

## تهرانی‌ها دنبال خانه با چه قیمت و چه متراژی هستند؟

گزارش «دیوار» از بازار مسکن در زمستان ۹۹



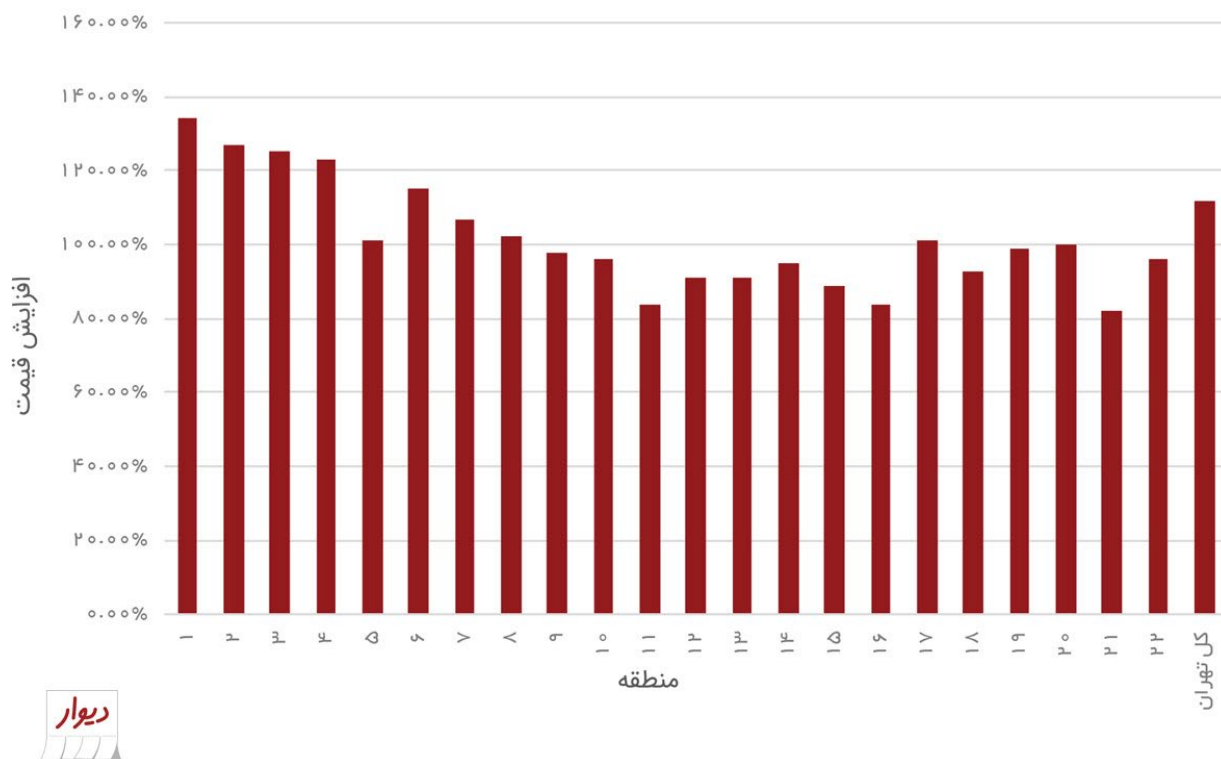
با پایان زمستان ۹۹، «دیوار» به عنوان بزرگترین مرجع نیازمندی‌های آنلاین در گزارشی از وضعیت مسکن تهران در فصل آخر سال منتشر کرد که حاوی آمار و اطلاعات قابل توجهی است. گزارش «دیوار» از وضعیت بازار مسکن تهران در زمستان ۹۹ از آن جهت حائز اهمیت است که بیش از ۹۰ درصد از کل آگهی‌های آنلاین مسکن کشور بر روی دیوار، بزرگترین پلتفرم نیازمندی‌های رایگان ایران، منتشر می‌شود. با توجه به این که این اپلیکیشن بیشترین تعداد آگهی‌های املاک در شهر تهران را نیز در خود جا داده، بررسی اطلاعات گزارش اخیر آن برای آسیب‌شناسی و بررسی اقتصادی حوزه مسکن در

این کلان‌شهر کاملاً قابل استناد است. این گزارش همچنین در آینده نیز می‌تواند در زمینه برنامه‌ریزی و رفتارشناسی بازار مسکن به کار پژوهشگران و دست‌اندرکاران این حوزه بیاید. در ادامه خلاصه‌ای از آمار و ارقام جذاب این گزارش را بررسی خواهیم کرد.

