

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

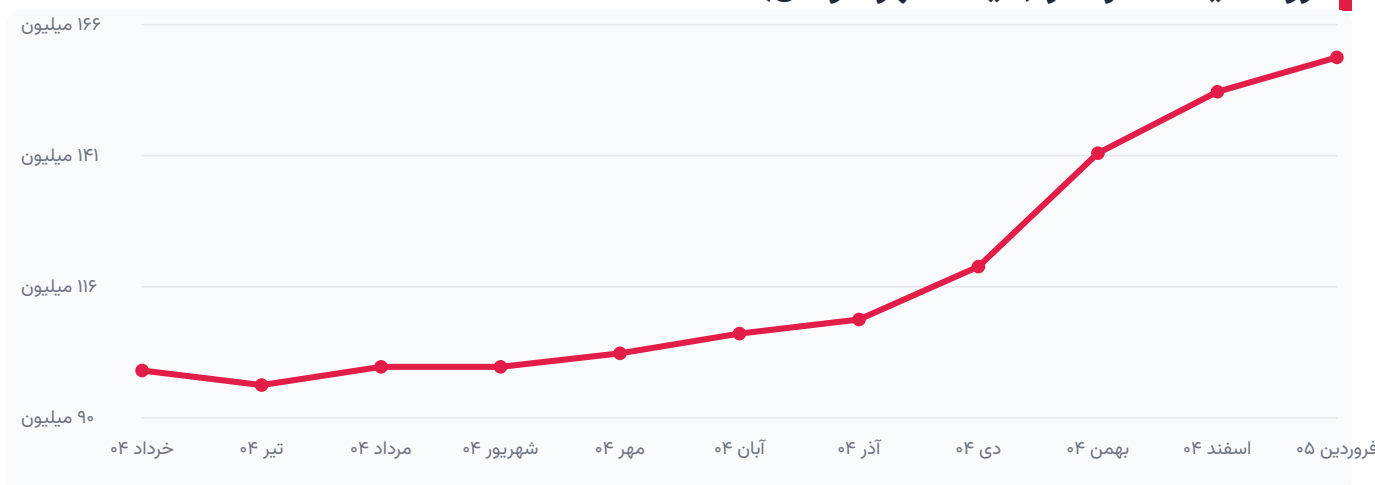
فروردین ۱۴۰۵

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
—	رشد ۳۴/۰٪	رشد ۴/۳٪	۱۶۰ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۶/۳٪	۱۳/۶ میلیارد تومان	\$۱,۰۲۵	۴۱,۵۵۷
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۵ متر	دلار ۱۵۶,۱۰۴ تومان	۱۹/۵٪ افزایش ماهانه

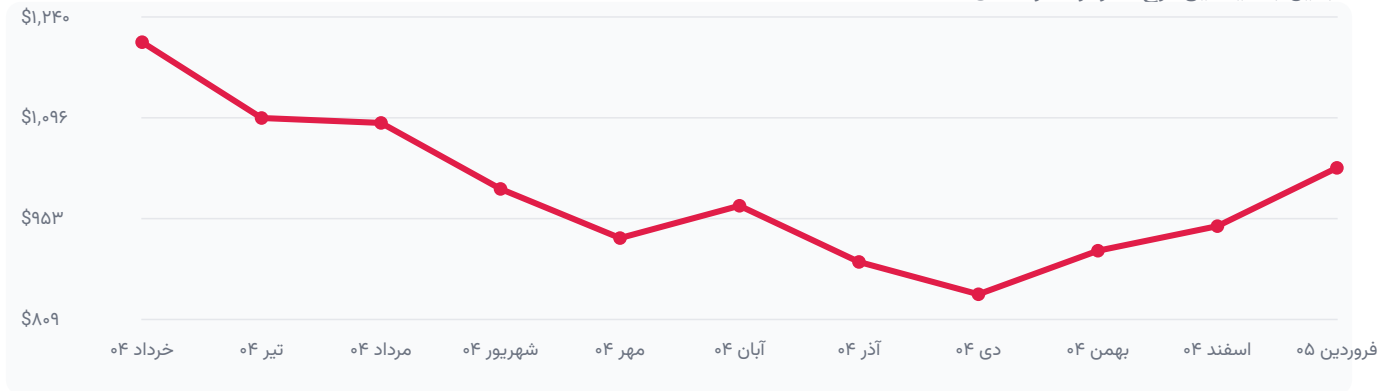
- میانگین قیمت هر متر در فروردین ۱۴۰۵ به ۱۶۰ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۴/۳٪ رشد، سه‌ماهه ۳۴/۰٪ رشد.
- حجم عرضه ۴۱,۵۵۷ آگهی بود (۱۹/۵٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۳۱۸ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۷۸ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۶/۸٪ رشد و ۴/۵٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: دولتخواه (۶۱/۹٪ رشد)، بهداشت (۶۱/۵٪ رشد)، تاکسیرانی (۵۸/۱٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۱,۰۲۵ 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	میان قیمت هر متر	تغییر ماهانه	قیمت دلاری	تعداد آگهی
فروردین ۱۴۰۵	۱۶۰ میلیون	۴/۳٪ رشد	\$۱,۰۲۵	۴۱,۵۵۷
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 میان قیمت هر متر به پنج گروه هم اندازه تقسیم شده اند.

