

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

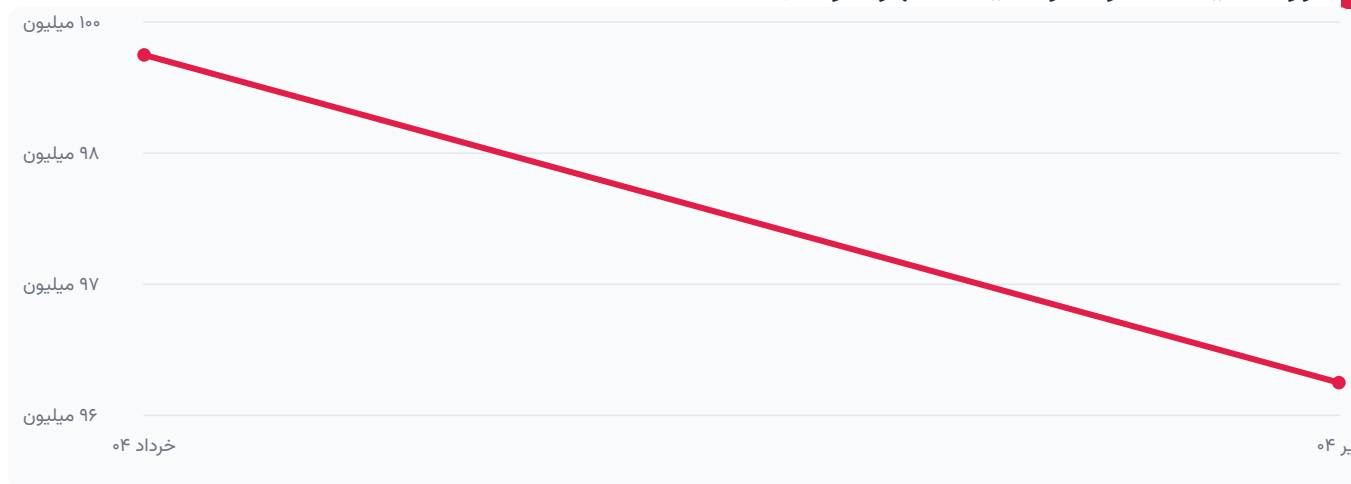
تیر ۱۴۰۴

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
—	—	۲/۸٪ افت	۹۶ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۱/۵٪	۷/۹ میلیارد تومان	\$۱,۰۹۶	۵۷,۹۵۹
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۱ متر	دلار ۸۸,۰۵۴ تومان	۳۶/۴٪ افزایش ماهانه

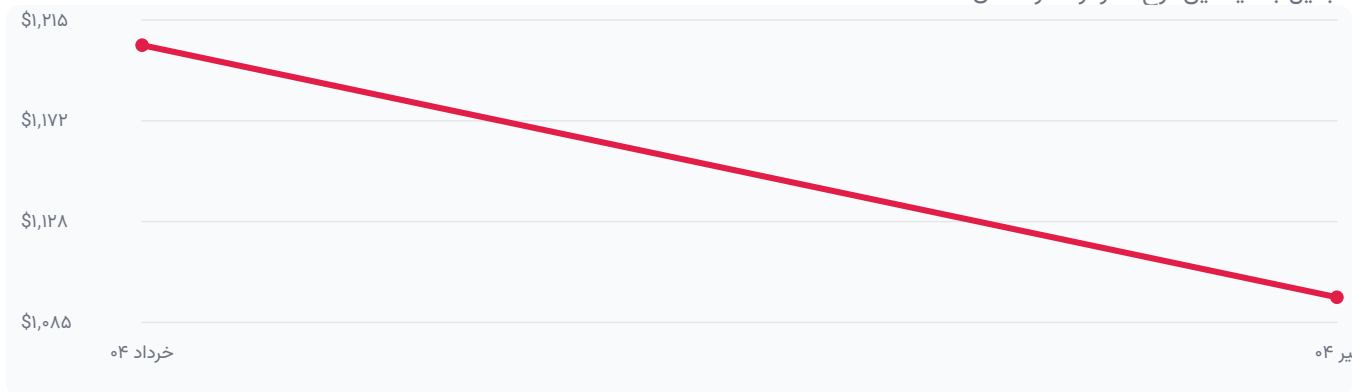
- میانگین قیمت هر متر در تیر ۱۴۰۴ به ۹۶ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۲/۸٪ افت.
- حجم عرضه ۵۷,۹۵۹ آگهی بود (۳۶/۴٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۱۸۷ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۵۲ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۰/۲٪ افت و ۰/۹٪ افت بود.
- قیمت دلاری هر متر حدود ۱,۰۹۶ دلار بود.

