



شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

خرداد 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
اردیبهشت ۱۴۰۲	۸۱۱۷۵۱	۷۸۴۷۵۰	۲۹۰.۵	۸.۷	۱۲۱.۸	۶۸.۸	۵۰۰۰
خرداد ۱۴۰۲	۸۳۴۴۷۷	۸۰۴۵۹۴	۲۹۵.۱	۱.۶	۱۱۰.۳	۷۵.۴	۳۴۱۲۷

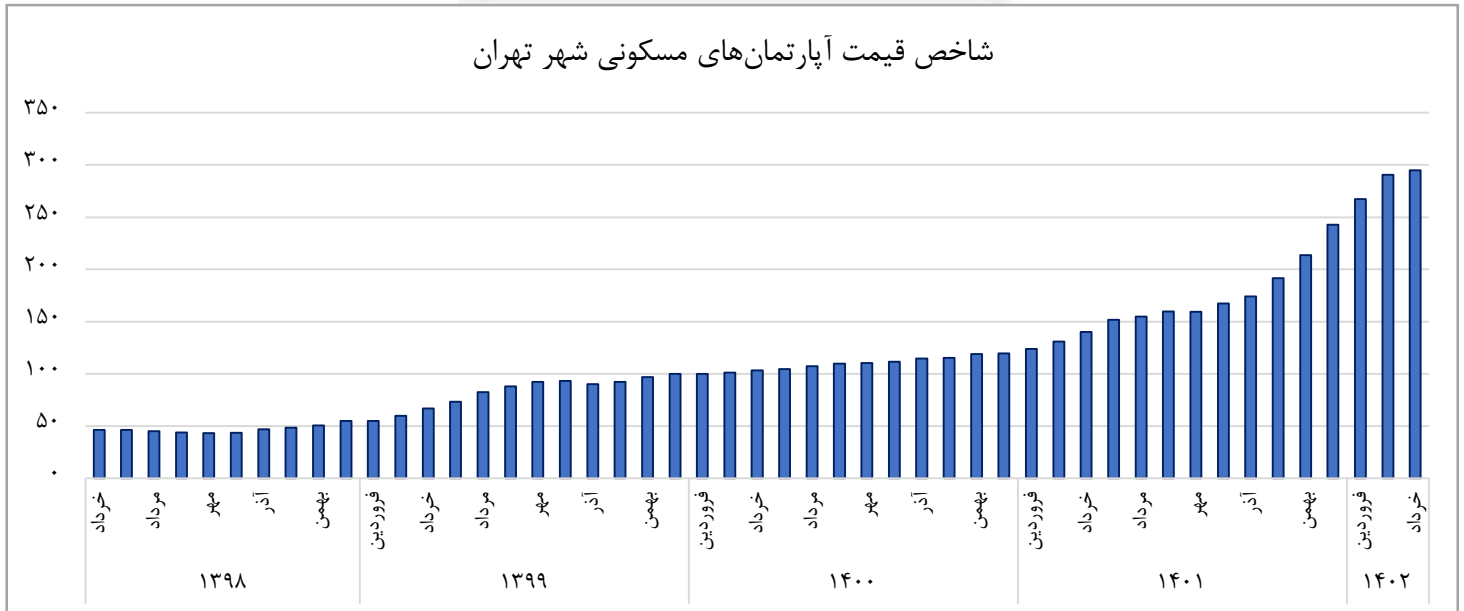
^۱ میانگین وزنی: در سطح منطقه برابر مجموع ارزش املاک فروش رفته به مجموع مساحت املاک فروش رفته می‌باشد و در سطح کل شهر تهران از وزن منطقه‌ای (جهت از بین بردن اثر حجم معاملات) به عنوان وزن استفاده شده است.

^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 خرداد ماه، تعداد کل معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات ۴۱۲۷ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۱۲۲۱ مورد آن، مربوط به خرداد ماه ۱۴۰۲ نمی‌باشند.

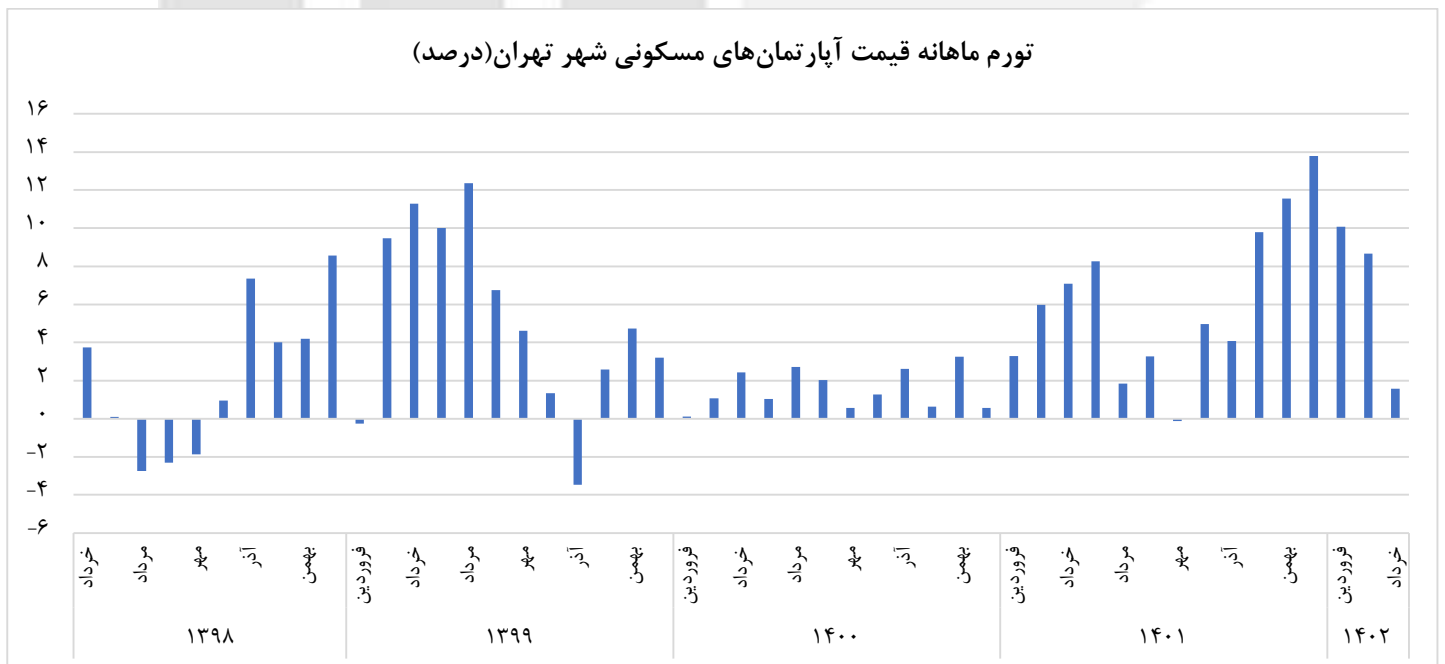
شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در خرداد ماه ۱۴۰۲ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۲۹۵.۱ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۲۹۰.۵)، ۱.۶ درصد افزایش داشته است.



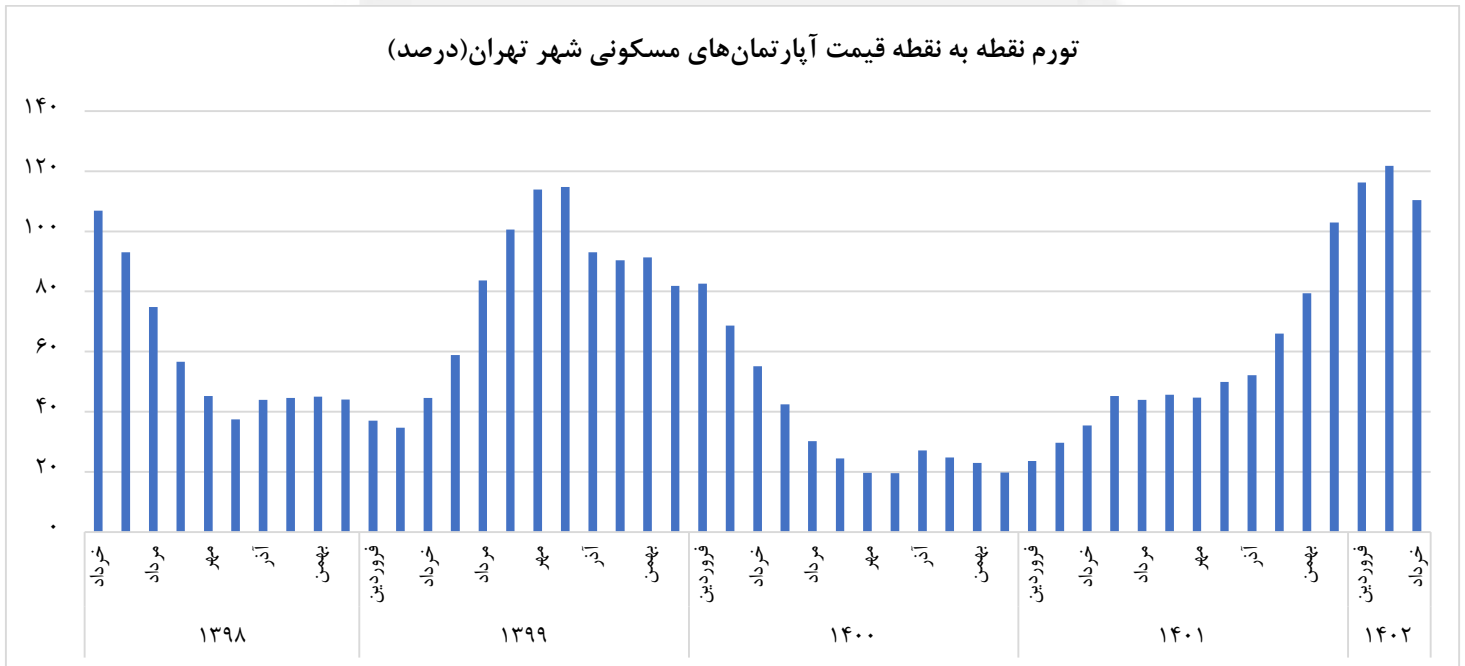
گاہشی تورم ماہانہ

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در خرداد ماه ۱۴۰۲ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۱.۶ درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۸.۷ درصد)، ۷.۱ واحد درصد کاهش داشته است.



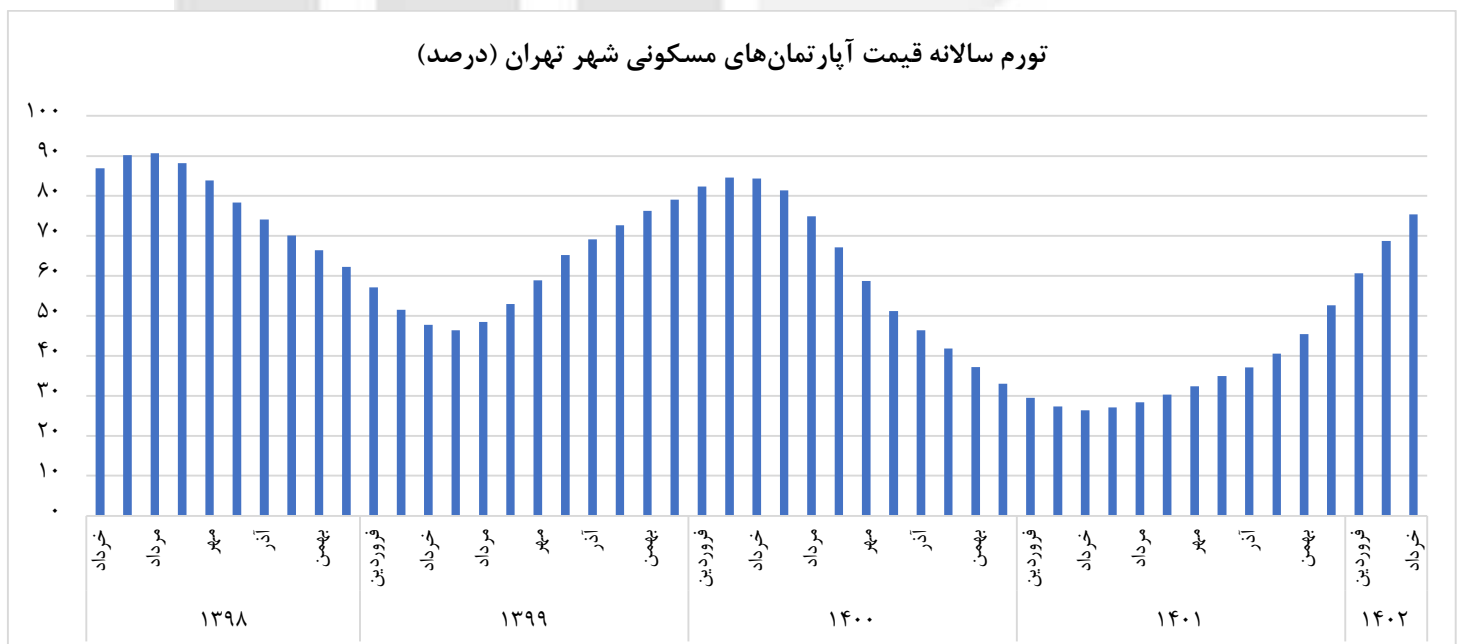
کاهش تورم نقطه به نقطه

منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. در خرداد ماه ۱۴۰۲ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۱۱۰.۳ درصد رسیده است؛ یعنی خریداران بایستی برای خرید یک واحد مسکونی مشخص در شهر تهران نسبت به خرداد ماه ۱۴۰۱، به‌طور متوسط ۱۱۰.۳ درصد بیشتر پرداخت کنند. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۱۲۱.۸ درصد) ۱۱.۵ واحد درصد کاهش داشته است.



افزایش تورم سالانه

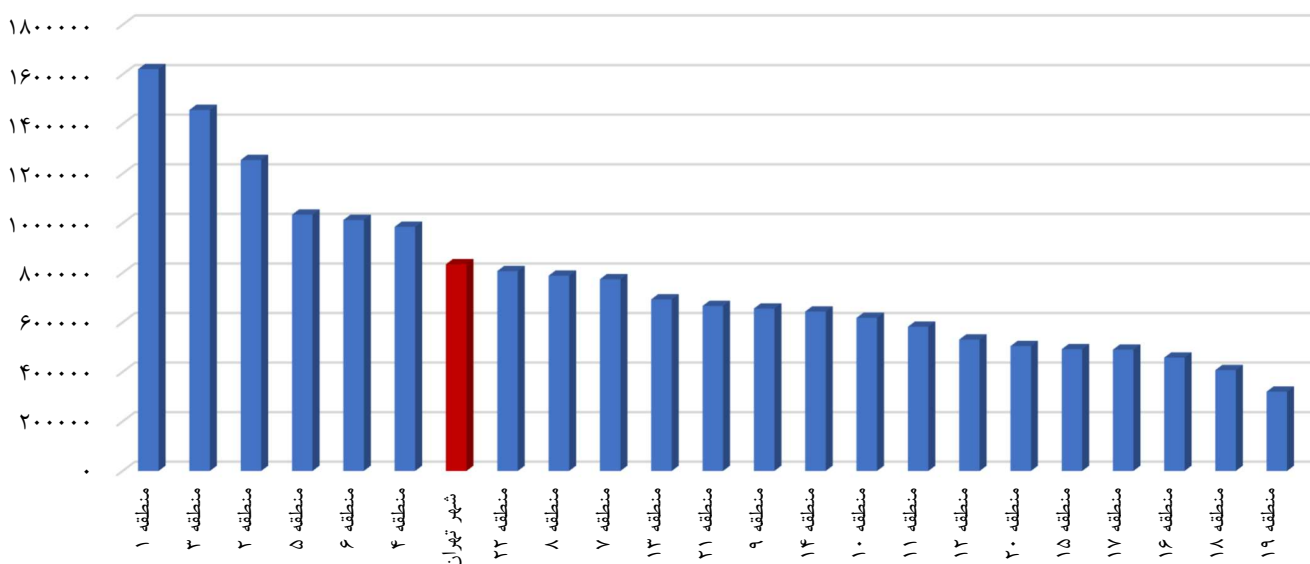
منظور از نرخ تورم سالانه، درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به ماه جاری، نسبت به شاخص دوره مشابه سال قبل می‌باشد. نرخ تورم سالانه خرداد ماه ۱۴۰۲ آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۷۵.۴ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۶۸.۸ درصد)، ۶.۶ واحد درصد افزایش داشته است.



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه

در خرداد ماه ۱۴۰۲ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۸۳۴۴۷۷ و ۸۰۴۵۹۴ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۶۲۰۸۴۰ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۹ با متوسط وزنی قیمت ۳۲۰۰۰۹ 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	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	...	...	...	...
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

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

مناطق ۲۲ گانه	متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات
۱	۱۶۲۰۸۴۰	۲۸۷
۲	۱۲۵۴۷۶۸	۳۵۳
۳	۱۴۵۶۴۹۹	۱۵۱
۴	۹۸۵۳۲۳	۴۰۲
۵	۱۰۳۴۳۳۴	۴۸۲
۶	۱۰۱۲۷۶۰	۱۸۰
۷	۷۷۴۰۲۱	۱۹۵
۸	۷۸۸۲۰۳	۱۷۹
۹	۶۵۵۵۶۰	۷۷
۱۰	۶۱۷۸۸۳	۳۰۱
۱۱	۵۸۱۹۳۱	۲۱۳
۱۲	۵۳۰۱۹۹	۱۲۸
۱۳	۶۹۲۶۹۶	۱۲۲
۱۴	۶۴۳۵۵۱	۱۹۲
۱۵	۴۹۱۴۴۵	۱۹۷
۱۶	۴۵۷۲۵۸	۱۱۲
۱۷	۴۸۹۶۰۹	۹۶
۱۸	۴۰۷۰۶۳	۱۰۳
۱۹	۳۲۰۰۰۹	۸۲
۲۰	۵۰۳۷۹۳	۱۶۹
۲۱	۶۶۶۰۶۲	۵۳
۲۲	۸۰۶۸۳۹	۵۳
شهر تهران	۸۳۴۶۷۷	۴۱۲۷

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.