**تحلیلی آماری از قیمت و اجاره‌بهای مسکن در تهران طی شش ماهه اول 91**

حسین توکلیان[[1]](#footnote-1)

نسخه نهایی 17/10/91

*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 91 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 91 در تهران تعداد 71188 معامله مسکن به ارزش 16369 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 71188 معامله به ارزش 16369 میلیارد تومان در شش ماهه اول سال 91 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 91 به طور متوسط 32 درصد رشد داشته است (جدول 1). 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 1 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 1- 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 شش ماهه(درصد) |
| کل آپارتمان‌ها | ۲۱۷۸۶ (100) | 16369 (100) | 3997806 | 17857000 | 10100 | 32 |
| آپارتمان‌های نوساز (تا ۱ سال) | ۳۹۷۸ (۱۸) | 5873 (36) | 4600385 | 12658200 | 521600 | 45 |
| آپارتمان‌های تازه‌ساز (۲ تا ۳ سال) | ۲۲۱۰ (۱۰) | 2030 (12) | 4305905 | 13284100 | 11000 | 37 |
| آپارتمان‌های میان‌سال (۴ تا ۶ سال) | ۲۷۴۲ (۱۳) | 1956 (12) | 3871583 | 12027400 | 222200 | 71 |
| آپارتمان‌های کهنه‌ساز (۷ تا ۱۲ سال) | ۵۰۲۰ (۲۳) | 3078 (19) | 3545237 | 11742300 | 11700 | 46 |
| آپارتمان‌های کلنگی (۱۳ سال به بالا) | ۷۸۳۶ (۳۶) | 3432 (21) | 3665923 | 17857000 | 10100 | 29 |

بر اساس این طبقه‌بندی، آپارتمان‌های نوساز با 30 درصد سهم، بالاترین تعداد آپارتمان‌ها را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین به لحاظ ارزش نیز این آپارتمان‌ها با ارزش 5873 میلیارد تومان، 36 درصد ارزش کل معاملات مسکن را به خود اختصاص داده‌اند. متوسط قیمت این نوع آپارتمان‌ها 2835800 تومان بوده که طی شش ماه 45 درصد رشد داشته است.‌ بالاترین قیمت این نوع آپارتمان نیز 12658200 در منطقه 3 تهران و پایین‌ترین قیمت 521600 تومان در منطقه 18 بوده است. کمترین تعداد معاملات و همچنین ارزش معاملات نیز متعلق به آپارتمان‌های تازه‌‌ساز بوده است. این گروه از آپارتمان‌ها با تعداد 8779 معامله، 12 درصد از تعداد کل آپارتمان‌های معامله شده و همچنین با ارزش 2030 میلیارد تومان، 12 درصد از ارزش کل آپارتمان‌ها را شامل می‌شوند. متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان تازه‌ساز، 2535900 تومان بوده که نسبت به ابتدای سال 37 درصد رشد داشته است.‌ بالاترین قیمت این نوع آپارتمان 13284100 تومان در منطقه 1 و پایین‌ترین قیمت آن 11000 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 17857000 تومان معامله شده و پایین‌ترین قیمت نیز متعلق به آپارتمانی کلنگی است که با قیمت هر مترمربع 10100 تومان معامله شده است. نکته جالب در خصوص این دو آپارتمان آن است که هر دو در منطقه 13 تهران واقع شده‌اند. همچنین در بین طبقه‌بندی فوق‌الذکر پایین‌ترین قیمت هر مترمربع آپارتمان متعلق به آپارتمان‌های کهنه‌ساز می‌باشد که به طور متوسط مترمربعی 2273100 تومان به فروش رسیده‌اند. در مقابل بالاترین قیمت متعلق به آپارتمان‌های نوساز با قیمت متوسط هر مترمربع 2835800 تومان می‌باشد. بیشترین رشد قیمت صورت گرفته طی شش ماهه اول 91 در مورد آپارتمان‌های میان‌سال بوده که به طور متوسط 71 درصد رشد داشته و کمترین رشد نیز متعلق به آپارتمان‌های کلنگی است که رشد متوسط 29 درصد را داشته‌اند.

