

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

خرداد ۱۴۰۴

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه ماهه	تغییر ماهانه	میانۀ قیمت هر متر
—	—	—	۹۹ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانۀ قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۱/۱%	۸/۲ میلیارد تومان	\$۱,۲۰۴	۴۲,۴۹۲
ضریب تغییرات میانۀ محله‌ها	میانۀ متراژ ۸۵ متر	دلار ۸۲,۴۹۶ تومان	

- میانۀ قیمت هر متر در خرداد ۱۴۰۴ به ۹۹ میلیون تومان رسید.
- حجم عرضه ۴۲,۴۹۲ آگهی بود.
- گروه لوکس با میانۀ ۱۹۰ میلیون و گروه اقتصادی با میانۀ ۵۳ میلیون تومان.
- قیمت دلاری هر متر حدود ۱,۲۰۴ دلار بود.

آمار ماه به ماه

ماه	میانۀ قیمت هر متر	تغییر ماهانه	قیمت دلاری	تعداد آگهی
خرداد ۱۴۰۴	۹۹ میلیون	—	\$۱,۲۰۴	۴۲,۴۹۲

بخش بندی قیمتی محله‌ها

محله‌ها بر اساس میانۀ قیمت هر متر به پنج گروه هم‌اندازه تقسیم شده‌اند.

گروه	بازه قیمت هر متر	میانۀ	سهم عرضه	تغییر ماهانه	نمونه محله‌ها
لوکس	۱۴۵ میلیون تا ۳۰۰ میلیون	۱۹۰ میلیون	۲۱/۵%	—	سعادت‌آباد، هروی، پاسداران
بالا	۱۰۲ میلیون تا ۱۴۴ میلیون	۱۲۴ میلیون	۲۵/۴%	—	جنت‌آباد، پونک، شهران
متوسط	۷۸ میلیون تا ۱۰۲ میلیون	۸۸ میلیون	۱۹/۹%	—	تهرانپارس، دکتر هوشیار، آذربایجان
متوسط رو به پایین	۶۱ میلیون تا ۷۷ میلیون	۷۰ میلیون	۱۸/۲%	—	جیحون، سلسبیل، بریانک
اقتصادی	۳۱ میلیون تا ۶۱ میلیون	۵۳ میلیون	۱۳/۷%	—	مسعودیه، مبارک‌آباد بهشتی، نواب

توزیع قیمت

صدک‌های قیمت در کل آگهی‌های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانه	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۵۴ میلیون	۷۰ میلیون	۹۹ میلیون	۱۴۳ میلیون	۲۰۰ میلیون
قیمت کل واحد	۳/۱ میلیارد	۴/۵ میلیارد	۸/۲ میلیارد	۱۵/۴ میلیارد	۲۷/۳ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متراژ

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۰/۴٪	۷۰ میلیون	۳/۴ میلیارد	۲۹/۷٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۳/۷٪	۸۵ میلیون	۶ میلیارد	۱۴/۹٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۲/۲٪	۱۱۶ میلیون	۱۱/۹ میلیارد	۱۶/۹٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۵/۳٪	۱۴۳ میلیون	۱۹ میلیارد	۴۳/۹٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۸/۵٪	۲۱۲ میلیون	۴۱ میلیارد	۱۱۳/۵٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۲/۱٪	۱۲۰ میلیون	۱۲ میلیارد	۲۱/۰٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۲۰/۰٪	۱۰۲ میلیون	۸/۶ میلیارد	۲/۶٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۳/۷٪	۹۱ میلیون	۶/۶ میلیارد	۸/۱٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲/۳٪	۷۹ میلیون	۵ میلیارد	۲۰/۸٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۲/۰٪	۹۶ میلیون	۱۰/۱ میلیارد	۳/۳٪ کمتر

پرنسب‌ترین محله‌ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میانه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۱,۱۸۲	۱۳۱ میلیون
پونک	۶۶۳	۱۴۱ میلیون
تهرانپارس	۶۶۲	۹۹ میلیون
شهران	۶۲۴	۱۱۶ میلیون
جیحون	۶۰۸	۷۴ میلیون
سلسبیل	۵۷۸	۷۳ میلیون
سازمان برنامه	۵۱۱	۱۲۸ میلیون
سعادت‌آباد	۴۷۶	۲۲۴ میلیون
هروی	۴۲۴	۱۷۲ میلیون
دکتر هوشیار	۳۹۶	۸۷ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

داده‌ها از آگهی‌های فروش آپارتمان در شهر تهران در سایت دیوار جمع‌آوری شده است. اعداد قیمت پیشنهادی فروشندگان، نه قیمت نهایی معامله. آگهی‌های تکراری، خارج از تهران و قیمت‌های غیرواقعی حذف شده‌اند و برای کاهش اثر آگهی‌های پرت از «میان» استفاده شده است. محله‌هایی که در یک ماه کمتر از ۳۰ آگهی داشته‌اند در جدول‌های محله‌ای آورده نشده‌اند. سن بنا بر اساس سال ساخت اعلام‌شده در آگهی و در زمان انتشار آن محاسبه شده است.

تغییرات ماهانه، سه‌ماهه و سالانه بر اساس مقایسه میانه قیمت هر متر کل آگهی‌های هر ماه است و ترکیب آگهی‌ها (محله، متراژ، سن) می‌تواند بین ماه‌ها متفاوت باشد. نرخ دلار میانگین نرخ بازار آزاد در ماه است. این گزارش صرفاً جنبه اطلاع‌رسانی دارد و توصیه خرید، فروش یا سرمایه‌گذاری نیست. پیش از هر معامله، ملک را حضوری بازدید و مدارک آن را بررسی کنید.