



شیپور

دیوار

آی هوم

خراسان

آلونک

ایسا

مستشاری



ملک رادار

گزارش فصلی آگهی‌های
بازار املاک، پاییز ۹۸

• در یک نگاه



۱,۶۸۹,۰۰۱
تعداد آگهی‌های فروش



۱,۰۶۶,۹۸۷
تعداد آگهی‌های رهن و اجاره



۲,۷۵۵,۹۸۸

تعداد آگهی‌های
ثبت شده

۲,۴۴۳,۰۱۳
تعداد آگهی‌های مسکونی



۳۱۲,۹۷۵
تعداد آگهی‌های تجاری و اداری



● فهرست



- درباره گزارش ه
- مقایسه تابستان و پاییز: تعداد آگهی‌ها ۱
- مقایسه تابستان و پاییز: متوسط قیمت ۲
- آگهی‌های منتشر شده از هر پلتفرم در ملک‌رادار: ۳
- درصد رشد هر پلتفرم در پاییز امسال، نسبت به فصل تابستان ۴
- پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده در: تهران ۶
- پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده در: البرز ۸
- پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده در: خراسان ۱۰
- تفکیک آگهی‌ها براساس خرید و اجاره ۱۲
- تفکیک آگهی‌ها براساس مسکونی، اداری و تجاری ۱۳
- تفکیک آگهی‌ها براساس مترژ املاک: تهران ۱۴



- تفکیک آگهی‌ها براساس مترژ املاک: البرز ۱۶
- تفکیک آگهی‌ها براساس مترژ املاک: خراسان ۱۸
- گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان ۲۰
- گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق: تهران ۲۱
- گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان: البرز ۲۴
- گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان: خراسان ۲۶
- نسبت رهن به خرید در مناطق مختلف ۲۹
- نسبت رهن به خرید در مناطق مختلف: تهران ۳۰
- نسبت رهن به خرید در مناطق مختلف: البرز ۳۲
- نسبت رهن به خرید در مناطق مختلف: خراسان ۳۴
- پول کم دارم، کجا می‌تونم خونه بخرم؟ ۳۶



- کاهش شدید تعداد آگهی در سال ۹۸ ۳۸
- در مقابل افزایش آگهی‌های حومه شهرها ۳۹
- پیش‌بینی قیمت ملک‌رادار ۴۰
- نگاهی به تأثیر قطعی اینترنت بر بازار آنلاین ۴۲
- تحلیل بازار مسکن ۴۷



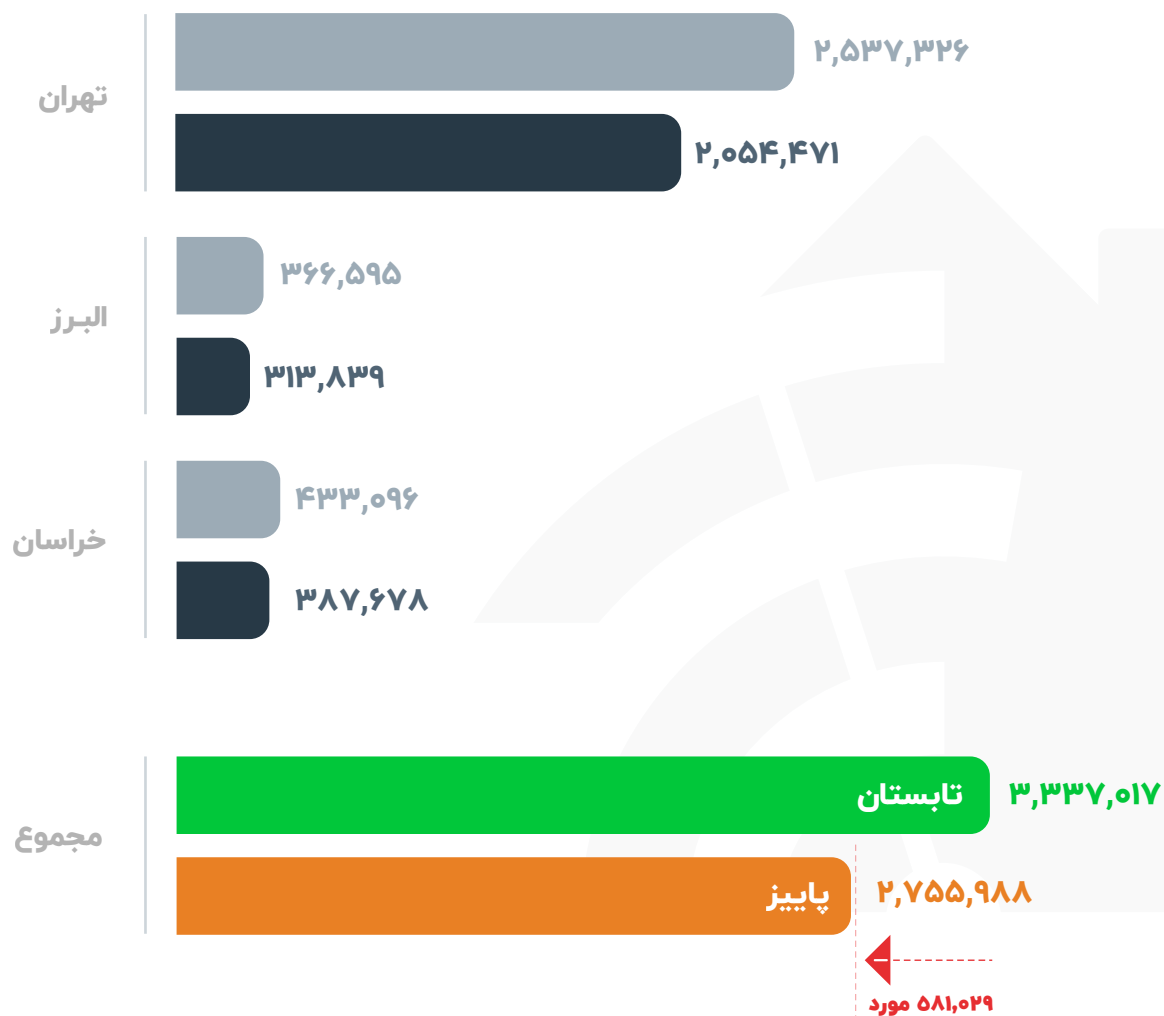
«ملک رادار» موتور جست‌وجوی املاک ایران است که انواع آگهی‌های ملکی خرید، فروش، رهن و اجاره در بخش مسکونی (آپارتمان، خانه، ویلا، زمین، کلنگی و مستغلات) و اداری-تجاری (اداری، مغازه، تجاری، انبار، زمین زراعی و باغ) را از سایت‌ها و روزنامه‌های مختلف جمع‌آوری کرده و در اختیار عموم مردم قرار می‌دهد.

آنچه در ادامه می‌آید، تحلیل آگهی‌های ملکی در فصل پاییز سال ۱۳۹۸ است که دومین گزارش از این دست به شمار می‌رود و ملک رادار تصمیم دارد در پایان هر فصل، گزارش مربوط به آن دوره را منتشر کند تا تحلیلگران بازار املاک بتوانند داده‌های بیشتری برای بررسی این بازار در اختیار داشته باشند.

این گزارش که داده‌های آن با استفاده از میلیون‌ها رکورد ثبت شده در طول ۳ ماه به دست آمده‌اند، به صورت رایگان منتشر می‌شود و هدف ملک رادار از انتشار آن، نه کسب درآمد یا تبلیغ برای یک مرکز خاص، که کمک به تحلیل بازار مسکن است.



مقایسه تابستان و پاییز: تعداد آگهی‌ها



مقایسه تعداد آگهی‌ها در فصول تابستان و پاییز نشان از **کاهش چشمگیر** آنها دارد که این موضوع طبیعی به نظر می‌رسد. از یک سو ادامه رکود در بازار مسکن را می‌توان دلیل این کاهش دانست و از سوی دیگر فصل تابستان به عنوان زمانی که بسیاری از مستاجران در کشور، جابه‌جا می‌شوند، آگهی‌های بیشتری نسبت به سایر فصل‌ها دارد.

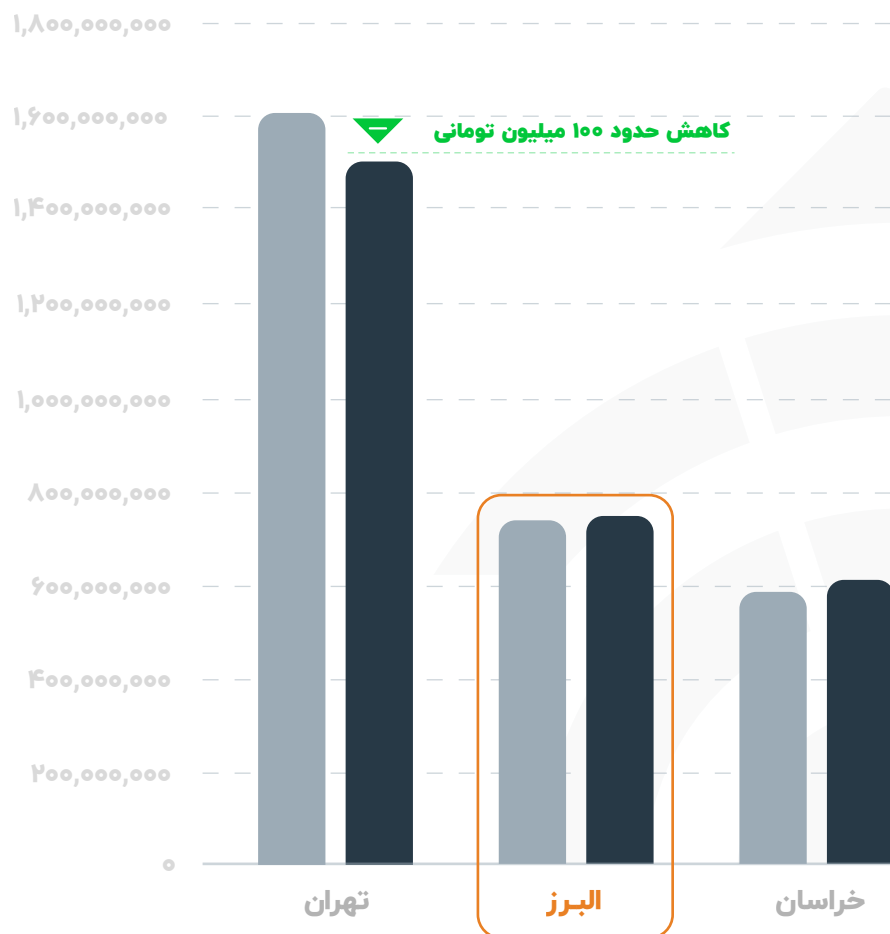
در مجموع تعداد آگهی‌ها در فصل **پاییز**، بیش از **۵۸۰ هزار مورد کمتر** از فصل **تابستان** بوده است.

