



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

تیر 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

تعداد معاملات	تورم سالانه (درصد)	تورم نقطه به نقطه (درصد)	تورم ماهانه (درصد)	شاخص قیمت	میانگین وزنی قیمت (هزار ریال)	شرح
۱۴۰۸۳	۲۶.۴	۳۵.۵	۷.۱	۱۴۰.۳	۴۱۴۰۸۸	خرداد ۱۴۰۱
۸۶۸۵	۲۷.۱	۴۵.۲	۸.۳	۱۵۱.۹	۴۴۸۴۰۷ ^۲	تیر ۱۴۰۱

^۱- شامل ساختمان‌های ویلایی و کلنگی نمی‌باشد.

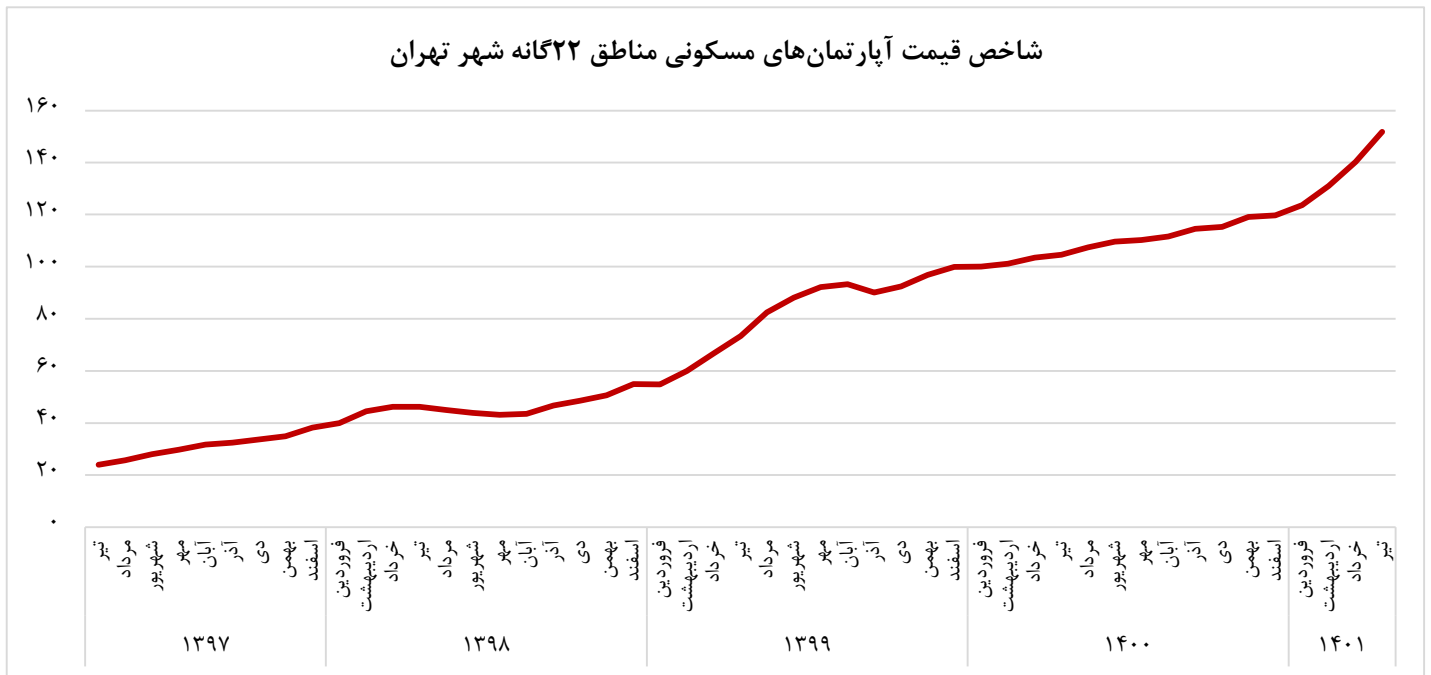
^۲- میانگین حسابی تیر ماه ۱۴۰۱ برابر با ۴۲۸۷۹۷ هزار ریال می‌باشد.

