

بازار مسکن در یخبندان زمستانی + قیمت

پایگاه خبری فکر اقتصادی- به گفته دفاتر مشاور املاک، بازار مسکن در دی‌ماه از آذرماه هم کسادتر است.

به گزارش ایسنا، با اینکه هنوز آمار رسمی از معاملات مسکن شهر تهران در دی‌ماه منتشر نشده، پرسوجو از دفاتر مشاور املاک حاکی از آن است که در دی‌ماه وضعیت از آذرماه نیز که با افت ۶۲ درصدی خرید و فروش همراه بود، کسادتر است. عمده دفاتر املاک، عامل کاهش معاملات را جهش قیمت‌ها متأثر از بی‌ثباتی بازارهای رقیب عنوان می‌کنند و البته از صعود قیمت‌ها خشنود نیستند. با این حال شواهد حاکی از آن است که بازار مسکن در مسیر آرامش قیمت قرار گرفته و کارشناسان می‌گویند که تا پایان سال رشد قیمت ماهیانه صفر می‌شود.

گزارش‌های غیررسمی حاکی از آن است که تا ۱۵ روز ابتدای دی‌ماه ۱۳۹۷ بالغ بر ۲۲۲۴ معامله در شهر تهران انجام شده که نسبت به ماه مشابه سال قبل حدود ۷۴ درصد کاهش یافته است.

مظنه مسکن تا پنج سال ساخت در شهر تهران بر اساس معاملات دی‌ماه ۱۳۹۷			
محل	متراژ	سن بنا	قیمت
پیکان‌شهر	۵۶ متر	۴ سال	۱۷۰ میلیون
آبشار دمار	۵۲ متر	۳ سال	۲۲۰ میلیون
لشگر	۳۵ متر	۴ سال	۲۳۰ میلیون
ابوذر	۵۵ متر	۶ سال	۲۳۷ میلیون
دهقان	۵۲ متر	۵ سال	۳۳۰ میلیون
گلچین	۴۳ متر	۴ سال	۳۵۸ میلیون
تهرانپارس	۶۱ متر	۳ سال	۴۲۳ میلیون
بریانک	۶۵ متر	۲ سال	۵۰۰ میلیون
هاشمی	۸۵ متر	۲ سال	۵۵۰ میلیون
گلابدره	۴۸ متر	۵ سال	۵۸۵ میلیون
امامت	۷۳ متر	۲ سال	۶۸۸ میلیون

جنت آباد	۸۲ متر	۵ سال	یک میلیارد و ۱۵۰ میلیون
ازگل	۱۰۴ متر	۳ سال	یک میلیارد و ۵۵۰ میلیون
آلستوم	۱۰۲ متر	نوساز	یک میلیارد و ۷۷۰ میلیون
دروس	۱۰۷ متر	۴ سال	۲ میلیارد و ۱۴۰ میلیون
پونک	۱۴۱ متر	۴ سال	۲ میلیارد و ۳۱۵ میلیون

افت شدید معاملات، وجود فضای سفته بازانه، رشد سهم واحدهای قدیمی از کل معاملات و افزایش سهم واحدهای کوچک متراژ چهار گزاره اصلی بازار مسکن شهر تهران را تشکیل می دهد که می تواند نشان دهنده قرار گرفتن بازار در بالاترین سطح ظرفیت خود باشد و از ماههای آینده رکود تورمی جای خود را به رکود غیرتورمی خواهد داد.

روند فعلی بازار مسکن، اندک متقاضیان واقعی را به سمت آپارتمانهای ارزان قیمت سوق داده و به همین دلیل در آبان ماه و آذرماه شاهد سرایت گرانی به مناطق جنوبی تهران بودیم. اما این روند نیز نمیتواند پایدار باشد؛ چرا که توان طرف تقاضا در مناطق جنوبی به مراتب پایین تر از محله های شمال شهر است.

از سوی دیگر گفته می شود مقایسه شاخص اجاره بها با قیمت واحد مسکونی نشان می دهد که قیمت املاک به بالاترین حد خود طی ۲۲ سال اخیر رسیده و احتمالاً در نقطه اوج خود قرار دارد. بنابراین در ماههای آینده طبیعتاً شیب صعودی قیمتها باید ملایم تر شود تا نهایتاً در مسیر مستقیم یا حتی نزولی قرار گیرد. تجربه سالهای بعد از ۱۳۹۱ که با نوسانات نرخ ارز مواجه بودیم وضعیت مشابهی را رقم زد.

ظرفیت بازار مسکن پر شده است

مهدی سلطان محمدی، کارشناس بازار مسکن افت شدید توان طرف تقاضا را در کاهش ۶۲ درصدی معاملات مسکن شهر تهران در آذرماه موثر دانست و افزود: با توجه به روندی که در بازار مسکن می بینیم بخش تقاضا باوجود این حجم از افزایش قیمت همچنان ضعیف باقی مانده و رشد قابل توجهی که مسکن در طول یک سال گذشته داشته، همه حاکی از آن است که ظرفیت اقتصاد مسکن پر شده و یک دوره **رکود نسبتاً طولانی را** **در این بخش انتظار داریم.**

وی تاکید کرد: چسبندگی قیمتها اجازه کاهش خیلی زیاد قیمت مسکن را نمیدهد؛ زیرا فروشندگان به سادگی متقاعد نمیشوند تا قیمتها را پایین بیاورند و فقط زمانی که رکود طولانی شود قیمت های پیشنهادی

را کاهش می‌دهند. اگر طبق پیش‌بینی، رشد قیمت مسکن تا پایان سال متوقف شود، فرصت خوبی برای خریداران خواهد بود و مجالی می‌دهد که حرکت خود را برای خرید انجام دهند.

به گزارش ایسنا، بانک مرکزی **تازه‌ترین گزارش خود را از تحولات قیمت مسکن در آذرماه سال** جاری منتشر کرد که بر اساس آن، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در آذر ماه سال جاری به ۶۸۰۰ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰.۶ و ۶۱.۷ درصد کاهش نشان می‌دهد بر اساس این گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۷ معادل ۹ میلیون و ۵۵۰ هزار تومان بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴.۱ و ۹۱.۸ درصد افزایش را نشان می‌دهد.