تابستان

پاییز



مقایسه تابستان و پاییز: متوسط قیمت



نمودار روبرو نشان می‌دهد متوسط قیمت در فصل پاییز نسبت به تابستان در استان تهران، **کاهش یافته** است. این کاهش حدود ۱۰۰ میلیون تومان است.

اما در البرز و خراسان این عدد **اندکی افزایش** را نشان می‌دهد. با توجه به عدد کم افزایش قیمت در البرز و خراسان باید منتظر ماند و دید آیا این روند در فصل زمستان نیز ادامه می‌یابد تا متوقف می‌شود.

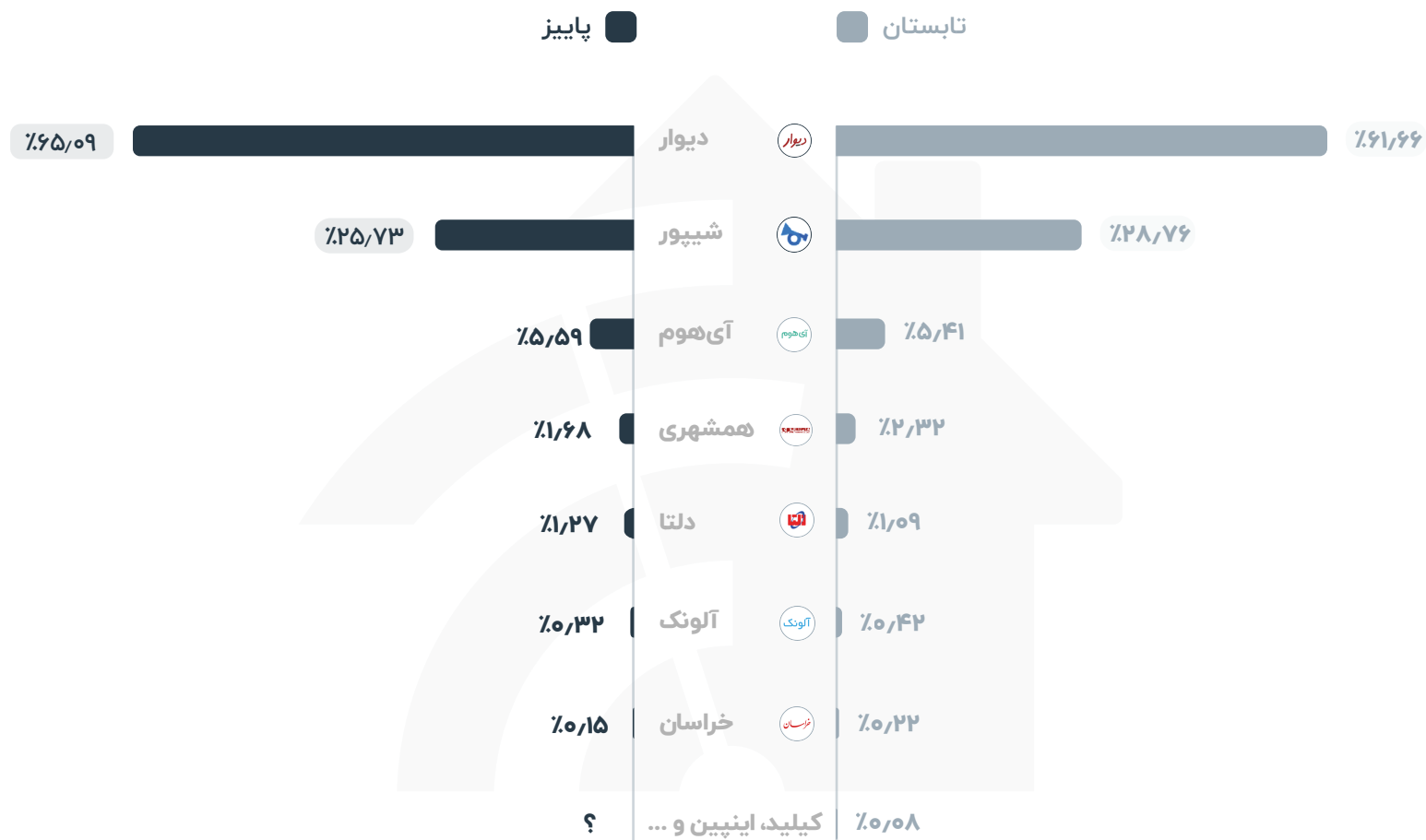
هرچند باید در نظر داشت با توجه به افزایش شدید قیمت‌ها در تهران طی ۶ ماه ابتدایی سال، بسیاری از خریداران واقعی مسکن به سمت **استان البرز** رفتند و این موضوع باعث افزایش قیمت در آن منطقه شد.

