

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

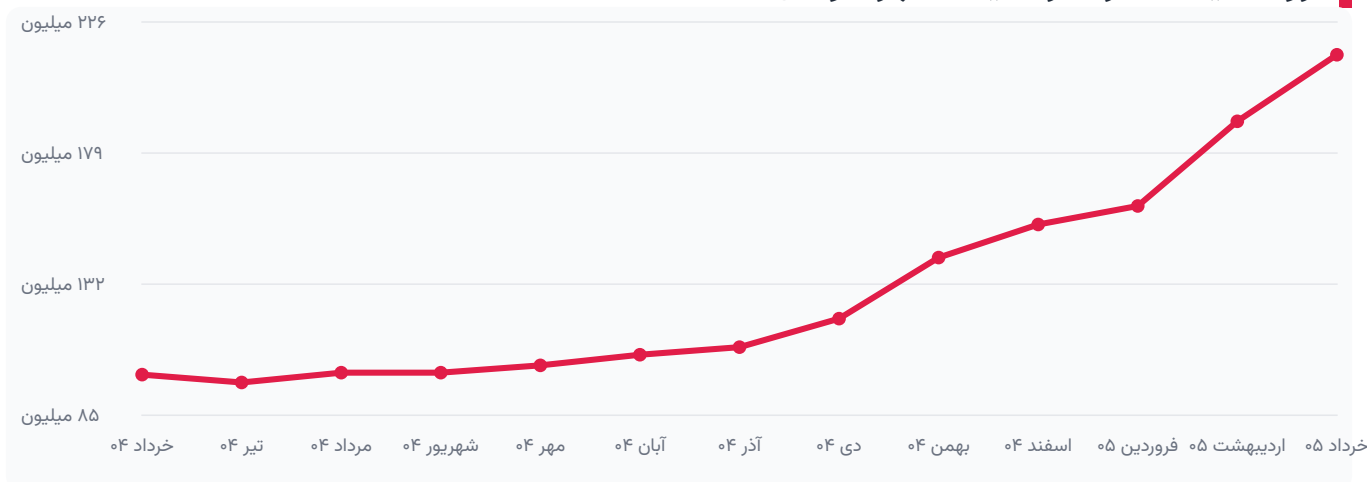
خرداد ۱۴۰۵

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
۱۱۵٫۹٪ رشد	۳۹٫۸٪ رشد	۱۲٫۶٪ رشد	۲۱۴ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۳٫۳٪	۱۷٫۵ میلیارد تومان	\$۱٫۲۵۳	۱۴۲٫۷۴۱
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۴ متر	دلار ۱۷۱٫۰۶۹ تومان	۶٫۷٪ افزایش ماهانه

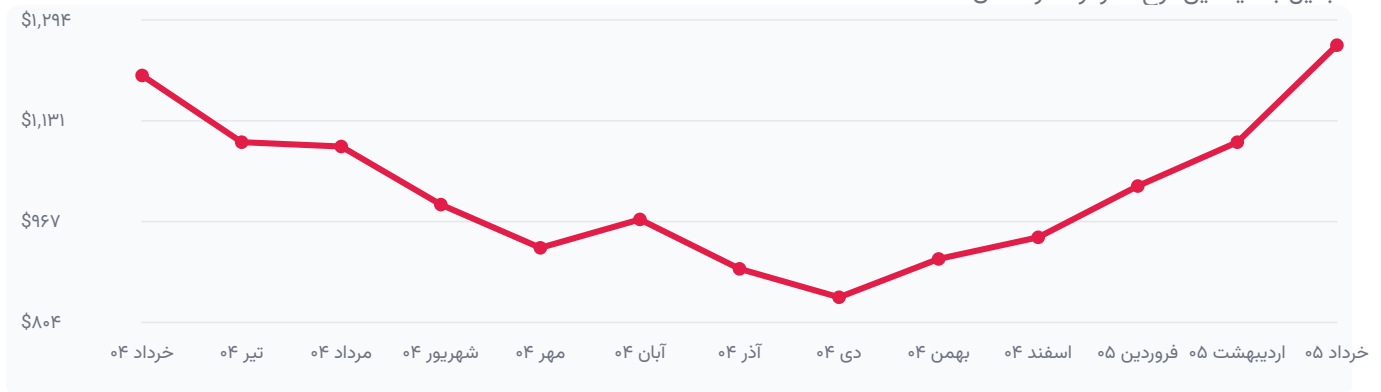
- میانگین قیمت هر متر در خرداد ۱۴۰۵ به ۲۱۴ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۱۲٫۶٪ رشد، سه‌ماهه ۳۹٫۸٪ رشد، سالانه ۱۱۵٫۹٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۴۲٫۷۴۱ آگهی بود (۶٫۷٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۴۰۰ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۱۱۰ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۱۱٫۱٪ رشد و ۱۱٫۶٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: جوانمردان (اندیشه) (۱۴۲٫۳٪ رشد)، قلمستان (۹۳٫۶٪ رشد)، خواجه نصیر طوسی (۸۰٫۴٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۱٫۲۵۳ 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
خرداد ۱۴۰۵	۲۱۴ میلیون	۱۲/۶٪ رشد	\$۱,۲۵۳	۱۴۲,۷۴۱
اردیبهشت ۱۴۰۵	۱۹۰ میلیون	۱۹/۰٪ رشد	\$۱,۰۹۶	۱۳۳,۸۱۰
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 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	۳۱۷ میلیون تا ۶۰۶ میلیون	۴۰۰ میلیون	۲۱/۲٪	۱۱/۱٪ رشد	پونک، سعادت آباد، هروی
بالا	۲۱۷ میلیون تا ۳۱۲ میلیون	۲۶۲ میلیون	۳۰/۱٪	۱۰/۸٪ رشد	جنت آباد، سازمان برنامه، تهرانپارس
متوسط	۱۶۱ میلیون تا ۲۱۶ میلیون	۱۸۲ میلیون	۱۷/۴٪	۱۶/۵٪ رشد	تهرانسر، گلستان (شهرک راه آهن)، دکتر هوشیار
متوسط رو به پایین	۱۲۴ میلیون تا ۱۶۰ میلیون	۱۴۴ میلیون	۱۸/۹٪	۱۳/۵٪ رشد	سلسبیل، جیحون، هاشمی
اقتصادی	۶۵ میلیون تا ۱۲۴ میلیون	۱۱۰ میلیون	۱۲/۰٪	۱۱/۶٪ رشد	سلیمانی، هفت چنار، فلاح

توزیع قیمت

صدک‌های قیمت در کل آگهی‌های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانه	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۱۱۳ میلیون	۱۴۸ میلیون	۲۱۴ میلیون	۳۰۴ میلیون	۴۱۲ میلیون
قیمت کل واحد	۶/۵ میلیارد	۹/۶ میلیارد	۱۷/۵ میلیارد	۳۲/۵ میلیارد	۵۸ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متر

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۰/۷٪	۱۴۵ میلیون	۷/۲ میلیارد	۳۲/۳٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۳/۸٪	۱۸۸ میلیون	۱۳/۵ میلیارد	۱۲/۲٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۱/۷٪	۲۵۰ میلیون	۲۵/۲ میلیارد	۱۶/۶٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۴/۵٪	۳۰۰ میلیون	۴۰ میلیارد	۳۹/۹٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۹/۲٪	۴۳۵ میلیون	۸۵ میلیارد	۱۰۲/۷٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۳/۱٪	۲۷۰ میلیون	۲۷/۳ میلیارد	۲۶/۱٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۸/۴٪	۲۳۴ میلیون	۱۹/۸ میلیارد	۹/۲٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۴/۱٪	۲۰۰ میلیون	۱۴ میلیارد	۶/۸٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲/۸٪	۱۵۶ میلیون	۹/۷ میلیارد	۲۷/۵٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۶٪	۱۸۰ میلیون	۱۸ میلیارد	۱۶/۳٪ 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
جوانمردان (اندیشه)	۱۴۲/۶٪ رشد	میدان ولیعصر	۷/۹٪ افت
شهرک آزادی	۱۰۵/۸٪ رشد	خواجه نصیر طوسی	۲/۶٪ افت
دولتخواه	۶۱/۰٪ رشد	حبیب الله	۱/۲٪ افت
شهرک دانشگاه شریف	۵۱/۰٪ رشد	شهرک آزمایش	۰/۵٪ افت
گاندی	۴۸/۱٪ رشد	بروجردی	۱/۶٪ رشد
شهرک الهیه غرب	۳۵/۳٪ رشد	مخصوص	۲/۲٪ رشد
بلوار کشاورز	۳۴/۵٪ رشد	امام زاده حسن	۲/۷٪ رشد
کن	۳۲/۹٪ رشد	خاک سفید	۳/۰٪ 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)	۱۴۲/۳٪ رشد	آرژانتین	۱۵/۴٪ رشد
قلمستان	۹۳/۶٪ رشد	جماران	۱۹/۵٪ رشد
خواجه نصیر طوسی	۸۰/۴٪ رشد	مدائن	۲۱/۵٪ رشد
امیریه	۷۷/۲٪ رشد	آبشار	۲۳/۵٪ رشد
جابری	۷۴/۰٪ رشد	چهارصد دستگاه	۲۴/۵٪ رشد
جمهوری	۶۸/۲٪ رشد	تهران‌نو	۲۶/۴٪ رشد
تهرانسر	۶۵/۶٪ رشد	عباس‌آباد	۲۷/۲٪ رشد
آجودانیه	۶۵/۶٪ رشد	ونک	۲۸/۲٪ رشد

پرجزیه‌ترین محله‌ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میانه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۶,۴۰۶	۲۸۰ میلیون
سلسبیل	۴,۵۶۳	۱۵۱ میلیون
سازمان برنامه	۳,۵۳۳	۲۷۳ میلیون
پونک	۳,۱۵۵	۳۲۰ میلیون
جیحون	۳,۰۶۰	۱۵۰ میلیون
تهرانپارس	۲,۸۲۷	۲۲۰ میلیون
شهران	۲,۳۸۱	۲۴۶ میلیون
فردوس	۲,۰۷۷	۲۶۷ میلیون
باغ فیض	۱,۷۷۸	۲۶۲ میلیون
هاشمی	۱,۷۶۳	۱۵۰ 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.