

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

تیر ۱۴۰۵

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
۱۲۴٫۶٪ رشد	۳۵٫۴٪ رشد	۱٫۰٪ رشد	۲۱۷ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۴٫۸٪	۱۷٫۵ میلیارد تومان	\$۱,۲۱۲	۱۱۰,۲۸۴
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۲ متر	دلار ۱۷۸,۷۳۸ تومان	کاهش ۲۲٫۷٪ ماهانه

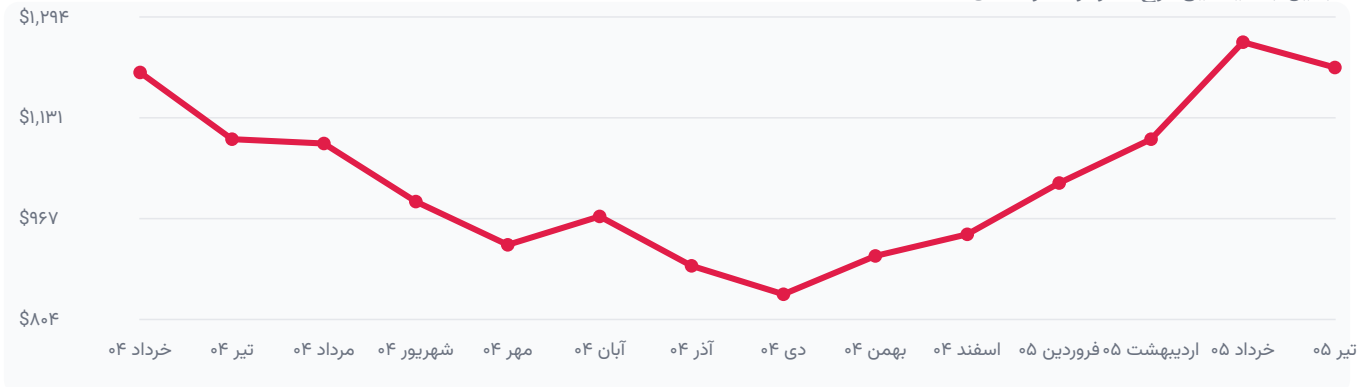
- میانگین قیمت هر متر در تیر ۱۴۰۵ به ۲۱۷ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۱٫۰٪ رشد، سه‌ماهه ۳۵٫۴٪ رشد، سالانه ۱۲۴٫۶٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۱۰,۲۸۴ آگهی بود (کاهش نسبت به ماه قبل) ۲۲٫۷٪.
- گروه لوکس با میانگین ۴۰۰ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۱۰۷ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب بدون تغییر و ۰٫۶٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: جوانمردان (اندیشه) (۲۳۶٫۳٪ رشد)، شهرک آزادی (۱۵۷٫۹٪ رشد)، خاک سفید (۹۱٫۵٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۱,۲۱۲ 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
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	\$1,۰۹۶	۱۳۳,۸۱۰
فروردین ۱۴۰۵	۱۶۰ میلیون	۴/۳٪ رشد	\$1,۰۲۵	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	\$1,۰۸۹	۹۴,۸۷۵
تیر ۱۴۰۴	۹۶ میلیون	۲/۸٪ افت	\$1,۰۹۶	۵۷,۹۵۹
خرداد ۱۴۰۴	۹۹ میلیون	—	\$1,۲۰۴	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	۳۱۴ میلیون تا ۶۴۷ میلیون	۴۰۰ میلیون	۲۱/۸٪	بدون تغییر	پونک، سعادت آباد، دروس
بالا	۲۱۵ میلیون تا ۳۱۳ میلیون	۲۶۱ میلیون	۳۰/۵٪	۰/۳٪ رشد	جنت آباد، سازمان برنامه، شهران
متوسط	۱۶۱ میلیون تا ۲۱۱ میلیون	۱۸۰ میلیون	۱۶/۹٪	۰/۸٪ رشد	تهرانسر، استاد معین، دکتر هوشیار
متوسط رو به پایین	۱۲۱ میلیون تا ۱۶۰ میلیون	۱۴۲ میلیون	۲۱/۲٪	۱/۳٪ رشد	سلسبیل، جیحون، بریانک
اقتصادی	۶۹ میلیون تا ۱۲۱ میلیون	۱۰۷ میلیون	۸/۹٪	۰/۶٪ رشد	فلاح، قصر فیروزه ۱، هلال احمر

توزیع قیمت

صدک‌های قیمت در کل آگهی‌های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانه	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۱۱۵ میلیون	۱۵۰ میلیون	۲۱۷ میلیون	۳۰۵ میلیون	۴۱۹ میلیون
قیمت کل واحد	۶٫۵ میلیارد	۹٫۶ میلیارد	۱۷٫۵ میلیارد	۳۲ میلیارد	۵۸ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متراژ

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۱٫۴٪	۱۴۷ میلیون	۷٫۲ میلیارد	۳۲٫۱٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۴٫۴٪	۱۹۲ میلیون	۱۳٫۸ میلیارد	۱۱٫۴٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۱٫۶٪	۲۵۰ میلیون	۲۵٫۵ میلیارد	۱۵٫۶٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۳٫۹٪	۳۰۸ میلیون	۴۱ میلیارد	۴۲٫۰٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۸٫۸٪	۴۴۴ میلیون	۸۷ میلیارد	۱۰۵٫۱٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۰٫۹٪	۲۶۷ میلیون	۲۷ میلیارد	۲۳٫۱٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۹٫۵٪	۲۳۵ میلیون	۱۹٫۵ میلیارد	۸٫۶٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۵٫۱٪	۲۰۵ میلیون	۱۴٫۴ میلیارد	۵٫۳٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۳٫۰٪	۱۶۰ میلیون	۱۰٫۲ میلیارد	۲۶٫۲٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱٫۵٪	۱۹۰ میلیون	۱۸٫۷ میلیارد	۱۲٫۳٪ 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
دیلمان	۱۲۶٫۸٪ رشد	شهرک گلها	۲۷٫۷٪ افت
خاک سفید	۶۴٫۸٪ رشد	خانی‌آباد	۱۶٫۷٪ افت
دهکده المپیک	۴۳٫۵٪ رشد	وردآورد	۱۵٫۵٪ افت
زیبادشت	۳۴٫۶٪ رشد	گاندی	۱۴٫۴٪ افت
جوانمردان (اندیشه)	۲۱٫۰٪ رشد	قزل قلعه	۱۴٫۰٪ افت
نجات الهی	۱۷٫۸٪ رشد	بهاران	۹٫۳٪ افت
شهرک استقلال	۱۷٫۲٪ رشد	امجدیه (خاقانی)	۸٫۹٪ افت
ورزشگاه آزادی	۱۵٫۹٪ رشد	شهید اسدی	۸٫۵٪ 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)	۲۳۶/۳٪ رشد	قزل قلعه	۵/۹٪ رشد
شهرک آزادی	۱۵۷/۹٪ رشد	خانی‌آباد	۷/۶٪ رشد
خاک سفید	۹۱/۵٪ رشد	قبا	۹/۸٪ رشد
زیبادشت	۹۰/۰٪ رشد	آهنگران (سراسیاب دولاب)	۱۲/۶٪ رشد
بهارستان	۸۸/۳٪ رشد	وردآورد	۱۵/۰٪ رشد
سعیدآباد	۸۳/۴٪ رشد	یافت‌آباد	۱۵/۹٪ رشد
جمهوری	۸۰/۶٪ رشد	سعادت‌آباد	۱۹/۱٪ رشد
تهرانسر	۷۹/۳٪ رشد	باغ خزانه	۱۹/۳٪ رشد

پرنسبترین محلله‌ها

محللهایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محلله	تعداد آگهی	میانه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۵,۱۴۰	۲۷۸ میلیون
سلسبیل	۳,۷۶۷	۱۵۳ میلیون
سازمان برنامه	۲,۶۷۱	۲۶۷ میلیون
پونک	۲,۶۴۸	۳۱۷ میلیون
جیحون	۲,۵۲۰	۱۵۲ میلیون
شهران	۱,۸۳۹	۲۴۷ میلیون
تهرانپارس	۱,۸۱۶	۲۳۲ میلیون
بریانک	۱,۶۱۰	۱۳۱ میلیون
فردوس	۱,۵۴۴	۲۶۵ میلیون
باغ فیض	۱,۳۰۵	۲۶۱ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

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