تابستان

پاییز



آگهی‌های منتشر شده از هر پلتفرم در ملک‌رادار: تابستان و پاییز

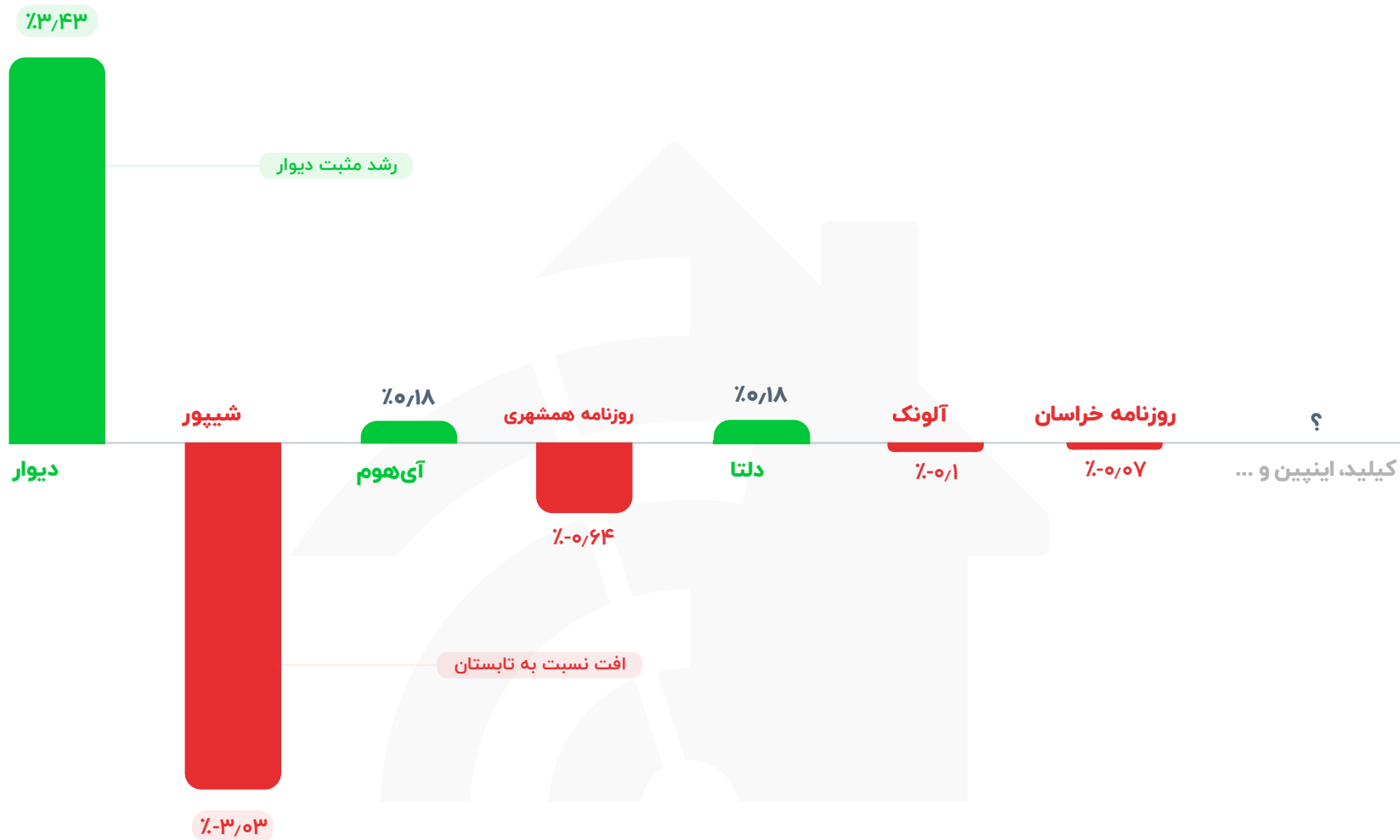


* تعداد کل آگهی‌های ثبتی در تابستان: ۳,۴۷۵,۵۸۶

* تعداد کل آگهی‌های ثبتی در پاییز: ۲,۷۵۵,۹۸۸



درصد رشد هر پلتفرم در پاییز امسال، نسبت به فصل تابستان





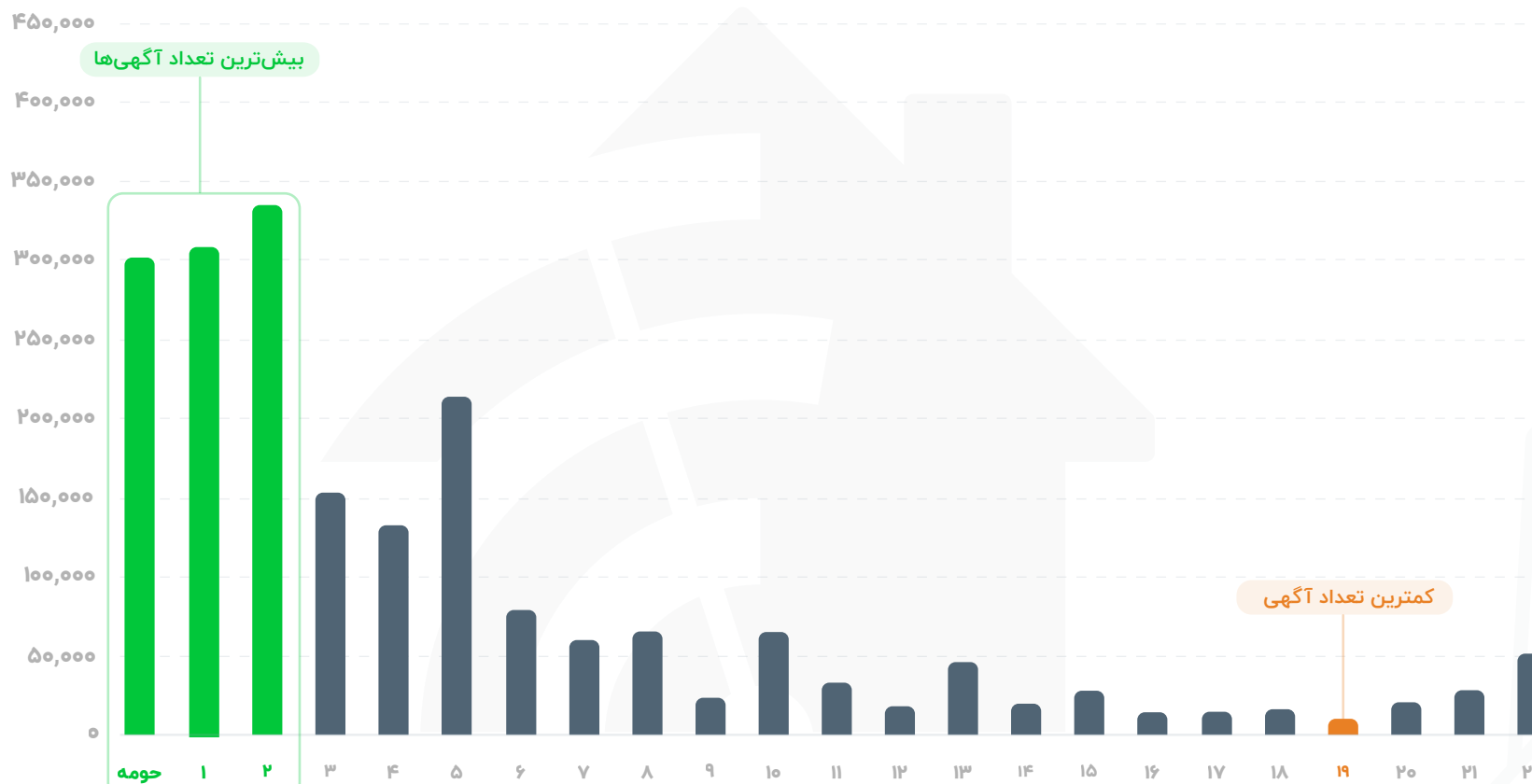
در پاییز امسال همچنان سایت دیوار **بیشتر** از دیگر سایت‌های انتشار آگهی ملکی، مورد توجه آگهی‌دهندگان بوده است.

در همین حال مقایسه تعداد آگهی‌های منتشر شده در سایت دیوار در فصول تابستان و پاییز نشان از **رشد حدود ۴ درصدی** این سایت دارد.

در **مقام دوم** سایت‌های انتشار دهنده آگهی، همچنان سایت شیپور است؛ اما این سایت نسبت به تابستان، **۳ درصد افت** داشته است.

روزنامه‌های هم‌شهری و خراسان نیز در فصل پاییز نسبت به تابستان، **آگهی‌های ملکی کمتری** داشته‌اند.

● تحلیل جزئی تر آگهی‌ها



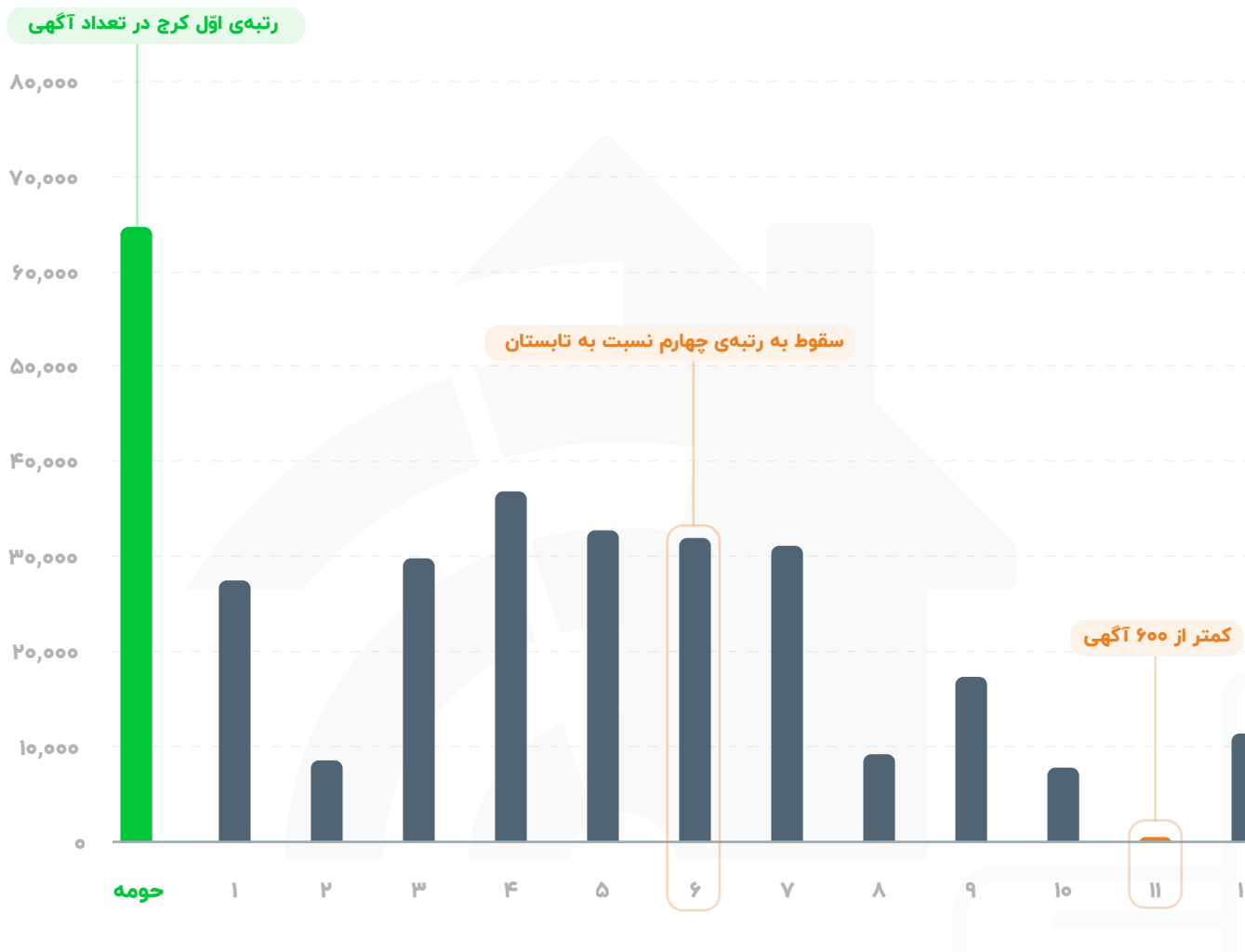
* در این نمودار، شهر تهران به عنوان مرکز استان تهران با ۲۲ منطقه در مرکز قرار گرفته است و کلیه مناطق مسکونی و بیلابلی و شهرستان‌ها به صورت مجموع تحت عنوان حومه تهران آمده‌اند



در پاییز امسال و همانند تابستان همچنان منطقه ۲ تهران (شامل محله‌های پونک، آریاشهر، شهرآرا، ستارخان، گیشا، شهرک ژاندارمری، شهرک غرب، سعادت آباد و طرشت) **بیشترین تعداد آگهی** را داشته‌اند و پس از آن منطقه ۱ (شامل محله‌های اراج، ازگل، اوین، باغ فردوس، تجریش، جماران، نیاوران، ولنجک و...) قرار دارد.

حومه شهر تهران در پاییز امسال، فاصله خود را با مناطق یک و دو کمتر کرده و همچنان در **رتبه سوم** است.

در یک نگاه کلی می‌توان گفت نمودار آگهی‌های استان تهران تفاوت چندانی با تابستان ندارد و همچنان منطقه ۱۹ **کمترین آگهی‌ها** را دارد.



* در این نمودار، شهر کرج به عنوان مرکز استان البرز با ۱۲ منطقه در مرکز قرار گرفته است و کلیه مناطق مسکونی و بیلابلی بیرون از این ۱۲ منطقه به عنوان حومه کرج محسوب شده‌اند.



تعداد آگهی‌های ثبت شده در پاییز امسال همچنان از الگوی تابستان پیروی می‌کند و مناطق حومه کرج **بیشترین تعداد آگهی** را داشته‌اند.

در داخل شهر کرج، منطقه ۴ (که مهم‌ترین محله آن مهرشهر است) با فاصله زیاد از حومه کرج، در **مقام دوم** قرار دارد. این در حالی است که در فصل تابستان، منطقه ۶ در داخل کرج بیشترین آگهی‌ها را داشت. اکنون این منطقه در رتبه چهارم و پس از منطقه ۵ ایستاده است.

منطقه ۱۱ کرج (که کلاک بالا و پایین و حصار را در بر می‌گیرد) همچنان **کمترین آگهی‌های ملکی** را دارا است.



* در این نمودار، شهر مشهد به عنوان مرکز استان خراسان رضوی با ۱۳ منطقه در مرکز قرار گرفته است و کلیه مناطق مسکونی و ویلاقی بیرون از آن به عنوان حومه محسوب شده‌اند. همچنین شهرهای بجنورد، بیرجند، سبزوار و نیشابور نیز در این نمودار دیده می‌شوند.



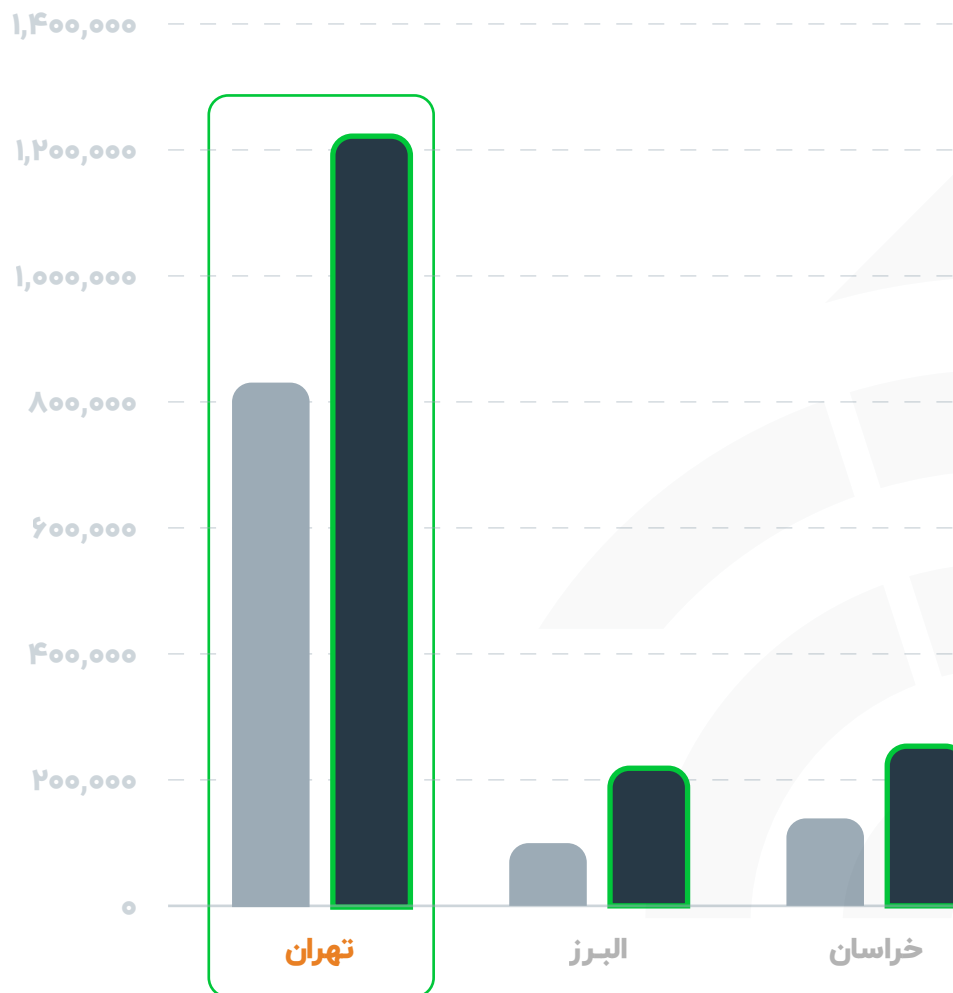
در داخل شهر مشهد، همچنان منطقه ۹ با **بیشترین تعداد آگهی‌های** ملکی در پاییز امسال را داشته است و پس از آن منطقه ۲ قرار دارد. منطقه ۵ مشهد نیز در این مدت با ثبت تنها ۱۷۲ آگهی، **کمترین تعداد آگهی** ها را داشته است.

در میان شهرهای دیگری که در منطقه خراسان دسته‌بندی می‌شوند، همچنان شهر بجنورد **بیشتر** از دیگر شهرها آگهی ملکی داشته و شهرهای نیشابور، بیرجند و سبزوار در رتبه‌های بعدی هستند.

نکته مهم اینجاست که غیر از بجنورد، دیگر شهرها حتی از حومه مشهد نیز آگهی کمتری داشته‌اند.



تفکیک آگهی‌ها براساس خرید و اجاره



پاییز ۹۸ نیز مانند دیگر فصول، آگهی‌های **فروش ملک** بیشتری نسبت به رهن و اجاره داشته، هرچند این آمار مربوط به تعداد آگهی‌هاست و مشخص نیست چه میزان از این آگهی‌ها منجر به معامله نهایی شده‌اند.

این الگو در سه استان تهران، البرز و منطقه خراسان تکرار شده است؛ اما نکته قابل توجه این است که در فصل تابستان، آگهی‌های فروش البرز از خراسان بیشتر بود؛ اما در پاییز خراسان حدود ۴۰ هزار آگهی فروش بیشتر داشته. همچنین آگهی‌های رهن اجاره البرز نیز از خراسان کمتر شده است.

فروش

رهن و اجاره

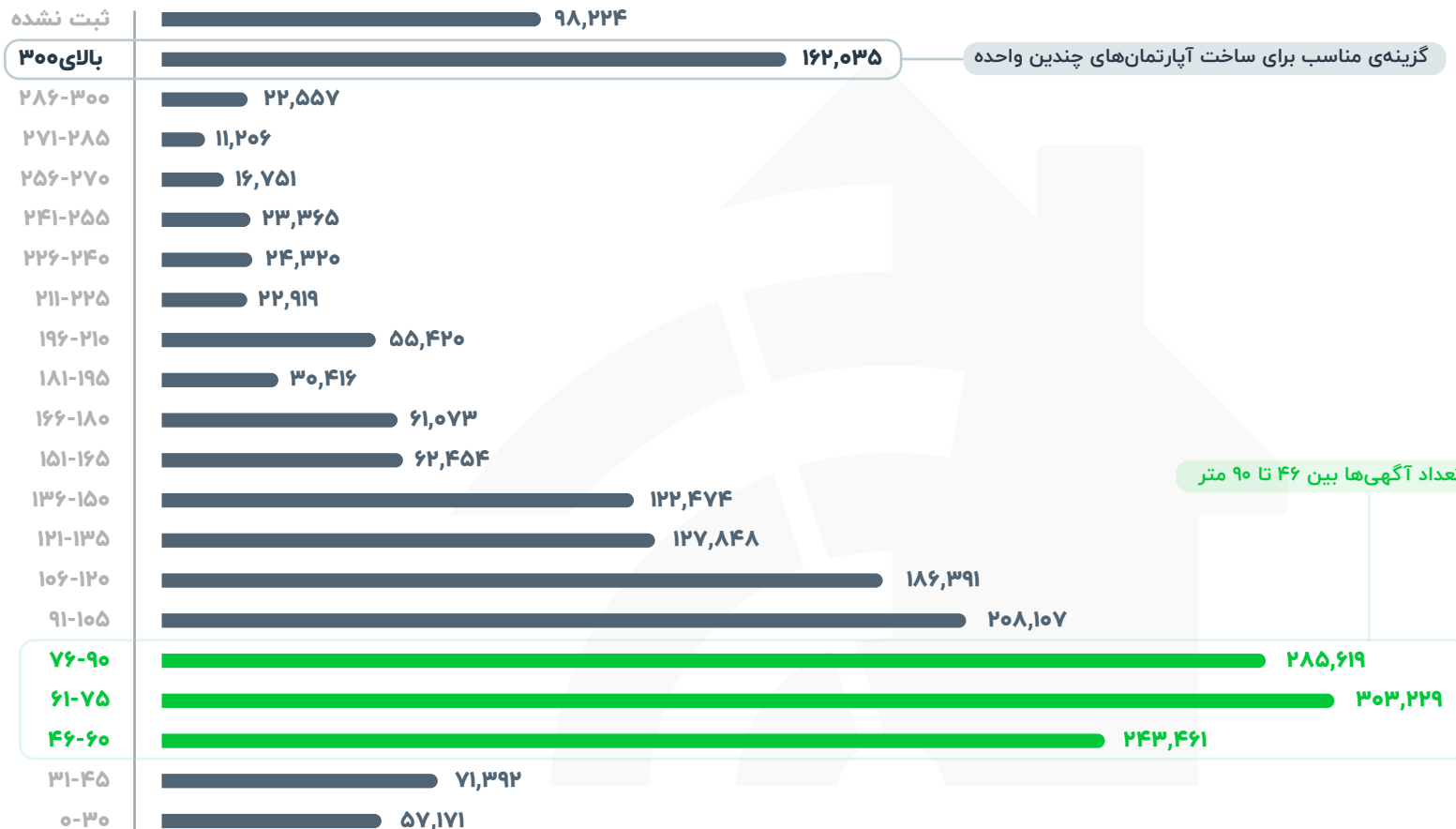


تفکیک آگهی‌ها براساس مسکونی، اداری و تجاری



همان‌طور که انتظار می‌رود، تفکیک آگهی‌ها براساس مسکونی و اداری و تجاری نشان می‌دهد آگهی‌های **مسکونی** بسیار بیش از آگهی‌های تجاری و اداری هستند.

اما شاید بتوان فاصله بسیار زیاد این دو نوع آگهی را به **رکود اقتصاد ایران** نیز مرتبط دانست. با توجه به **عوارض زیادی** که شهرداری‌ها از واحدهای تجاری و اداری دریافت می‌کنند، ساخت چنین واحدهایی با **اقبال کمتری** روبرو است. آن هم در شرایطی که مشخص نیست آیا می‌توان از چنین واحدهایی، به سادگی درآمد کسب کرد یا خیر.

