



شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

مهر 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
شهریور ۱۴۰۲	۸۰۸۳۸۷	۷۷۴۸۰۴	۲۷۹٫۹	-۱٫۷	۷۵٫۲	۸۳٫۹	۳۰۰۸۳
مهر ۱۴۰۲	۸۲۸۳۷۶	۷۸۳۵۱۱	۲۷۸٫۳	-۰٫۶	۷۴٫۵	۸۵٫۶	۴۳۴۱۰

^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.

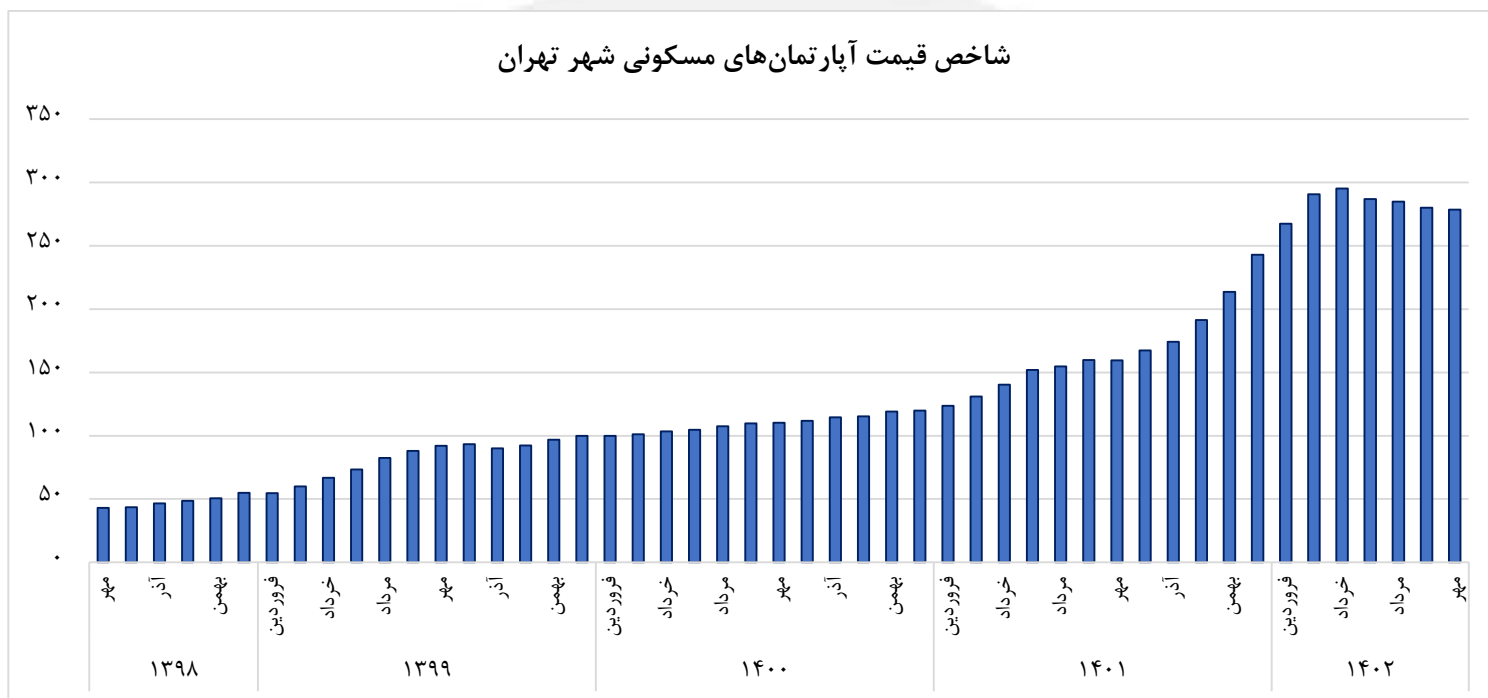
^۳ منبع تعداد معاملات، معاملات ثبت شده در سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور می‌باشد و معاملاتی که در سامانه ثبت نشده اند را پوشش نمی‌دهد.

^۴ در مهر ماه، تعداد کل معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات ۳۴۱۰ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۸۰۶ مورد آن، مربوط به مهر ماه ۱۴۰۲ نمی‌باشند.

شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در مهر ماه ۱۴۰۲ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۲۷۸,۳ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۲۷۹,۹)، ۰,۶- درصد کاهش داشته است.

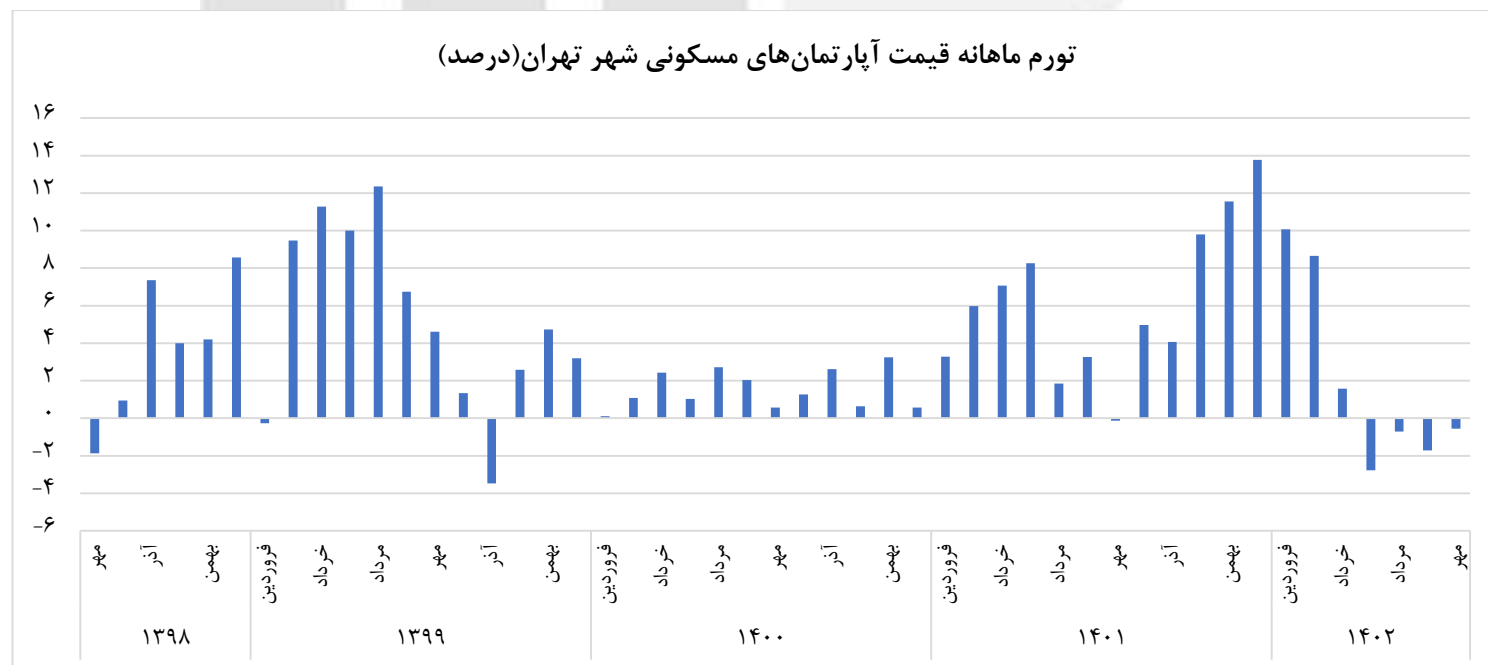
شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران



افزایش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در مهر ماه ۱۴۰۲ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۰,۶- درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۱,۷- درصد)، ۱,۱ واحد درصد افزایش داشته است.

