



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

آبان 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 این که 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
مهر ۱۴۰۱	۴۶۴۷۹۸	۴۴۳۳۹۸	۱۵۹.۵	-۰.۱	۴۴.۷	۳۲.۴	۴۸۳۰
آبان ۱۴۰۱	۴۷۹۳۸۸	۴۶۰۱۶۸	۱۶۷.۴	۵.۰	۵۰.۰	۳۵.۰	۷۳۹۲

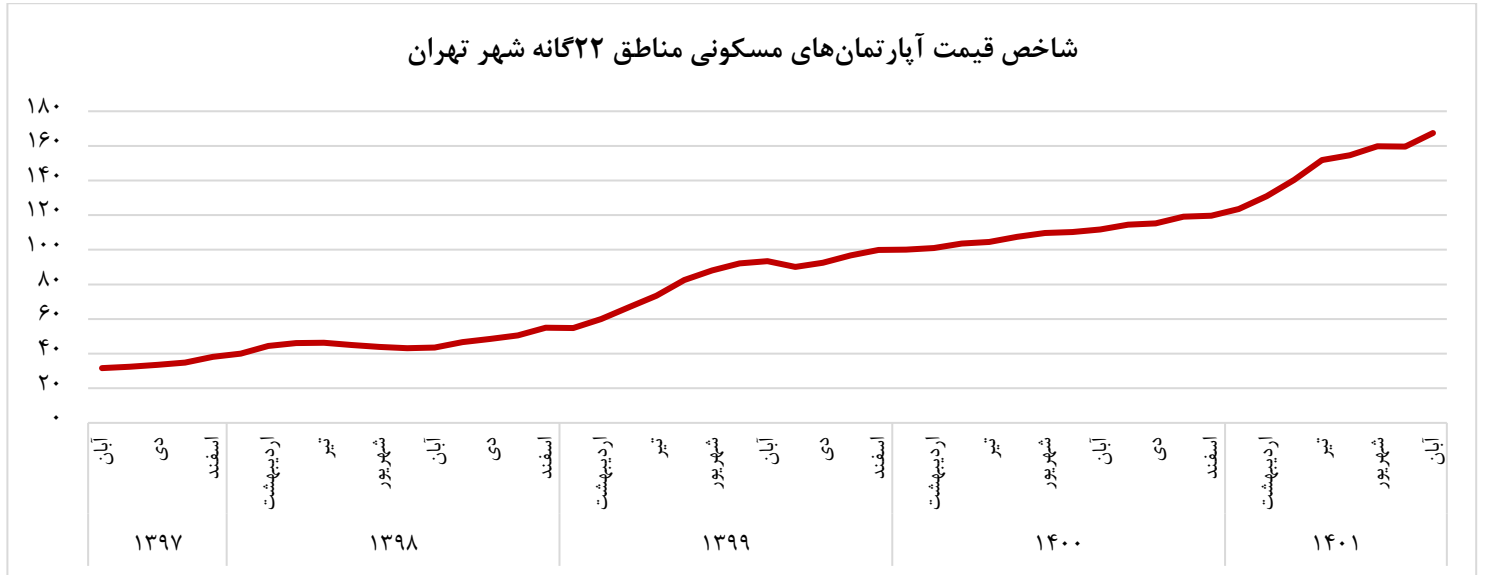
^۱ شامل ساختمان‌های ویلایی و کلنگی نمی‌باشد.

^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.

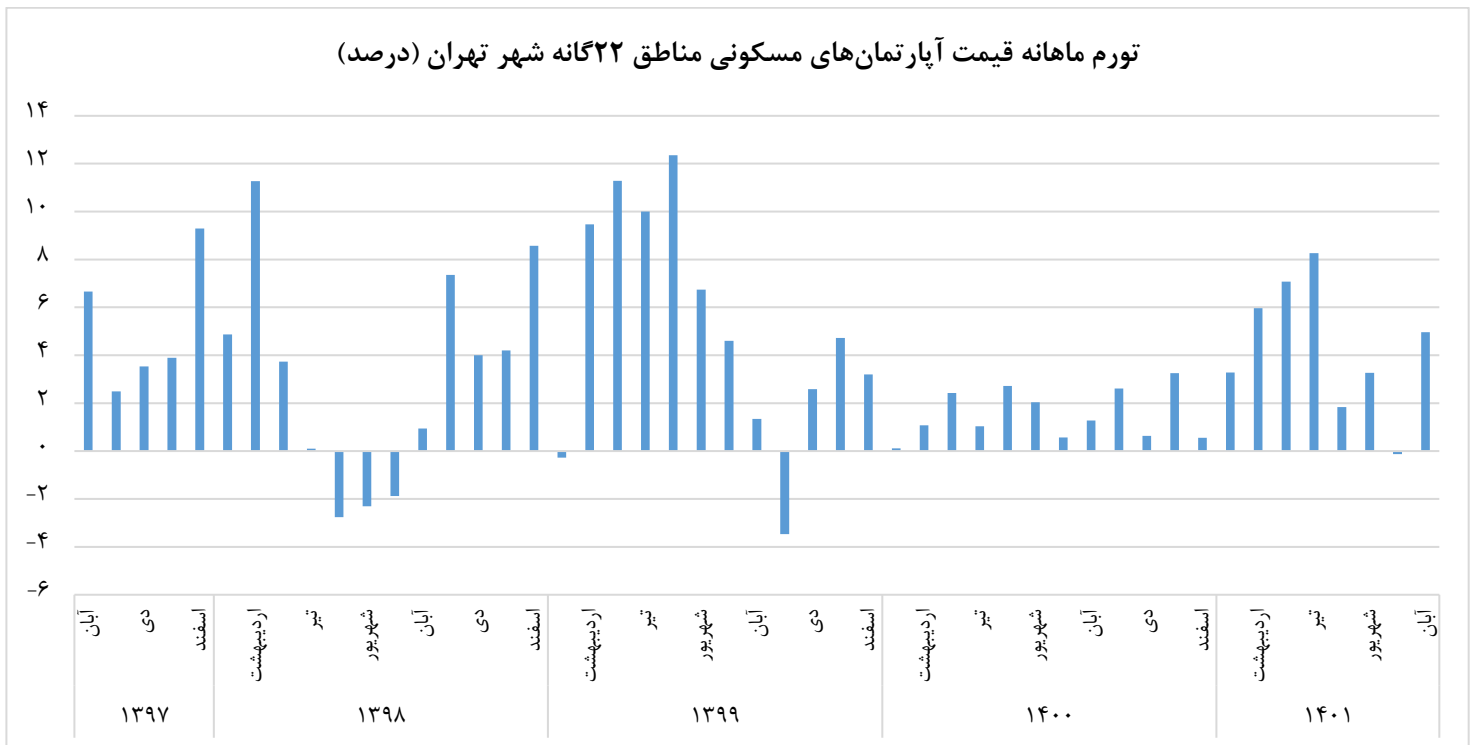
شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در آبان ماه ۱۴۰۱ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۱۶۷.۴ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۱۵۹.۵)، ۵.۰ درصد افزایش داشته است.