- 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.

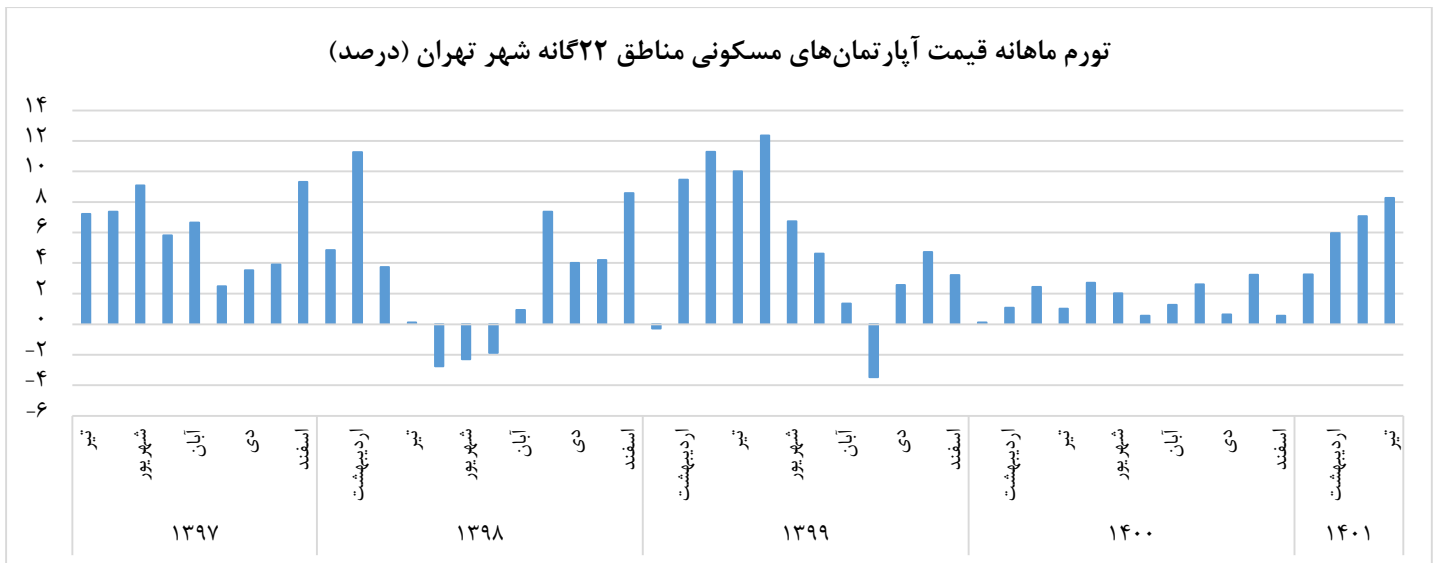
شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در تیر ماه ۱۴۰۱ عدد شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۱۵۱.۹ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۱۴۰.۳)، ۸.۳ درصد افزایش داشته است.