*بالاترین قیمت یک مترمربع آپارتمان معامله شده یک آپارتمان کلنگی با قیمت هر مترمربع 17857000 تومان و پایین‌ترین قیمت نیز متعلق به آپارتمانی کهنه‌ساز با قیمت هر مترمربع 10100 تومان می‌باشد.*

نمودار 1- قیمت یک مترمربع آپارتمان به تفکیک سن بنا (میلیون تومان)

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

نمودار 1 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 91، تقاضا برای مسکن با افت نسبی مواجه شده است.

جدول 2- قیمت هر مترمربع آپارتمان در مناطق 22گانه شهر تهران

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | تعداد معاملات (درصد از کل) | ارزش معاملات،میلیارد تومان(درصد از کل) | متوسط قیمت،‌ تومان | بالاترین قیمت، تومان | پایین‌ترین قیمت، تومان | رشد شش ماهه، درصد |
| منطقه 1 | 3016 (2/4) | 2182 (5/15) | 4686500 | 13982300 | 1015300 | 33 |
| منطقه 2 | 5741 (1/8) | 2066 (6/14) | 3414300 | 9967800 | 801300 | 21 |
| منطقه 3 | 2902 (1/4) | 1488 (5/10) | 4173400 | 13352600 | 604200 | 22 |
| منطقه 4 | 5625 (8) | 1321 (4/9) | 2630300 | 8150800 | 803900 | 38 |
| منطقه 5 | 9323 (1/13) | 2327 (5/16) | 2833400 | 7623700 | 802500 | 21 |
| منطقه 6 | 2290 (2/3) | 717 (1/5) | 3090600 | 8187500 | 809400 | 15 |
| منطقه 7 | 3764 (3/5) | 737 (2/5) | 2536200 | 6830900 | 11700 | 24 |
| منطقه 8 | 4450 (3/6) | 178 (3/1) | 2437700 | 6623000 | 572900 | 19 |
| منطقه 9 | 1549 (2/2) | 178 (3/1) | 1701100 | 3435800 | 700700 | 28 |
| منطقه 10 | 9165 (9/12) | 159 (1/1) | 2217100 | 9256100 | 501300 | 15 |
| منطقه 11 | 3833 (4/5) | 466 (3/3) | 1836000 | 4361600 | 658700 | 24 |
| منطقه 12 | 2300 (2/3) | 285 (2) | 1691000 | 4184700 | 554800 | 10 |
| منطقه 13 | 2995 (2/4) | 537 (8/3) | 2241900 | 17857100 | 10100 | 13 |
| منطقه 14 | 4427 (2/6) | 586 (2/4) | 1934900 | 3960700 | 93200 | 27 |
| منطقه 15 | 3260 (6/4) | 350 (5/2) | 1586400 | 2946400 | 518500 | 13 |
| منطقه 16 | 530 (8/0) | 45 (3/0) | 1366400 | 2540600 | 504700 | 49 |
| منطقه 17 | 1781 (5/2) | 150 (1) | 1347000 | 3260300 | 553200 | 24 |
| منطقه 18 | 2224 (1/3) | 18 (1/0) | 1301300 | 4518800 | 500800 | 11 |
| منطقه 19 | 76 (1/0) | 7 (05/0) | 1402200 | 4400000 | 631000 | 19 |
| منطقه 20 | 113 (2/0) | 20 (1/0) | 2181300 | 3826000 | 709900 | 16 |
| منطقه 21 | 1265 (8/1) | 181 (3/1) | 1906200 | 3913400 | 326700 | 27 |
| منطقه 22 | 497 (7/0) | 121 (8/0) | 2354800 | 5288400 | 576900 | 21 |

اما طبقه‌بندی بر اساس مناطق 22گانه نیز می‌تواند اطلاعات مفیدی را ارائه نماید. متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان در مناطق 22گانه شهر تهران برای شش ماهه نخست سال 91 در جدول 2 حاکی از آن است که منطقه 5 با 9323 معامله و بیش از 13 درصد کل معاملات، بالاترین حجم معاملات و با ارزش 2327 میلیارد تومان که 5/16 درصد از ارزش کل معاملات را تشکیل می‌دهد، بالاترین ارزش معاملات را در بین کلیه مناطق داشته است. در مقابل منطقه 19 با 76 معامله ثبت شده (در حدود 1/0 درصد از کل معاملات) و به ارزش 7 میلیارد تومان (در حدود 05/0 درصد از کل معاملات)، کمترین حجم و ارزش معاملات را به خود اختصاص داده است. همچنین، منطقه 1 با متوسط قیمت 4686500 تومان، منطقه 3 با متوسط قیمت 4173400 تومان و منطقه 2 با متوسط قیمت 3414300 به ترتیب گرانترین مناطق می‌باشند. منطقه 18 نیز با متوسط قیمت 1301300 تومان ارزانترین منطقه به لحاظ قیمت آپارتمان می‌باشد. اما منطقه 4 با 38 درصد رشد بالاترین رشد قیمت و منطقه 12 با 10 درصد رشد پایین‌ترین رشد قیمت را طی شش ماهه نخست 91 داشته‌اند. بالاترین و پایین‌ترین قیمت آپارتمان‌های معامله شده نیز در جدول 2 گزارش شده‌اند. نمودار 2، نمودار پراکنش متوسط قیمت (محور افقی) در مقابل رشد شش‌ماهه (محور عمودی) مناطق 22گانه را نشان می‌دهد.

*متوسط قیمت اجاره یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران 150 هزار تومان در سال می‌باشد*

نمودار 2- پراکنش متوسط قیمت و رشد شش‌ماهه مناطق 22گانه شهر تهران

**تحلیل وضعیت اجاره آپارتمان‌ها**

داده‌های اجاره‌نامه در سامانه اطلاعات بازار مسکن ایران برای پنج ماهه نخست سال 91 می‌باشد. اجاره‌بهای سالیانه یک مترمربع آپارتمان به تفکیک سن بنا در جدول 3 و نمودار 3 نشان داده شده است. طی پنج‌ماهه نخست سال، 38768 فقره اجاره‌نامه در این سامانه به ثبت رسیده است که از بین آنان اجاره‌نامه‌های مربوط به آپارتمان‌های کلنگی با تعداد 11710 اجاره‌نامه و 2/30 درصد از کل اجاره‌نامه‌ها، بالاترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در مقابل، آپارتمان‌های نوساز با تعداد 4015 اجاره‌نامه (4/10 درصد از کل)، پایین‌ترین سهم را در بین آپارتمان‌های اجاره رفته داشته‌اند. متوسط قیمت اجاره یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران 150 هزار تومان در سال می‌باشد که نسبت به ابتدای سال 32 درصد رشد داشته است. بالاترین رقم اجاره مربوط به یک آپارتمان کهنه‌ساز در منطقه 1 می‌باشد که مترمربعی یک میلیون و 66 هزار تومان اجاره داده شده است. پایین‌ترین مبلغ اجاره نیز 20 هزار تومان به ازای هر مترمربع ثبت شده که تعداد این نوع آپارتمان‌ها زیاد است. در این بین آپارتمان‌های نوساز با قیمت متوسط 190هزار تومان بالاترین اجاره‌بها و آپارتمان‌های کلنگی با متوسط قیمت 132 هزار تومان پایین‌ترین اجاره‌بها را دارند. آپارتمان‌های میان‌سال نیز با رشد قیمتی به اندازه 42 درصد در طول پنج ماه، بالاترین رشد قیمت را به خود اختصاص داده‌اند.

جدول 3- 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 | 38768 (100) | 150 | 1066 | 20 | 32 |
| آپارتمان‌های نوساز | 4015 (4/10) | 190 | 961 | 25 | 29 |
| آپارتمان‌های تازه‌ساز | 4938 (7/12) | 165 | 878 | 20 | 28 |
| آپارتمان‌های میان‌سال | 6445 (6/16) | 152 | 1015 | 20 | 42 |
| آپارتمان‌های کهنه‌ساز | 11660 (1/30) | 145 | 1066 | 20 | 17 |
| آپارتمان‌های کلنگی | 11710 (2/30) | 132 | 1064 | 20 | 26 |

بر اساس نمودار 3 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 3- اجاره‌بهای سالیانه یک مترمربع آپارتمان به تفکیک سن بنا (هزار تومان)

