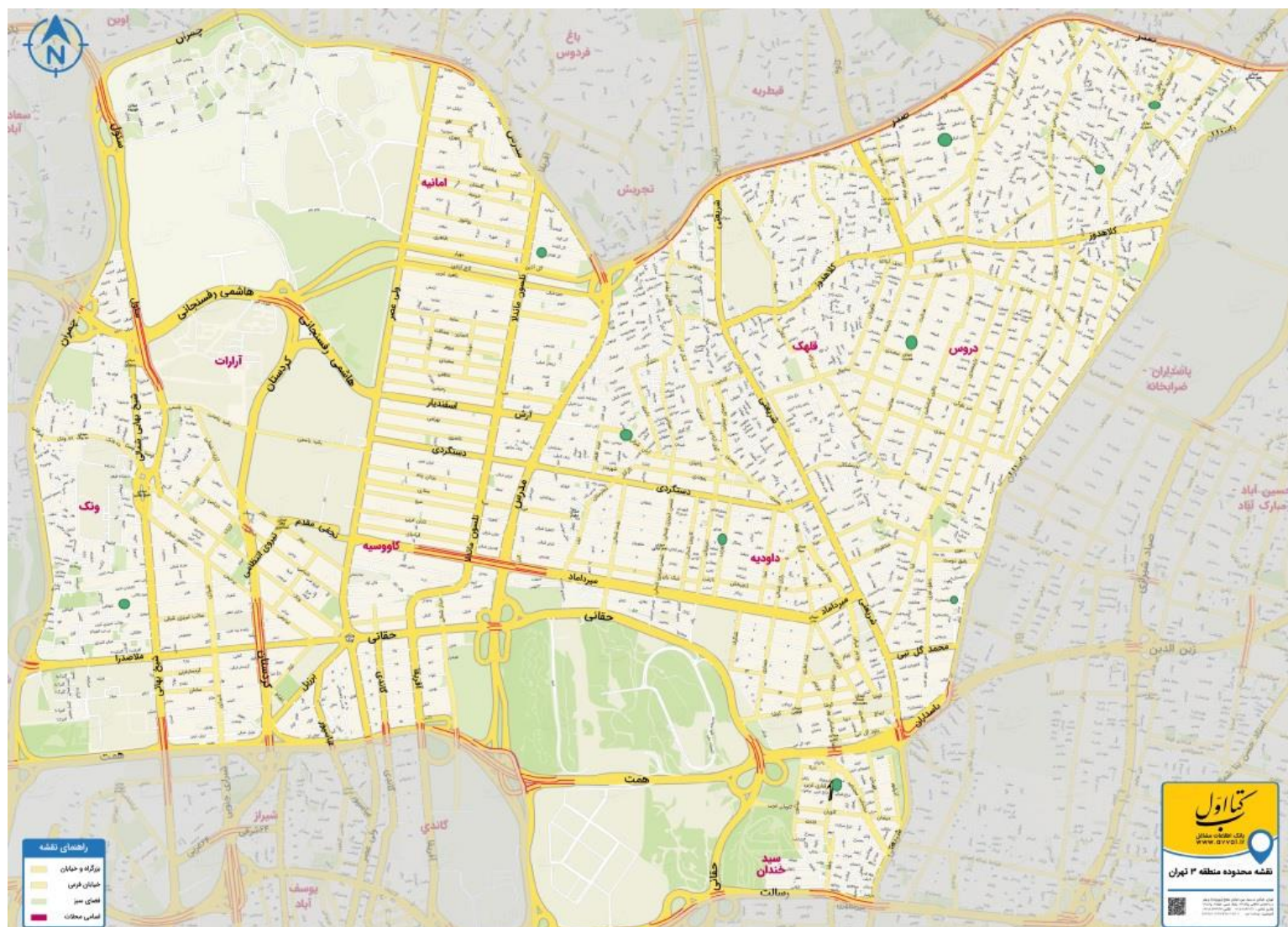


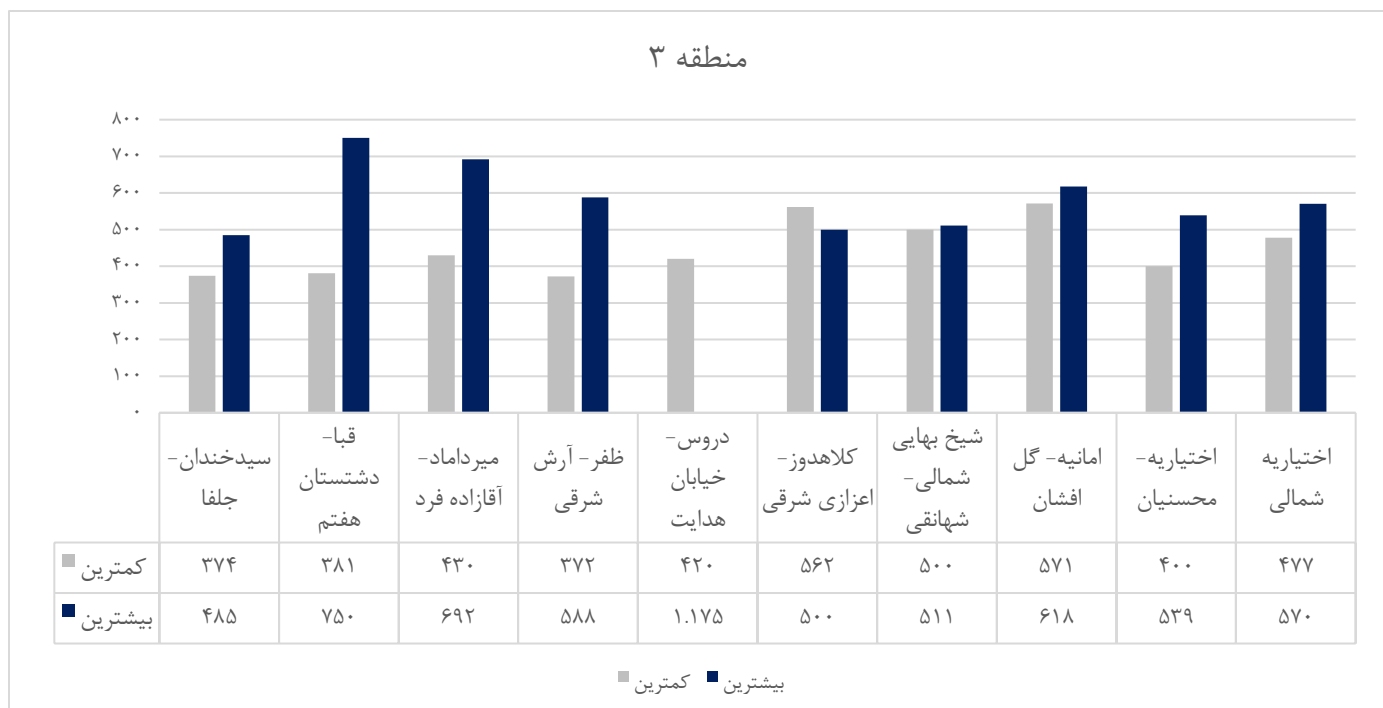


بررسی وضعیت مسکن در مناطق ۳، ۵، ۸ و ۱۰ تهران

مهرماه ۱۴۰۵



ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۹۵	۲	۵	۴۴۵.۲۶۳	۴۲,۳۰۰	۱۳۹۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	سیدخندان- جلفا- خیابان قناری
۲	۱۰۰	۲	۴	۴۸۰	۴۸,۰۰۰	۱۳۹۶	آسانسور- پارکینگ- انباری	پاسداران- نبش دشتستان هفتم
۳	۱۰۵	۲	۲	۴۰۹.۵۲۳	۴۳,۰۰۰	۱۳۹۷	آسانسور- پارکینگ- انباری	میرداماد- آقازاده فرد- یاس
۴	۱۴۰	۳	۴	۴۲۱.۴۲۸	۵۹,۰۰۰	۱۳۹۸	آسانسور-۲ پارکینگ- انباری- نگهبانی مقیم- یک خواب مستر	ظفر- آرش شرقی
۵	۲۷۰	۳	۵	۵۹۲.۲۲۲	۱۵۹,۹۰۰	۱۳۹۹	آسانسور-۳ پارکینگ- انباری- سه خواب مستر	دروس- خیابان هدایت
۶	۱۷۰	۳	۴	۴۸۸.۲۳۵	۸۳,۰۰۰	۱۴۰۰	آسانسور- پارکینگ- انباری- یک خواب مستر- لاندی- کلوزت- تراس قابل چیدمان- سالن اجتماعات- سرایداری مقیم	کلاهدوز- اعزازی شرقی
۷	۳۵۰	۴	۱	۶۴۸.۵۷۱	۲۲۷,۰۰۰	۱۴۰۱	آسانسور-۴ پارکینگ- انباری- چهار خواب مستر- سالن اجتماعات- سالن ورزش- روف گاردن- استخر- سونا- جکوزی	شیخ بهایی شمالی- شهنقی
۸	۲۱۰	۳	همکف	۵۰۰	۱۰۵,۰۰۰	۱۴۰۲	آسانسور-۵ پارکینگ- انباری	امانیه- گل افشان
۹	۱۱۶	۳	۲	۵۴۱.۳۷۹	۶۲,۸۰۰	۱۴۰۳	آسانسور- پارکینگ- انباری	اختیاریه- محسنیان
۱۰	۱۵۵	۳	۱	۴۷۷.۴۱۹	۷۴,۰۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری	اختیاریه شمالی
۱۱	۱۷۰	۳	۵	۷۰۵.۸۸۲	۱۲۰,۰۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری- لاندی- آلاچیق- باربیکیو- مطبخ	زرگنده- ترابی

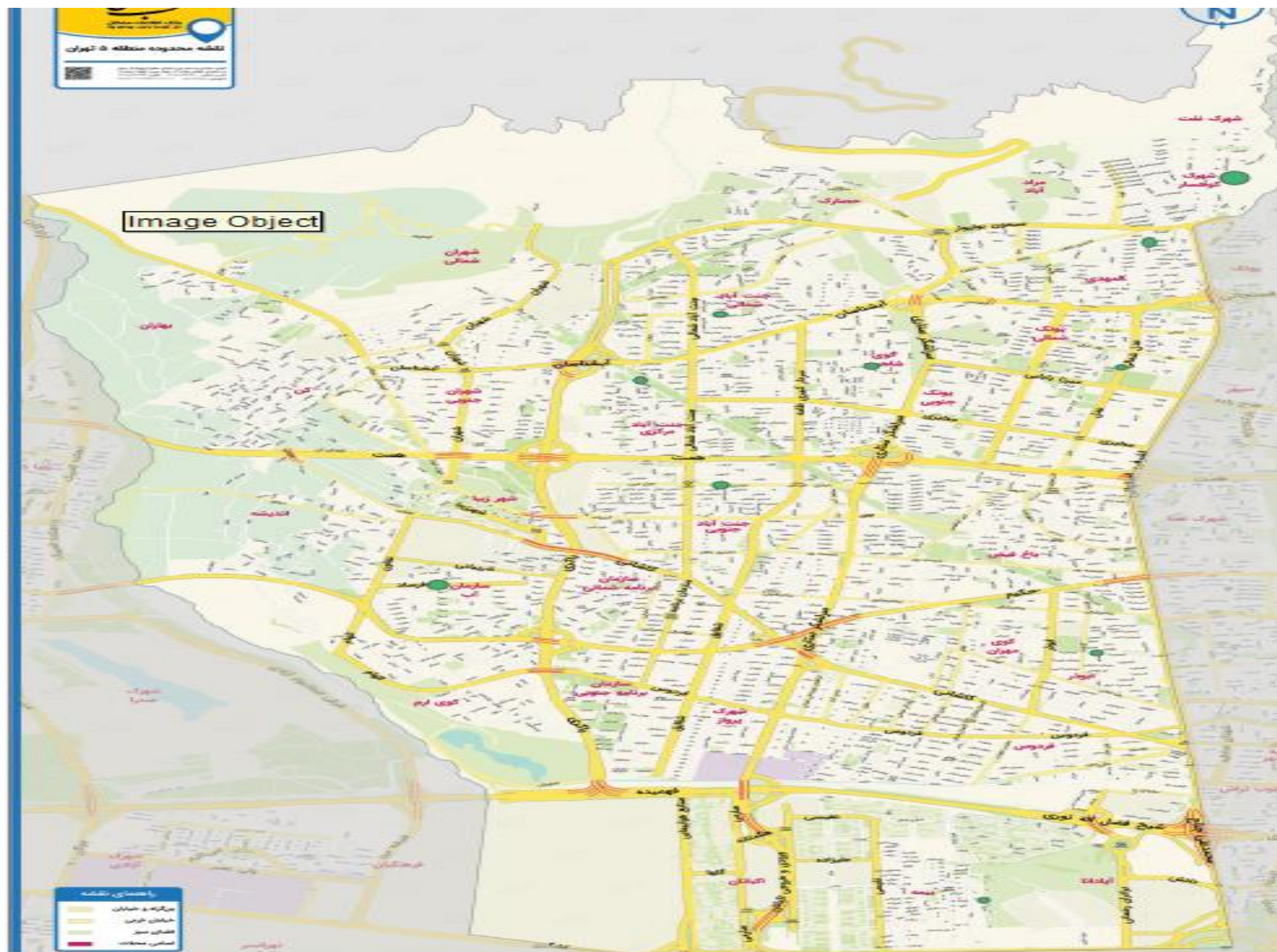


منطقه ۳- مهرماه بیشترین قیمت

ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۱۳۰	۳	۱	۴۸۴.۶۱۵	۶۳,۰۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری- کلیدنخورده- مستر- کلوزت- بالکن قابل چیدمان- حیات خلوت	سیدخندان- جلفا
۲	۲۱۵	۳	۴	۷۵۰	۱۶۱,۲۵۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری- بالکن قابل چیدمان- سالن جیم- سالن اجتماعات- نشیمن مجزا- یک خواب مستر	قبا- دشتستان هفتم
۳	۱۷۰	۳	۴	۶۹۱.۷۶۴	۱۱۷,۶۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- ۲پارکینگ- انباری- ۳خواب مستر- لابی من- سرایدار- تراس قابل چیدمان	میرداماد- آقازاده فرد
۴	۱۶۵	۳	۲	۵۸۷.۸۷۸	۹۷,۰۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری- سه خواب مستر- لابی من	ظفر- آرش شرقی
۵	۲۴۵	۳	۵	۱.۱۷۵	۲۸۸	۱۴۰۵	آسانسور- ۳ پارکینگ- انباری- سه خواب مستر- فول امکانات	دروس- خیابان هدایت
۶	۱۱۰	۲	۲	۵۰۰.۰۰۰	۵۵,۰۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری- استخر- سونا- جکوزی- لابی- روف- سرایدار مقیم	کلاهدوز- اعزازی شرقی
۷	۹۰	۲	۴	۵۱۱.۱۱۱	۴۶,۰۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری	شیخ بهایی شمالی- شهنقی
۸	۱۳۶	۳	۴	۶۱۷.۶۴۷	۸۴,۰۰۰	۱۴۰۰	آسانسور- انباری- پارکینگ- سه خواب مستر- سرایدار مقیم	امانیه- گل افشان
۹	۱۱۵	۲	۴	۵۳۹.۱۳	۶۲,۰۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری- کلیدنخورده- سرایدار- لابی- تراس قابل چیدمان	اختیاریه- محسنیان
۱۰	۱۹۳	۳	۳	۵۶۹.۹۴۸	۱۱۰,۰۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- ۲پارکینگ- انباری- روف گاردن- سالن ورزش- سرایداری مقیم- سه خواب مستر	اختیاریه شمالی

