



## شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

دی ماه ۱۴۰۱

(فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

### خلاصه یافته‌ها

متوسط قیمت، تعداد معاملات و شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

شرح	میانگین وزنی <sup>۱</sup> قیمت (هزار ریال)	میانگین حسابی <sup>۲</sup> قیمت (هزار ریال)	شاخص قیمت	تورم ماهانه (درصد)	تورم نقطه به نقطه (درصد)	تورم سالانه (درصد)	تعداد معاملات
آذر ۱۴۰۱	۵۰۴۴۷۶	۴۸۴۵۴۳	۱۷۴.۳	۴.۱	۵۲.۱	۳۷.۱	۲۱۱۷۶۵
دی ۱۴۰۱	۵۴۹۲۶۳	۵۲۷۷۹۷	۱۹۱.۴	۹.۸	۶۶.۰	۴۰.۶	۴۱۳۱۳۹

<sup>۱</sup> 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.

<sup>۲</sup> 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.

<sup>۳</sup> در آذر ماه، تعداد کل معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات ۱۱۷۶۵ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۲۲۵۷ مورد آن، مربوط به آذر ماه ۱۴۰۱ نمی‌باشند.

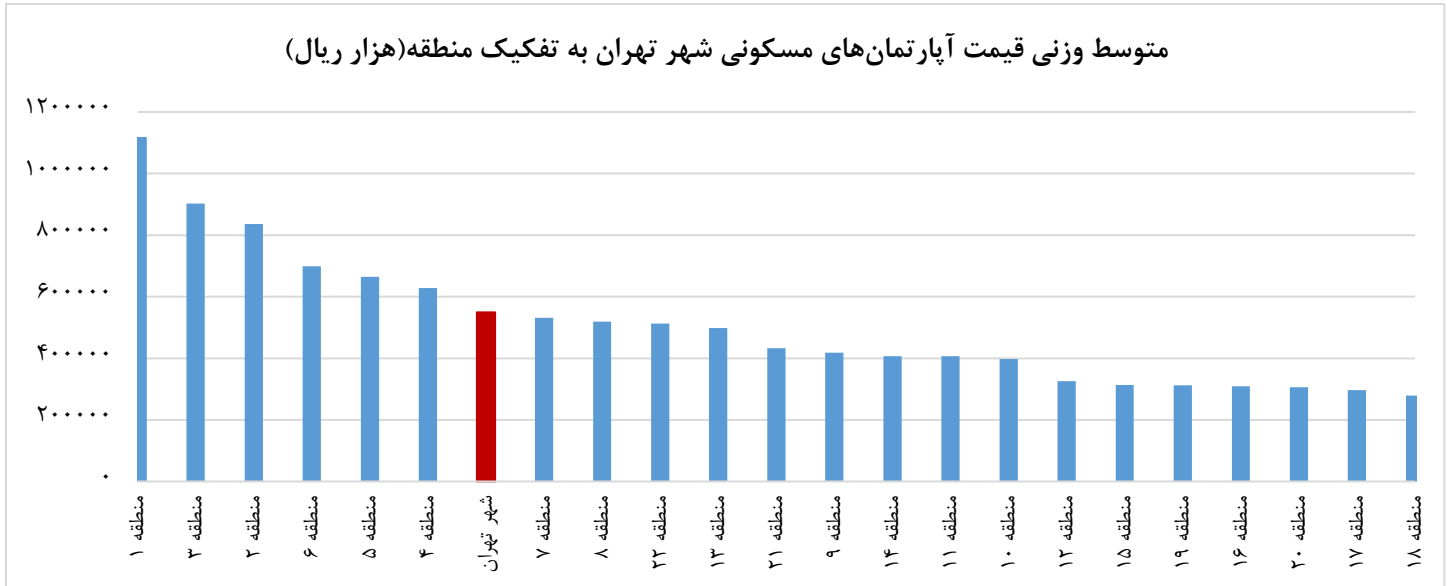
<sup>۴</sup> در دی ماه، تعداد کل معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات ۱۲۱۳۹ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۲۱۹۰ مورد آن، مربوط به دی ماه ۱۴۰۱ نمی‌باشند.





## متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه

در دی ماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۵۴۹۲۶۳ و ۵۲۷۷۹۷ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۱۱۸۶۲۷ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۲۷۸۸۴۳ 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 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
دی	۱۹۱.۴	۹.۸	۶۶.۰	۴۰.۶

جدول ۲- متوسط وزنی قیمت فروش یک متر مربع آپارتمان‌های مسکونی و تعداد معاملات شهر تهران به تفکیک منطقه- دی ۱۴۰۱

مناطق ۲۲ گانه	متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات
۱	۱۱۱۸۶۲۷	۴۲۲
۲	۸۳۶۴۴۵	۱۱۵۱
۳	۹۰۲۴۵۶	۵۲۸
۴	۶۲۷۸۲۹	۹۳۵
۵	۶۶۴۸۰۶	۱۸۳۹
۶	۶۹۸۹۵۴	۴۳۰
۷	۵۳۱۳۲۱	۶۹۲
۸	۵۱۸۹۰۳	۶۳۴
۹	۴۱۷۸۱۴	۲۶۱
۱۰	۳۹۷۹۶۳	۱۰۵۸
۱۱	۴۰۶۵۵۰	۵۸۳
۱۲	۳۲۵۶۰۹	۳۶۹
۱۳	۴۹۸۷۴۲	۳۷۴
۱۴	۴۰۷۰۹۱	۶۷۸
۱۵	۳۱۳۴۲۲	۶۱۴
۱۶	۳۰۸۸۴۰	۱۹۱
۱۷	۲۹۶۸۴۹	۲۴۹
۱۸	۲۷۸۸۴۳	۲۹۹
۱۹	۳۱۲۰۴۸	۱۱۲
۲۰	۳۰۶۵۱۰	۲۹۸
۲۱	۴۳۲۶۳۴	۱۸۶
۲۲	۵۱۲۵۶۷	۲۳۶
<b>شهر تهران</b>	<b>۵۴۹۲۶۳</b>	<b>۱۲۱۳۹</b>

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

**توضیحات:**

شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران با استفاده از اطلاعات ثبتی سامانه املاک و مستغلات کشور و به روش هدانیک محاسبه شده است. 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 نمی‌باشد. 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.