



شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

آبان ماه ۱۴۰۲

(فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

خلاصه یافته‌ها

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

شرح	میانگین وزنی ^۱ قیمت (هزار ریال)	میانگین حسابی ^۲ قیمت (هزار ریال)	شاخص قیمت	تورم ماهانه (درصد)	تورم نقطه به نقطه (درصد)	تورم سالانه (درصد)	تعداد معاملات ^۳
مهر ۱۴۰۲	۸۲۸۳۷۶	۷۸۳۵۱۱	۲۷۸.۳	-۰.۶	۷۴.۵	۸۵.۶	۳۴۱۰
آبان ۱۴۰۲	۸۰۶۸۰۵	۷۷۵۸۲۲	۲۸۲.۵	۱.۵	۶۸.۷	۸۶.۳	۴۳۹۹۸

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.

^۱ 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.

^۲ 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.

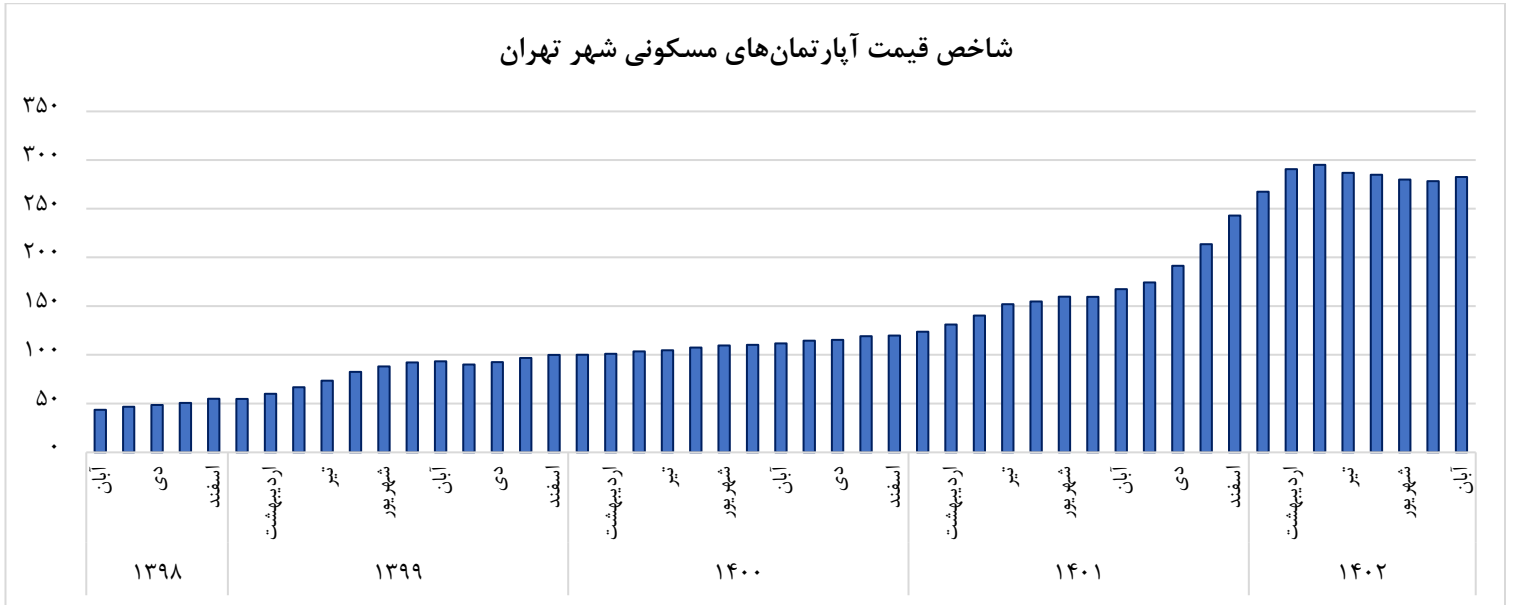
^۳ منبع تعداد معاملات، معاملات ثبت شده در سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور می‌باشد و معاملاتی که در سامانه ثبت نشده اند را پوشش نمی‌دهد.

