



شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

بهمن 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
دی ۱۴۰۲	۸۰۶۱۰۷	۷۷۰۴۱۷	۲۸۰٫۴	۲٫۲	۴۶٫۵	۸۲٫۸	۴۴۶۵
بهمن ۱۴۰۲	۸۳۳۱۲۴	۷۹۸۷۱۰	۲۹۱٫۱	۳٫۸	۳۶٫۴	۷۷٫۸	۲۷۰۹۳

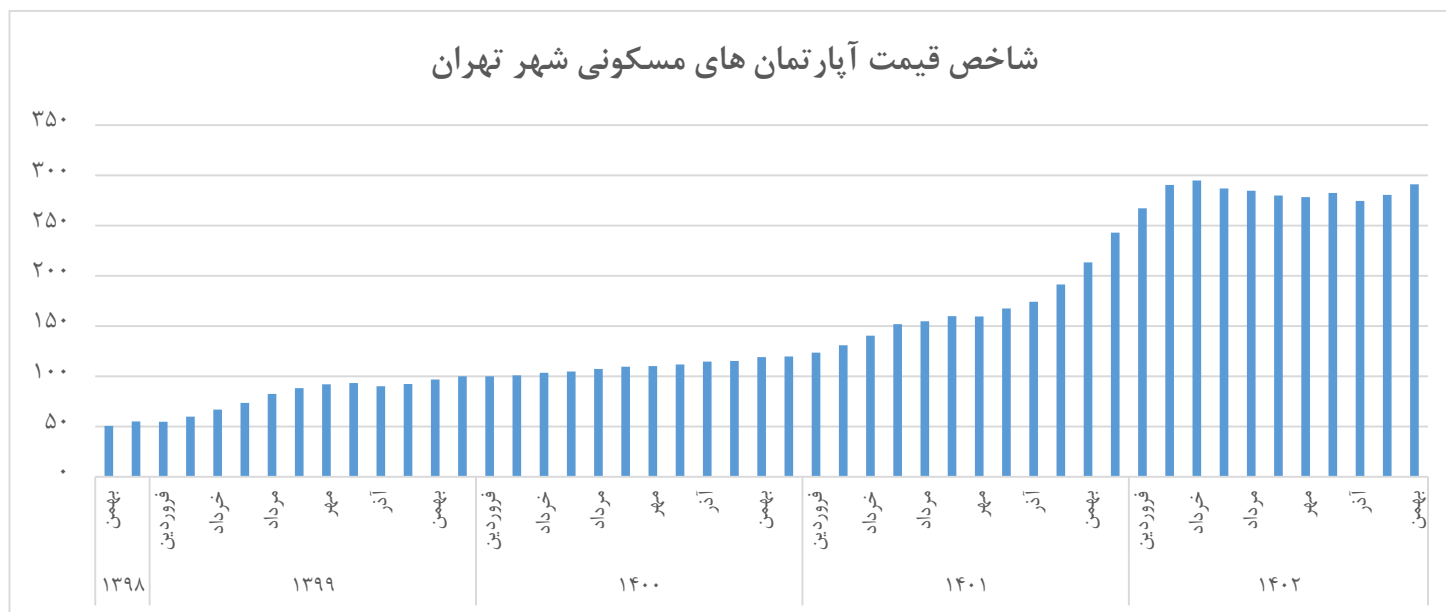
^۱ میانگین وزنی: در سطح منطقه برابر مجموع ارزش املاک فروش رفته به مجموع مساحت املاک فروش رفته می‌باشد و در سطح کل شهر تهران از وزن منطقه‌ای (جهت از بین بردن اثر حجم معاملات) به عنوان وزن استفاده شده است.

^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 ۷۰۹۳ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۱۳۴۳ مورد آن، مربوط به بهمن ماه ۱۴۰۲ نمی‌باشند.

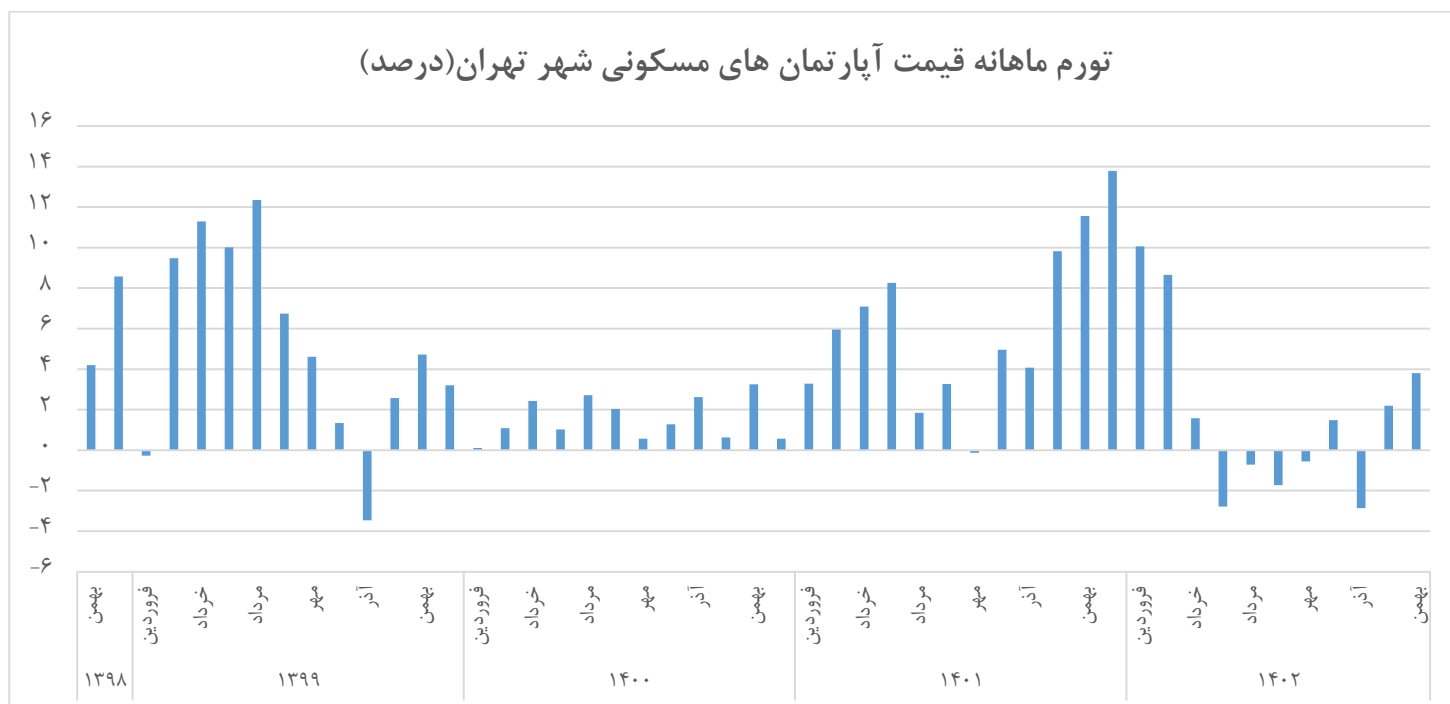
شاخص قیمت (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)

در بهمن ماه ۱۴۰۲ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۲۹۱٫۱ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۲۸۰٫۴)، ۳٫۸ درصد افزایش داشته است.



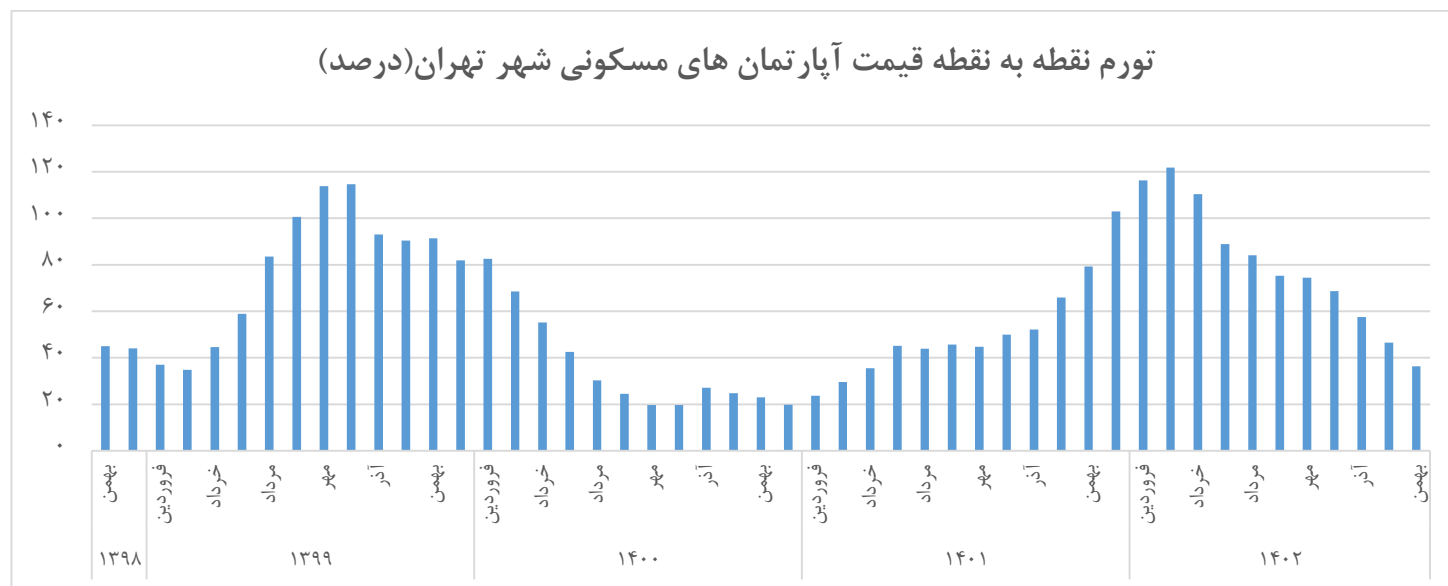
افزایش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در بهمن ماه ۱۴۰۲ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۳٫۸ درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۲٫۲ درصد)، ۱٫۶ واحد درصد افزایش داشته است.



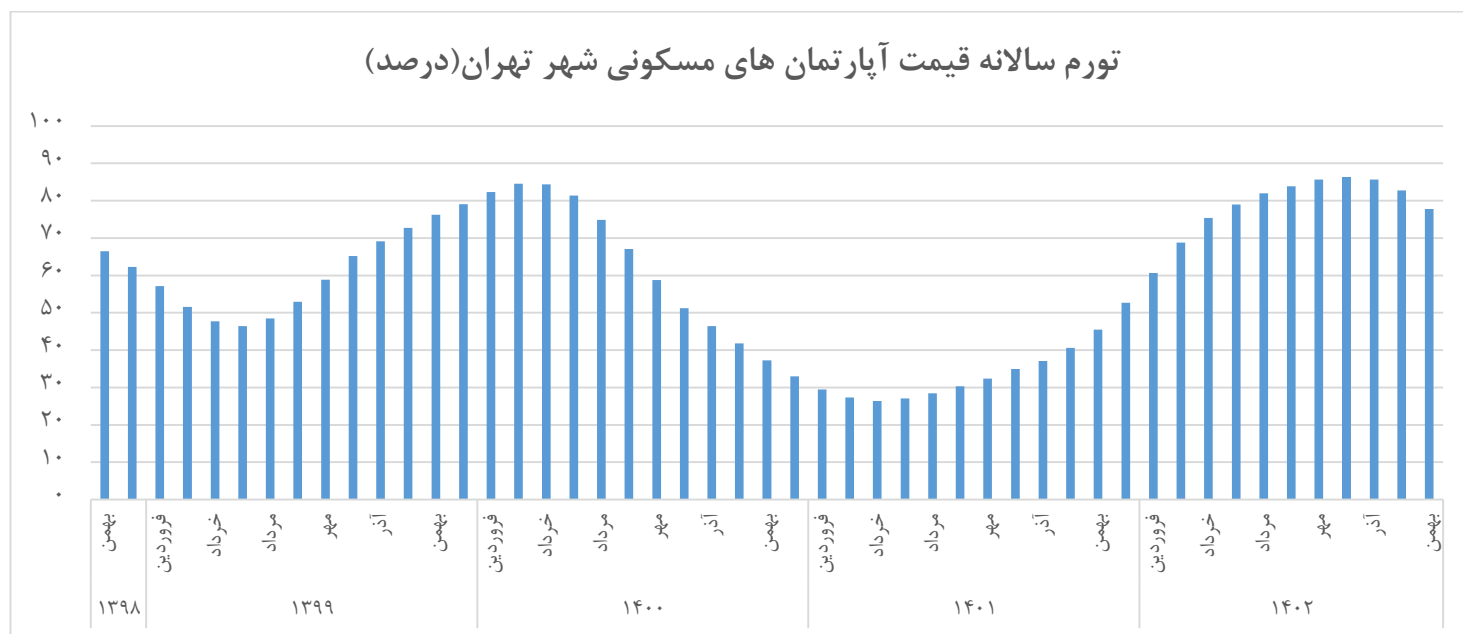
کاهش تورم نقطه به نقطه

منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. در بهمن ماه ۱۴۰۲ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۳۶,۴ درصد رسیده است؛ یعنی خریداران بایستی برای خرید یک واحد مسکونی مشخص در شهر تهران نسبت به بهمن ماه ۱۴۰۱، به‌طور متوسط ۳۶,۴ درصد بیشتر پرداخت کنند. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۴۶,۵ درصد) ۱۰,۱ واحد درصد کاهش داشته است.



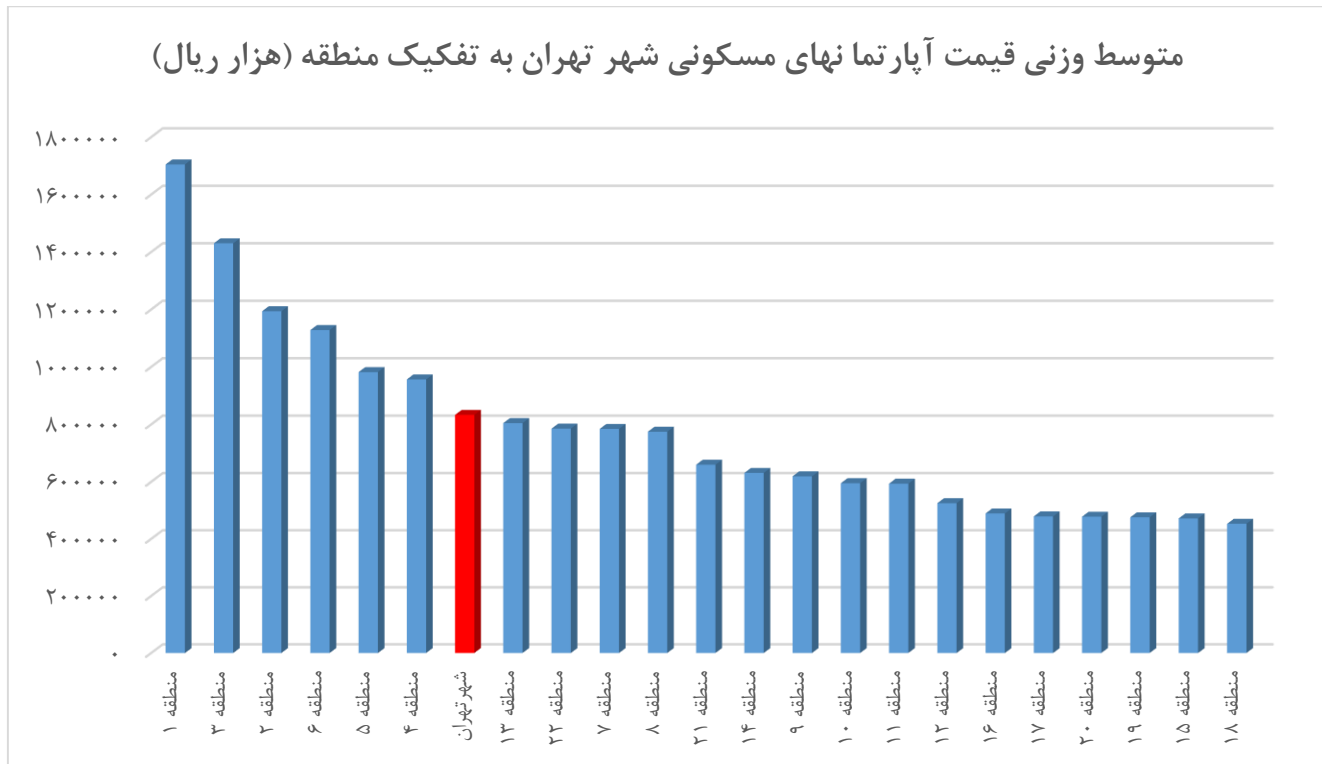
کاهش تورم سالانه

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 ۱۴۰۲ آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۷۷,۸ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۸۲,۸ درصد)، ۵ واحد درصد کاهش داشته است.



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه

در بهمن ماه ۱۴۰۲ متوسط وزنی و حساسی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۸۳۳۱۲۴ و ۷۹۸۷۱۰ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۷۰۴۷۱۷ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۴۵۳۱۰۶ هزار ریال کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲گانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.



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	۱۵,۰	-	-	-
۱۳۹۶	۱۶,۹	-	-	-
۱۳۹۷	۲۸,۴	-	-	-
۱۳۹۸	۴۶,۱	-	-	-
۱۳۹۹	۸۲,۵	-	-	-
۱۴۰۰	۱۰۹,۷	-	-	-
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
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
آبان	۲۸۲,۵	۱,۵	۶۸,۷	۸۶,۳
آذر	۲۷۴,۴	-۲,۹	۵۷,۵	۸۵,۷
دی	۲۸۰,۴	۲,۲	۴۶,۵	۸۲,۸
بهمن	۲۹۱,۱	۳,۸	۳۶,۴	۷۷,۸

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

مناطق ۲۲ گانه	متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات
۱	۱۷۰۴۷۱۷	۱۹۹
۲	۱۱۹۳۹۱۳	۵۱۴
۳	۱۴۳۰۳۴۱	۲۰۶
۴	۹۵۶۳۵۶	۴۴۰
۵	۹۸۲۰۲۱	۹۴۸
۶	۱۱۲۸۲۶۵	۲۲۱
۷	۷۸۴۳۱۹	۳۱۸
۸	۷۷۴۵۵۴	۲۸۹
۹	۶۱۹۳۴۹	۱۵۵
۱۰	۵۹۵۴۲۶	۵۸۴
۱۱	۵۹۳۸۴۱	۲۶۱
۱۲	۵۲۵۲۲۴	۱۲۲
۱۳	۸۰۴۵۱۳	۱۸۱
۱۴	۶۳۱۱۱۴	۳۳۳
۱۵	۴۷۱۹۴۳	۲۷۴
۱۶	۴۸۹۳۱۴	۸۰
۱۷	۴۷۸۹۲۸	۱۳۱
۱۸	۴۵۳۱۰۶	۱۳۹
۱۹	۴۷۵۸۸۳	۶۲
۲۰	۴۷۷۹۱۷	۱۱۵
۲۱	۶۵۹۷۴۰	۹۷
۲۲	۷۸۵۱۷۳	۸۱
شهر تهران	۸۳۳۱۲۴	۵۷۵۰

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 نو ساز 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.