گزارش خبر
NEWSREPORT
کد خبر: ۴۵۲۲۸۷
یکشنبه ۳۰ خرداد ۱۴۰۰ ۷:۴۳

قیمت به روز مسکن در سه منطقه پرتقاضا+جدول قیمت

سه منطقه پرتقاضا در جنوب شهر تهران که کانون خرید و فروشهای مصرفی محسوب می‌شود با تحرک نسبی از سوی خریداران مصرفی در مقایسه با اردیبهشت که بازار در رکود به سر می‌برد مواجه شده است.

به گزارش خبرنگاران اقتصاد گزارش خبر، تقاضای مصرفی در جنوب شهر تهران عمدتا برای واحدهای ۵ تا ۱۵ سال نسبت به اردیبهشت ماه اندکی افزایش یافته است. با اینکه بازار مسکن در سه منطقه پرتقاضا واقع در نیمه شمالی تهران شامل مناطق ۵، ۴ و ۲ با رکود مواجه شده، واسطه های ملکی در مناطق ۱۰، ۱۴ و ۱۵ به عنوان کانون خرید و فروش در جنوب تهران از تحرک نسبی خبر می‌دهند. مناطق مذکور در اردیبهشت امسال به ترتیب رتبه های دوم، ششم و هشتم را در تعداد معاملات شهر تهران به خود اختصاص دادند. هرچند معاملات نسبت به اردیبهشت سال گذشته ۶۵ درصد کاهش یافته است.
طی یک ماه گذشته با وجود کاهش ۱.۸ درصدی قیمت مسکن در کل شهر تهران، مناطق مذکور با ثبات و حتی مقداری رشد قیمت مواجه شدند. متوسط نرخ مسکن در منطقه ۱۰ به میزان ۰.۸ درصد کاهش یافت اما در منطقه ۱۴ بالغ بر ۴.۴ درصد و در منطقه ۱۵ به میزان ۵.۴ درصد افزایش پیدا کرد. در حال حاضر متوسط قیمت مسکن در مناطق مذکور به ترتیب ۱۹.۷، ۲۱.۲ و ۱۵.۵ میلیون تومان در هر متر مربع است.
گروهی از خریداران در جنوب تهران که با دیده تردید به ریزش قیمتها پس از انتخابات ریاست جمهوری می‌نگرند در حال خرید خانه مدنظر خود هستند. اما به نظر می‌رسد کمبود عرضه واحدهای مرغوب نسبت به تقاضا در سه منطقه مذکور به عنوان مانعی در جهت ریزش قیمتها عمل می‌کند. این در حالی است که به دلیل کاهش قدرت خرید، متقاضیان به سمت واحدهای پنج سال به بالا سوق پیدا کرده‌اند. فروشندگانی هم که قصد تبدیل واحد به منظور سکونت خود دارند در فروش احتیاط می‌کنند. اما نکته قابل توجه این است که دلالها از بازار بیرون رفته‌اند و غالب خرید و فروشها توسط متقاضیان مصرفی انجام می‌شود.
از طرف دیگر مشاهدات میدانی نشان می دهد ساخت و ساز به طور محسوسی نسبت به سه سال قبل کاهش یافته و به حدود یک سوم رسیده است. رشد حدود ۴۰۰ درصدی نرخ عوارض ساختمانی، افزایش قیمت مصالح و افت توان متقاضیان در کمبود ساخت و ساز و تزریق واحدهای نوساز به بازار تاثیرگذار بوده است.

در شرایط فعلی بازار مسکن در کل شهر تهران به دلایل متعدد همچون انتظار برای دیدن عملکرد اقتصادی دولت آینده، مذاکرات برجام، نرخ ارز، اعمال پایه‌های مالیاتی و برنامه‌های دولت آینده برای ساخت و ساز در حالت ابهام به سر می‌برد. به جز گروه اندکی از متقاضیان مصرفی، تحرکی در بازار دیده نمی‌شود و این بخش در رکود قرار دارد. به همین دلیل قیمتهای پیشنهادی مسکن در شهر تهران نسبت به اواخر سال گذشته ۱۰ تا ۲۵ درصد کاهش یافته است.
با وجود آنکه حجم خرید به شدت کاهش یافته، فشار فروش افزایش پیدا کرده است. بررسی‌های میدانی از شهر تهران نشان می‌دهد تمایل برای فروش مسکن در هفته اول خرداد و هفته آخر اردیبهشت ۱۴۰۰ نسبت به دو هفته قبل از آن ۱.۵ برابر شده است. قیمت پیشنهادی هر متر مربع مسکن نیز در بازه زمانی مذکور افت ۱۰ درصدی را نشان می‌دهد.
قیمت هر متر مسکن در تهران ۲۸.۸ میلیون تومان
بنابراین گزارش، 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.