



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

آذر 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
آبان ۱۴۰۱	۴۷۹۳۸۸	۴۶۰۱۶۸	۱۶۷.۴	۵.۰	۵۰.۰	۳۵.۰	۷۳۹۲
آذر ۱۴۰۱	۵۰۴۴۷۶	۴۸۴۵۴۳	۱۷۴.۳	۴.۱	۵۲.۱	۳۷.۱	۹۵۰۸

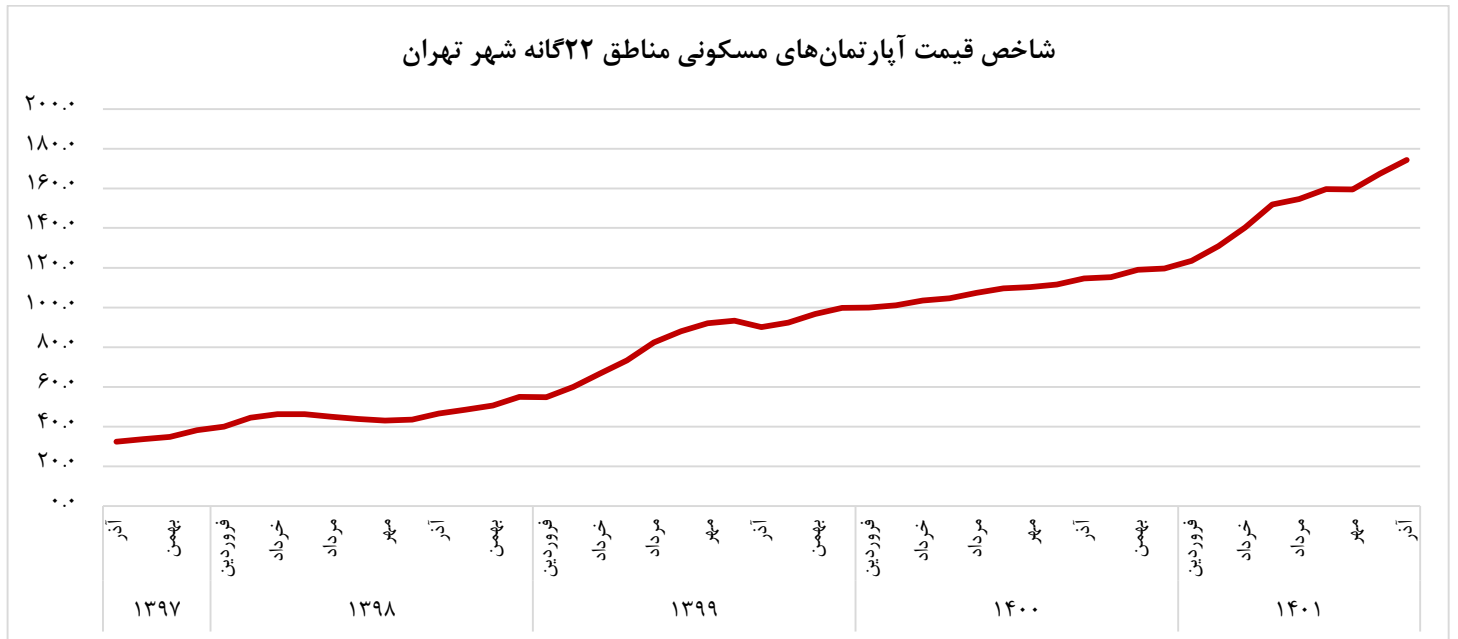
^۱ شامل ساختمان‌های ویلایی و کلنگی نمی‌باشد.

^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.

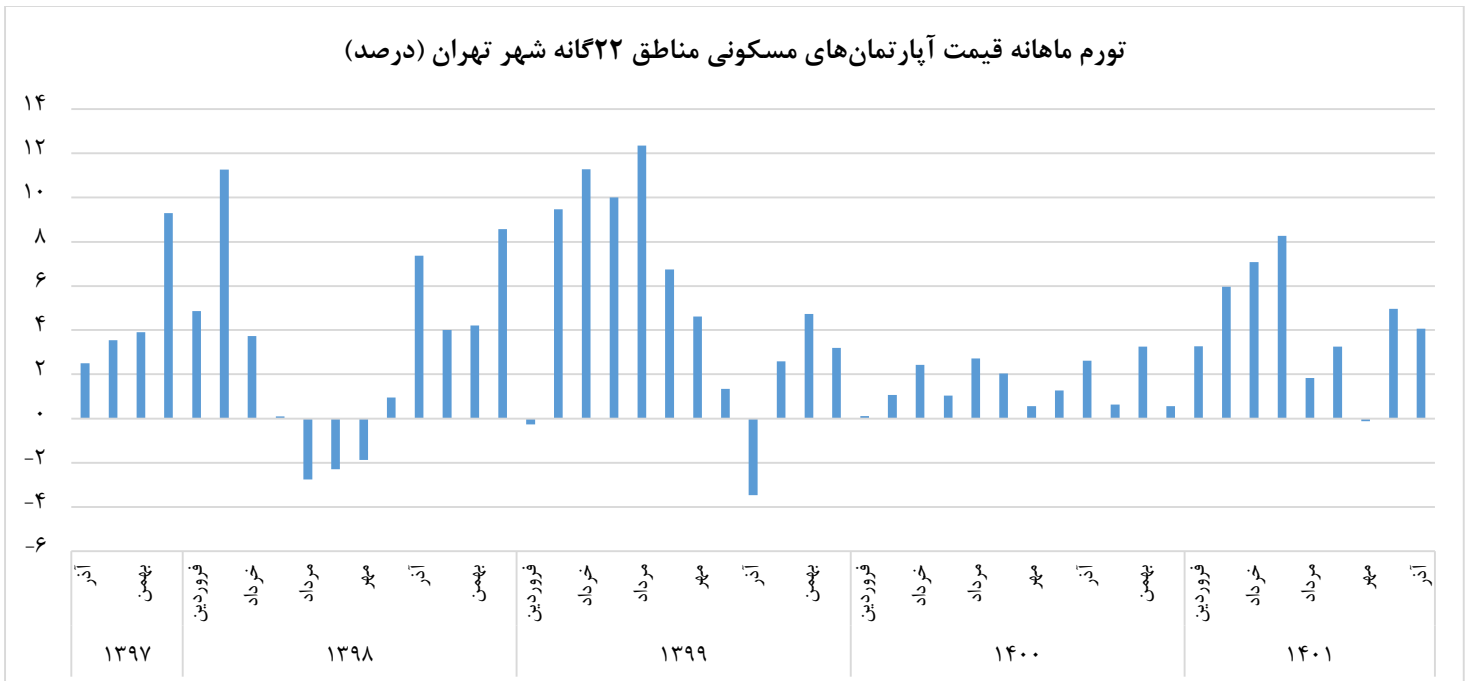
شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در آذر ماه ۱۴۰۱ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۱۷۴.۳ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۱۶۷.۴)، ۴.۱ درصد افزایش داشته است.



کاهش تورم ماهانه

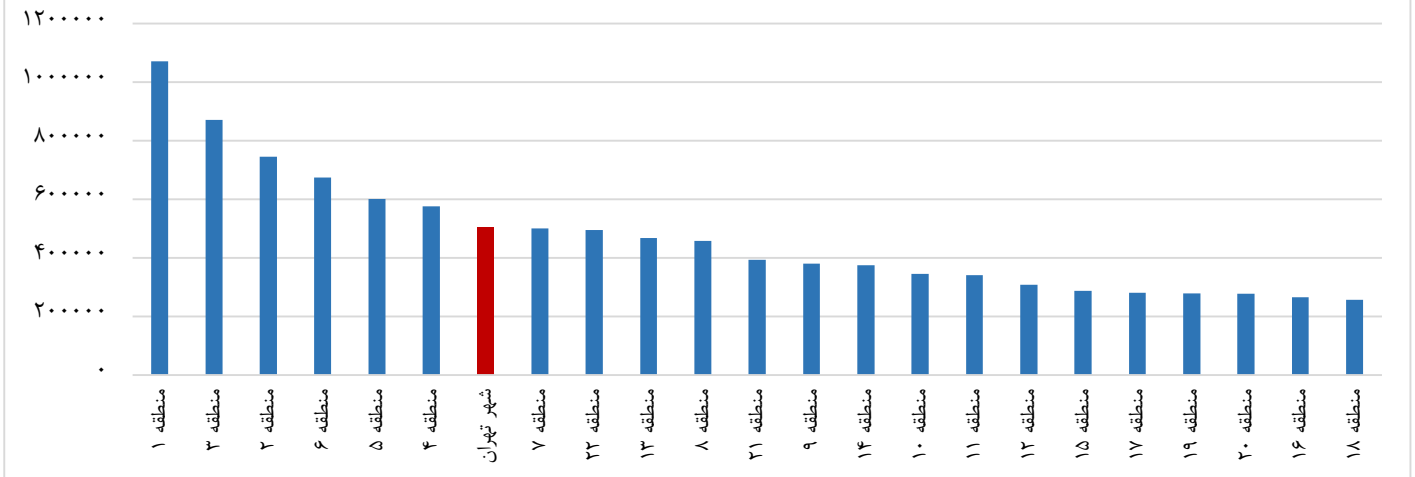
منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در آذر ماه ۱۴۰۱ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۴.۱ درصد بوده است. تورم ماهانه آذر ماه در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۵.۰ درصد)، ۰.۹ واحد درصد کاهش داشته است.



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

در آذر ماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به ترتیب به ۵۰۴۴۷۶ و ۴۸۴۵۴۳ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۰۷۱۱۴۴ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۲۵۶۳۹۲ هزار ریال کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.

متوسط وزنی قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران (هزار ریال)



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
آبان	۱۶۷.۴	۵.۰	۵۰.۰	۳۵.۰
آذر	۱۷۴.۳	۴.۱	۵۲.۱	۳۷.۱

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

متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	مناطق ۲۲ گانه
۱۰۷۱۱۴۴	۱
۷۴۵۴۰۱	۲
۸۷۱۶۹۳	۳
۵۷۵۵۸۸	۴
۶۰۱۱۹۶	۵
۶۷۴۲۸۸	۶
۵۰۰۱۶۲	۷
۴۵۷۶۱۱	۸
۳۷۹۶۷۶	۹
۳۴۵۲۶۵	۱۰
۳۴۱۲۲۹	۱۱
۳۰۸۴۲۹	۱۲
۴۶۸۲۰۲	۱۳
۳۷۵۰۴۰	۱۴
۲۸۷۶۸۶	۱۵
۲۶۵۸۹۴	۱۶
۲۸۱۳۹۳	۱۷
۲۵۶۳۹۲	۱۸
۲۷۸۳۲۰	۱۹
۲۷۷۶۹۷	۲۰
۳۹۳۲۶۳	۲۱
۴۹۵۲۰۴	۲۲
۵۰۴۴۷۶	شهر تهران

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

مناطق ۲۲ گانه	آپارتمان	وبلایی	سایر ساختمان‌های مسکونی	کل
۱	۲۹۳	۱	۰	۲۹۴
۲	۸۲۹	۷	۱۲	۸۴۸
۳	۳۵۵	۲	۶	۳۶۳
۴	۷۲۳	۸	۱۴	۷۴۵
۵	۱۴۴۱	۴	۹	۱۴۵۴
۶	۳۱۰	۱	۱	۳۱۲
۷	۵۷۱	۵	۸	۵۸۴
۸	۵۱۹	۴	۲۲	۵۴۵
۹	۲۰۱	۰	۸	۲۰۹
۱۰	۹۱۶	۱۵	۱۲	۹۴۳
۱۱	۴۵۵	۵	۸	۴۶۸
۱۲	۲۴۷	۱۰	۱۵	۲۷۲
۱۳	۳۵۸	۵	۱۳	۳۷۶
۱۴	۴۹۸	۱۰	۱۳	۵۲۱
۱۵	۴۳۴	۲۰	۲۲	۴۷۶
۱۶	۱۴۶	۷	۳	۱۵۶
۱۷	۱۹۹	۴	۳	۲۰۶
۱۸	۱۶۶	۵	۴	۱۷۵
۱۹	۸۹	۳	۴	۹۶
۲۰	۱۷۴	۱۳	۵	۱۹۲
۲۱	۱۵۸	۲	۲	۱۶۲
۲۲	۱۰۴	۵	۲	۱۱۱
شهر تهران	۹۱۸۶	۱۳۶	۱۸۶	۹۵۰۱

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- در این ماه تعداد ۲۲۵۷ مورد معامله در سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور، ثبت شده‌اند که تاریخ انجام معامله آن مربوط به آذر ماه ۱۴۰۱ نمی‌باشند.