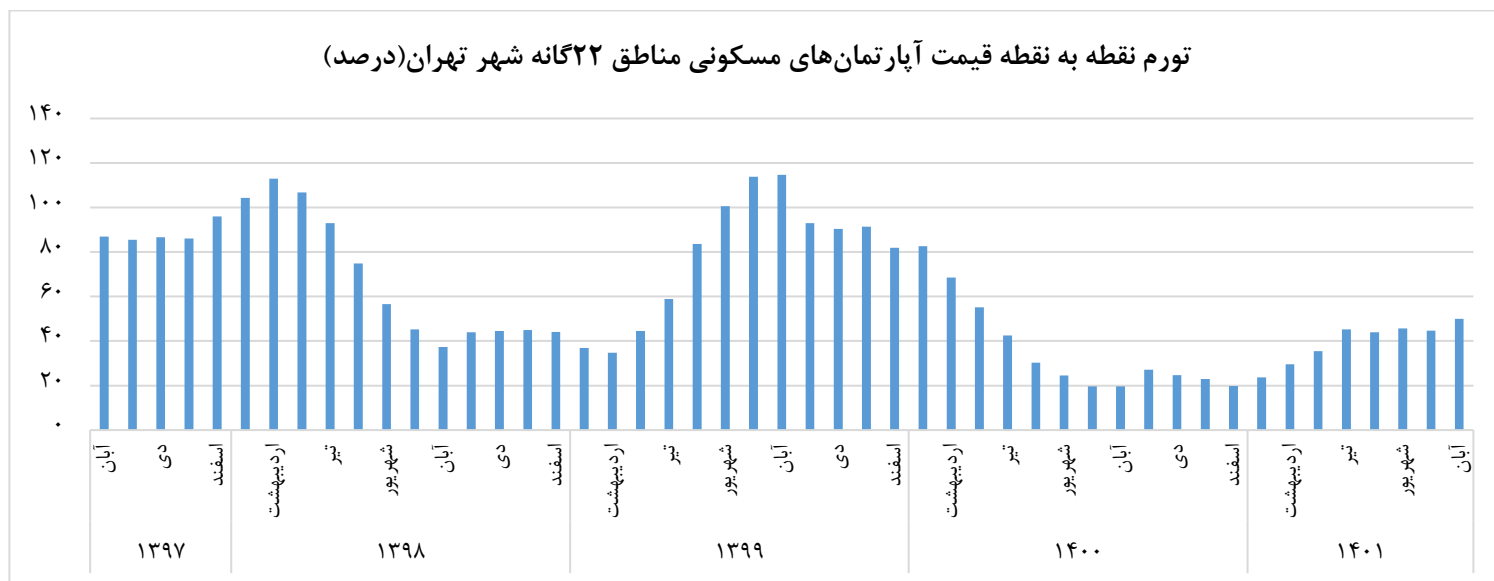
افزایش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در آبان ماه ۱۴۰۱ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۵.۰ درصد بوده است. تورم ماهانه آبان ماه در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۰.۱- درصد)، ۵.۱ واحد درصد افزایش داشته است.



