



# شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی<sup>۱</sup> مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

مهر 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 <sup>۲</sup> قیمت (هزار ریال)	میانگین حسابی <sup>۳</sup> قیمت (هزار ریال)	شاخص قیمت	تورم ماهانه (درصد)	تورم نقطه به نقطه (درصد)	تورم سالانه (درصد)	تعداد معاملات
شهریور ۱۴۰۱	۴۶۱۱۱۱	۴۳۹۸۳۴	۱۵۹.۷	۳.۳	۴۵.۷	۳۰.۳	۵۱۵۹
مهر ۱۴۰۱	۴۶۴۷۹۸	۴۴۳۳۹۸	۱۵۹.۵	-۰.۱	۴۴.۷	۳۲.۴	۴۸۳۰

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.

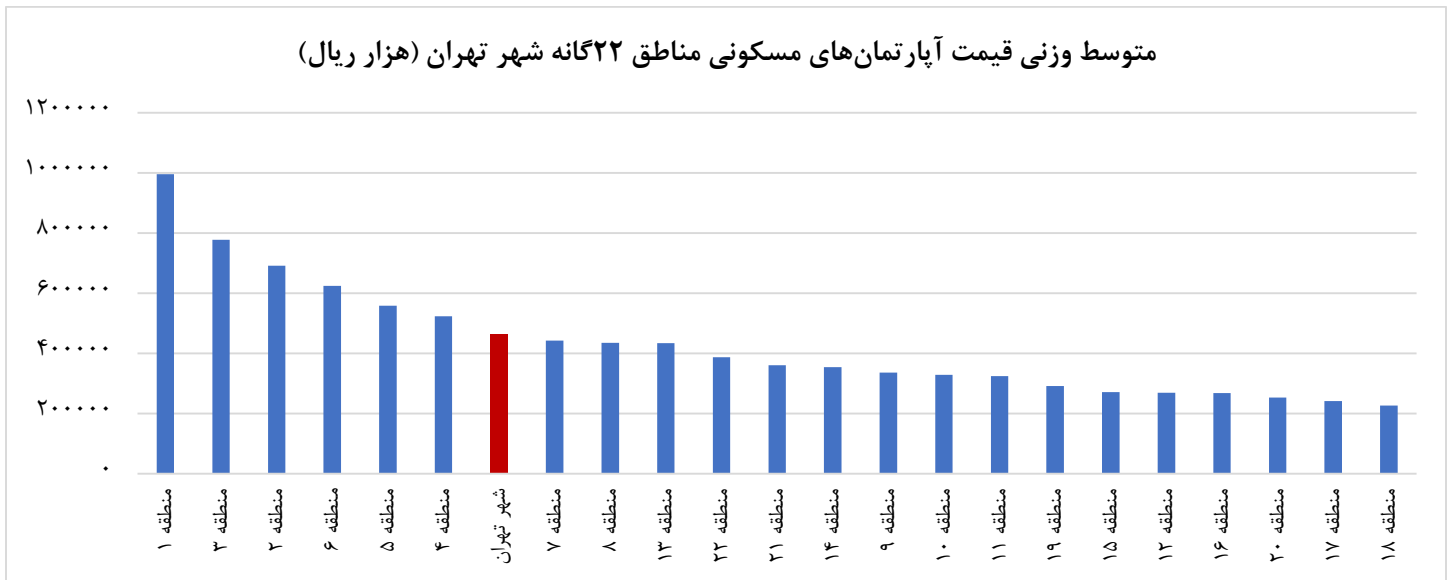
۳- میانگین حسابی: در سطح منطقه میانگین حسابی یک متر مربع زیر بنای آپارتمان‌های مسکونی محاسبه و در سطح کل شهر تهران از وزن منطقه‌ای (جهت از بین بردن اثر حجم معاملات) استفاده شده است.





## متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲گانه شهر تهران

در مهر ماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروخته در مناطق ۲۲گانه شهر تهران به ترتیب به ۴۶۴۷۹۸ و ۴۴۳۳۹۸ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۹۹۵۴۱۰ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۲۲۶۸۹۳ 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
شهریور	۱۵۹.۷	۳.۳	۴۵.۷	۳۰.۳
مهر	۱۵۹.۵	-۰.۱	۴۴.۷	۳۲.۴

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

متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	مناطق ۲۲ گانه
۹۹۵۴۱۰	۱
۶۹۰۹۱۵	۲
۷۷۷۷۸۲	۳
۵۲۳۴۹۶	۴
۵۵۸۴۱۹	۵
۶۲۴۲۳۹	۶
۴۴۲۷۸۴	۷
۴۳۴۸۰۷	۸
۳۳۶۴۲۸	۹
۳۲۹۲۱۸	۱۰
۳۲۴۵۳۷	۱۱
۲۶۹۱۲۱	۱۲
۴۳۴۲۰۵	۱۳
۳۵۴۳۰۱	۱۴
۲۷۰۸۷۱	۱۵
۲۶۸۴۶۰	۱۶
۲۴۱۶۷۴	۱۷
۲۲۶۸۹۳	۱۸
۲۹۱۵۴۰	۱۹
۲۵۳۳۷۲	۲۰
۳۶۰۱۸۶	۲۱
۳۸۷۱۰۳	۲۲
۴۶۴۷۹۸	شهر تهران

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

مناطق ۲۲ گانه	آپارتمان	ویلايي	سایر ساختمان‌های مسکونی	کل
۱	۱۸۷	۴	۸	۱۹۹
۲	۴۱۲	۹	۷	۴۲۸
۳	۱۷۷	۴	۶	۱۸۷
۴	۳۶۱	۲	۹	۳۷۲
۵	۷۲۱	۲	۶	۷۲۹
۶	۱۷۶	۳	۶	۱۸۵
۷	۲۹۷	۶	۵	۳۰۸
۸	۳۰۳	۵	۵	۳۱۳
۹	۱۰۷	۰	۴	۱۱۱
۱۰	۴۵۵	۸	۷	۴۷۰
۱۱	۲۲۱	۰	۱	۲۲۲
۱۲	۱۲۰	۷	۴	۱۳۱
۱۳	۱۳۰	۱	۱	۱۳۲
۱۴	۳۰۹	۶	۸	۳۲۳
۱۵	۲۰۵	۱۱	۱۸	۲۳۴
۱۶	۶۲	۶	۶	۷۴
۱۷	۹۷	۲	۴	۱۰۳
۱۸	۸۶	۲	۱۱	۹۹
۱۹	۲۵	۱	۵	۳۱
۲۰	۶۵	۵	۴	۷۴
۲۱	۵۹	۲	۰	۶۱
۲۲	۴۰	۱	۳	۴۴
شهر تهران	۴۶۱۵	۱۷	۱۲۸	۴۶۸۰

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور