

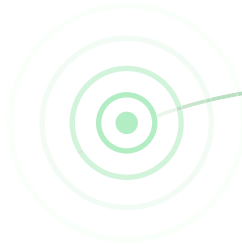
فارسان

انجا

شپور

دیوار

سپهر



ملک رادار

گزارش آگهی‌های بازار املاک
شش ماه دوم ۱۴۰۰

پاییز و زمستان ۱۴۰۰ در یک نگاه



تعداد آگهی های اجاره:



دیوار

ملک رادار
melkradar.com



تعداد آگهی های رهن و اجاره:

۲,۱۵۰,۶۰۹

تعداد آگهی های فروش:

۶,۳۶۸,۹۷۹

تعداد آگهی های ثبت شده:

۸,۵۱۹,۵۸۸

تعداد آگهی های مسکونی:

۷,۵۹۸,۶۸۷

تعداد آگهی های اداری و تجاری:

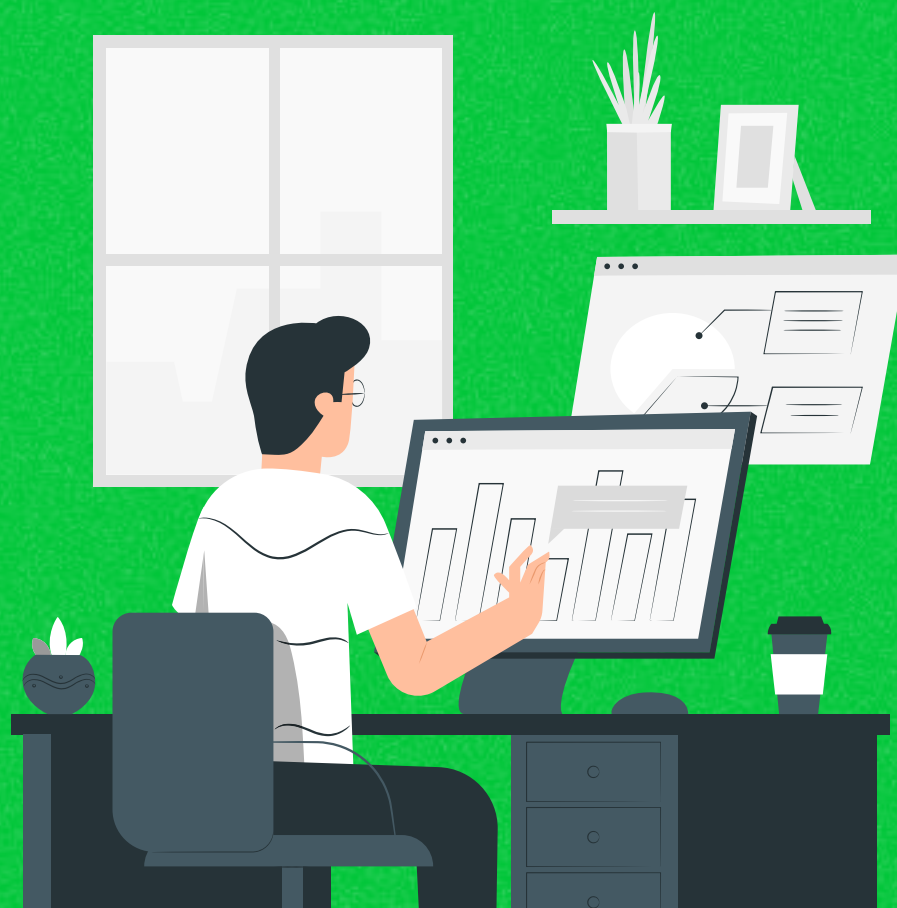
۹۲۰,۹۰۱

خراسان



دانا

آنچه در این گزارش خواهید دید





برای نخستین بار وضعیت آگهی‌های ملکی در استان فارس در این گزارش بررسی شده است.



تعداد آگهی‌ها ملکی در نیمه دوم ۱۴۰۰ در تمامی استان‌ها کمتر از نیمه اول سال گذشته و حتی کمتر از نیمه دوم سال ۱۳۹۹ است.



کاهش بیش از یک میلیونی در آگهی‌های فروش ملک را در استان‌های شمالی شاهد هستیم.



حومه تهران همچنان بیش از ۱۸ درصد آگهی‌های این استان را در اختیار دارد.



آگهی‌های استان گیلان تقریباً نصف شده است.



نسبت قیمت رهن به خرید در کل استان‌های شمالی از ۲۱ درصد رد شده است.



در استان البرز نسبت قیمت رهن به خرید عموماً بیش از ۱۵ درصد است



در نیمه دوم سال ۱۴۰۰ یک سوم کل آگهی‌های استان البرز مربوط به حومه کرج بوده، این در حالی است که در نیمه اول ۱۴۰۰ این نسبت، یک چهارم بود.



قیمت‌های ثبت شده در آگهی‌های فروش املاک تهران از حدود ۴۴ میلیون تومان برای هر متر مربع در فروردین ۱۴۰۰ آغاز شده و در فروردین ۱۴۰۱ به ۴۷ میلیون تومان رسیده است.



آپارتمان‌های نوساز منطقه بیلاقی صدر در نزدیکی شیراز از آپارتمان‌های نوساز داخل شهر، گران‌تر هستند.



با توجه به افزایش نسبت رهن به قیمت خرید ملک در حومه تهران، انتظار افزایش قیمت‌ها در این منطقه وجود دارد.



از نظر اجاره، گران‌ترین منطقه تهران، کامرانیه است که برای هر متر مربع بیش از ۲۶ میلیون تومان قیمت دارد.

منطقه یک شهر شیراز بیشترین آگهی‌های ملکی را داشته و پس از آن منطقه ۱۰ قرار دارد.



املاک اداری و تجاری در منطقه ۸ شهر شیراز، از بسیاری از مناطق تهران گران‌تر هستند.



فاصله میان گران‌ترین نقطه شهر تهران (منطقه ۱) با ارزان‌ترین (منطقه ۱۸) بیش از ۵ برابر است.



محله زعفرانیه تهران با نزدیک ۱۶۰ میلیون تومان، گران‌ترین آپارتمان‌های نوساز ایران را در خود جای داده است.



متوسط قیمت در منطقه ۱ مشهد در نیمه دوم ۱۴۰۰ به ۲۸ میلیون تومان برای هر متر مربع نزدیک شد.



آپارتمان‌های نوساز قیامدشت در منطقه ۱۵ کمتر از ۱.۵ میلیون اجاره دارند.



در استان البرز متوسط قیمت هر متر مربع ملک مسکونی در گران‌ترین منطقه (منطقه ۱ شهر کرج) از ۹ منطقه شهر تهران کمتر است.



با هزینه اجاره یک آپارتمان در عظیمیه کرج می‌توان در حصارک پایین، صاحب خانه شد.



در استان تهران املاک ۴۶ تا ۹۰ متر از اقبال بیشتری برخوردار هستند و حدود ۳۹ درصد آگهی‌های املاک ثبت شده در ۶ ماه اول امسال را به خود اختصاص داده‌اند.



در مشهد، گران‌ترین آپارتمان‌های نوساز در محدوده فلسطین، ارشاد، خیام و سجاد قرار دارند که نزدیک ۴۳ میلیون تومان در هر متر مربع هستند.



گران‌ترین آپارتمان‌های نوساز مازندران و کل استان‌های شمالی در محدوده سلمان شهر، کلارآباد و عباس آباد هستند.



تحلیل بازار مسکن در سال ۱۴۰۰ و پیش‌بینی وضعیت این بازار در سال ۱۴۰۱ را در این گزارش ببینید.



درباره گزارش‌ها.....	د
مقایسه آگهی‌ها	ا
روند قیمت فروش و اجاره املاک مسکونی در سال ۱۴۰۰.....	۵
سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها	۸
پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده	۱۰
تفکیک آگهی‌ها براساس خرید و اجاره	۱۲
تفکیک آگهی‌ها براساس مسکونی، اداری و تجاری	۱۶
گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان	۱۹
قیمت آپارتمان نوساز.....	۲۵
تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک.....	۳۱
نسبت اجاره به خرید.....	۳۳
تحلیل بازار مسکن.....	۳۹

فهرست

درباره گزارش

این گزارش که داده‌های آن با استفاده از میلیون‌ها رکورد ثبت شده در طول ۶ ماه به دست آمده‌اند، به صورت رایگان منتشر می‌شود و هدف ملکرادار از انتشار آن، نه کسب درآمد یا تبلیغ برای یک مرکز خاص که کمک به تحلیل بازار مسکن است.

«ملکرادار» موتور جست‌وجوی آگهی‌های خرید، فروش، رهن و اجاره در بخش مسکونی (آپارتمان، خانه، ویلا، زمین، کلنگی و مستغلات) و اداری-تجاری (اداری، مغازه، تجاری، انبار، زمین زراعی و باغ) است که آگهی‌های ملکی را از سایت‌ها و روزنامه‌های مختلف جمع‌آوری کرده و در اختیار عموم مردم قرار می‌دهد.

آنچه در ادامه می‌آید، تحلیل آگهی‌های ملکی در فصل‌های پاییز و زمستان سال ۱۴۰۰ و مقایسه آمارها با نیم‌سال اول است که نهمین گزارش از این دست به شمار می‌رود. ملکرادار انتشار گزارش‌های فصلی از بازار آگهی‌های ملکی را از تابستان سال ۱۳۹۸ آغاز کرد و بدین ترتیب می‌توان آمارهای نیمه دوم سال ۱۴۰۰ را با آگهی‌های مدت مشابه در ادوار گذشته مقایسه کرد.

مقایسه تعداد آگهی‌ها



تعداد کل آگهی‌ها

همان‌طور که انتظار می‌رفت، **تعداد آگهی‌های ثبت شده در نیمه دوم سال ۱۴۰۰** در تمامی استان‌ها و مناطق مورد بررسی، **کمتر از نیمه اول سال** گذشته و حتی **کمتر از نیمه دوم سال ۱۳۹۹** است. در این میان کاهش تعداد آگهی‌های ملکی در استان‌های شمالی چشمگیرتر از دیگر نقاط است.

ملک‌رادار در اواخر تابستان امسال فعالیت خود را در استان فارس آغاز کرد و بدین ترتیب برای نخستین بار وضعیت

آگهی‌های ملکی در این استان پهناور را نیز در اختیار داریم. در مجموع در پاییز و زمس ۱۴۰۰ اندکی بیش از **۸.۵ میلیون آگهی** منتشر شده است. این در حالی است که در نیمه اول سال (بدون استان فارس) بیش از **۹.۸ میلیون آگهی** ملکی ثبت شده بود.





آگهی‌های فروش

کاهش آگهی‌های فروش مسکن که در بهار و تابستان ۱۴۰۰ وجود داشت به صورت عمومی در پاییز و زمستان نیز ادامه یافته و تنها استان تهران است که با اندکی افزایش نسبت به نیمه اول سال گذشته روبرو بوده. در این بخش، کاهش بیش از یک میلیونی آگهی‌ها را در استان‌های شمالی شاهد هستیم.

در مجموع تعداد آگهی‌های فروش در استان‌های مورد بررسی (بدون در نظر گرفتن استان فارس) حدود ۲ میلیون مورد کمتر از نیمه دوم سال ۱۳۹۹ بوده است.

نیمه دوم ۹۹ (Grey) نیمه اول ۱۴۰۰ (Green) نیمه دوم ۱۴۰۰ (Red)

تعداد آگهی‌های فروش



تعداد آگهی‌های رهن و اجاره

کاهش آگهی‌های رهن و اجاره در نیمه دوم سال، موضوعی طبیعی است؛ اما مقایسه این نوع آگهی‌ها با نیمه دوم سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد که علی‌رغم افزایش جمعیت و افزایش تقاضا برای اجاره ملک، شاهد انتشار کمتر آگهی‌های رهن و اجاره بوده‌ایم. هرچند در **استان البرز**، تعداد بسیار کمی افزایش دیده می‌شود.

تعداد رهن و اجاره

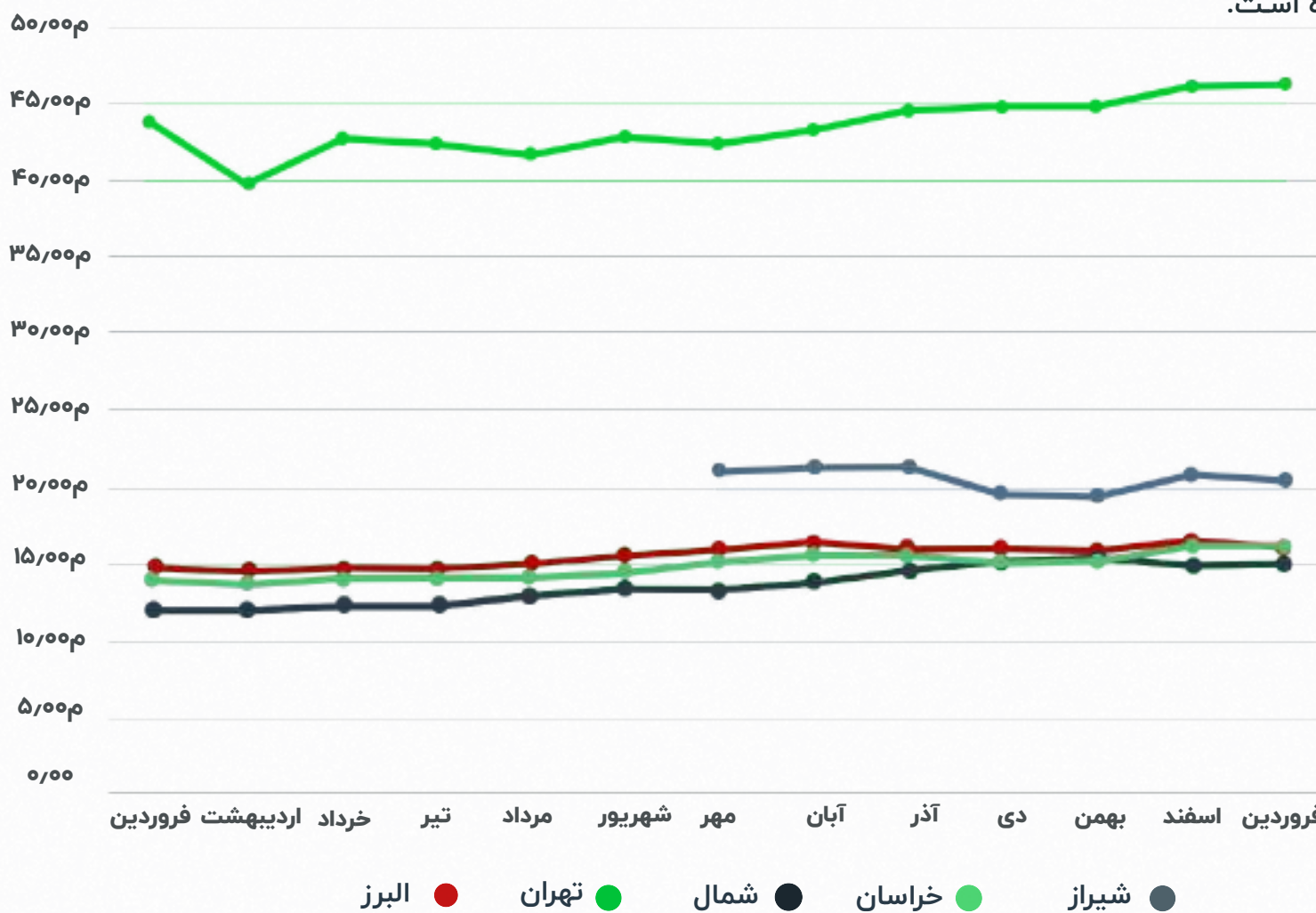


روند قیمت فروش و اجاره املاک مسکونی در سال ۱۴۰۰



آگهی‌های فروش

نکته مهمی که در این شاخص به چشم می‌آید، **شیب بسیار ملایم افزایش قیمت‌ها** است. موضوعی که از قبل نیز بسیاری از کارشناسان آن را پیش‌بینی کرده و عنوان می‌کردند قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰ کمتر از تورم عمومی افزایش خواهد یافت. حتی در استان تهران به عنوان سردمدار گرانی مسکن، قیمت‌های پیشنهادی از حدود ۴۴ میلیون تومان برای هر متر مربع در فروردین ۱۴۰۰ آغاز شده و در فروردین ۱۴۰۱ به **۴۷ میلیون تومان** نرسیده است.