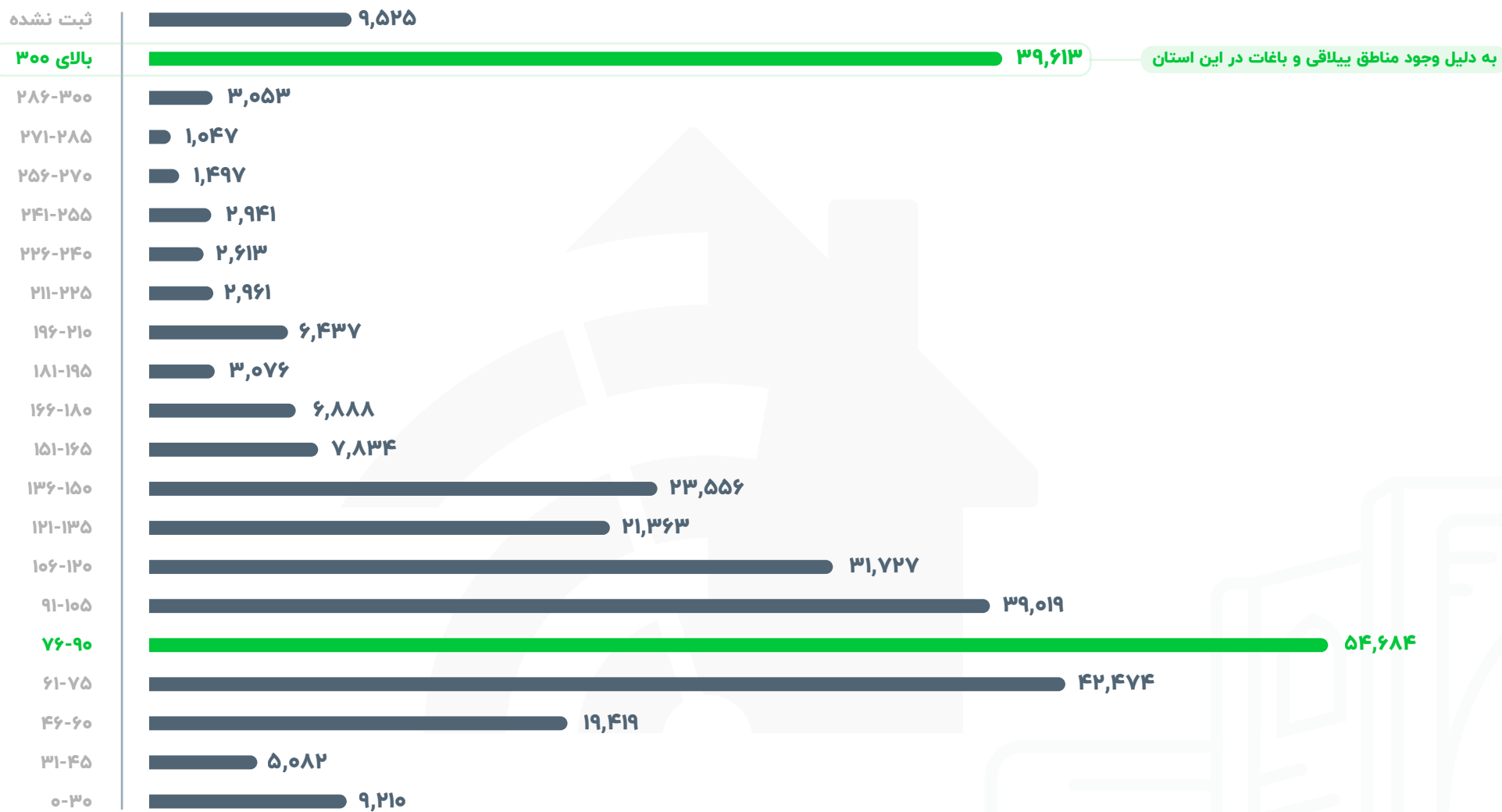




در یک نگاه کلی به سادگی می‌توان دید واحدهایی که بین ۴۶ تا ۹۰ متر هستند، **بیشترین تعداد آگهی** را دارند که با توجه به قدرت خرید عمومی و تعداد افراد خانواده‌ها، چنین وضعیتی، چندان عجیب نیست.

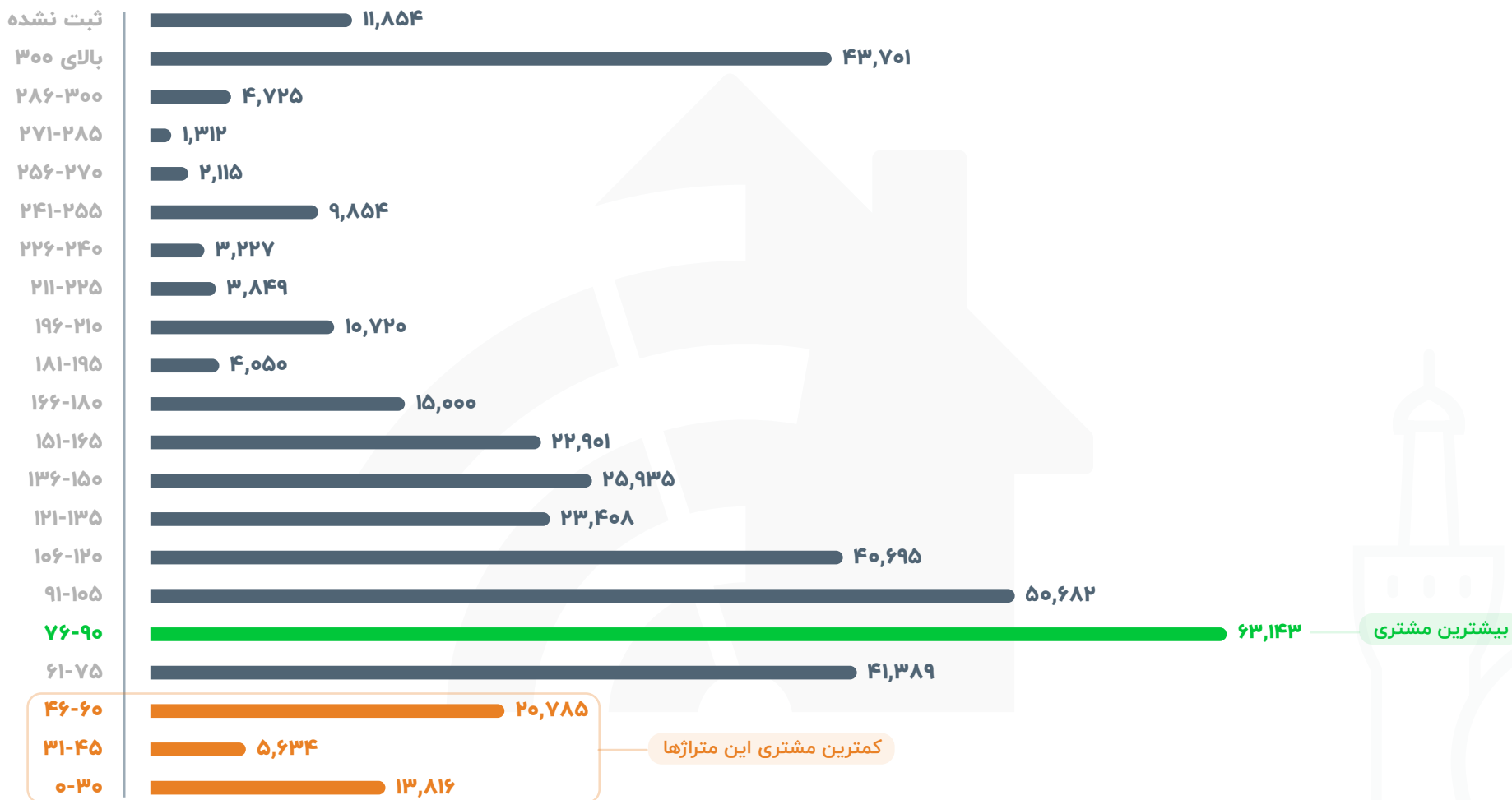
به بیان دیگر می‌توان گفت در سال‌ها اخیر، گرایش به ساخت چنین واحدهایی بیشتر شده و در مقابل، خانواده‌ها نیز از واحدهایی با **دو اتاق خواب**، استقبال می‌کنند. در مقابل، واحدهایی با مترهای بالاتر، به دلیل افزایش شدید قیمت‌ها، **اقبال کمتری** دارند.

در این میان، املاکی با متر از ۳۰۰ متر از این قاعده پیروی نمی‌کنند، زیرا گزینه‌های مناسبی برای ساخت آپارتمان‌های چندین واحده هستند.





در استان البرز نیز مانند تهران و خراسان، می‌توان قدرت خرید مردم و گرایش به سمت خانه‌های دو خوابه را مشاهده کرد. با این وجود، به دلیل وجود مناطق بیلاقی و باغات در این استان، **املاک با مترآژ بیشتر** نیز از اقبال مناسبی برخوردار هستند.





براساس آگهی‌های منتشر شده در فصل پاییز امسال می‌توان گفت در خراسان، املاک ۷۶ تا ۹۰ متر، **مشتری** **بیشتری** دارند و پس از آن نیز املاک ۹۱ تا ۱۰۵ متر قرار دارند. مقایسه این نمودار با نمودار تهران نشان می‌دهد در خراسان، املاک کمتر از ۶۰ متر، **هوادر کمتری** دارد. همچنین مشتری املاک بیش از ۲۰۰ متر از تهران **بیشتر** است.

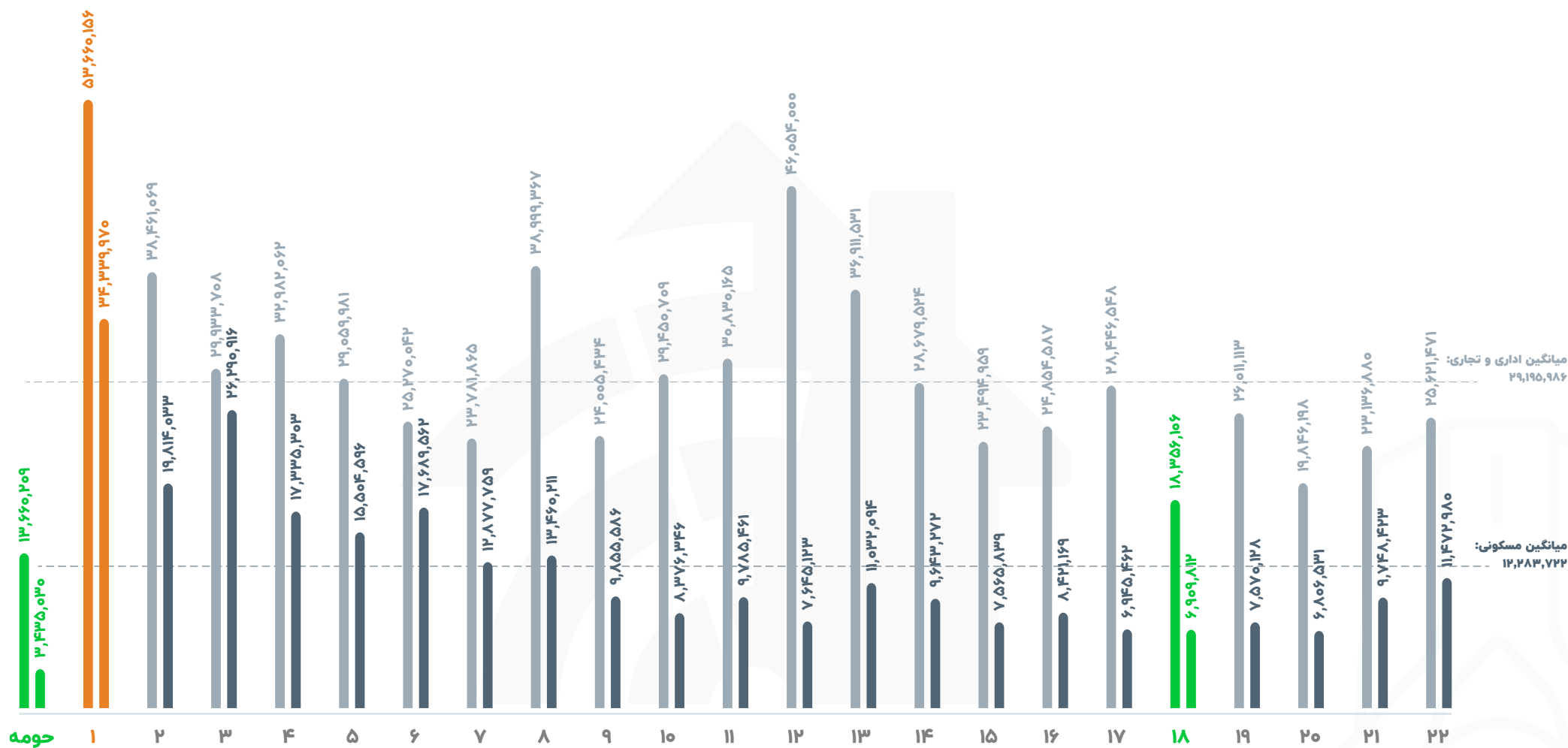


در این بخش، متوسط قیمت هر متر مربع املاک در آگهی‌های فصل پاییز دیده می‌شود؛ اما با توجه به تفاوت قیمت و کاربری واحدهای مسکونی با اداری و تجاری، آگهی‌های هر بخش به صورت مجزا بررسی شده‌اند. متوسط قیمت هر مترمربع در مناطق مختلف هر استان، در آگهی‌های ثبت شده در فصل پاییز امسال، از تقسیم مترآژ ملک ثبت شده 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. ملک‌رادار در گزارش فصلی 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.



گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان: تهران



اداری و تجاری

مسکونی



الف - مسکونی:

نمودار آگهی‌ها در تهران نشان می‌دهد بین ارزان‌ترین و گران‌ترین منطقه در استان، فاصله‌ای تقریباً **۱۰ برابر** وجود دارد. در حالی که منطقه یک با **بیش از ۳۴ میلیون تومان** به ازاء هر متر مربع، **گران‌ترین املاک** را دارد در حومه تهران این عدد به حدود **۳ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان** می‌رسد. از سوی دیگر در این نمودار دیده می‌شود که منطقه ۳ تهران از منطقه ۲ گران‌تر است.

اگر مناطق ۱ و ۳ را جدا کنیم، متوسط قیمت هر متر مربع مسکن در تهران، کمتر از ۲۰ میلیون تومان است و در داخل شهر تهران، منطقه ۲۰ (شهر ری) با کمتر از ۷ میلیون تومان، ارزان‌ترین منطقه است؛ اما این نمودار در مناطق ۲۱ و ۲۲ مجدداً صعودی می‌شود.

مقایسه قیمت هر متر مربع ملک در استان‌های تهران، البرز و خراسان نشان می‌دهد، اگر کسی قصد داشته باشد ملک خود را در استان‌های البرز یا خراسان فروخته و در تهران ملکی را خریداری کند، حتماً باید به مترهای کمتر یا مناطق جنوبی شهر فکر کند.



ب - اداری و تجاری:

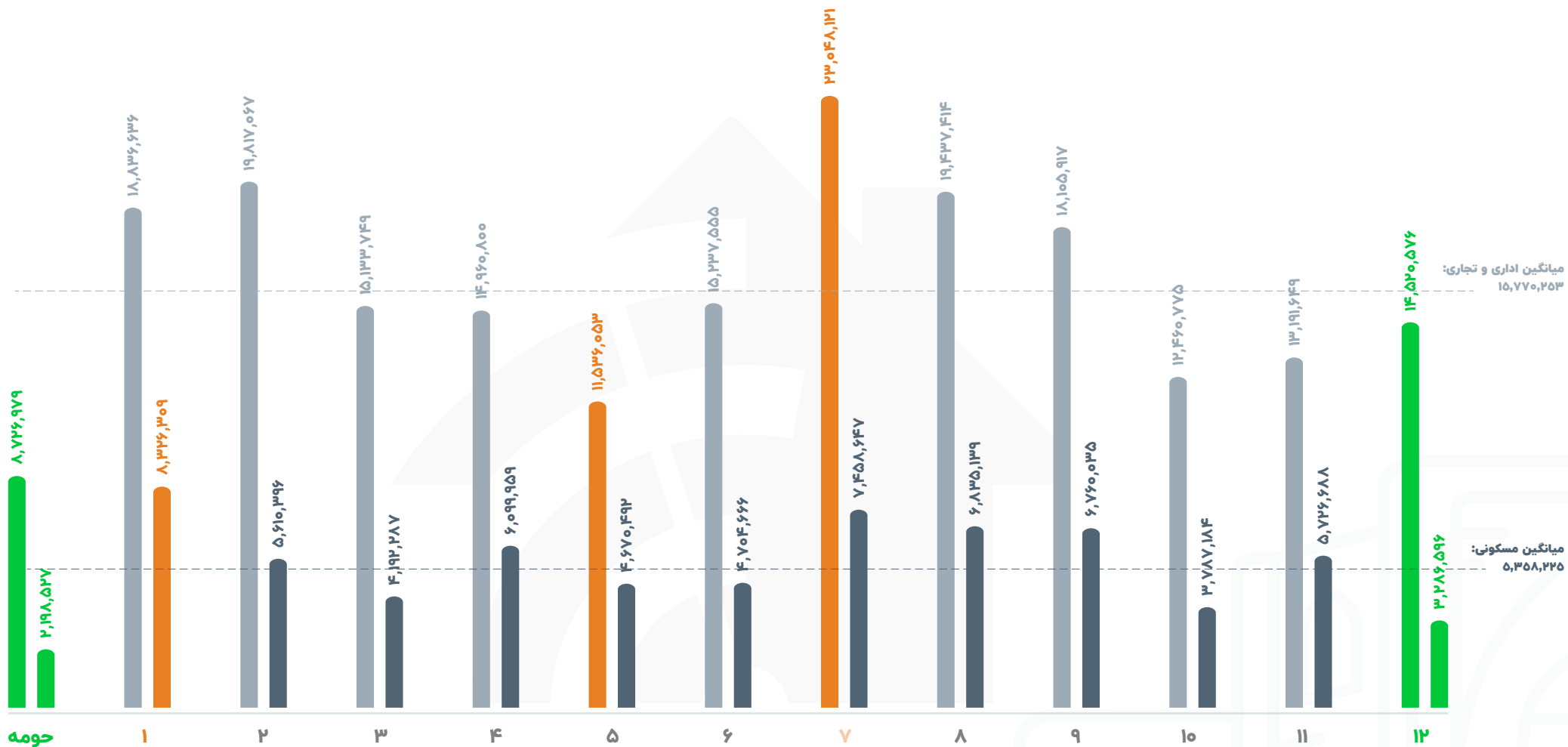
نمودار قیمت هر متر مربع ملک تجاری و اداری در تهران نشان می‌دهد منطقه ۱ در این زمینه نیز پیش‌تاز است و احتمالاً **گران‌ترین قیمت املاک تجاری** در کل کشور را در اختیار دارد. قیمت املاک تجاری و اداری در منطقه ۱ حدود ۷ میلیون تومان از منطقه ۱۲ (محدوده بازار تهران) نیز **بیشتر** است.

در داخل شهر تهران، منطقه ۱۸ **ارزان‌ترین** املاک تجاری و اداری را دارد؛ اما باید این نکته را در نظر داشت که در مناطق حومه تهران که شهرک‌های صنعتی و زمین‌های کشاورزی وجود دارد، هرچند قیمت هر مترمربع زمین، کمتر از دیگر نقاط استان است؛ اما به دلیل متراژ بالای زمین‌ها، ارزش معامله بالا خواهد رفت.

مقایسه نمودارهای املاک در تهران نشان می‌دهد تنها در منطقه ۳ است که قیمت هر مترمربع مسکن، فاصله کمی با قیمت املاک تجاری و اداری دارد.



گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان: البرز



اداری و تجاری

مسکونی



الف - مسکونی:

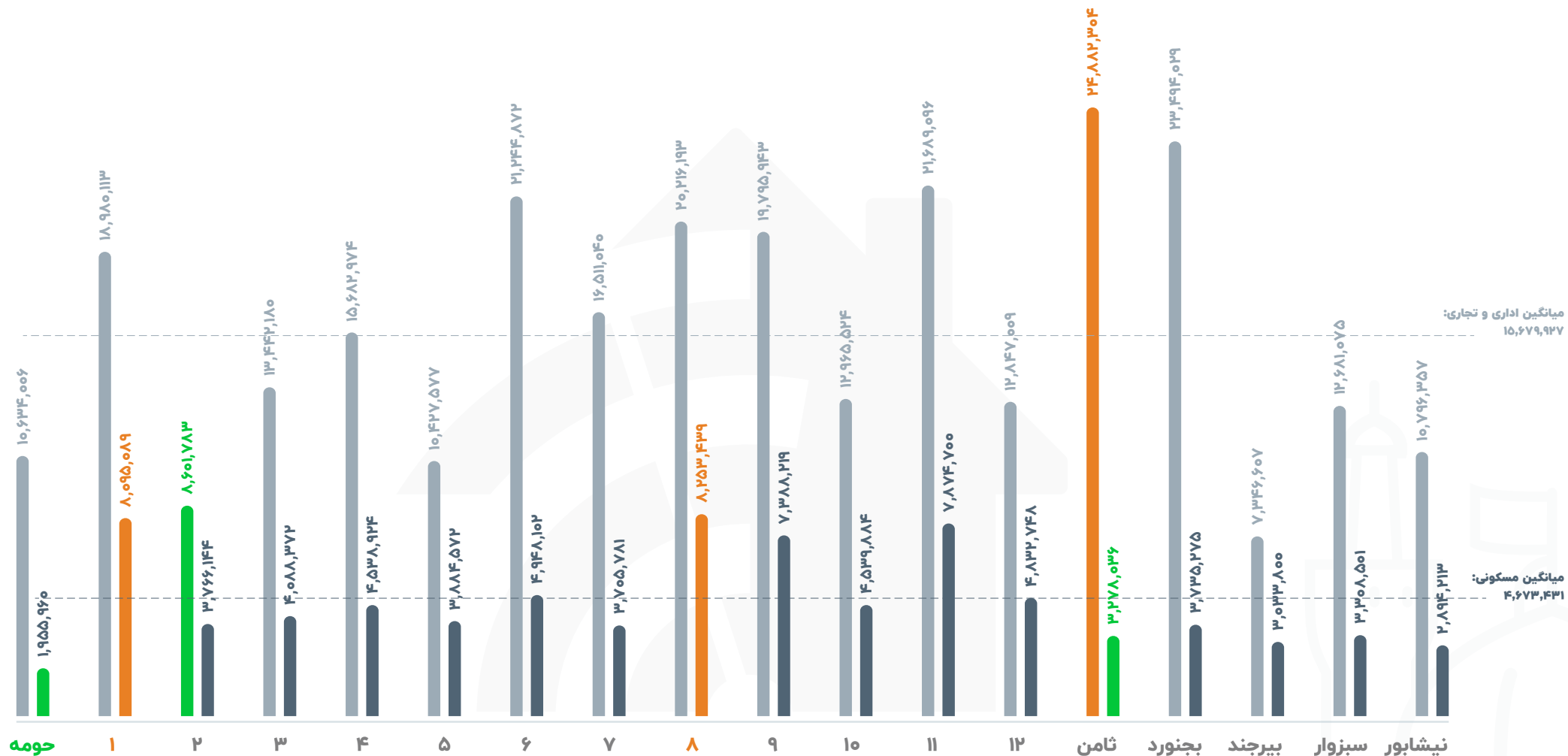
در فصل پاییز، **گران‌ترین منطقه** استان البرز، منطقه ۱ کرج بوده که به صورت متوسط هر مترمربع ملک در آن منطقه بیش از ۸ میلیون تومان، آگهی شده است. پس از آن و با فاصله حدود ۱ میلیون تومانی، منطقه ۷ قرار دارد. در داخل شهر کرج، منطقه ۱۲ **ارزان‌ترین** منطقه است؛ اما **در کل استان، ارزان‌ترین منطقه، حومه کرج** است که هر متر مربع در آن مناطق، کمی بیش از ۲ میلیون تومان است.

ب - اداری و تجاری:

در املاک تجاری و اداری استان البرز، منطقه ۷ کرج، **گران‌ترین آگهی‌ها** را در فصل پاییز داشته و هر متر مربع آن ملک اداری یا تجاری در این منطقه بیش از ۲۳ میلیون تومان قیمت‌گذاری شده است. مناطق ۲ و ۸ در رتبه‌های بعدی قرار دارند و منطقه ۵ نیز **ارزان‌ترین نقطه** از این نظر در داخل شهر کرج است؛ اما باز هم حومه شهر کرج، **ارزان‌ترین املاک تجاری و اداری** را دارد. از مقایسه آگهی‌های مسکونی با اداری و تجاری در استان البرز می‌توان دید در حالی که متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در این استان حدود ۵ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان است، متوسط هر متر مربع املاک تجاری و اداری بیش از ۱۵ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان است. همچنین می‌توان گفت به صورت نسبی، مناطقی که املاک مسکونی گران‌تری دارند، املاک اداری و تجاری هم قیمت بیشتری دارند.



گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان: خراسان



اداری و تجاری

مسکونی



الف - مسکونی:

در شهر مشهد، مناطق ۸ و ۱ با هر متر مربع بیش از ۸ میلیون تومان، **گران‌ترین نقاط** این شهر هستند و به فاصله کمی مناطق ۱۱ و ۹ قرار دارند. جالب آنکه قیمت هر متر مربع مسکن در این مناطق، تقریباً دو برابر دیگر مناطق شهر مشهد است.

در این شهر، منطقه ثامن، **ارزان‌ترین املاک مسکونی** را دارد. با این حال، حومه شهر مشهد با کمتر از ۲ میلیون تومان در هر متر مربع، ارزان‌ترین نقطه این استان است.

در حالی که متوسط قیمت هر مترمربع ملک در شهر مشهد و حومه آن حدود ۵ میلیون است، آگهی‌های ثبت شده در شهرهای نیشابور، سبزوار و بیرجند در فصل پاییز نشان می‌دهد متوسط هر متر مربع در این شهرها از متوسط قیمت ملک در مشهد، کمتر است.

املاک شهر بجنورد بیش از یک میلیون تومان در هر مترمربع از املاک مشهد ارزان‌تر هستند و در بقیه شهرها این فاصله، بیشتر می‌شود.



ب - اداری و تجاری:

همانگونه که انتظار می‌رود، **گران‌ترین املاک اداری و تجاری** در منطقه ثامن شهر مشهد (نزدیک به حرم امام رضا (ع)) قرار دارند. در این منطقه هر متر مربع ملک تجاری نزدیک به ۲۵ میلیون تومان قیمت دارد. مناطق ۱۱ و ۶ از این نظر در رتبه‌های بعدی قرار دارند. منطقه ۲ نیز **کمترین قیمت** هر متر مربع املاک اداری و تجاری را دارد و از نظر از حومه شهر مشهد نیز ارزان‌تر است.

در میان شهرهای دیگر این منطقه، شهر بجنورد بیشترین قیمت را دارد و هر متر مربع ملک تجاری در آن با گران‌ترین مناطق مشهد برابری می‌کند. شهر سبزوار نیز از برخی مناطق مشهد، گران‌تر است ولی شهر بیرجند، ارزان‌ترین املاک اداری و تجاری را دارد.

● تحلیل نسبت رهن به خرید



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

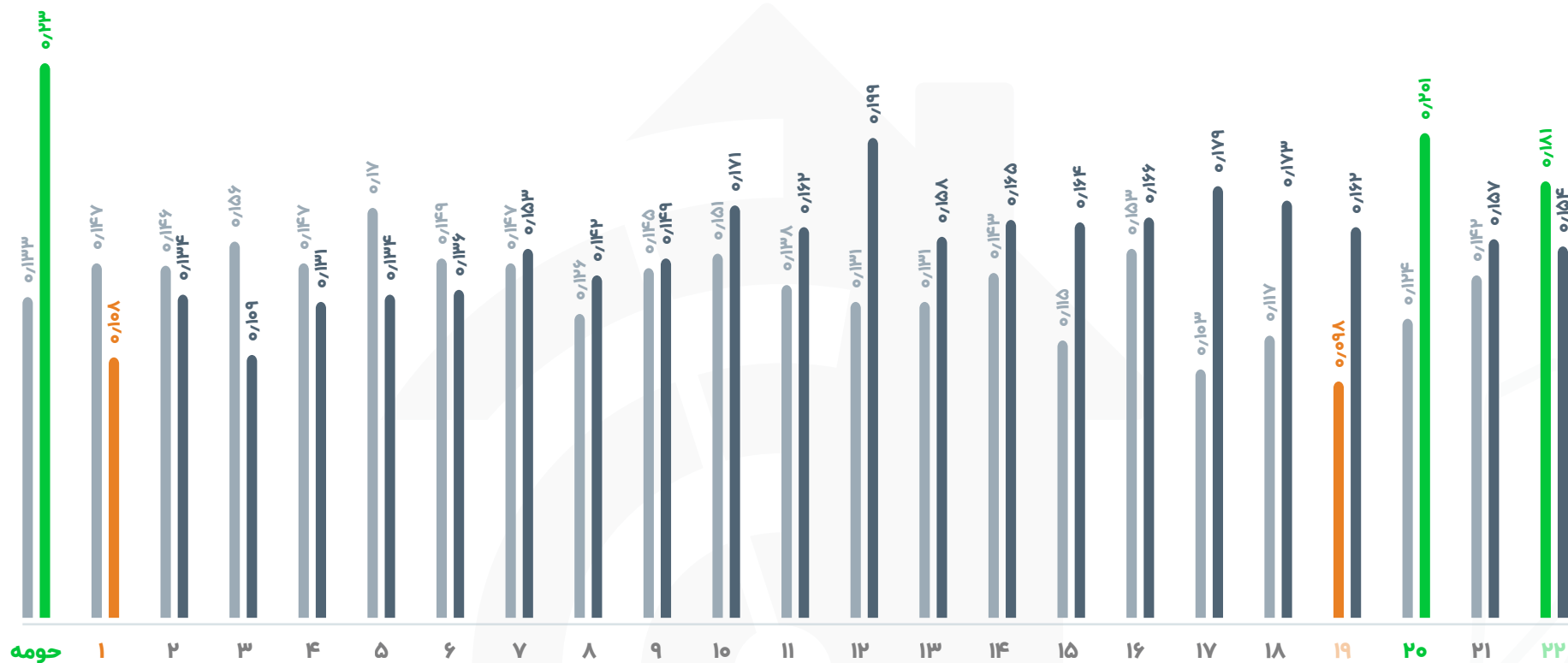
$$\text{نسبت رهن به خرید} = \frac{\text{قیمت رهن}}{\text{قیمت خرید}}$$

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 تامین هزینه خرید اولیه، بهتر.

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



نسبت رهن به خرید در مناطق مختلف: تهران



* در این نمودار، 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.

