

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

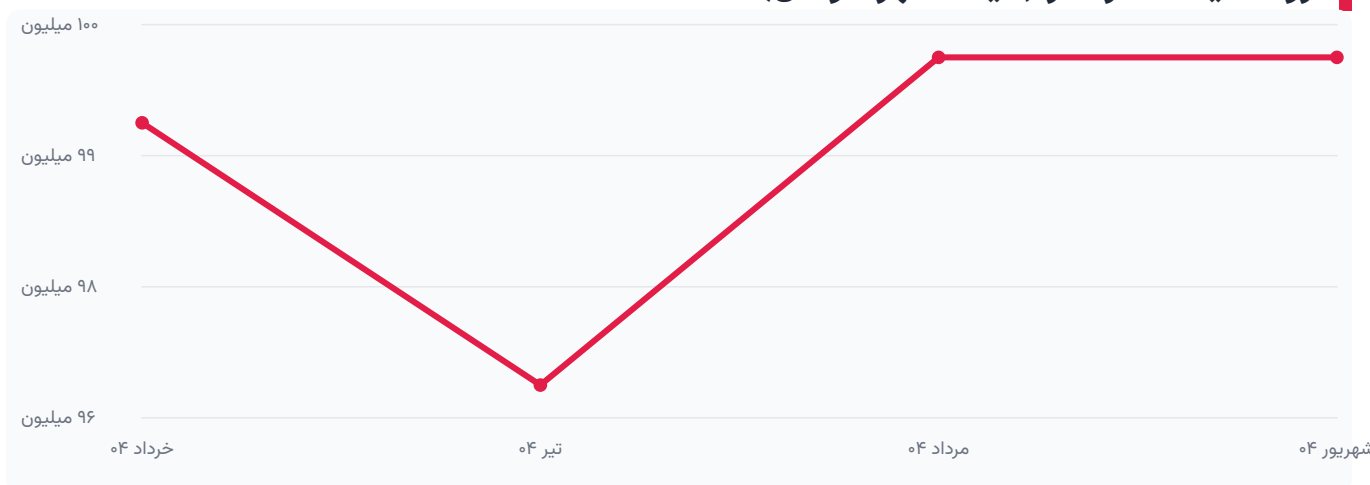
شهریور ۱۴۰۴

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
—	۰/۷٪ رشد	بدون تغییر	۱۰۰ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۲/۲٪	۸ میلیارد تومان	\$۹۹۵	۹۵,۵۷۶
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۰ متر	دلار ۱۰۰,۴۸۵ تومان	۰/۷٪ افزایش ماهانه

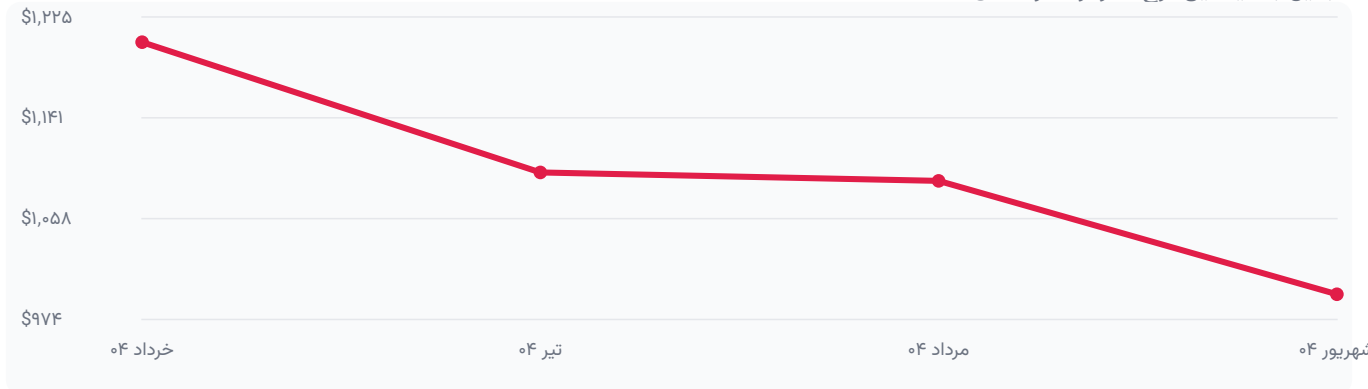
- میانگین قیمت هر متر در شهریور ۱۴۰۴ به ۱۰۰ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه بدون تغییر، سه‌ماهه ۰/۷٪ رشد.
- حجم عرضه ۹۵,۵۷۶ آگهی بود (۰/۷٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۱۹۳ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۵۳ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۰/۷٪ رشد و ۰/۲٪ افت بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: لویزان (۱۵/۷٪ رشد)، مولوی (۱۴/۵٪ رشد)، شهرک صدرا (۱۴/۰٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۹۹۵ 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
شهریور ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	بدون تغییر	\$995	95,576
مرداد ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	رشد ۳٫۷٪	\$1,089	94,875
تیر ۱۴۰۴	۹۶ میلیون	افت ۲٫۸٪	\$1,096	57,959
خرداد ۱۴۰۴	۹۹ میلیون	—	\$1,204	42,492

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	۱۴۶ میلیون تا ۳۰۴ میلیون	۱۹۳ میلیون	۱۹٫۰٪	رشد ۰٫۷٪	هروی، سعادت آباد، یوسف آباد
بالا	۱۰۳ میلیون تا ۱۴۴ میلیون	۱۲۲ میلیون	۲۸٫۷٪	افت ۰٫۵٪	جنت آباد، پونک، سازمان برنامه
متوسط	۷۸ میلیون تا ۱۰۲ میلیون	۸۸ میلیون	۱۹٫۴٪	افت ۰٫۵٪	تهرانپارس، استاد معین، گلستان (شهرک راه آهن)
متوسط رو به پایین	۶۰ میلیون تا ۷۷ میلیون	۷۰ میلیون	۲۱٫۳٪	رشد ۰٫۳٪	سلسبیل، جیحون، بریانک
اقتصادی	۳۱ میلیون تا ۶۰ میلیون	۵۳ میلیون	۱۰٫۹٪	افت ۰٫۲٪	سلیمانی، فلاح، مسعودیه

توزیع قیمت

صدک های قیمت در کل آگهی های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانگین	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۵۶ میلیون	۷۱ میلیون	۱۰۰ میلیون	۱۴۰ میلیون	۱۹۳ میلیون
قیمت کل واحد	۳٫۱ میلیارد	۴٫۴ میلیارد	۸ میلیارد	۱۴٫۵ میلیارد	۲۵٫۵ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متر

بخش	سهم عرضه	میان‌ه قیمت هر متر	میان‌ه قیمت کل	نسبت به میان‌ه شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۳/۵٪	۷۰ میلیون	۳/۴ میلیارد	۲۹/۶٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۴/۳٪	۹۰ میلیون	۶/۵ میلیارد	۱۰/۰٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۰/۷٪	۱۱۹ میلیون	۱۲ میلیارد	۱۸/۹٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۳/۷٪	۱۴۲ میلیون	۱۹ میلیارد	۴۱/۷٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۷/۸٪	۲۱۰ میلیون	۴۰/۱ میلیارد	۱۱۰/۰٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میان‌ه قیمت هر متر	میان‌ه قیمت کل	نسبت به میان‌ه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۲۸/۹٪	۱۲۰ میلیون	۱۲ میلیارد	۲۰/۴٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۲۱/۱٪	۱۰۶ میلیون	۸/۶ میلیارد	۵/۹٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۵٪	۹۵ میلیون	۶/۷ میلیارد	۵/۵٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱/۹٪	۷۶ میلیون	۴/۶ میلیارد	۲۳/۹٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۵٪	۹۵ میلیون	۸/۹ میلیارد	۴/۸٪ 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
علی‌آباد	۲۶/۷٪ رشد	اقدسیه	۱۳/۳٪ افت
صاحبقرانیه	۱۴/۵٪ رشد	جوانمردان (اندیشه)	۱۲/۸٪ افت
نجات‌اللهی	۱۴/۳٪ رشد	صاحب‌الزمان	۱۲/۳٪ افت
نصرت	۱۲/۶٪ رشد	شهرک‌هما	۱۰/۶٪ افت
آشتیانی	۱۱/۲٪ رشد	شهرک‌دانشگاه	۱۰/۱٪ افت
هرندی	۹/۹٪ رشد	زرگنده	۹/۵٪ افت
چهارصد‌دستگاه	۹/۱٪ رشد	مرورید‌شهر	۹/۲٪ افت
حافظیه	۹/۰٪ رشد	هوانیروز	۸/۶٪ 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
لویزان	۱۵/۷٪ رشد	صاحب‌الزمان	۲۶/۰٪ افت
مولوی	۱۴/۵٪ رشد	اقدسیه	۲۳/۷٪ افت
شهرک‌صدرا	۱۴/۰٪ رشد	بهارستان	۱۳/۶٪ افت
آشتیانی	۱۳/۵٪ رشد	سیدخندان	۱۲/۸٪ افت

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
ایوانک	۱۲/۵٪ رشد	شهرآرا	۱۱/۷٪ افت
حافظیه	۱۱/۷٪ رشد	ونک	۱۱/۲٪ افت
نجات الاهی	۱۰/۳٪ رشد	جمهوری	۱۱/۱٪ افت
اوین	۹/۹٪ رشد	نیرو هوایی	۱۰/۴٪ افت

پرعرضه‌ترین محله‌ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میان‌ه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۳,۹۸۷	۱۲۶ میلیون
سلسبیل	۳,۳۱۴	۷۳ میلیون
جیحون	۲,۶۱۲	۷۳ میلیون
پونک	۲,۳۶۵	۱۴۲ میلیون
تهرانپارس	۲,۲۲۸	۱۰۱ میلیون
سازمان برنامه	۲,۰۴۸	۱۲۲ میلیون
شهران	۱,۶۵۷	۱۱۳ میلیون
فردوس	۱,۳۹۸	۱۱۹ میلیون
بریانک	۱,۳۵۹	۶۲ میلیون
هروی	۱,۲۹۴	۱۶۲ 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 «میان» 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.