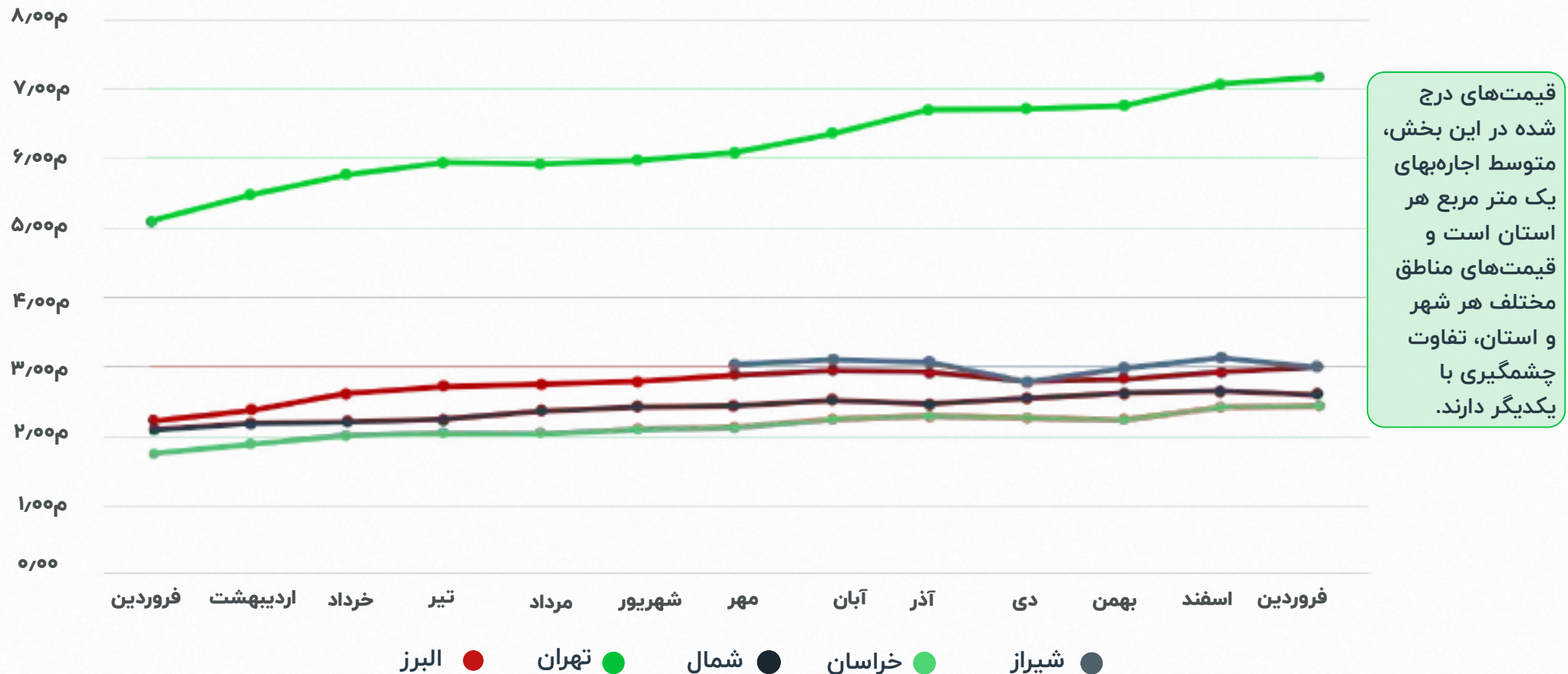


قیمت‌های درج شده در این بخش، متوسط قیمت یک متر مربع هر استان است و قیمت‌های مناطق مختلف در ادامه همین گزارش خواهد آمد.



آگهی‌های رهن و اجاره

هر اندازه که قیمت فروش مسکن در سال گذشته رشدی آرام داشت، نرخ اجاره‌بها به صورتی تصاعدی افزایش یافت. این افزایش به خصوص در تهران و شهرهای بزرگ نمود بیشتری داشت و به ارقامی رسید که پرداخت آنها از توان مستاجران بیرون بوده و آنها را به حومه شهرهای بزرگ و خانه‌های با متراژ کمتر فرستاد. در تهران، در پایان هر فصل شاهد خیز جدید اجاره‌ها بودیم که این موضوع در نمودار آگهی‌ها به خوبی دیده می‌شود.



سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها



دیوار



شیپور



دلتا

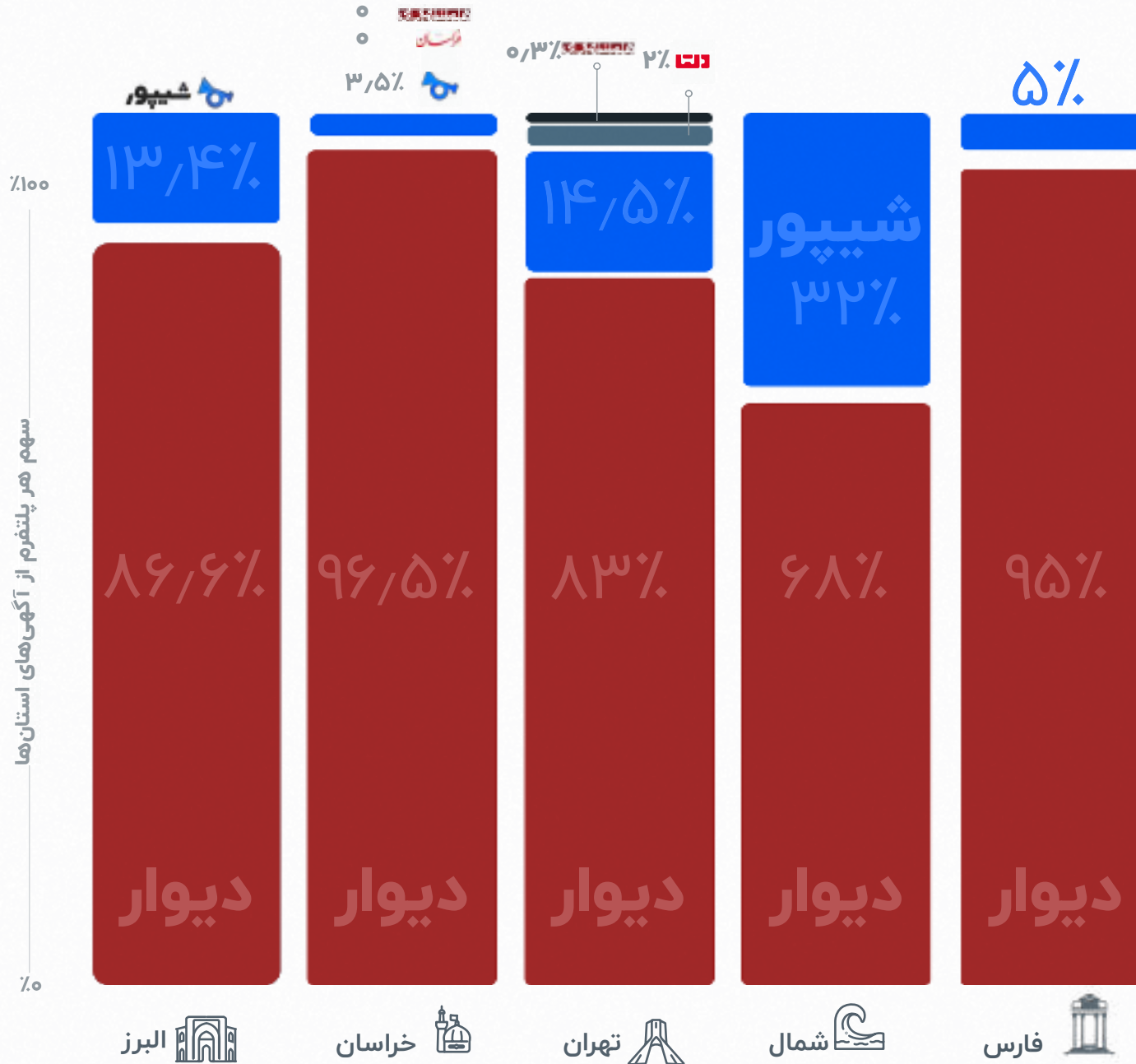


روزنامه
خراسان



روزنامه
همشهری

سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها

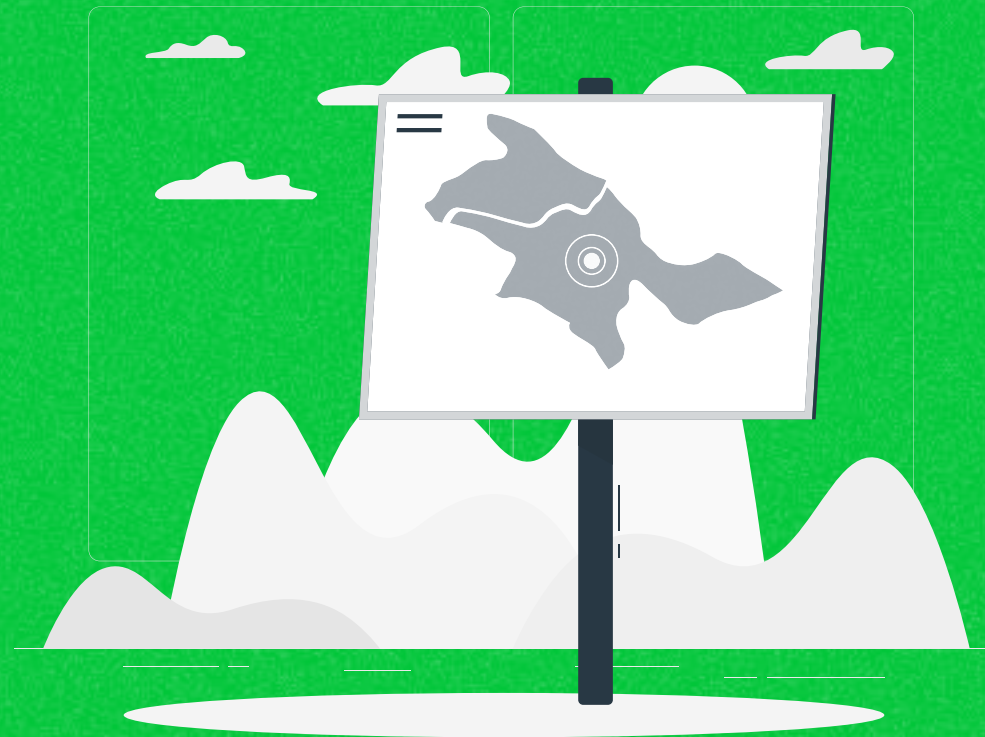


نگاهی به سهم هر پلتفرم از آگهی‌های ملکی منتشر شده در فصل‌های پاییز و زمستان ۱۴۰۰ دو نکته مهم را نشان می‌دهد.

اول تسلط تقریباً بدون رقیب دیوار در زمینه انتشار آگهی‌های ملکی است که در طول زمان بیشتر شده و تنها در استان‌های شمالی است که شیپور حدود یک سوم بازار را در اختیار دارد.

نکته دوم، کاهش شدید سهم پلتفرم‌های چابی از آگهی‌های ملکی است که فاصله چندانی با عدد صفر ندارد. این روند که در تمامی دوره‌های مختلف وجود داشته، نشان از پایان یک دوره در اطلاع‌رسانی دارد.

پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت‌شده در هر استان

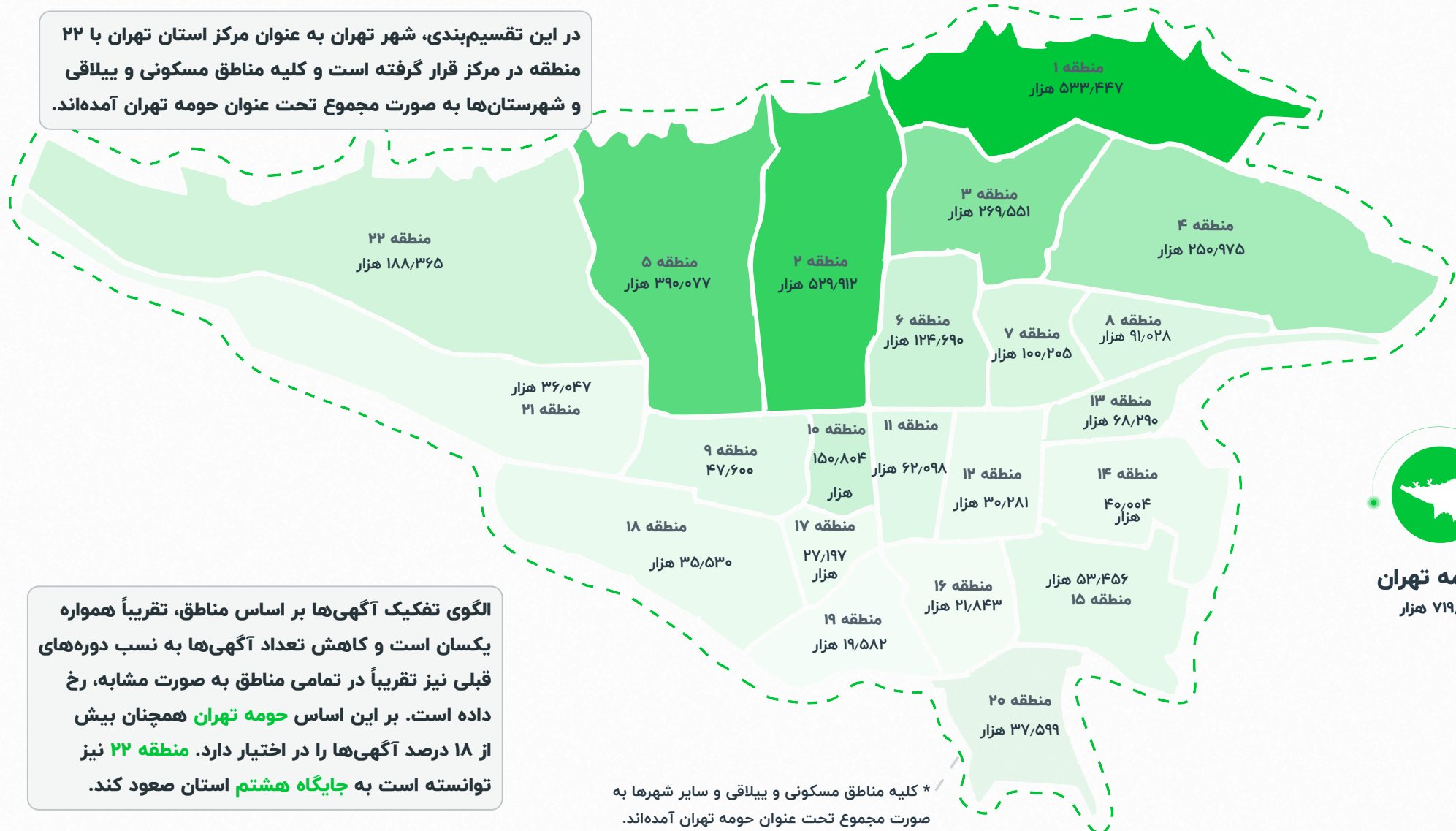




پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در تهران

تعداد آگهی بیشتر
۲۰ هزار ۵۴۰ هزار

در این تقسیم‌بندی، شهر تهران به عنوان مرکز استان تهران با ۲۲ منطقه در مرکز قرار گرفته است و کلیه مناطق مسکونی و بیلابقی و شهرستان‌ها به صورت مجموع تحت عنوان حومه تهران آمده‌اند.