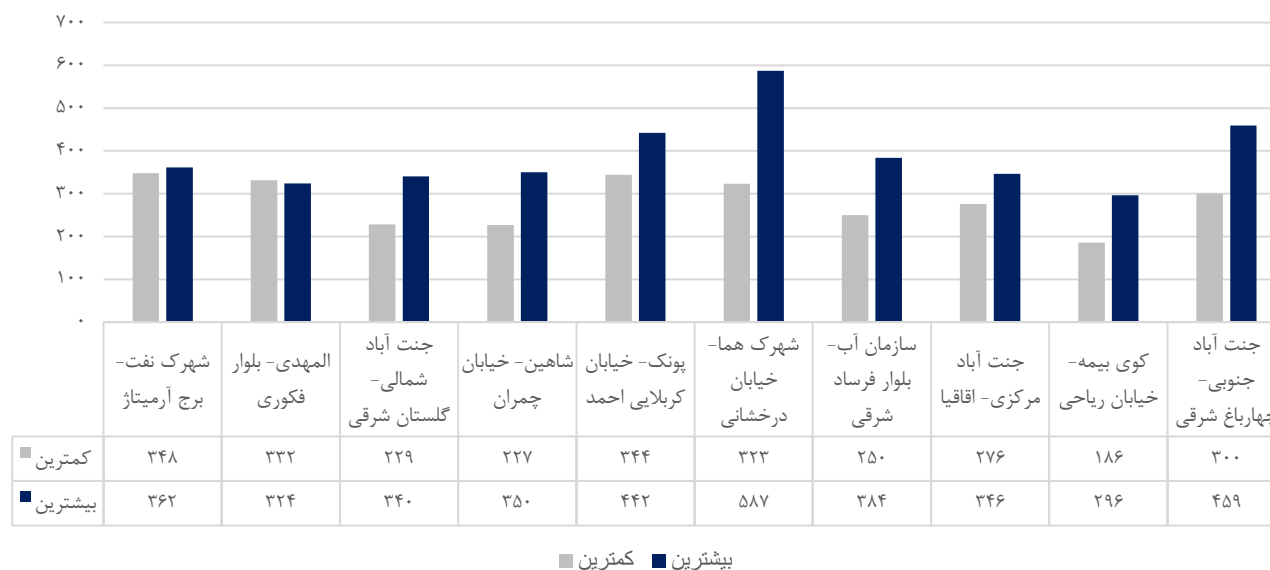
منطقه ۳- مهرماه کمترین قیمت

ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۱۲۳	۳	۱	۳۷۳.۹۸۳	۴۶,۰۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری- کلیدنخورده	سیدخندان- جلفا
۲	۱۰۵	۲	۴	۳۸۰.۹۵۲	۴۰,۰۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری- سرایداری مقیم- لابی- یک خواب مستر	قبا- دشتستان هفتم
۳	۱۳۵	۳	۲	۴۲۹.۶۲۹	۵۸,۰۰۰	۱۳۹۸	آسانسور- پارکینگ- انباری	میرداماد- آقازاده فرد
۴	۴۷	۰	۴	۳۷۲.۳۴	۱۷,۵۰۰	۱۳۹۷	آسانسور- انباری	ظفر- آرش شرقی
۵	۱۳۸	۳	۳	۴۲۰.۲۸۹	۵۸,۰۰۰	۱۳۹۷	۲پارکینگ- انباری- آسانسور	دروس- خیابان هدایت
۶	۱۳۰	۳	۲	۵۶۱.۵۳۸	۷۳,۰۰۰	۱۴۰۳	آسانسور- ۲پارکینگ- انباری- کلیدنخورده	کلاهدوز- اعزازی شرقی
۷	۲۲۰	۳	۲	۵۰۰	۱۱۰,۰۰۰	۱۳۹۸	۲ پارکینگ- انباری- آسانسور- یک خواب مستر- آشپزخانه فرنیش	شیخ بهایی شمالی- شهنقی
۸	۱۰۵	۲	۴	۵۷۱.۴۲۸	۶۰,۰۰۰	۱۴۰۲	آسانسور- انباری- ۲ پارکینگ	امانیه- گل افشان
۹	۱۱۰	۲	۲	۴۰۰	۴۴,۰۰۰	۱۴۰۱	۲پارکینگ- انباری- آسانسور- سالن اجتماعات- لابی مبله- سرایداری	اختیاریه- محسنیان
۱۰	۱۵۵	۳	۱	۴۷۷.۴۱۹	۷۴,۰۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری	اختیاریه شمالی



ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۷۶	۲	۵	۳۲۶.۳۱۵	۲۴,۸۰۰	۱۳۹۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	شهرک کوهسار
۲	۱۱۵	۲	۴	۳۳۰.۴۳۴	۳۸,۰۰۰	۱۳۹۶	آسانسور- پارکینگ- انباری	المهدی- بلوار فکوری
۳	۸۶	۲	۴	۳۱۳.۹۵۳	۲۷,۰۰۰	۱۳۹۷	آسانسور- پارکینگ- انباری	جنت آباد شمالی- گلستان شرقی
۴	۷۵	۲	۵	۲۲۶.۶۶۶	۱۷,۰۰۰	۱۳۹۸	آسانسور- پارکینگ- انباری- سالن اجتماعات- سالن ورزش- سرایدار مقیم	شاهین- خیابان چمران
۵	۱۵۵	۳	۳	۴۴۱.۹۳۵	۶۸,۵۰۰	۱۳۹۹	آسانسور- پارکینگ- انباری	پونک- خیابان کربلایی احمد
۶	۱۰۰	۲	۵	۲۸۵	۲۸,۵۰۰	۱۴۰۰	آسانسور- پارکینگ- انباری- کلید نخورده- سرایدار و نگهبان مقیم	شهرک هما- خیابان درخشانی
۷	۲۱۰	۳	۳	۳۱۹.۰۴۷	۶۷,۰۰۰	۱۴۰۱	آسانسور- پارکینگ- انباری- فول امکانات	سازمان آب- بلوار فرساد شرقی
۸	۱۲۸	۲	۷	۳۳۳.۵۹۳	۴۲,۷۰۰	۱۴۰۲	آسانسور- پارکینگ- انباری- سالن بازی- سالن بدنسازی- استخر- سونا- جکوزی- کلید نخورده	جنت آباد مرکزی- اقلایا
۹	۱۱۰	۲	۱۲	۱۹۸	۲۱,۷۸۰	۱۴۰۳	آسانسور- پارکینگ- انباری	کوی بیمه- خیابان ریاحی
۱۰	۱۸۵	۳	۴	۴۵۹.۴۵۹	۸۵,۰۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری- کلید نخورده- فول امکانات	جنت آباد جنوبی- خیابان چهارباغ شرقی
۱۱	۲۷۳	۴	۱	۲۷۳	۷۴,۵۲۹	۱۴۰۵	آسانسور-۴ پارکینگ- انباری- کلید نخورده- روف گاردن- سرایداری مقیم- ۴ خواب مستر	اباذر

