

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

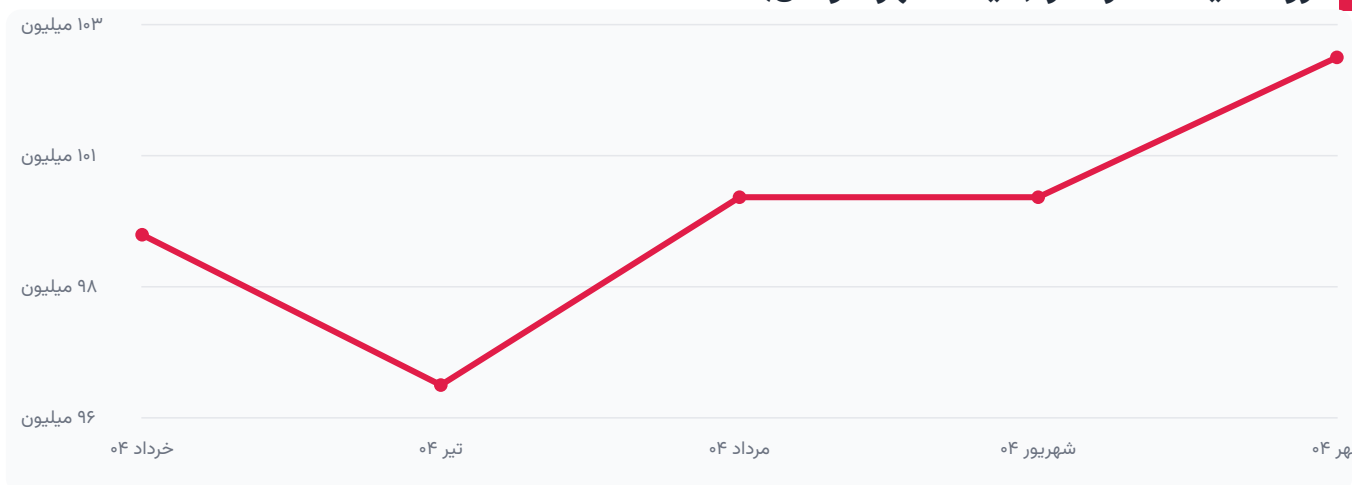
مهر ۱۴۰۴

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
—	۶٫۴٪ رشد	۲٫۶٪ رشد	۱۰۳ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۲٫۲٪	۸٫۳ میلیارد تومان	\$۹۲۵	۱۰۶٫۶۰۶
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۲ متر	دلار ۱۱۰٫۹۷۱ تومان	۱۱٫۵٪ افزایش ماهانه

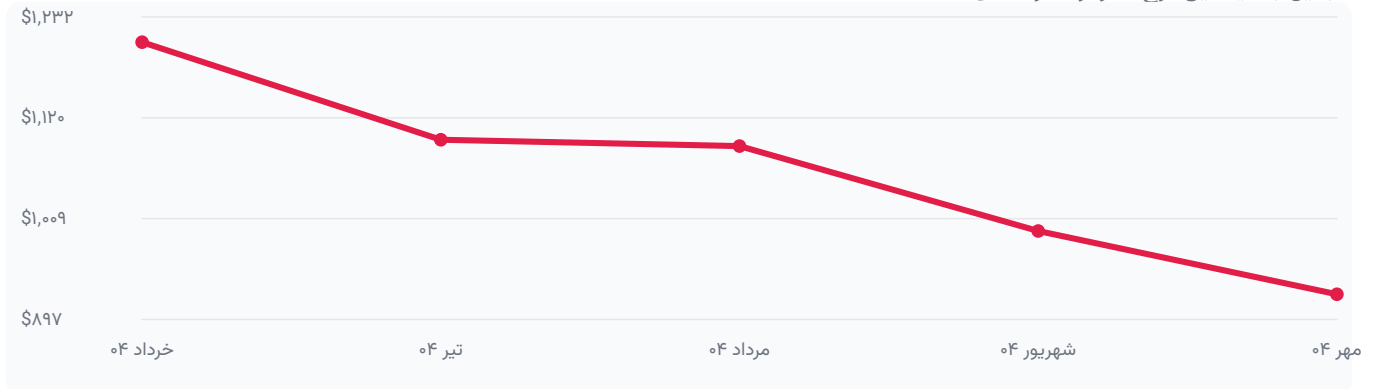
- میانگین قیمت هر متر در مهر ۱۴۰۴ به ۱۰۳ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۲٫۶٪ رشد، سه‌ماهه ۶٫۴٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۰۶٫۶۰۶ آگهی بود (۱۱٫۵٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۱۹۸ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۵۴ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۲٫۶٪ رشد و ۱٫۵٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: کوی فراز (۳۱٫۵٪ رشد)، لویزان (۲۷٫۸٪ رشد)، جماران (۲۱٫۰٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۹۲۵ دلار بود.

روند قیمت هر متر (میانگین شهر، تومان)



روند قیمت دلاری هر متر

تبدیل با میانگین نرخ دلار آزاد در همان ماه.



آمار ماه به ماه

ماه	میانگین قیمت هر متر	تغییر ماهانه	قیمت دلاری	تعداد آگهی
مهر ۱۴۰۴	۱۰۳ میلیون	۲٫۶٪ رشد	\$۹۲۵	۱۰۶,۶۰۶
شهریور ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	بدون تغییر	\$۹۹۵	۹۵,۵۷۶
مرداد ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	۳٫۷٪ رشد	\$۱,۰۸۹	۹۴,۸۷۵
تیر ۱۴۰۴	۹۶ میلیون	۲٫۸٪ افت	\$۱,۰۹۶	۵۷,۹۵۹
خرداد ۱۴۰۴	۹۹ میلیون	—	\$۱,۲۰۴	۴۲,۴۹۲

بخش بندی قیمتی محله ها

محله ها بر اساس میانگین قیمت هر متر به پنج گروه هم اندازه تقسیم شده اند.

گروه	بازه قیمت هر متر	میانگین	سهم عرضه	تغییر ماهانه	نمونه محله ها
لوکس	۱۵۰ میلیون تا ۳۲۰ میلیون	۱۹۸ میلیون	۱۹٫۳٪	۲٫۶٪ رشد	سعادت آباد، هروی، یوسف آباد
بالا	۱۰۵ میلیون تا ۱۴۷ میلیون	۱۲۵ میلیون	۲۹٫۵٪	۲٫۵٪ رشد	جنت آباد، پونک، سازمان برنامه
متوسط	۸۰ میلیون تا ۱۰۳ میلیون	۹۱ میلیون	۱۷٫۷٪	۲٫۲٪ رشد	تهرانپارس، گلستان (شهرک راه آهن)، تهرانسر
متوسط رو به پایین	۶۲ میلیون تا ۸۰ میلیون	۷۱ میلیون	۲۱٫۸٪	۱٫۲٪ رشد	سلسبیل، جیحون، بریانک
اقتصادی	۳۱ میلیون تا ۶۲ میلیون	۵۴ میلیون	۱۱٫۱٪	۱٫۵٪ رشد	سلیمانی، فلاح، مسعودیه

توزیع قیمت

صدک های قیمت در کل آگهی های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانگین	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۵۶ میلیون	۷۳ میلیون	۱۰۳ میلیون	۱۴۴ میلیون	۱۹۹ میلیون
قیمت کل واحد	۳٫۱ میلیارد	۴٫۵ میلیارد	۸٫۳ میلیارد	۱۵٫۳ میلیارد	۲۶٫۵ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متر

بخش	سهم عرضه	میانۀ قیمت هر متر	میانۀ قیمت کل	نسبت به میانۀ شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۲/۵٪	۷۱ میلیون	۳/۵ میلیارد	۳۱/۱٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۳/۷٪	۹۱ میلیون	۶/۵ میلیارد	۱۰/۹٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۱/۵٪	۱۲۱ میلیون	۱۲/۴ میلیارد	۱۷/۸٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۴/۰٪	۱۴۵ میلیون	۱۹/۵ میلیارد	۴۱/۱٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۸/۴٪	۲۱۲ میلیون	۴۱/۵ میلیارد	۱۰۶/۱٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانۀ قیمت هر متر	میانۀ قیمت کل	نسبت به میانۀ شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۲۹/۹٪	۱۲۶ میلیون	۱۲/۶ میلیارد	۲۲/۸٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۲۱/۰٪	۱۰۸ میلیون	۹ میلیارد	۴/۹٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۱٪	۹۷ میلیون	۶/۹ میلیارد	۵/۵٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱/۶٪	۷۷ میلیون	۴/۷ میلیارد	۲۴/۷٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۵٪	۹۸ میلیون	۹/۵ میلیارد	۴/۲٪ کمتر

بیشترین تغییر قیمت نسبت به ماه قبل

محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی در هر دو ماه؛ تغییر میانۀ قیمت هر متر.

