۴۹۶ (۳۱) | ۹۲ | ۲۲۰ | ۲۳ | ۲۱ |
| منطقه ۱۸ | ۵۸۰ (۵۱) | ۸۸ | ۷۳۹ | ۲۰ | ۷۰ |
| منطقه ۱۹ | ۳۹ (۱۰) | ۷۰ | ۲۹۹ | ۲۳ | ۱۶- |
| منطقه ۲۰ | ۵۹ (۲۰) | ۱۲۸ | ۲۲۹ | ۲۳ | ۲۴ |
| منطقه ۲۱ | ۴۶۲ (۲۱) | ۱۱۷ | ۶۴۳ | ۲۳ | ۹۰- |
| منطقه ۲۲ | ۳۳۵ (۹۰) | ۱۱۳ | ۷۵۰ | ۲۰ | ۱۲- |

1. کارشناس ارشد پژوهشی گروه پولی و ارزی پژوهشکده پولی و بانکی [↑](#footnote-ref-1)