



شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی^۱ مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

مرداد ماه ۱۴۰۱

(فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

توضیح: شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران با استفاده از اطلاعات ثبتی سامانه املاک و مستغلات کشور و به روش هدانیک محاسبه شده است. جهت محاسبه درصد تغییرات قیمت واحدهای مسکونی؛ شاخص قیمت نسبت به متوسط قیمت، تغییرات قیمت‌ها را بهتر نشان می‌دهد. زیرا مشخصات و کیفیت واحدهای فروش رفته در دوره‌های مختلف در محاسبه متوسط قیمت قابل شناسایی نمی‌باشند. به عنوان مثال، تعداد واحدهای فروش رفته نوساز در یک دوره امکان دارد بسیار بیشتر از دوره قبل باشد که در این حالت متوسط قیمت دو دوره متوالی با یکدیگر قابل مقایسه نخواهند بود. شاخص قیمت محاسبه شده به روش هدانیک این مشکل را برطرف می‌کند و اثر تغییرات کیفیت در طول دوره‌های مختلف را از بین می‌برد، بنابراین با وجود این‌که متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی نسبت به شاخص قیمت برای عامه جامعه ملموس‌تر است با این حال به دلیل حذف تغییرات کیفیت در محاسبه شاخص قیمت به روش هدانیک؛ تغییرات قیمت در این روش بسیار دقیق‌تر از تغییرات قیمت در روش متوسط قیمت است. در این گزارش در کنار شاخص قیمت، متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران نیز آورده شده است. پیشنهاد می‌شود برای آگاهی از درصد تغییرات قیمت آپارتمان‌های مسکونی، از شاخص قیمت و برای آگاهی از سطح قیمت‌ها از میانگین قیمت استفاده شود.

خلاصه یافته‌ها

متوسط قیمت، تعداد معاملات و شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

شرح	میانگین وزنی ^۲ قیمت (هزار ریال)	میانگین حسابی ^۳ قیمت (هزار ریال)	شاخص قیمت	تورم ماهانه (درصد)	تورم نقطه به نقطه (درصد)	تورم سالانه (درصد)	تعداد معاملات
تیر ۱۴۰۱	۴۴۸۴۰۷	۴۲۸۷۹۷	۱۵۱.۹	۸.۳	۴۵.۲	۲۷.۱	۸۶۸۵
مرداد ۱۴۰۱	۴۵۱۴۸۰	۴۲۸۳۹۵	۱۵۴.۷	۱.۸	۴۴.۰	۲۸.۴	۶۸۵۲

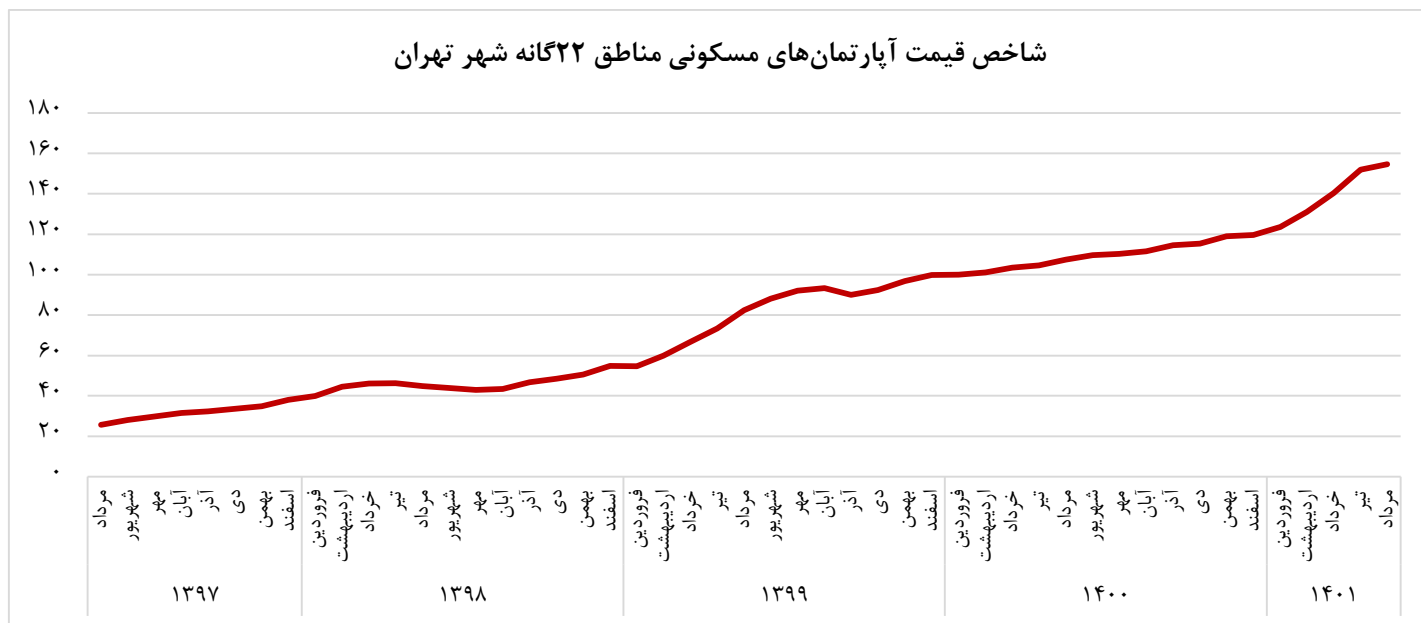
^۱ - شامل ساختمان‌های ویلایی و کلنگی نمی‌باشد.

