



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

فروردین 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 قیمت (هزار ریال)	شاخص قیمت	تورم ماهانه (درصد)	تورم نقطه به نقطه (درصد)	تورم سالانه (درصد)	تعداد معاملات
اسفند ۱۴۰۰	۳۸۰۱۱۰	۱۱۹.۷	۰.۶	۱۹.۸	۳۳.۰	۵۷۸۲
فروردین ۱۴۰۱	۳۶۵۴۲۲۲	۱۲۳.۶	۳.۳	۲۳.۶	۲۹.۵	۳۰۶۲

۱- شامل ساختمان‌های ویلایی و کلنگی نمی‌باشد.

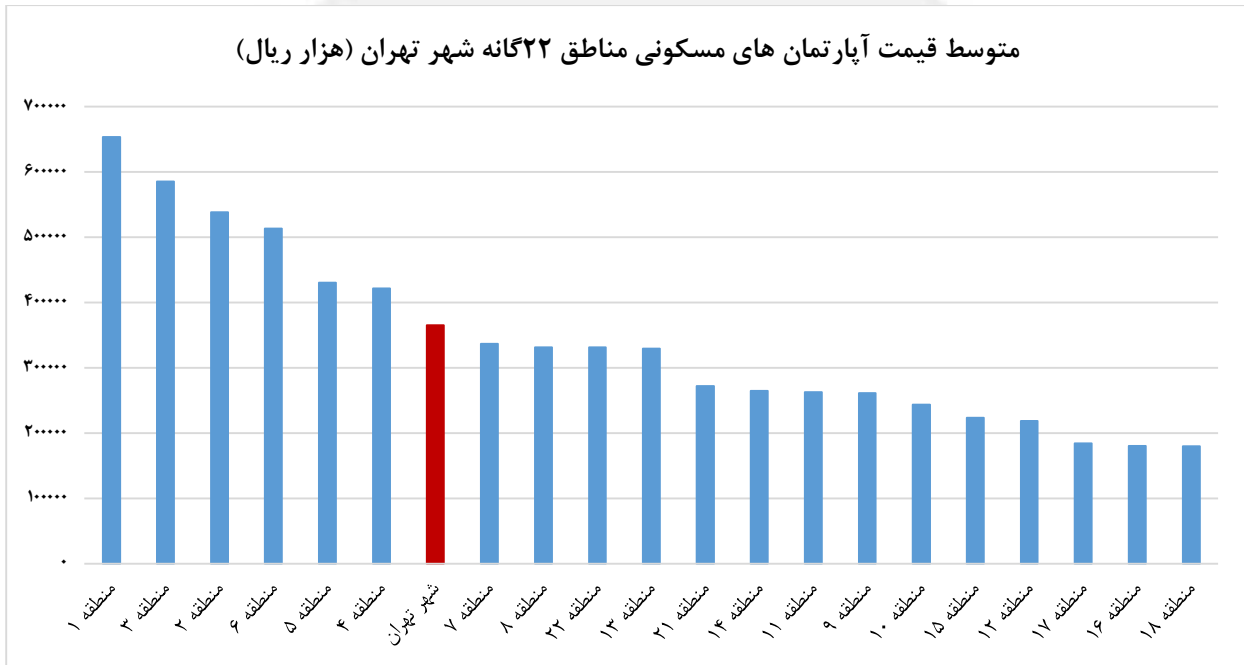
۲- میانگین حسابی فروردین ماه ۱۴۰۱ برابر با ۳۴۷۵۵۸ هزار ریال می‌باشد.

- 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.

- میانگین وزنی: در سطح منطقه از مساحت ملک فروش رفته و در سطح کل شهر تهران از وزن منطقه‌ای (جهت از بین بردن اثر حجم معاملات) به عنوان وزن استفاده شده است.

متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲گانه شهر تهران

در فروردین ماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در مناطق ۲۲گانه شهر تهران به ۳۶۵۴۲۲ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط قیمت ۶۵۳۱۵۷ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط قیمت ۱۸۰۰۲۷ هزار ریال کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.



مرکز آمار ایران

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

مرکز آمار ایران

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

متوسط قیمت (هزار ریال)	مناطق ۲۲ گانه
۶۵۳۱۵۷	۱
۵۳۸۲۴۸	۲
۵۸۵۲۷۸	۳
۴۲۱۴۹۸	۴
۴۳۰۶۳۱	۵
۵۱۳۵۵۶	۶
۳۳۶۶۳۲	۷
۳۳۱۶۰۵	۸
۲۶۰۸۸۶	۹
۲۴۳۹۲۵	۱۰
۲۶۳۱۴۰	۱۱
۲۱۸۵۵۳	۱۲
۳۲۹۳۰۶	۱۳
۲۶۴۷۲۰	۱۴
۲۲۳۳۷۸	۱۵
۱۸۰۵۲۴	۱۶
۱۸۴۵۱۹	۱۷
۱۸۰۰۲۷	۱۸
...	۱۹ ^(۳)
...	۲۰ ^(۳)
۲۷۲۰۷۲	۲۱
۳۳۱۱۷۳	۲۲
۳۶۵۴۲۲	متوسط وزنی (هزار ریال)
	شهر تهران

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

مناطق ۲۲ گانه	آپارتمان	ویلیبی	سایر ساختمان‌های مسکونی
۱	۱۲۳	۳	۲
۲	۲۱۴	۰	۴
۳	۱۰۹	۱	۲
۴	۲۱۶	۲	۴
۵	۵۱۳	۲	۲
۶	۹۹	۰	۵
۷	۱۷۹	۲	۴
۸	۱۶۵	۲	۲
۹	۷۶	۲	۴
۱۰	۳۷۶	۴	۱
۱۱	۱۶۷	۲	۶
۱۲	۸۱	۶	۴
۱۳	۱۰۸	۰	۵
۱۴	۱۶۷	۰	۱
۱۵	۱۲۶	۱۰	۷
۱۶	۲۵	۲	۱
۱۷	۶۱	۵	۳
۱۸	۶۵	۰	۰
۱۹	۴	۰	۱
۲۰	۳	۰	۰
۲۱	۴۱	۱	۰
۲۲	۴۲	۰	۰
شهر تهران	۲۹۶۰	۴۴	۵۱

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

مرکز آمار ایران