

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

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

توضیحات:

شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران با استفاده از اطلاعات ثبتی سامانه املاک و مستغلات کشور و به روش هدаниک 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 نخواهد بود. شاخص قیمت محاسبه شده به روش هدانيک این مشکل را برطرف می‌کند و اثر تغییرات کیفیت در طول دوره‌های مختلف را از بین می‌برد، بنابراین با وجود این‌که متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی نسبت به شاخص قیمت برای عame جامعه ملموس‌تر است با این حال به دلیل حذف تغییرات کیفیت در محاسبه شاخص قیمت به روش هدانيک؛ 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.

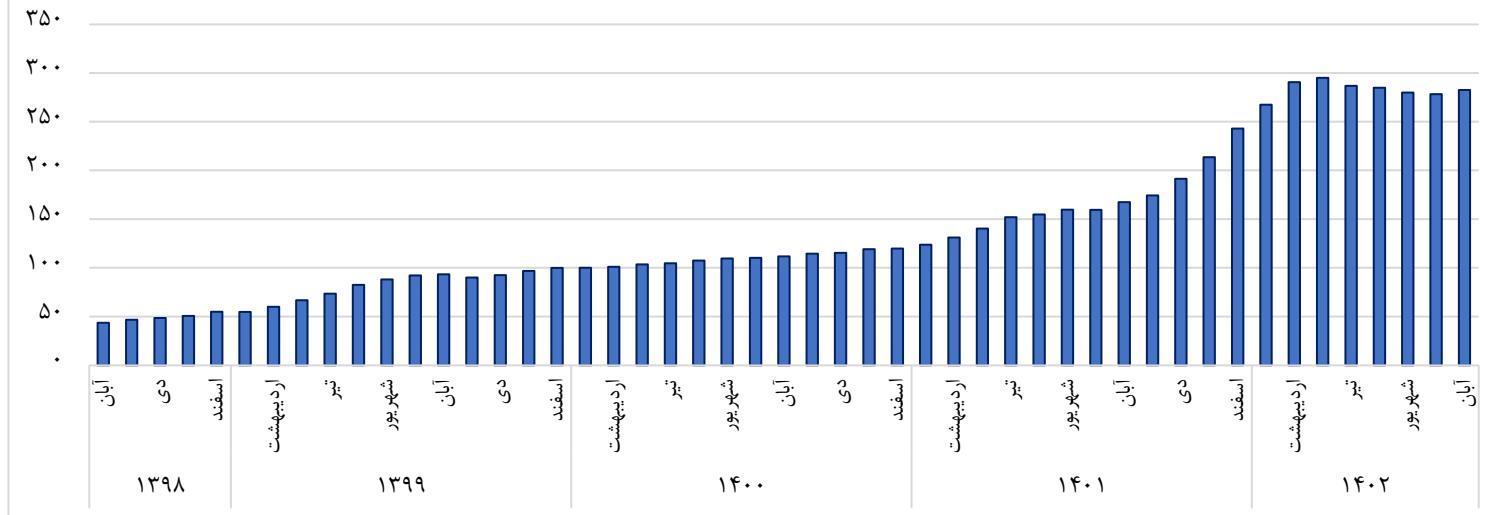
^۳ منبع تعداد معاملات، معاملات ثبت شده در سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور می‌باشد و معاملاتی که در سامانه ثبت نشده اند را پوشش نمی‌دهد.

^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 (فروردين ۱۴۰۰=۱۰۰)