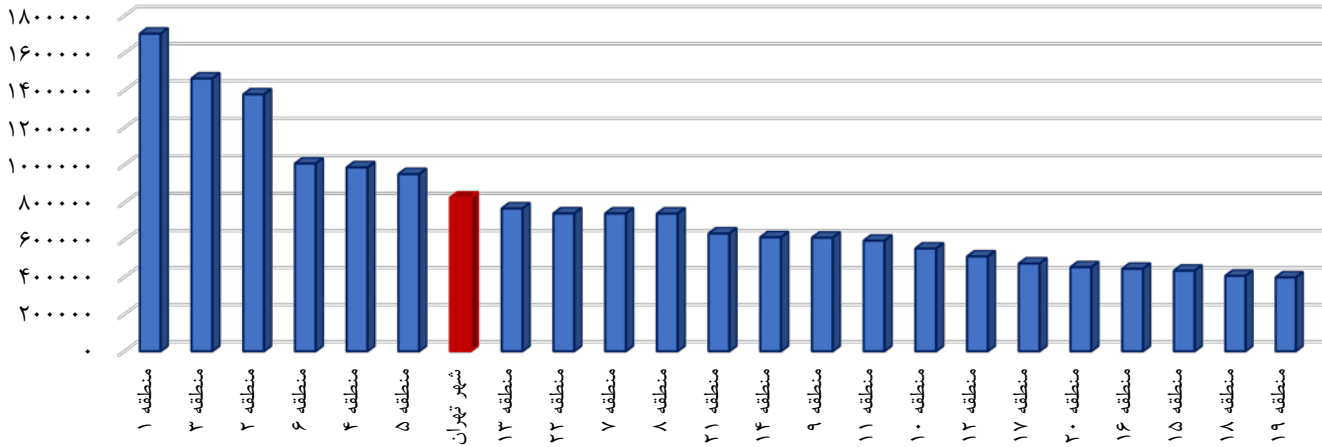
تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران (درصد)



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه

در مهر ماه ۱۴۰۲ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۸۲۸۳۷۶ و ۷۸۳۵۱۱ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۷۰۴۷۹۸ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۹ با متوسط وزنی قیمت ۳۹۸۳۴۲ 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)



مرکز آمار ایران

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
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

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

مناطق ۲۲ گانه	متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات
۱	۱۷۰۴۷۹۸	۱۷۴
۲	۱۳۷۸۴۷۹	۲۹۲
۳	۱۴۶۳۹۶۵	۱۳۴
۴	۹۸۶۶۹۹	۳۰۶
۵	۹۵۰۶۹۲	۴۲۵
۶	۱۰۰۷۵۱۴	۱۴۱
۷	۷۴۲۶۹۱	۲۱۳
۸	۷۴۲۱۶۵	۱۶۸
۹	۶۱۲۶۷۴	۸۴
۱۰	۵۵۴۵۴۳	۲۸۸
۱۱	۵۹۶۸۲۰	۱۹۰
۱۲	۵۱۱۵۱۰	۸۷
۱۳	۷۶۹۷۲۴	۹۱
۱۴	۶۱۵۰۰۰	۱۸۲
۱۵	۴۳۴۸۸۷	۱۷۵
۱۶	۴۴۵۱۹۴	۷۴
۱۷	۴۷۳۴۹۵	۷۷
۱۸	۴۰۶۸۶۳	۸۱
۱۹	۳۹۸۳۴۲	۵۸
۲۰	۴۵۳۲۷۳	۵۸
۲۱	۶۳۵۳۲۳	۴۷
۲۲	۷۴۲۹۰۲	۶۵
شهر تهران	۸۲۸۳۷۶	۳۴۱۰

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توضیحات:

شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران، در مهرماه ۱۴۰۲ نسبت به ماه قبل، کاهش یافته است، در حالیکه متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی در این ماه افزایش قیمت را نشان می‌دهد. دلیل این اختلاف، مشخصات متفاوت (سن بنا، مساحت، منطقه و ...) املاک مسکونی فروش رفته در دو ماه می‌باشد. برای محاسبه شاخص قیمت، می‌بایست اینگونه اثرات حذف شوند اما در محاسبه متوسط قیمت، اثر کیفیت (مشخصات متفاوت)، حذف نخواهد شد. برای مثال در مهرماه که منطقه ۱۳، که با بیشترین رشد متوسط قیمت مواجه بوده است، متوسط سن بنای املاک مسکونی فروش رفته در این منطقه، نسبت به شهریور ماه، ۴ سال کاهش داشته و این مسئله به افزایش متوسط قیمت منطقه منجر شده است.

بطور کلی پیشنهاد می‌شود برای رصد تغییرات قیمت املاک مسکونی از شاخص قیمت استفاده شود. زیرا در محاسبه شاخص قیمت، اثر کیفیت (مشخصات متفاوت) از محاسبات خارج شده و این شاخص، درصد تغییرات قیمت مسکن را بهتر از متوسط قیمت نشان می‌دهد.