الگوی تفکیک آگهی‌ها بر اساس مناطق، تقریباً همواره یکسان است و کاهش تعداد آگهی‌ها به نسب دوره‌های قبلی نیز تقریباً در تمامی مناطق به صورت مشابه، رخ داده است. بر این اساس **حومه تهران** همچنان بیش از ۱۸ درصد آگهی‌ها را در اختیار دارد. **منطقه ۲۲** نیز توانسته است به **جایگاه هشتم** استان صعود کند.

پراکندگی منطقه‌های تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در البرز

تعداد آگهی بیشتر
۱۰۵ هزار
۴ هزار



حومه کرج
۲۳۵,۵۶۶ هزار

* کلیه مناطق مسکونی و بیلابلی و سایر شهرها به صورت مجموع تحت عنوان حومه کرج آمده‌اند.

گرانی مسکن در شهرهای تهران و کرج، بسیاری از خریداران و مستاجران را به حومه سوق داده است و نزدیکی بخشی از حومه تهران و کرج، این منطقه را به یکی از نقاط پرطرفدار تبدیل کرده است.

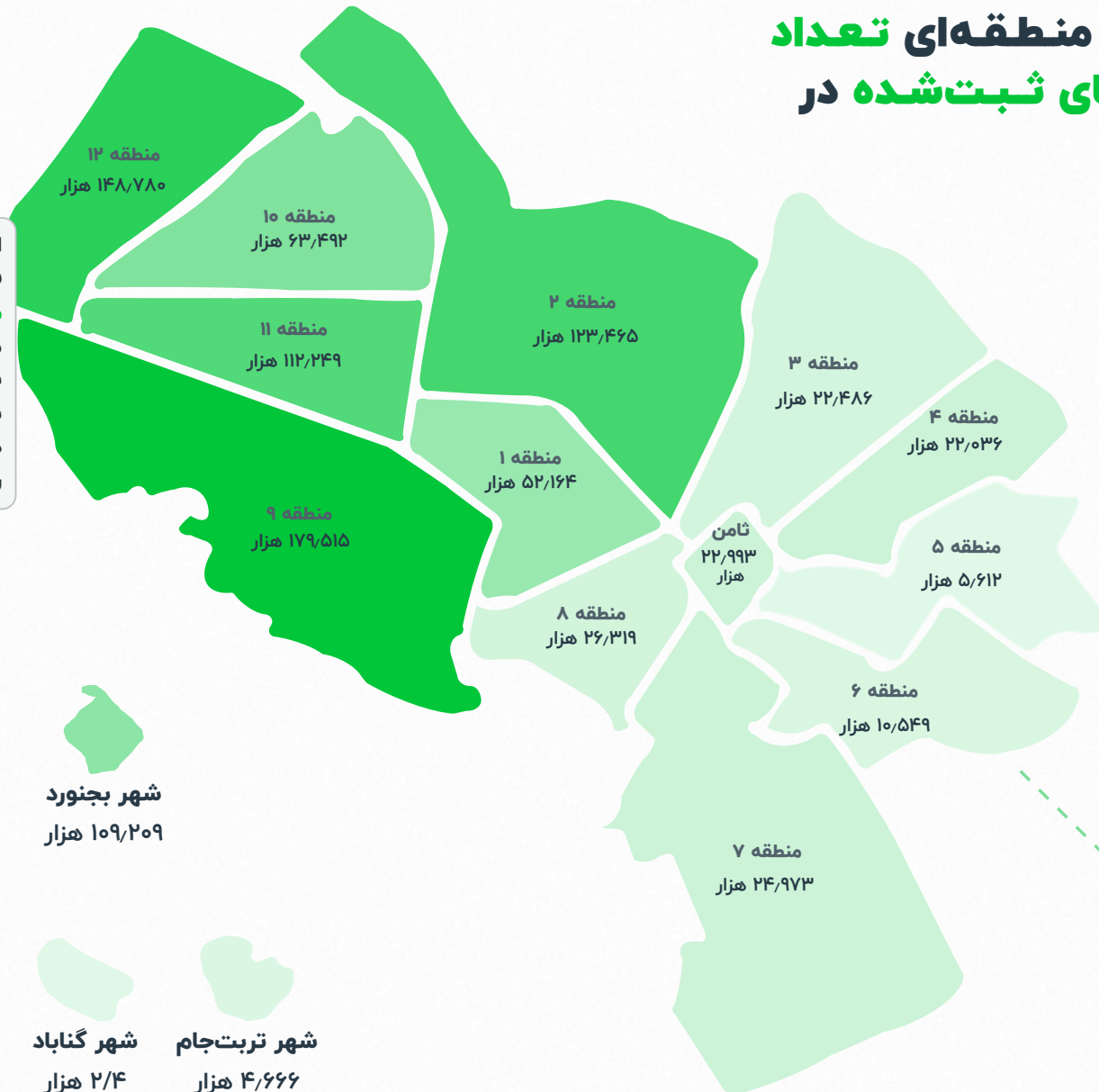
آگهی‌های استان البرز نشان می‌دهد حومه شهر کرج به شکل بی‌سابقه‌ای در حال بزرگ شدن است. رشد ادامه‌دار آگهی‌های این منطقه به گونه‌ای است که در نیمه دوم سال ۱۴۰۰ به تنهایی یک سوم کل آگهی‌های استان را به خود اختصاص داده است. این در حالی است که در نیمه اول ۱۴۰۰ این نسبت، یک چهارم بود.



پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در خراسان

تعداد آگهی بیشتر ۱۸۰ هزار ۵ هزار

الگوی انتشار آگهی‌ها در منطقه خراسان نیز مانند فصول گذشته است. بر این اساس، در شهر مشهد مناطقی مانند ۹، ۱۲ و ۲ بیشترین آگهی‌ها را دارند. همچنین مرکز استان خراسان شمالی (بجنورد) و نیشابور (شهر نزدیک مشهد) آگهی‌های بیشتری نسبت دیگر نقاط و حتی بسیاری از مناطق داخل مشهد دارند. دو شهر مهم بیرجند (مرکز استان خراسان رضوی) و سبزوار نیز در رده‌های بعدی قرار گرفته‌اند.



تعداد آگهی بیشتر
۱/۳ میلیون
۲۰۰ هزار

پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در استان‌های شمالی

تعداد آگهی‌ها در هر ۳ استان شمالی به نسبت نیمه اول ۱۴۰۰ **کاهش زیادی** داشته؛ اما آگهی‌های استان گیلان تقریباً نصف شده است. در شمال ایران همچنان **مازندران در صدر** تعداد آگهی‌ها است که این موضوع می‌تواند به خاطر تمایل تهرانی‌های به خرید ویلا در این استان باشد. وجود ۳ جاده چالوس، فیروزکوه و هراز و آزادراه تهران-شمال میان دو استان، جابه‌جایی را بسیار ساده می‌کند. در حالی که راه رسیدن به استان گیلان از استان‌های کرج و قزوین می‌گذرد. همچنین استان گلستان بیشتر به خراسان نزدیک است.

گیلان
۸۸۴/۸۹۴ هزار

مازندران
۱/۲۷۸ میلیون

گلستان
۱۶۸/۴۰۹ هزار



پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در فارس

تعداد آگهی بیشتر
۸۶ هزار
اهزار



ملک‌رادار در نیمه سال ۱۴۰۰ سرویس‌های خود را در استان فارس ارائه کرد و به همین دلیل آمارهایی که از آگهی‌های این استان وجود دارد، تنها نیمه دوم سال را شامل می‌شوند. براساس آنچه در این ۶ ماه به ثبت رسیده می‌توان گفت **منطقه یک** شهر شیراز که در میانه شهر قرار دارد **بیشترین آگهی‌های ملکی** را داشته و پس از آن منطقه ۱۰ قرار دارد که از جمله مناطق تازه تاسیس شیراز است که پیش از این جزو حومه شهر محسوب می‌شد. منطقه ۸ که بافت تاریخی و فرهنگی شیراز در آن قرار دارد نیز کمترین تعداد آگهی‌ها را داشته است.

تفکیک آگهی‌ها



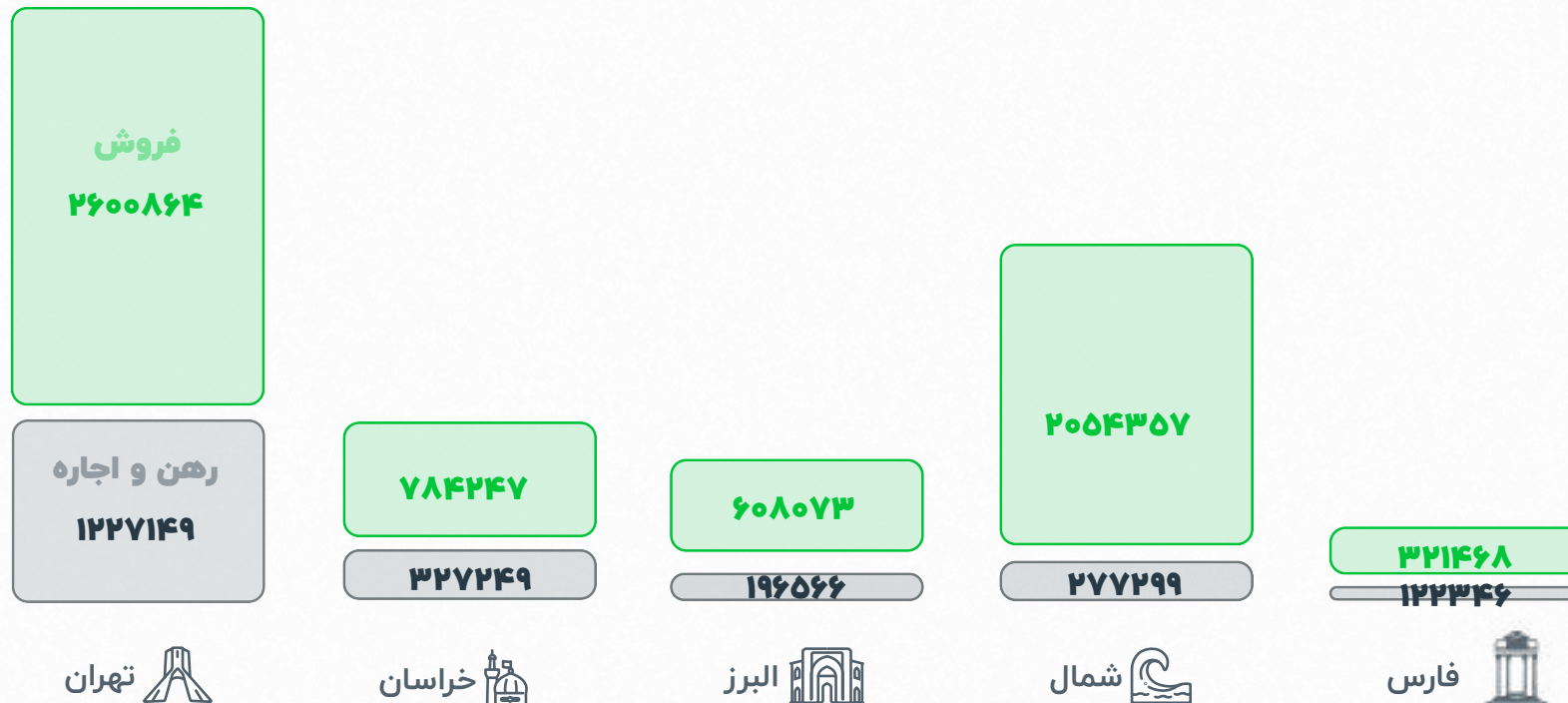


تفکیک آگهی‌ها براساس خرید و اجاره

فروش رهن و اجاره

فاصله میان آگهی‌های فروش با اجاره در نیمه اول امسال در تهران به ۱.۷ برابر رسیده بود؛ اما در نیمه دوم مجدداً به شاخص برابری رسیده است که پیش از این نیز دیده می‌شد. همچنین در استان‌های شمالی که این نسبت کاهش پیدا کرده بود، باز هم به وضعیت پیشین بازگشته است. به طور معمول، تعداد آگهی‌های فروش، دو برابر آگهی‌های رهن و اجاره است؛ اما این نسبت در استان‌های شمالی به دلیل تقاضای زیاد برای خرید ویلا، دیده نمی‌شود و بسیار بیشتر است.

تفکیک آگهی‌ها بر اساس فروش و اجاره-اجاره

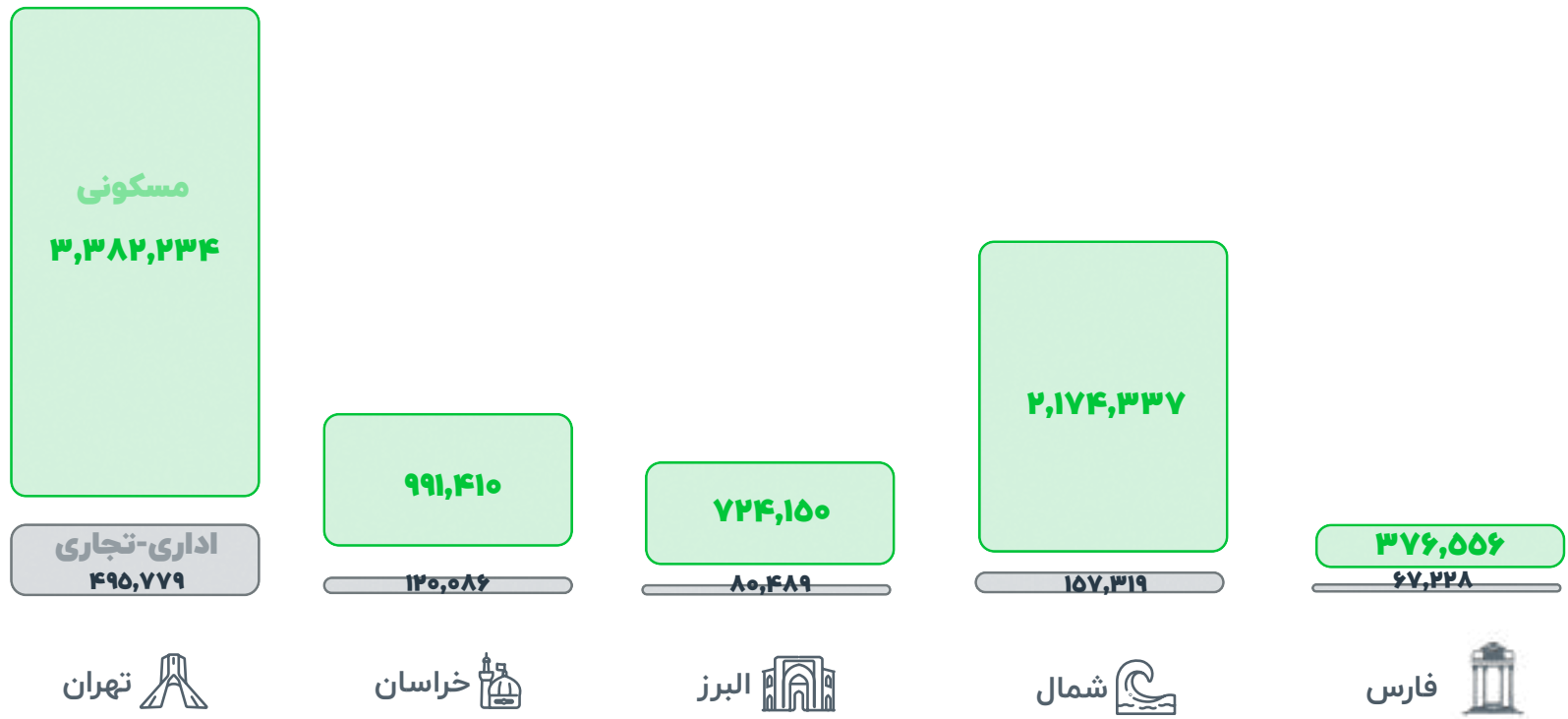


تفکیک آگهی‌ها بر اساس مسکونی و اداری-تجاری

مسکونی اداری-تجاری

علیرغم کاهش شدید تعداد آگهی‌ها در استان تهران، همچنان این استان فاصله بسیار زیادی با دیگر استان‌ها دارد و مجموع استان‌های شمالی، منطقه خراسان، فارس و البرز کمتر از ۶۰۰ هزار آگهی مسکونی بیش از تهران دارند. در آگهی‌های اداری و تجاری اما مجموع این استان‌ها همچنان حدود ۷۰ هزار آگهی کمتر از تهران دارند.

تفکیک آگهی‌ها بر اساس مسکونی و اداری-تجاری



گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان

در این بخش، متوسط قیمت هر متر مربع املاک در آگهی‌ها دیده می‌شود؛ اما با توجه به تفاوت قیمت و کاربری واحدهای مسکونی با اداری و تجاری، آگهی‌های هر بخش به صورت مجزا بررسی شده‌اند.

متوسط قیمت هر مترمربع در مناطق مختلف هر استان، در آگهی‌های ثبت شده، از تقسیم مترآژ ملک ثبت شده به قیمت آن، به دست آمده است. این عدد نشان می‌دهد گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان، کدام مناطق هستند.

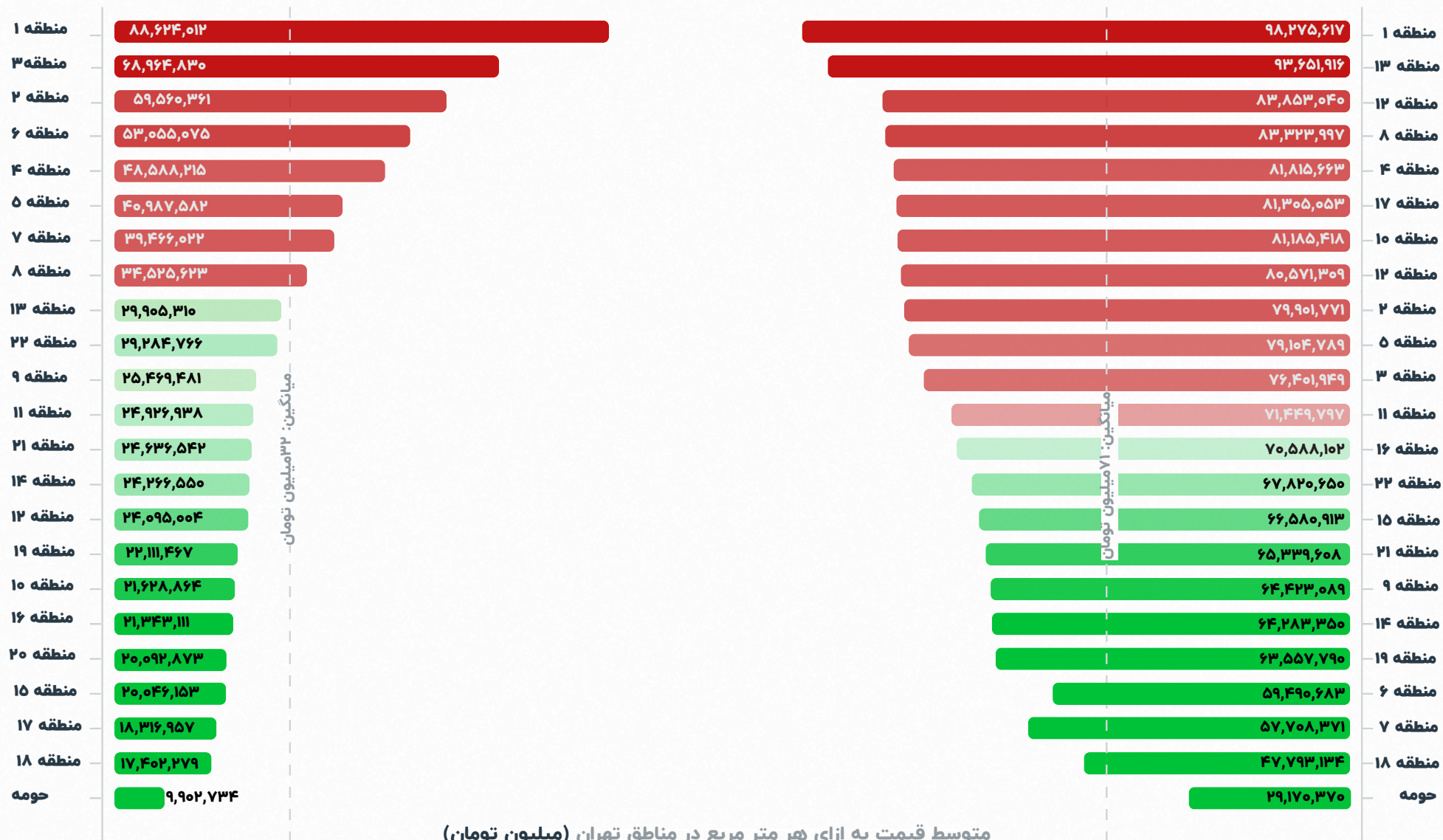
در این زمینه باید توجه داشت که متوسط قیمت، تنها در زمینه فروش است و ارتباطی با رهن و اجاره ندارد.

ملک‌رادر در گزارش خود برای محاسبه متوسط قیمت هر متر مربع املاک، آگهی‌هایی با قیمت فروش به ازای یک متر کمتر از ۲۰۰ هزار یا بیشتر از ۲۰۰ میلیون تومان را نظر نمی‌گیرد. همچنین آگهی‌هایی که در آنها قیمت ذکر نشده، در این محاسبه، حذف شده‌اند.

قیمت هر متر مربع املاک مسکونی (میلیون تومان)

قیمت هر متر مربع املاک اداری و تجاری (میلیون تومان)

گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق تهران

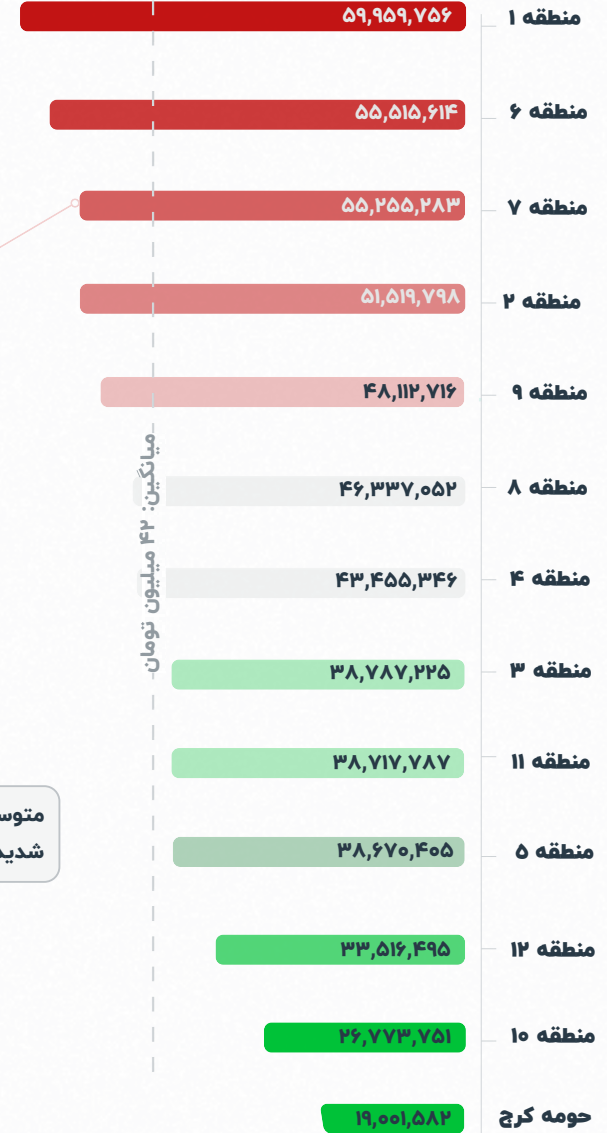


متوسط قیمت به ازای هر متر مربع در مناطق تهران (میلیون تومان)



گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق البرز

قیمت هر متر مربع املاک اداری و تجاری (میلیون تومان)



میانگین: ۴۲ میلیون تومان

در استان البرز متوسط قیمت هر متر مربع ملک مسکونی در گران‌ترین منطقه (منطقه ۱ شهر کرج) از ۹ منطقه شهر تهران کمتر است و این موضوع نشان می‌دهد چرا بسیاری از خریداران ملک زمانی که از خرید خانه در تهران ناامید می‌شوند به کرج می‌روند.

از نظر املاک تجاری و اداری نیز فاصله قابل توجهی میان قیمت‌ها در کرج و تهران دیده می‌شود. در استان البرز گران‌ترین املاک اداری و تجاری در منطقه ۱ قرار دارند که متوسط قیمت‌ها در این منطقه به ۶۰ میلیون تومان رسیده است.

متوسط قیمت یک متر مربع ملک مسکونی در حومه کرج از حومه تهران بیشتر است که نشان از رشد شدید این منطقه دارد که در بخش پراکندگی آگهی‌ها نیز دیده شد در حال افزایش تعداد آگهی‌ها است.

قیمت هر متر مربع املاک مسکونی (میلیون تومان)

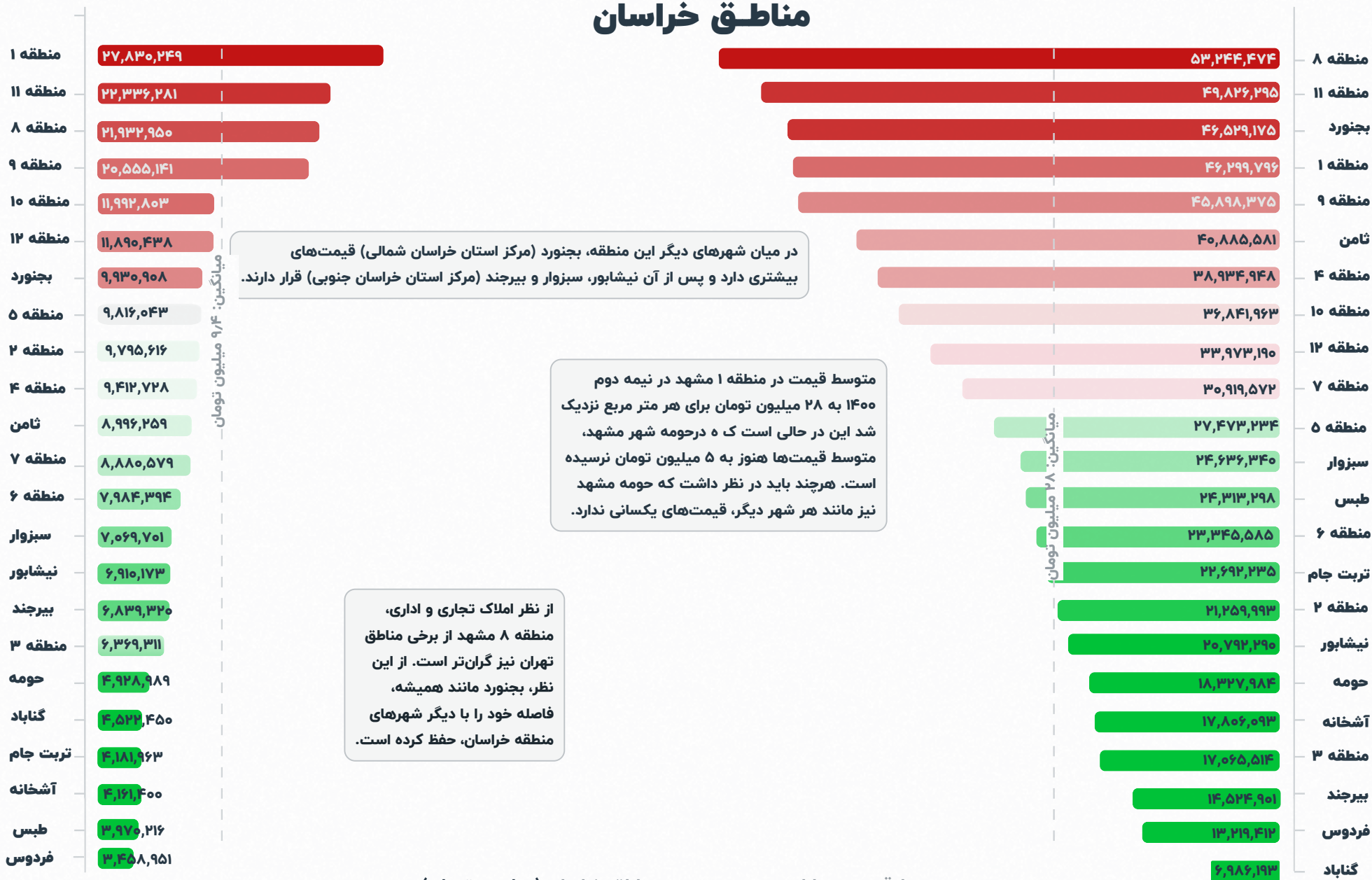


میانگین: ۱۳ میلیون تومان



قیمت هر متر مربع املاک مسکونی (میلیون تومان)

گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق خراسان



در میان شهرهای دیگر این منطقه، بجنورد (مرکز استان خراسان شمالی) قیمت‌های بیشتری دارد و پس از آن نیشابور، سبزوار و بیرجند (مرکز استان خراسان جنوبی) قرار دارند.

