

مروری بر تحولات مسکن شهر تهران – خرداد ۱۳۹۹

کانال تحلیل‌های اقتصادی-مالی (اکوفایننس) به آدرس: @EcoFinance

مآخذ آمارها:

گزارش تحولات مسکن شهر تهران در خرداد سال ۱۳۹۹

به جز مواردی که ذکر شده است.

به صورت تاریخی بیشترین سهم تقاضا برای آپارتمان‌ها با عمر بنای تا ۵ سال است. نکته حائز اهمیت افزایش تقاضا برای مسکن با عمر بالای ۲۰ سال است که می‌تواند سیگنالی برای رونق نسبی ساخت و ساز به دلیل افزایش قیمت مسکن و افزایش ارزش افزوده ساخت باشد. علاوه بر این، کشش‌پذیری کمتر این گروه از آپارتمان‌ها نسبت به نوسانات قیمت دلار باعث جذاب بودن معاملات آنها شده است.

جدول ۱ - توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا

عمر بنا (سال)	خردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۶۵۰۸	۲۳۷۸	۴۱۹۴	-۶۳.۵	۷۶.۴	۳۹.۷	۳۸.۹
۶-۱۰	۲۴۲۱	۱۱۰۳	۲۰۳۴	-۵۴.۴	۸۴.۴	۱۸.۴	۱۸.۹
۱۱-۱۵	۲۱۹۴	۸۰۴	۱۳۶۵	-۶۳.۴	۶۹.۸	۱۳.۴	۱۲.۷
۱۶-۲۰	۲۱۷۶	۱۰۲۱	۱۸۳۳	-۵۳.۱	۷۹.۵	۱۷.۱	۱۷.۰
بیش از ۲۰	۱۵۸۷	۶۸۰	۱۳۵۲	-۵۷.۲	۹۸.۸	۱۱.۴	۱۲.۵
جمع کل	۱۴۸۸۶	۵۹۸۶	۱۰۷۷۸	-۵۹.۸	۸۰.۱	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

حجم معاملات در فروردین ماه به دلیل شیوع ویروس کرونا به کمترین حد در چند سال اخیر رسیده بود. حجم معاملات در اردیبهشت ماه به سطح خود در اسفند ماه رسید. البته با توجه به حجم معاملات (کمتر از ۱۲۰۰۰ در ماه) کماکان بازار در شرایط رکودی به سر می‌برد و نمی‌توان رشد ایجاد شده در حجم معاملات را به معنای رونق دانست. به دلیل وجود انتظارات تورمی در شرایط فعلی فروشندگان به سختی برای فروش تصمیم‌گیری می‌کنند و در نتیجه بخشی از تقاضای بالقوه تبدیل به معاملات نشده است و همین امر منجر به کاهش تعداد معاملات در خرداد ماه نسبت به اردیبهشت ماه شده است.

در هر حال، علیرغم وجود شرایط رکودی رشد قیمت‌ها محسوس بوده (بیش از ۱۱,۵ درصد نسبت به ماه قبل) و متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران در سطح تعادلی بلندمدت خود (در حدود ۱۰۰۰ دلار به ازای هر متر مربع) حفظ شده است. از این رو، ثبات در قیمت مسکن و یا نزولی شدن آن با توجه به نگاه مالکان به بازدهی بازارهای موازی از جمله نرخ ارز، نیازمند ثبات نرخ ارز و یا بازگشت آن به روند نزولی است که چندان محتمل به نظر نمی‌رسد. از این رو، انتظار تداوم رکود تورمی را در ماه‌های پیش رو در بازار مسکن داریم.

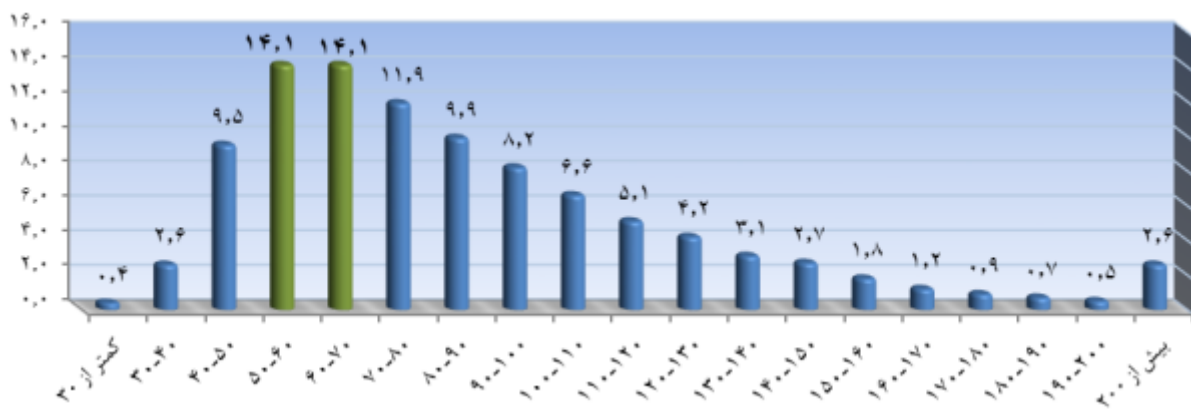
جدول ۲ - عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		خرداد ۱۳۹۹	اردیبهشت ۱۳۹۹	خرداد ۱۳۹۸	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
۸۰,۱	-۴,۷	۱۰۷۷۸	۱۱۳۱۰	۵۹۸۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۲,۵	۱۱,۶	۱۸۹۴۸۱	۱۶۹۷۲۷	۱۳۲۹۹۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

با توجه به اطلاعات ارائه شده در نمودار شماره ۱، واحدها ۵۰ تا ۶۰ متری بیشترین حجم از معاملات را به خود تخصیص داده‌اند که این مسئله در شرایط تورمی که قدرت خرید مصرف‌کنندگان کاهش می‌یابد، امری اجتناب‌ناپذیر است. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۳/۸ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. افزایش تقاضا برای این واحدها انتظار می‌رود در ماه‌های آتی ادامه داشته باشد که علامت آن افزایش قابل توجه تقاضا برای اوراق مسکن "تسه" است که عموماً به کمک خریداران با قدرت خرید پایین می‌آید.

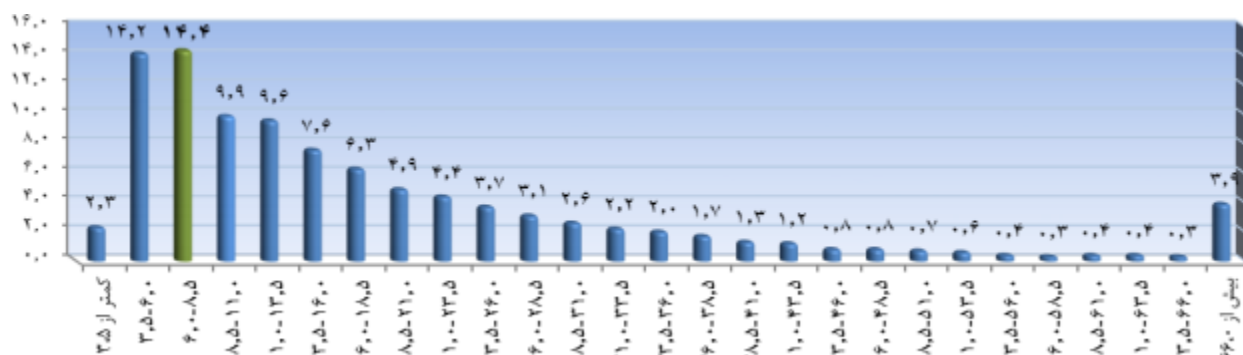
البته مطابق هر شرایط تورمی تقاضا برای مسکن لوکس هم ایجاد می‌شود که حجم معاملات در مسکن با متراژ بیش از ۲۰۰ متر و ارزش بیش از ۳ میلیارد و ۹۰۰ میلیون تومان که در نمودارهای شماره ۱ و ۲ نشان داده شده است، مبین آن است.

نمودار ۱ - توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا (متر مربع/درصد)

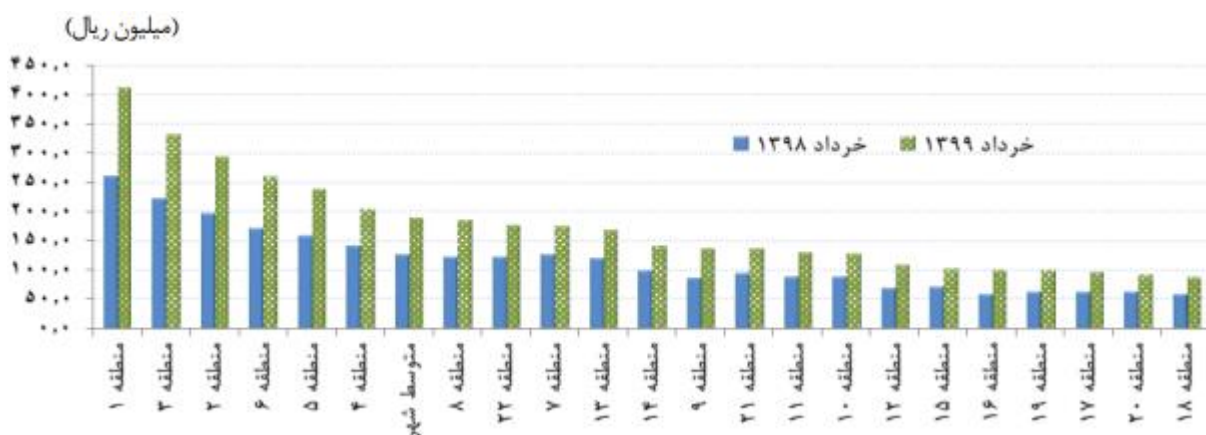


واحدهای مسکونی با ارزش "۶/۰ تا ۸/۵" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۴/۴ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۳/۵ تا ۶" با اختصاص سهم ۱۴/۲ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته است. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰/۴ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۳/۵ میلیارد ریال اختصاص داشته است. تقاضا برای مسکن لوکس نیز با سهم ۳/۹ درصدی قابل توجه است و این مسئله منجر به رشد بیشتر قیمت مسکن در مناطق ۱ تا ۳ نسبت به سایر مناطق شده است (نگاه کنید به نمودار شماره ۳). مطابق روندهای گذشته رشد بیشتر برخی از مناطق به مناطق با رشد کمتر سرریز خواهد شد.

نمودار ۲- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیارد ریال/درصد)



نمودار ۳- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران



با توجه به نمودار شماره ۴، نرخ رشد قیمت مسکن و اجاره کماکان ادامه دارد و البته آهنگ رشد آن کم شده است. قیمت مسکن و اجاره بها نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴۲/۵ درصد و ۲۷/۶ درصد رشد داشته‌اند. انتظار می‌رود با کاهش قدرت خرید مصرف‌کنندگان و تقاضای تجمعی اسفند و فروردین ماه، رشد اجاره آهنگ سریع‌تری در ماه‌های منتهی به پاییز داشته باشد.

نمودار ۴- روند رشد قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)

