گزارش خبر
NEWSREPORT
کد خبر: ۴۵۲۰۱۸
پنج شنبه ۱۳ خرداد ۱۴۰۰ ۸:۵۴

خانه‌های کمتر از ۵۰۰ میلیون در تهران +جدول

با توجه به جهش قیمتها شاید دور از ذهن باشد که هنوز آپارتمان سنددار با قیمت کمتر از ۵۰۰ میلیون تومان در تهران وجود داشته باشد اما اردیبهشت امسال ۳.۲ درصد معاملات مربوط به این بازه قیمتی بود.

به گزارش خبرنگاران گروه اقتصاد گزارش خبر، از ۳ هزار و ۹۳۸ واحد مسکونی معامله شده طی اردیبهشت ماه امسال در شهر تهران ۱۲۶ فقره مربوط به واحدهای کمتر از ۵۰۰ میلیون تومان بوده است. البته خانه‌های در این بازه قیمتی اغلب در جنوب تهران قرار دارد و بعضا از امکانات کافی برخوردار نیست. ارزان‌ترین منطقه شهر تهران منطقه ۱۸ با میانگین ۱۱ میلیون و ۹۷۱ هزار تومان در هر متر مربع است که یک آپارتمان ۴۰ متری در این منطقه به طور متوسط ۴۷۸ میلیون تومان قیمت دارد. اردیبهشت امسال در منطقه ۱۸ بالغ بر ۱۲۴ فقره معامله مسکن منعقد شد که ۳.۱ درصد معاملات شهر تهران را شامل شده است.

بررسی فایلهای عرضه شده به بازار مسکن شهر تهران نیز نشان می‌دهد که می‌توان در محله‌هایی مثل اتابک، شهرری، تقی‌آباد، شوش، یافت‌آباد، آذری، فلاح، خزانه، علی‌آباد، شریف‌آباد و شهرک کاروان با نقدینگی حدود ۵۰۰ میلیون تومان آپارتمان، زمین یا خانه کلنگی خریداری کرد.

اردیبهشت ۱۴۰۰ خانه‌های ۵۰۰ میلیون تا یک میلیارد تومان با سهم ۲۱.۴ درصدی از معاملات شهر تهران، رتبه یکم را از نظر ارزش هر واحد مسکونی در اختیار گرفتند. رتبه دوم به خانه‌های یک تا ۱.۵ میلیارد تومان اختصاص یافت و جایگاه سوم به واحدهای ۱.۵ تا ۲ میلیارد تومان تعلق گرفت.

به طور کلی در اردیبهشت امسال ۵۳.۵ درصد از معاملات مسکن شهر تهران در بازه قیمتی کمتر از ۲ میلیارد تومان انجام شد. کمترین سهم نیز به خانه‌های ۹ تا ۹.۵ میلیارد تومان با سهم ۰.۴ درصدی از کل قراردادهای خرید و فروش تعلق گرفت.

از نظر زیربنا نیز در اردیبهشت ۱۴۰۰ بیشترین سهم از معاملات به واحدهای ۵۰ تا ۶۰ متر با سهم ۱۵.۲ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای ۶۰ تا ۷۰ متر مربع با سهم ۱۴.۸ درصد در رتبه بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع ۵۶.۱ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

بازار مسکن آرام است

تعدیل انتظارات تورمی در بازار مسکن ناشی از ثبات بازارهای رقیب و در پیش بودن انتخابات ریاست جمهوری، منجر به عقب‌نشینی خریداران مسکن شده و معاملات به یک سوم وضعیت نرمال رسیده است؛ قیمتها نیز طی یک ماه اخیر کاهش تا ۱۰ درصدی را نشان می‌دهد. با این حال یک کارشناس می‌گوید که کاهش قیمت خانه در شرایطی ادامه می‌یابد که نرخ تورم کنترل شود.

پس از افت حدود ۵ درصدی قیمت مسکن شهر تهران در دو ماه ابتدایی سال و کاهش ۵۰ درصدی معاملات، گزارشهای میدانی از دفاتر املاک نیز نشان می‌دهد که در خرداد ماه نیز حجم خرید و فروشها در مقایسه خرداد پارسال به شدت کاهش یافته است. عمده کنشگران بازار مسکن در انتظار شرایط انتخابات ۱۴۰۰ و دولت آینده هستند تا بر اساس تصمیمات و سیاست‌گذاریهای جدید عمل کنند. این وضعیت در سایر بازارها از جمله ارز و طلا نیز دیده می‌شود و در واقع ریسکهای سرمایه‌گذاری کاهش یافته است. با این حال از ابتدای خردادماه، رصد بازار مسکن از سوی متقاضیان بالقوه افزایش یافته است.

واسطه‌های ملکی درخصوص وضعیت این روزهای بازار مسکن می‌گویند که از ابتدای خردادماه تحرکهایی به منظور آگاهی یافتن از وضعیت کنونی و آینده بازار دیده می‌شود. البته معاملات افزایش نیافته و به نظر می‌رسد متقاضیان، بیشتر برای دستیابی به تحلیلی از چشم‌انداز بازار قصد دارند تا اطلاعات خود را افزایش دهند. از سوی دیگر برخی مالکان به دلیل ابهامات ایجاد شده در فضای اقتصاد، فروش خانه خود را به آینده موکول کرده و فعلا دست نگه داشته‌اند.

با این همه، بازار در حالت کلی آرام است و هیچ نوع نگرش تورمی دیده نمی‌شود. بجز مناطق جنوبی که در حال بالانس قیمتی هستند و به همین لحاظ نرخها اندکی رشد داشته، کلیت بازار به سمت ثبات یا کاهش قیمت تمایل پیدا کرده است. با این حال مهدی سلطان محمدی ـ کارشناس اقتصاد مسکن ـ درباره آینده بازار مسکن در سال ۱۴۰۰ می‌گوید که نمی‌توان چندان به کاهش قیمت خانه دلخوش بود؛ چرا که مسکن نیز مثل تمام کالاها از تورم عمومی تبعیت می‌کند و می‌بینیم که نرخ تورم در اردیبهشت ماه به ۴۱ درصد رسیده است.

وی با بیان اینکه کاهش قیمت باید ادامه دار باشد گفت: اگر بخواهیم برداشتی قطعی از قرار گرفتن بازار در مسیر نزولی داشته باشیم باید آمارها چند ماه متوالی کاهشی شود. واقعیت این است که هم اکنون بازار دچار تردید شده و سیر افزایشی که در گذشته بوده تداوم نداشته است. بیشترین انتظار این است که بازار از تعادل نسبی برخوردار شود. شاید قیمتها مقداری تعدیل شود ولی فشار تورمی، منحنی را به سمت بالا خواهد برد. البته اگر افزایش رخ دهد کمتر از تورم خواهد بود.

قیمت هر متر مسکن در تهران ۲۸.۸ میلیون

اردیبهشت ۱۴۰۰ متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع مسکن در شهر تهران ۲۸ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۸ درصد کاهش و ۶۹.۷ درصد افزایش دارد. تعداد معاملات نیز در این ماه معادل ۳.۹ هزار فقره بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۵.۲ درصد کاهش و در مقایسه با ماه قبل ۸۸.۱ افزایش را نشان می‌دهد.