متوسط قیمت در منطقه ۱ مشهد در نیمه دوم ۱۴۰۰ به ۲۸ میلیون تومان برای هر متر مربع نزدیک شد این در حالی است که ه درحومه شهر مشهد، متوسط قیمت‌ها هنوز به ۵ میلیون تومان نرسیده است. هرچند باید در نظر داشت که حومه مشهد نیز مانند هر شهر دیگر، قیمت‌های یکسانی ندارد.

از نظر املاک تجاری و اداری، منطقه ۸ مشهد از برخی مناطق تهران نیز گران‌تر است. از این نظر، بجنورد مانند همیشه، فاصله خود را با دیگر شهرهای منطقه خراسان، حفظ کرده است.

متوسط قیمت به ازای هر متر مربع در مناطق خراسان (میلیون تومان)

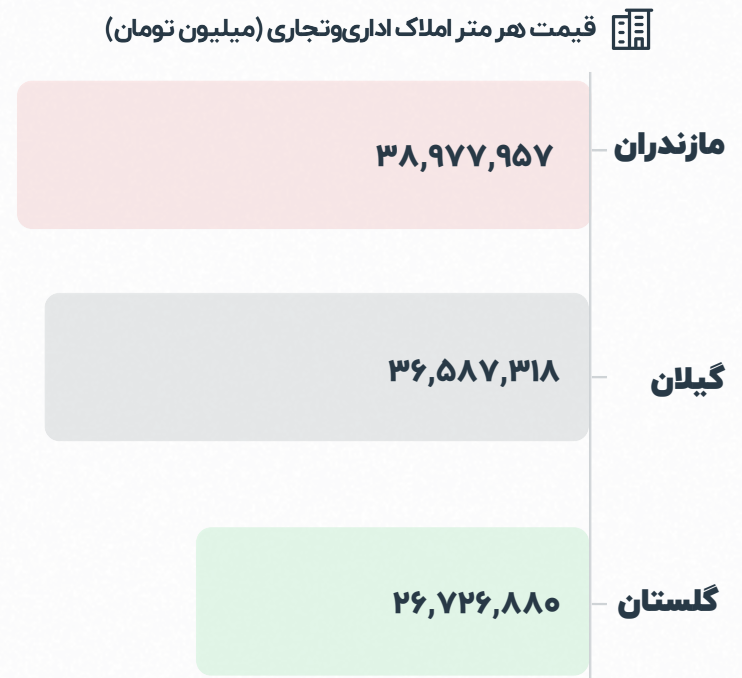


گران‌ترین و ارزان‌ترین استان‌های شمالی



متوسط قیمت املاک اداری و تجاری در ۳ استان شمالی ایران، فاصله زیادی با یکدیگر ندارد، هرچند استان مازندران اندکی گران‌تر است. در املاک مسکونی نیز متوسط قیمت‌ها میان گیلان و مازندران، نزدیک به هم است؛ اما با استان گلستان فاصله زیادی دارد.

به هر صورت قیمت‌ها در استان مازندران (به عنوان گران‌ترین استان شمالی) به هر متر مربع ۳۹ میلیون تومان رسیده است که با توجه به متراژ زمین‌ها، اعداد بزرگی را تشکیل می‌دهد.



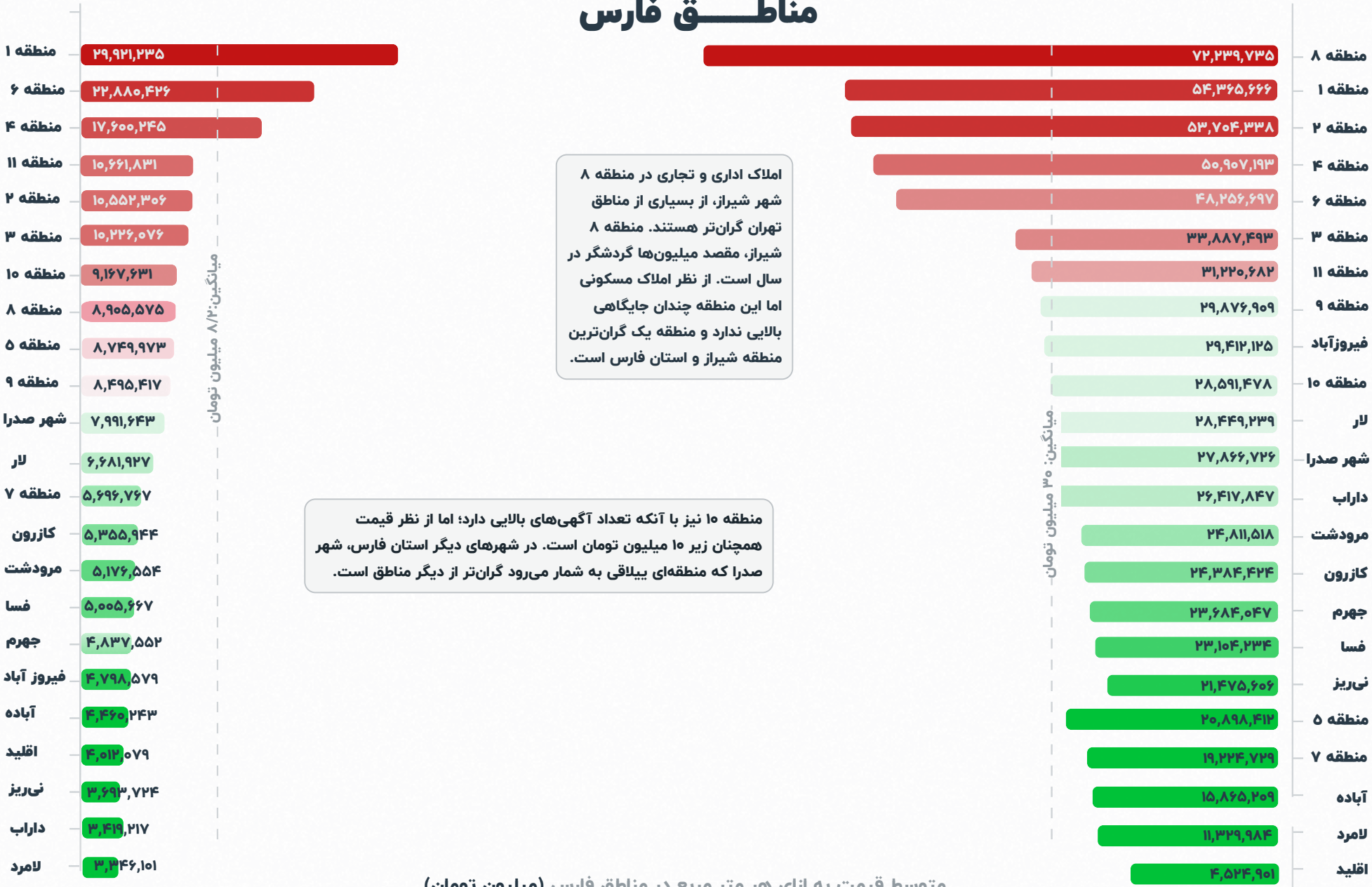


قیمت هر متر مربع املاک مسکونی (میلیون تومان)

گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق فارس



قیمت هر متر مربع املاک اداری و تجاری (میلیون تومان)



املاک اداری و تجاری در منطقه ۸ شهر شیراز، از بسیاری از مناطق تهران گران‌تر هستند. منطقه ۸ شیراز، مقصد میلیون‌ها گردشگر در سال است. از نظر املاک مسکونی اما این منطقه چندان جایگاهی بالایی ندارد و منطقه یک گران‌ترین منطقه شیراز و استان فارس است.

منطقه ۱۰ نیز با آنکه تعداد آگهی‌های بالایی دارد؛ اما از نظر قیمت همچنان زیر ۱۰ میلیون تومان است. در شهرهای دیگر استان فارس، شهر صدرا که منطقه‌ای بیلابی به شمار می‌رود گران‌تر از دیگر مناطق است.

آنچه درباره قیمت فروش و اجاره ملک در شهرهای مختلف گفته شد، مربوط به تمامی املاک است؛ اما از آنجا که قیمت آپارتمان نوساز، تاثیر زیادی بر قیمت سایر املاک دارد، در این بخش به صورت ویژه نگاهی به برخی قیمت‌ها در بازار آپارتمان‌های نوساز در هر شهر و استان خواهیم داشت.



قیمت آپارتمان نوساز

قیمت ملک نوساز در تهران

از نظر نسبت رهن به خرید نیز محله کامرانیه گرچه بسیار گران است؛ اما نسبتی بالاتر از ۲۱ درصد دارد و به عنوان یکی از محلات نمونه تهران به شمار می‌رود. در کل استان نیز، ملارد با ۳۲ درصد بالاتر از دیگران است.

فاصله ۱۷ برابری اجاره‌ها در پایتخت نزدیک فاصله قیمت خرید آپارتمان است. هرچند گران‌ترین آپارتمان‌ها از نظر فروش و اجاره در یک محله قرار ندارند.

متوسط قیمت یک متر مربع آپارتمان نوساز در منطقه یک بیش از ۱۰۷ میلیون تومان است. فاصله گران‌ترین و ارزان‌ترین آپارتمان‌های تهران بیش از ۷ برابر است.



در مقابل محدوده **قیامدشت** گرچه کمترین قیمت‌ها را در خرید و اجاره دارد؛ اما **نسبت پایین‌تری** هم در قیمت رهن به خرید دارد که نزدیک ۱۰ درصد است. جالب آنکه صاحبقرانیه در منطقه ۱ نزدیک همین نسبت را دارد.

در **حومه استان تهران** نیز منطقه **بیلاقی لواسان** با بیش از ۶۸ میلیون تومان برای هر متر مربع گران‌ترین آپارتمان‌های نوساز را دارد و در عوض آپارتمان‌های نوساز در **ملارد** حدود ۶ میلیون تومان هستند که فاصله‌ای حدود ۱۱ برابری دارند.



قیمت ملک نوساز در البرز



در استان البرز، محدوده عظیمیه کرج گران‌ترین منطقه از نظر فروش و اجاره است. قیمت‌ها در این محدوده نزدیک ۳۳ میلیون تومان برای فروش هر متر مربع آپارتمان نوساز و ۶ میلیون تومان برای اجاره، بیشتر از دیگر مناطق این استان است. با هزینه اجاره یک آپارتمان در عظیمیه می‌توان در **حصارک پایین**، صاحب خانه شد. بهترین نسبت رهن به خرید را هم همین مناطق دارند که رقمی بالاتر از ۳۳ درصد است.

قیمت ملک نوساز در خراسان



محدوده احمدآباد، کوهسنگی و بهشتی حدود قیمتی ۶ میلیون تومان را در اجاره دارند هرچند از نظر خرید، ارزان‌تر هستند. از نظر نسبت رهن به خرید، محدوده طلاب، پنج تن، ابوذر (منطقه ۴)، ایثار، تلگرد، رده، قربانی، وحید، نیزه، امیرالمومنین و آوینی با حدود ۲۰ درصد بهترین وضعیت را دارند. در این محدوده قیمت فروش حدود ۱۱ میلیون تومان و اجاره‌ها بیش از ۲ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان در هر متر مربع است.

در حومه شهر مشهد معمولاً اجاره‌ها کمتر از یک میلیون تومان است؛ اما منطقه شاندیز مقداری گران‌تر از دیگر مناطق است. در شهرهای دیگر منطقه خراسان نیز بیشترین اجاره را سبزوار دارد؛ اما در مجموع می‌توان گفت در این شهرها اجاره آپارتمان نوساز به متری ۲ میلیون تومان نمی‌رسد. بهترین نسبت رهن به خرید را هم سبزوار دارد



قیمت ملک نوساز در شمال



همان‌طور که قبلاً گفته شد، به صورت عمومی **مازندران**، **گران‌تر از گیلان و گلستان** است. در آپارتمان‌های نوساز نیز این موضوع به خوبی دیده می‌شود. در گیلان، لاهیجان، سیاهکل، دیلمان و رودبنه گران‌تر از دیگر مناطق هستند. آپارتمان‌های نوساز این مناطق بیش از ۲۷ میلیون تومان قیمت دارند. در مقابل تالش، اسالم و لیسار بالاده حدود ۱۱.۵ میلیون تومان ارزش دارند.

از نظر اجاره در گیلان، **گران‌ترین آپارتمان‌های نوساز در شهر رشت** هستند. مرکز استان گیلان بیش از ۳ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان برای آپارتمان‌های نوساز، قیمت دارند. **بهترین نسبت رهن به خرید** را هم همین شهر در اختیار دارد.

در استان گلستان وضعیت عجیبی وجود دارد. در **شهر گرگان** که مرکز استان است، قیمت آپارتمان نوساز به بیش از ۲۰ میلیون رسیده؛ اما در سایر شهرها و مناطق استان، قیمت‌ها حدود ۱۰ میلیون تومان است. این تفاوت دو برابری در اجاره‌ها نیز دیده می‌شود و همچنین در نسبت رهن به خرید، شهر گرگان وضعیت بهتری نسبت به دیگر مناطق استان گلستان دارد.

قیمت ملک نوساز در شیراز

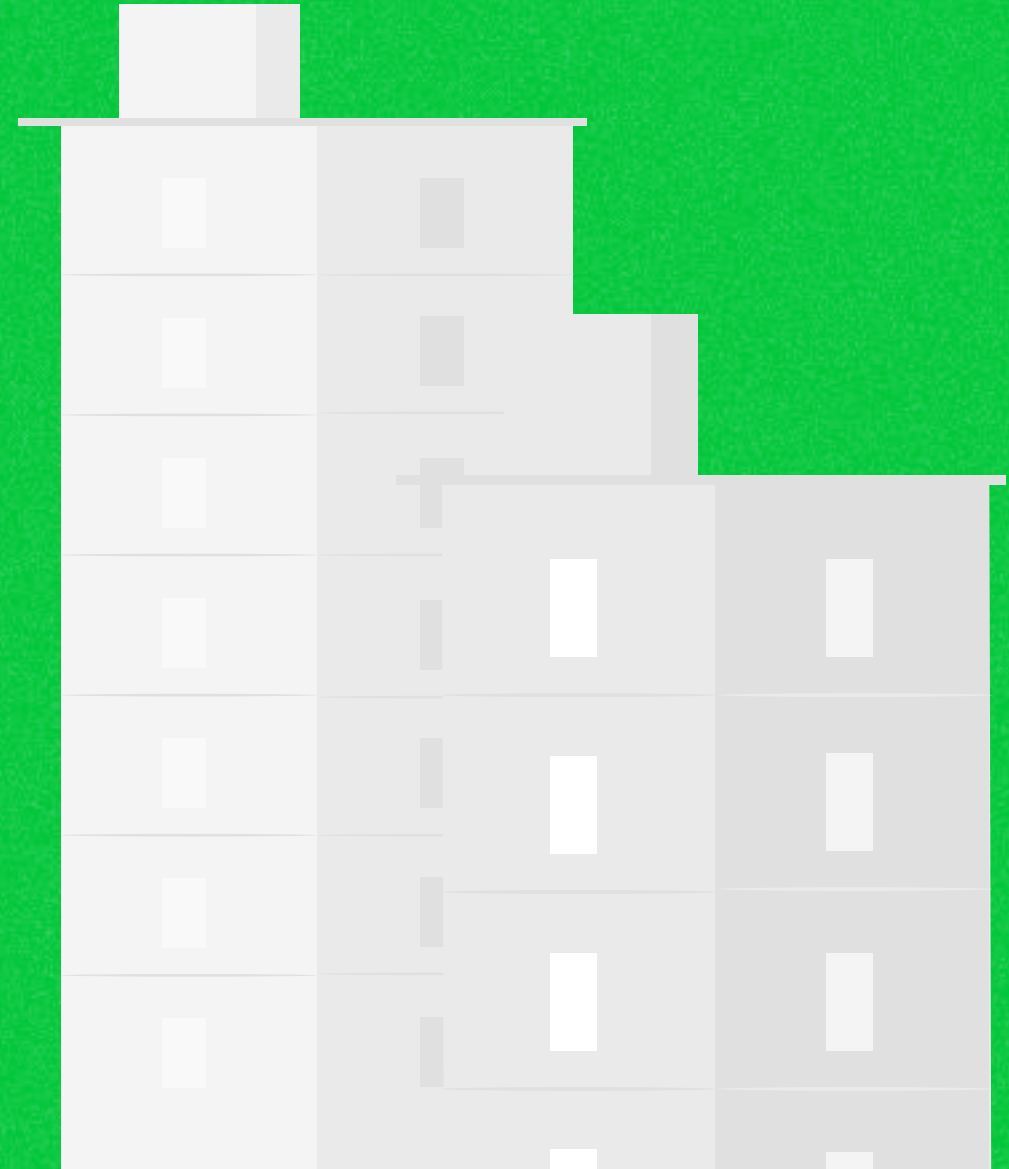


در شهر شیراز، محدوده‌های قصرالدشت، مهدی آباد، نیایش و محمودیه گران‌ترین آپارتمان‌های نوساز را با متری ۳۶ میلیون تومان دارند؛ اما اینها گران‌ترین آپارتمان‌های شیراز نیستند. در شاخص اجاره‌بها به خرید، بخشی از منطقه ۱ گرچه اجاره بیشتری دارد اما نسبت بهتری به دست می‌دهد و در عوض منطقه ۹ عددی کمتری دارد. از این نظر شهر صدا نیز وضعیت خوبی ندارد و احتمالاً برای تامین پول خرید از طریق اجاره، مناسب نیست.

تفکیک آگهی‌ها براساس متر از املاک

املاک آگهی شده براساس گزارش‌های دوره‌ای بانک مرکزی (از نظر متر از) تقسیم‌بندی شده‌اند. از مقایسه نمودار آگهی‌ها در استان‌های تهران و البرز و منطقه خراسان، می‌توان نتیجه گرفت به صورت کلی املاکی با متر از بین ۴۶ تا ۱۲۰ متر، آگهی‌های بیشتری دارند. همچنین املاک بالای ۳۰۰ متر، وضعیت استثنایی دارند؛ اما استان‌های شمالی از این قاعده پیروی نمی‌کنند.

الگوی انتشار آگهی‌ها در استان‌های مختلف معمولاً تغییری نمی‌کند و همواره ثابت است. با وجود این در نیمه دوم سال ۱۴۰۰ که تعداد آگهی‌ها به صورت کلی کاهش داشته‌اند املاک با متر از بالا یا کاهش نداشته‌اند یا کمتر دچار ریزش شده‌اند. این موضوع را می‌توان به تمایل خریداران برای خرید املاک به سن بیشتر نسبت داد.



تفکیک آگهی‌ها بر اساس مترائز

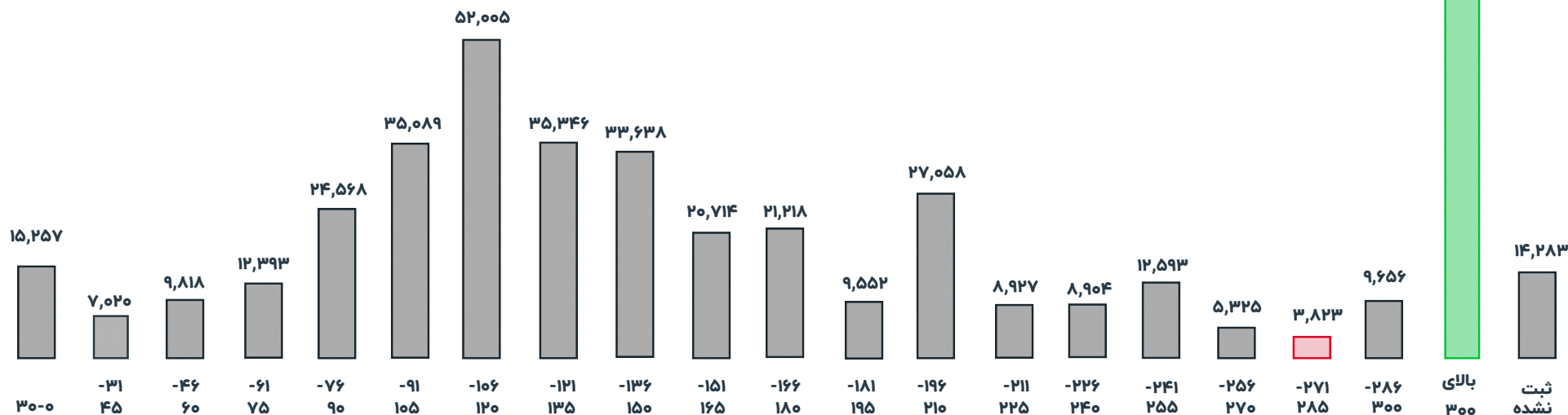
املاک آگهی شده براساس گزارش‌های دوره‌ای بانک مرکزی (از نظر مترائز) تقسیم‌بندی شده‌اند. از مقایسه نمودار آگهی‌ها در استان‌های تهران و البرز و منطقه خراسان، می‌توان نتیجه گرفت به صورت کلی املاکی با مترائز بین ۴۶ تا ۱۲۰ متر، آگهی‌های بیشتری دارند. همچنین املاک بالای ۳۰۰ متر، وضعیت استثنایی دارند؛ اما استان‌های شمالی از این قاعده پیروی نمی‌کنند.

الگوی انتشار آگهی‌ها در استان‌های مختلف معمولاً تغییری نمی‌کند و همواره ثابت است. با وجود این در نیمه دوم سال ۱۴۰۰ که تعداد آگهی‌ها به صورت کلی کاهش داشته‌اند املاک با مترائز بالا یا کاهش نداشته‌اند یا کمتر دچار ریزش شده‌اند. این موضوع را می‌توان به تمایل خریداران برای خرید املاک به سن بیشتر نسبت داد.

در استان‌ها و شهرهای دیگر نیز همچنان وضعیت به منوال گذشته پیش می‌رود. در منطقه خراسان، املاک ۶۱ تا ۱۲۰ متر بیشتر مورد توجه هستند. استان البرز وضعیتی مانند تهران دارد و در استان‌های شمالی به دلیل فروش ویلا، املاک بالای ۳۰۰ متر بیشترین تعداد آگهی‌ها را دارند.

در استان فارس که برای نخستین بار آگهی‌های آن را بررسی می‌کنیم، املاک بین ۱۰۶ تا ۱۲۰ متر مربع طرفداران بیشتری دارد.

در تمامی مناطق مورد بررسی املاک بالای ۳۰۰ متر وضعیت خاصی دارند که می‌تواند نتیجه خرید و فروش ویلا، املاک با کاربری‌های مختلف تجاری و همچنین خرید برای ساخت‌وساز آپارتمان باشد.



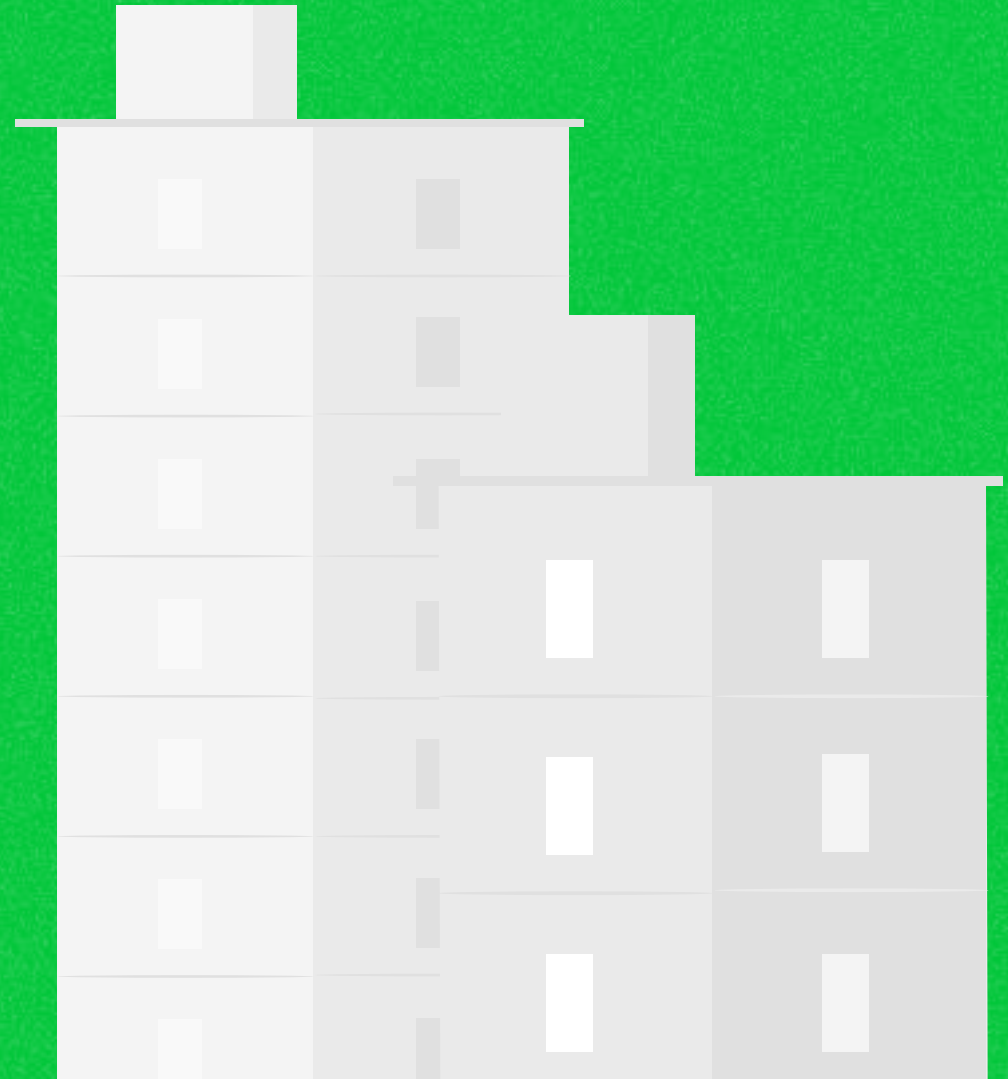
نسبت اجاره به خرید

در سال‌های اخیر برخی از خریداران املاک، بخشی از هزینه خرید را از طریق اجاره آن تأمین می‌کنند. از این نظر، نسبت قیمت رهن به خرید ملک، یکی از شاخص‌های تأثیرگذار در معاملات است. فرمول محاسبه این نسبت به صورت زیر است:

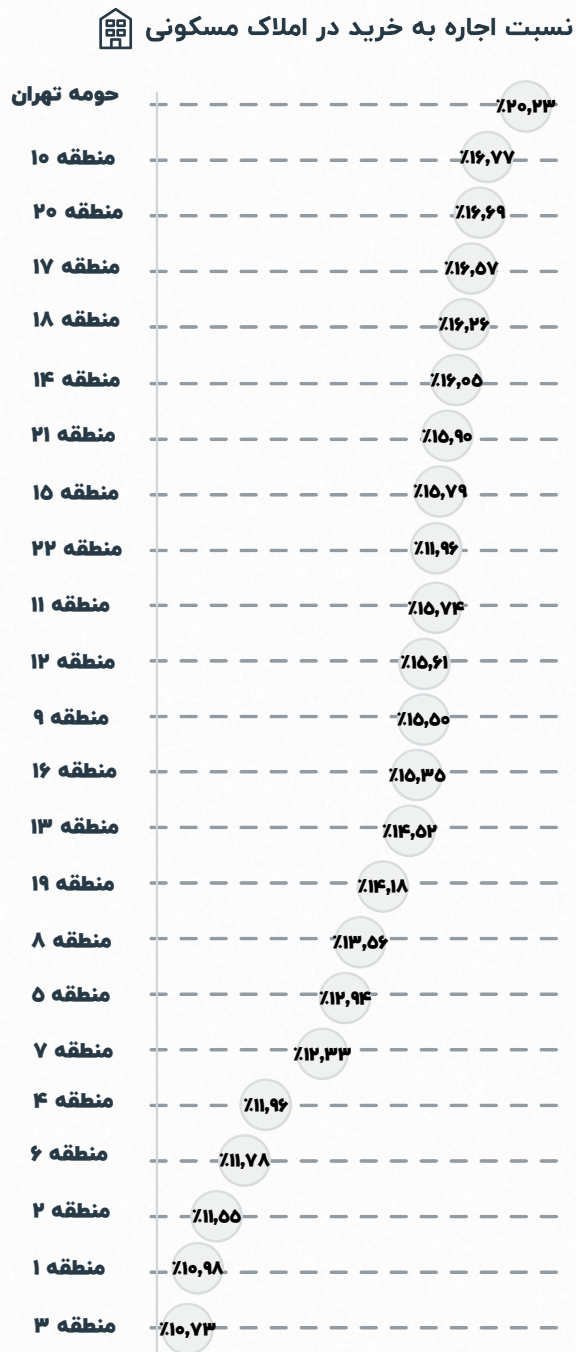
$$\text{نسبت اجاره به خرید} = \frac{\text{قیمت اجاره}}{\text{قیمت خرید}} \times \text{عدد نهایی}$$

هرچه عدد به دست آمده از این کسر، بزرگ‌تر باشد، یعنی فاصله قیمت خرید ملک با قیمت رهن و اجاره آن کمتر است. توجه به این نکته ضروری است که شاید ملکی یا منطقه‌ای که عدد بزرگتری را به دست می‌دهد، چندان مرغوب ارزیابی نشود ولی فاصله قیمت خرید و اجاره آن کمتر است و برای تأمین هزینه خرید اولیه، بهتر.

برای محاسبه قیمت رهن و اجاره (قیمت اجاره ضربدر ۳۰ بعلاوه قیمت رهن)، در این گزارش اگر قیمت اجاره به ازای هر متر ملکی، کمتر از ۵۰ هزار یا بیشتر از ۵۰ میلیون ذکر شده باشد، در محاسبات در نظر گرفته نشده است. در این شاخص نیز به دلیل تفاوت فاحش قیمت‌ها، املاک تجاری و اداری و مسکونی، به صورت جداگانه بررسی شده‌اند.



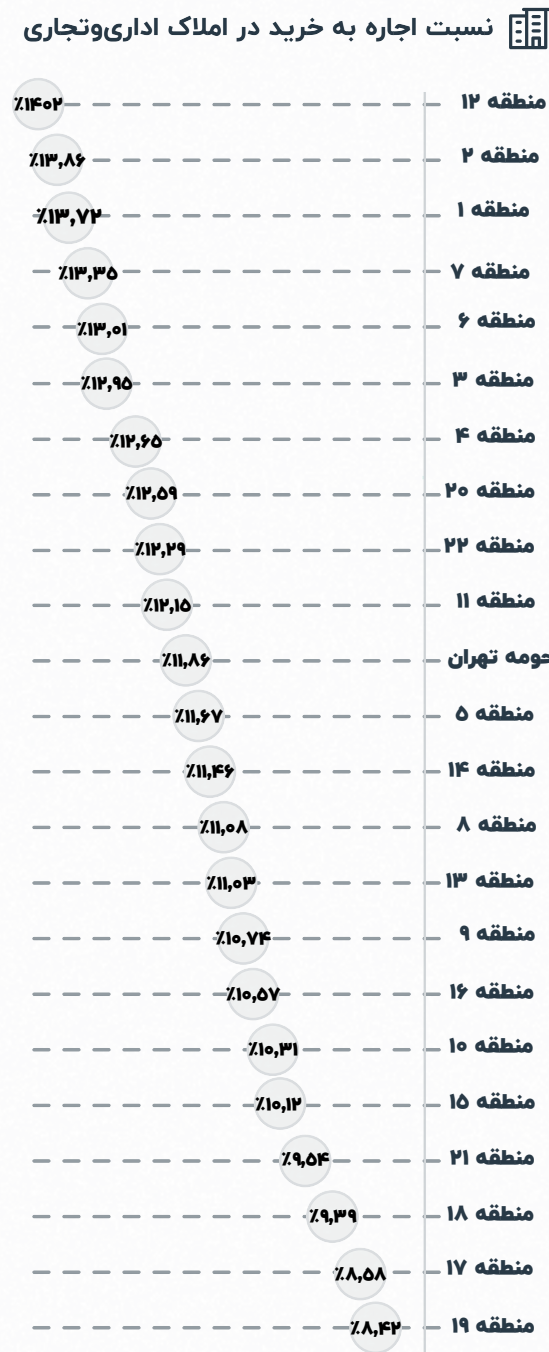
نسبت اجاره به خرید در تهران



همان‌طور که در گزارش نیمه اول سال ۱۴۰۰ گفته شد، اجاره‌بها در تهران در حال همگام‌سازی خود با تورم و قیمت خرید ملک است. این روند در نیمه دوم سال نیز ادامه یافت و در پایان اسفند ۱۴۰۰ در بسیاری از مناطق، اجاره‌بها به بیش از ۱۳ درصد قیمت ملک رسید؛ اما در مناطق یک تا هفت این رقم همچنان زیر ۱۳ درصد است.

نسبت رهن به خرید در مناطق حومه حتی ۲۰ درصد را رد کرده و با توجه به افزایش آگهی‌های فروش در این مناطق و افزایش جمعیت آنها می‌توان انتظار داشت در سال جاری اجاره‌بها در حومه تهران، بیشتر از دیگر مناطق افزایش یابد.

املاک اداری و تجاری در تهران همچنان از نظر اجاره، فاصله بیشتری با قیمت خرید دارند.



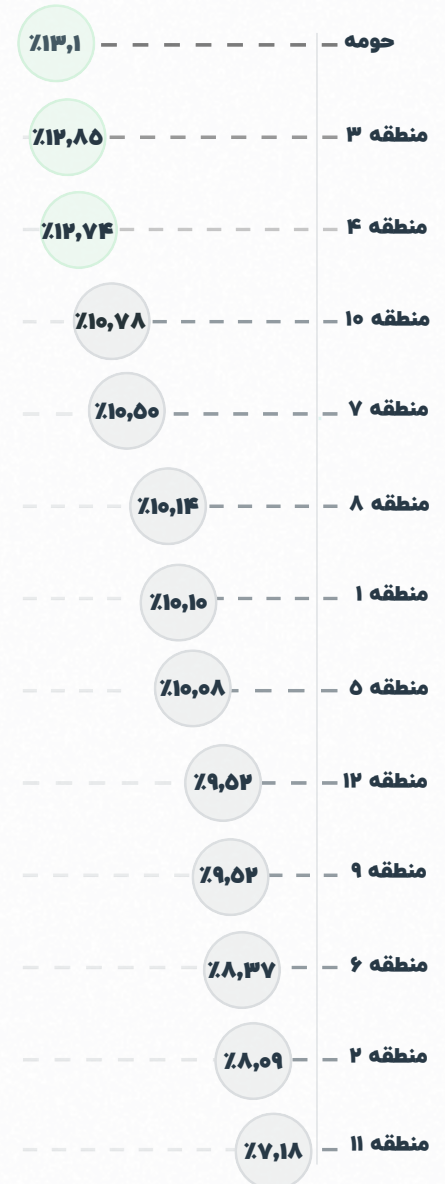


نسبت اجاره به خرید در مناطق البرز

نسبت اجاره به خرید در املاک اداری و تجاری



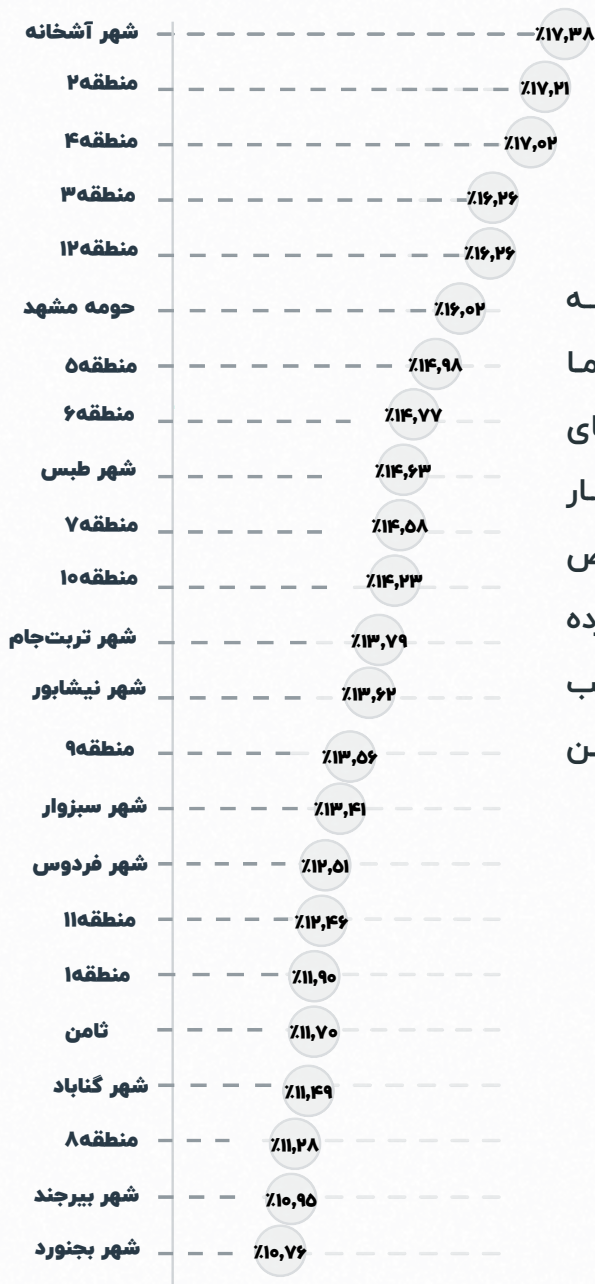
در استان البرز برابری اجاره‌ها عموماً بیش از ۱۵ درصد است که می‌توان حدس زد از این نظر، کرج به حد نرمال رسیده است و احتمال افزایش قیمت خرید در آن وجود دارد؛ اما در حومه شهر با توجه به افزایش شدید تقاضا نسبت اجاره‌ها از ۲۱ درصد نیز گذشته است که شرایطی مانند حومه تهران پیش‌بینی می‌شود.



نسبت اجاره به خرید در مناطق خراسان

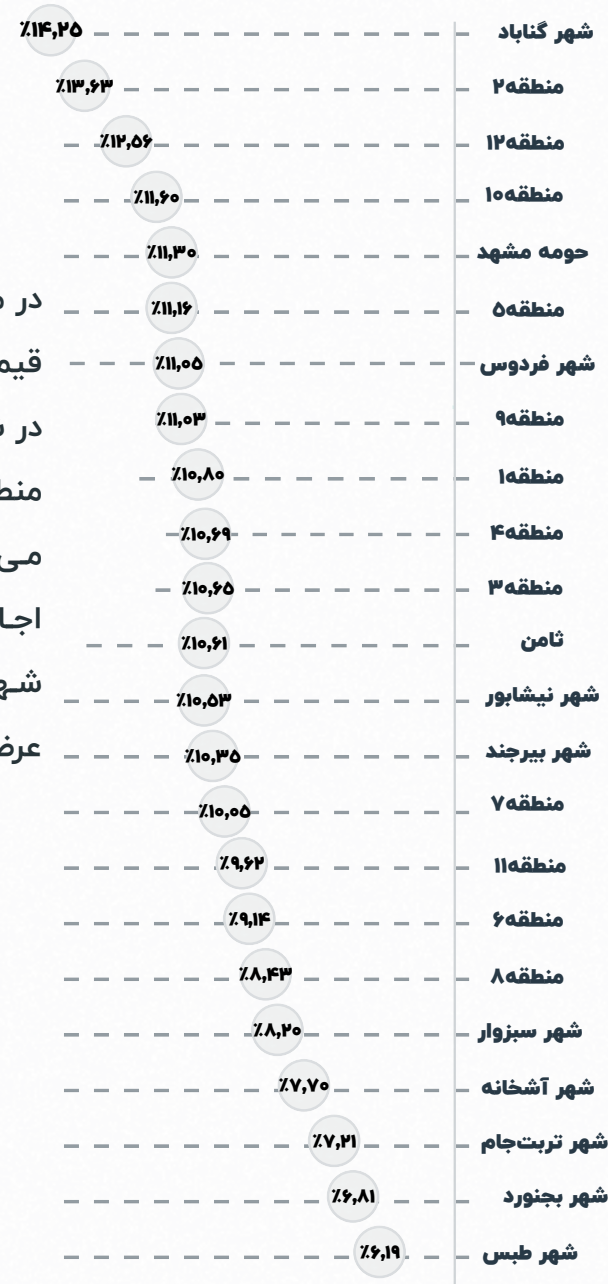


نسبت اجاره به خرید در املاک مسکونی



در مشهد به جز دو منطقه در بقیه نقاط، نسبت رهن به قیمت خرید ملک، به عدد معمول بازار نزدیک شده است؛ اما در شهرهای اطراف مشهد و همچنین برخی دیگر از شهرهای منطقه خراسان، این نسبت همچنان پایین است و انتظار می‌رود روند افزایش اجاره‌بها ادامه داشته باشد. در خصوص اجاره ملک مسکونی باید فاکتور موج جدید مهاجرت گسترده شهروندان افغانستان به ایران را نیز در نظر داشت که تناسب عرضه و تقاضا را در بازار برهم زده و در نهایت باعث بالا رفتن اجاره‌بها می‌شود.

نسبت اجاره به خرید در املاک اداری و تجاری





نسبت اجاره به خرید در استان‌های شمالی

نسبت اجاره به خرید در املاک اداری و تجاری

نسبت اجاره به خرید در املاک مسکونی



در املاک اداری و تجاری نیز وضعیت استان گیلان از دیگر استان‌های شمالی و حتی بسیاری از مناطق دیگر کشور بهتر است و در مقابل استان مازندران از حد معمول دیگر مناطق، نسبت کمتری دارد.



نسبت اجاره به خرید در مناطق فارس

در شیراز نیز اعداد نشان می‌دهند نسبت رهن به خرید مانند دیگر مناطق کشور است و روند افزایش اجاره‌بها در طول سال ۱۴۰۰ به گونه‌ای بوده است که خود را با دیگر استان‌ها و شهرهای بزرگ کشور همگام کرده و به طور معمول نسبتی بیش از ۱۵ درصد را به دست می‌دهد. در شهرهای دیگر استان فارس نیز همین موضوع دیده می‌شود در ادامه املاک اداری و تجاری وضعیت مناسبی ندارند.

نسبت اجاره به خرید در املاک مسکونی



نسبت اجاره به خرید در املاک اداری و تجاری



تحليل بازار مسكن



تحلیل بازار مسکن

رکود در بخش فروش و تورم در بخش اجاره؛ این دو عبارت کوتاه را می‌توان به عنوان نمای کلی بازار مسکن در سال ۱۴۰۰ به کار برد. همان‌گونه که در گزارش فصلی قبلی (مربوط به نیمه اول سال ۱۴۰۰) و گزارش‌های اختصاصی دیگر از بازار ملک گفته بودیم، فعلاً انتظار افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن، انتظار به جایی نیست. در همین حال با توجه به افزایش شدید قیمت‌ها در سال‌های گذشته، خریداران توان تامین قیمت‌ها را نداشته و در نتیجه بازار ملک در بخش خرید و فروش وارد فاز رکود شده است. این رکود را می‌توان در تعداد معاملات انجام شده در هر ماه در شهر تهران مشاهده کرد.

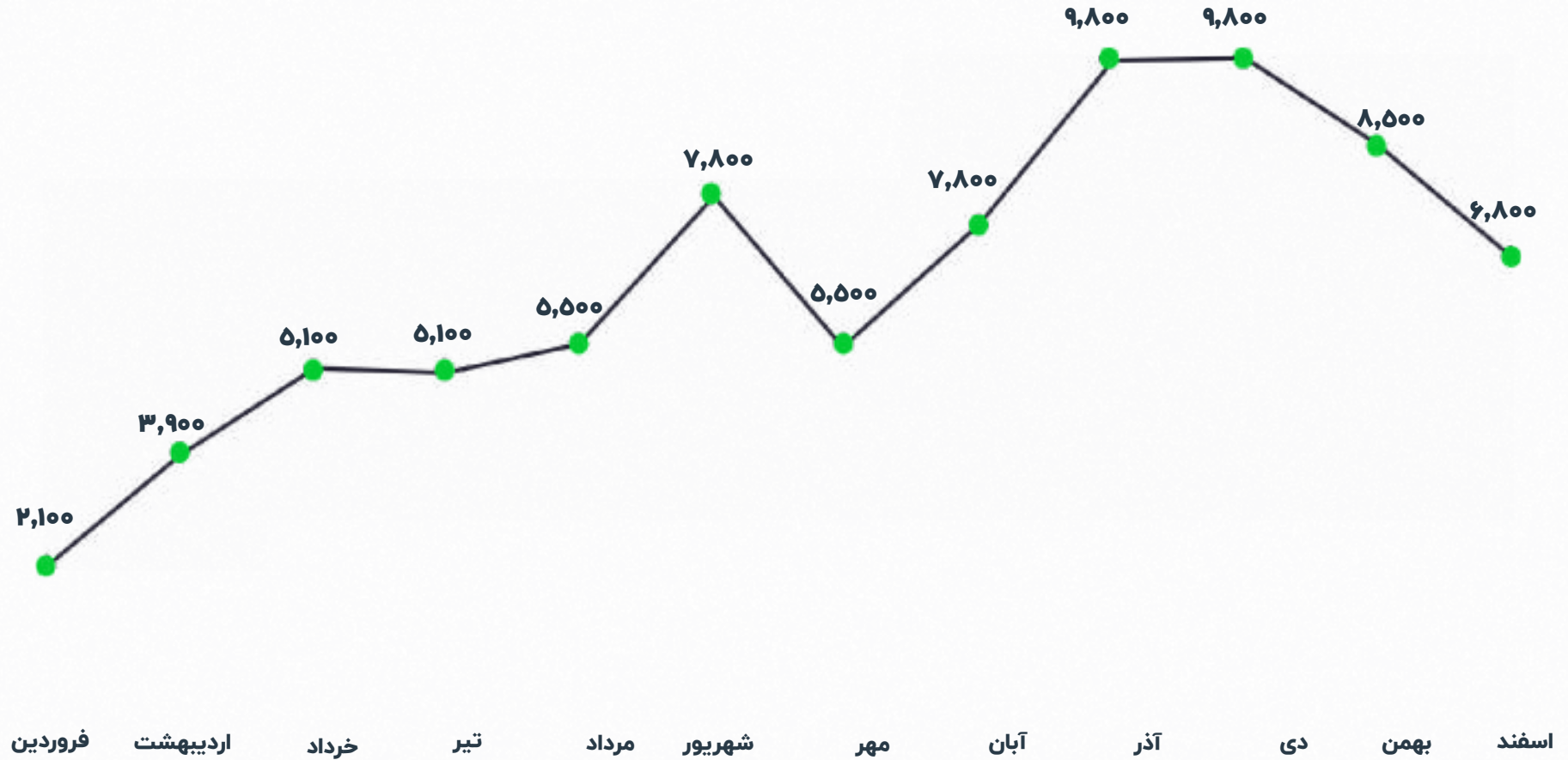
آمارهای بانک مرکزی نشان می‌دهند در تمام ماه‌های سال گذشته آمار معاملات ملکی در تهران به ۱۰ هزار مورد در ماه نرسید و در کل سال اندکی از ۷۷ هزار مورد بیشتر شد.

در همین حال باید توجه داشت که افزایش قیمت مسکن، خریداران را به سمت خانه‌های با سال ساخت بالا هدایت کرده است. گزارش بانک مرکزی حاکی از آن است که سهم آپارتمان‌های نوساز از معاملات مسکن ۵ سال اخیر به صورت مداوم کاهش یافته است و در سال ۱۴۰۰ فقط ۳۳.۶ درصد از آپارتمان‌های فروخته شده نوساز تا حداکثر پنج سال ساخت بوده‌اند.

در این گزارش، آمارهایی از متوسط قیمت املاک در هر شهر و استان آمده است؛ همچنین نگاهی داشته‌ایم به گران‌ترین و ارزان‌ترین آپارتمان‌های نوساز در هر شهر اما در کنار اینها باید یادآور شد که معاملات انجام شده در شهرهای مختلف و از جمله تهران، عموماً در قیمت‌هایی پایین‌تر از حتی متوسط هر شهر انجام می‌شوند.

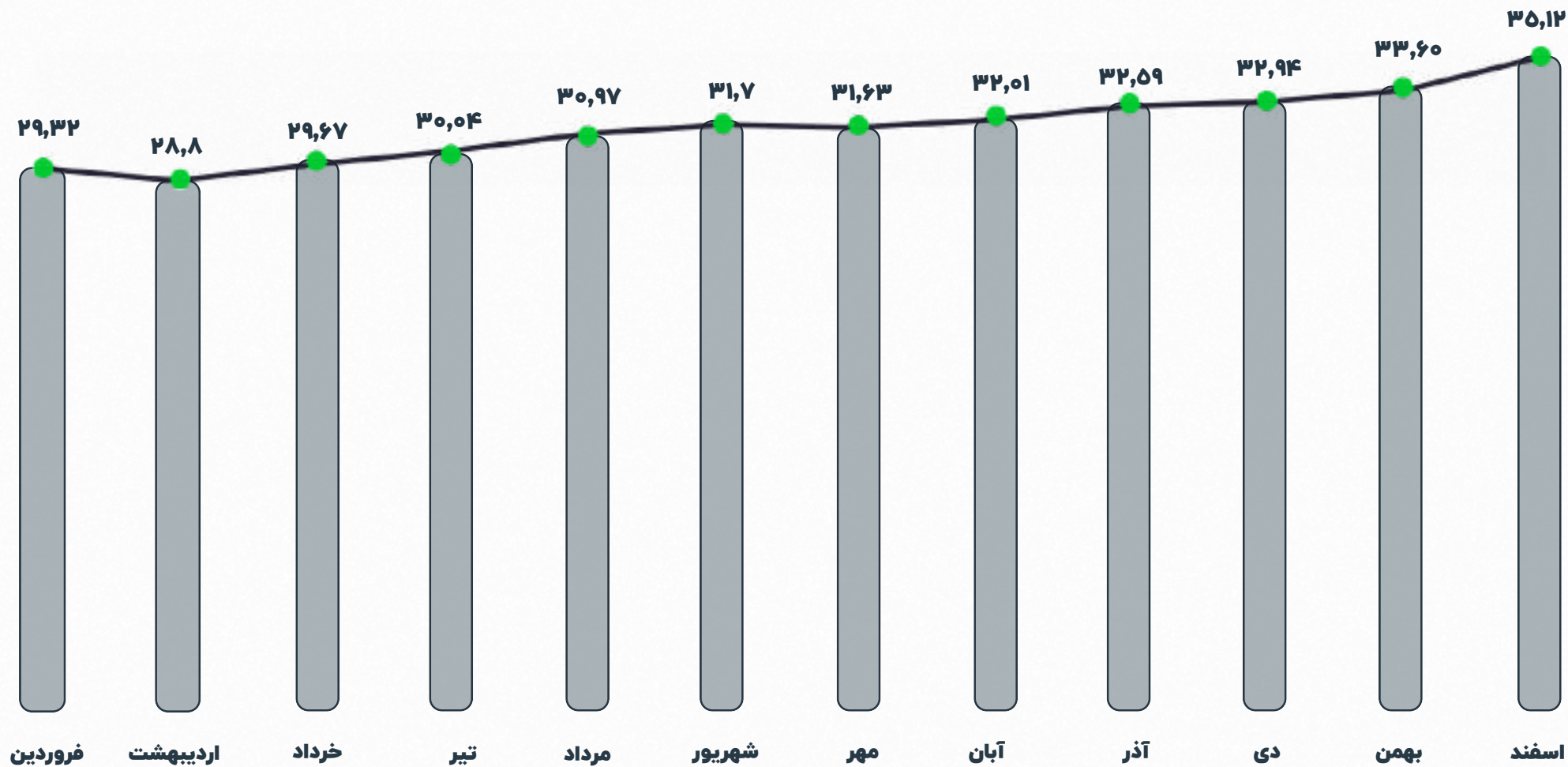


تحلیل بازار مسکن



تعداد معاملات ملکی در تهران در سال ۱۴۰۰ (منبع: بانک مرکزی)

تحلیل بازار مسکن



متوسط قیمت ملک در تهران در سال ۱۴۰۰. منبع: بانک مرکزی



تحلیل بازار مسکن

گزارش بانک مرکزی می‌گوید متوسط قیمت ملک مسکونی در تهران از فرودین تا پایان اسفند ۱۴۰۰ کمتر از ۶ میلیون تومان افزایش یافته است و در گزارش فصلی ملکرادار می‌توان مشاهده کرد که قیمت‌های پیشنهادی مالکان در تهران گرچه از متوسط معامله بیشتر است اما در کل سال کمتر از ۳ میلیون تومان افزایش داشته‌اند.

اینجاست که توان خریداران واقعی و کشش بازار مطرح می‌شود.

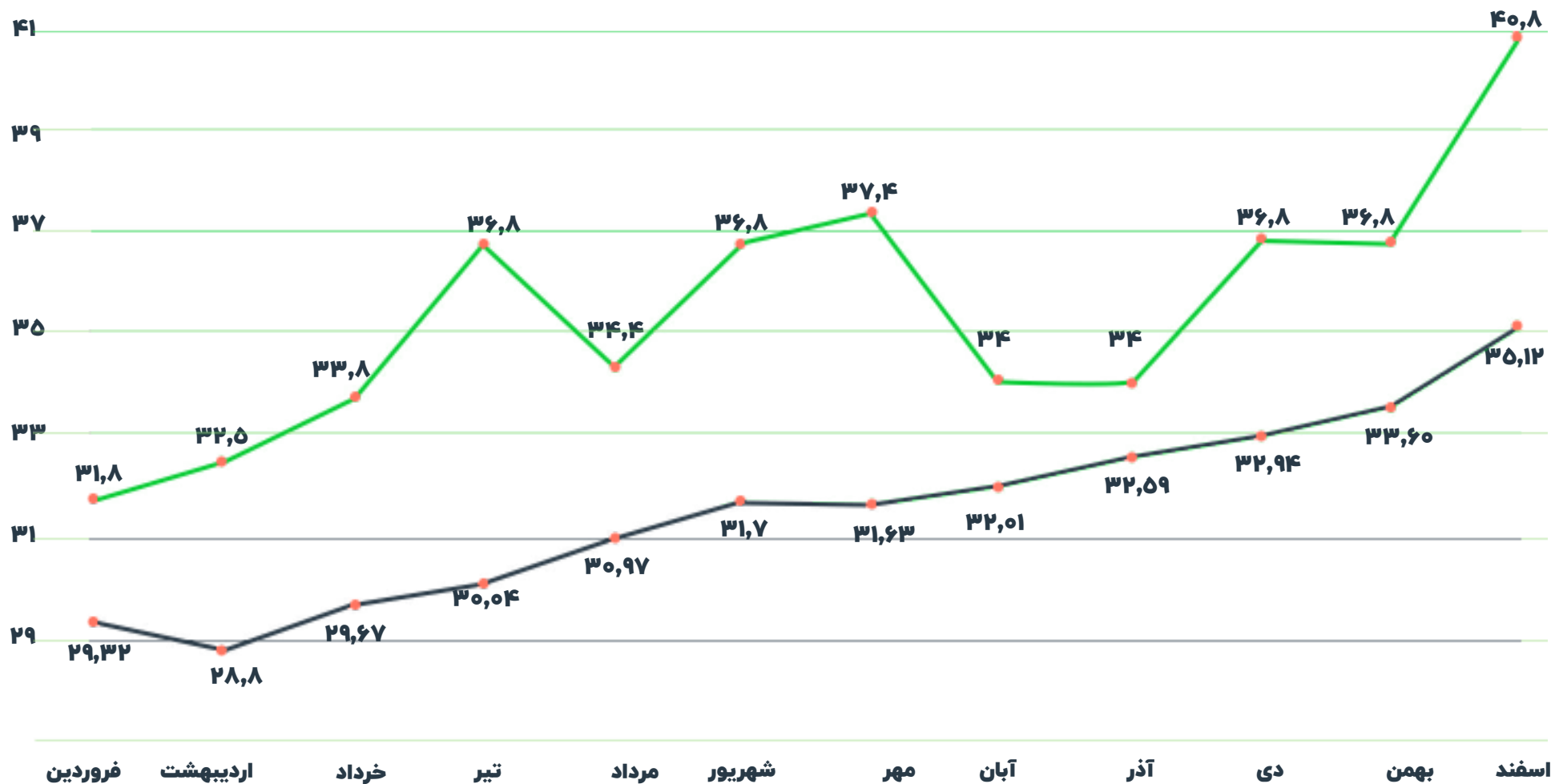
در نمودار بعد، مقایسه‌ای میان قیمت‌های پیشنهادی خریداران و قیمت‌های ثبت شده در معاملات انجام شده است. آنچه به سادگی دیده می‌شود، کاهش فاصله این دو قیمت در ماه‌های آبان و آذر است و اگر به نمودار تعداد

معاملات توجه کنید می‌بینید که از آبان تا دی ماه تعداد معاملات انجام شده افزایش یافته‌اند؛ اما در ادامه سال و زمانی که فاصله دو نمودار افزایش پیدا می‌کند، تعداد معاملات، کم می‌شود.

در بخش اجاره اما اوضاع بدتر بود. مستاجران سال بسیار سختی را پشت سر گذاشتند که نتیجه آن را می‌توان در رونق گرفت حومه شهرهای بزرگ مشاهده کرد. این روند، دور از انتظار نبود و همواره پس از یک دوره افزایش شدید قیمت مسکن و نوسان کم اجاره‌ها، شاهد افزایش شدید اجاره‌بها هستیم. به صورت منطقی رقم رهن و اجاره یک ملک بین ۱۵ تا ۲۰ درصد قیمت فروش آن تعیین می‌شود. اگر این تعادل در دوره‌ای از بین برود،

باید انتظار تغییر قیمت‌ها را داشت. افزایش قیمت ملک در سال ۹۹ رقم اجاره‌ها را به حدود ۱۰ درصد و حتی کمتر رسانده بود و به همین دلیل در ۱۴۰۰ ناگهان اجاره‌بها افزایش یافت. نگاهی به بخش نسبت رهن به قیمت ملک در همین گزارش نشان می‌دهد اجاره‌ها در حال رسیدن به تعادل هستند.

نرخ رشد اجاره‌بها در سال ۱۴۰۰ حتی از تورم عمومی نیز بیشتر شد و در دی ماه در تهران به بیش از ۵۰ درصد و در کل کشور به ۵۴ درصد رسید و همین عامل باعث شد دوره انتظار عقد قراردادهای اجاره به بیش از یک ماه برسد.



متوسط قیمت معامله (برای هر متر مربع به میلیون تومان)

متوسط بودجه خریدار (برای هر متر مربع به میلیون تومان)



تحلیل بازار مسکن

در سال ۱۴۰۰ برنامه‌های مختلفی برای رونق‌بخشی به ساخت مسکن اعلام شد اما در نهایت هیچ‌کدام به انجام نرسید؛ همچنین اخذ مالیات از خانه‌های خالی که مقدمات آن سروصدای زیادی به پا کرد، نتیجه‌ای در بر نداشت.

همه آنچه گفته شد درباره بازار مسکن در سال گذشته بود؛ اما پیش‌بینی‌های برای سال جدید همگی موکول به یک متغیر مهم شده‌اند که مذاکرات وین است. این مذاکرات در صورتی که به نتیجه مثبت (اجرای مجدد برجام) یا نتیجه منفی (شکست برجام) برسند، تأثیر مهمی بر تمامی بازارها و از جمله بازار مسکن خواهند گذاشت.

برخی کارشناسان اعتقاد دارند اگر برجام

احیا شود، مسکن بزرگ‌ترین ریزش تاریخی خود را تجربه خواهد کرد. در مقابل کسانی هستند که بدبینانه به بازار مسکن نگاه کرده و می‌گویند حضور نهادی خاص و بانک‌ها در بازار مسکن باعث می‌شود حتی با فرض احیای برجام، قیمت‌ها به صورت چشمگیری کاهش پیدا نکنند. این افراد معتقدند بازار در سال ۱۴۰۱ روند سال گذشته را ادامه خواهد داد و با سرعتی کمتر از تورم عمومی به پیش می‌رود.