

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

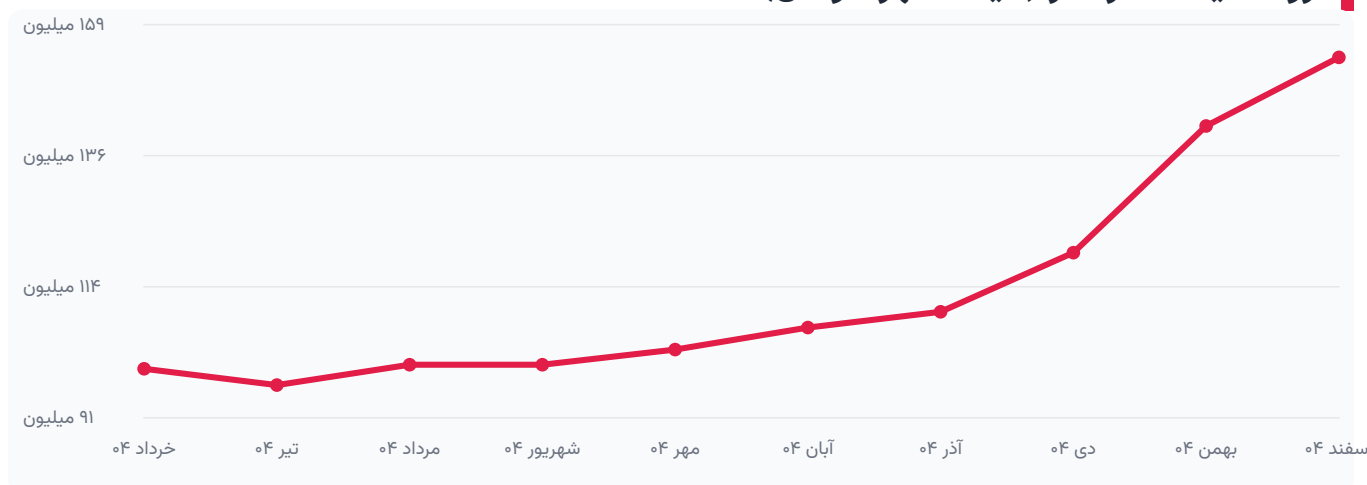
اسفند ۱۴۰۴

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
—	رشد ۴۰/۴٪	رشد ۸/۴٪	۱۵۳ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۳/۳٪	۱۳/۲ میلیارد تومان	\$۹۴۲	۳۴,۷۸۶
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۸ متر	دلار ۱۶۲,۷۴۶ تومان	کاهش ۷۱/۴٪ ماهانه

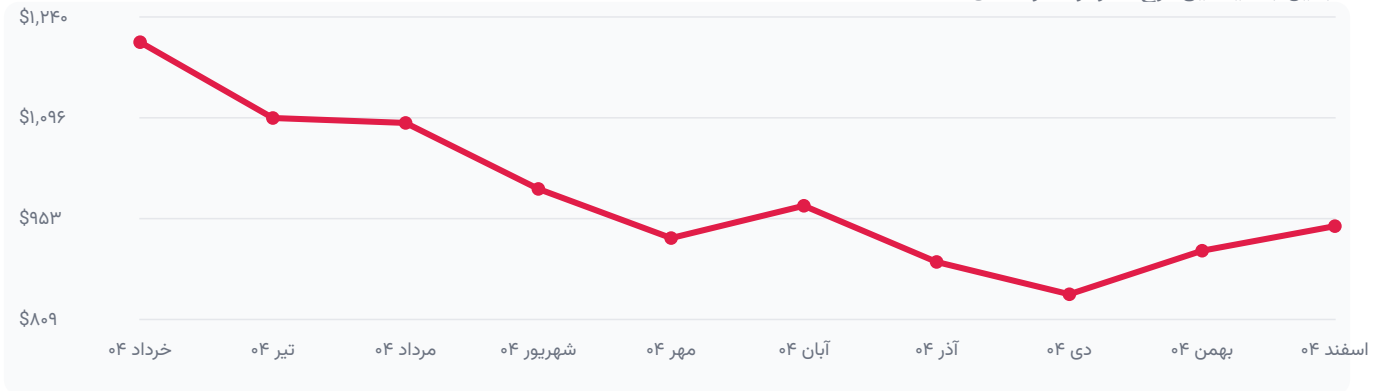
- میانگین قیمت هر متر در اسفند ۱۴۰۴ به ۱۵۳ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۸/۴٪ رشد، سه‌ماهه ۴۰/۴٪ رشد.
- حجم عرضه ۳۴,۷۸۶ آگهی بود (۷۱/۴٪ کاهش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۳۰۰ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۷۸ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۹/۴٪ رشد و ۱۰/۹٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: جوانمردان (اندیشه) (۹۰/۹٪ رشد)، نظامی گنجوی (توانیر) (۶۳/۴٪ رشد)، ایوانک (۶۲/۵٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۹۴۲ دلار بود.