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

اجاره‌بهای سالیانه یک مترمربع آپارتمان به تفکیک مناطق 22گانه نیز در جدول 4 گزارش شده است. بررسی تعداد اجاره‌نامه‌های ثبت شده به تفکیک مناطق نشان می‌دهد که منطقه 5 با تعداد 5968 اجاره‌نامه که 4/15 درصد از کل اجاره‌نامه‌ها را تشکیل می‌دهد، بیشترین اجاره‌نشین را داشته و منطقه 10 با 5412 اجاره‌نامه (14 درصد از کل) و منطقه 2 با 4269 اجاره‌نامه (11 درصد از کل) در رتبه‌های بعدی قرار دارند. منطقه 19 نیز با 39 اجاره‌نامه ثبت شده (1/0 درصد از کل) پایین‌ترین تعداد اجاره‌نشین‌ها را داراست. منطقه 1 با متوسط قیمت اجاره سالانه یک متر مربع معادل 211 هزار تومان بالاترین اجاره‌بها را داشته و منطقه 3 یا 207 هزار تومان و منطقه 2 با 178 هزار تومان در رتبه‌های بعدی گران‌ترین مناطق برای اجاره کردن مسکن قرار دارند و منطقه 19 با متوسط قیمت 70 هزار تومان ارزان‌ترین منطقه برای اجاره‌نشین‌ها است. بالاترین قیمت اجاره‌ها نیز به ترتیب یک میلیون و 66 هزار تومان در منطقه 1، یک میلیون و 64 هزار تومان در منطقه 8 و یک میلیون و 54 هزار تومان در منطقه 2 هستند. به لحاظ افزایش اجاره‌بها، منطقه 2 با 56 درصد رشد طی پنج ماه بالاترین گرانی را تجربه کرده و منطقه 1 با 55 درصد رشد و منطقه 4 با 45 درصد رشد در رده‌های بعدی قرار می‌گیرند. اجاره‌بهای منطقه 22 نیز 12- درصد رشد نشان داده که پایین‌ترین رشد را در بین مناطق 22گانه داشته است. متوسط اجاره‌بها و بالاترین و پایین‌ترین اجاره‌بهای و متوسط رشد ثبت شده در سامانه اطلاعات بازار مسکن برای هر منطقه در جدول 4 گزارش شده است.

جدول 4- اجاره‌بهای سالیانه یک مترمربع آپارتمان به تفکیک مناطق 22گانه

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | تعداد معاملات(درصد از کل) | متوسط قیمت(هزار تومان) | بالاترین قیمت(هزار تومان) | پایین‌ترین قیمت(هزار تومان) | رشد پنج ماهه(درصد) |
| منطقه 1 | 1469 (8/3) | 211 | 1066 | 20 | 55 |
| منطقه 2 | 4269 (11) | 178 | 1054 | 20 | 56 |
| منطقه 3 | 1984 (1/5) | 207 | 980 | 21 | 7 |
| منطقه 4 | 2360 (1/6) | 145 | 647 | 21 | 45 |
| منطقه 5 | 5968 (4/15) | 153 | 961 | 20 | 19 |
| منطقه 6 | 1777 (6/4) | 173 | 1029 | 23 | 35 |
| منطقه 7 | 2784 (2/7) | 156 | 1015 | 20 | 14 |
| منطقه 8 | 2181 (6/5) | 145 | 1064 | 22 | 26 |
| منطقه 9 | 654 (7/1) | 112 | 344 | 21 | 12 |
| منطقه 10 | 5412 (14) | 141 | 900 | 20 | 43 |
| منطقه 11 | 1623 (2/4) | 124 | 780 | 20 | 4 |
| منطقه 12 | 1116 (9/2) | 119 | 608 | 20 | 15 |
| منطقه 13 | 1637 (2/4) | 135 | 707 | 24 | 28 |
| منطقه 14 | 2033 (2/5) | 123 | 935 | 20 | 17 |
| منطقه 15 | 1244 (2/3) | 107 | 633 | 23 | 35 |
| منطقه 16 | 248 (6/0) | 100 | 424 | 27 | 33 |
| منطقه 17 | 496 (3/1) | 92 | 220 | 23 | 21 |
| منطقه 18 | 580 (5/1) | 88 | 739 | 20 | 7/0 |
| منطقه 19 | 39 (1/0) | 70 | 299 | 23 | 16- |
| منطقه 20 | 59 (2/0) | 128 | 229 | 23 | 24 |
| منطقه 21 | 462 (2/1) | 117 | 643 | 23 | 9/0- |
| منطقه 22 | 335 (9/0) | 113 | 750 | 20 | 12- |

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