

مروری بر تحولات مسکن شهر تهران – مرداد ۱۳۹۹

۱۱ شهریور ۱۳۹۹

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

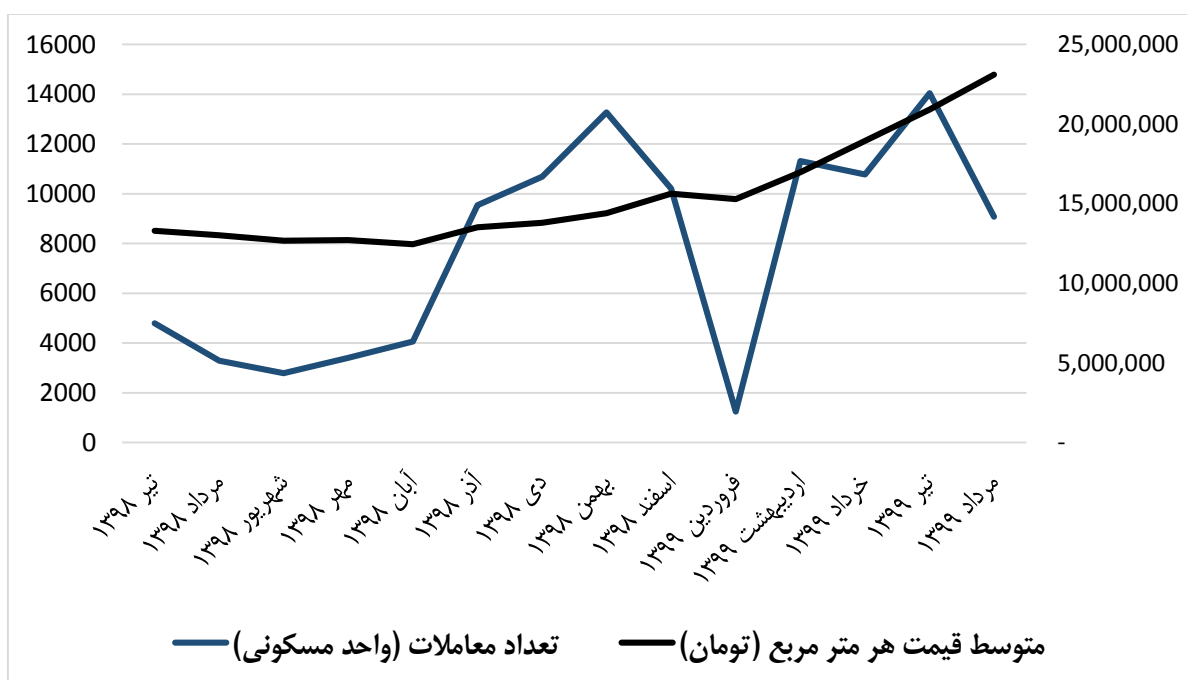
مأخذ آمارها:

گزارش تحولات مسکن شهر تهران در مرداد سال ۱۳۹۹

به صورت تاریخی بیشترین سهم تقاضا برای آپارتمان‌ها با عمر بنای تا ۵ سال است که این وضعیت در ماه جاری نیز تداوم داشته است. از مجموع ۹۰۸۰ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند.

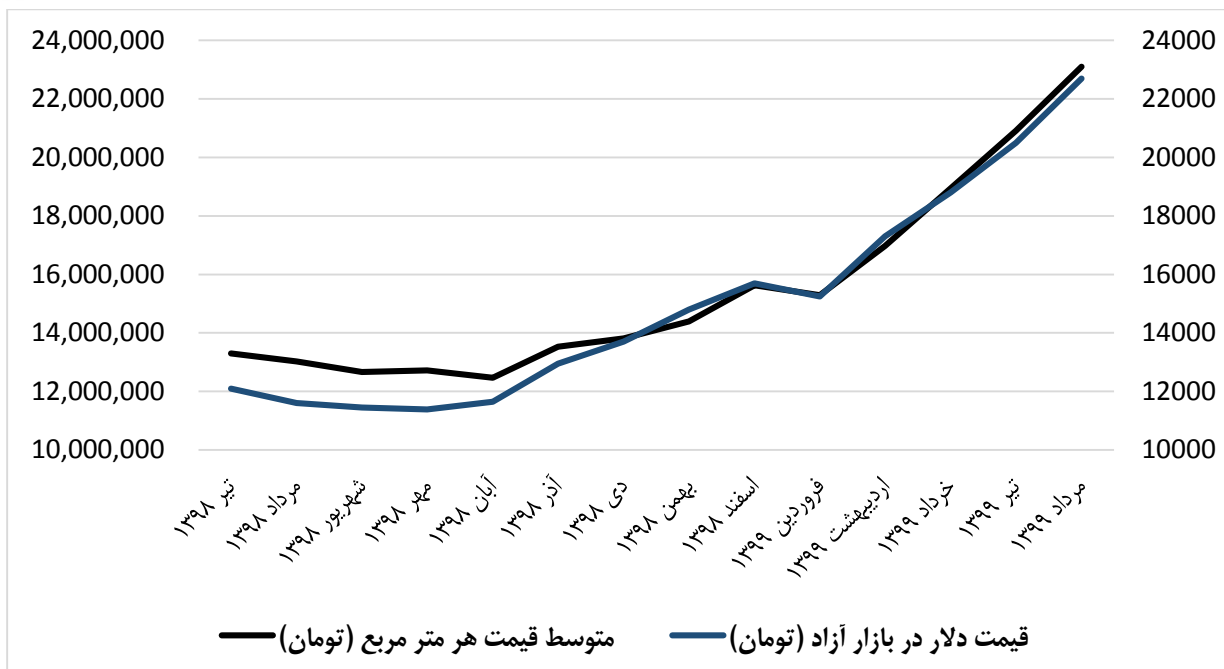
حجم معاملات نشان دهنده کاهش ۳۵ درصدی در معاملات نسبت به ماه گذشته است. در هر حال، رشد قیمت‌ها محسوس بوده (بیش از ۱۰ درصد نسبت به ماه قبل) و متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۲۳ میلیون و ۱۰۰ هزار تومان رسیده است.

عملکرد معاملات انجام شده از تیر ۱۳۹۸ تا مرداد ماه ۱۳۹۹ در شهر تهران (نمودار سمت راست قیمت: میلیون تومان؛ نمودار سمت چپ تعداد معاملات)



متوسط قیمت مسکن در شهر تهران در سطح تعادلی بلندمدت خود (در حدود ۱۰۰۰۰ 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.

مقایسه متوسط قیمت ۱ متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران (تومان - نمودار سمت چپ) و قیمت دلار در بازار آزاد (تومان - نمودار سمت راست)



در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۵۲ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان به منطقه ۱ و کمترین آن ۹ میلیون و ۷۵۰ هزار تومان به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی ۱۲ تا ۱۴ میلیون تومان به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۹/۴ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند.

بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۵۰ تا ۶۰" متر مربع با سهم ۱۴/۱ درصد اختصاص داشته است.

واحدهای مسکونی با ارزش ۶۰۰ تا ۸۵۰ میلیون تومان با اختصاص سهم ۱۴/۳ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند.

شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در مرداد ماه سال ۱۳۹۹ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۷/۴ و ۳۰/۶ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.