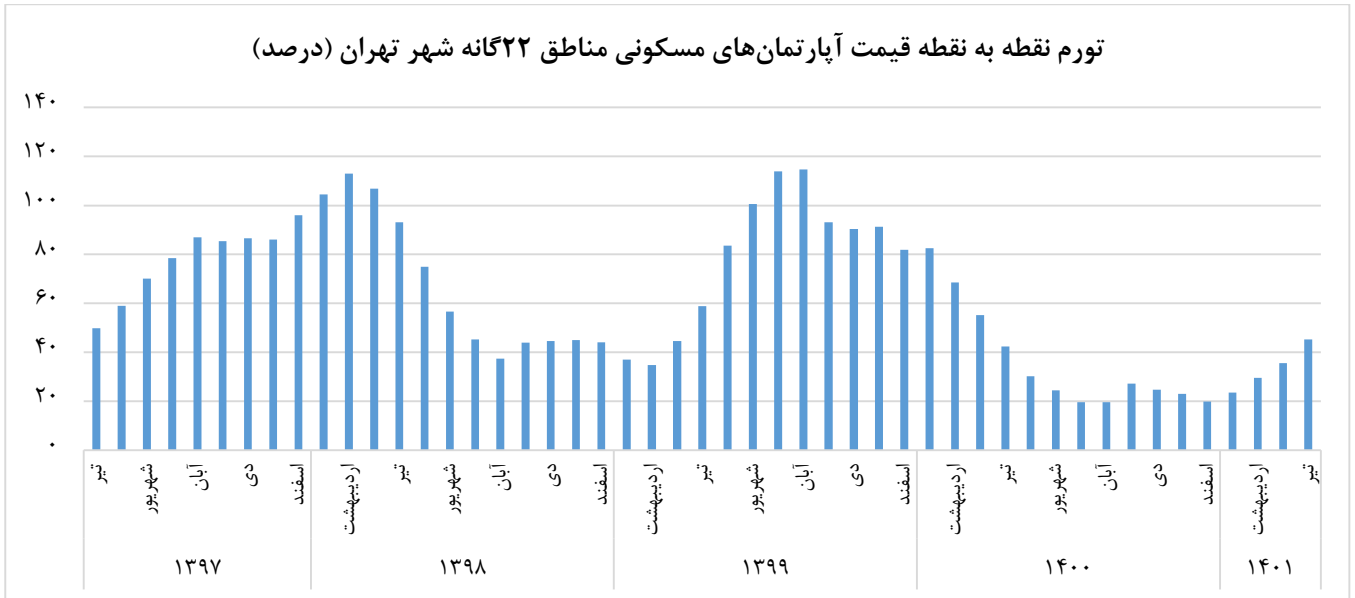
افزایش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در تیر ماه ۱۴۰۱ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۸.۳ درصد بوده است. تورم ماهانه تیر ماه در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۷.۱ درصد)، ۱.۲ واحد درصد افزایش داشته است.