رشد 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
اسفند ۱۴۰۴	۱۵۳ میلیون	۸/۴٪ رشد	\$۹۴۲	۳۴,۷۸۶
بهمن 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 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	۲۲۸ میلیون تا ۴۱۴ میلیون	۳۰۰ میلیون	۲۰/۲٪	۹/۴٪ رشد	سعادت آباد، هروی، یوسف آباد
بالا	۱۵۷ میلیون تا ۲۲۸ میلیون	۱۹۳ میلیون	۲۹/۴٪	۹/۷٪ رشد	جنت آباد، پونک، سازمان برنامه
متوسط	۱۱۴ میلیون تا ۱۵۶ میلیون	۱۳۲ میلیون	۱۳/۸٪	۹/۴٪ رشد	دکتر هوشیار، گلستان (شهرک راه آهن)، استاد معین
متوسط رو به پایین	۹۰ میلیون تا ۱۱۴ میلیون	۱۰۲ میلیون	۲۱/۸٪	۷/۷٪ رشد	سلسبیل، جیحون، هاشمی
اقتصادی	۴۹ میلیون تا ۹۰ میلیون	۷۸ میلیون	۱۰/۵٪	۱۰/۹٪ رشد	سلیمانی، جوانمردان (اندیشه)، مسعودیه

توزیع قیمت

صدک‌های قیمت در کل آگهی‌های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانه	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۷۹ میلیون	۱۰۳ میلیون	۱۵۳ میلیون	۲۲۳ میلیون	۳۰۳ میلیون
قیمت کل واحد	۴/۵ میلیارد	۶/۹ میلیارد	۱۳/۲ میلیارد	۲۵ میلیارد	۴۵ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متراژ

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
کمتر از ۶۰ متر	۱۹/۰٪	۱۰۰ میلیون	۴/۹ میلیارد	۳۴/۸٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۱/۸٪	۱۲۷ میلیون	۹/۱ میلیارد	۱۷/۰٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۲/۲٪	۱۷۴ میلیون	۱۷/۸ میلیارد	۱۳/۲٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۶/۶٪	۲۱۰ میلیون	۲۸ میلیارد	۳۷/۰٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۱۰/۵٪	۳۰۷ میلیون	۶۰ میلیارد	۱۰۰/۴٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۸/۹٪	۱۹۲ میلیون	۲۰ میلیارد	۲۵/۴٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۶/۴٪	۱۶۱ میلیون	۱۴ میلیارد	۴/۹٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۱/۸٪	۱۴۱ میلیون	۱۰/۲ میلیارد	۸/۳٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱/۵٪	۱۰۷ میلیون	۷ میلیارد	۳۰/۵٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۵٪	۱۱۶ میلیون	۱۱/۳ میلیارد	۲۴/۰٪ 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
چهارصد دستگاه	۳۹/۵٪ رشد	خواجه نصیر طوسی	۲۲/۲٪ افت
آرژانتین	۳۰/۵٪ رشد	سیدخندان	۱۵/۸٪ افت
دژکام	۲۶/۷٪ رشد	جمهوری	۹/۳٪ افت
نبی اکرم	۲۶/۵٪ رشد	والفجر (افسریه)	۸/۶٪ افت
جوانمردان (اندیشه)	۲۵/۵٪ رشد	قبا	۴/۴٪ افت
آهنگ	۲۲/۹٪ رشد	امیریه	۳/۳٪ افت
مدائن	۲۲/۹٪ رشد	نصرت	۳/۱٪ افت
حبیب الله	۲۲/۹٪ رشد	امامت	۳/۰٪ افت

بیشترین تغییر قیمت در سه ماه اخیر

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

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
جوانمردان (اندیشه)	۹۰/۹٪ رشد	زیبادشت	۹/۵٪ افت
نظامی گنجوی (توانیر)	۶۳/۴٪ رشد	جمهوری	۴/۱٪ رشد
ایوانک	۶۲/۵٪ رشد	خواجه نصیر طوسی	۴/۲٪ رشد
شهرک پرواز	۵۹/۶٪ رشد	امیریه	۴/۶٪ رشد
مجیدآباد	۵۸/۳٪ رشد	فلسطین (میدان انقلاب)	۶/۸٪ رشد
آبشار	۵۷/۴٪ رشد	قلمستان	۷/۷٪ رشد
عباس‌آباد	۵۷/۲٪ رشد	دروازه شمیران	۸/۹٪ رشد
ستارخان	۵۶/۴٪ رشد	میدان ولیعصر	۱۴/۰٪ رشد

پرنسبترین محلها

محللهایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محلها	تعداد آگهی	میانه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۱,۴۱۹	۲۰۱ میلیون
سلسبیل	۱,۲۳۷	۱۰۸ میلیون
جیحون	۷۹۴	۱۰۸ میلیون
پونک	۷۸۱	۲۲۵ میلیون
سازمان برنامه	۷۴۴	۱۹۴ میلیون
شهران	۶۸۸	۱۷۹ میلیون
تهرانپارس	۶۰۱	۱۵۷ میلیون
فردوس	۴۷۰	۱۸۶ میلیون
سعادت‌آباد	۴۶۶	۳۷۰ میلیون
باغ فیض	۴۲۶	۱۸۹ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

داده‌ها از آگهی‌های فروش آپارتمان در شهر تهران در سایت دیوار جمع‌آوری شده است. اعداد قیمت پیشنهادی فروشندehاند، 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. محللهایی 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 (محلها، 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.