

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

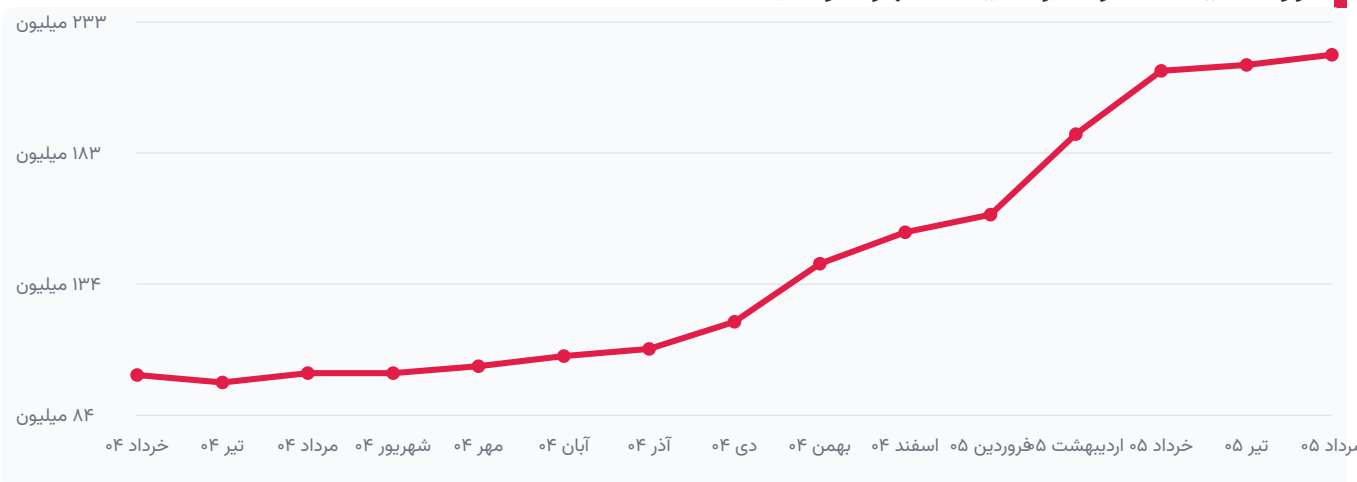
مرداد ۱۴۰۵

خلاصه مدیریتی

میان قیمت هر متر
۲۲۱ میلیون تومانتغییر سالانه
رشد ۱۲۰/۵٪تغییر سه‌ماهه
رشد ۱۵/۸٪تغییر ماهانه
رشد ۱/۸٪پراکندگی قیمت بین محله‌ها
۵۵/۹٪
ضریب تغییرات میان محله‌هامیان قیمت کل واحد
۱۷/۸ میلیارد تومان
میان متراژ ۸۲ مترقیمت دلاری هر متر
\$۱,۱۶۷
دلار ۱۸۹,۰۳۴ تومانحجم عرضه (آگهی)
۱۳۸,۷۶۵
۲۵/۸٪ افزایش ماهانه

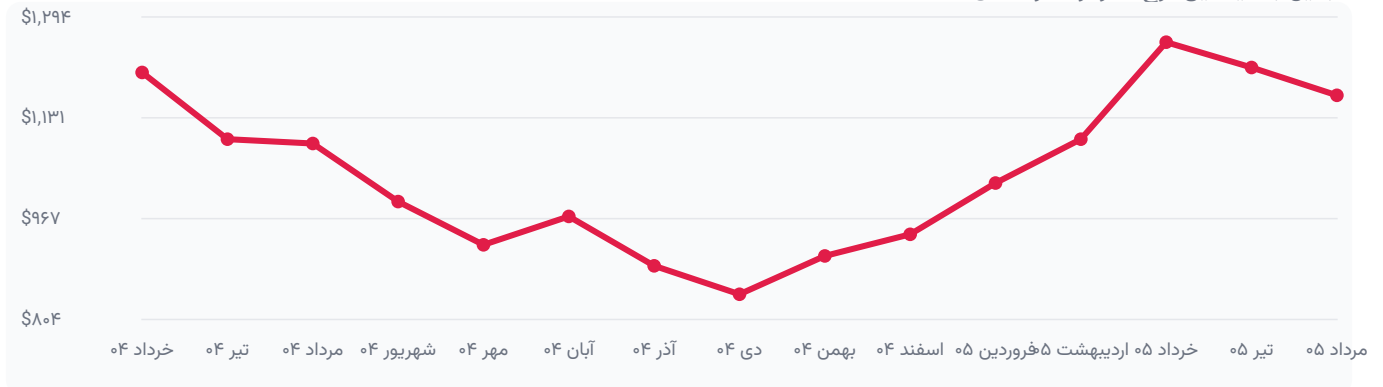
- میان قیمت هر متر در مرداد ۱۴۰۵ به ۲۲۱ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۱/۸٪ رشد، سه‌ماهه ۱۵/۸٪ رشد، سالانه ۱۲۰/۵٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۳۸,۷۶۵ آگهی بود (۲۵/۸٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میان ۴۱۳ میلیون و گروه اقتصادی با میان ۱۰۸ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۳/۳٪ رشد و ۰/۴٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: جوانمردان (اندیشه) (۱۹۵/۱٪ رشد)، دیلمان (۱۵۷/۹٪ رشد)، شهرک آزادی (۱۱۵/۲٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۱,۱۶۷ دلار بود.

روند قیمت هر متر (میان 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
مرداد ۱۴۰۵	۲۲۱ میلیون	۱٫۸٪ رشد	\$۱,۱۶۷	۱۳۸,۷۶۵
تیر ۱۴۰۵	۲۱۷ میلیون	۱٫۰٪ رشد	\$۱,۲۱۲	۱۱۰,۲۸۴
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	۳۲۲ میلیون تا ۶۷۳ میلیون	۴۱۳ میلیون	۲۱٫۰٪	۳٫۳٪ رشد	پونک، سعادت آباد، یوسف آباد
بالا	۲۱۲ میلیون تا ۳۲۱ میلیون	۲۶۴ میلیون	۳۳٫۰٪	۱٫۹٪ رشد	جنت آباد، سازمان برنامه، تهرانپارس
متوسط	۱۶۰ میلیون تا ۲۱۲ میلیون	۱۸۰ میلیون	۱۶٫۳٪	۱٫۴٪ رشد	دکتر هوشیار، استاد معین، تهرانسر
متوسط رو به پایین	۱۲۲ میلیون تا ۱۶۰ میلیون	۱۴۲ میلیون	۲۰٫۸٪	۱٫۰٪ رشد	سلسبیل، جیحون، بریانک

گروه	بازه قیمت هر متر	میان	سهم عرضه	تغییر ماهانه	نمونه محله‌ها
اقتصادی	۶۹ میلیون تا ۱۲۰ میلیون	۱۰۸ میلیون	۸/۵٪	۰/۴٪ رشد	قصر فیروزه ۱، فلاح، هلال احمر

توزیع قیمت

صدک‌های قیمت در کل آگهی‌های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میان	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۱۱۶ میلیون	۱۵۱ میلیون	۲۲۱ میلیون	۳۱۰ میلیون	۴۲۵ میلیون
قیمت کل واحد	۶/۵ میلیارد	۹/۸ میلیارد	۱۷/۸ میلیارد	۳۲/۹ میلیارد	۵۸ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متر

بخش	سهم عرضه	میان قیمت هر متر	میان قیمت کل	نسبت به میان شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۱/۷٪	۱۴۸ میلیون	۷/۲ میلیارد	۳۳/۰٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۴/۴٪	۱۹۶ میلیون	۱۴ میلیارد	۱۱/۱٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۱/۴٪	۲۶۰ میلیون	۲۶/۳ میلیارد	۱۸/۰٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۳/۹٪	۳۱۰ میلیون	۴۱/۴ میلیارد	۴۰/۷٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۸/۶٪	۴۵۶ میلیون	۹۰ میلیارد	۱۰۶/۶٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میان قیمت هر متر	میان قیمت کل	نسبت به میان شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۰/۰٪	۲۷۵ میلیون	۲۷ میلیارد	۲۴/۷٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۹/۶٪	۲۴۱ میلیون	۲۰ میلیارد	۹/۴٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۴٪	۲۰۸ میلیون	۱۴/۷ میلیارد	۵/۵٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲/۶٪	۱۶۳ میلیون	۱۰/۲ میلیارد	۲۶/۰٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۵٪	۱۹۹ میلیون	۱۹ میلیارد	۹/۷٪ کمتر

بیشترین تغییر قیمت نسبت به ماه قبل

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

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
ولی آباد	۸۵/۸٪ رشد	شهرک الهیه غرب	۵۳/۹٪ افت
شهید غیوری (ابن باویه)	۷۶/۹٪ رشد	نجات اللهی	۱۹/۶٪ افت
حمزه‌آباد	۴۴/۷٪ رشد	شهرک گلها	۱۷/۹٪ افت
ظهیرآباد	۴۰/۵٪ رشد	شهرک دانشگاه شریف	۱۶/۱٪ افت
زیبادشت	۳۷/۱٪ رشد	بهارستان	۱۴/۳٪ افت
امجدیه (خاقانی)	۲۹/۷٪ رشد	شهرک غزالی	۱۳/۰٪ افت
قزل قلعه	۱۶/۳٪ رشد	فتح	۸/۴٪ افت
کن	۱۴/۷٪ رشد	پارک شهر	۷/۵٪ 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)	۱۹۵/۱٪ رشد	شهرک الهیه غرب	۳۶/۸٪ افت
دیلمان	۱۵۷/۹٪ رشد	شهرک گلها	۳۱/۹٪ افت
شهرک آزادی	۱۱۵/۲٪ رشد	باغ فردوس	۱۴/۴٪ افت
حمزه‌آباد	۱۰۹/۲٪ رشد	خانی‌آباد	۷/۷٪ افت
زیبادشت	۹۴/۴٪ رشد	وردآورد	۷/۵٪ افت
دولتخواه	۶۹/۵٪ رشد	خواجه نصیر طوسی	۶/۵٪ افت
سعیدآباد	۵۷/۰٪ رشد	بهجت‌آباد	۰/۳٪ افت
پیکان شهر	۴۷/۵٪ رشد	ایوانک	۲/۷٪ رشد

پرجزیه‌ترین محلها

محللهایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محلله	تعداد آگهی	میانه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۶,۸۵۹	۲۸۳ میلیون
سلسبیل	۵,۰۶۷	۱۵۲ میلیون
سازمان برنامه	۳,۶۳۳	۲۶۹ میلیون
پونک	۳,۳۱۳	۳۲۳ میلیون
جیحون	۳,۱۷۰	۱۵۰ میلیون
تهرانپارس	۲,۳۱۴	۲۳۶ میلیون
شهران	۲,۱۸۵	۲۵۳ میلیون
باغ فیض	۱,۹۰۳	۲۶۱ میلیون
فردوس	۱,۸۶۸	۲۶۸ میلیون
بریانک	۱,۷۸۴	۱۲۸ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

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