

قیمت آپارتمان در مناطق مختلف تهران سرسام آور شد +جدول

در شرایطی که برخی قیمت‌های پیشنهادی در بازار مسکن مناطق میانی شهر تهران از نرخ معاملات واقعی در شمال تهران فراتر رفته است، واسطه‌های ملکی می‌گویند که هیچ نوع معاملاتی در نرخ‌های اعلامی بعد از عید در مناطق متوسط و جنوب تهران انجام نمی‌شود و قیمت‌ها مبنای منطقی ندارد.

به گزارش سایت خبری پرسون، در ماه‌های اسفند و فروردین، قیمت‌های اعلامی آپارتمان در مناطق متوسط و جنوبی تهران از قاعده و عرف خارج شده است؛ به طوری که در برخی مناطق غربی تهران نرخ‌های پیشنهادی واحدهای نوساز از قیمت مناطق شمالی، فراتر رفته است؛ قیمت‌هایی که عمدتاً از سوی دلالان و سفته‌بازان تعیین شده و حتی همکاران آنها که عمده فعالان بازار مسکن را تشکیل می‌دهند آن را قبول ندارند.

از نکات عجیب این روزهای بازار مسکن این است که قیمت‌های اعلامی از سوی مالکان در مناطقی مثل پونک و بلوار فردوس در غرب تهران از نرخ‌های نیاوران و فرمانیه در شمال پایتخت بیشتر شده است! شاید با توجه به تغییر سال، انتظار می‌رفت که فعالان بازار مسکن در مناطق متوسط و پرمعامله‌ی شهر تهران به استقبال گرانی بروند، اما مشاوران املاک می‌گویند که گرانی‌های اخیر به شکل مصنوعی ایجاد شده است.

در این جدول، نرخ‌های اعلامی آپارتمان در مناطق میانی و شمالی تهران با یکدیگر مقایسه شده است.

با توجه به رکود معاملات در مناطق شمالی ناشی از کاهش توان متقاضیان، فشار تقاضا به سمت واحدهای کوچک متراژ سوق یافته است. از آن‌جا که در شمال پایتخت، واحد کوچک متراژ چندان زیادی وجود ندارد. بخر و بفروش‌های مناطق غربی و میانی تهران، نرخ هر متر مربع از واحدهای کوچک متراژ را افزایش داده‌اند. به نظر می‌رسد با توجه به آن‌که رکود معاملات در شمال تهران طولانی‌تر و عمیق‌تر از مناطق غربی بوده، نرخ‌های پیشنهادی در مناطق شمالی، سخت‌تر با واقعیت‌های بازار مسکن دارد.

در شرایط فعلی تقاضای مصرفی و سرمایه‌گذاری واکنش خاصی به بعضی قیمت‌های بی‌قاعده هفته‌های اخیر در مناطق میانی و پرمعامله نشان نمی‌دهد. با این حال واسطه‌های ملکی سه عامل را در نوسانات سه ماهه گذشته بازار مسکن دخیل می‌دانند؛ انتظارات تورمی، کسب سودهای بادآورده و غلبه بر تورم‌های آتی احتمالی، مهم‌ترین عوامل قیمت‌گذاری‌های کنونی است.

مشاوران املاک می‌گویند که خانه اولی‌ها حضور جدی در بازار مسکن شهر تهران ندارند. عمده معاملات در پایتخت از سوی متقاضیان تبدیل به احسن و سرمایه‌گذاران انجام می‌شود. این نوع خرید و فروش‌ها نیز اغلب در واحدهایی صورت می‌گیرد که با تخفیف یا قیمت‌های مناسب ارایه می‌شوند. بنابراین بین نرخ‌های پیشنهادی و قیمت‌های قطعی فاصله‌ی معناداری ایجاد شده است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد در بعضی مناطق متوسط شهر تهران قیمت اعلامی آپارتمان‌های نوساز متری ۱۵۰ میلیون تومان تعیین می‌شود. در حالی که با رقم‌هایی کمتر می‌توان در شمال پایتخت،

آپارتمان خریداری کرد. آگهی‌هایی که در سایت‌های فروش مسکن درج شده است عمدتاً قیمت‌های دلخواه مالکان را به تصویر می‌کشد.