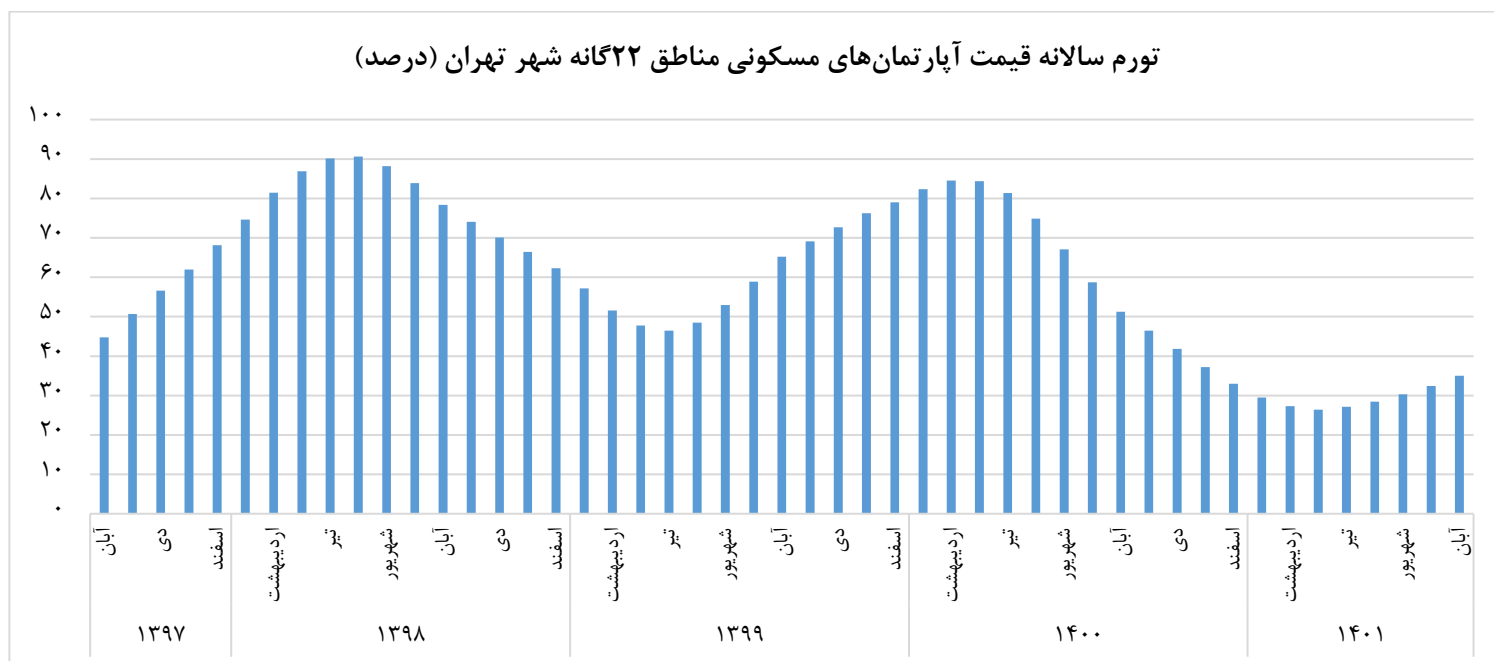
افزایش تورم نقطه به نقطه

منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. در آبان ماه ۱۴۰۱ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۵۰.۰ درصد رسیده است؛ یعنی خریداران بایستی برای خرید یک واحد مسکونی مشخص در شهر تهران نسبت به آبان ماه ۱۴۰۰، به‌طور متوسط ۵۰.۰ درصد بیشتر پرداخت کنند. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۴۴.۷ درصد) ۵.۳ واحد درصد افزایش داشته است.



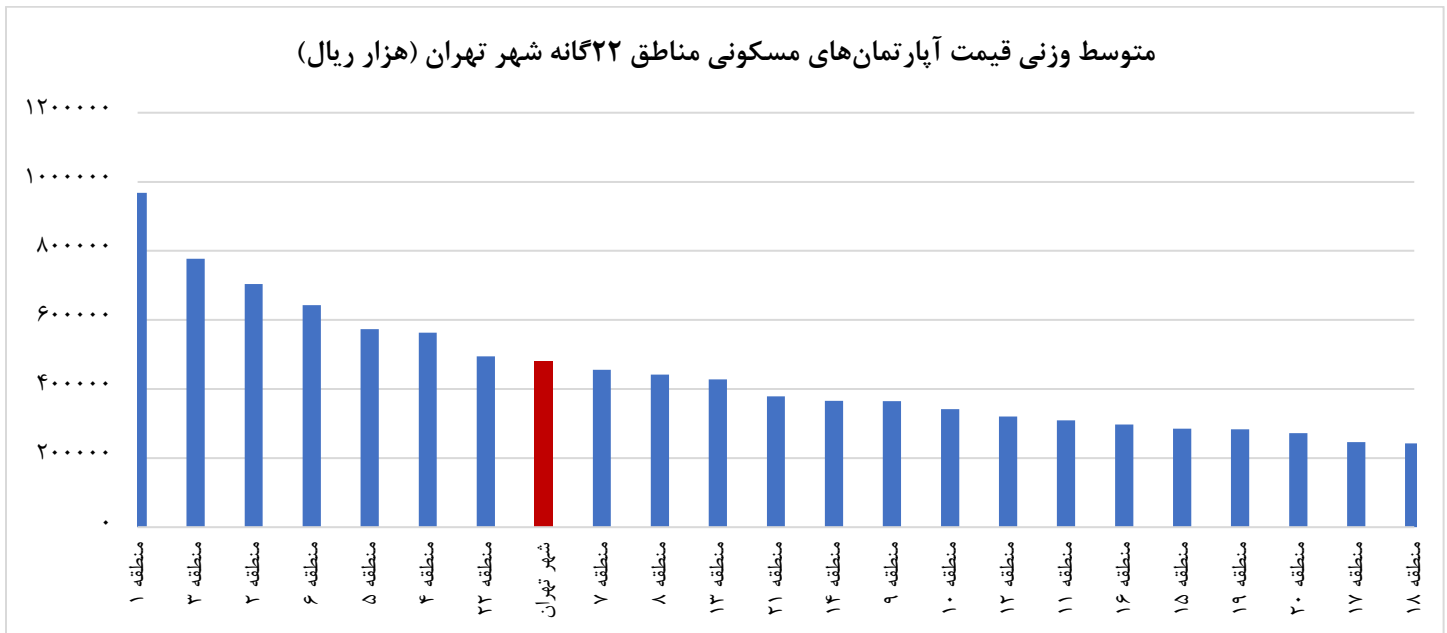
افزایش تورم سالانه

منظور از نرخ تورم سالانه، درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به ماه جاری، نسبت به شاخص دوره مشابه سال قبل می‌باشد. نرخ تورم سالانه آبان ماه ۱۴۰۱ آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۳۵.۰ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۳۲.۴ درصد)، ۲.۶ واحد درصد افزایش داشته است.



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲گانه شهر تهران

در آبان ماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در مناطق ۲۲گانه شهر تهران به ترتیب به ۴۷۹۳۸۸ و ۴۶۰۱۶۸ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۹۶۷۷۸۰ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۲۴۲۶۲۴ 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	۱۰۰	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
مهر	۱۵۹.۵	-۰.۱	۴۴.۷	۳۲.۴
آبان	۱۶۷.۴	۵.۰	۵۰.۰	۳۵.۰

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

متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	مناطق ۲۲ گانه
۹۶۷۷۸۰	۱
۷۰۴۳۷۴	۲
۷۷۶۸۱۷	۳
۵۶۲۸۰۷	۴
۵۷۳۳۱۴	۵
۶۴۳۱۶۵	۶
۴۵۵۸۸۱	۷
۴۴۱۸۹۷	۸
۳۶۵۰۵۶	۹
۳۴۱۹۵۰	۱۰
۳۰۸۹۰۶	۱۱
۳۲۰۱۱۴	۱۲
۴۲۸۰۶۲	۱۳
۳۶۵۷۳۶	۱۴
۲۸۵۰۹۰	۱۵
۲۹۷۱۶۳	۱۶
۲۴۶۳۵۲	۱۷
۲۴۲۶۲۴	۱۸
۲۸۳۶۵۴	۱۹
۲۷۲۵۹۵	۲۰
۳۷۹۲۰۲	۲۱
۴۹۴۴۶۰	۲۲
۴۷۹۳۱۱	شهر تهران

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

مناطق ۲۲ گانه	آپارتمان	ویلايي	سایر ساختمان‌های مسکونی	کل
۱	۲۷۸	۶	۳	۲۸۷
۲	۶۲۹	۶	۸	۶۴۳
۳	۲۶۷	۲	۶	۲۷۵
۴	۵۸۰	۹	۵	۵۹۴
۵	۱۰۶۸	۰	۲	۱۰۷۰
۶	۲۸۱	۳	۱۲	۲۹۶
۷	۴۹۱	۵	۶	۵۰۲
۸	۴۵۹	۸	۵	۴۷۲
۹	۱۷۵	۴	۳	۱۸۲
۱۰	۷۰۶	۳	۵	۷۱۴
۱۱	۲۹۳	۷	۸	۳۰۸
۱۲	۱۸۵	۷	۱۲	۲۰۴
۱۳	۲۱۹	۷	۲	۲۲۸
۱۴	۴۵۸	۱۳	۵	۴۷۶
۱۵	۳۱۸	۱۶	۱۵	۳۴۹
۱۶	۸۹	۶	۴	۹۹
۱۷	۱۶۴	۵	۴	۱۷۳
۱۸	۱۴۴	۴	۴	۱۵۲
۱۹	۶۰	۲	۸	۷۰
۲۰	۱۰۳	۱۰	۲	۱۱۵
۲۱	۹۱	۵	۱	۹۷
۲۲	۸۴	۰	۲	۸۶
شهر تهران	۷۱۴۲	۱۲۸	۱۲۲	۴۷۳۹۲

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- در این ماه تعداد ۱۶۲۹ مورد معامله در سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور، ثبت شده‌اند که تاریخ انجام معامله آن مربوط به آبان ماه ۱۴۰۱ نمی‌باشند.