

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

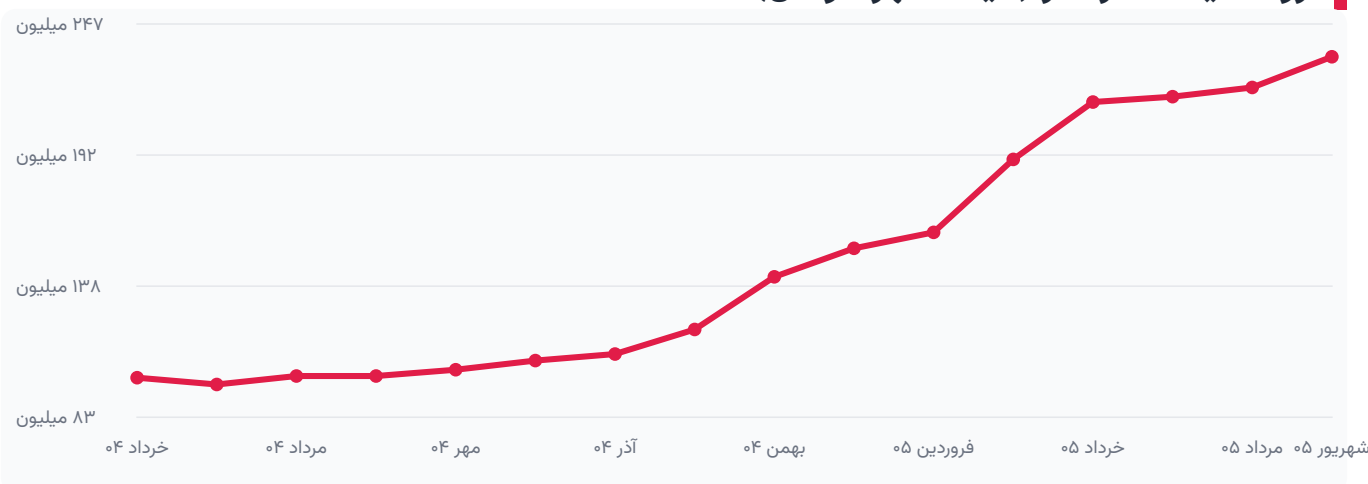
شهریور ۱۴۰۵

خلاصه مدیریتی

میان قیمت هر متر
۲۳۳ میلیون تومانتغییر سالانه
رشد ۱۳۳/۳٪تغییر سه ماهه
رشد ۸/۸٪تغییر ماهانه
رشد ۵/۸٪پراکندگی قیمت بین محله‌ها
۵۷/۴٪
ضریب تغییرات میان محله‌هامیان قیمت کل واحد
۱۸/۹ میلیارد تومان
میان متر از ۸۳ مترقیمت دلاری هر متر
\$۱,۰۵۵
دلار ۲۲۱,۱۴۹ تومانحجم عرضه (آگهی)
۱۶۷,۰۲۳
۲۰/۴٪ افزایش ماهانه

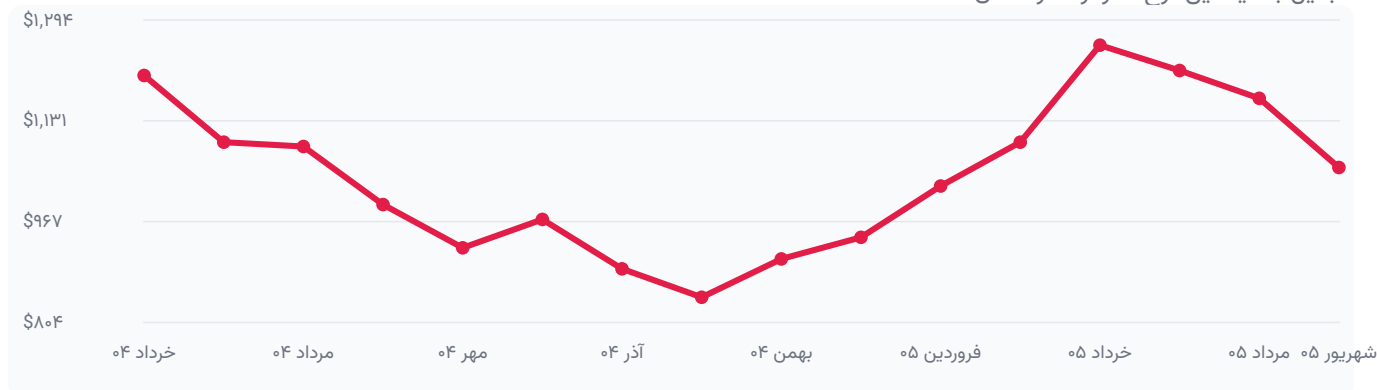
- میان قیمت هر متر در شهریور ۱۴۰۵ به ۲۳۳ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۵/۸٪ رشد، سه ماهه ۸/۸٪ رشد، سالانه ۱۳۳/۳٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۶۷,۰۲۳ آگهی بود (۲۰/۴٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میان ۴۳۸ میلیون و گروه اقتصادی با میان ۱۱۲ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۶/۴٪ رشد و ۲/۸٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه ماهه: دیلمان (۱۴۷/۸٪ رشد)، زیبادشت (۷۰/۳٪ رشد)، دهکده المپیک (۵۳/۶٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۱,۰۵۵ 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	میانة قیمت هر متر	تغییر ماهانه	قیمت دلاری	تعداد آگهی
شهریور ۱۴۰۵	۲۳۳ میلیون	۵/۸٪ رشد	\$1,055	۱۶۷,۰۲۳
مرداد ۱۴۰۵	۲۲۱ میلیون	۱/۸٪ رشد	\$1,167	۱۳۸,۷۶۵
تیر ۱۴۰۵	۲۱۷ میلیون	۱/۰٪ رشد	\$1,212	۱۱۰,۲۸۴
خرداد ۱۴۰۵	۲۱۴ میلیون	۱۲/۶٪ رشد	\$1,253	۱۴۲,۷۴۱
اردیبهشت ۱۴۰۵	۱۹۰ میلیون	۱۹/۰٪ رشد	\$1,096	۱۳۳,۸۱۰
فروردین ۱۴۰۵	۱۶۰ میلیون	۴/۳٪ رشد	\$1,025	۴۱,۵۵۷
اسفند ۱۴۰۴	۱۵۳ میلیون	۸/۴٪ رشد	\$942	۳۴,۷۸۶
بهمن ۱۴۰۴	۱۴۱ میلیون	۱۸/۴٪ رشد	\$907	۱۲۱,۵۶۶
دی ۱۴۰۴	۱۱۹ میلیون	۹/۴٪ رشد	\$845	۱۰۲,۹۱۳
آذر ۱۴۰۴	۱۰۹ میلیون	۲/۶٪ رشد	\$891	۱۰۹,۰۱۱
آبان ۱۴۰۴	۱۰۶ میلیون	۳/۷٪ رشد	\$971	۱۱۵,۱۹۱
مهر ۱۴۰۴	۱۰۳ میلیون	۲/۶٪ رشد	\$925	۱۰۶,۶۰۶
شهریور ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	بدون تغییر	\$995	۹۵,۵۷۶
مرداد ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	۳/۷٪ رشد	\$1,089	۹۴,۸۷۵
تیر ۱۴۰۴	۹۶ میلیون	۲/۸٪ افت	\$1,096	۵۷,۹۵۹
خرداد ۱۴۰۴	۹۹ میلیون	—	\$1,204	۴۲,۴۹۲

بخش بندی قیمتی محله ها

محله ها بر اساس میانة قیمت هر متر به پنج گروه هم اندازة تقسیم شده اند.

گروه	بازه قیمت هر متر	میانة	سهم عرضه	تغییر ماهانه	نمونه محله ها
لوکس	۳۴۱ میلیون تا ۷۵۵ میلیون	۴۳۸ میلیون	۲۰/۷٪	۶/۴٪ رشد	پونک، یوسف آباد، سعادت آباد
بالا	۲۲۷ میلیون تا ۳۳۹ میلیون	۲۷۶ میلیون	۳۳/۶٪	۴/۰٪ رشد	جنت آباد، سازمان برنامه، تهرانپارس
متوسط	۱۶۸ میلیون تا ۲۲۷ میلیون	۱۸۸ میلیون	۱۶/۶٪	۴/۱٪ رشد	دکتر هوشیار، تهرانسر، استاد معین

گروه	بازه قیمت هر متر	میان	سهم عرضه	تغییر ماهانه	نمونه محله‌ها
متوسط رو به پایین	۱۲۷ میلیون تا ۱۶۶ میلیون	۱۴۸ میلیون	۲۰/۱٪	۳/۷٪ رشد	سلسبیل، جیحون، بریانک
اقتصادی	۷۰ میلیون تا ۱۲۷ میلیون	۱۱۲ میلیون	۸/۷٪	۲/۸٪ رشد	قصر فیروزه ۱، فلاح، وردآورد

توزیع قیمت

صدک‌های قیمت در کل آگهی‌های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میان	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۱۲۱ میلیون	۱۵۹ میلیون	۲۳۳ میلیون	۳۲۷ میلیون	۴۴۹ میلیون
قیمت کل واحد	۶/۸ میلیارد	۱۰/۵ میلیارد	۱۸/۹ میلیارد	۳۴/۵ میلیارد	۶۱/۸ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متراژ

بخش	سهم عرضه	میان قیمت هر متر	میان قیمت کل	نسبت به میان شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۰/۹٪	۱۵۲ میلیون	۷/۵ میلیارد	۳۵/۰٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۴/۳٪	۲۰۴ میلیون	۱۴/۷ میلیارد	۱۲/۸٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۲/۱٪	۲۷۱ میلیون	۲۷/۵ میلیارد	۱۶/۰٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۴/۳٪	۳۳۰ میلیون	۴۴ میلیارد	۴۱/۴٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۸/۴٪	۴۷۹ میلیون	۹۵ میلیارد	۱۰۵/۴٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میان قیمت هر متر	میان قیمت کل	نسبت به میان شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۰/۲٪	۲۸۸ میلیون	۲۸/۵ میلیارد	۲۳/۴٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۹/۳٪	۲۵۴ میلیون	۲۲ میلیارد	۸/۸٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۶٪	۲۱۸ میلیون	۱۵/۵ میلیارد	۶/۵٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲/۴٪	۱۷۱ میلیون	۱۰/۹ میلیارد	۲۶/۵٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۴٪	۲۰۹ میلیون	۲۰/۵ میلیارد	۱۰/۶٪ 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
شهرک گلها	۱۱۶/۰٪ رشد	آرژانتین	۱۱/۰٪ افت
باغ فردوس	۵۳/۷٪ رشد	زیبادشت	۷/۸٪ افت
شهید غیوری (ابن بابویه)	۳۱/۵٪ رشد	پیکان شهر	۷/۷٪ افت
خانی‌آباد	۲۸/۷٪ رشد	جوادیه تهرانپارس	۷/۲٪ افت
شهرک الهیه غرب	۲۴/۰٪ رشد	شهرک دانشگاه شریف	۷/۰٪ افت
امام حسین	۲۳/۴٪ رشد	شهرک آتی شهر	۵/۸٪ افت
مهستان	۱۸/۳٪ رشد	ولی‌آباد	۵/۱٪ افت

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
بهجت‌آباد	۱۶٫۲٪ رشد	شکوفه (عبدل آباد)	۴٫۶٪ 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
دیلمان	۱۴۷٫۸٪ رشد	شهرک الهیه غرب	۴۲٫۱٪ افت
زیبادشت	۷۰٫۳٪ رشد	شهرک دانشگاه شریف	۲۳٫۴٪ افت
دهکده المپیک	۵۳٫۶٪ رشد	وردآورد	۱۴٫۰٪ افت
شهرک استقلال	۳۷٫۷٪ رشد	جابری	۴٫۳٪ افت
صاحبقرانیه	۲۸٫۷٪ رشد	استقلال	۲٫۸٪ افت
شهرک گلها	۲۸٫۲٪ رشد	مظاهری	۲٫۴٪ افت
جوانمردان (اندیشه)	۲۶٫۵٪ رشد	شهرک کوهسار	۲٫۱٪ افت
ورزشگاه آزادی	۲۶٫۱٪ رشد	والفجر	۱٫۹٪ افت

پرنسبترین محلله‌ها

محللهایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محلله	تعداد آگهی	میانه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۸٫۲۸۸	۲۹۴ میلیون
سلسبیل	۵٫۶۰۸	۱۵۸ میلیون
سازمان برنامه	۴٫۲۷۸	۲۸۵ میلیون
پونک	۳٫۸۱۳	۳۴۷ میلیون
جیحون	۳٫۳۸۲	۱۵۶ میلیون
تهرانپارس	۳٫۳۱۶	۲۳۰ میلیون
شهران	۲٫۶۵۲	۲۶۲ میلیون
باغ فیض	۲٫۴۵۱	۲۷۷ میلیون
فردوس	۲٫۳۱۹	۲۷۷ میلیون
گلستان (شهرک راه آهن)	۲٫۰۶۸	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.