



شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

بهمن ماه ۱۴۰۱

(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
دی ۱۴۰۱	۵۴۹۲۶۳	۵۲۷۷۹۷	۱۹۱.۴	۹.۸	۶۶.۰	۴۰.۶	۱۲۱۳۹
بهمن ۱۴۰۱	۶۱۲۰۰۹	۵۸۸۹۰۳	۲۱۳.۵	۱۱.۶	۷۹.۳	۴۵.۵	۳۱۱۲۵۶

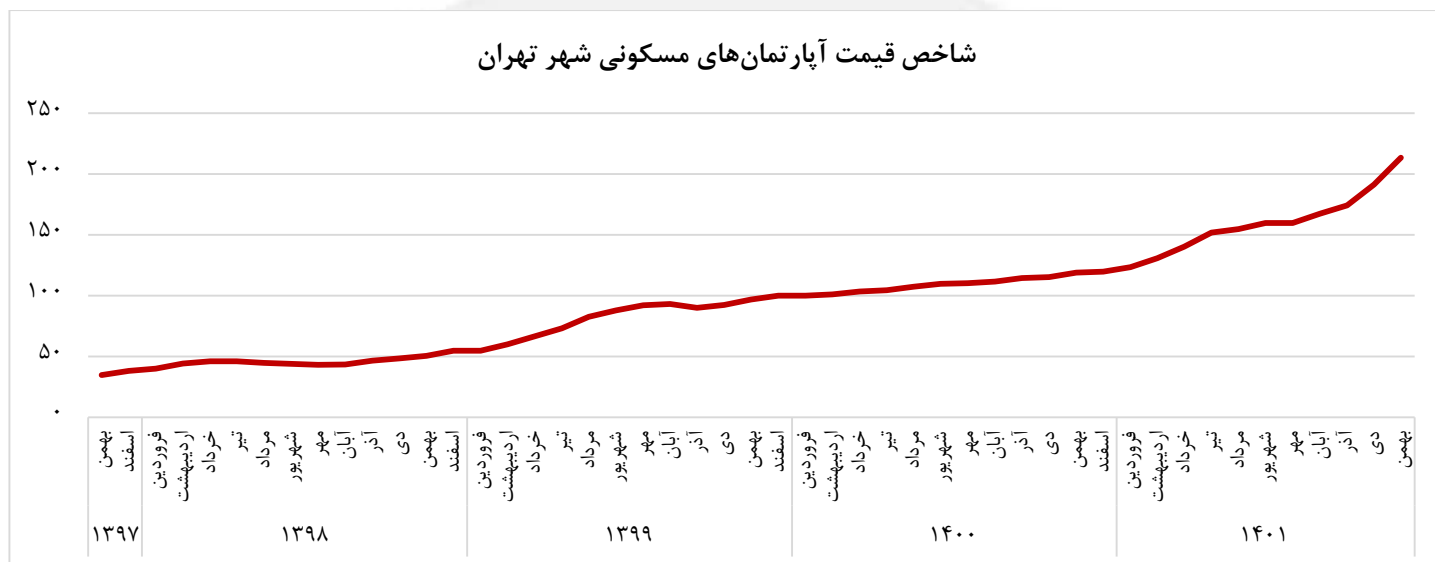
^۱ میانگین وزنی: در سطح منطقه برابر مجموع ارزش املاک فروش رفته به مجموع مساحت املاک فروش رفته می‌باشد و در سطح کل شهر تهران از وزن منطقه‌ای (جهت از بین بردن اثر حجم معاملات) به عنوان وزن استفاده شده است.

^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 بهمن ماه، تعداد کل معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات ۱۱۲۵۶ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۲۵۸۱ مورد آن، مربوط به بهمن ماه ۱۴۰۱ نمی‌باشند.

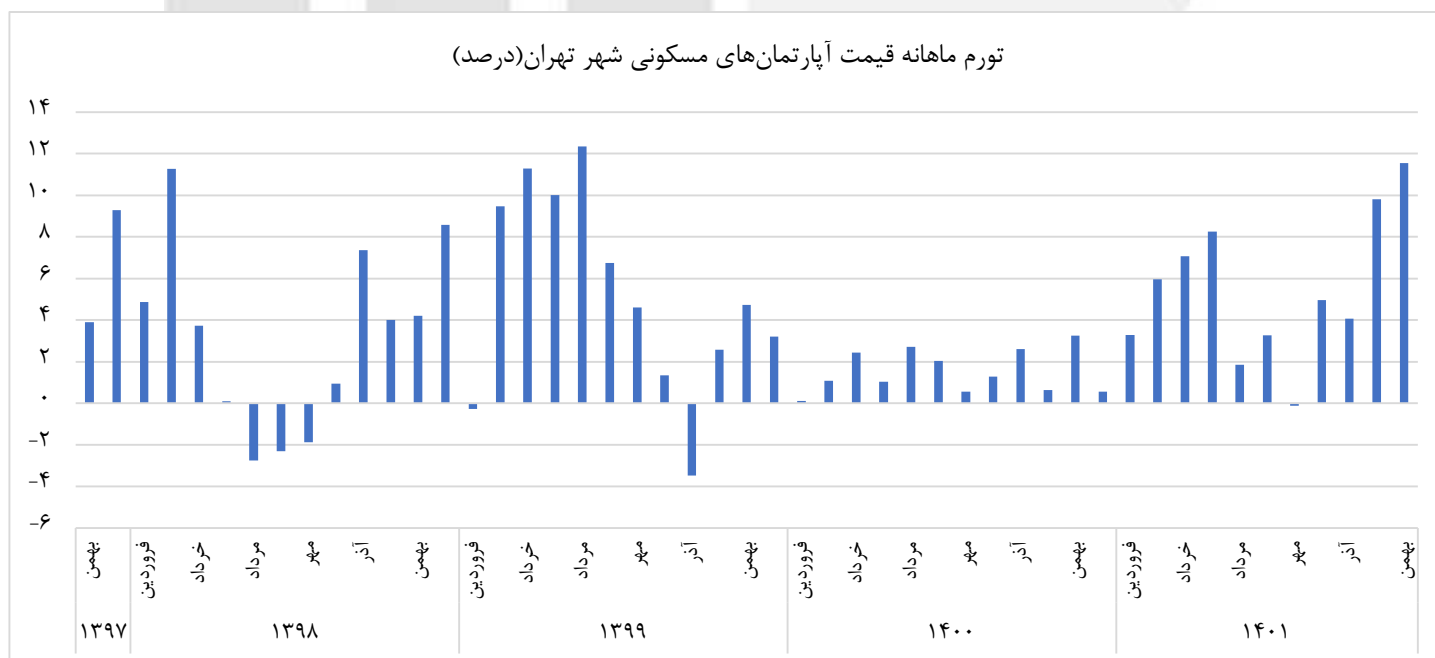
شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در بهمن ماه ۱۴۰۱ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۲۱۳.۵ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۱۹۱.۴)، ۱۱.۶ درصد افزایش داشته است.



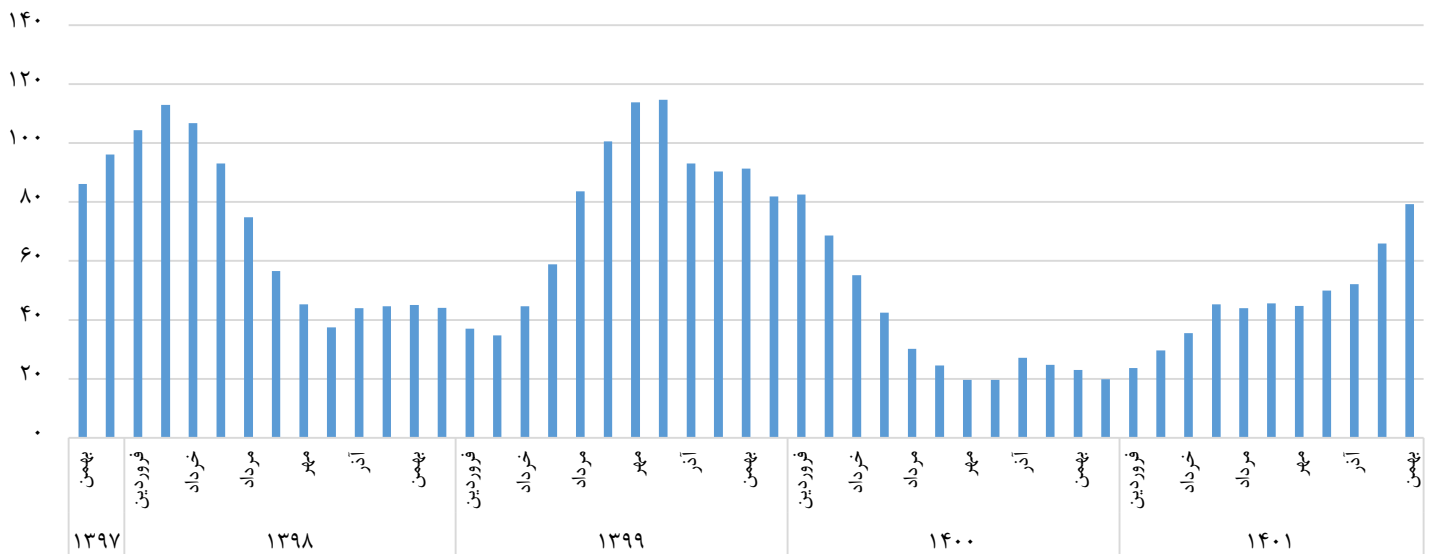
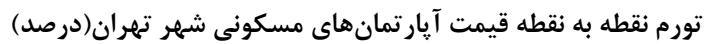
افزایش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در بهمن ماه ۱۴۰۱ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۱۱.۶ درصد بوده است. تورم ماهانه بهمن ماه در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۹.۸ درصد)، ۱.۷ واحد درصد افزایش داشته است.



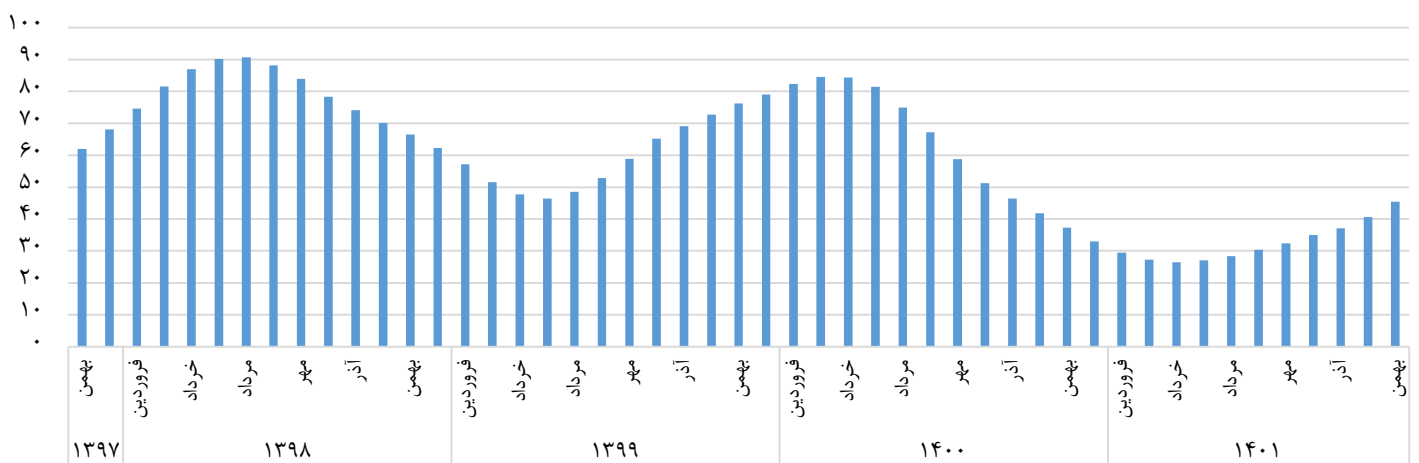
افزایش تورم نقطه به نقطه

منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. در بهمن ماه ۱۴۰۱ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۷۹.۳ درصد رسیده است؛ یعنی خریداران بایستی برای خرید یک واحد مسکونی مشخص در شهر تهران نسبت به بهمن ماه ۱۴۰۰، به‌طور متوسط ۷۹.۳ درصد بیشتر پرداخت کنند. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۶۶.۰ درصد) ۱۳.۳ واحد درصد افزایش داشته است.



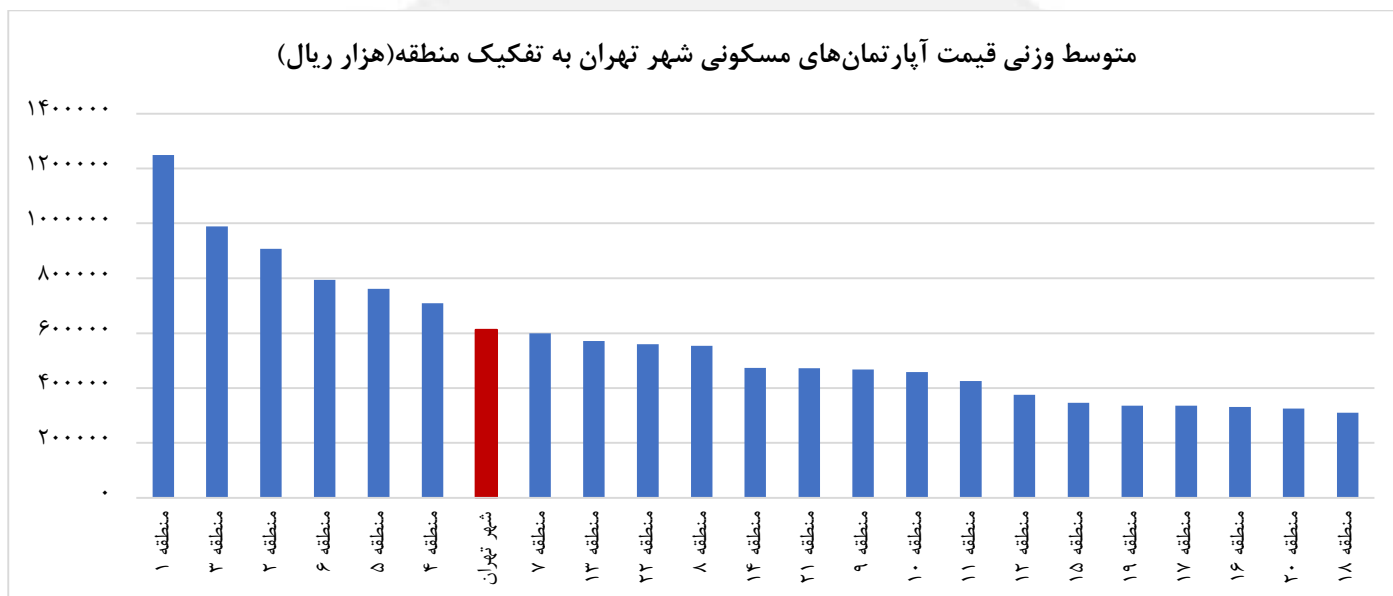
افزایش تورم سالانه

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 بهمن ماه ۱۴۰۱ آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۴۵.۵ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۴۰.۶ درصد)، ۴.۹ واحد درصد افزایش داشته است.



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه

در بهمن ماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۶۱۲۰۰۹ و ۵۸۸۹۰۳ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۲۴۹۴۳۰ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۳۱۰۴۸۶ هزار ریال کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.



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	-	-	-
فروردین	۱۰۰۰	۰.۱	۸۲.۶	۸۲.۳
اردیبهشت	۱۰۱.۱	۱.۱	۶۸.۶	۸۴.۶
خرداد	۱۰۳.۵	۲.۴	۵۵.۲	۸۴.۴
تیر	۱۰۴.۶	۱.۰	۴۲.۵	۸۱.۴
مرداد	۱۰۷.۴	۲.۷	۳۰.۳	۷۴.۹
شهریور	۱۰۹.۶	۲.۰	۲۴.۵	۶۷.۱
مهر	۱۱۰.۲	۰.۶	۱۹.۷	۵۸.۷
آبان	۱۱۱.۶	۱.۳	۱۹.۶	۵۱.۲
آذر	۱۱۴.۶	۲.۶	۲۷.۲	۴۶.۴
دی	۱۱۵.۳	۰.۶	۲۴.۸	۴۱.۸
بهمن	۱۱۹.۰	۳.۳	۲۳.۰	۳۷.۲
اسفند	۱۱۹.۷	۰.۶	۱۹.۸	۳۳.۰
۱۴۰۱	...	...	...	...
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

جدول ۲- متوسط وزنی قیمت فروش یک متر مربع آپارتمان‌های مسکونی و تعداد معاملات شهر تهران به تفکیک منطقه- بهمن ۱۴۰۱

مناطق ۲۲ گانه	متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات
۱	۱۲۴۹۴۳۰	۴۳۸
۲	۹۰۷۷۴۸	۱۰۰۶
۳	۹۸۹۵۶۵	۴۹۸
۴	۷۰۹۲۷۹	۱۰۱۴
۵	۷۶۱۷۴۴	۱۶۲۰
۶	۷۹۳۴۷۴	۴۰۸
۷	۵۹۹۶۴۷	۶۰۵
۸	۵۵۴۱۶۵	۵۷۵
۹	۴۶۸۱۶۶	۲۳۱
۱۰	۴۵۸۲۹۱	۹۶۹
۱۱	۴۲۵۸۱۶	۴۶۹
۱۲	۳۷۶۱۳۰	۳۸۸
۱۳	۵۷۱۶۱۱	۳۴۷
۱۴	۴۷۳۸۳۴	۶۴۱
۱۵	۳۴۶۵۱۶	۵۷۹
۱۶	۳۳۱۵۴۳	۲۰۳
۱۷	۳۳۶۰۸۰	۲۲۰
۱۸	۳۱۰۴۸۶	۲۴۶
۱۹	۳۳۶۷۶۳	۱۴۳
۲۰	۳۲۴۸۸۱	۳۰۳
۲۱	۴۷۲۱۶۱	۱۷۶
۲۲	۵۵۹۴۱۵	۱۷۷
شهر تهران	۶۱۲۰۰۹	۱۱۲۵۶

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.