

قیمت آپارتمان‌های ۶۰ متری در تهران ۴۷٪؛ متوسط نرخ مسکن در پایتخت ۲۹.۳ میلیون تومان

متوسط قیمت یک آپارتمان ۶۰ متری در تهران یک میلیارد و ۷۷۸ میلیون تومان است اما در ۱۵ منطقه از پایتخت میانگین قیمت این متراژ از آپارتمان‌ها کمتر از متوسط شهر است؛ به طوری که نرخ فروش آپارتمان ۶۰ متری در منطقه ۱۸ به طور متوسط ۷۳۰ میلیون تومان است.

به گزارش سایت خبری پرسون، طبق آمار یک سامانه ملکی در اسفندماه ۱۳۹۹ متوسط قیمت خانه‌های ۶۰ متری در شهر تهران یک میلیارد و ۷۷۸ میلیون تومان بوده است اما فقط در هفت منطقه شامل مناطق ۱ تا ۶ و منطقه ۲۲ قیمتها بالاتر از متوسط پایتخت است. در این بین واحدهای ۶۰ متری در منطقه یک با متوسط قیمت ۳ میلیارد و ۴۴۸ میلیون تومان بالاترین نرخ و آپارتمانهای ۶۰ متری واقع در منطقه ۱۸ با میانگین قیمت ۷۳۰ میلیون تومان پایین‌ترین میانگین قیمت در شهر تهران را دارند.

در منطقه ۷ میانگین قیمت واحدهای ۶۰ متری یک میلیارد و ۶۴۷ میلیون تومان، در منطقه ۸ متوسط قیمت این متراژ از خانه‌ها یک میلیارد و ۵۲۲ میلیون تومان، منطقه ۹ یک میلیارد و ۲۵۳ میلیون تومان، منطقه ۱۰ یک میلیارد و ۱۵۹ میلیون تومان، منطقه ۱۱ یک میلیارد و ۲۳۵ میلیون تومان، منطقه ۱۲ بالغ بر ۹۶۸ میلیون تومان، منطقه ۱۳ یک میلیارد و ۵۰۸ میلیون تومان، منطقه ۱۴ یک میلیارد و ۲۵۸ میلیون تومان، منطقه ۱۵ به میزان ۸۹۲ میلیون تومان، منطقه ۱۶ یک میلیارد و یک میلیون تومان، منطقه ۱۷ بالغ بر ۸۶۲ میلیون تومان، منطقه ۱۸ به میزان ۷۳۰ میلیون تومان، منطقه ۱۹ مبلغ ۹۴۲ میلیون تومان، منطقه ۲۰ یک میلیارد و ۶۸ میلیون تومان، منطقه ۲۱ یک میلیارد و ۳۵۷ میلیون تومان است.

از سوی دیگر واحدهای ۶۰ متری در هفت منطقه شامل منطقه یک با متوسط قیمت ۳ میلیارد و ۴۴۸ میلیون تومان، منطقه ۲ به میزان ۲ میلیارد و ۸۱۱ میلیون تومان، منطقه ۳ به مبلغ ۳ میلیارد و ۱۴۶ میلیون تومان، منطقه ۴ به مبلغ ۲ میلیارد و ۸۲ میلیون تومان، منطقه ۵ به میزان ۲ میلیارد و ۱۱۸ میلیون تومان، منطقه ۶ به مبلغ ۲ میلیارد و ۳۸۷ میلیون تومان و منطقه ۲۲ به مبلغ ۲ میلیارد و ۱۵ میلیون تومان در اسفندماه ۱۳۹۹ فروخته شده‌اند.

واحدهای ۶۰ تا ۷۰ متر در فروردین ۱۴۰۰ رتبه اول از نظر تعداد معاملات مسکن شهر تهران با ۱۵.۷ درصد به خود اختصاص دادند. واحدهای ۵۰ تا ۶۰ متر با ۱۴.۳ درصد رتبه دوم و خانه های ۴۰ تا ۵۰ متر با ۱۲.۴ درصد از کل معاملات در جایگاه سوم قرار گرفتند.

بازار مسکن در مرز حباب

بازار مسکن شهر تهران این روزها به ثبات قیمتی رسیده که عوامل مختلفی از جمله کاهش نرخ، احیای برجام و در پیش بودن انتخابات ریاست جمهوری در آرامش بازار موثر بوده است. نتایج به دست آمده از یک پژوهش درباره بازار مسکن شهر تهران که ۱۶ شاخص را مورد ارزیابی قرار داده، نشان می‌دهد که در سالهای ۹۷، ۹۸ و ۹۹ بیشترین و مداوم‌ترین افزایش قیمت مسکن در ۳۰ سال اخیر رقم خورده و احتمال اینکه قیمت واقعی مسکن در بالاترین سطح خود باشد بسیار زیاد است؛ بنابراین احتمالاً در سال جاری روند تثبیت قیمت مسکن که با توجه به تورم به معنای کاهش قیمت واقعی است آغاز می‌شود.

در دومین ماه از سال ۱۴۰۰ همزمانی چند عامل باعث ایجاد روند نزولی در بازار مسکن شده است. کاهش انتظارات تورمی، افت قیمت ارز، مالیات خانه‌های خالی، امیدواری به احیای برجام و نزدیک شدن به انتخابات ریاست جمهوری، جو باثباتی در بازارهای ارز، طلا و مسکن ایجاد کرده است؛ به طوری که برخلاف ماههای اردیبهشت سالهای گذشته خبری از افزایش قیمت نیست.

فرشید پورحاجت - کارشناس بازار مسکن - درباره پیش‌بینی این بازار در سال ۱۴۰۰ می‌گوید: معاملات در ماههای آینده افزایش می‌یابد. اگر واکسیناسیون کرونا که هم اکنون در حال اجرا است رخ دهد و محدودیتهای عبور و مرور و اصناف برداشته شود بهتر می‌توان اوضاع بازار مسکن را رصد کرد. اما مشاهدات میدانی نشان می‌دهد بازار در ثبات کامل به سر می‌برد و قیمتها افزایش نداشته است.

وی با بیان اینکه گوش مردم از حرفها و وعده‌ها مبنی بر کاهش قیمت مسکن، پر شده است افزود: همه متقاضیان، بدیهیات اقتصاد کشور مثل رشد بیش از ۴۰۰ درصدی نرخ ارز و رشد بیش از ۶۰۰ درصدی قیمت طلا را می‌دانند و لمس کرده‌اند. بنابراین مجاب شده‌اند که هم اکنون مسکن مورد نظر خود را خریداری کنند. به نظر من مسئولان وزارت راه و شهرسازی نباید بر اساس سیاستهای دستوری یا وعده کاهش ۲۵ درصدی قیمت مسکن، شرایط بازار را که تازه دارد جان می‌گیرد به هم بزنند.

همچنین ابوالحسن میرعمادی - کارشناس بازار مسکن - می‌گوید: بجز مناطق شمالی که تکلیفشان مشخص است سال جاری در مناطق میانی و جنوبی، سال تعدیل قیمت مسکن خواهد بود؛ زیرا قیمتها حباب‌گونه افزایش یافته و برای اینکه بازار به حدی از منطق برسد باید نرخها متعادل شود. احیای برجام نیز می‌تواند به آرامش همه بازارها از جمله بازار مسکن کمک کند.

وی بیان می‌کند: بی‌ثباتی اقتصاد باعث بلاتکلیفی فعالان اقتصادی شده و زندگی عادی بر پایه سرمایه‌گذاری سالم از بین رفته است. به طوری که

فعالیت‌های مولد دچار مشکلات اساسی شده‌اند.

میرعمادی با بیان اینکه هیچ تناسبی بین درآمد عمومی با قیمت خانه وجود ندارد گفت: دو راه پیش روی بازار مسکن است؛ یا قیمت‌ها ثابت می‌ماند و توان متقاضیان به تدریج به قیمت‌ها می‌رسد که طبیعتاً بازار دیرتر به رونق خواهد رسید. یا اینکه قیمت‌ها کاهش پیدا می‌کند و بازار زودتر رونق می‌گیرد. بجز این دو نمی‌توان گزاره دیگری برای بازار مسکن متصور بود.

متوسط قیمت مسکن در تهران ۲۹.۳ میلیون تومان

بنابراین گزارش، فروردین سال ۱۴۰۰ متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در شهر تهران ۲۹ میلیون و ۳۲۰ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل ۳.۱ درصد کاهش و در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۹۱.۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. طبق اعلام بانک مرکزی همچنین تعداد معاملات انجام شده در این ماه معادل ۲.۱ هزار فقره بود که از کاهش ۶۰ درصد نسبت به ماه گذشته و افزایش ۶۸ درصد در مقایسه با ماه مشابه سال گذشته حکایت دارد.

منبع: ایسنا