



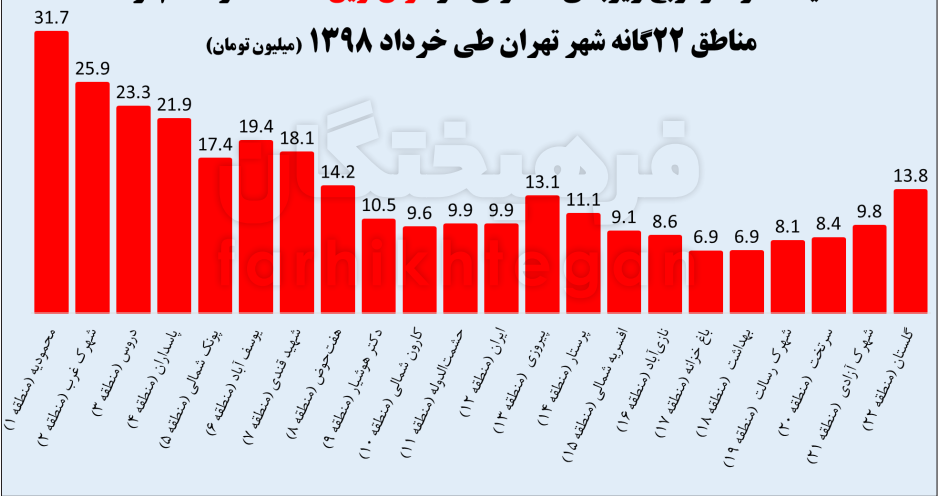
بررسی تحلیلی افزایش قیمت خانه در مناطق ۲۲ گانه تهران

تاخت و تاز مسکن ادامه دارد

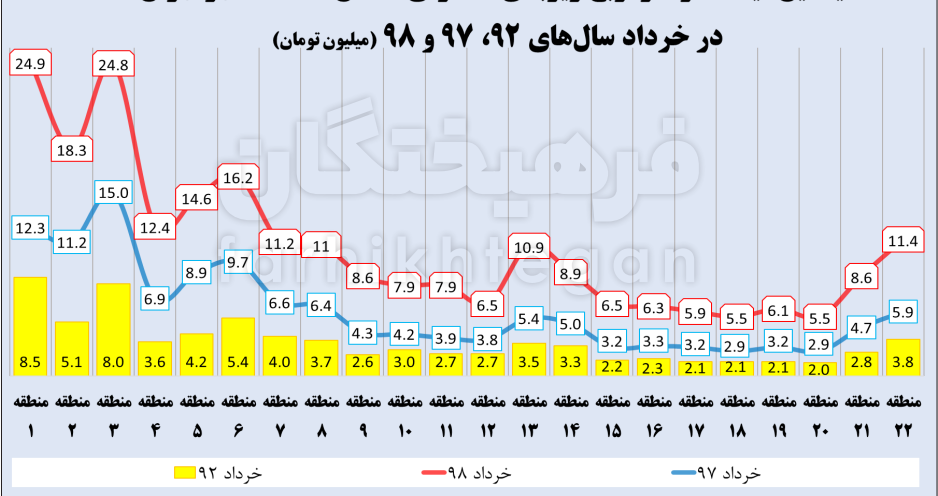
قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی شهر تهران در خرداد سال‌های ۹۲، ۹۷ و ۹۸ (میلیون تومان)

مناطق	خرداد ۹۲	خرداد ۹۷	خرداد ۹۸	درصد تغییر خرداد ۹۸ به ۹۷	درصد تغییر خرداد ۹۷ به ۹۸
منطقه ۱	۸٫۵	۱۲٫۳	۲۴٫۹	۱۹۳	۱۰۲
منطقه ۲	۵٫۱	۱۱٫۲	۱۸٫۳	۲۵۹	۶۳
منطقه ۳	۸٫۰	۱۵٫۰	۲۴٫۸	۲۱۰	۶۵
منطقه ۴	۳٫۶	۶٫۹	۱۲٫۴	۲۴۴	۸۰
منطقه ۵	۴٫۲	۸٫۹	۱۴٫۶	۲۴۸	۶۴
منطقه ۶	۵٫۴	۹٫۷	۱۶٫۲	۲۰۰	۶۷
منطقه ۷	۴٫۰	۶٫۶	۱۱٫۲	۱۸۰	۷۰
منطقه ۸	۳٫۷	۶٫۴	۱۱	۱۹۷	۷۲
منطقه ۹	۲٫۶	۴٫۳	۸٫۶	۲۳۱	۱۰۰
منطقه ۱۰	۳٫۰	۴٫۲	۷٫۹	۱۶۳	۸۸
منطقه ۱۱	۲٫۷	۳٫۹	۷٫۹	۱۹۳	۱۰۳
منطقه ۱۲	۲٫۷	۳٫۸	۶٫۵	۱۴۱	۷۱
منطقه ۱۳	۳٫۵	۵٫۴	۱۰٫۹	۲۱۱	۱۰۲
منطقه ۱۴	۳٫۳	۵٫۰	۸٫۹	۱۷۰	۷۸
منطقه ۱۵	۲٫۲	۳٫۲	۶٫۵	۱۹۵	۱۰۳
منطقه ۱۶	۲٫۳	۳٫۳	۶٫۳	۱۷۴	۹۱
منطقه ۱۷	۲٫۱	۳٫۲	۵٫۹	۱۸۱	۸۴
منطقه ۱۸	۲٫۱	۲٫۹	۵٫۵	۱۶۲	۹۰
منطقه ۱۹	۲٫۱	۳٫۲	۶٫۱	۱۹۰	۹۱
منطقه ۲۰	۲٫۰	۲٫۹	۵٫۵	۱۷۵	۹۰
منطقه ۲۱	۲٫۸	۴٫۷	۸٫۶	۲۰۷	۸۳
منطقه ۲۲	۳٫۸	۵٫۹	۱۱٫۴	۲۰۰	۹۳

قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی در گران‌ترین محلات هر کدام از



میانگین قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران



زهره فریزدادگان

روزنامه نگار

کارنامه معاملات مسکن فصل بهار در تهران، از دو منظر قیمت مسکن در فصل بهار و قیمت مسکن در خردادماه قابل ارزیابی است. آمارها نشان می‌دهد درصد رشد قیمت مسکن در خردادماه نسبت به اردیبهشت‌ماه سال جاری، کاهش قابل توجهی داشته است. به عبارت دیگر، در شرایطی که قیمت مسکن در اردیبهشت‌ماه سال جاری نسبت به فروردین ماه ۱۲ درصد رشد داشته است، این رقم در خردادماه نسبت به اردیبهشت‌ماه به کمتر از پنج درصد کاهش یافته است. اگرچه کاهش تورم ماهانه مسکن به ثبات نسبی قیمت و در نتیجه کاهش رکود کمک می‌کند، اما افت حجم معاملات انجام‌شده در خردادماه در مقایسه با اردیبهشت‌ماه بیانگر این نکته است که قدرت خرید متقاضیان مسکن بیش از پیش کاهش یافته است. مرکز آمار ایران به تازگی گزارشی از متوسط قیمت فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی معامله‌شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کشور ارائه داده است که نشان می‌دهد میانگین یک مترمربع زیربنای مسکونی با مساحت میانگین ۱۱۰ مترمربع و متوسط عمر ۱۱ سال، ۲۹ میلیون و ۲۷۰ هزار تومان معامله شده است که این رقم در مقایسه با فصل گذشته (زمستان ۹۷) ۱۱/۵ درصد و نسبت به بهار سال ۹۸/۹۷ درصد افزایش یافته است. براساس اعلام اتحادیه مشاوران املاک تهران، از اول فروردین ۹۷ تا ۳۱ خرداد ۹۷ تعداد کل معاملات مسکن در کشور ۳۳۰ هزار و ۱۷۸ فقره بوده، این در حالی است که در بازه زمانی اول فروردین امسال تا ۳۱ خردادماه ۲۸۸ هزار و ۱۲۰ فقره معامله مسکن در کل کشور انجام شده که سهم تهران از این تعداد، با کاهش ۳۴/۶ درصدی نسبت به مدت مشابه سال گذشته به ۶۱ هزار و ۳۷۳ فقره معامله رسیده است. براساس آمار به دست آمده از میزان معاملات انجام‌شده در خردادماه سال جاری نیز بیش از ۴۸ هزار و ۱۵ قرارداد خرید و فروش ملک در کل کشور به امضا رسیده است که این تعداد نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. در شهر تهران نیز در خردادماه ۹۸ افزون بر هفت هزار و ۱۶۸ قرارداد خرید و فروش ملک به امضا رسیده که نسبت به زمان مشابه سال قبل افت ۶۲ درصدی را نشان می‌دهد.

قیمت مسکن در ۵ منطقه اول تهران

آمار معاملات مسکن در خردادماه سال جاری نشان می‌دهد حداکثر قیمت یک مترمربع واحد مسکونی ۳۱ میلیون و ۷۲۰ هزار تومان در محله محمودیه واقع در منطقه یک تهران و حداقل قیمت یک مترمربع واحد مسکونی، دومیلیون و ۹۸۰ هزار تومان در مسگرآباد تهران بوده است. بر این اساس میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در منطقه یک تهران براساس معاملات انجام‌شده، ۲۴ میلیون و ۹۵۰ هزار تومان برآورد شده که این رقم نسبت به مدت مشابه سال گذشته ۱۰۲ درصد رشد داشته است.

در خردادماه امسال و در منطقه ۲ تهران نیز یک مترمربع واحد مسکونی با حداکثر قیمت ۲۵ میلیون و ۹۴۸ هزار تومان در شهرک غرب معامله شده است در حالی که حداقل

قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در این منطقه ۱۲ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان و در محله تیموری معامله شده است. میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در منطقه ۲ تهران ۱۸ میلیون و ۲۸۰ هزار تومان بوده که این رقم در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته ۶۴ درصد و در مقایسه با خردادماه سال ۹۲ (همزمان با آغاز به کار دولت یازدهم) ۲۷۵ درصد افزایش یافته است.

وضعیت معاملات مسکن در منطقه ۳ تهران نیز گویای رشد قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در این منطقه است. بر این اساس در خردادماه امسال یک مترمربع واحد مسکونی در محله دروس ۲۳ میلیون و ۲۶۱ هزار تومان و یک مترمربع واحد مسکونی در محله زرگنده ۱۷ میلیون و ۵۶۴ هزار تومان به ترتیب بیشترین و کمترین قیمت معاملات انجام‌شده بوده است. بر این اساس، میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در این منطقه ۲۴ میلیون و ۹۵۰ هزار تومان بوده که در مقایسه با مدت مشابه گذشته که میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در این منطقه ۱۴ میلیون و ۹۵۰ هزار تومان بوده، بیش از ۲۰۰ درصد رشد داشته است.

در محله پاسداران واقع در منطقه ۴ تهران، بیشترین قیمت برای یک مترمربع واحد مسکونی ۲۱ میلیون و ۸۶۶ هزار تومان برآورد شده در حالی که در محله شمیران‌نو، یک مترمربع واحد مسکونی چهارمیلیون و ۷۶۹ هزار تومان معامله شده است. به این ترتیب میانگین قیمت مسکن در این منطقه ۱۲ میلیون و ۴۳۰ هزار تومان بوده که در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته ۸۱ درصد و در مقایسه با مدت مشابه سال ۹۲ بیش از ۲۴۰ درصد رشد داشته است.

قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در منطقه ۵ تهران نیز همانند سایر مناطق با افزایش چشمگیری روبه‌رو بوده است. بر این اساس در خردادماه امسال در محله پونک شمالی، یک مترمربع واحد مسکونی با بیشترین قیمت، ۱۷ میلیون و ۲۵۴ هزار تومان و در محله شهرزیا با کمترین قیمت، ۱۰ میلیون و ۴۷۴ هزار تومان معامله شده است. مقایسه میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در این منطقه در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته، افزایش ۶۳ درصدی را نشان می‌دهد. سال گذشته یک مترمربع واحد مسکونی به‌طور میانگین هشت‌میلیون و ۹۴۰ هزار تومان اما در خرداد امسال به‌طور میانگین ۱۴ میلیون و ۶۱۰ هزار تومان معامله شده است.

وضعیت معاملات در ۵ منطقه دوم

در خردادماه امسال، بیشترین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در منطقه ۶ تهران در محله یوسف‌آباد ۱۹ میلیون و ۳۹۳ هزار تومان و کمترین آن در محله ایرانشهر ۱۰ میلیون و ۴۶۶ هزار تومان بوده است. بر این اساس میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در منطقه ۱۶، ۱۶ میلیون تومان برآورد شده در حالی که این رقم در مدت مشابه سال گذشته به‌ازای هر مترمربع ۹ میلیون و ۶۹۰ هزار تومان بوده است. در نتیجه قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در خرداد امسال در مقایسه با خرداد سال گذشته، ۶۷ درصد رشد داشته است. شهیدقندی و نظام‌آباد، دو محله واقع در منطقه ۷ تهران نیز با بیشترین و کمترین قیمت به‌ازای یک مترمربع معامله‌شده است. به این ترتیب یک واحد مسکونی در محله شهیدقندی ۱۸ میلیون تومان به‌ازای یک مترمربع و در نظام‌آباد هفت‌میلیون و ۷۶۹ هزار تومان مورد معامله قرار گرفته است.

میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در این منطقه ۱۱ میلیون و ۱۸۰ هزار تومان برآورد شده که این رقم در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته رشد ۷۰ درصدی را تجربه کرده است. قیمت مسکن در منطقه ۸ تهران در خرداد امسال بیش از ۷۰ درصد رشد داشته است. میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در منطقه هشت، ۱۱ میلیون تومان برآورد شده است. به این ترتیب در خردادماه یک مترمربع واحد مسکونی در محله هفت‌حوض ۱۴ میلیون و ۲۳۸ هزار تومان بیشترین قیمت و در محله وحیدیه هفت‌میلیون و ۷۰۶ هزار تومان کمترین قیمت را داشته است.

مقایسه قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در منطقه ۹ در خرداد امسال با مدت مشابه سال گذشته نشان می‌دهد رشد قیمت مسکن بیش از صد درصد بوده است. بیشترین قیمت معامله‌شده در خردادماه در محله دکتر هوشیار ۱۰ میلیون و ۴۹۰ هزار تومان به‌ازای هر مترمربع و کمترین قیمت در محله سرآسیاب مهرآباد ۶ میلیون و ۸۱۰ هزار تومان به‌ازای هر مترمربع بوده است. همچنین میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در این منطقه هشت‌میلیون و ۵۸۰ هزار تومان برآورد شده است که در مقایسه با میانگین قیمت مدت مشابه سال گذشته، ۱۰۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در منطقه ۱۰ تهران میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی هفت‌میلیون و ۹۲۰ هزار تومان برآورد شده است. در خردادماه امسال، یک واحد مسکونی در محله کارون شمالی به قیمت هر مترمربع ۹ میلیون و ۹۰۰ معامله شده که این رقم بالاترین قیمت واحد مسکونی در منطقه ۱۰ بوده است. در محله سلیمانی تیموری نیز یک واحد مسکونی ۶ میلیون و ۷۶۷ هزار تومان به‌ازای هر مترمربع به فروش رفته که کمترین قیمت مسکن در این منطقه برآورد می‌شود. قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در منطقه ۱۰ تهران در خردادماه امسال ۸۸ درصد نسبت به مدت مشابه سال گذشته افزایش یافته است.

بیشترین رشد قیمت در منطقه ۱۵

بررسی اجمالی وضعیت قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در ۱۰ منطقه دوم تهران نشان می‌دهد در خردادماه امسال منطقه ۱۵ با ۱۰۵ درصد رشد قیمت، صدرنشین افزایش قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در تهران بوده و منطقه ۱۲ با ۷۲ درصد افزایش قیمت کمترین میزان رشد قیمت را در ۱۰ منطقه دوم تهران داشته است. طبق معاملات انجام‌شده این مناطق، محله پیروزی در منطقه ۱۳ بیشترین قیمت مسکن را با ۱۳ میلیون تومان به‌ازای یک مترمربع واحد مسکونی دارا بوده در حالی که پایین‌ترین قیمت مسکن بین ۱۰ منطقه دوم تهران، مربوط به منطقه ۱۵ بوده که در محله مسگرآباد یک مترمربع واحد مسکونی دومیلیون و ۹۸۰ هزار تومان معامله شده است.

مناطق ۲۱ و ۲۲ تهران نیز همانند سایر مناطق تهران به ترتیب با رشد قیمت ۸۴ و ۹۲ درصدی در خردادماه امسال نسبت به مدت مشابه سال گذشته مواجه بوده‌اند. نکته قابل توجه اینکه یک مترمربع واحد مسکونی در محله گلستان منطقه ۲۲ در خردادماه امسال، ۱۳ میلیون و ۸۰۹ هزار تومان معامله شده است. همچنین میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در منطقه ۲۲ تهران ۱۱ میلیون و ۴۲۰ هزار تومان برآورد شده که با میانگین قیمت در مناطق ۷ و ۸ تهران برابر است.