^۲ میانگین وزنی: در سطح منطقه برابر مجموع ارزش املاک فروش رفته به مجموع مساحت املاک فروش رفته می‌باشد و در سطح کل شهر تهران از وزن منطقه‌ای (جهت از بین بردن اثر حجم معاملات) به عنوان وزن استفاده شده است.

^۳ میانگین حسابی: در سطح منطقه میانگین حسابی یک متر مربع زیر بنای آپارتمان‌های مسکونی محاسبه و در سطح کل شهر تهران از وزن منطقه‌ای (جهت از بین بردن اثر حجم معاملات) استفاده شده است.

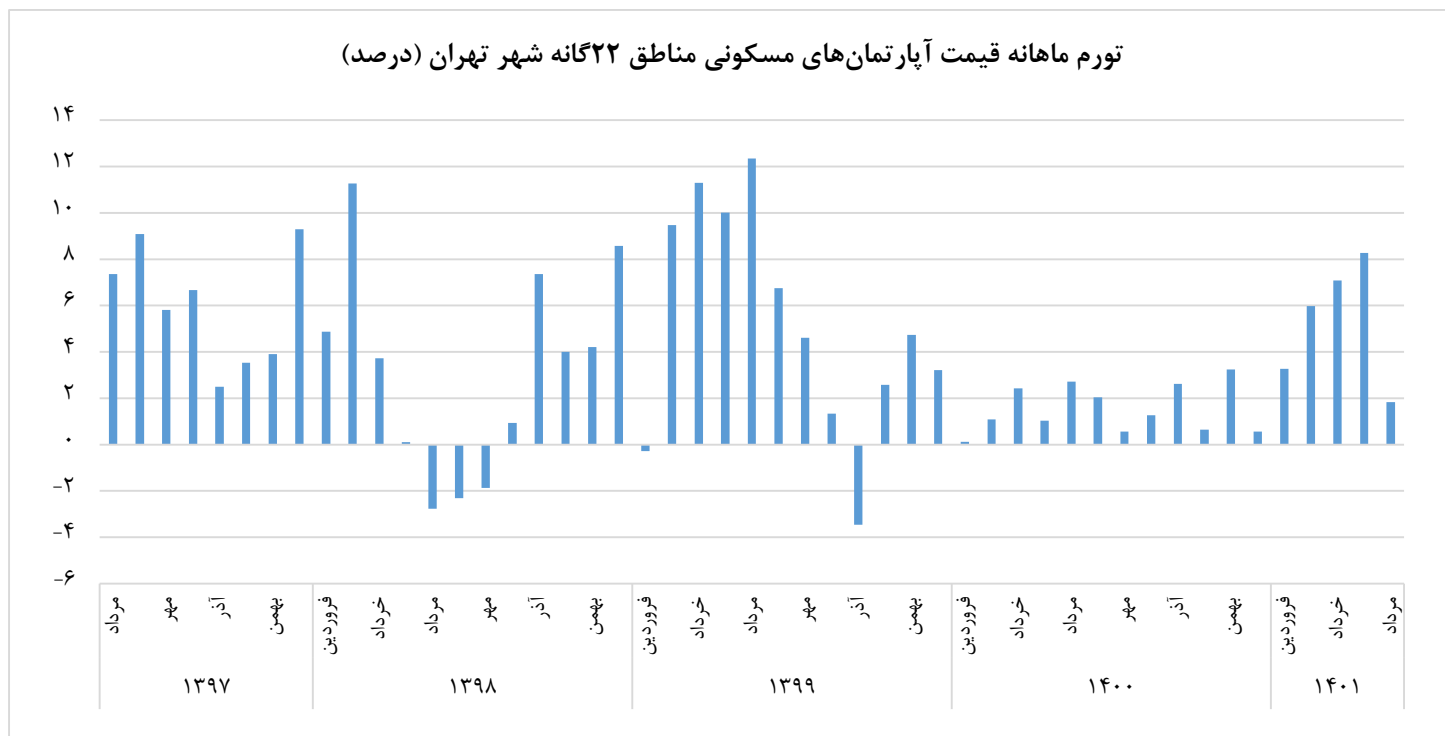
شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در مرداد ماه ۱۴۰۱ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۱۵۴.۷ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۱۵۱.۹)، ۱.۸ درصد افزایش داشته است.



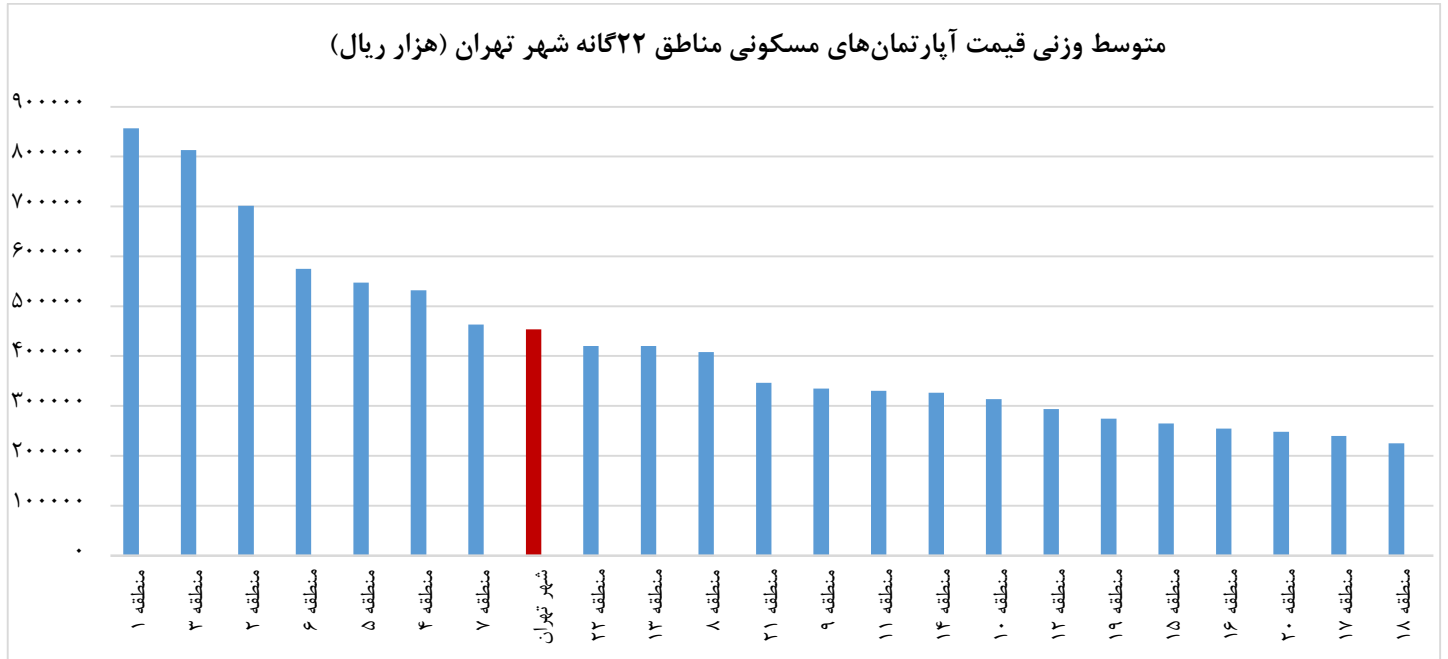
کاهش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در مرداد ماه ۱۴۰۱ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۱.۸ درصد بوده است. تورم ماهانه مرداد ماه در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۸.۳ درصد)، ۶.۵ واحد درصد کاهش داشته است.



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

در مرداد ماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروخته در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به ترتیب به ۴۵۱۴۸۰ و ۴۲۸۳۹۵ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۸۵۴۴۹۱ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۲۲۲۶۷۵ هزار ریال کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.