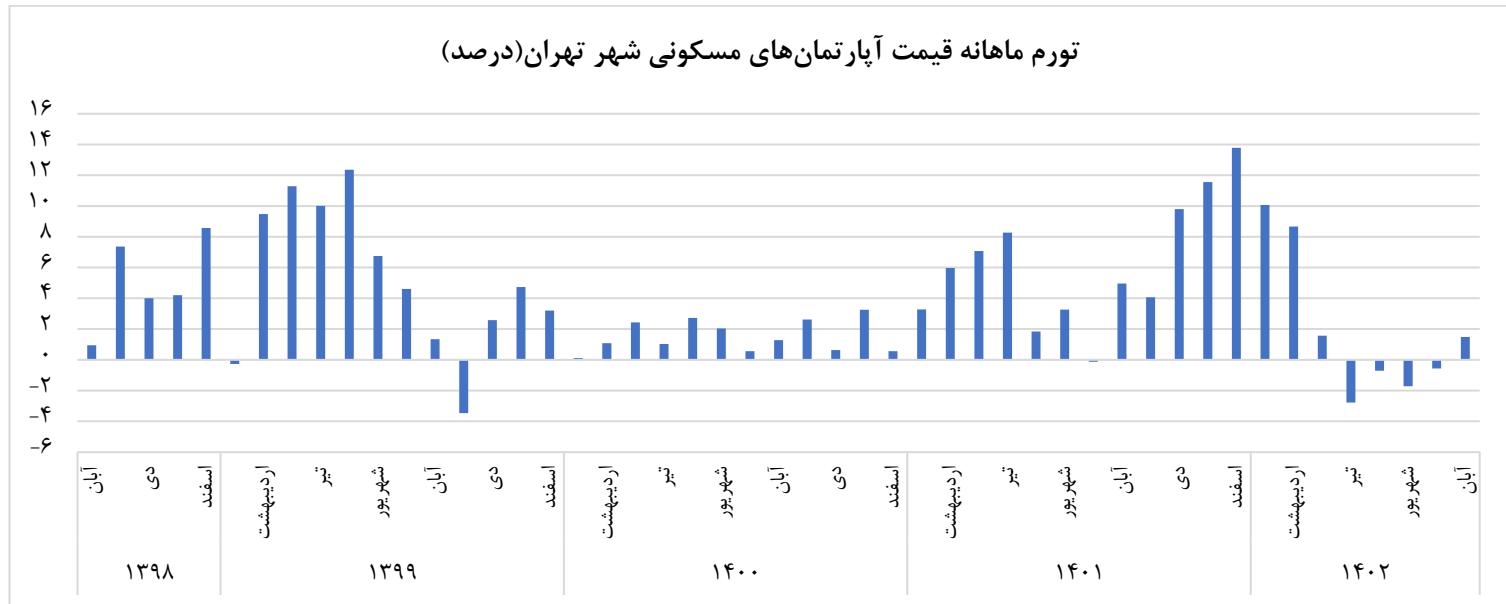
در آبان ماه ۱۴۰۲ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۲۸۲.۵ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۳۷۸.۳)، ۱.۵ درصد افزایش داشته است.

شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران



افزایش تورم ماهانه

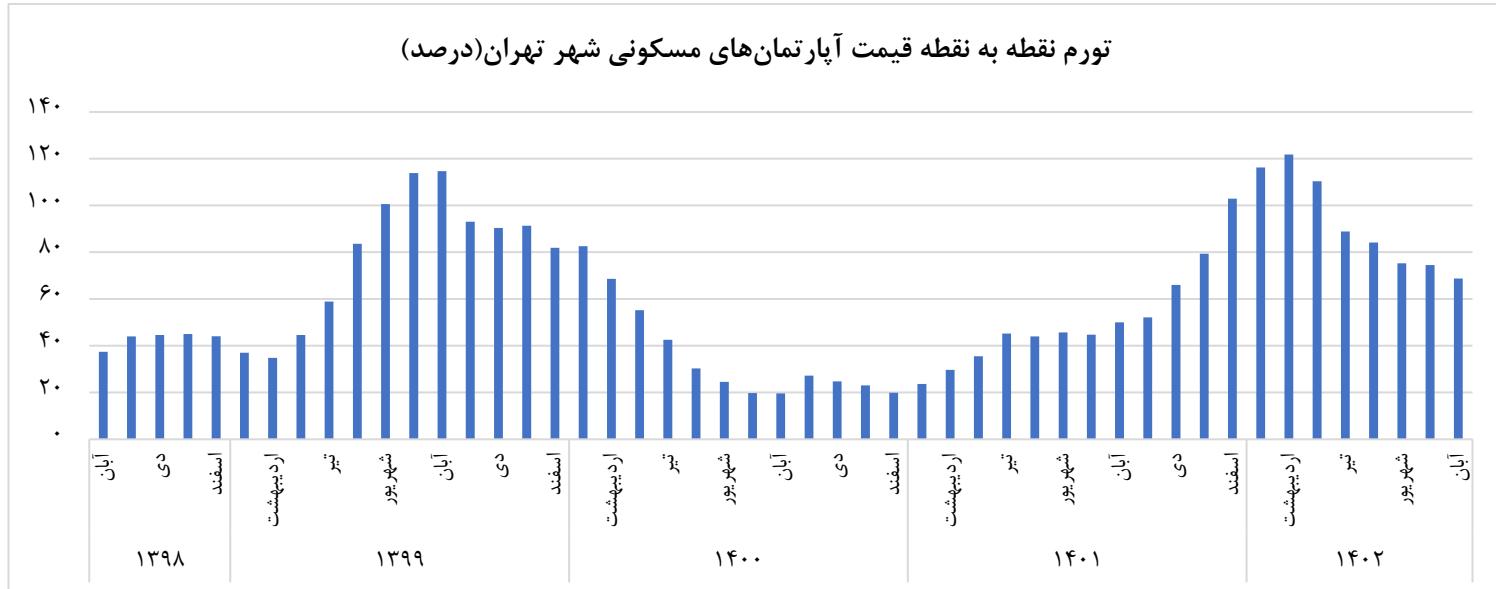
منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در آبان ماه ۱۴۰۲ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۱.۵ درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۰.۶ - درصد)، ۰.۱ واحد درصد افزایش داشته است.