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
جماران	۱۹/۸٪ رشد	دولتخواه	۲۲/۲٪ افت
شیخ هادی	۱۶/۷٪ رشد	محمودیه	۹/۹٪ افت
امجدیه (خاقانی)	۱۶/۲٪ رشد	ایوانک	۹/۷٪ افت
مروارید شهر	۱۲/۲٪ رشد	صاحب الزمان	۹/۴٪ افت
شهمیرزادی	۱۱/۹٪ رشد	آشتیانی	۹/۰٪ افت
قنات‌کوثر	۱۰/۹٪ رشد	علی‌آباد	۶/۹٪ افت
شهید رجایی	۱۰/۴٪ رشد	درب دوم	۶/۶٪ افت
شهرک هما	۹/۸٪ رشد	شیان	۶/۶٪ افت

بیشترین تغییر قیمت در سه ماه اخیر

محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی در هر دو ماه؛ تغییر میانۀ قیمت هر متر.

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
کوی فراز	۳۱/۵٪ رشد	صاحب الزمان	۲۹/۹٪ افت
لویزان	۲۷/۸٪ رشد	دولتخواه	۲۳/۸٪ افت
جماران	۲۱/۰٪ رشد	بهارستان	۱۰/۴٪ افت
شیخ هادی	۲۰/۴٪ رشد	هوانیروز	۱۰/۰٪ افت

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
مولوی	۱۵٫۵٪ رشد	دردشت	۸٫۰٪ افت
دهکده المپیک	۱۲٫۲٪ رشد	سیدخندان	۷٫۹٪ افت
اسفندیاری	۱۱٫۷٪ رشد	وردآورد	۶٫۸٪ افت
زعفرانیه	۱۱٫۱٪ رشد	توحید	۶٫۴٪ افت

پرجزیه ترین محله ها

محله هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میانۀ قیمت هر متر
جنت آباد	۴,۵۷۴	۱۳۰ میلیون
سلسبیل	۳,۵۱۰	۷۵ میلیون
تهرانپارس	۲,۵۰۲	۱۰۱ میلیون
جیحون	۲,۵۰۱	۷۴ میلیون
پونک	۲,۴۱۲	۱۴۵ میلیون
سازمان برنامه	۲,۲۲۷	۱۲۶ میلیون
شهران	۲,۰۱۷	۱۱۲ میلیون
سعادت آباد	۱,۵۴۴	۲۲۶ میلیون
فردوس	۱,۵۰۱	۱۲۲ میلیون
بریانک	۱,۴۷۲	۶۲ میلیون

روش شناسی و ملاحظات

داده ها از آگهی های فروش آپارتمان در شهر تهران در سایت دیوار جمع آوری شده است. اعداد قیمت پیشنهادی فروشندۀاند، نه قیمت نهایی معامله. آگهی های تکراری، خارج از تهران و قیمت های غیرواقعی حذف شده اند و برای کاهش اثر آگهی های پرت از «میانۀ» استفاده شده است. محله هایی که در یک ماه کمتر از ۳۰ آگهی داشته اند در جدول های محله ای آورده نشده اند. سن بنا بر اساس سال ساخت اعلام شده در آگهی و در زمان انتشار آن محاسبه شده است.

تغییرات ماهانه، سه ماهه و سالانه بر اساس مقایسه میانۀ قیمت هر متر کل آگهی های هر ماه است و ترکیب آگهی ها (محله، متراژ، سن) می تواند بین ماه ها متفاوت باشد. نرخ دلار میانگین نرخ بازار آزاد در ماه است. این گزارش صرفاً جنبه اطلاع رسانی دارد و توصیه خرید، فروش یا سرمایه گذاری نیست. پیش از هر معامله، ملک را حضوری بازدید و مدارک آن را بررسی کنید.