فروردین ۱۴۰۰ = ۱۰۰

جدول ۱- شاخص و درصد تغییرات قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

دوره زمانی	عدد شاخص	تورم ماهانه (درصد)	تورم نقطه به نقطه (درصد)	تورم ۱۲ ماهه (درصد)
۱۳۹۵	۱۵.۰	-	-	-
۱۳۹۶	۱۶.۹	-	-	-
۱۳۹۷	۲۸.۴	-	-	-
۱۳۹۸	۴۶.۱	-	-	-
۱۳۹۹	۸۲.۵	-	-	-
۱۴۰۰	۱۰۹.۷	-	-	-
فروردین	۱۰۰.۰	۰.۱	۸۲.۶	۸۲.۳
اردیبهشت	۱۰۱.۱	۱.۱	۶۸.۶	۸۴.۶
خرداد	۱۰۳.۵	۲.۴	۵۵.۲	۸۴.۴
تیر	۱۰۴.۶	۱.۰	۴۲.۵	۸۱.۴
مرداد	۱۰۷.۴	۲.۷	۳۰.۳	۷۴.۹
شهریور	۱۰۹.۶	۲.۰	۲۴.۵	۶۷.۱
مهر	۱۱۰.۲	۰.۶	۱۹.۷	۵۸.۷
آبان	۱۱۱.۶	۱.۳	۱۹.۶	۵۱.۲
آذر	۱۱۴.۶	۲.۶	۲۷.۲	۴۶.۴
دی	۱۱۵.۳	۰.۶	۲۴.۸	۴۱.۸
بهمن	۱۱۹.۰	۳.۳	۲۳.۰	۳۷.۲
اسفند	۱۱۹.۷	۰.۶	۱۹.۸	۳۳.۰
۱۴۰۱
فروردین	۱۲۳.۶	۳.۳	۲۳.۶	۲۹.۵
اردیبهشت	۱۳۱.۰	۶.۰	۲۹.۶	۲۷.۳
خرداد	۱۴۰.۳	۷.۱	۳۵.۵	۲۶.۴
تیر	۱۵۱.۹	۸.۳	۴۵.۲	۲۷.۱
مرداد	۱۵۴.۷	۱.۸	۴۴.۰	۲۸.۴

جدول ۲- متوسط وزنی قیمت فروش یک متر مربع آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران - مرداد ۱۴۰۱

متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	مناطق ۲۲ گانه
۸۵۴۴۹۱	۱
۶۹۹۳۰۴	۲
۸۱۱۰۰۹	۳
۵۲۹۶۶۲	۴
۵۴۴۹۹۴	۵
۵۷۲۶۷۸	۶
۴۶۰۹۴۵	۷
۴۰۵۹۹۰	۸
۳۳۱۹۸۱	۹
۳۱۱۱۴۲	۱۰
۳۲۷۷۶۳	۱۱
۲۹۱۲۷۹	۱۲
۴۱۷۶۰۴	۱۳
۳۲۴۱۹۳	۱۴
۲۶۲۴۹۲	۱۵
۲۵۱۹۸۰	۱۶
۲۳۶۸۷۹	۱۷
۲۲۲۶۷۵	۱۸
۲۷۲۰۵۲	۱۹
۲۴۵۷۱۳	۲۰
۳۴۳۹۸۲	۲۱
۴۱۷۷۶۸	۲۲
۴۵۱۴۸۰	شهر تهران

جدول ۳- تعداد معاملات ساختمان‌های مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران با سهم فروش ۱۰۰٪ - مرداد ۱۴۰۱

مناطق ۲۲ گانه	آپارتمان	ویلايي	سایر ساختمان‌های مسکونی	کل
۱	۲۹۰	۴	۱۲	۳۰۶
۲	۵۶۹	۲	۹	۵۸۰
۳	۳۳۸	۱	۴	۳۴۳
۴	۵۰۷	۶	۱۱	۵۲۴
۵	۱۱۱۵	۲	۴	۱۱۲۱
۶	۲۹۰	۱	۴	۲۹۵
۷	۴۵۲	۶	۱۲	۴۷۰
۸	۳۵۰	۷	۱۳	۳۷۰
۹	۱۱۵	۱	۲	۱۱۸
۱۰	۶۰۹	۸	۶	۶۲۳
۱۱	۳۳۸	۳	۵	۳۴۶
۱۲	۱۸۷	۹	۱۰	۲۰۶
۱۳	۲۰۰	۴	۴	۲۰۸
۱۴	۳۲۹	۹	۱۲	۳۵۰
۱۵	۲۶۴	۱۸	۱۶	۲۹۸
۱۶	۷۲	۴	۵	۸۱
۱۷	۱۱۸	۶	۰	۱۲۴
۱۸	۱۰۸	۶	۵	۱۱۹
۱۹	۳۹	۲	۱	۴۲
۲۰	۱۲۵	۱۵	۴	۱۴۴
۲۱	۷۲	۲	۰	۷۴
۲۲	۱۰۶	۱	۳	۱۱۰
شهر تهران	۶۵۹۳	۱۱۷	۱۴۲	۶۸۵۲

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور