

صعود قیمت مسکن در شهر تهران

در ماه گذشته، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵.۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۲۹.۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۲.۷ درصد کاهش نشان می‌دهد. متوسط قیمت خریدوفروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده نیز ۲۹۶.۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

به گزارش سایت خبری پرسون، گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۰ که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است.

بر اساس این گزارش در خردادماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵.۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۲۹.۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۲.۷ درصد کاهش نشان می‌دهد.

در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خریدوفروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۹۶.۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در خردادماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۵۱۰۲ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۵.۸ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با خردادماه سال قبل حدود ۳.۱ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های «۶ تا ۱۰»، «۱۱ تا ۱۵» و «بیش از ۲۰ سال ساخت» افزوده شده است.

توزیع تعداد معاملات انجام شده برحسب مناطق مختلف شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳.۹ درصدی از کل معاملات، بیش‌ترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹.۸ و ۸.۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۱.۸ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۰ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۸، ۱۴، ۱۵، ۲، ۴، ۱۰، ۱۱ و ۱۲) بوده و ۱۲ منطقه باقیمانده ۲۸.۲ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

تحولات قیمت مسکن

در خردادماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۹۶.۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳ و ۵۶.۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۶۶۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۲۶.۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۶۰.۹ و ۴۱.۹ درصد افزایش نشان می‌دهند.

توزیع فراوانی تعداد معاملات برحسب قیمت یک مترمربع بنا

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب قیمت یک مترمربع بنا در خردادماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی «۱۵۰ تا ۲۰۰» میلیون ریال به ازای هر مترمربع بنا با سهم ۱۸.۶ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده است و دامنه‌های قیمتی «۲۰۰ تا ۲۵۰» و «۲۵۰ تا ۳۰۰» میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۵.۹ و ۱۱.۷ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حج معاملات به‌گونه‌ای بوده است که ۶۰.۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۹۶.۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

توزیع فراوانی تعداد معاملات برحسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در خردادماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای «۶۰ تا ۷۰» مترمربع با سهم ۱۴.۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای «۵۰ تا ۶۰» مترمربع با سهم ۱۴ درصدی در رتبه بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ مترمربع، ۵۶.۱ درصد از

معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

توزیع فراوانی تعداد معاملات برحسب ارزش هر واحد مسکونی

در خردادماه سال ۱۴۰۰، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی موردبررسی، واحدهای مسکونی با ارزش «۵ تا ۱۰» میلیارد ریال با اختصاص سهم ۲۰.۲ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش «۱۰ تا ۱۵» و «۱۵ تا ۲۰» میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۸.۲ و ۱۱.۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. درمجموع در این ماه، حدود ۵۳.۴ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

تحولات اجاره‌بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در خردادماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۳۳.۹ و ۳۷.۶ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل است.