



شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

دی 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
آذر ۱۴۰۲	۸۰۲۹۸۶	۷۵۹۲۳۰	۲۷۴.۴	-۲.۹	۵۷.۵	۸۵.۷	۴۰۷۲
دی ۱۴۰۲	۸۰۶۱۰۷	۷۷۰۴۱۷	۲۸۰.۴	۲.۲	۴۶.۵	۸۲.۸	۳۴۴۶۵

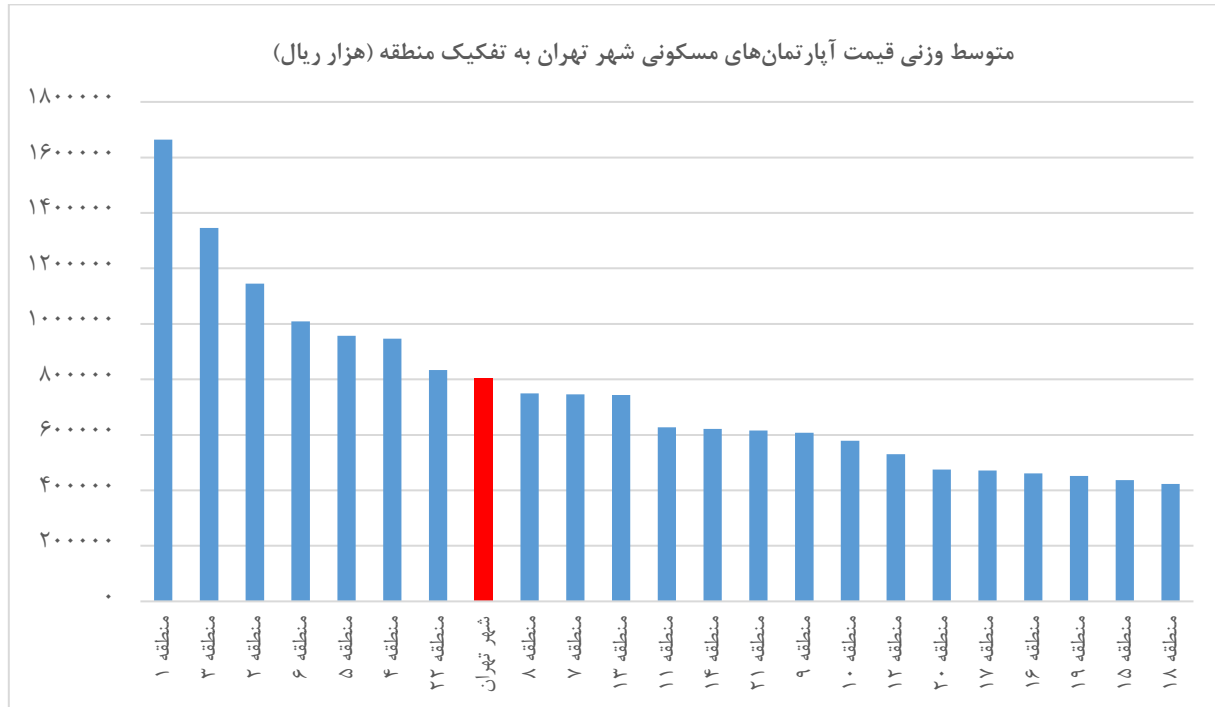
^۱ میانگین وزنی: در سطح منطقه برابر مجموع ارزش املاک فروش رفته به مجموع مساحت املاک فروش رفته می‌باشد و در سطح کل شهر تهران از وزن منطقه‌ای (جهت از بین بردن اثر حجم معاملات) به عنوان وزن استفاده شده است.

^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 در دی ماه، تعداد کل معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات ۴۴۶۵ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۹۹۷ مورد آن، مربوط به دی ماه ۱۴۰۲ نمی‌باشند.

متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه

در دی ماه ۱۴۰۲ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۸۰۶۱۰۷ و ۷۷۰۴۱۷ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۶۶۳۹۲۸ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۴۲۳۴۹۲ هزار ریال کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲گانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.



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	۱۵.۰	-	-	-
۱۳۹۶	۱۶.۹	-	-	-
۱۳۹۷	۲۸.۴	-	-	-
۱۳۹۸	۴۶.۱	-	-	-
۱۳۹۹	۸۲.۵	-	-	-
۱۴۰۰	۱۰۹.۷	-	-	-
۱۴۰۱	۱۶۷.۵	-	-	-
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
بهمن	۲۱۳.۵	۱۱.۶	۷۹.۳	۴۵.۵
اسفند	۲۴۲.۹	۱۳.۸	۱۰۲.۹	۵۲.۷
۱۴۰۲	۰۰۰	۰۰۰	۰۰۰	۰۰۰
فروردین	۲۶۷.۳	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
آذر	۲۷۴.۴	-۲.۹	۵۷.۵	۸۵.۷
دی	۲۸۰.۶	۲.۲	۶۶.۵	۸۲.۸

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

مناطق ۲۲ گانه	متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات
۱	۱۶۶۳۹۲۸	۱۴۱
۲	۱۱۴۵۱۳۴	۳۷۰
۳	۱۳۴۶۰۹۹	۱۵۷
۴	۹۴۶۹۲۴	۳۴۳
۵	۹۵۷۲۷۳	۷۰۸
۶	۱۰۰۹۳۰۰	۱۲۹
۷	۷۴۶۴۹۷	۲۵۳
۸	۷۴۹۴۵۲	۲۵۲
۹	۶۰۷۲۷۰	۱۱۹
۱۰	۵۷۹۳۷۱	۴۵۰
۱۱	۶۲۶۶۸۶	۲۱۶
۱۲	۵۲۹۹۰۳	۱۰۴
۱۳	۷۴۳۳۰۹	۱۱۲
۱۴	۶۲۱۲۲۱	۲۵۵
۱۵	۴۳۷۳۸۱	۲۵۸
۱۶	۴۶۰۶۸۹	۸۲
۱۷	۴۷۱۱۱۳	۱۲۲
۱۸	۴۲۳۴۹۲	۱۰۰
۱۹	۴۵۲۱۵۲	۴۷
۲۰	۴۷۵۵۷۲	۹۳
۲۱	۶۱۵۷۵۵	۶۴
۲۲	۸۳۳۴۱۱	۹۰
شهر تهران	۱۰۶۱۰۷	۴۴۶۵

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.