

اگر چه بازار مسکن در ماه های انتهایی سال گذشته شاهد شوکی جدی بود و با افزایش ۱۱۰ درصدی قیمت ها و کاهش ۷۵



بازار مسکن : اگر چه بازار مسکن در ماه های انتهایی سال گذشته شاهد شوکی جدی بود و با افزایش ۱۱۰ درصدی قیمت ها و کاهش ۷۵ درصدی میزان معاملات مواجه شد، اما بنا به گفته بسیاری از کارشناسان حوزه مسکن با توجه به اینکه قیمت مسکن در سال ۹۸ به بیش از ۱۵ برابر درآمد سالانه خانوار رسیده و متقاضیان ملک دیگر قدرت خرید مسکن را ندارند، این بازار به تدریج از مهر ماه روند کاهش قیمتی را طی کرده و با ادامه این روند پیش بینی می شود تا پایان سال از رکود توری به رکود غیر توری برسد. در این مطلب از ihome.ir قصد داریم رکود مسکن در سال ۹۸ و سه ماهه پاییز را بررسی کنیم، پس با ما همراه باشید.

بازار مسکن در مهر ماه ۹۸

با بررسی وضعیت بازار مسکن در فصل پاییز که به دلیل آغاز سال تحصیلی دانش آموزان و دانشجویان به طور معمول فصلی پر رونق برای خرید و فروش و اجاره ملک به شمار می رود، مشاهده می شود که تعداد معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران در این ماه به ۳۴۰۰ واحد مسکونی رسیده که نسبت به مدت مشابه در سال گذشته ۲۲ درصد افزایش داشته است. این درحالیست که متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی نیز در این ماه ۱۲۷ میلیون و ۲۰۰ هزار ریال بوده که در مقایسه با ماه گذشته و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰.۴ و ۴۷.۷ درصد افزایش داشته است.

برپایه آخرین آمار برگرفته از سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور در مهر ماه، آپارتمان های با عمر تا ۵ سال با سهم ۴۹.۹ درصد و تعداد ۱۴۲۶ واحد بیشترین سهم معاملات مسکن را به خود اختصاص داده اند این درحالیست که کمترین تعداد معاملات مربوط به واحدهای با طول عمر بیش از ۲۰ سال با میزان ۳۵۷ واحد بوده است.

اما قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در گران ترین حالت متعلق به منطقه ۱ با متوسط قیمت معادل متری ۲۶۲ میلیون و ۷۰۰ هزار ریال و کمترین قیمت نیز در اختیار منطقه ۱۸ با متوسط قیمتی معادل ۵۵ میلیون و ۲۰۰ هزار ریال در هر متر مربع بوده است.

اما به لحاظ زیر بنا در مهر ماه واحدهای مسکونی با متراژ ۵۰ تا ۶۰ مترمربعی با سهم ۱۴.۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین معاملات را از آن خود کرده و واحدهای با متراژ ۱۹۰ تا ۲۰۰ متری با سهم ۰.۴ درصدی کمترین میزان معاملات را در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده است.

از لحاظ منطقه ای نیز طبق آمارهای بانک مرکزی منطقه ۵ با ۵۱۵ فقره بیشترین تعداد معاملات را داشته و منطقه ۲۲ با ۳۰ فقره کمترین تعداد معاملات را در این ماه داشته است که این ارقام حاکی از خروج رکود مسکن در سال ۹۸ از بازار است.

در بخش اجاره نیز آمارهای ارائه شده بیانگر این مطلب است که شاخص کرایه مسکن اجاره ای در شهر تهران و کل مناطق شهری در این ماه نسبت به مهر ماه سال گذشته به ترتیب ۳۴.۸ و ۳۳.۲ درصد افزایش داشته است.

بازار مسکن در آبان ماه ۹۸

اما وضعیت بازار مسکن در آبان ماه سال جاری میزان معاملات آپارتمان های مسکونی تهران به ۴۱۰۰ واحد مسکونی رسیده است که در مقایسه با مهر ماه ۱۹.۵ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷.۴۰ درصد کاهش را نشان داده است.

در آبان ماه به طور کلی متوسط قیمت خرید و فروش به ازای یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده توسط بنگاه های معاملات ملکی استان تهران ۱۲۴ میلیون و ۶۰۰ هزار ریال بوده است که در مقایسه با مهر ماه ۲.۰ درصد کاهش را شاهد بوده و در مقایسه با آبان ماه سال گذشته ۳۵.۸ درصد افزایش داشته است.

این گزارش می افزاید: در این ماه بیشترین معاملات مربوط به واحد های مسکونی تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۲ درصدی از کل معاملات بوده و کمترین معاملات با سهم ۹.۲ درصدی را واحدهای مسکونی با طول عمر بیش از ۲۰ سال داشته است.

بر پایه این گزارش بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده معادل ۲۳۴ میلیون و ۸۰۰ هزار ریال متعلق به منطقه ۱ و کمترین آن متوسط قیمت مربوط به منطقه ۱۸ با قیمت حدودی متری ۶۰ میلیون و ۵۰۰ هزار ریال بوده است.

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاره ای شهر تهران و مناطق شهری در آبان ماه سال جاری نشان می دهد که قیمت اجاره ها نسبت به ماه مشابه سال گذشته در تهران و مناطق شهری به ترتیب ۳۱.۴ و ۳۱.۷ درصد رشد داشته است.

بر اساس آمارهای خام سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور در آبان ماه سال جاری بیشترین تعداد معاملات مربوط به منطقه ۵ با ۷۰۰ فقره و کمترین معاملات نیز در منطقه ۱۹ با ۲۵ فقره معامله بوده است. در این ماه بیشترین قیمت فروش را منطقه ۱ با ۲۳۴ میلیون و ۷۸۲ هزار ریال و کمترین قیمت فروش را منطقه ۱۸ با ۶۰ میلیون و ۴۹۹ هزار ریال داشته است، که این ارقام حاکی از خروج رکود مسکن در سال ۹۸ است.

بازار مسکن در آذر ماه ۹۸

بر پایه آمارهای خام سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور در آذر ماه سال جاری تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران در این ماه به رقم ۹۵۰۰ واحد مسکونی رسید که این میزان در مقایسه با آبان ماه و آذرماه سال گذشته به ترتیب ۱۳۴.۷ و ۴۰ درصد افزایش داشته است.

این گزارش می افزاید متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران در این ماه ۱۳۵ میلیون و ۳۰۰ هزار ریال برآورد شده که این میزان در مقایسه با آذرماه سال گذشته ۴.۶ درصد افزایش نشان داده است.

در آذر ماه همچنین بیشترین معاملات با ۴۰۶۱ واحد مربوط به واحدهای مسکونی با عمر بنای کمتر از ۵ سال و کمترین معاملات مربوط به واحدهای مسکونی با عمر بنای بالای ۲۰ سال با ۹۲۳ فقره بوده است.

بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده در مناطق ۲۲ گانه تهران متعلق به منطقه ۱ با قیمتی معادل ۳۱۰ میلیون و ۴۰۰ هزار ریال و کمترین متوسط قیمت مربوط به منطقه ۱۸ معادل ۶۵ میلیون و ۱۰۰ هزار ریال بوده است.

طبق آمارهای اعلام شده شاخص اجاره مسکن در شهر تهران و در کل مناطق شهری به ترتیب به میزان ۲۸.۲ در تهران و ۳۰.۱ درصد در سایر مناطق شهری رشد داشته است.

وضعیت تعداد معاملات در آذرماه بیانگر این نکته است که منطقه ۵ با ۱۵۹۲ فقره معامله پیشتاز مناطق و منطقه ۱۹ با ۸۱ فقره کمترین میزان معاملات را در این ماه داشته اند.

در گزارش همچنین بیشترین قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی را منطقه یک به میزان متری ۳۱۰ میلیون و ۳۹۳ هزار ریال و کمترین قیمت را منطقه ۱۸ با ۶۵۱۲۷ هزار ریال داشته است.

آیا رکود مسکن در سال ۹۸ اتفاق افتاده است؟

با بررسی وضعیت سه ماهه پاییز در بازار مسکن می توان به این باور رسید که از مهرماه تا آذر ماه تعداد معاملات از ۳۴۰۰ واحد به ۹۵۰۰ واحد رسیده که این امر بیانگر خروج بازار از رکود مسکن در سال ۹۸ است. است این در حالیست که شاخص های کرایه مسکن اجاره ای نیز از ۳۴.۸ به ۲۸.۲ درصد رسیده است که این اعداد نشانگر کاهش قیمت های کرایه مسکن در شهر تهران است از سوی دیگر کماکن منطقه ۵ در این ۳ ماه بیشترین تعداد معاملات را داشته است ضمن اینکه منطقه ۱ نیز همچنان از نظر ارزش معاملات انجام شده پیشتاز قیمت ها بوده است از سوی دیگر کمترین قیمت ها نیز در اختیار منطقه ۱۸ بوده است.