گروه	بازه قیمت هر متر	میان	سهم عرضه	تغییر ماهانه	نمونه محله ها
لوکس	۲۴۸ میلیون تا ۴۹۰ میلیون	۳۱۸ میلیون	۱۹/۹٪	۶/۸٪ رشد	هروی، سعادت آباد، دروس
بالا	۱۶۴ میلیون تا ۲۴۸ میلیون	۲۰۶ میلیون	۲۹/۹٪	۸/۴٪ رشد	جنت آباد، پونک، سازمان برنامه
متوسط	۱۱۸ میلیون تا ۱۶۲ میلیون	۱۳۴ میلیون	۱۵/۰٪	۷/۴٪ رشد	گلستان (شهرک راه آهن)، شارق، استاد معین
متوسط رو به پایین	۹۰ میلیون تا ۱۱۷ میلیون	۱۰۵ میلیون	۲۲/۰٪	۵/۰٪ رشد	سلسبیل، جیحون، بریانک
اقتصادی	۴۷ میلیون تا ۸۸ میلیون	۷۸ میلیون	۱۰/۷٪	۴/۵٪ رشد	جوانمردان (اندیشه)، سلیمانی، فلاح

توزیع قیمت

صدک‌های قیمت در کل آگهی‌های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانه	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۸۱ میلیون	۱۰۶ میلیون	۱۶۰ میلیون	۲۳۹ میلیون	۳۲۲ میلیون
قیمت کل واحد	۴/۶ میلیارد	۶/۹ میلیارد	۱۳/۶ میلیارد	۲۶/۵ میلیارد	۴۶ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متراژ

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۱/۰٪	۱۰۴ میلیون	۵/۲ میلیارد	۳۴/۷٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۱/۰٪	۱۳۳ میلیون	۹/۵ میلیارد	۱۷/۰٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۱/۵٪	۱۸۶ میلیون	۱۹ میلیارد	۱۶/۱٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۶/۲٪	۲۲۶ میلیون	۳۰ میلیارد	۴۱/۳٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۱۰/۳٪	۳۲۱ میلیون	۶۴ 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)	۳۹/۳٪	۲۰۰ میلیون	۲۱ میلیارد	۲۵/۰٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۵/۲٪	۱۶۷ میلیون	۱۴/۲ میلیارد	۴/۷٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۰/۰٪	۱۴۹ میلیون	۱۰/۵ میلیارد	۶/۷٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۳/۷٪	۱۱۲ میلیون	۷ میلیارد	۳۰/۰٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۹٪	۱۲۶ میلیون	۱۲/۴ 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
خواجه نصیر طوسی	۴۵/۱٪ رشد	جوانمردان (اندیشه)	۱۲/۸٪ افت
مولوی	۳۰/۳٪ رشد	تهرانسر	۱۱/۳٪ افت
خرمشهر	۲۹/۵٪ رشد	شکوفه	۱۰/۱٪ افت
بهداشت	۲۷/۳٪ رشد	سوهانک	۷/۷٪ افت
فلسطین (میدان انقلاب)	۲۶/۵٪ رشد	زهتابی	۶/۸٪ افت
باغ خزانه	۲۶/۰٪ رشد	شادآباد	۶/۳٪ افت
یافت‌آباد	۲۵/۶٪ رشد	وصف‌نار	۵/۶٪ افت
درب دوم	۲۵/۳٪ رشد	کیانشهر	۵/۲٪ افت

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
دولتخواه	۶۱٫۹٪ رشد	شهرک آزادی	۲۶٫۹٪ افت
بهداشت	۶۱٫۵٪ رشد	زیبادشت	۱۲٫۵٪ افت
تاکسیرانی	۵۸٫۱٪ رشد	تهرانسر	۲٫۴٪ افت
مشیریه	۵۷٫۷٪ رشد	بهارستان	۱٫۷٪ رشد
خرمشهر	۵۷٫۲٪ رشد	ورزشگاه آزادی	۲٫۱٪ رشد
مولوی	۵۶٫۷٪ رشد	اوین	۳٫۶٪ رشد
نعمت‌آباد	۵۶٫۶٪ رشد	تختی	۴٫۱٪ رشد
خانی‌آباد	۵۵٫۱٪ رشد	بهجت‌آباد	۴٫۷٪ رشد

پرنسب‌ترین محله‌ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میانه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۱٫۶۷۲	۲۱۹ میلیون
سلسبیل	۱٫۴۸۴	۱۱۰ میلیون
جیحون	۱٫۰۰۵	۱۱۰ میلیون
پونک	۹۷۲	۲۴۲ میلیون
سازمان برنامه	۸۴۳	۲۱۲ میلیون
تهرانپارس	۸۳۱	۱۷۷ میلیون
فردوس	۶۵۴	۲۰۵ میلیون
هروی	۵۹۹	۲۵۹ میلیون
بریانک	۵۳۶	۱۰۰ میلیون
تهرانسر	۵۲۶	۹۸ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

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