

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

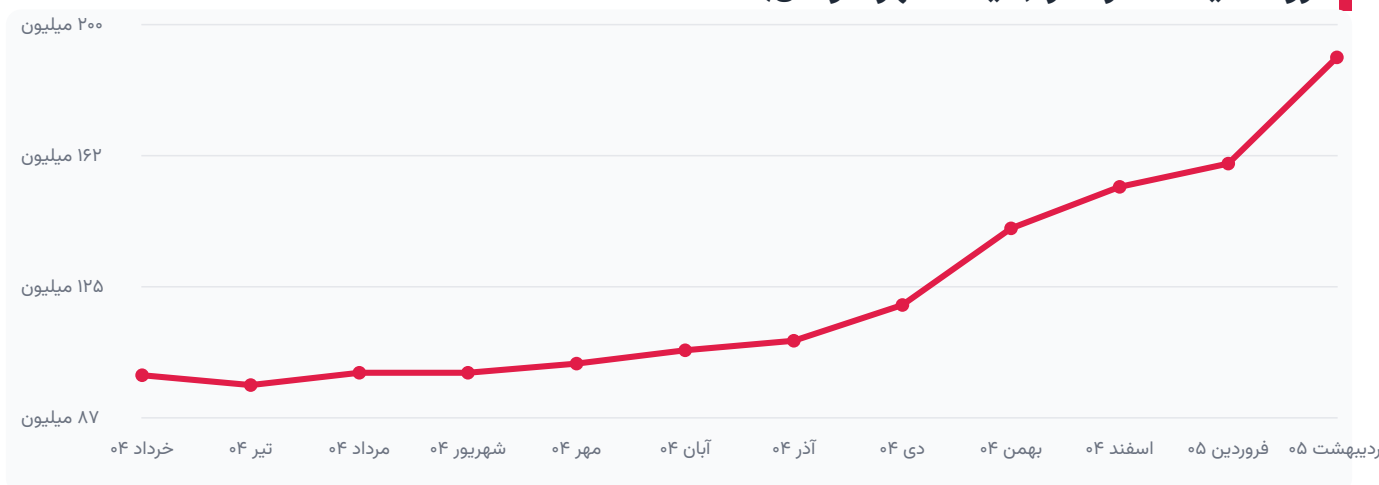
اردیبهشت ۱۴۰۵

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
—	رشد ۳۴٫۷٪	رشد ۱۹٫۰٪	۱۹۰ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۵٫۵٪	۱۶ میلیارد تومان	\$۱٫۰۹۶	۱۳۳٫۸۱۰
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۵ متر	دلار ۱۷۳٫۷۹۱ تومان	۲۲۲٫۰٪ افزایش ماهانه

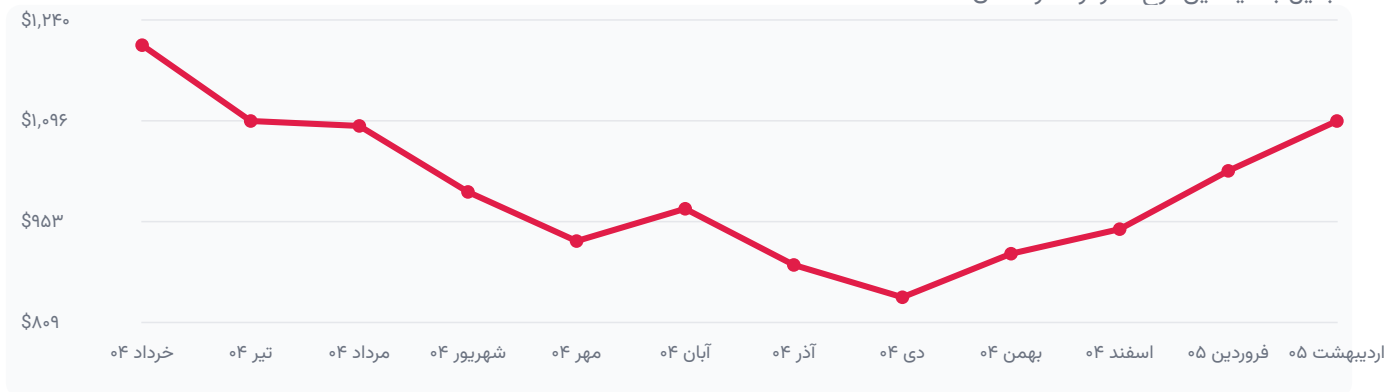
- میانگین قیمت هر متر در اردیبهشت ۱۴۰۵ به ۱۹۰ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۱۹٫۰٪ رشد، سه‌ماهه ۳۴٫۷٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۳۳٫۸۱۰ آگهی بود (۲۲۲٫۰٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۳۵۷ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۹۴ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۱۸٫۰٪ رشد و ۱۹٫۵٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: شهرک الهیه غرب (۱۶۳٫۷٪ رشد)، قلمستان (۶۷٫۰٪ رشد)، بهجت‌آباد (۶۲٫۹٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۱٫۰۹۶ دلار بود.

رشد 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
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 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	۲۸۳ میلیون تا ۵۳۹ میلیون	۳۵۷ میلیون	۲۲/۹٪	۱۸/۰٪ رشد	پونک، دروس، سعادت آباد
بالا	۱۹۶ میلیون تا ۲۸۰ میلیون	۲۳۷ میلیون	۲۷/۸٪	۱۸/۳٪ رشد	جنت آباد، سازمان برنامه، تهرانپارس
متوسط	۱۳۹ میلیون تا ۱۹۴ میلیون	۱۵۸ میلیون	۱۸/۲٪	۱۹/۴٪ رشد	تهرانسر، دکتر هوشیار، گلستان (شهرک راه آهن)
متوسط رو به پایین	۱۰۷ میلیون تا ۱۳۷ میلیون	۱۲۴ میلیون	۱۹/۱٪	۱۸/۴٪ رشد	سلسبیل، جیحون، بریانک
اقتصادی	۵۹ میلیون تا ۱۰۷ میلیون	۹۴ میلیون	۱۱/۵٪	۱۹/۵٪ رشد	سلیمانی، جوانمردان (اندیشه)، فلاح

توزیع قیمت

صدک‌های قیمت در کل آگهی‌های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانه	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۹۸ میلیون	۱۲۷ میلیون	۱۹۰ میلیون	۲۷۷ میلیون	۳۷۹ میلیون
قیمت کل واحد	۵٫۷ میلیارد	۸٫۵ میلیارد	۱۶ میلیارد	۳۰ میلیارد	۵۴ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متر

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
کمتر از ۶۰ متر	۱۹٫۶٪	۱۲۵ میلیون	۶٫۲ میلیارد	۳۴٫۴٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۳٫۳٪	۱۶۱ میلیون	۱۱٫۶ میلیارد	۱۵٫۳٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۱٫۷٪	۲۱۹ میلیون	۲۲٫۴ میلیارد	۱۵٫۰٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۵٫۴٪	۲۶۷ میلیون	۳۵٫۵ میلیارد	۴۰٫۰٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۱۰٫۰٪	۳۹۳ میلیون	۷۷ میلیارد	۱۰۶٫۳٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۵٫۷٪	۲۴۳ میلیون	۲۴٫۸ میلیارد	۲۷٫۷٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۷٫۲٪	۲۰۰ میلیون	۱۷ میلیارد	۵٫۰٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۲٫۳٪	۱۷۵ میلیون	۱۲٫۶ میلیارد	۷٫۹٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۳٫۱٪	۱۳۷ میلیون	۸٫۷ میلیارد	۲۸٫۱٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱٫۶٪	۱۵۸ میلیون	۱۵٫۵ میلیارد	۱۶٫۸٪ 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
بهجت‌آباد	۶۶٫۷٪ رشد	بهداشت	۶٫۸٪ افت
تختی	۶۰٫۵٪ رشد	بلوار کشاورز	۱٫۴٪ افت
اوین	۵۳٫۶٪ رشد	آهنگران (سراسیاب دولاب)	۱٫۲٪ افت
جمهوری	۴۶٫۰٪ رشد	درب دوم	۱٫۱٪ رشد
تهرانسر	۴۵٫۷٪ رشد	مشیریه	۱٫۳٪ رشد
شهرک کوهسار	۴۵٫۷٪ رشد	تاکسیرانی	۲٫۴٪ رشد
بهارستان	۴۳٫۹٪ رشد	چهارصد دستگاه	۲٫۷٪ رشد
سنگلج	۴۳٫۱٪ رشد	قزل قلعه	۲٫۸٪ رشد

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
شهرک الهیه غرب	۱۶۳٫۷٪ رشد	شهرک آزادی	۳۱٫۰٪ افت
قلمستان	۶۷٫۰٪ رشد	دهکده المپیک	۰٫۹٪ رشد
بهجت‌آباد	۶۲٫۹٪ رشد	دولتخواه	۶٫۵٪ رشد
حبیب‌الله	۶۱٫۷٪ رشد	امجدیه (خاقانی)	۱۵٫۸٪ رشد
چوب تراش	۶۱٫۵٪ رشد	جوادیه تهرانپارس	۲۰٫۸٪ رشد
میدان ولیعصر	۶۱٫۴٪ رشد	باغ فردوس	۲۱٫۸٪ رشد
نیروی دریایی	۶۰٫۹٪ رشد	صاحبقرانیه	۲۲٫۰٪ رشد
شهرک هما	۵۸٫۳٪ رشد	سنایی	۲۳٫۲٪ رشد

پرنسبترین محلله‌ها

محللهایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محلله	تعداد آگهی	میانه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۵,۵۵۹	۲۵۶ میلیون
سلسبیل	۳,۹۸۵	۱۳۳ میلیون
سازمان برنامه	۳,۲۰۳	۲۴۷ میلیون
پونک	۳,۰۱۷	۲۹۰ میلیون
جیحون	۲,۹۱۷	۱۳۳ میلیون
تهرانپارس	۲,۷۹۶	۱۹۹ میلیون
شهران	۲,۲۷۴	۲۲۵ میلیون
فردوس	۱,۹۵۷	۲۴۲ میلیون
سلیمانی	۱,۷۰۴	۱۰۷ میلیون
باغ فیض	۱,۶۴۲	۲۳۸ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

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