^۴ در آبان ماه، تعداد کل معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات ۳۹۹۸ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۸۳۸ مورد آن، مربوط به آبان ماه ۱۴۰۲ نمی‌باشند.

شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در آبان ماه ۱۴۰۲ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۲۸۲.۵ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۲۷۸.۳)، ۱.۵ درصد افزایش داشته است.

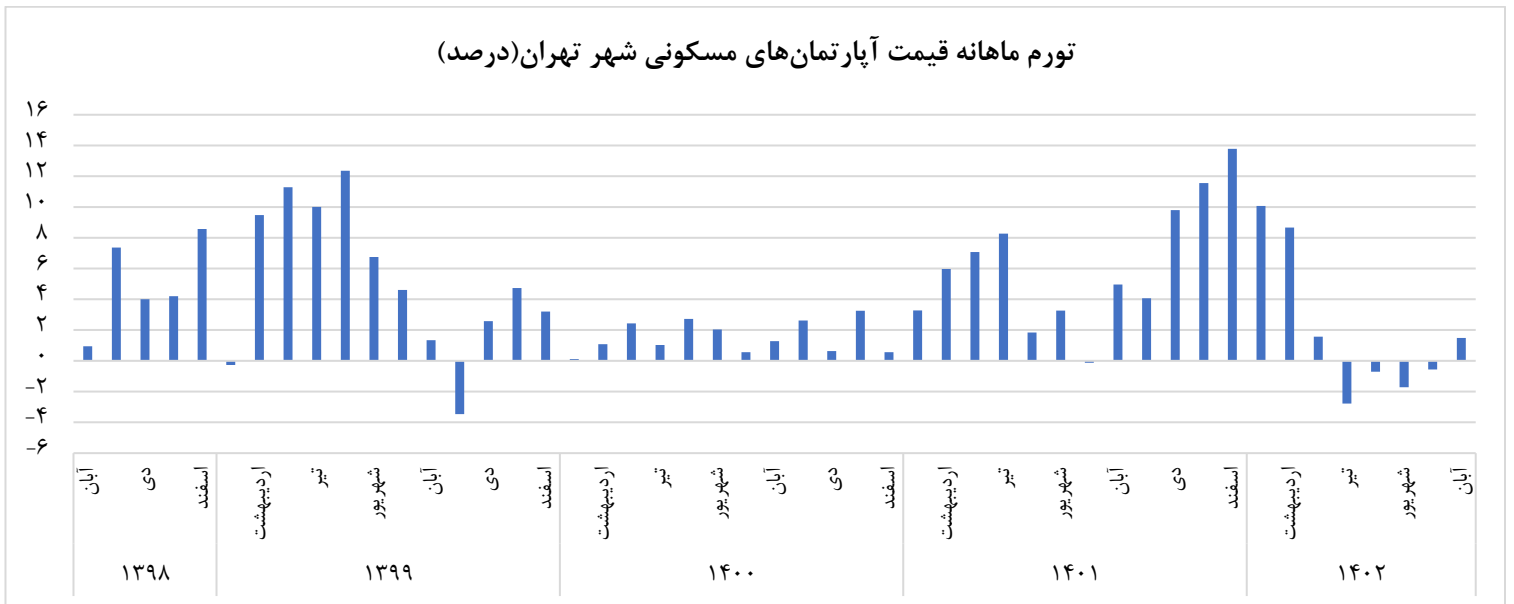
شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران



افزایش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در آبان ماه ۱۴۰۲ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۱.۵ درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (-۰.۶ درصد)، ۲.۱ واحد درصد افزایش داشته است.

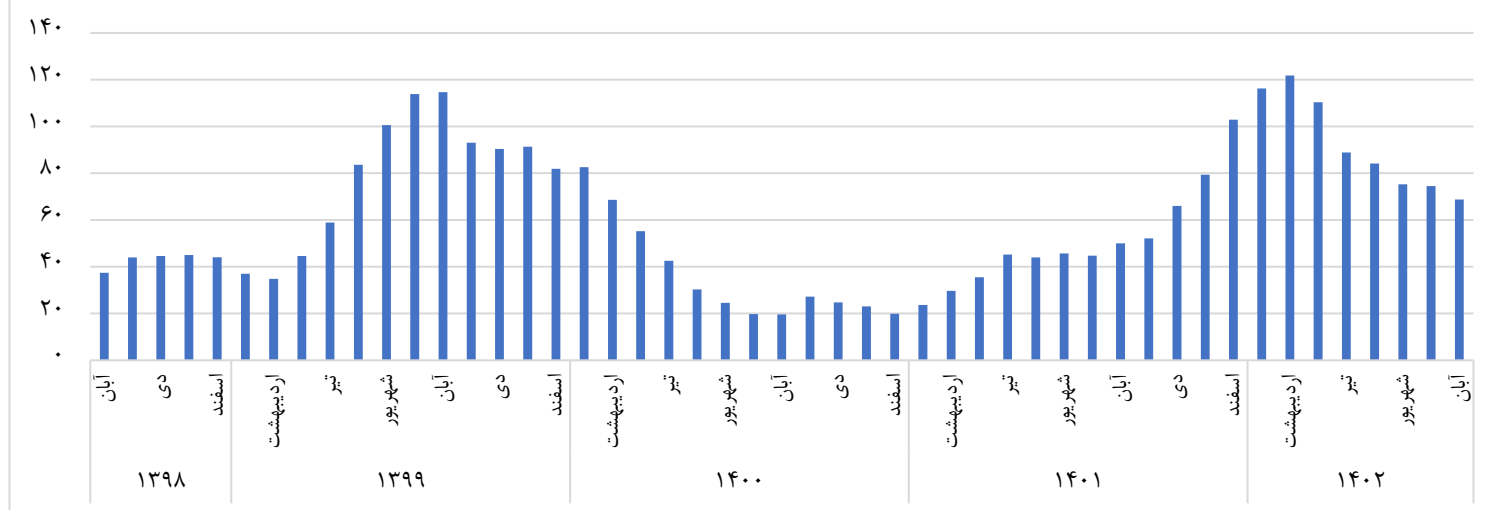
تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران (درصد)



کاهش تورم نقطه به نقطه

منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. در آبان ماه ۱۴۰۲ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۶۸.۷ درصد رسیده است؛ یعنی خریداران بایستی برای خرید یک واحد مسکونی مشخص در شهر تهران نسبت به آبان ماه ۱۴۰۱، به‌طور متوسط ۶۸.۷ درصد بیشتر پرداخت کنند. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۷۴.۵ درصد) ۵.۸ واحد درصد کاهش داشته است.

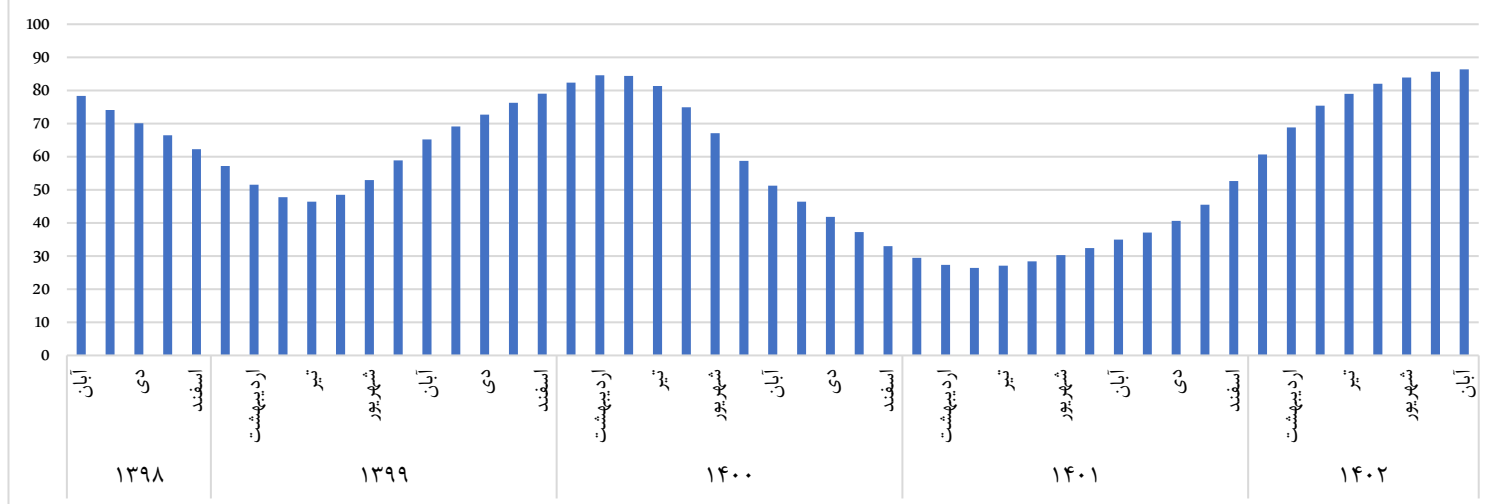
تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران (درصد)



افزایش تورم سالانه

منظور از نرخ تورم سالانه، درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به ماه جاری، نسبت به شاخص دوره مشابه سال قبل می‌باشد. نرخ تورم سالانه آبان ماه ۱۴۰۲ آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۸۶.۳ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۸۵.۶ درصد)، ۰.۷ واحد درصد افزایش داشته است.

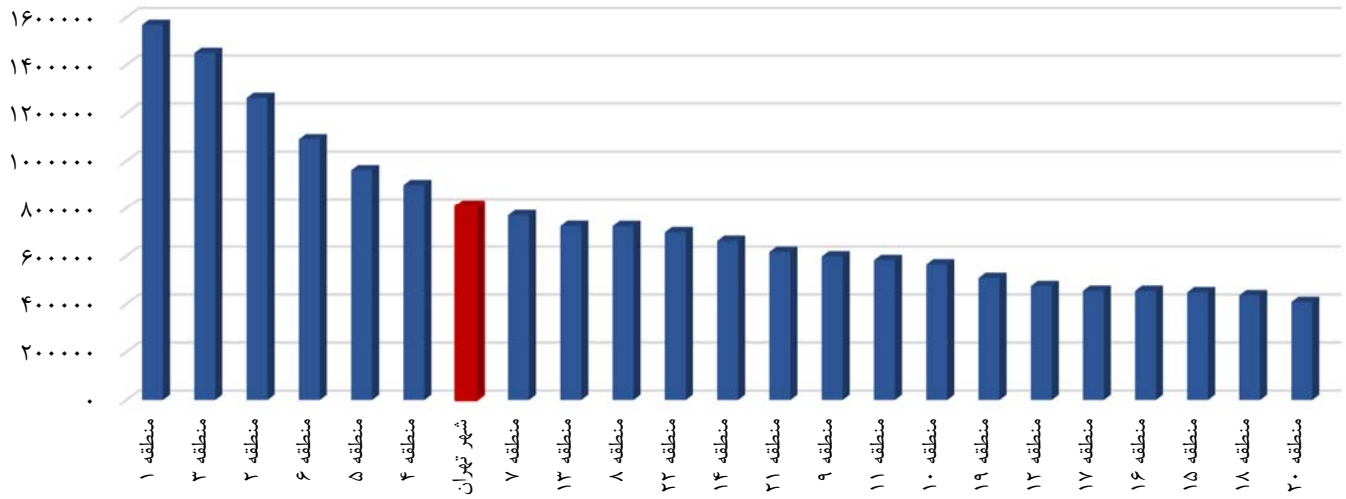
تورم سالانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران (درصد)



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه

در آبان ماه ۱۴۰۲ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۸۰۶۸۰۵ و ۷۷۵۸۲۲ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۵۶۷۹۸۶ هزار ریال بیشترین و منطقه ۲۰ با متوسط وزنی قیمت ۴۰۷۸۴۹ 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	۱۶۹	-	-	-
۱۳۹۷	۲۸۴	-	-	-
۱۳۹۸	۴۶۱	-	-	-
۱۳۹۹	۸۲۵	-	-	-
۱۴۰۰	۱۰۹۷	-	-	-
۱۴۰۱	۱۶۷۵	-	-	-
فروردین	۱۲۳۶	۳۳	۲۳۶	۲۹۵
اردیبهشت	۱۳۱۰	۶۰	۲۹۶	۲۷۳
خرداد	۱۴۰۳	۷۱	۳۵۵	۲۶۴
تیر	۱۵۱۹	۸۳	۴۵۲	۲۷۱
مرداد	۱۵۴۷	۱۸	۴۴۰	۲۸۴
شهریور	۱۵۹۷	۳۳	۴۵۷	۳۰۳
مهر	۱۵۹۵	-۰.۱	۴۴۷	۳۲۴
آبان	۱۶۷۴	۵۰	۵۰۰	۳۵۰
آذر	۱۷۴۳	۴۱	۵۲۱	۳۷۱
دی	۱۹۱۴	۹۸	۶۶۰	۴۰۶
بهمن	۲۱۳۵	۱۱۶	۷۹۳	۴۵۵
اسفند	۲۴۲۹	۱۳۸	۱۰۲۹	۵۲۷
۱۴۰۲	۰۰۰	۰۰۰	۰۰۰	۰۰۰
فروردین	۲۶۷۳	۱۰.۱	۱۱۶.۲	۶۰.۷
اردیبهشت	۲۹۰.۵	۸.۷	۱۲۱.۸	۶۸.۸
خرداد	۲۹۵.۱	۱.۶	۱۱۰.۳	۷۵.۴
تیر	۲۸۶.۹	-۲.۸	۸۸.۹	۷۹.۰
مرداد	۲۸۴.۸	-۰.۷	۸۴.۱	۸۲.۰
شهریور	۲۷۹.۹	-۱.۷	۷۵.۲	۸۳.۹
مهر	۲۷۸.۳	-۰.۶	۷۴.۵	۸۵.۶
آبان	۲۸۲.۵	۱.۵	۶۸.۷	۸۶.۳

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

مناطق ۲۲ گانه	متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات
۱	۱۵۶۷۹۸۶	۱۹۴
۲	۱۲۶۲۱۲۰	۳۲۵
۳	۱۴۵۰۲۰۰	۱۶۴
۴	۸۹۸۷۰۸	۳۳۶
۵	۹۶۱۳۱۴	۵۴۹
۶	۱۰۹۱۰۵۱	۱۹۵
۷	۷۷۰۱۳۶	۲۶۱
۸	۷۲۴۳۳۳	۲۱۴
۹	۵۹۷۴۴۷	۹۲
۱۰	۵۶۴۰۶۲	۳۶۱
۱۱	۵۸۲۱۹۶	۱۶۵
۱۲	۴۷۴۲۵۴	۷۹
۱۳	۷۲۴۵۶۲	۱۰۴
۱۴	۶۶۲۴۵۶	۲۰۶
۱۵	۴۴۸۵۲۷	۲۰۲
۱۶	۴۵۴۶۴۱	۸۷
۱۷	۴۵۴۷۱۶	۱۰۲
۱۸	۴۳۵۵۹۴	۹۶
۱۹	۵۰۸۰۲۴	۵۲
۲۰	۴۰۷۸۴۹	۸۵
۲۱	۶۱۶۶۰۶	۷۰
۲۲	۶۹۸۵۲۶	۵۹
شهر تهران	۱۰۶۸۰۵	۳۹۹۸

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور