

## گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

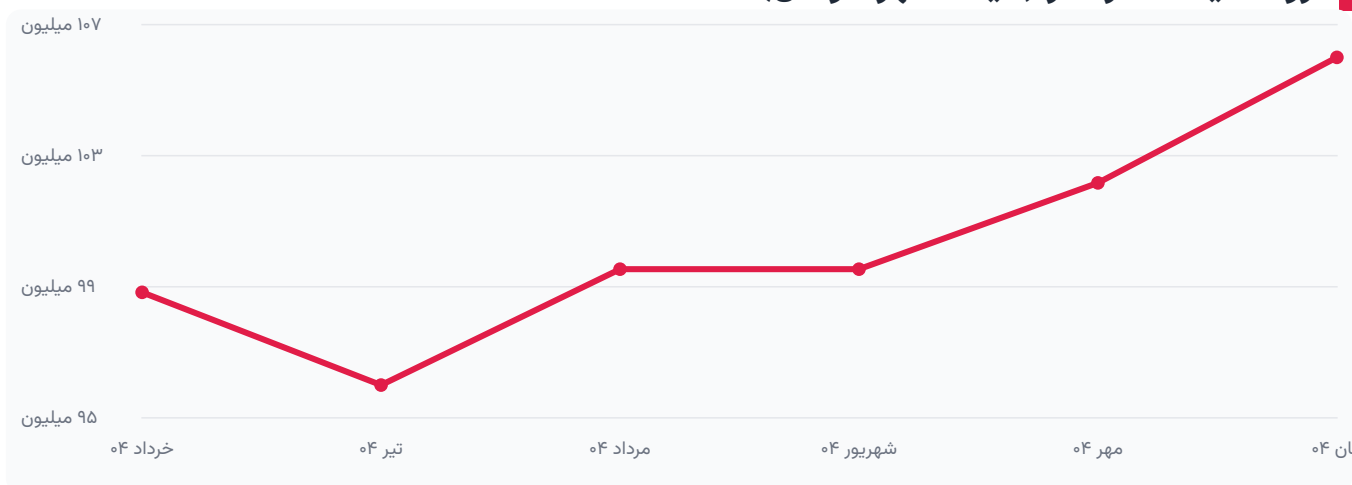
آبان ۱۴۰۴

## خلاصه مدیریتی

|                              |                      |                    |                     |
|------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| تغییر سالانه                 | تغییر سه‌ماهه        | تغییر ماهانه       | میانگین قیمت هر متر |
| —                            | ۶٫۵٪ رشد             | ۳٫۷٪ رشد           | ۱۰۶ میلیون تومان    |
| پراکندگی قیمت بین محله‌ها    | میانگین قیمت کل واحد | قیمت دلاری هر متر  | حجم عرضه (آگهی)     |
| ۵۳٫۳٪                        | ۸٫۶ میلیارد تومان    | \$۹۷۱              | ۱۱۵٫۱۹۱             |
| ضریب تغییرات میانگین محله‌ها | میانگین متراژ ۸۳ متر | دلار ۱۰۹٫۶۱۱ تومان | ۸٫۱٪ افزایش ماهانه  |