## دو برابر شدن قیمت مسکن در یک سال

با توجه به آمار قیمت خانه‌های آگهی‌شده در دیوار، رشد حدوداً دو برابری یا تقریباً ۱۰۰ درصدی قیمت مسکن در تهران در فصل آخر سال ۹۹، در قیاس با زمستان سال ۹۸، نشان از آن دارد که رکود در بازار مسکن هم نتوانست از پس تورم مهارناپذیر سال پیش بربیاید. با وجود رکود سنگین بازار مسکن در «سال اول کرونا»، قیمت مسکن همچنان با شتاب افزایش یافت و در بعضی نقطه‌های تهران نزدیک به ۱۳۵ درصد رشد کرد. گزارش دیوار نشان‌دهنده آن است که قیمت مسکن در کل مناطق تهران به طور متوسط ۱۱۲ درصد رشد کرده است. البته باید توجه داشت که افزایش قیمت خانه‌ها در آگهی‌های دیوار، الزاماً به معنای افزایش واقعی قیمت معاملات نیست. بنا بر آمار آگهی‌های فروش مسکن در دیوار، در قیاس با زمستان سال گذشته، ۱۰ منطقه از ۲۲ منطقه شهر تهران، افزایش قیمتی بالاتر از ۱۰۰ درصد را در فصل آخر سال نود و نه تجربه کردند. در این میان منطقه یک با میانگین رشد ۱۳۴ درصدی، بیشترین میزان افزایش قیمت را نشان داد. منطقه‌های ۱۱، ۱۲، ۱۵، ۱۶، ۲۱ هم شاهد کمترین افزایش قیمت مسکن در زمستان نود و نه بودند. کمتر بودن افزایش قیمت در منطقه‌های یادشده به معنای بی‌اهمیت بودن نرخ رشد قیمت مسکن در این مناطق نیست. آمار قیمت خانه در آگهی‌های دیوار به ما می‌گوید که کمینه رشد قیمت خانه در تهران باز بیشتر از ۸۰ درصد بوده که این رقم همچنان نشان از تورم حاد در بازار املاک پایتخت دارد.

## تغییر قیمت هر متر خانه در مناطق تهران از زمستان ۹۸ تا زمستان ۹۹



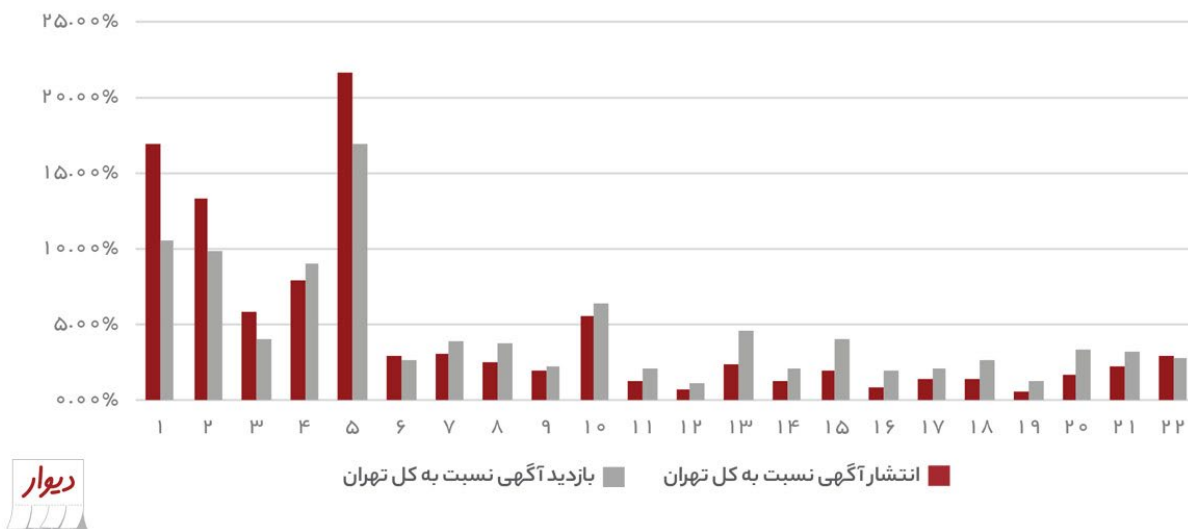
### کدام منطقه‌های تهران بیشترین و کمترین عرضه و تقاضای مسکن را داشتند؟

بنا بر گزارش دیوار از بازار مسکن در زمستان نود و نه، مناطق مرفه‌تر تهران، یعنی منطقه‌های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ در کنار منطقه ۱۰، بیشترین میزان عرضه مسکن را از آن خود کردند که در این میان منطقه ۵ صدرنشین تعداد آگهی‌های فروش خانه بود. کمترین تعداد آگهی فروش مسکن نیز به نام منطقه‌های ۱۲ و ۱۶ و ۱۹ ثبت شد.

در بخش تقاضا، وبسایت دیوار میزان بازدید از آگهی‌های فروش مسکن در هر منطقه را ملاک ارزیابی تقاضا قرار داده است. بنا بر تعداد بازدیدها، شرایطی شبیه به وضعیت عرضه بر بازار تقاضای مسکن در تهران حاکم است. به جز منطقه ۳، همان منطقه‌هایی که

بیشترین عرضه را داشته‌اند، بیشترین تعداد تقاضا را هم ثبت کرده‌اند. از طرف دیگر، مناطقی که تعداد آگهی‌های فروش کمتری داشتند، در بخش تقاضا هم سرشان خلوت‌تر بود و بازدیدکننده‌های کمتری به سراغشان آمدند.

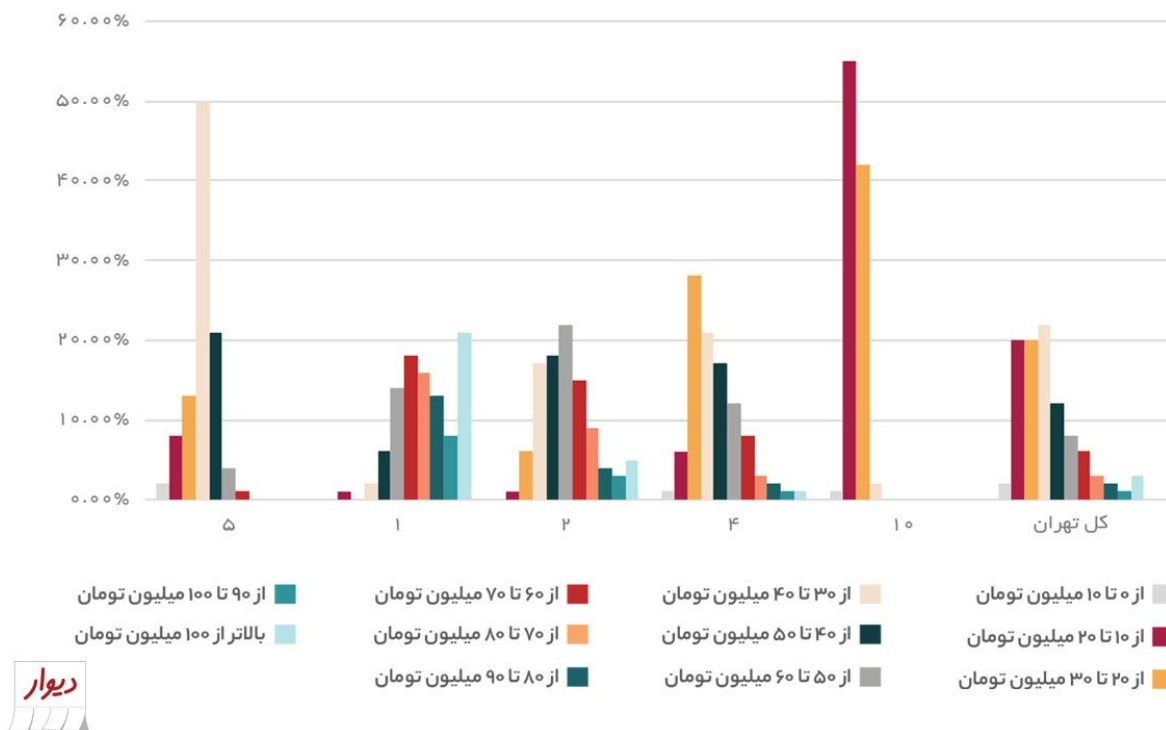
سهم مناطق تهران از انتشار و بازدید آگهی‌های فروش و اجاره مسکن در زمستان ۹۹



### بازار داغ متری ۱۰ تا ۴۰ میلیون تومانی‌ها

با توجه به گزارش دیوار، در زمستان ۹۹، بازار خانه‌های متری ۱۰ تا ۴۰ میلیون تومان حسابی داغ بود و ۶۰ درصد از کل آگهی‌های منتشرشده در پایتخت به این بازه تعلق داشت.

سهم انتشار آگهی فروش مسکونی در مناطق برتر تهران و کل شهر تهران  
به تفکیک قیمت هر متر مربع

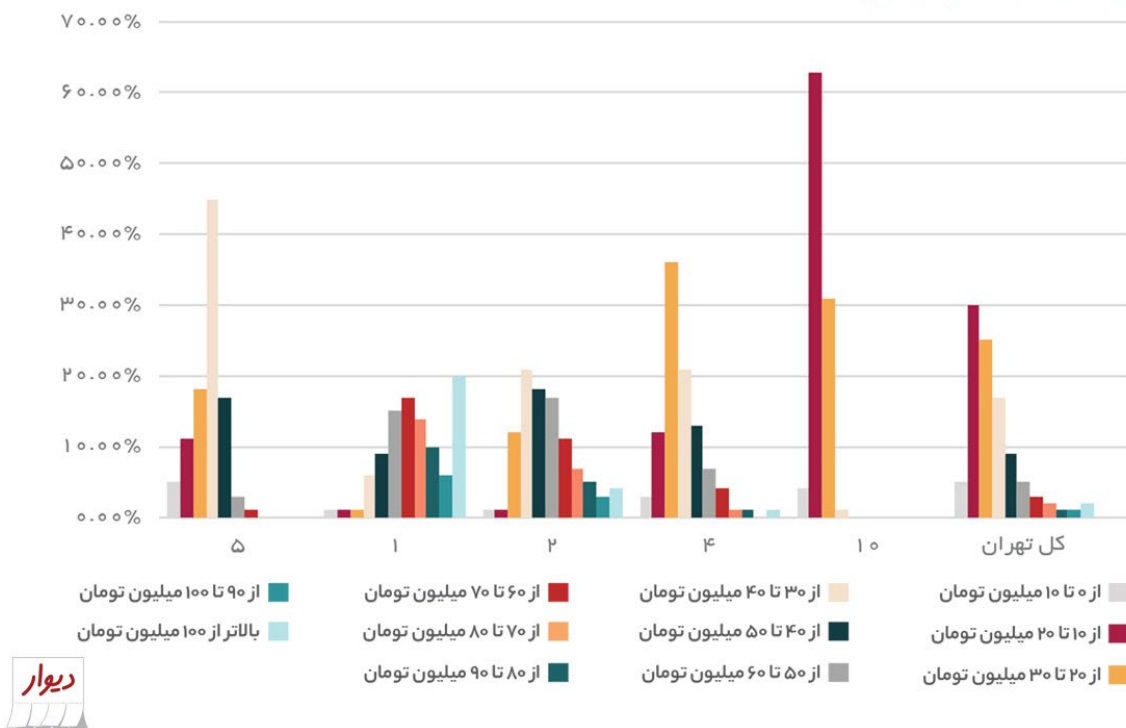


تهرانی‌ها به دنبال خانه با چه قیمتی هستند؟

با بررسی آمار دیوار متوجه می‌شویم که ۳۰ درصد از ساکنان تهران سراغ خانه‌هایی را می‌گیرند که از متری ۱۰ میلیون تومان تا متری ۲۰ میلیون تومان قیمت دارند.

در مجموع حدود ۷۵ درصد بازدیدکننده‌های مسکن دیوار تهران، به دنبال خانه‌هایی از متری ۱۰ میلیون تومان تا متری ۴۰ میلیون تومان هستند.

### سهم بازدید آگهی فروش مسکونی در مناطق برتر تهران و کل شهر تهران به تفکیک قیمت هر متر مربع



### چه مترآزهایی بازار داغ‌تری دارند؟

یکی از بخشهای جذاب و کاربردی گزارش دیوار جاییست که در آن آمار مربوط به مترآزهای عرضه و تقاضا شده را ارزیابی می‌کند. آمار و ارقام مرتبط به این مترآزها می‌تواند راهنمای انبوه‌سازان برای بهینه‌سازی فضای خانه در منطقه‌های گوناگون باشد.

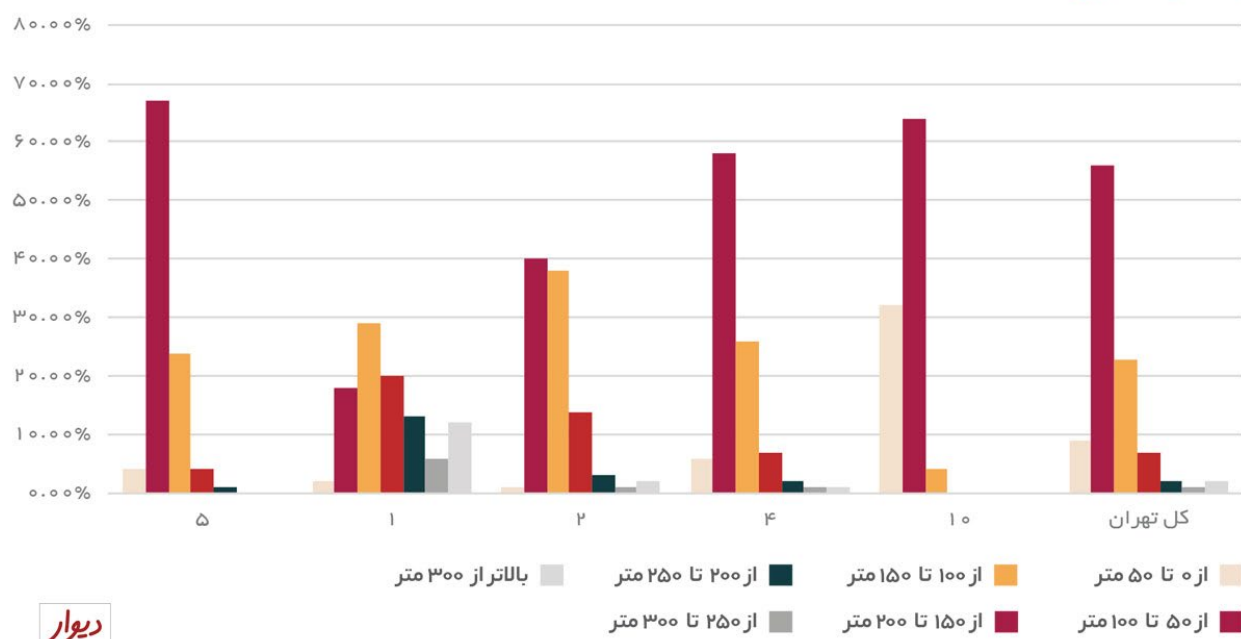
با نیم‌نگاهی به ارقام متوجه می‌شویم که نزدیک به نیمی از خانه‌های آگهی‌شده در دیوار، ۵۰ تا ۱۰۰ متر و ۲۸ درصد هم ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر مساحت دارند.

در بخش مترآز مورد تقاضای مسکن در سه ماهه آخر سال ۹۹ هم رفتاری مشابه به شرایط مترآزهای عرضه‌شده دیده می‌شود. بیش از نیمی از بازدیدکنندگان آگهی‌های

مسکن دیوار به دنبال خانه‌هایی در بازه ۵۰ تا ۱۰۰ متر هستند و ۲۳ درصد هم خانه‌های ۱۰۰ تا ۱۵۰ متری را جستجو می‌کنند.

آمار بازدید از آگهی‌های خانه‌های زیر ۵۰ متر یکی از نکات قابل توجه این قسمت از گزارش دیوار است. خانه‌های کوچکی که زمانی در دایره انتخاب افراد بسیار کمی قرار داشتند، زمستان گذشته حدود ۱۰ درصد تهرانی را به خود جذب کردند. کاهش قدرت خریداران و بهبود معماری این خانه‌های نقلی باعث شده که بسیاری از افراد به آن‌ها روی بیاورند. ۳۲ درصد از کسانی که در منطقه ۱۰ به دنبال خانه بوده‌اند، خانه‌های زیر ۵۰ متر را مدنظر داشته‌اند و این منطقه از این لحاظ رکورددار است. حتی در منطقه‌های ۱ و ۲ که به خانه‌های مترای بالا معروف هستند نیز تعداد قابل توجهی از بازدیدکنندگان به دنبال خانه‌های زیر ۵۰ متر بوده‌اند.

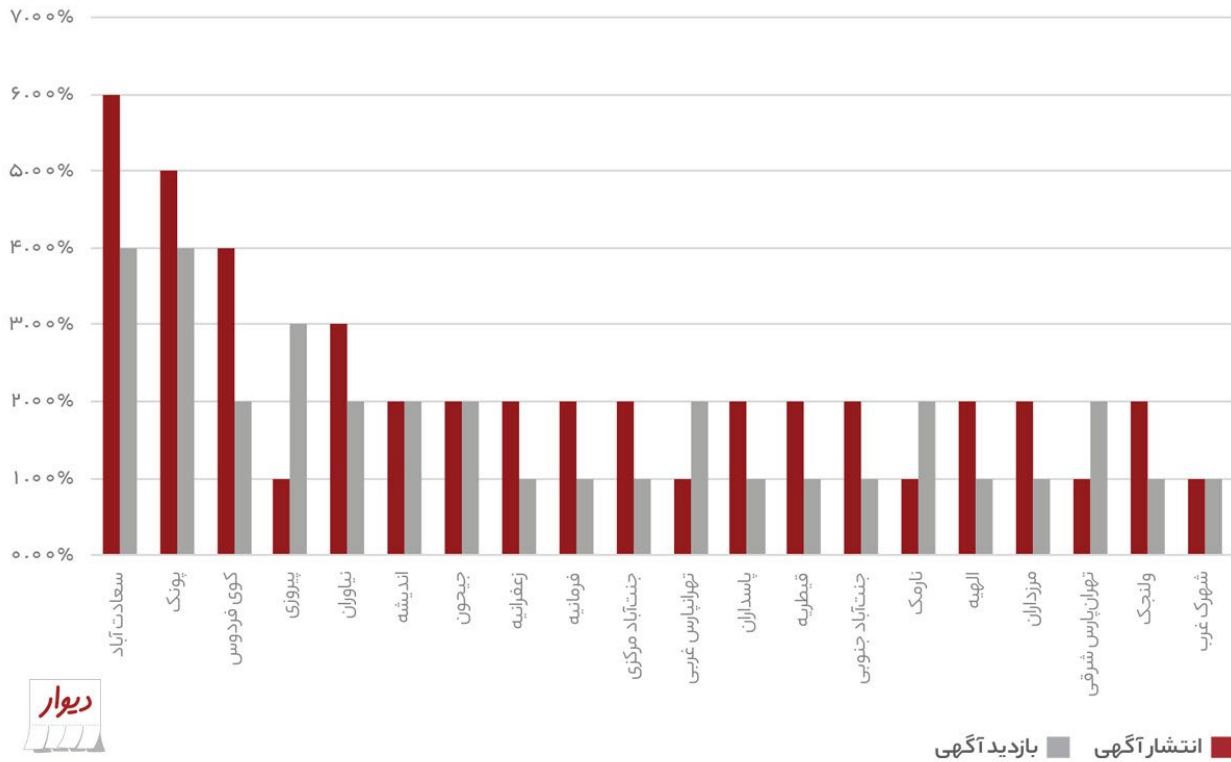
### سهم بازدید آگهی فروش و اجاره مسکونی در مناطق برتر تهران و کل شهر تهران به تفکیک مترای



## در کدام محله‌های تهران آگهی بیشتری ثبت می‌شود؟

براساس گزارش مسکن دیوار در زمستان ۹۹، سه محله بزرگ غرب پایتخت یعنی سعادت‌آباد، پونک و کوی فردوس بیشترین آگهی‌های فروش مسکن را در شهر تهران ثبت کرده‌اند. سعادت‌آباد با در اختیار داشتن ۶ درصد از کل آگهی‌های فروش مسکن در تهران، پراگهی‌ترین محله این شهر به شمار می‌آید.

### سهم بازدید و انتشار آگهی در محله‌های برتر تهران نسبت به کل شهر



## جمع‌بندی گزارش دیوار از وضعیت مسکن در زمستان ۹۹

در پایان با توجه به آمار گزارش دیوار از بازار مسکن تهران در زمستان ۹۹ می‌توان گفت همه‌گیری کرونا و رکود اقتصادی ناشی از آن هم نتوانسته افسار تورم در بازار مسکن



پایتخت را بکشد و قیمت خانه در فصل پایانی سال ۹۹، در قیاس با سال قبل از آن، دو برابر شد.



در زمستان ۹۹ رشد قیمت‌ها در نقاط مرفه بیشتر بود، همچنان که بیشترین عرضه و تقاضا هم در همین مناطق دیده می‌شد. با توجه به تعداد آگهی‌های منتشر شده در دیوار و میزان بازدیدها از آگهی‌های این وبسایت می‌توان گفت که تهران شهر خانه‌های ۵۰ تا ۱۰۰ متر است، و حدود نیمی از عرضه و تقاضای مسکن پایتخت در بزرگترین سایت نیازمندی‌های کشور در این بازه مترژی ثبت شده است.

شما می‌توانید متن کامل گزارش دیوار از بازار مسکن تهران در زمستان ۹۹ را در [آکادمی املاک دیوار](#) مطالعه کنید.