

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

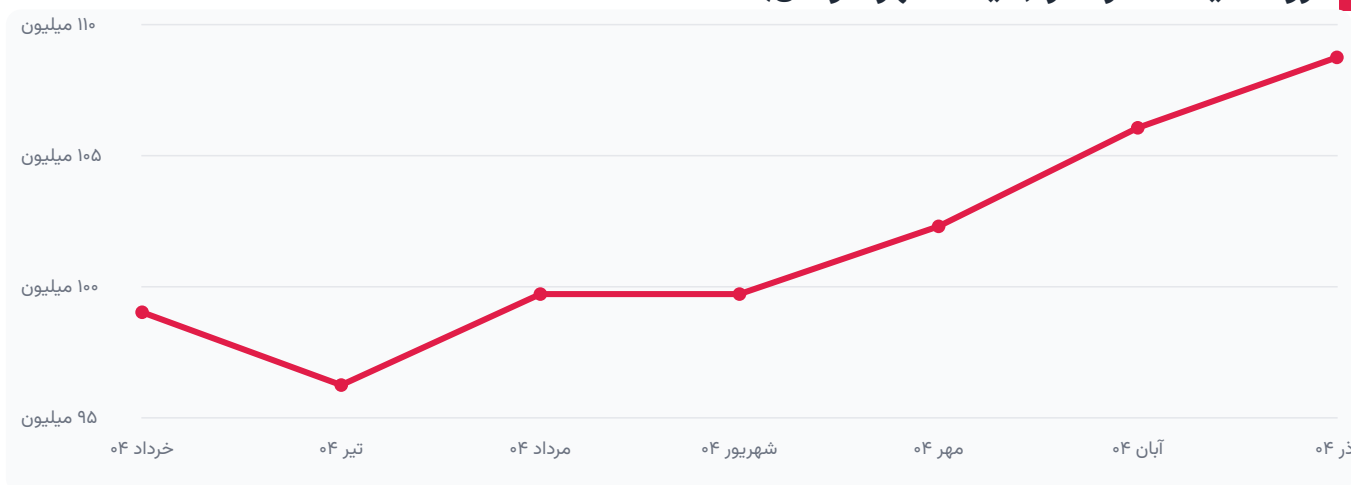
آذر ۱۴۰۴

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
—	۹٫۲٪ رشد	۲٫۶٪ رشد	۱۰۹ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۳٫۲٪	۸٫۹ میلیارد تومان	\$۸۹۱	۱۰۹٫۰۱۱
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۴ متر	دلار ۱۲۲٫۵۱۳ تومان	۵٫۴٪ کاهش ماهانه

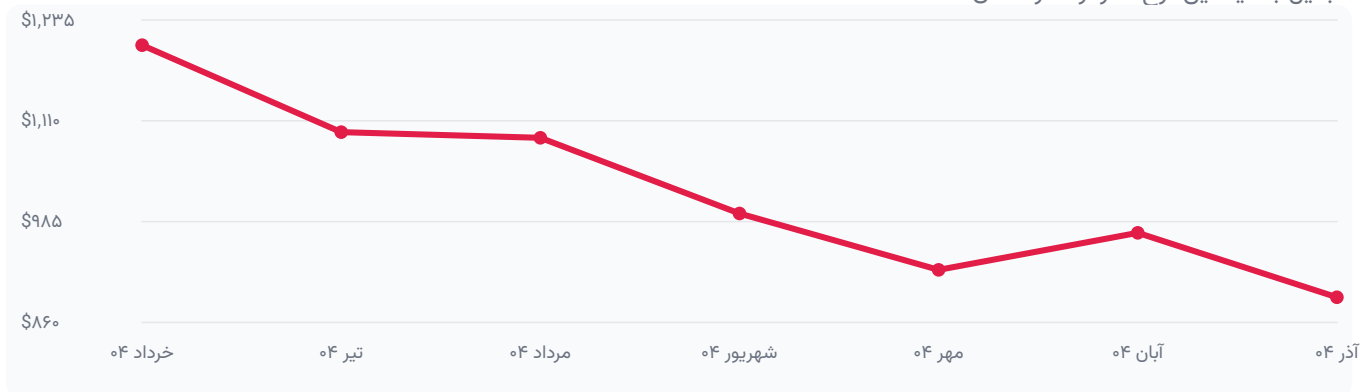
- میانگین قیمت هر متر در آذر ۱۴۰۴ به ۱۰۹ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۲٫۶٪ رشد، سه‌ماهه ۹٫۲٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۰۹٫۰۱۱ آگهی بود (۵٫۴٪ کاهش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۲۱۱ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۵۶ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۳٫۱٪ رشد و ۱٫۰٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: کن (۳۰٫۰٪ رشد)، میدان ولیعصر (۲۴٫۴٪ رشد)، جوانمردان (اندیشه) (۲۱٫۹٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۸۹۱ 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
آذر ۱۴۰۴	۱۰۹ میلیون	۲٫۶٪ رشد	\$۸۹۱	۱۰۹,۰۱۱
آبان ۱۴۰۴	۱۰۶ میلیون	۳٫۷٪ رشد	\$۹۷۱	۱۱۵,۱۹۱
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	۱۶۰ میلیون تا ۳۲۶ میلیون	۲۱۱ میلیون	۱۹٫۸٪	۳٫۱٪ رشد	هروی، سعادت آباد، یوسف آباد
بالا	۱۱۳ میلیون تا ۱۵۹ میلیون	۱۳۳ میلیون	۲۹٫۰٪	۳٫۴٪ رشد	جنت آباد، پونک، شهران
متوسط	۸۴ میلیون تا ۱۱۳ میلیون	۹۷ میلیون	۱۷٫۵٪	۲٫۰٪ رشد	تهرانپارس، گلستان (شهرک راه آهن)، تهرانسر
متوسط رو به پایین	۶۴ میلیون تا ۸۳ میلیون	۷۴ میلیون	۲۲٫۱٪	۲٫۱٪ رشد	سلسبیل، جیحون، بریانک
اقتصادی	۳۲ میلیون تا ۶۴ میلیون	۵۶ میلیون	۱۱٫۲٪	۱٫۰٪ 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	۵۹ میلیون	۷۵ میلیون	۱۰۹ میلیون	۱۵۳ میلیون	۲۱۴ میلیون
قیمت کل واحد	۳٫۳ میلیارد	۴٫۸ میلیارد	۸٫۹ میلیارد	۱۶٫۶ میلیارد	۲۹٫۲ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متر

بخش	سهم عرضه	میانۀ قیمت هر متر	میانۀ قیمت کل	نسبت به میانۀ شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۱/۱٪	۷۳ میلیون	۳/۶ میلیارد	۳۳/۱٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۳/۳٪	۹۴ میلیون	۶/۷ میلیارد	۱۴/۳٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۱/۷٪	۱۲۷ میلیون	۱۳ میلیارد	۱۶/۶٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۵/۲٪	۱۵۲ میلیون	۲۰/۵ میلیارد	۳۹/۳٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۸/۷٪	۲۲۷ میلیون	۴۴ میلیارد	۱۰۷/۹٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانۀ قیمت هر متر	میانۀ قیمت کل	نسبت به میانۀ شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۱/۱٪	۱۳۵ میلیون	۱۳/۷ میلیارد	۲۳/۶٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۹/۴٪	۱۱۷ میلیون	۱۰ میلیارد	۶/۹٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۱٪	۱۰۱ میلیون	۷/۲ میلیارد	۷/۷٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱/۸٪	۸۰ میلیون	۵ میلیارد	۲۶/۷٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۷٪	۱۰۰ میلیون	۹/۴ میلیارد	۸/۴٪ 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
ورزشگاه آزادی	۳۳/۱٪ رشد	شهرک الهیه غرب	۳۳/۹٪ افت
والفجر	۲۵/۲٪ رشد	امامت	۱۰/۸٪ افت
آرژانتین	۲۱/۶٪ رشد	زیبادشت	۹/۹٪ افت
هوانیروز	۲۰/۷٪ رشد	آشتیانی	۹/۵٪ افت
شهرک هما	۱۶/۸٪ رشد	پردیسان	۸/۵٪ افت
استقلال	۱۵/۵٪ رشد	نگین غرب	۷/۶٪ افت
شهرک دانشگاه شریف	۱۳/۷٪ رشد	قیام	۷/۶٪ افت
شهمیرزادی	۱۱/۷٪ رشد	جماران	۷/۳٪ 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
کن	۳۰/۰٪ رشد	دولتخواه	۲۰/۰٪ افت
میدان ولیعصر	۲۴/۴٪ رشد	صاحب الزمان	۷/۶٪ افت
جوانمردان (اندیشه)	۲۱/۹٪ رشد	امام حسین	۷/۳٪ افت
جماران	۲۰/۶٪ رشد	اوین	۵/۴٪ افت

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
تجربیش	۱۹٫۵٪ رشد	خاک سفید	۵٫۱٪ افت
شهرک هما	۱۹٫۰٪ رشد	ایوانک	۴٫۸٪ افت
فرمانیه	۱۸٫۷٪ رشد	آشتیانی	۳٫۸٪ افت
امجدیه (خاقانی)	۱۸٫۱٪ رشد	نظامی گنجوی (توانیر)	۳٫۵٪ افت

پرعرضه‌ترین محله‌ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میانۀ قیمت هر متر
جنت‌آباد	۴,۲۴۱	۱۳۹ میلیون
سلسبیل	۳,۰۴۶	۷۶ میلیون
جیحون	۲,۱۶۸	۷۴ میلیون
پونک	۲,۱۱۵	۱۵۵ میلیون
تهرانپارس	۲,۱۱۴	۱۰۹ میلیون
شهران	۱,۹۹۴	۱۲۳ میلیون
سازمان برنامه	۱,۹۸۶	۱۳۴ میلیون
فردوس	۱,۴۵۳	۱۳۰ میلیون
هروی	۱,۲۳۴	۱۷۵ میلیون
سعادت‌آباد	۱,۲۱۲	۲۴۵ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

داده‌ها از آگهی‌های فروش آپارتمان در شهر تهران در سایت دیوار جمع‌آوری شده است. اعداد قیمت پیشنهادی فروشندگند، 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.