منطقه ۵

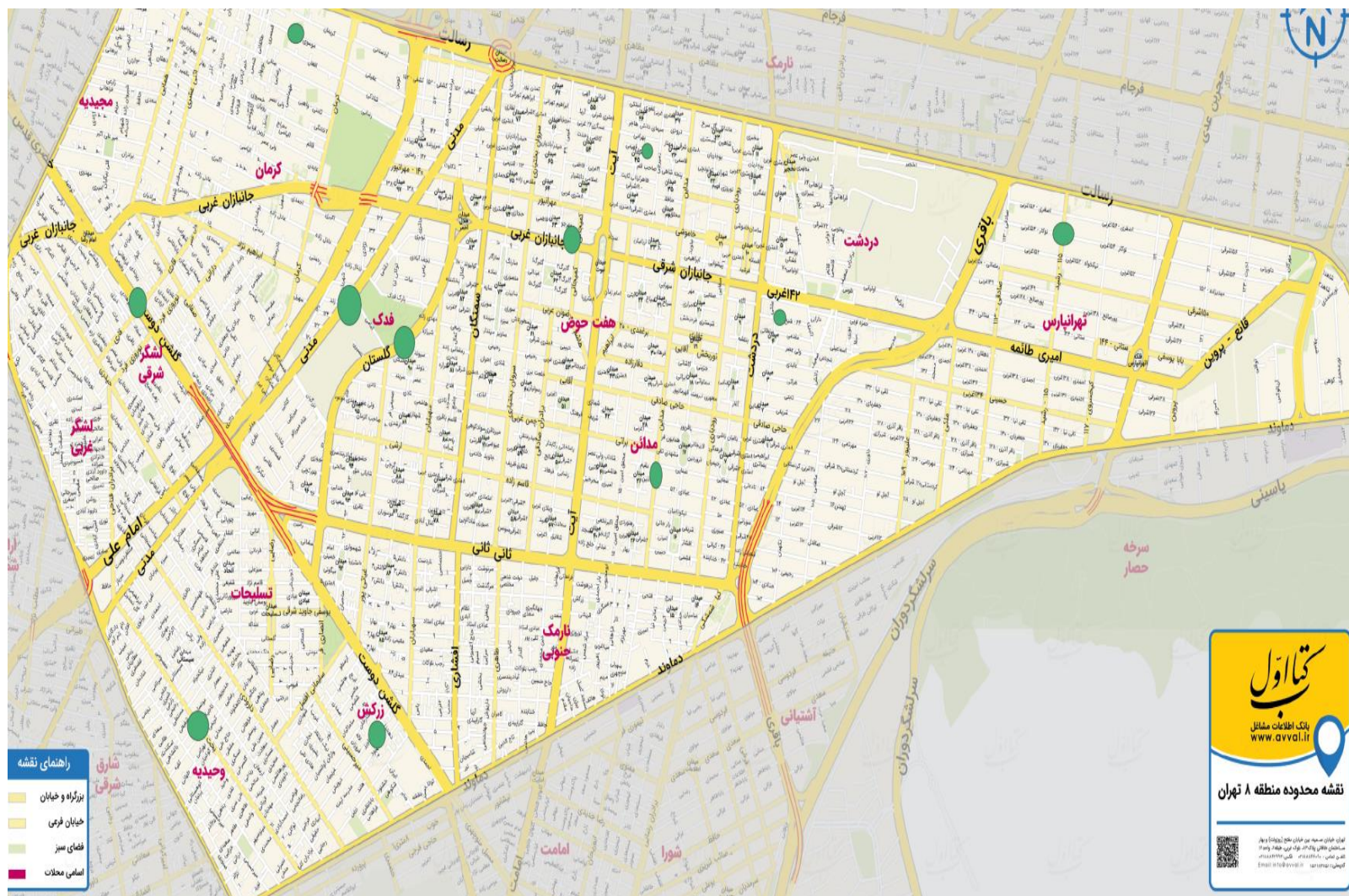


منطقه ۵- مهرماه بیشترین قیمت

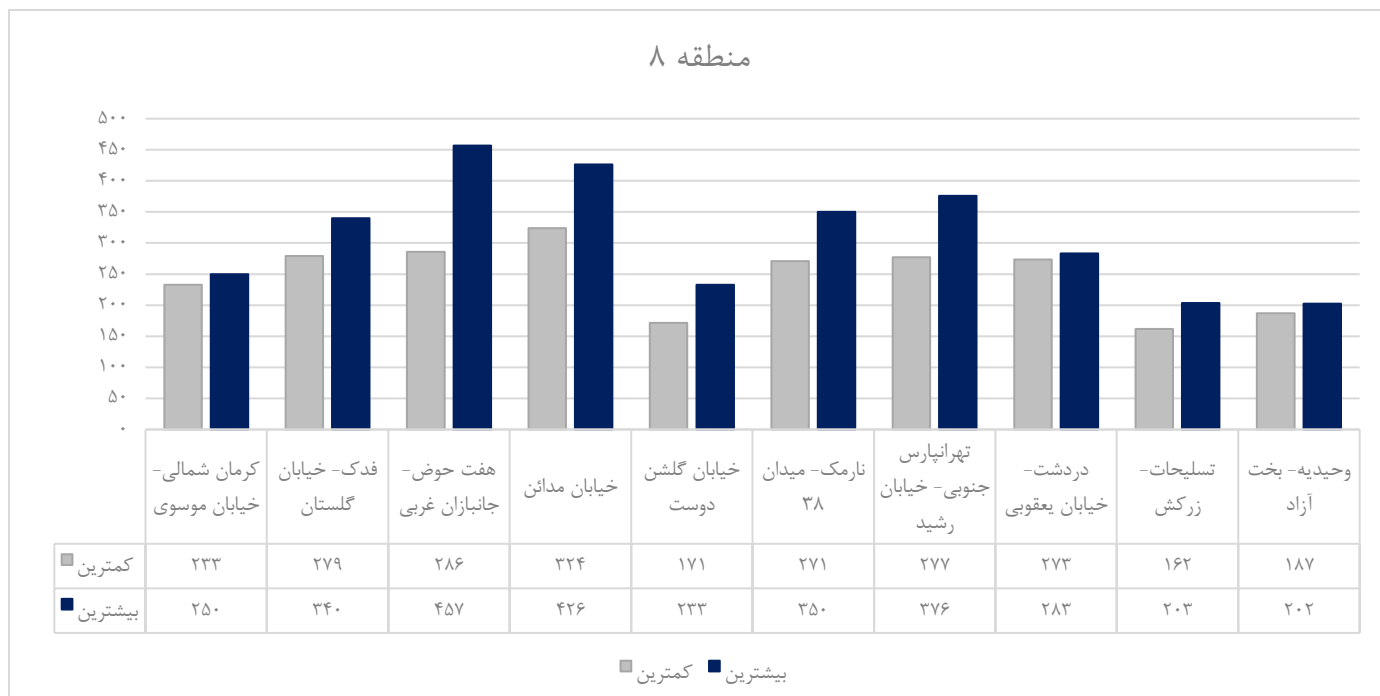
ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۱۳۶	۳	۲	۳۶۱.۷۶۴	۴۹,۲۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری	شهرک نفت
۲	۱۵۰	۳	۲	۳۲۳.۶۶۶	۴۸,۵۵۰	۱۳۹۷	آسانسور- پارکینگ- انباری	المهدی- بلوار فکوری
۳	۱۸۸	۳	۴	۳۴۰.۴۲۵	۶۴,۰۰۰	۱۴۰۰	آسانسور- ۲پارکینگ- انباری- یک خواب مستر	جنت آباد شمالی- گلستان شرقی
۴	۱۰۰	۳	۱	۳۵۰	۳۵,۰۰۰	۱۳۹۵	آسانسور-پارکینگ- انباری	شاهین- خیابان چمران
۵	۱۵۵	۳	۳	۴۴۱.۹۳۵	۶۸,۵۰۰	۱۳۹۹	آسانسور- پارکینگ- انباری	پونک- خیابان کربلایی احمد
۶	۲۱۸	۳	۷	۵۸۷.۱۵۵	۱۲۸,۰۰۰	۱۴۰۳	آسانسور- پارکینگ- انباری-سه خواب رویال مستر- تراس گاردن- آسانسور اختصاصی- مجموعه ورزشی- سالن کنفرانس و اجتماعات- روف گاردن- گیمر سنتر	شهرک هما- خیابان درخشانی
۷	۱۷۰	۳	۳	۳۸۳.۵۲۹	۶۵,۲۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- ۲پارکینگ- انباری- سه خواب مستر	سازمان آب- بلوار فرساد شرقی
۸	۱۳۰	۲	۷	۳۴۶.۱۵۳	۴۵,۰۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- انباری- پارکینگ- لابی من- استخر- سونا- جکوزی- سالن بدنسازی- سالن بازی کودکان- سالن اجتماعات	جنت آباد مرکزی- اقاچیا
۹	۸۰	۲	۳	۲۹۶.۲۵	۲۳,۷۰۰	۱۳۹۶	آسانسور- پارکینگ- انباری	کوی بیمه- خیابان ریاحی
۱۰	۱۸۵	۳	۴	۴۵۹.۴۵۹	۸۵,۰۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری- کلیدنخورده- فول امکانات	جنت آباد جنوبی- خیابان چهارباغ شرقی

منطقه ۵- مهرماه کمترین قیمت

ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۱۱۵	۲	۴	۳۴۷.۸۲۶	۴۰,۰۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری- لابی من- سالن اجتماعات- باشگاه- سونا و جکوزی- سینما- اتاق ماساژ	شهرک نفت- برج آرمیتاژ
۲	۹۵	۲	۲	۳۳۱.۵۷۸	۳۱,۵۰۰	۱۳۹۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	المهدی- بلوار فکوری
۳	۷۰	۲	۲	۲۲۸.۵۷۱	۱۶,۰۰۰	۱۳۹۵	آسانسور- انباری	جنت آباد شمالی- گلستان شرقی
۴	۷۵	۲	۵	۲۲۶.۶۶۶	۱۷,۰۰۰	۱۳۹۸	آسانسور- پارکینگ- انباری- سالن اجتماعات- سالن ورزش- سرایدار مقیم	شاهین- خیابان چمران
۵	۷۵	۲	۲	۳۴۴	۲۵,۸۰۰	۱۳۹۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	پونک- خیابان کربلایی احمد
۶	۱۳۰	۲	۲	۳۲۳.۰۷۶	۴۲,۰۰۰	۱۳۹۸	آسانسور- پارکینگ- انباری	شهرک هما- خیابان درخشانی
۷	۸۸	۲	۴	۲۵۰	۲۲,۰۰۰	۱۴۰۰	آسانسور- پارکینگ- انباری	سازمان آب- بلوار فرساد شرقی
۸	۱۰۵	۲	۲	۲۷۶.۱۹	۲۹,۰۰۰	۱۳۹۵	آسانسور-انباری- پارکینگ	جنت آباد مرکزی- اقاچیا
۹	۷۸	۲	۷	۱۸۵.۸۹۷	۱۴,۵۰۰	۱۳۹۶	آسانسور-انباری- پارکینگ	کوی بیمه- خیابان ریاحی
۱۰	۶۵	۱	۵	۳۰۰	۱۹,۵۰۰	۱۳۹۶	آسانسور-انباری- پارکینگ	جنت آباد جنوبی- چهارباغ شرقی



ردیف	مساحت (متر مربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۵۸	۲	۵	۲۵۰	۱۴,۵۰۰	۱۳۹۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	کرمان شمالی- خیابان موسوی
۲	۹۸	۲	۲	۲۵۰	۲۴,۵۰۰	۱۳۹۶	آسانسور- پارکینگ- انباری	فدک- خیابان گلستان
۳	۹۵	۲	۲	۳۱۵,۷۸۹	۳۰,۰۰۰	۱۳۹۷	آسانسور- ۲ پارکینگ- انباری	هفت حوض- جانبازان غربی
۴	۱۲۲	۳	۳	۴۲۶,۲۲۹	۵۲,۰۰۰	۱۳۹۸	آسانسور- پارکینگ- انباری- دو خواب مستر- کلید نخورده	خیابان مدائن
۵	۱۲۱	۳	۱	۱۸۰,۱۶۵	۲۱,۸۰۰	۱۳۹۹	آسانسور- پارکینگ	خیابان گلشن دوست
۶	۴۵	۱	۱	۳۱۷,۷۷۷	۱۴,۳۰۰	۱۴۰۰	آسانسور- انباری	نارمک- میدان ۴۵
۷	۷۴	۲	۴	۲۷۷,۰۲۷	۲۰,۵۰۰	۱۴۰۱	آسانسور- پارکینگ- انباری	تهرانپارس جنوبی- خیابان رشید
۸	۸۵	۲	۳	۲۷۶,۴۷	۲۳,۵۰۰	۱۴۰۲	آسانسور- پارکینگ- انباری	دردشت- خیابان شیخ
۹	۶۲	۱	۱	۲۰۳,۲۲۵	۱۲,۶۰۰	۱۴۰۳	آسانسور- پارکینگ- انباری	تسلیحات- زرکش
۱۰	۷۹	۲	۱	۱۸۴,۱۷۷	۱۴,۵۵۰	۱۴۰۴	آسانسور	وحیدیه- بخت آزاد
۱۰	۱۱۸	۲	۲	۲۵۴,۲۳۷	۳۰,۰۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	فدک- خیابان شهیدمدنی



منطقه ۸- مهرماه بیشترین قیمت

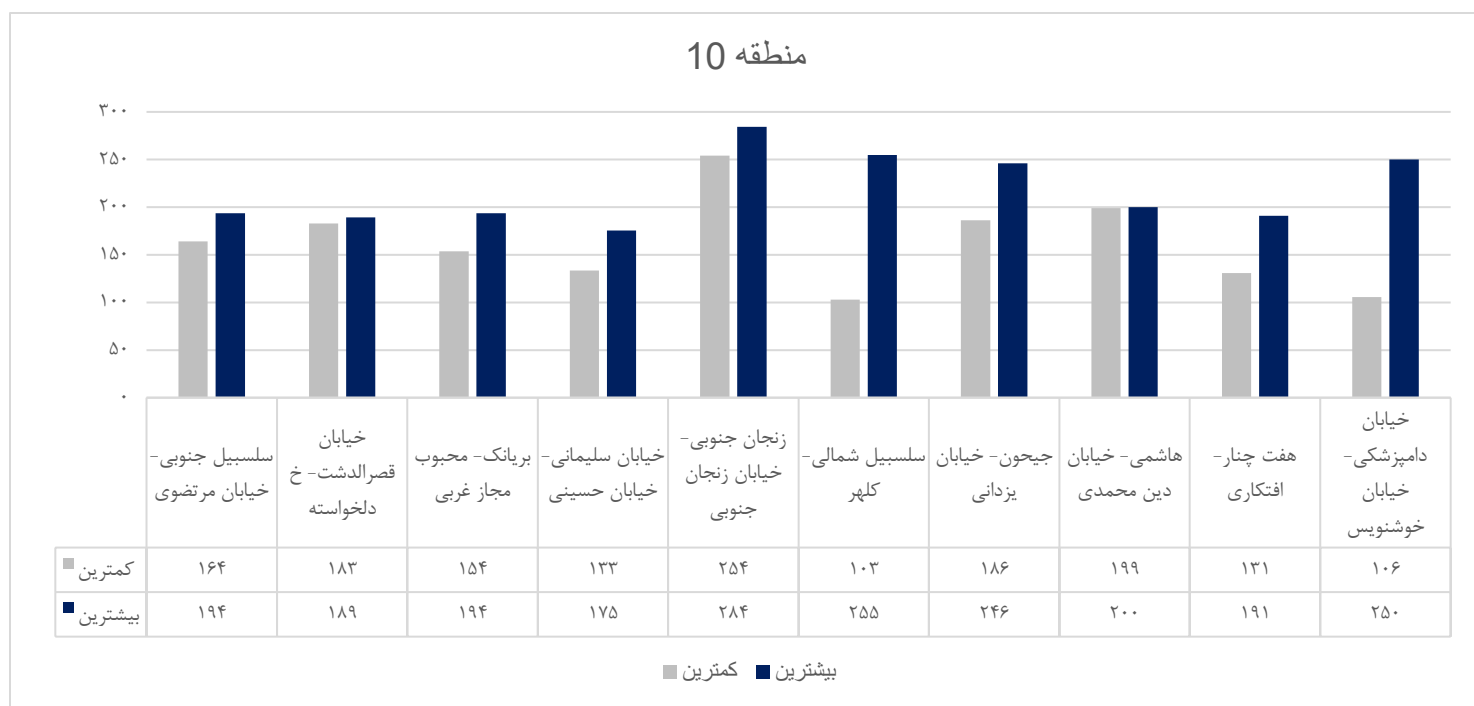
ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۵۸	۲	۵	۲۵۰	۱۴,۵۰۰	۱۳۹۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	کرمان شمالی- خیابان موسوی
۲	۱۵۰	۳	۴	۳۴۰	۵۱,۰۰۰	۱۴۰۰	آسانسور- پارکینگ- انباری	فدک- خیابان گلستان
۳	۱۵۰	۳	۴	۴۵۶,۶۶۶	۶۸,۵۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- ۲پارکینگ- انباری	هفت حوض- جانبازان غربی
۴	۱۲۲	۳	۳	۴۲۶,۲۲۹	۵۲,۰۰۰	۱۴۰۱	آسانسور-پارکینگ- انباری- دوخواب مستر- کلید نخورده	خیابان مدائن
۵	۸۶	۲	۵	۲۳۲,۵۵۸	۲۰,۰۰۰	۱۴۰۲	آسانسور- پارکینگ- انباری	خیابان گلشن دوست
۶	۹۰	۲	۲	۳۵۰	۳۱,۵۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری- فول امکانات- کلیدنخورده	نارمک- میدان ۳۸
۷	۱۶۵	۳	۲	۳۷۵,۷۵۷	۶۲,۰۰۰	۱۴۰۰	آسانسور- پارکینگ- انباری- یک خواب مستر	تهرانپارس جنوبی- خیابان رشید
۸	۶۶	۱	۲	۲۸۳,۳۳۳	۱۸,۷۰۰	۱۴۰۰	آسانسور- انباری	دردشت- خیابان یعقوبی
۹	۶۲	۱	۱	۲۰۳,۲۲۵	۱۲,۶۰۰	۱۴۰۳	آسانسور- پارکینگ- انباری	تسلیحات- زرکش
۱۰	۱۳۰	۳	۲	۲۰۲,۳۰۷	۲۶,۳۰۰	۱۴۰۲	آسانسور- پارکینگ- انباری	وحیدیه- بخت آزاد

منطقه ۸- مهرماه کمترین قیمت

ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۶۵	۲	۱	۲۳۳	۱۵,۱۴۵	۱۳۹۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	کرمان شمالی- خیابان موسوی
۲	۸۶	۲	۱	۲۷۹,۰۶۹	۲۴,۰۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	فدک- خیابان گلستان
۳	۷۰	۲	۱	۲۸۵,۷۱۴	۲۰,۰۰۰	۱۴۰۱	آسانسور- انباری	هفت حوض- جانبازان غربی
۴	۵۰	۱	۱	۳۲۴	۱۶,۲۰۰	۱۴۰۳	آسانسور- انباری	خیابان مدائن
۵	۵۴	۱	۳	۱۷۱,۲۹۶	۹,۲۵۰	۱۴۰۰	پارکینگ- انباری	خیابان گلشن دوست
۶	۸۳	۲	۱	۲۷۱,۰۸۴	۲۲,۵۰۰	۱۳۹۶	آسانسور- پارکینگ- انباری	نارمک- میدان ۳۸
۷	۷۴	۲	۴	۲۷۷,۰۲۷	۲۰,۵۰۰	۱۴۰۱	آسانسور- پارکینگ- انباری	تهرانپارس جنوبی- خیابان رشید
۸	۶۴	۱	۲	۲۷۳,۴۳۷	۱۷,۵۰۰	۱۳۹۵	آسانسور-انباری- سالن اجتماعات	دردشت- خیابان یعقوبی
۹	۵۲	۱	۲	۱۶۱,۹۲۳	۸,۴۲۰	۱۳۹۶	انباری	تسلیحات- زرکش
۱۰	۳۹	۱	۱	۱۸۷,۱۷۹	۷,۳۰۰	۱۳۹۵	پارکینگ- انباری	وحیدیه- بخت آزاد



ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۶۲	۱	۱	۱۹۳.۵۴۸	۱۲,۰۰۰	۱۳۹۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	سلسبیل جنوبی- خیابان مرتضوی
۲	۶۹	۲	۲	۱۸۵.۵۰۷	۱۲,۸۰۰	۱۳۹۶	آسانسور- پارکینگ- انباری	خیابان قصرالدشت- نبش قاسمی
۳	۷۵	۲	۳	۱۵۳.۳۳۳	۱۱,۵۰۰	۱۳۹۷	آسانسور- انباری	بریانک- محبوب مجاز غربی
۴	۶۴	۱	۵	۱۶۹.۵۳۱	۱۰,۸۵۰	۱۳۹۸	آسانسور- پارکینگ- انباری	خیابان سلیمانی- خیابان حسینی
۵	۶۶	۲	۵	۲۵۰	۱۶,۵۰۰	۱۳۹۹	پارکینگ- آسانسور	زنجان جنوبی- خیابان طوس
۶	۵۲	۱	۲	۱۰۳.۰۷۶	۵,۳۶۰	۱۴۰۰	آسانسور- پارکینگ- انباری	سلسبیل شمالی- کلهر
۷	۱۰۳	۲	۱	۱۷۰.۸۷۳	۱۷,۶۰۰	۱۴۰۱	آسانسور- پارکینگ- انباری- یک خواب مستر	جیحون- خیابان یزدانی
۸	۸۳	۲	۳	۱۸۰.۷۲۲	۱۵,۰۰۰	۱۴۰۲	آسانسور- پارکینگ- انباری	خیابان هاشمی- خیابان دین محمدی
۹	۹۵	۳	۴	۱۸۹.۴۷۳	۱۸,۰۰۰	۱۴۰۳	آسانسور- پارکینگ	هفت چنار- افتکاری
۱۰	۵۲	۱	۳	۱۰۵.۷۶۹	۵,۵۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری	خیابان دامپزشکی- خیابان خوشنویس
۱۱	۱۲۵	۳	۲	۱۷۹.۲	۲۲,۴۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	جیحون- خیابان کمیل



منطقه ۱۰- مهرماه بیشترین قیمت

ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۶۲	۱	۱	۱۹۳.۵۴۸	۱۲,۰۰۰	۱۳۹۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	سلسبیل جنوبی- خیابان مرتضوی
۲	۵۶	۱	۴	۱۸۹.۲۸۵	۱۰,۶۰۰	۱۴۰۳	آسانسور- پارکینگ- انباری	خیابان قصرالدشت- خ دلخواسته
۳	۸۰	۲	۴	۱۹۳.۷۵	۱۵,۵۰۰	۱۴۰۱	آسانسور- پارکینگ- انباری	بریانک- محبوب مجاز غربی
۴	۹۴	۲	۳	۱۷۵.۳۱۹	۱۶,۴۸۰	۱۴۰۱	آسانسور-پارکینگ	خیابان سلیمانی- خیابان حسینی
۵	۱۰۰	۲	۲	۲۸۴.۲	۲۸,۴۲۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ	زنجان جنوبی- خیابان زنجان جنوبی
۶	۱۵۵	۳	۲	۲۵۴.۸۳۸	۳۹,۵۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	سلسبیل شمالی- کلهر
۷	۵۰	۱	۳	۲۴۶	۱۲,۳۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری- کلیدنخورده	جیحون- خیابان یزدانی
۸	۶۷	۲	۱	۲۰۰	۱۳,۴۰۰	۱۴۰۳	آسانسور- پارکینگ- انباری	هاشمی- خیابان دین محمدی
۹	۱۲۰	۳	۲	۱۹۰.۸۳۳	۲۲,۹۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	هفت چنار- افتکاری
۱۰	۳۸	۱	۲	۲۵۰	۹,۵۰۰	۱۴۰۵	آسانسور- پارکینگ- انباری	خیابان دامپزشکی- خیابان خوشنویس

منطقه ۱۰- مهرماه کمترین قیمت

ردیف	مساحت (مترمربع)	تعداد خواب	طبقه	قیمت هر متر مربع (میلیون تومان)	قیمت کل (میلیارد تومان)	سال ساخت	امکانات	محدوده
۱	۶۴	۲	۱	۱۶۴.۰۶۲	۱۰,۵۰۰	۱۴۰۰	آسانسور- پارکینگ- انباری	سلسبیل جنوبی- خیابان مرتضوی
۲	۹۱	۲	۱	۱۸۲.۹۶۷	۱۶,۶۵۰	۱۴۰۳	آسانسور- پارکینگ- انباری	خیابان قصرالدشت- خ دلخواسته
۳	۵۵	۱	۴	۱۵۳.۶۳۶	۸,۴۵۰	۱۳۹۶	آسانسور- انباری	بریانک- محبوب مجاز غربی
۴	۴۸	۱	۲	۱۳۳.۳۳۳	۶,۴۰۰	۱۳۹۷	آسانسور- انباری	خیابان سلیمانی- خیابان حسینی
۵	۶۰	۱	۴	۲۵۴.۱۶۶	۱۵,۲۵۰	۱۴۰۱	آسانسور- پارکینگ- انباری	زنجان جنوبی- خیابان زنجان جنوبی
۶	۵۲	۱	۲	۱۰۳.۰۷۶	۵,۳۶۰	۱۴۰۰	آسانسور- پارکینگ- انباری	سلسبیل شمالی- کلهر
۷	۵۱	۱	۱	۱۸۶.۲۷۴	۹,۵۰۰	۱۳۹۹	آسانسور- پارکینگ- انباری	جیحون- خیابان یزدانی
۸	۴۵	۱	۴	۱۹۸.۸۸۸	۸,۹۵۰	۱۴۰۳	آسانسور-انباری	هاشمی- خیابان دین محمدی
۹	۶۵	۱	۵	۱۳۰.۷۶۹	۸,۵۰۰	۱۳۹۵	آسانسور- انباری	هفت چنار- افتکاری
۱۰	۵۲	۱	۳	۱۰۵.۷۶۹	۵,۵۰۰	۱۴۰۴	آسانسور- پارکینگ- انباری	خیابان دامپزشکی- خیابان خوشنویس

بررسی فایل‌های منتخب فروش مسکن در چهار منطقه ۳، ۵، ۸ و ۱۰ تهران نشان می‌دهد که بازار مسکن پایتخت را دیگر نمی‌توان صرفاً به‌عنوان یک بازار واحد تحلیل کرد. فاصله میان قیمت‌ها در این مناطق به اندازه‌ای است که عملاً هر منطقه، بازار مستقل خود را با سطح متفاوتی از قدرت خرید، کیفیت ساخت، الگوی تقاضا و ظرفیت سرمایه‌گذاری شکل داده است.

در یک سوی این طیف، **منطقه ۳** قرار دارد؛ بازاری با سطح قیمت بالا، فایل‌های لوکس‌تر و حساسیت بیشتر قیمت نسبت به کیفیت و موقعیت ملک. در سوی دیگر، **منطقه ۱۰** همچنان یکی از اقتصادی‌ترین بازارهای مورد بررسی است و امکان ورود با سرمایه‌ای به‌مراتب کمتر را فراهم می‌کند. مناطق ۵ و ۸ نیز میان این دو طیف قرار گرفته‌اند و هرکدام ویژگی متفاوتی از بازار میانی تهران را نمایندگی می‌کنند.

آنچه در نگاه نخست جلب توجه می‌کند، فاصله قابل توجه قیمت هر مترمربع میان مناطق مختلف است. در نمونه‌های بررسی شده، متوسط قیمت فایل‌های ارزان‌تر منطقه ۳ در محدوده **حدود ۴۵۰ میلیون تومان به ازای هر مترمربع** قرار دارد؛ در حالی که همین شاخص در منطقه ۱۰ به حدود **۱۶۰ میلیون تومان** می‌رسد. به بیان ساده، سطح قیمت در بخش‌هایی از منطقه ۳ تقریباً سه برابر نمونه‌های اقتصادی منطقه ۱۰ است.

این اختلاف تنها به مرزهای جغرافیایی محدود نمی‌شود. در داخل هر منطقه نیز فاصله میان فایل‌های ارزان و گران قابل توجه است؛ موضوعی که نشان می‌دهد عواملی مانند سن بنا، مساحت، کیفیت ساخت، امکانات، طبقه، پارکینگ، آسانسور و حتی موقعیت دقیق خیابان، نقش بسیار مهمی در تعیین قیمت نهایی دارند.

منطقه ۳: بازار سرمایه‌بر و پرنوسان

در میان مناطق مورد بررسی، منطقه ۳ بالاترین سطح قیمت را به خود اختصاص داده است. میانگین تقریبی قیمت در فایل‌های ارزان‌تر این منطقه در حدود **۴۴۹ میلیون تومان به ازای هر مترمربع** و در فایل‌های گران‌تر حدود **۶۴۳ میلیون تومان** است.

دامنه قیمت در این منطقه بسیار گسترده است و برخی فایل‌های خاص حتی از مرز **یک میلیارد تومان به ازای هر مترمربع** عبور کرده‌اند. این موضوع نشان می‌دهد که منطقه ۳ بیش از سایر مناطق تحت تأثیر ویژگی‌های ممتاز ملک، موقعیت مکانی خاص و کیفیت ساخت قرار دارد.

از دیدگاه مدیریتی، منطقه ۳ بازاری با **ارزش اسمی بالا، سرمایه ورودی سنگین و حساسیت زیاد نسبت به مشخصات ملک** است. در چنین بازاری، قیمت‌گذاری اشتباه حتی در مقیاس چند درصد می‌تواند اختلاف چند میلیارد تومانی در ارزش نهایی یک ملک ایجاد کند.

منطقه ۵: بازار میانی رو به بالا با دامنه انتخاب گسترده

منطقه ۵ را می‌توان یکی از متنوع‌ترین بازارهای این مقایسه دانست. متوسط قیمت فایل‌های اقتصادی‌تر در نمونه بررسی شده حدود **۲۸۱ میلیون تومان به ازای هر مترمربع** است و در فایل‌های گران‌تر به حدود **۳۸۸ میلیون تومان** می‌رسد.

اختلاف بیش از ۱۰۰ میلیون تومان در هر مترمربع میان دو سوی بازار نشان می‌دهد که منطقه ۵ ترکیبی از فایل‌های مصرفی، نوساز، سرمایه‌ای و لوکس‌تر را در خود جای داده است.

این ویژگی باعث شده منطقه ۵ از منظر تجاری، بازار جذابی باشد؛ زیرا هم مشتریان مصرفی با بودجه متوسط رو به بالا در آن حضور دارند و هم تقاضای سرمایه‌گذاری بخش قابل توجهی از معاملات را تشکیل می‌دهد.

منطقه ۸؛ تعادل بیشتر میان قیمت و قدرت خرید

منطقه ۸ از نظر سطح قیمت پایین تر از مناطق ۳ و ۵ قرار دارد و در عین حال نسبت به منطقه ۱۰ همچنان بازار گران تر می شود. در نمونه های بررسی شده، میانگین قیمت فایل های ارزان تر حدود ۲۵۶ میلیون تومان به ازای هر مترمربع و میانگین فایل های گران تر در حدود ۳۱۲ میلیون تومان است. نکته مهم در منطقه ۸، فاصله کمتر میان فایل های ارزان و گران است. این موضوع می تواند نشانه ای از همگنی بیشتر بازار و محدودتر بودن شکاف قیمتی داخلی منطقه باشد. از منظر تقاضای مصرفی، چنین بازاری معمولاً قابلیت پیش بینی بالاتری دارد و مشتریان راحت تر می توانند میان گزینه های مختلف مقایسه انجام دهند.

منطقه ۱۰؛ پایین ترین نقطه ورود سرمایه

منطقه ۱۰ در این مقایسه، اقتصادی ترین بازار را در اختیار دارد. میانگین قیمت فایل های ارزان تر در حدود ۱۶۰ میلیون تومان به ازای هر مترمربع و میانگین فایل های گران تر نزدیک به ۲۱۶ میلیون تومان است. این سطح قیمت باعث می شود منطقه ۱۰ برای بخش قابل توجهی از تقاضای مصرفی که محدودیت بودجه دارد، دسترس پذیرتر باشد. در عین حال، پایین تر بودن قیمت لزوماً به معنای ضعف بازار نیست. بلکه نشان می دهد الگوی تقاضا در این منطقه بیشتر بر توان خرید واقعی، متراژ مناسب و قیمت کل قابل پرداخت متمرکز است. بنابراین استراتژی فروش در این منطقه باید بیش از هر چیز روی قیمت کل، شرایط پرداخت و کارایی ملک برای مصرف کننده نهایی متمرکز باشد.

فاصله قیمتی چه می گوید؟

مقایسه چهار منطقه نشان می دهد که تهران از منظر بازار مسکن با یک ساختار چندلایه مواجه است.

منطقه	متوسط فایل های ارزان تر	متوسط فایل های گران تر	اختلاف تقریبی
منطقه ۳	۴۴۹ میلیون تومان/متر	۶۴۳ میلیون تومان/متر	۱۹۴ میلیون
منطقه ۵	۲۸۱ میلیون تومان/متر	۳۸۸ میلیون تومان/متر	۱۰۷ میلیون
منطقه ۸	۲۵۶ میلیون تومان/متر	۳۱۲ میلیون تومان/متر	۵۶ میلیون
منطقه ۱۰	۱۶۰ میلیون تومان/متر	۲۱۶ میلیون تومان/متر	۵۶ میلیون

این جدول یک نکته مهم را آشکار می کند: هر چه سطح قیمت منطقه بالاتر می رود، دامنه نوسان و فاصله میان فایل های مختلف نیز بیشتر می شود. به بیان دیگر، در بازارهایی مانند منطقه ۳، کیفیت ملک و موقعیت دقیق آن وزن بیشتری در قیمت نهایی دارد؛ در حالی که در مناطق ۸ و ۱۰، قیمت ها به یکدیگر نزدیک ترند و قدرت خرید مصرف کننده نقش پررنگ تری در شکل گیری بازار دارد.

• مهم‌ترین نتیجه این بررسی آن است که تهران نیازمند یک استراتژی واحد فروش و قیمت‌گذاری نیست.

در منطقه ۳، فروش باید مبتنی بر ارزش، کیفیت، ویژگی‌های ممتاز و موقعیت ملک باشد. در منطقه ۵، تنوع محصول و تفکیک مشتریان اهمیت بیشتری دارد. در منطقه ۸، تعادل قیمت و کیفیت می‌تواند عامل اصلی تصمیم‌گیری مشتری باشد و در منطقه ۱۰، قیمت کل و توان خرید مخاطب باید محور استراتژی فروش قرار گیرد. به همین دلیل، استفاده از یک مدل واحد تبلیغات، قیمت‌گذاری یا مذاکره برای تمام مناطق، می‌تواند اثربخشی فروش را کاهش دهد.

جمع‌بندی:

تصویر به‌دست‌آمده از داده‌ها نشان می‌دهد بازار مسکن تهران به‌وضوح در حال حرکت به سمت بازارهای محلی با ویژگی‌های مستقل است. منطقه ۳ در جایگاه بازار ممتاز و سرمایه‌بر قرار دارد، منطقه ۵ بازار میانی رو به بالا با تنوع زیاد است، منطقه ۸ یک بازار متعادل‌تر را نمایندگی می‌کند و منطقه ۱۰ پایین‌ترین سطح ورود سرمایه را در میان مناطق بررسی‌شده دارد.

این تفاوت‌ها یک پیام روشن دارد: مزیت رقابتی آینده نه صرفاً در افزایش تعداد فایل، بلکه در شناخت دقیق رفتار قیمتی هر منطقه و طراحی استراتژی مستقل برای همان بازار شکل خواهد گرفت.

در بخشی از گزارش روند ۱۰ ساله قیمت مسکن در مناطق ۳، ۵، ۸ و ۱۰ تهران با تمرکز بر سال ساخت بنا بررسی شده است؛ تحلیلی که نشان می‌دهد سن ساختمان در کنار موقعیت جغرافیایی، چگونه بر سطح و روند تغییرات قیمت مسکن در این مناطق اثر گذاشته است.

❖ مقایسه فایل‌های بررسی‌شده در مناطق ۳، ۵، ۸ و ۱۰ نشان می‌دهد که سطح عمومی قیمت‌های پیشنهادی در مهرماه نسبت به شهریور تغییر جهشی نداشته و عمدتاً در محدوده‌های مشابه نوسان کرده است. اختلافات مشاهده‌شده در هر منطقه بیش از آنکه بیانگر یک روند قطعی ماهانه باشد، تحت تأثیر ترکیب فایل‌ها، سال ساخت، متراژ، امکانات و موقعیت دقیق ملک قرار دارد.

لازم به ذکر است که قیمت‌های ارائه‌شده در این گزارش صرفاً بر مبنای نمونه فایل‌های بررسی‌شده در مناطق ۳، ۵، ۸ و ۱۰ تهران تهیه شده‌اند و نمی‌توان آن‌ها را به‌عنوان میانگین قطعی یا نماینده جامع قیمت مسکن در کل هر منطقه در نظر گرفت. بازار مسکن در تهران، حتی در محدوده یک منطقه، از ناهمگونی قابل‌توجهی برخوردار است و قیمت‌ها می‌توانند از محله‌ای به محله دیگر و حتی از یک خیابان یا کوچه به کوچه مجاور تفاوت محسوسی داشته باشند. عواملی مانند موقعیت دقیق ملک، عرض گذر، کیفیت ساخت، سن بنا، طبقه، امکانات، دسترسی‌ها و شرایط عرضه و تقاضای همان محدوده، بر قیمت نهایی اثرگذارند. بنابراین این گزارش بیشتر با هدف ارائه یک تصویر مقایسه‌ای و شناخت دامنه اختلاف قیمت‌ها تهیه شده و برای ارزش‌گذاری دقیق هر ملک، بررسی موردی در سطح محله، خیابان و مشخصات همان ملک ضروری است.