کاهش تورم نقطه به نقطه

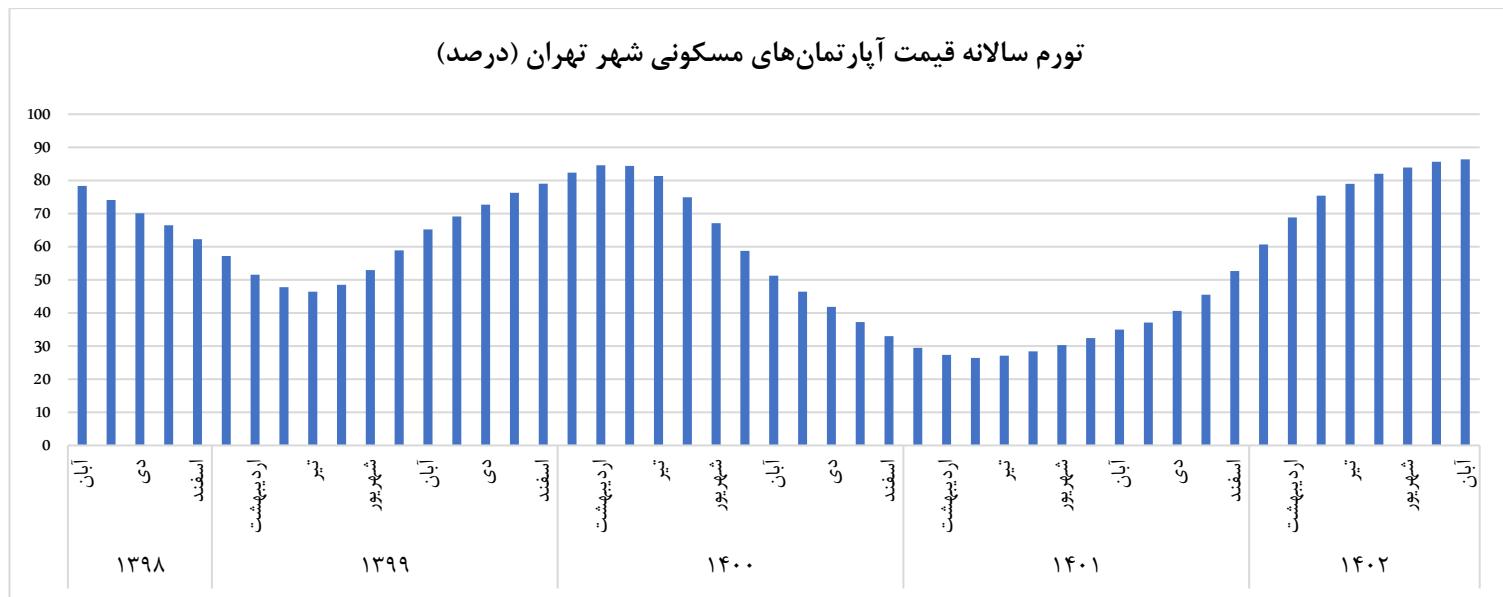
منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. در آبان ماه ۱۴۰۲ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۶۸.۷ درصد رسیده است؛ یعنی خریداران بایستی برای خرید یک واحد مسکونی مشخص در شهر تهران نسبت به آبان ماه ۱۴۰۱، به طور متوسط ۶۸.۷ درصد بیشتر 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

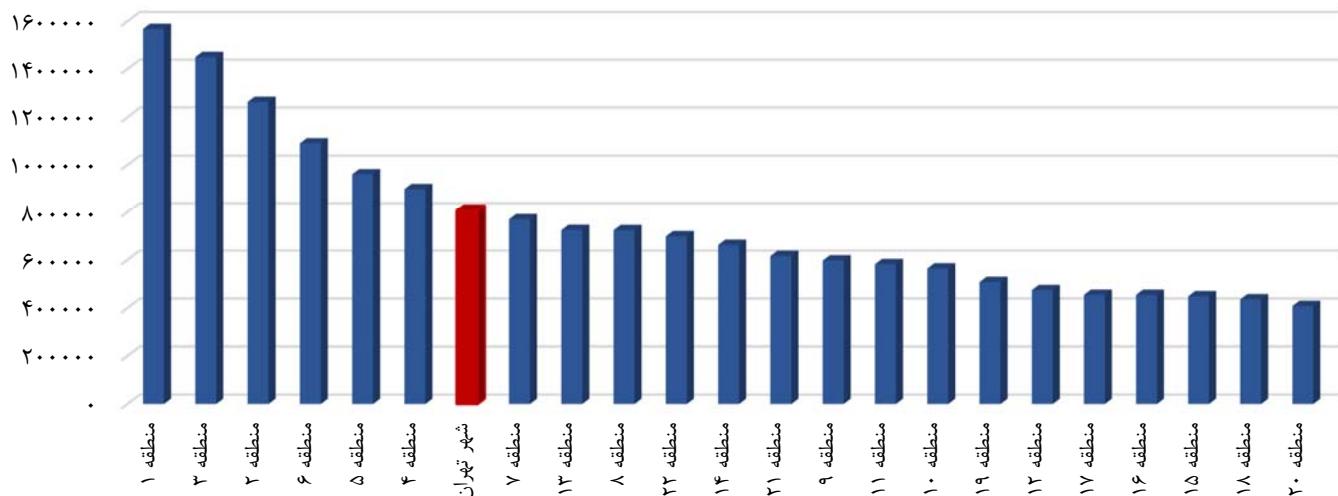
منظور از نرخ تورم سالانه، درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به ماه جاری، نسبت به شاخص دوره مشابه سال قبل می‌باشد. نرخ تورم سالانه آبان ماه ۱۴۰۲ آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۸۶.۳ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۸۵.۶ درصد)، ۰.۷ واحد درصد افزایش داشته است.



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 ۸۰۵ 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)



(فروردين = ۱۰۰ = ۱۴۰۰)

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

دوره زمانی	۲۸۲.۵	۱.۵	-۰.۶	۷۴.۵	۸۶.۳
	آبان	۶۸.۷	۶۸.۷	۸۶.۳	۸۶.۳
	مهر	۷۸.۳	-۰.۶	۷۴.۵	۸۵.۶
	شهریور	۷۷.۹	-۱.۷	۷۵.۲	۸۳.۹
	مرداد	۷۸.۴	-۰.۷	۸۴.۱	۸۲.۰
	تیر	۷۸.۶	-۲.۸	۸۸.۹	۷۹.۰
	خرداد	۷۹.۵	۱.۶	۱۱۰.۳	۷۵.۴
	اسفند	۷۹.۷	۲۹۵.۱	۱۲۱.۸	۶۸.۸
	دی	۷۹.۸	۲۹۱.۴	۶۶.۰	۴۰.۶
	آذر	۷۹.۹	۱۷۴.۳	۵۲.۱	۳۷.۱
	آبان	۸۰.۰	۱۶۷.۴	۵۰.۰	۳۵.۰
	مهر	۸۰.۱	۱۵۹.۵	۴۴.۷	۳۲.۴
	شهریور	۸۰.۲	۱۵۹.۷	۴۵.۷	۳۰.۳
	مرداد	۸۰.۳	۱۵۴.۷	۴۴.۰	۲۸.۴
	تیر	۸۰.۴	۱۵۱.۹	۴۵.۲	۲۷.۱
	خرداد	۸۰.۵	۱۴۰.۳	۳۵.۵	۲۶.۴
	اردیبهشت	۸۰.۶	۱۳۱.۰	۲۹.۶	۲۷.۳
	فروردين	۸۰.۷	۱۲۳.۶	۲۳.۶	۲۹.۵
	۱۴۰۰	۱۰۹.۷	-	-	-
	۱۴۰۱	۱۶۷.۵	-	-	-
	۱۴۰۲	۱۰۹.۸	-	-	-
	۱۳۹۵	۱۵.۰	-	-	-
	۱۳۹۶	۱۶.۹	-	-	-
	۱۳۹۷	۲۸.۴	-	-	-
	۱۳۹۸	۴۶.۱	-	-	-
	۱۳۹۹	۸۲.۵	-	-	-
	۱۴۰۰	۱۰۹.۷	-	-	-
	۱۴۰۱	۱۶۷.۵	-	-	-
	۱۴۰۲	۱۰۹.۸	-	-	-

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	۱۰۶۱۰۵	۳۹۹۱

مأخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور