

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

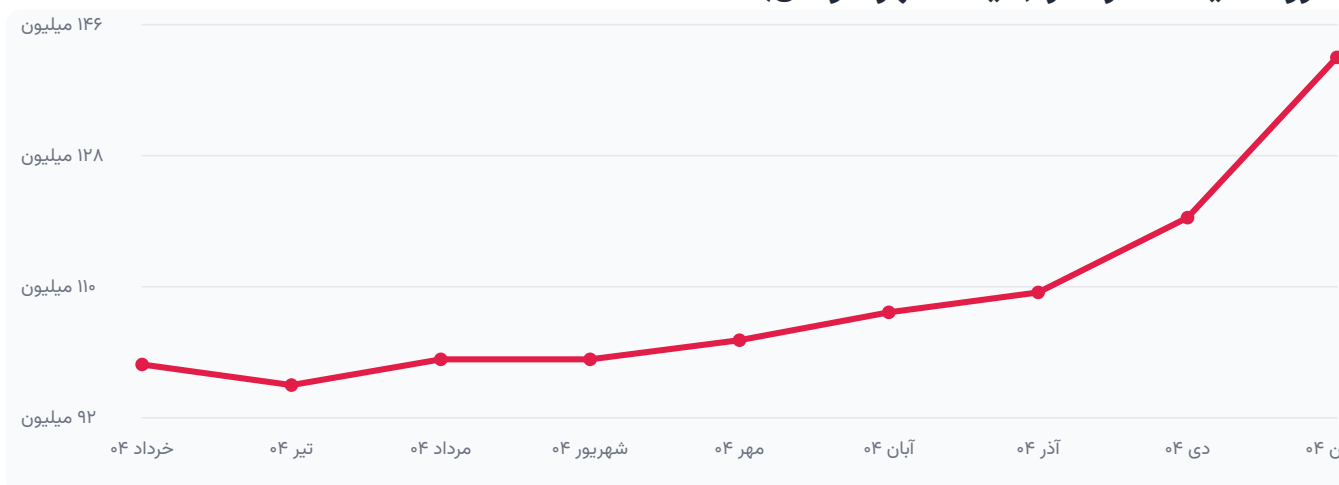
بهمن ۱۴۰۴

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
—	رشد ۳۲٫۹٪	رشد ۱۸٫۴٪	۱۴۱ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۶٫۰٪	۱۲٫۵ میلیارد تومان	\$۹۰۷	۱۲۱٫۵۶۶
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۹۰ متر	دلار ۱۵۵٫۹۸۰ تومان	۱۸٫۱٪ افزایش ماهانه

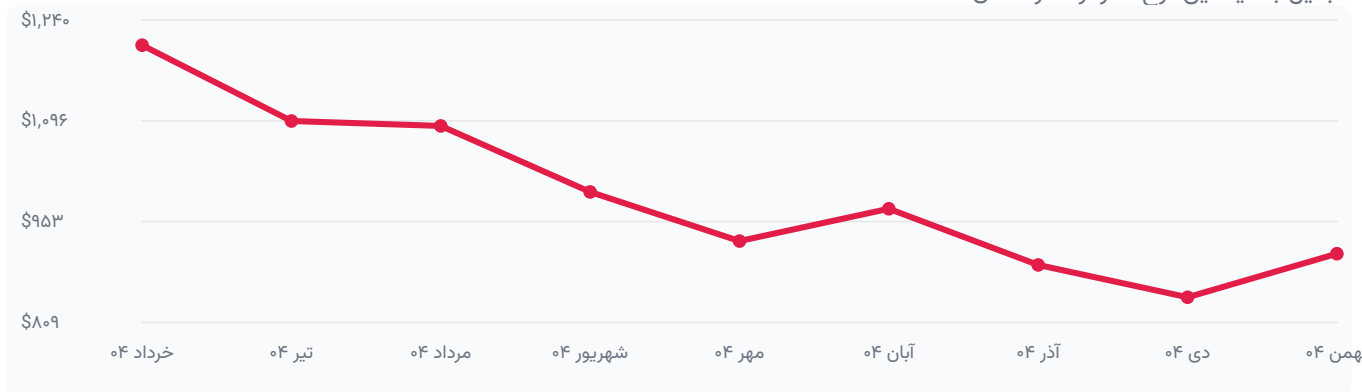
- میانگین قیمت هر متر در بهمن ۱۴۰۴ به ۱۴۱ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۱۸٫۴٪ رشد، سه‌ماهه ۳۲٫۹٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۲۱٫۵۶۶ آگهی بود (۱۸٫۱٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۲۶۱ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۶۷ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۱۷٫۴٪ رشد و ۱۳٫۳٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: جوانمردان (اندیشه) (۶۳٫۳٪ رشد)، دولتخواه (۵۸٫۸٪ رشد)، نظامی گنجوی (توانیر) (۵۸٫۱٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۹۰۷ 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	میانۀ قیمت هر متر	تغییر ماهانه	قیمت دلاری	تعداد آگهی
بم ۱۴۰۴	۱۴۱ میلیون	۱۸٫۴٪ رشد	\$۹۰۷	۱۲۱٫۵۶۶
دی ۱۴۰۴	۱۱۹ میلیون	۹٫۴٪ رشد	\$۸۴۵	۱۰۲٫۹۱۳
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 میانۀ قیمت هر متر به پنج گروه هم اندازۀ تقسیم شده اند.

گروه	بازۀ قیمت هر متر	میانۀ	سهم عرضه	تغییر ماهانه	نمونۀ محله ها
لوکس	۲۰۳ میلیون تا ۴۴۲ میلیون	۲۶۱ میلیون	۲۴٫۴٪	۱۷٫۴٪ رشد	پونک، سعادت آباد، هروی
بالا	۱۳۳ میلیون تا ۲۰۱ میلیون	۱۶۸ میلیون	۲۹٫۸٪	۲۰٫۰٪ رشد	جنت آباد، تهرانپارس، شهران
متوسط	۱۰۱ میلیون تا ۱۳۳ میلیون	۱۱۴ میلیون	۱۵٫۷٪	۱۴٫۸٪ رشد	گلستان (شهرک راه آهن)، دکتر هوشیار، استاد معین
متوسط رو به پایین	۷۷ میلیون تا ۱۰۱ میلیون	۹۱ میلیون	۲۰٫۰٪	۱۷٫۷٪ رشد	سلسبیل، جیحون، هاشمی
اقتصادی	۴۵ میلیون تا ۷۷ میلیون	۶۷ میلیون	۹٫۸٪	۱۳٫۳٪ رشد	جوانمردان (اندیشه)، مسعودیه، فلاح

توزیع قیمت

صدک‌های قیمت در کل آگهی‌های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانه	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۷۲ میلیون	۹۵ میلیون	۱۴۱ میلیون	۲۰۵ میلیون	۲۸۲ میلیون
قیمت کل واحد	۴٫۲ میلیارد	۶٫۵ میلیارد	۱۲٫۵ میلیارد	۲۳٫۵ میلیارد	۴۱ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متراژ

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
کمتر از ۶۰ متر	۱۷٫۸٪	۹۰ میلیون	۴٫۴ میلیارد	۳۶٫۴٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۱٫۲٪	۱۱۴ میلیون	۸٫۲ میلیارد	۱۹٫۲٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۲٫۹٪	۱۵۸ میلیون	۱۶ میلیارد	۱۲٫۰٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۷٫۲٪	۱۹۱ میلیون	۲۵٫۵ میلیارد	۳۵٫۲٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۱۰٫۹٪	۲۸۴ میلیون	۵۶ میلیارد	۱۰۰٫۷٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۸٫۳٪	۱۸۰ میلیون	۱۹ میلیارد	۲۷٫۳٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۶٫۵٪	۱۵۰ میلیون	۱۳٫۵ میلیارد	۶٫۱٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۲٫۵٪	۱۲۷ میلیون	۹٫۴ میلیارد	۱۰٫۴٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱٫۴٪	۹۹ میلیون	۶٫۲ میلیارد	۳۰٫۲٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱٫۴٪	۱۱۲ میلیون	۱۲ میلیارد	۲۱٫۱٪ کمتر

بیشترین تغییر قیمت نسبت به ماه قبل

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

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
دولتخواه	۵۸٫۳٪ رشد	شهرک الهیه غرب	۲۴٫۷٪ افت
امجدیه (خاقانی)	۴۲٫۵٪ رشد	زیبادشت	۲۲٫۸٪ افت
جوانمردان (اندیشه)	۳۲٫۲٪ رشد	ورزشگاه آزادی	۴٫۵٪ افت
ایوانک	۳۱٫۹٪ رشد	خاک سفید	۲٫۸٪ افت
ازگل	۳۱٫۳٪ رشد	آذربایجان	۰٫۱٪ افت
ستارخان	۳۰٫۴٪ رشد	قلمستان	بدون تغییر
سیدخندان	۳۰٫۳٪ رشد	کوثر	۰٫۱٪ رشد
شهرک ابوذر	۲۹٫۲٪ رشد	نجات اللهی	۲٫۰٪ رشد

بیشترین تغییر قیمت در سه ماه اخیر

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

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
جوانمردان (اندیشه)	۶۳/۳٪ رشد	شهرک الهیه غرب	۳۳/۹٪ افت
دولتخواه	۵۸/۸٪ رشد	زیبادشت	۲۸/۱٪ افت
نظامی گنجوی (توانیر)	۵۸/۱٪ رشد	شکوفه (عبدل آباد)	۰/۲٪ افت
شهرک دانشگاه شریف	۵۱/۵٪ رشد	نجات الهی	۰/۳٪ رشد
ایوانک	۵۰/۷٪ رشد	شیخ هادی	۳/۳٪ رشد
هوانیروز	۵۰/۵٪ رشد	قلمستان	۴/۰٪ رشد
چیزر	۴۸/۲٪ رشد	قزل قلعه	۴/۵٪ رشد
گاندی	۴۷/۹٪ رشد	دروازه شمیران	۷/۲٪ رشد

پرعرضه‌ترین محله‌ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میانه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۴,۸۰۷	۱۸۴ میلیون
سلسبیل	۴,۱۴۲	۹۸ میلیون
پونک	۲,۸۳۷	۲۰۸ میلیون
جیحون	۲,۶۱۲	۹۷ میلیون
تهرانپارس	۲,۴۶۳	۱۴۰ میلیون
شهران	۲,۲۹۱	۱۶۲ میلیون
سازمان برنامه	۲,۲۳۸	۱۷۹ میلیون
فردوس	۱,۸۱۹	۱۷۱ میلیون
سعادت‌آباد	۱,۶۶۷	۳۲۱ میلیون
باغ فیض	۱,۵۸۶	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 «میانه» 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.