

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

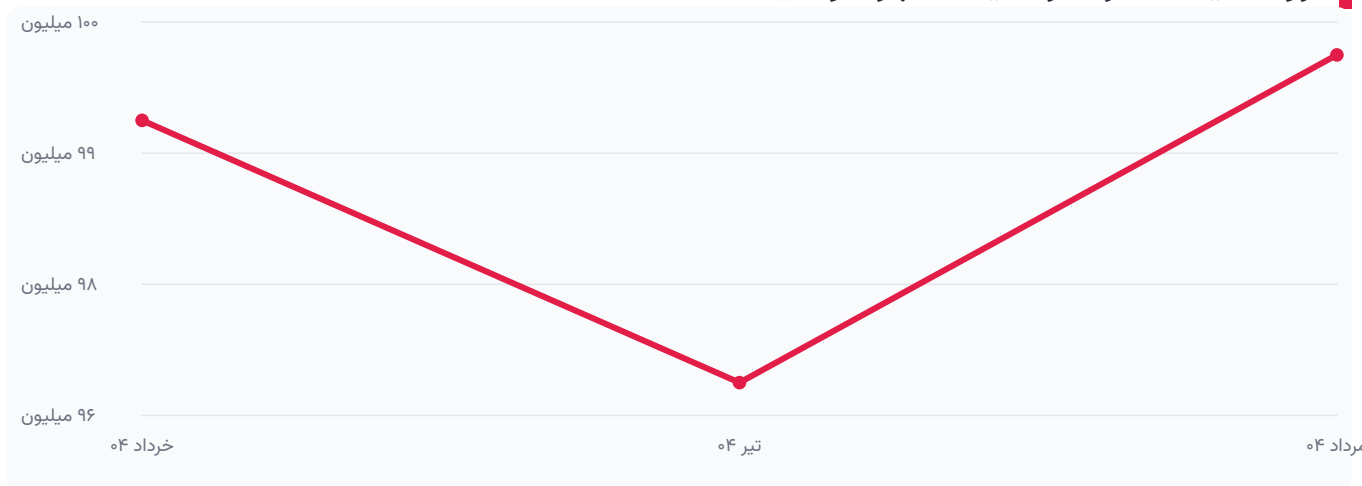
مرداد ۱۴۰۴

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
—	—	رشد ۳/۷٪	۱۰۰ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۱/۸٪	۸ میلیارد تومان	\$۱,۰۸۹	۹۴,۸۷۵
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۰ متر	دلار ۹۱,۸۰۰ تومان	۶۳/۷٪ افزایش ماهانه

- میانگین قیمت هر متر در مرداد ۱۴۰۴ به ۱۰۰ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۳/۷٪ رشد.
- حجم عرضه ۹۴,۸۷۵ آگهی بود (۶۳/۷٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۱۹۰ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۵۳ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۱/۸٪ افت و ۰/۱٪ رشد بود.
- قیمت دلاری هر متر حدود ۱,۰۸۹ دلار بود.

روند قیمت هر متر (میانگین شهر، تومان)



رند 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
مرداد ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	۳٫۷٪ رشد	\$1,089	۹۴,۸۷۵
تیر ۱۴۰۴	۹۶ میلیون	۲٫۸٪ افت	\$1,096	۵۷,۹۵۹
خرداد ۱۴۰۴	۹۹ میلیون	—	\$1,204	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	۱۴۵ میلیون تا ۲۹۸ میلیون	۱۹۰ میلیون	۱۹٫۹٪	۱٫۸٪ افت	سعادت آباد، هروی، یوسف آباد
بالا	۱۰۰ میلیون تا ۱۴۰ میلیون	۱۲۰ میلیون	۳۰٫۸٪	۰٫۹٪ افت	جنت آباد، پونک، تهرانپارس
متوسط	۷۵ میلیون تا ۱۰۰ میلیون	۸۵ میلیون	۱۸٫۳٪	۰٫۲٪ افت	دکتر هوشیار، استاد معین، تهرانسر
متوسط رو به پایین	۶۰ میلیون تا ۷۵ میلیون	۶۸ میلیون	۱۹٫۰٪	بدون تغییر	سلسبیل، جیحون، بریانک
اقتصادی	۳۲ میلیون تا ۶۰ میلیون	۵۳ میلیون	۱۰٫۸٪	۰٫۱٪ رشد	سلیمانی، مسعودیه، فلاح

توزیع قیمت

صدک های قیمت در کل آگهی های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانگین	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۵۵ میلیون	۷۱ میلیون	۱۰۰ میلیون	۱۴۰ میلیون	۱۹۲ میلیون
قیمت کل واحد	۳ میلیارد	۴٫۴ میلیارد	۸ میلیارد	۱۴٫۷ میلیارد	۲۵٫۹ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متر

بخش	سهم عرضه	میانۀ قیمت هر متر	میانۀ قیمت کل	نسبت به میانۀ شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۳/۵٪	۷۰ میلیون	۳/۵ میلیارد	۳۰/۰٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۴/۱٪	۹۰ میلیون	۶/۵ میلیارد	۱۰/۴٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۰/۸٪	۱۱۹ میلیون	۱۲ میلیارد	۱۹/۰٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۳/۷٪	۱۴۲ میلیون	۱۹ میلیارد	۴۲/۴٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۷/۹٪	۲۰۶ میلیون	۴۰ میلیارد	۱۰۵/۶٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانۀ قیمت هر متر	میانۀ قیمت کل	نسبت به میانۀ شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۲۸/۶٪	۱۲۲ میلیون	۱۲ میلیارد	۲۲/۲٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۲۱/۲٪	۱۰۶ میلیون	۸/۷ میلیارد	۶/۰٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۴٪	۹۵ میلیون	۶/۶ میلیارد	۵/۴٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲/۳٪	۷۶ میلیون	۴/۶ میلیارد	۲۳/۵٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۶٪	۹۵ میلیون	۹ میلیارد	۴/۶٪ 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
لویزان	۲۱/۵٪ رشد	شهادت	۱۹/۱٪ افت
اسفندیاری	۱۷/۳٪ رشد	علی‌آباد	۱۵/۳٪ افت
توانیر	۱۴/۳٪ رشد	صاحب‌الزمان	۱۱/۸٪ افت
درب دوم	۱۲/۵٪ رشد	ایران‌شهر	۱۱/۲٪ افت
خاک سفید	۱۲/۲٪ رشد	بهارستان	۱۰/۹٪ افت
عارف	۱۰/۰٪ رشد	نصرت	۱۰/۹٪ افت
جماران	۹/۹٪ رشد	مجیدآباد	۱۰/۰٪ افت
شهرک صدرا	۹/۱٪ رشد	شهرک نفت (منطقه ۱)	۹/۵٪ افت

پرعرضه‌ترین محله‌ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میانۀ قیمت هر متر
جنت‌آباد	۳,۸۳۴	۱۲۷ میلیون
سلسبیل	۲,۵۷۳	۷۳ میلیون
جیحون	۲,۳۷۸	۷۲ میلیون
پونک	۲,۲۷۴	۱۴۰ میلیون

محلّه	تعداد آگهی	میانۀ قیمت هر متر
تهرانپارس	۲,۲۱۵	۱۰۰ میلیون
سازمان برنامه	۱,۹۶۹	۱۲۳ میلیون
شهران	۱,۵۸۳	۱۱۳ میلیون
سعادت‌آباد	۱,۲۷۲	۲۱۶ میلیون
هروی	۱,۲۴۲	۱۶۴ میلیون
بریانک	۱,۱۹۳	۶۲ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

داده‌ها از آگهی‌های فروش آپارتمان در شهر تهران در سایت دیوار جمع‌آوری شده است. اعداد قیمت پیشنهادی فروشنده‌اند، نه قیمت نهایی معامله. آگهی‌های تکراری، خارج از تهران و قیمت‌های غیرواقعی حذف شده‌اند و برای کاهش اثر آگهی‌های پرت از «میانۀ» 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 میانۀ 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.