



## شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

شهریور ماه ۱۴۰۲

(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
مرداد ۱۴۰۲	۸۳۳۲۳۶	۷۹۱۹۹۹	۲۸۴.۸	-۰.۷	۸۴.۱	۸۲.۰	۳۳۸۸
شهریور ۱۴۰۲	۸۰۸۳۸۷	۷۷۴۸۰۴	۲۷۹.۹	-۱.۷	۷۵.۲	۸۳.۹	۲۳۰۰۸

<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 شهریور ماه، تعداد کل معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات ۳۰۰۸ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۷۸۴ مورد آن، مربوط به شهریور ماه ۱۴۰۲ نمی‌باشند.

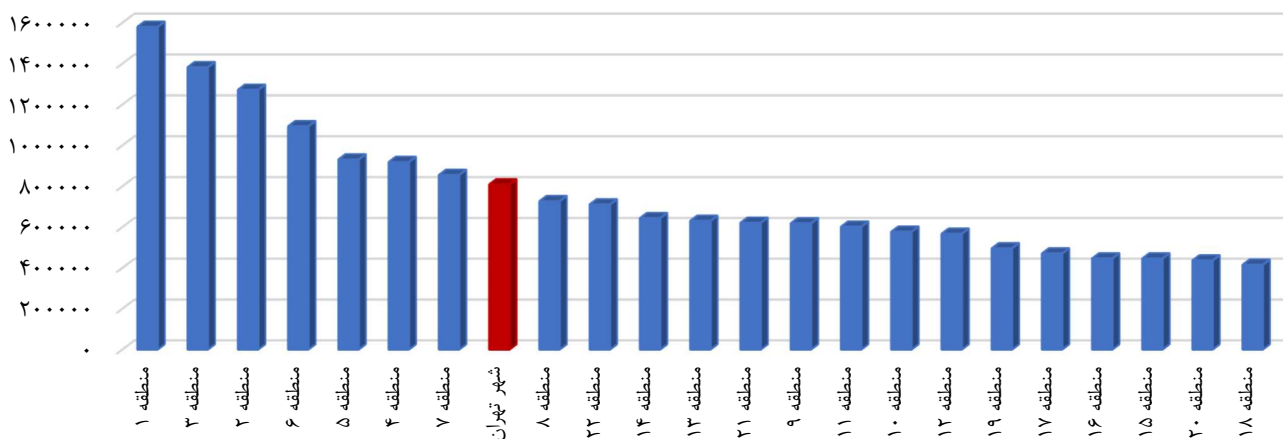




## متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه

در شهریور ماه ۱۴۰۲ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۸۰۸۳۸۷ و ۷۷۴۸۰۴ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۵۷۹۵۲۰ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۴۱۵۰۱۳ هزار ریال کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.

متوسط وزنی قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه (هزار ریال)



جدول ۱- شاخص و درصد تغییرات قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

(فروردین ۱۴۰۰ = ۱۰۰)

دوره زمانی	عدد شاخص	تورم ماهانه (درصد)	تورم نقطه به نقطه (درصد)	تورم ۱۲ ماهه (درصد)
۱۳۹۵	۱۵۰	-	-	-
۱۳۹۶	۱۶۰	-	-	-
۱۳۹۷	۲۸۰	-	-	-
۱۳۹۸	۴۶۰	-	-	-
۱۳۹۹	۸۲۰	-	-	-
۱۴۰۰	۱۰۹۰	-	-	-
۱۴۰۱	۱۶۷۰	-	-	-
فروردین	۱۲۳۰	۳۰	۲۳۰	۲۹۰
اردیبهشت	۱۳۱۰	۶۰	۲۹۰	۲۷۰
خرداد	۱۴۰۰	۷۰	۳۵۰	۲۶۰
تیر	۱۵۱۰	۸۰	۴۵۰	۲۷۰
مرداد	۱۵۴۰	۱۰	۴۴۰	۲۸۰
شهریور	۱۵۹۰	۳۰	۴۵۰	۳۰۰
مهر	۱۵۹۰	-۰	۴۴۰	۳۲۰
آبان	۱۶۷۰	۵۰	۵۰۰	۳۵۰
آذر	۱۷۴۰	۴۰	۵۲۰	۳۷۰
دی	۱۹۱۰	۹۰	۶۶۰	۴۰۰
بهمن	۲۱۳۰	۱۱۰	۷۹۰	۴۵۰
اسفند	۲۴۲۰	۱۳۰	۱۰۲۰	۵۲۰
۱۴۰۲	...	...	...	...
فروردین	۲۶۷۰	۱۰۰	۱۱۶۰	۶۰۰
اردیبهشت	۲۹۰۰	۸۰	۱۲۱۰	۶۸۰
خرداد	۲۹۵۰	۱۰	۱۱۰۰	۷۵۰
تیر	۲۸۶۰	-۲۰	۸۸۰	۷۹۰
مرداد	۲۸۴۰	-۰	۸۴۰	۸۲۰
شهریور	۲۷۹۰	-۱۰	۷۵۰	۸۳۰

جدول ۲- متوسط وزنی قیمت فروش یک متر مربع آپارتمان‌های مسکونی و تعداد معاملات شهر تهران به تفکیک منطقه- شهریور ۱۴۰۲

مناطق ۲۲ گانه	متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات
۱	۱۵۷۹۵۲۰	۱۸۰
۲	۱۲۷۱۳۵۱	۲۸۰
۳	۱۳۸۲۱۷۴	۱۱۵
۴	۹۱۸۲۸۲	۲۲۶
۵	۹۳۰۵۵۹	۳۹۰
۶	۱۰۹۳۰۵۵	۱۲۳
۷	۸۵۴۹۵۷	۱۸۳
۸	۷۲۶۵۴۰	۱۵۰
۹	۶۱۷۹۶۴	۷۲
۱۰	۵۷۶۸۰۲	۲۳۸
۱۱	۶۰۱۳۷۳	۱۱۶
۱۲	۵۶۶۸۱۱	۶۵
۱۳	۶۳۰۲۲۷	۸۳
۱۴	۶۴۳۶۱۵	۱۴۹
۱۵	۴۴۵۵۹۲	۱۵۵
۱۶	۴۴۵۹۷۰	۶۹
۱۷	۴۷۰۳۳۴	۶۴
۱۸	۴۱۵۰۱۳	۱۱۴
۱۹	۴۹۵۴۵۴	۴۵
۲۰	۴۳۶۰۵۷	۸۹
۲۱	۶۲۰۶۹۲	۵۱
۲۲	۷۱۰۷۴۶	۵۱
<b>شهر تهران</b>	<b>۱۰۸۳۸۷</b>	<b>۳۰۰۸</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.