روند 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
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	۱۴۳ میلیون تا ۲۸۹ میلیون	۱۸۷ میلیون	۲۱٫۵٪	۰٫۲٪ افت	پونک، سعادت آباد، یوسف آباد
بالا	۱۰۰ میلیون تا ۱۴۳ میلیون	۱۲۱ میلیون	۲۵٫۱٪	۱٫۲٪ افت	جنت آباد، شهران، سازمان برنامه
متوسط	۷۷ میلیون تا ۱۰۰ میلیون	۸۶ میلیون	۲۰٫۵٪	۰٫۷٪ افت	تهرانپارس، دکتر هوشیار، آذربایجان
متوسط رو به پایین	۶۰ میلیون تا ۷۷ میلیون	۶۸ میلیون	۱۹٫۴٪	۱٫۳٪ افت	جیحون، سلسبیل، پریانک
اقتصادی	۳۲ میلیون تا ۶۰ میلیون	۵۲ میلیون	۱۲٫۴٪	۰٫۹٪ افت	مسعودیه، مبارک آباد بهشتی، گمرک

توزیع قیمت

صدک های قیمت در کل آگهی های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانۀ	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۵۴ میلیون	۶۹ میلیون	۹۶ میلیون	۱۳۹ میلیون	۱۹۴ میلیون
قیمت کل واحد	۳ میلیارد	۴٫۳ میلیارد	۷٫۹ میلیارد	۱۴٫۵ میلیارد	۲۵٫۵ میلیارد

بخش بندی بر اساس متراژ

بخش	سهم عرضه	میانۀ قیمت هر متر	میانۀ قیمت کل	نسبت به میانۀ شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۲٫۶٪	۶۹ میلیون	۳٫۴ میلیارد	۲۸٫۰٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۴٫۱٪	۸۵ میلیون	۶٫۱ میلیارد	۱۱٫۷٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۱٫۵٪	۱۱۶ میلیون	۱۱٫۸ میلیارد	۲۰٫۱٪ بیشتر

بخش	سهم عرضه	میانۀ قیمت هر متر	میانۀ قیمت کل	نسبت به میانۀ شهر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۴٫۱٪	۱۴۰ میلیون	۱۸٫۷ میلیارد	۴۵٫۱٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۷٫۷٪	۲۰۹ میلیون	۴۰ میلیارد	۱۱۶٫۷٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانۀ قیمت هر متر	میانۀ قیمت کل	نسبت به میانۀ شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۰٫۴٪	۱۱۸ میلیون	۱۱٫۶ میلیارد	۲۲٫۵٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۲۰٫۲٪	۱۰۰ میلیون	۸٫۴ میلیارد	۳٫۷٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۵٫۰٪	۹۱ میلیون	۶٫۵ میلیارد	۵٫۷٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲٫۶٪	۷۷ میلیون	۴٫۷ میلیارد	۲۰٫۲٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱٫۸٪	۹۲ میلیون	۹ میلیارد	۴٫۴٪ کمتر

بیشترین تغییر قیمت نسبت به ماه قبل

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

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
چیدر	۱۱٫۴٪ رشد	اقدسیه	۱۷٫۸٪ افت
هوانیروز	۱۱٫۴٪ رشد	اسفندیاری	۱۴٫۱٪ افت
شهرک دانشگاه تهران	۸٫۰٪ رشد	لویزان	۱۰٫۳٪ افت
تختی	۷٫۶٪ رشد	بهداشت	۸٫۹٪ افت
خواجه نصیر طوسی	۷٫۵٪ رشد	شهید آوینی	۸٫۳٪ افت
ایوانک	۷٫۱٪ رشد	صفائیه (چشمه علی)	۸٫۲٪ افت
پاسداران	۶٫۷٪ رشد	امامت	۷٫۸٪ افت
توانیر	۶٫۴٪ رشد	جماران	۷٫۵٪ افت

پرعرضه‌ترین محله‌ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میانۀ قیمت هر متر
جنت‌آباد	۱٫۸۰۲	۱۲۹ میلیون
تهرانپارس	۱٫۰۰۱	۱۰۰ میلیون
پونک	۹۶۳	۱۴۳ میلیون
جیحون	۸۸۵	۷۳ میلیون
شهران	۸۶۹	۱۱۴ میلیون
سلسبیل	۸۱۴	۷۳ میلیون
سازمان برنامه	۷۸۵	۱۲۵ میلیون
کوی فردوس	۶۸۶	۱۲۲ میلیون
سعادت‌آباد	۵۷۰	۲۱۷ میلیون

محلہ	تعداد آگهی	میانہ قیمت ہر متر
باغ فیض	۵۵۸	۱۲۰ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

داده‌ها از آگهی‌های فروش آپارتمان در شهر تهران در سایت دیوار جمع‌آوری شده است. اعداد قیمت پیشنهادی فروشندہ‌اند، نہ قیمت نہایی معاملہ. آگهی‌های تکراری، خارج از تهران و قیمت‌های غیرواقعی حذف شده‌اند و برای کاهش اثر آگهی‌های پرت از «میانہ» استفاده شده است. محلہ‌هایی کہ در یک ماہ کمتر از ۳۰ آگهی داشته‌اند در جدول‌های محلہ‌ای آورده نشده‌اند. سن بنا بر اساس سال ساخت اعلام‌شده در آگهی و در زمان انتشار آن محاسبہ شده است.

تغییرات ماہانہ، سہ ماہہ و سالانہ بر اساس مقایسہ میانہ قیمت ہر متر کل آگهی‌های ہر ماہ است و ترکیب آگهی‌ها (محلہ، متراژ، سن) می‌تواند بین ماہ‌ها متفاوت باشد. نرخ دلار میانگین نرخ بازار آزاد در ماہ است. این گزارش صرفاً جنبہ اطلاع‌رسانی دارد و توصیه خرید، فروش یا سرمایہ‌گذاری نیست. پیش از ہر معاملہ، ملک را حضوری بازدید و مدارک آن را بررسی کنید.