



شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

اسفند 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
بهمن ۱۴۰۱	۶۱۲۰۰۹	۵۸۸۹۰۳	۲۱۳.۵	۱۱.۶	۷۹.۳	۴۵.۵	۱۱۲۵۶
اسفند ۱۴۰۱	۷۰۳۹۷۰	۶۷۳۵۰۴	۲۴۲.۹	۱۳.۸	۱۰۲.۹	۵۲.۷	۳۷۷۴۷

مرکز آمار ایران

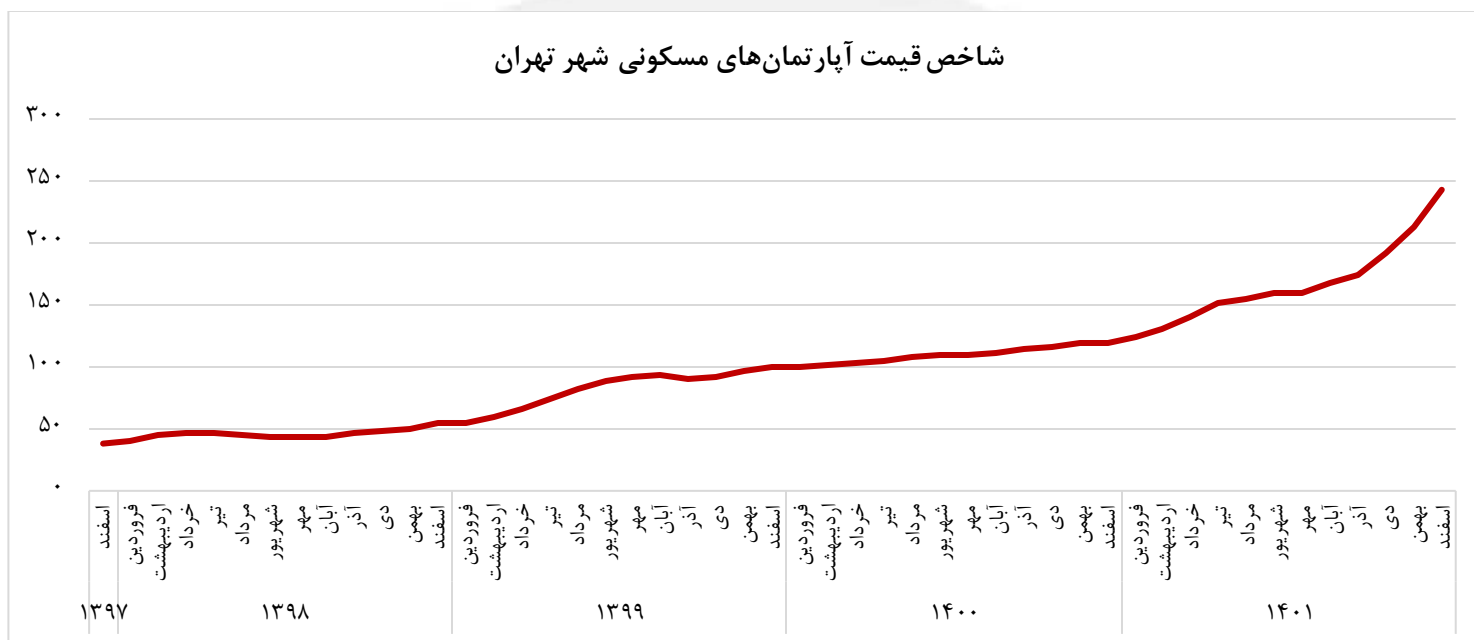
^۱ میانگین وزنی: در سطح منطقه برابر مجموع ارزش املاک فروش رفته به مجموع مساحت املاک فروش رفته می‌باشد و در سطح کل شهر تهران از وزن منطقه‌ای (جهت از بین بردن اثر حجم معاملات) به عنوان وزن استفاده شده است.

^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 اسفند ماه، تعداد کل معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات ۷۷۴۷ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۲۲۷۰ مورد آن، مربوط به اسفند ماه ۱۴۰۱ نمی‌باشند.

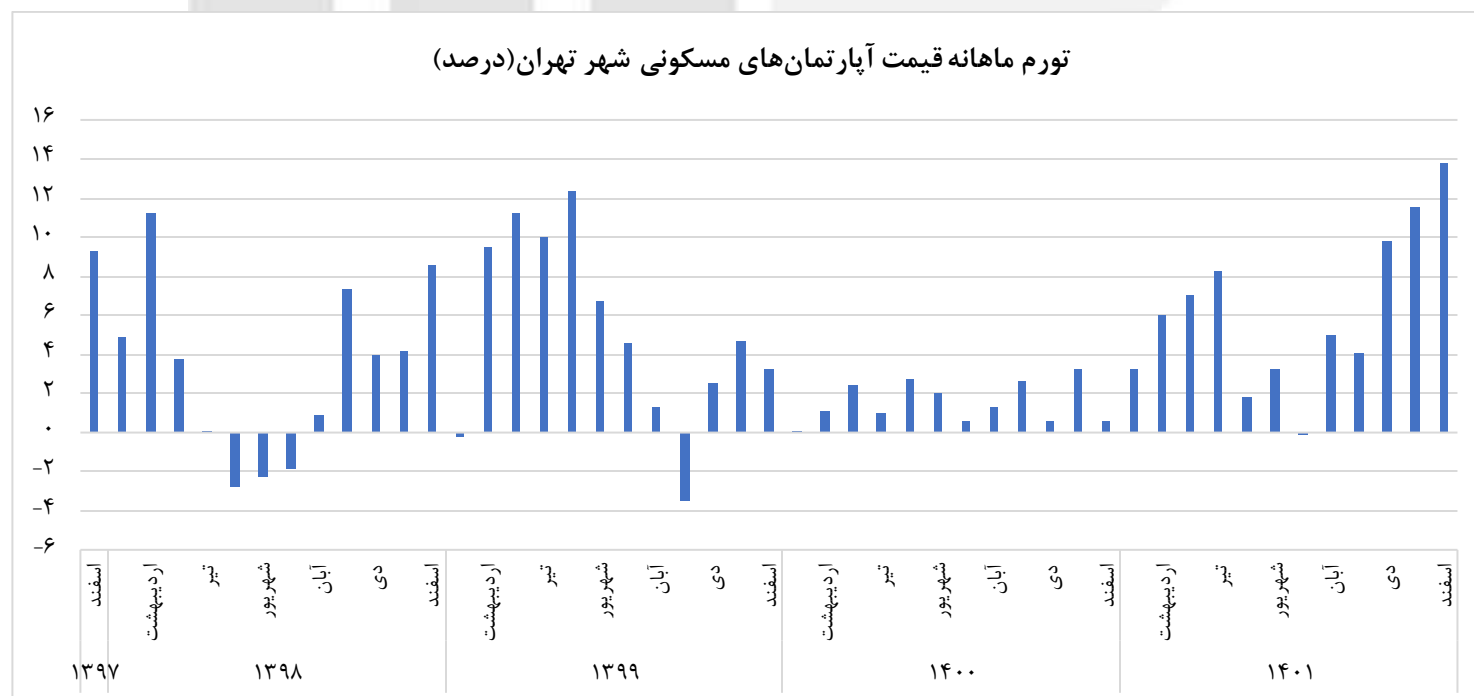
شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در اسفند ماه ۱۴۰۱ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۲۴۲.۹ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۲۱۳.۵)، ۱۳.۸ درصد افزایش داشته است.



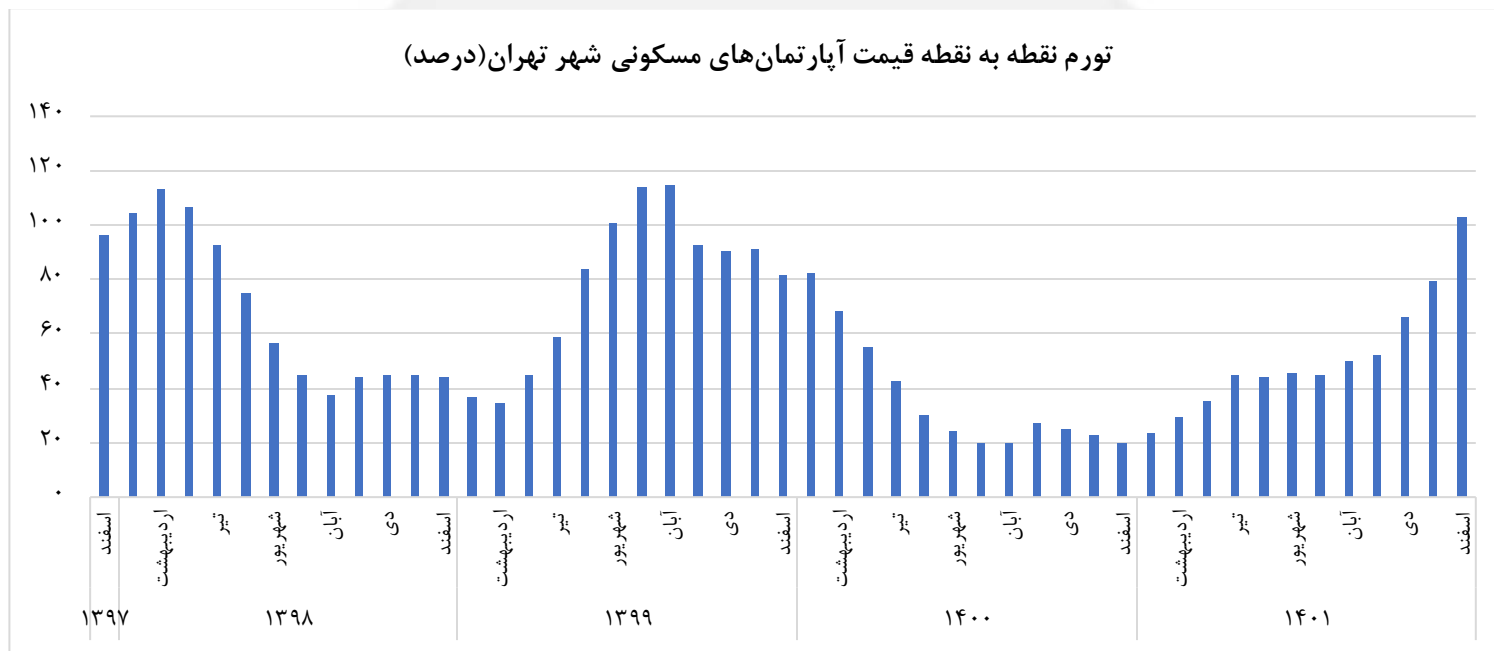
افزایش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در اسفند ماه ۱۴۰۱ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۱۳.۸ درصد بوده است. تورم ماهانه اسفند ماه در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۱۱.۶ درصد)، ۲.۲ واحد درصد افزایش داشته است.



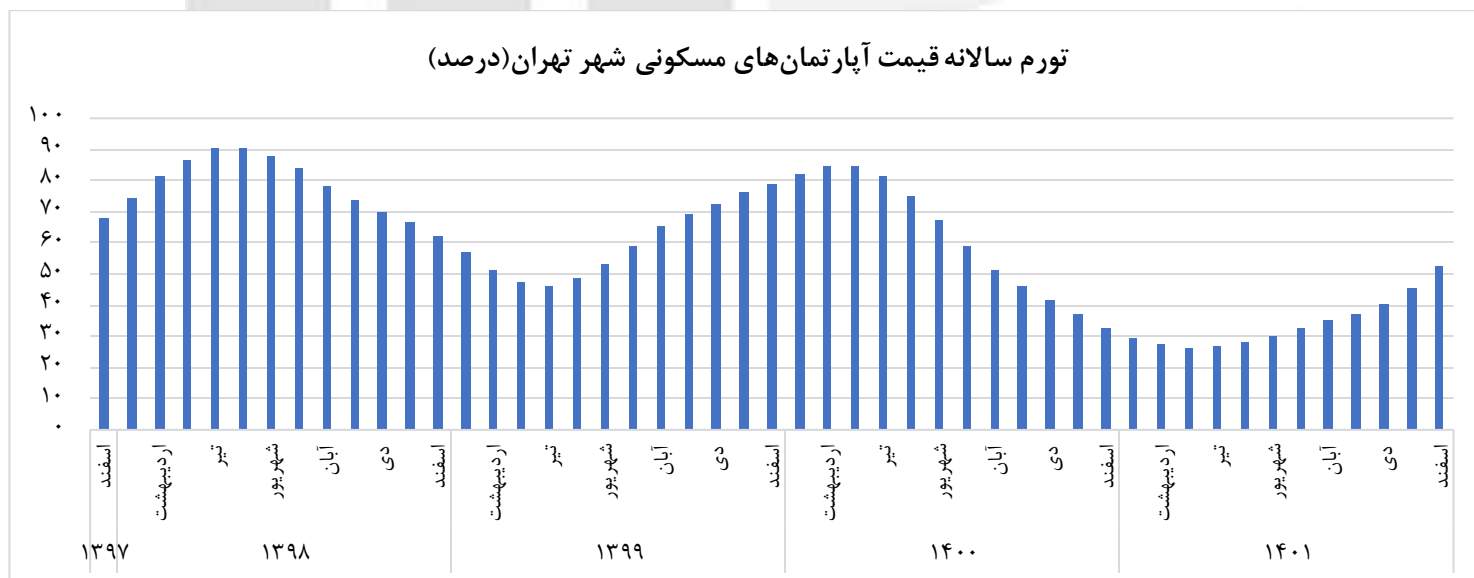
افزایش تورم نقطه به نقطه

منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. در اسفند ماه ۱۴۰۱ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۱۰۲.۹ درصد رسیده است؛ یعنی خریداران بایستی برای خرید یک واحد مسکونی مشخص در شهر تهران نسبت به اسفند ماه ۱۴۰۰، به‌طور متوسط ۱۰۲.۹ درصد بیشتر پرداخت کنند. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۷۹.۳ درصد) ۲۳.۶ واحد درصد افزایش داشته است.



افزایش تورم سالانه

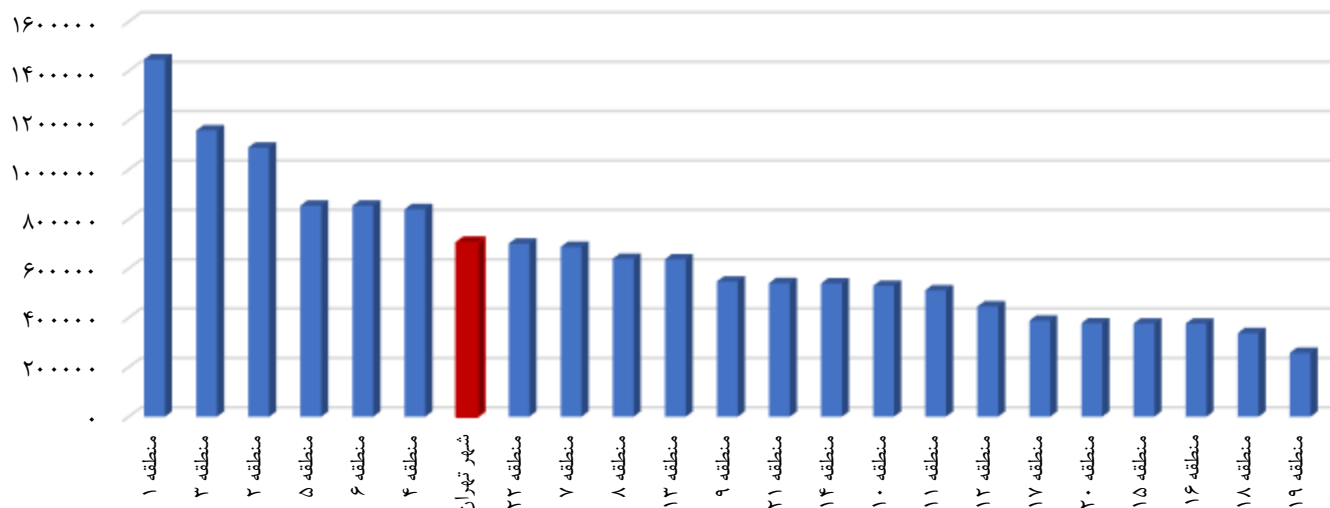
منظور از نرخ تورم سالانه، درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به ماه جاری، نسبت به شاخص دوره مشابه سال قبل می‌باشد. نرخ تورم سالانه اسفند ماه ۱۴۰۱ آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۵۲.۷ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۴۵.۵ درصد)، ۷.۲ واحد درصد افزایش داشته است.



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه

در اسفند ماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۷۰۳۹۷۰ و ۶۷۳۵۰۴ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۴۴۷۶۴۱ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۹ با متوسط وزنی قیمت ۲۵۸۱۳۹ 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	-	-	-
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
اسفند	۲۴۲.۹	۱۳.۸	۱۰۲.۹	۵۲.۷

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

مناطق ۲۲ گانه	متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات
۱	۱۴۴۷۶۴۱	۴۷۶
۲	۱۰۹۰۰۲۷	۷۶۳
۳	۱۱۵۹۴۲۸	۳۶۰
۴	۸۴۰۵۹۱	۶۰۳
۵	۸۵۵۰۴۳	۱۰۹۹
۶	۸۵۴۹۸۱	۳۲۳
۷	۶۸۷۸۰۹	۴۳۹
۸	۶۳۹۷۶۰	۳۴۸
۹	۵۴۷۶۷۲	۱۴۶
۱۰	۵۳۰۲۵۶	۶۳۰
۱۱	۵۱۱۶۵۰	۳۲۵
۱۲	۴۴۶۵۱۰	۲۴۱
۱۳	۶۳۷۷۳۰	۱۹۸
۱۴	۵۳۹۶۲۸	۳۵۷
۱۵	۳۷۷۳۶۴	۳۳۷
۱۶	۳۷۶۸۷۰	۱۱۶
۱۷	۳۸۹۳۳۴	۱۴۸
۱۸	۳۳۸۴۱۹	۲۲۲
۱۹	۲۵۸۱۳۹	۱۰۳
۲۰	۳۷۸۵۴۳	۲۶۱
۲۱	۵۴۰۹۹۸	۱۱۵
۲۲	۷۰۱۰۷۲	۱۳۷
شهر تهران	۷۰۳۹۷۰	۷۷۴۷

ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توضیحات:

شاخص قیمت آپارتمان های 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 قیمت ها را بهتر نشان می دهد. زیرا مشخصات و کیفیت واحدهای فروش رفته در دوره های مختلف در محاسبه متوسط قیمت قابل شناسایی نمی باشد. 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 می کند و اثر تغییرات کیفیت در طول دوره های مختلف را از بین می برد، بنابراین با وجود این که متوسط قیمت آپارتمان های مسکونی نسبت به شاخص قیمت برای عامه جامعه ملموس تر است با این حال به دلیل حذف تغییرات کیفیت در محاسبه شاخص قیمت به روش هدانیک، تغییرات قیمت در این روش بسیار دقیق تر از تغییرات قیمت در روش متوسط قیمت است. در این گزارش در کنار شاخص قیمت، متوسط قیمت آپارتمان های مسکونی شهر تهران نیز آورده شده است. پیشنهاد می شود برای آگاهی از درصد تغییرات قیمت آپارتمان های مسکونی، از شاخص قیمت و برای آگاهی از سطح قیمت ها از میانگین قیمت استفاده شود.