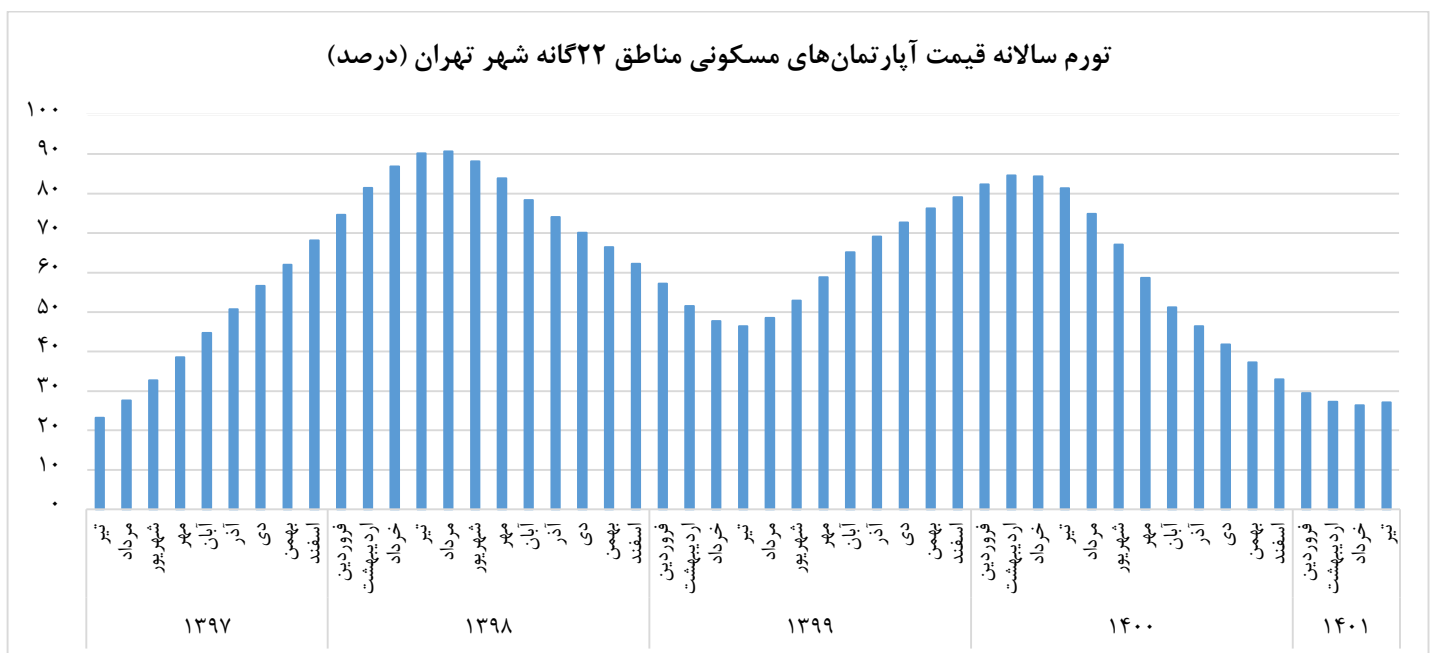
افزایش تورم نقطه به نقطه

منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. در تیر ماه ۱۴۰۱ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۴۵.۲ درصد رسیده است؛ یعنی خریداران بایستی برای خرید یک واحد مسکونی مشخص در شهر تهران نسبت به تیر ماه ۱۴۰۰، به‌طور متوسط ۴۵.۲ درصد بیشتر پرداخت کنند. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۳۵.۵ درصد) ۹.۷ واحد درصد افزایش داشته است.



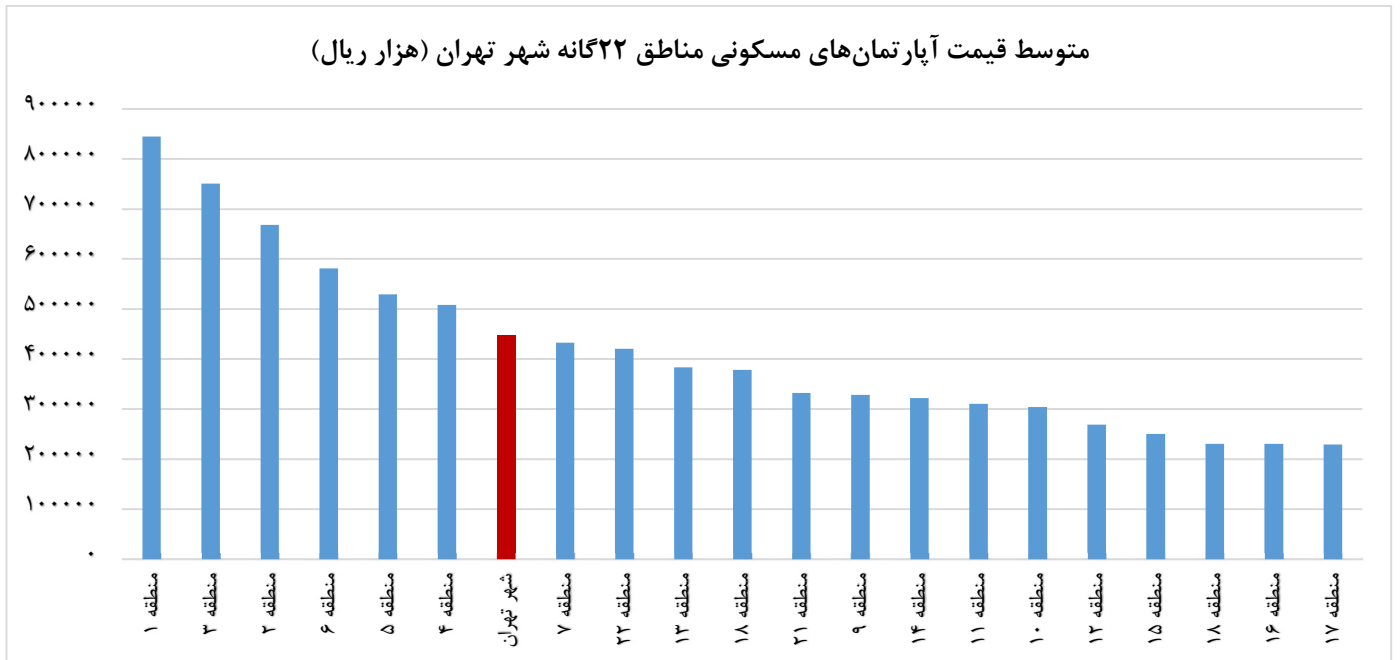
افزایش تورم سالانه

منظور از نرخ تورم سالانه، درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به ماه جاری، نسبت به دوره مشابه سال قبل می‌باشد. نرخ تورم سالانه تیر ماه ۱۴۰۱ املاک مسکونی شهر تهران به عدد ۲۷.۱ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۲۶.۴ درصد)، ۰.۷ واحد درصد افزایش داشته است.



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲گانه شهر تهران

در تیر ماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در مناطق ۲۲گانه شهر تهران به ۴۴۸۴۰۷ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط قیمت ۸۴۵۲۲۰ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۷ با متوسط قیمت ۲۲۸۹۰۳ 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

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

متوسط قیمت (هزار ریال)	مناطق ۲۲ گانه
۸۴۵۲۲۰	۱
۶۶۸۱۸۶	۲
۷۵۰۸۱۳	۳
۵۰۸۲۰۳	۴
۵۲۹۰۰۵	۵
۵۸۰۷۶۳	۶
۴۳۲۹۶۰	۷
۳۷۸۴۲۲	۸
۳۲۸۸۷۵	۹
۳۰۴۴۴۳	۱۰
۳۱۰۴۴۷	۱۱
۲۶۸۸۰۴	۱۲
۳۸۳۳۲۳	۱۳
۳۲۱۷۷۷	۱۴
۲۵۰۱۹۸	۱۵
۲۳۰۴۷۹	۱۶
۲۲۸۹۰۳	۱۷
۲۳۱۰۸۳	۱۸
...	۱۹ ^(۳)
...	۲۰
۳۳۲۵۶۷	۲۱
۴۲۰۸۵۲	۲۲
۴۴۸۴۰۷	متوسط وزنی (هزار ریال) شهر تهران

^۲- بعلا کم‌تر بودن تعداد معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات از مقدار بهینه، متوسط قیمت دوره جاری برای این مناطق منتشر نشده است.

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

مناطق ۲۲ گانه	آپارتمان	ویلايي	سایر ساختمان‌های مسکونی
۱	۴۴۰	۴	۱۱
۲	۷۴۵	۶	۹
۳	۳۵۴	۲	۳
۴	۶۳۵	۱۰	۱۵
۵	۱۳۹۳	۸	۸
۶	۴۰۱	۲	۵
۷	۵۱۷	۸	۱۹
۸	۵۳۴	۴	۱۴
۹	۱۴۸	۰	۱۳
۱۰	۸۲۴	۱۰	۵
۱۱	۴۵۱	۶	۹
۱۲	۲۶۹	۱۰	۱۵
۱۳	۲۷۲	۵	۶
۱۴	۴۹۸	۱۶	۱۴
۱۵	۲۹۰	۱۵	۲۳
۱۶	۴۶	۲	۴
۱۷	۱۴۱	۵	۶
۱۸	۱۵۶	۶	۵
۱۹	۸	۰	۰
۲۰	۱۰	۱	۰
۲۱	۱۱۷	۲	۰
۲۲	۱۲۵	۲	۳
شهر تهران	۸۳۷۴	۱۲۴	۱۸۷

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور