



شاخص و متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران

آذر 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
آبان ۱۴۰۲	۸۰۶۸۰۵	۷۷۵۸۲۲	۲۸۲.۵	۱.۵	۶۸.۷	۸۶.۳	۳۹۹۸
آذر ۱۴۰۲	۸۰۲۹۸۶	۷۵۹۲۳۰	۲۷۴.۴	-۲.۹	۵۷.۵	۸۵.۷	۳۴۰۷۲

^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.

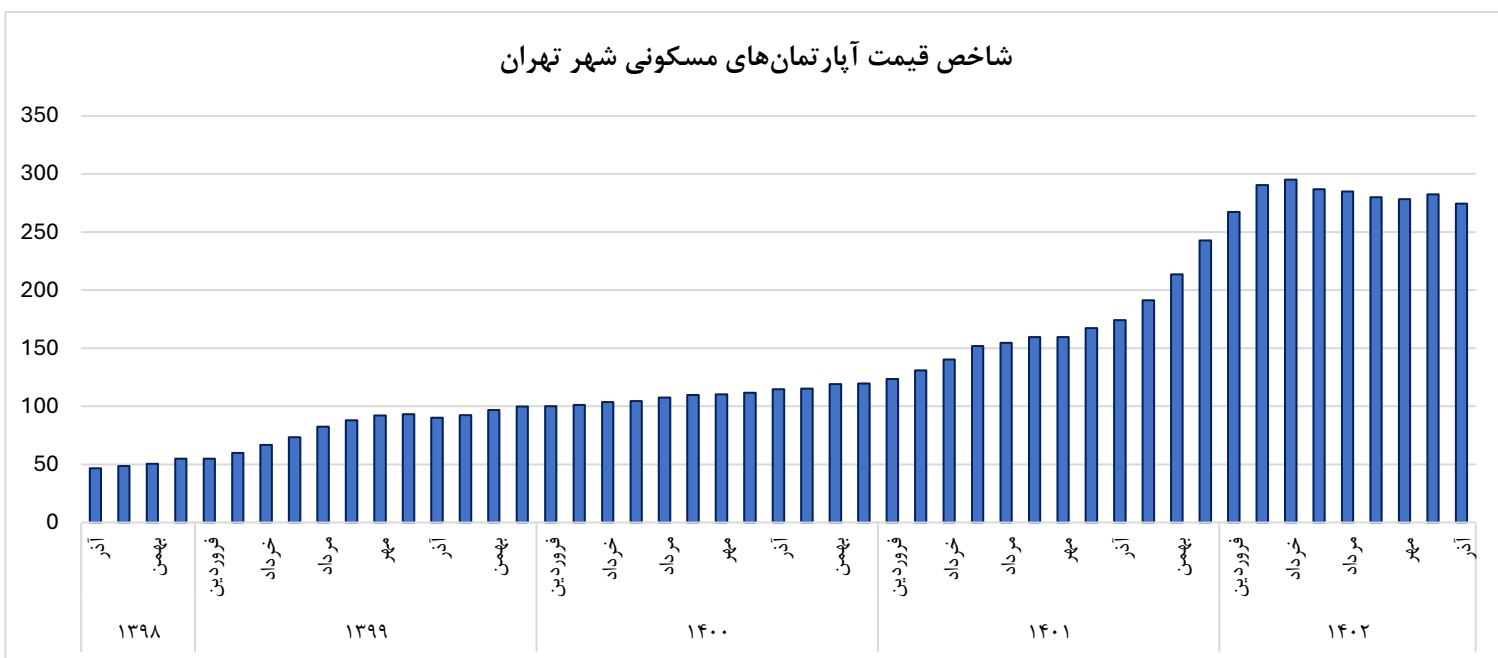
^۲ میانگین حسابی: در سطح منطقه میانگین حسابی یک متر مربع زیر بنای آپارتمان‌های مسکونی محاسبه و در سطح کل شهر تهران از وزن منطقه‌ای (جهت از بین بردن اثر حجم معاملات) استفاده شده است.

^۳ در آذر ماه، تعداد کل معاملات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات ۴۰۷۲ واحد مسکونی بوده است که تاریخ انجام ۸۹۷ مورد آن، مربوط به آذر ماه ۱۴۰۲ نمی‌باشند.

شاخص قیمت (فروردین=۱۰۰)

در آذر ماه ۱۴۰۲ شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۲۷۴.۴ رسیده است که نسبت به ماه قبل (۲۸۲.۵)، ۲.۹ درصد کاهش داشته است.

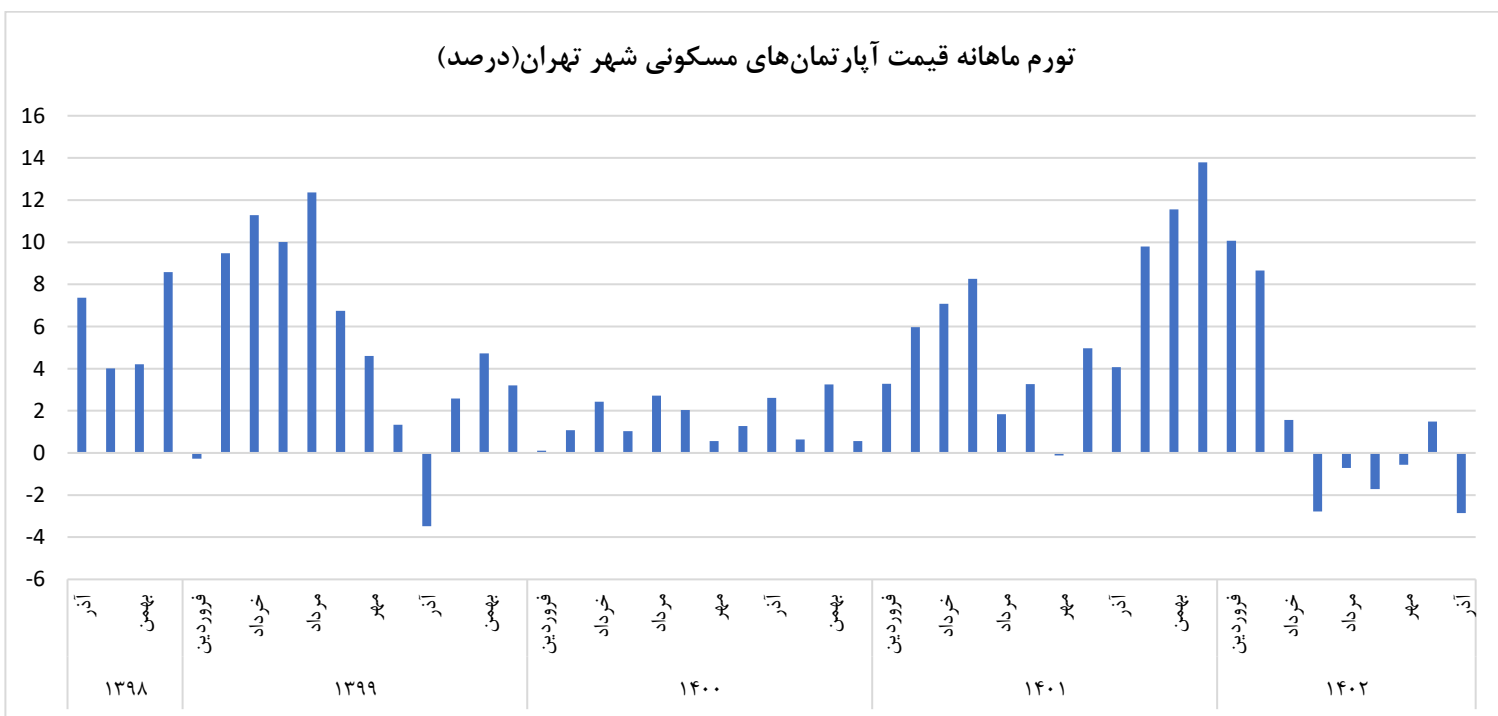
شاخص قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران



کاهش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در آذر ماه ۱۴۰۲ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران -۲.۹ درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۱.۵ درصد)، ۴.۴ واحد درصد کاهش داشته است.

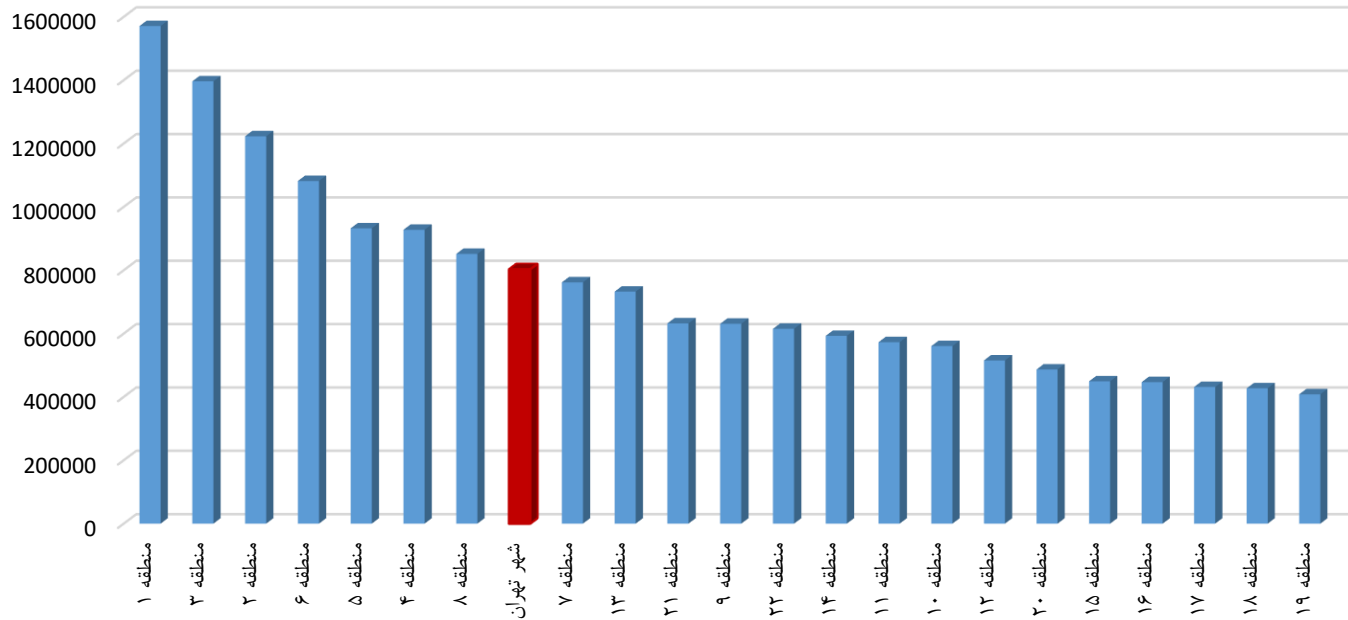
تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران (درصد)



متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به تفکیک منطقه

در آذر ماه ۱۴۰۲ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۸۰۲۹۸۶ و ۷۵۹۲۳۰ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۵۷۱۰۶۳ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۹ با متوسط وزنی قیمت ۴۰۸۳۹۱ 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)



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	-	-	-
۱۴۰۱	۱۶۷۵	-	-	-
فروردین	۱۲۳۶	۳۳	۲۳۶	۲۹۵
اردیبهشت	۱۳۱۰	۶۰	۲۹۶	۲۷۳
خرداد	۱۴۰۳	۷۱	۳۵۵	۲۶۴
تیر	۱۵۱۹	۸۳	۴۵۲	۲۷۱
مرداد	۱۵۴۷	۱۸	۴۴۰	۲۸۴
شهریور	۱۵۹۷	۳۳	۴۵۷	۳۰۳
مهر	۱۵۹۵	-۰.۱	۴۴۷	۳۲۴
آبان	۱۶۷۴	۵۰	۵۰۰	۳۵۰
آذر	۱۷۴۳	۴۱	۵۲۱	۳۷۱
دی	۱۹۱۴	۹۸	۶۶۰	۴۰۶
بهمن	۲۱۳۵	۱۱۶	۷۹۳	۴۵۵
اسفند	۲۴۲۹	۱۳۸	۱۰۲۹	۵۲۷
۱۴۰۲	۰۰۰	۰۰۰	۰۰۰	۰۰۰
فروردین	۲۶۷۳	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

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

مناطق ۲۲ گانه	متوسط وزنی قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات
۱	۱۵۷۱۰۶۳	۲۰۱
۲	۱۲۲۲۹۲۲	۳۲۲
۳	۱۳۹۶۴۸۳	۱۸۷
۴	۹۲۷۶۹۳	۳۳۹
۵	۹۳۲۴۰۴	۵۳۸
۶	۱۰۸۱۷۱۳	۱۶۷
۷	۷۶۱۹۰۳	۲۱۹
۸	۸۵۱۷۸۹	۲۲۶
۹	۶۳۱۲۲۷	۱۰۰
۱۰	۵۶۰۸۰۵	۳۵۸
۱۱	۵۷۳۰۶۰	۱۶۵
۱۲	۵۱۵۲۸۲	۱۲۰
۱۳	۷۳۲۵۵۷	۸۷
۱۴	۵۹۲۹۳۶	۲۰۵
۱۵	۴۴۹۳۸۳	۲۵۹
۱۶	۴۴۶۸۶۸	۷۹
۱۷	۴۳۱۶۰۵	۹۰
۱۸	۴۲۷۴۵۳	۱۰۳
۱۹	۴۰۸۳۹۱	۵۱
۲۰	۴۸۶۶۷۰	۱۲۸
۲۱	۶۳۲۲۶۲	۶۴
۲۲	۶۱۵۳۰۳	۶۴
شهر تهران	۱۰۲۹۱۶	۴۰۷۲

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.