



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

شهریور 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
مرداد ۱۴۰۱	۴۵۱۴۸۰	۴۲۸۳۹۵	۱۵۴.۷	۱.۸	۴۴.۰	۲۸.۴	۶۸۵۲
شهریور ۱۴۰۱	۴۶۱۱۱۱	۴۳۹۸۳۴	۱۵۹.۷	۳.۳	۴۵.۷	۳۰.۳	۵۱۵۹

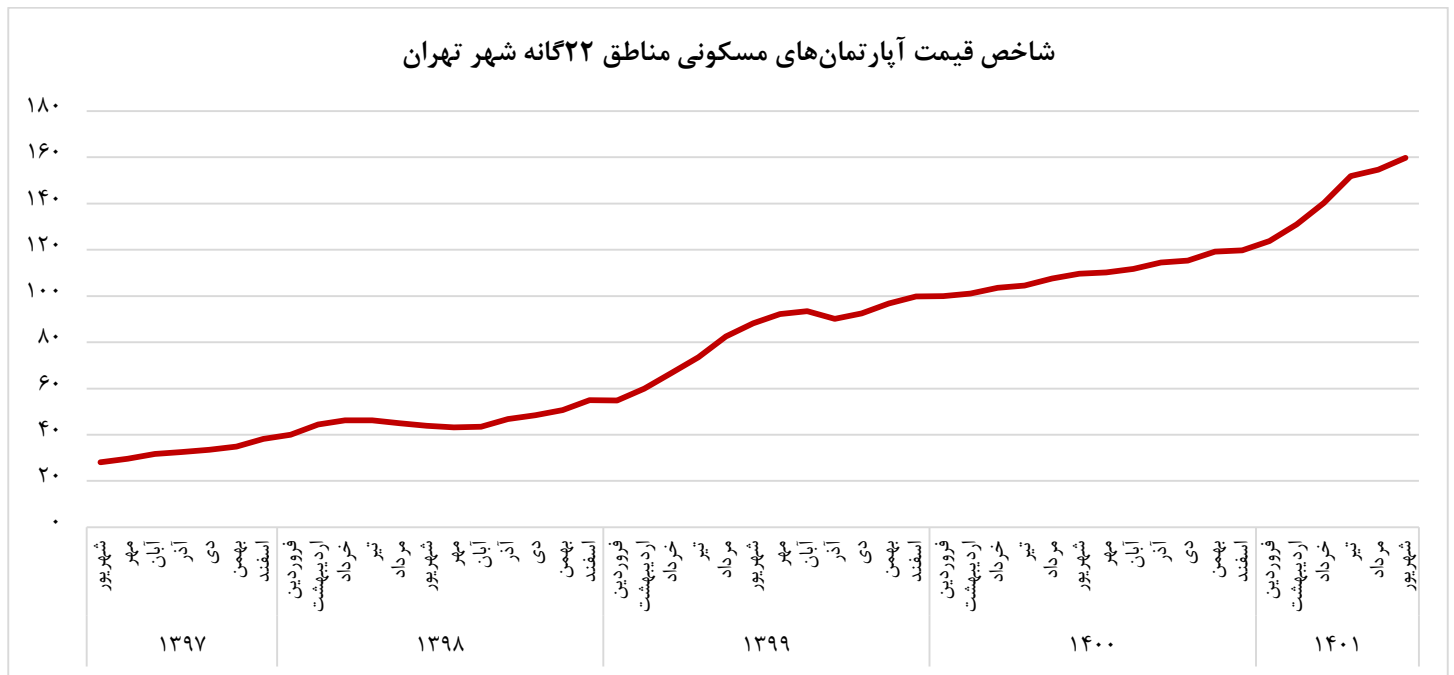
^۱ - شامل ساختمان‌های ویلایی و کلنگی نمی‌باشد.

^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.

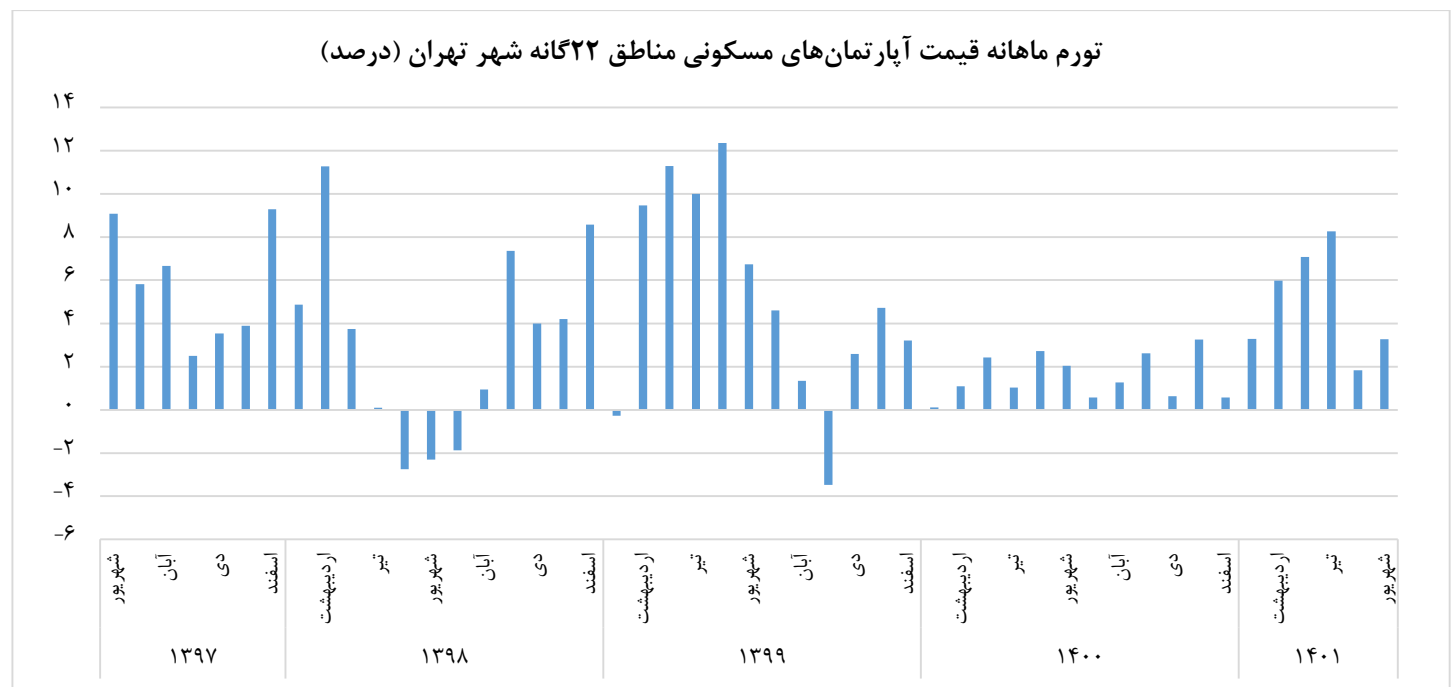
شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در شهریور ماه ۱۴۰۱ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۱۵۹.۷ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۱۵۴.۷)، ۳.۳ درصد افزایش داشته است.



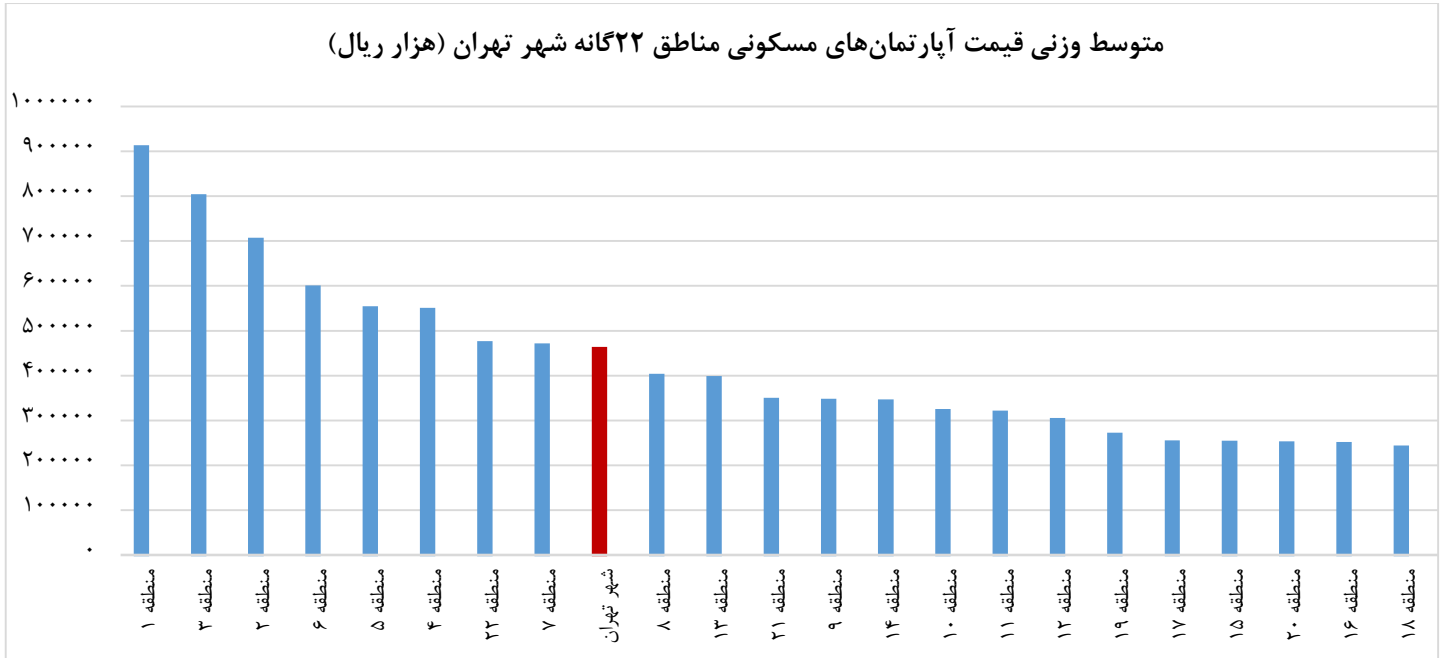
افزایش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در شهریور ماه ۱۴۰۱ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۳.۳ درصد بوده است. تورم ماهانه شهریور ماه در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۱.۸ درصد)، ۱.۵ واحد درصد افزایش داشته است.



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

در شهریور ماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به ترتیب به ۴۶۱۱۱۱ و ۴۳۹۸۳۴ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۹۱۰۱۲۷ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۲۴۱۷۰۵ 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	۱۵۰	-	-	-
۱۳۹۶	۱۶۹	-	-	-
۱۳۹۷	۲۸۴	-	-	-
۱۳۹۸	۴۶۱	-	-	-
۱۳۹۹	۸۲۵	-	-	-
۱۴۰۰	۱۰۹۷	-	-	-
فروردین	۱۰۰۰	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
شهریور	۱۵۹.۷	۳.۳	۴۵.۷	۳۰.۳

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

متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	مناطق ۲۲ گانه
۹۱۰۱۲۷	۱
۷۰۴۲۰۰	۲
۸۰۱۲۸۳	۳
۵۴۷۴۹۶	۴
۵۵۱۹۷۰	۵
۵۹۷۹۹۳	۶
۴۶۹۰۴۴	۷
۴۰۱۳۱۷	۸
۳۴۵۶۹۷	۹
۳۲۲۶۰۸	۱۰
۳۱۹۱۳۱	۱۱
۳۰۲۷۰۰	۱۲
۳۹۶۴۹۹	۱۳
۳۴۴۴۰۸	۱۴
۲۵۱۸۸۸	۱۵
۲۴۸۸۱۷	۱۶
۲۵۲۸۹۷	۱۷
۲۴۱۷۰۵	۱۸
۲۷۰۱۶۲	۱۹
۲۵۰۲۰۴	۲۰
۳۴۷۶۶۲	۲۱
۴۷۳۸۴۹	۲۲
۴۶۱۱۱۱	شهر تهران

جدول ۳- تعداد معاملات ساختمان‌های مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران - شهریور ۱۴۰۱

کل	سایر ساختمان‌های مسکونی	وبلایی	آپارتمان	مناطق ۲۲ گانه
۲۵۴	۸	۸	۲۳۸	۱
۴۷۳	۵	۲	۴۶۶	۲
۲۴۶	۶	۵	۲۳۵	۳
۳۷۵	۱۱	۳	۳۶۱	۴
۸۱۱	۷	۵	۷۹۹	۵
۲۱۲	۷	۳	۲۰۲	۶
۳۲۰	۸	۰	۳۱۲	۷
۳۰۷	۱۰	۲	۲۹۵	۸
۱۱۷	۴	۲	۱۱۱	۹
۵۱۳	۳	۷	۵۰۳	۱۰
۲۶۵	۴	۷	۲۵۴	۱۱
۱۳۷	۵	۶	۱۲۶	۱۲
۱۴۷	۱	۲	۱۴۴	۱۳
۲۵۳	۹	۲	۲۴۲	۱۴
۲۰۲	۱۷	۱۲	۱۷۳	۱۵
۹۶	۹	۶	۸۱	۱۶
۸۷	۱	۲	۸۴	۱۷
۱۰۸	۶	۳	۹۹	۱۸
۲۶	۰	۱	۲۵	۱۹
۶۴	۲	۶	۵۶	۲۰
۸۳	۰	۱	۸۲	۲۱
۶۳	۱	۱	۶۱	۲۲
۴۵۱۵۹	۱۲۴	۱۶	۴۹۴۹	شهر تهران

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- در این ماه تعداد ۱۴۹۸ مورد معامله در سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور، ثبت شده‌اند که تاریخ انجام معامله آن مربوط به شهریور ماه ۱۴۰۱ نمی‌باشند.