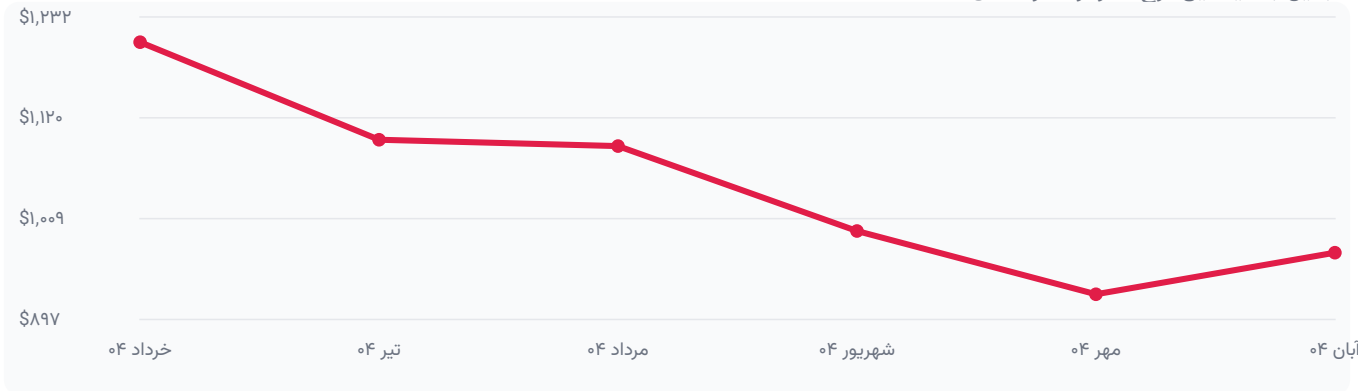
- میانگین قیمت هر متر در آبان ۱۴۰۴ به ۱۰۶ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۳٫۷٪ رشد، سه‌ماهه ۶٫۵٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۱۵٫۱۹۱ آگهی بود (۸٫۱٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۲۰۱ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۵۶ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۲٫۹٪ رشد و ۲٫۰٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: کوی فراز (۳۴٫۰٪ رشد)، علی‌آباد (۲۷٫۹٪ رشد)، قزل قلعه (۲۷٫۲٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۹۷۱ 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 |
|-------------|---------------------|--------------|------------|------------|
| آبان ۱۴۰۴   | ۱۰۶ میلیون          | رشد ۳٫۷٪     | \$۹۷۱      | ۱۱۵,۱۹۱    |
| مهر ۱۴۰۴    | ۱۰۳ میلیون          | رشد ۲٫۶٪     | \$۹۲۵      | ۱۰۶,۶۰۶    |
| شهریور ۱۴۰۴ | ۱۰۰ میلیون          | بدون تغییر   | \$۹۹۵      | ۹۵,۵۷۶     |
| مرداد ۱۴۰۴  | ۱۰۰ میلیون          | رشد ۳٫۷٪     | \$۱,۰۸۹    | ۹۴,۸۷۵     |
| تیر ۱۴۰۴    | ۹۶ میلیون           | افت ۲٫۸٪     | \$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 ۳۳۲ میلیون | ۲۰۱ میلیون | ۲۰٫۵٪    | رشد ۲٫۹٪     | سعادت آباد، هروی، یوسف آباد                  |
| بالا              | ۱۱۰ میلیون تا ۱۴۸ میلیون | ۱۲۹ میلیون | ۲۸٫۰٪    | رشد ۲٫۷٪     | جنت آباد، پونک، سازمان برنامه                |
| متوسط             | ۸۰ میلیون تا ۱۱۰ میلیون  | ۹۵ میلیون  | ۱۸٫۳٪    | رشد ۳٫۰٪     | تهرانپارس، گلستان (شهرک راه آهن)، استاد معین |
| متوسط رو به پایین | ۶۳ میلیون تا ۸۰ میلیون   | ۷۳ میلیون  | ۲۱٫۶٪    | رشد ۱٫۵٪     | سلسبیل، جیحون، بریانک                        |
| اقتصادی           | ۳۴ میلیون تا ۶۳ میلیون   | ۵۶ میلیون  | ۱۱٫۱٪    | رشد ۲٫۰٪     | 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  | ۵۸ میلیون   | ۷۴ میلیون   | ۱۰۶ میلیون  | ۱۴۸ میلیون | ۲۰۷ میلیون   |
| قیمت کل واحد | ۳٫۲ میلیارد | ۴٫۷ میلیارد | ۸٫۶ میلیارد | ۱۶ میلیارد | ۲۸٫۵ میلیارد |

## بخش‌بندی بر اساس متر

| بخش            | سهم عرضه | میانۀ قیمت هر متر | میانۀ قیمت کل | نسبت به میانۀ شهر |
|----------------|----------|-------------------|---------------|-------------------|
| کمتر از ۶۰ متر | ۲۱٫۷٪    | ۷۲ میلیون         | ۳٫۵ میلیارد   | ۳۲٫۰٪ کمتر        |
| ۶۰ تا ۹۰ متر   | ۳۳٫۶٪    | ۹۳ میلیون         | ۶٫۶ میلیارد   | ۱۲٫۹٪ کمتر        |
| ۹۰ تا ۱۲۰ متر  | ۲۱٫۵٪    | ۱۲۵ میلیون        | ۱۲٫۷ میلیارد  | ۱۷٫۰٪ بیشتر       |
| ۱۲۰ تا ۱۶۰ متر | ۱۴٫۵٪    | ۱۵۰ میلیون        | ۲۰ میلیارد    | ۴۰٫۹٪ بیشتر       |
| بیش از ۱۶۰ متر | ۸٫۷٪     | ۲۲۱ میلیون        | ۴۳ میلیارد    | ۱۰۷٫۵٪ بیشتر      |

## بخش‌بندی بر اساس سن بنا

| بخش              | سهم عرضه | میانۀ قیمت هر متر | میانۀ قیمت کل | نسبت به میانۀ شهر |
|------------------|----------|-------------------|---------------|-------------------|
| نوساز (تا ۵ سال) | ۳۰٫۱٪    | ۱۳۲ میلیون        | ۱۳٫۵ میلیارد  | ۲۳٫۷٪ بیشتر       |
| ۶ تا ۱۰ سال      | ۲۰٫۶٪    | ۱۱۲ میلیون        | ۹٫۵ میلیارد   | ۵٫۴٪ بیشتر        |
| ۱۱ تا ۲۰ سال     | ۳۶٫۲٪    | ۹۹ میلیون         | ۷ میلیارد     | ۶٫۸٪ کمتر         |
| ۲۱ تا ۳۰ سال     | ۱۱٫۶٪    | ۷۹ میلیون         | ۴٫۹ میلیارد   | ۲۶٫۱٪ کمتر        |
| بیش از ۳۰ سال    | ۱٫۵٪     | ۹۷ میلیون         | ۹٫۴ میلیارد   | ۸٫۹٪ 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     |
|----------------|-----------|-------------------|-----------|
| شهرک الهیه غرب | ۳۳٫۰٪ رشد | شهرک دانشگاه شریف | ۱۲٫۹٪ افت |
| قزل قلعه       | ۱۹٫۱٪ رشد | آبشار             | ۱۲٫۱٪ افت |
| شهرک صدرا      | ۱۷٫۶٪ رشد | هوانیروز          | ۱۱٫۵٪ افت |
| آشتیانی        | ۱۷٫۰٪ رشد | ورزشگاه آزادی     | ۸٫۶٪ افت  |
| کن             | ۱۵٫۱٪ رشد | شهمیرزادی         | ۸٫۴٪ افت  |
| تجربیش         | ۱۵٫۰٪ رشد | اکباتان           | ۸٫۱٪ افت  |
| شهرک کوهسار    | ۱۲٫۸٪ رشد | شهرک هما          | ۷٫۳٪ افت  |
| میدان ولیعصر   | ۱۲٫۰٪ رشد | امجدیه (خاقانی)   | ۶٫۲٪ 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    | ۳۴٫۰٪ رشد | دولتخواه             | ۲۲٫۵٪ افت |
| علی‌آباد    | ۲۷٫۹٪ رشد | صاحب‌الزمان          | ۱۸٫۳٪ افت |
| قزل قلعه    | ۲۷٫۲٪ رشد | هوانیروز             | ۱۵٫۱٪ افت |
| هرندی       | ۲۵٫۶٪ رشد | نظامی گنجوی (توانیر) | ۱۱٫۶٪ افت |

| بیشترین رشد | تغییر     | بیشترین افت       | تغییر     |
|-------------|-----------|-------------------|-----------|
| صاحبقرانیه  | ۲۳٫۷٪ رشد | شهرک دانشگاه      | ۱۱٫۶٪ افت |
| ایران‌شهر   | ۲۲٫۰٪ رشد | شهرک دانشگاه شریف | ۱۱٫۶٪ افت |
| جماران      | ۱۹٫۶٪ رشد | شهرک هما          | ۹٫۰٪ افت  |
| شهرک صدرا   | ۱۹٫۵٪ رشد | زرگنده            | ۷٫۲٪ افت  |

## پر عرضہ ترین محلہ ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

| محله          | تعداد آگهی | میانۀ قیمت هر متر |
|---------------|------------|-------------------|
| جنت‌آباد      | ۴,۷۵۱      | ۱۳۳ میلیون        |
| سلسبیل        | ۳,۶۱۴      | ۷۷ میلیون         |
| تهرانپارس     | ۲,۵۷۳      | ۱۰۴ میلیون        |
| جیحون         | ۲,۴۹۷      | ۷۴ میلیون         |
| پونک          | ۲,۴۷۸      | ۱۴۸ میلیون        |
| سازمان برنامه | ۲,۲۱۱      | ۱۲۹ میلیون        |
| شهران         | ۲,۱۴۲      | ۱۲۱ میلیون        |
| فردوس         | ۱,۶۹۰      | ۱۲۶ میلیون        |
| سعادت‌آباد    | ۱,۵۳۱      | ۲۳۸ میلیون        |
| هروی          | ۱,۴۸۴      | ۱۶۹ 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 «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 (محل، 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.