اداری و تجاری

مسکونی

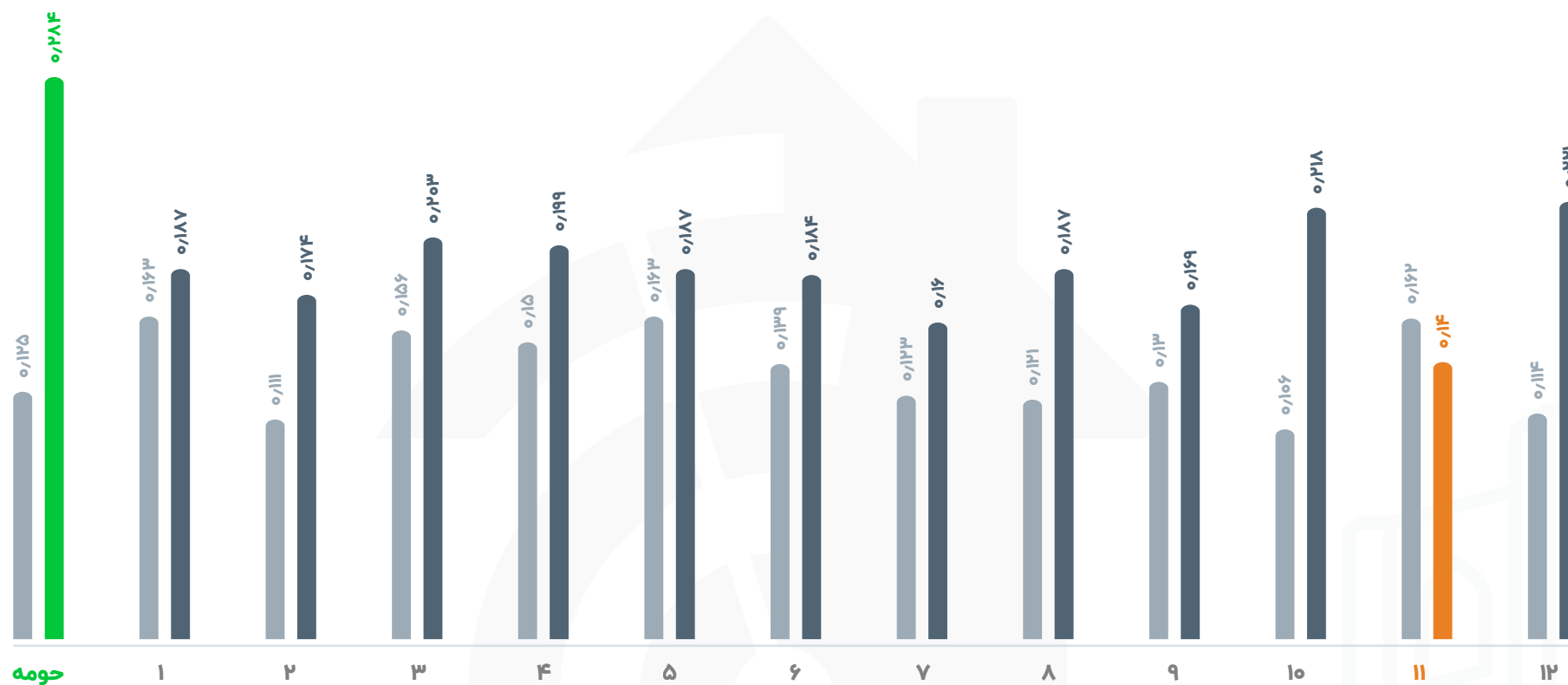


نمودارهای نسبت اجاره به خرید در استان تهران نشان می‌دهد مناطق ۱ تا ۶ و ۲۲ برای املاک تجاری و اداری، بیش از املاک مسکونی است. این مسئله را در مناطق ۱ تا ۶ می‌توان به **گرانی شدید قیمت مسکن در بهار امسال و رشد کمتر اجاره‌ها** نسبت داد. در منطقه ۲۲ نیز به دلیل ساخت‌وساز فراوان، تقاضا برای املاک تجاری و اداری (خدماتی مانند مغازه) **بسیار بالا** است.

از سوی دیگر در مناطق ۱۲ تا ۲۰ و حومه تهران، نسبت اجاره به خرید برای املاک مسکونی **بیشتر** است و به نظر می‌رسد اگر کسی قصد سرمایه‌گذاری در مسکن را دارد، نیمه جنوبی تهران برای این کار، مناسب‌تر است.



نسبت رهن به خرید در مناطق مختلف البرز



* در این نمودار، شهر کرج به عنوان مرکز استان البرز با ۱۲ منطقه در مرکز قرار گرفته است و کلیه مناطق مسکونی و ویلاقی بیرون از این ۱۲ منطقه به عنوان حومه کرج محسوب شده‌اند.

اداری و تجاری

مسکونی

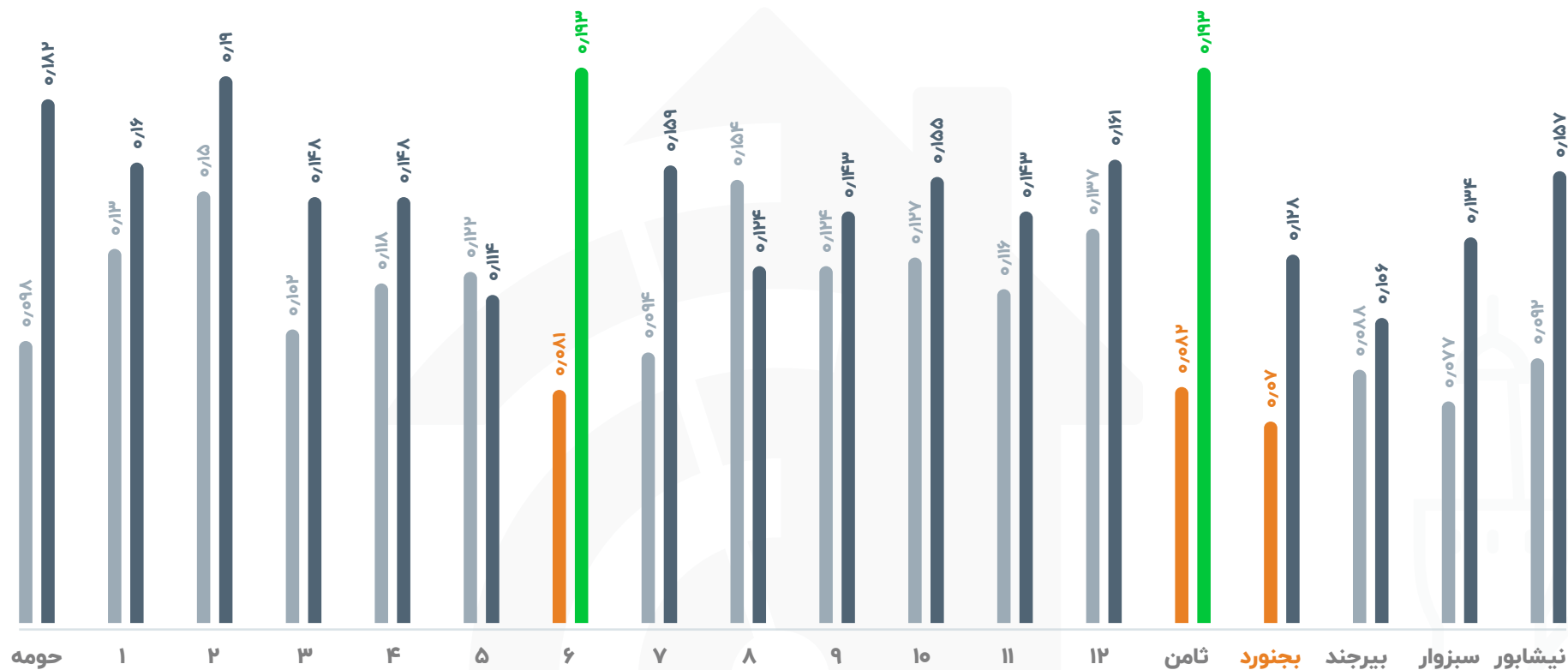


در املاک مسکونی، **بالاترین نسبت قیمت اجاره به خرید**، در اختیار حومه شهر کرج است که تا ۲۸ درصد نیز می‌رسد. از این نظر، منطقه ۱۱ کرج **کمترین نسبت** را در اختیار دارد؛ به صورتی که در همین منطقه، نسبت اجاره املاک تجاری به خرید آنها، بیش از املاک مسکونی است.

در یک نگاه کلی می‌توان گفت در استان البرز نوسان نسبت اجاره به خرید در املاک تجاری و اداری کمتر از املاک مسکونی است.



نسبت رهن به خرید در مناطق مختلف: خراسان



* در این نمودار، شهر مشهد به عنوان مرکز استان خراسان رضوی با ۱۳ منطقه در مرکز قرار گرفته است و کلیه مناطق مسکونی و ویلایی بیرون از آن به عنوان حومه محسوب شده‌اند. همچنین شهرهای بجنورد، بیرجند، سبزوار و نیشابور نیز در این نمودار دیده می‌شوند.

اداری و تجاری

مسکونی



همان‌طور که انتظار می‌رود، املاکی که قیمت بیشتری دارند، نسبت کمتری در مقایسه قیمت اجاره به خرید، به دست می‌دهند و از این نظر شاید بتوان گفت چندان برای خرید و اجاره دادن، مناسب نیستند.

در شهر مشهد، منطقه ثامن که گران‌ترین املاک اداری و تجاری را دارد، یکی از مناطقی است که قیمت اجاره به خرید آن، **حتی از ۱ (۱۰ درصد) نیز کمتر** است. همین حالت در شهر بجنورد نیز تکرار شده است که کمترین نسبت را در کل منطقه خراسان دارد.

در بخش املاک مسکونی نیز مناطق ۶ و ثامن، **نسبت بالاتری** دارند. جالب اینکه در هر دو منطقه، این نسبت برای املاک تجاری و اداری، بسیار کم است. به نظر می‌رسد اگر کسی قصد دارد در این مناطق، ملکی را خریده و اجاره دهد، بهتر است آن ملک، مسکونی باشد.

در یک نگاه کلی، هیچ شهر و منطقه‌ای در خراسان نیست که نسبت قیمت اجاره به خرید آن، به ۰/۲ (۲۰ درصد) برسد.

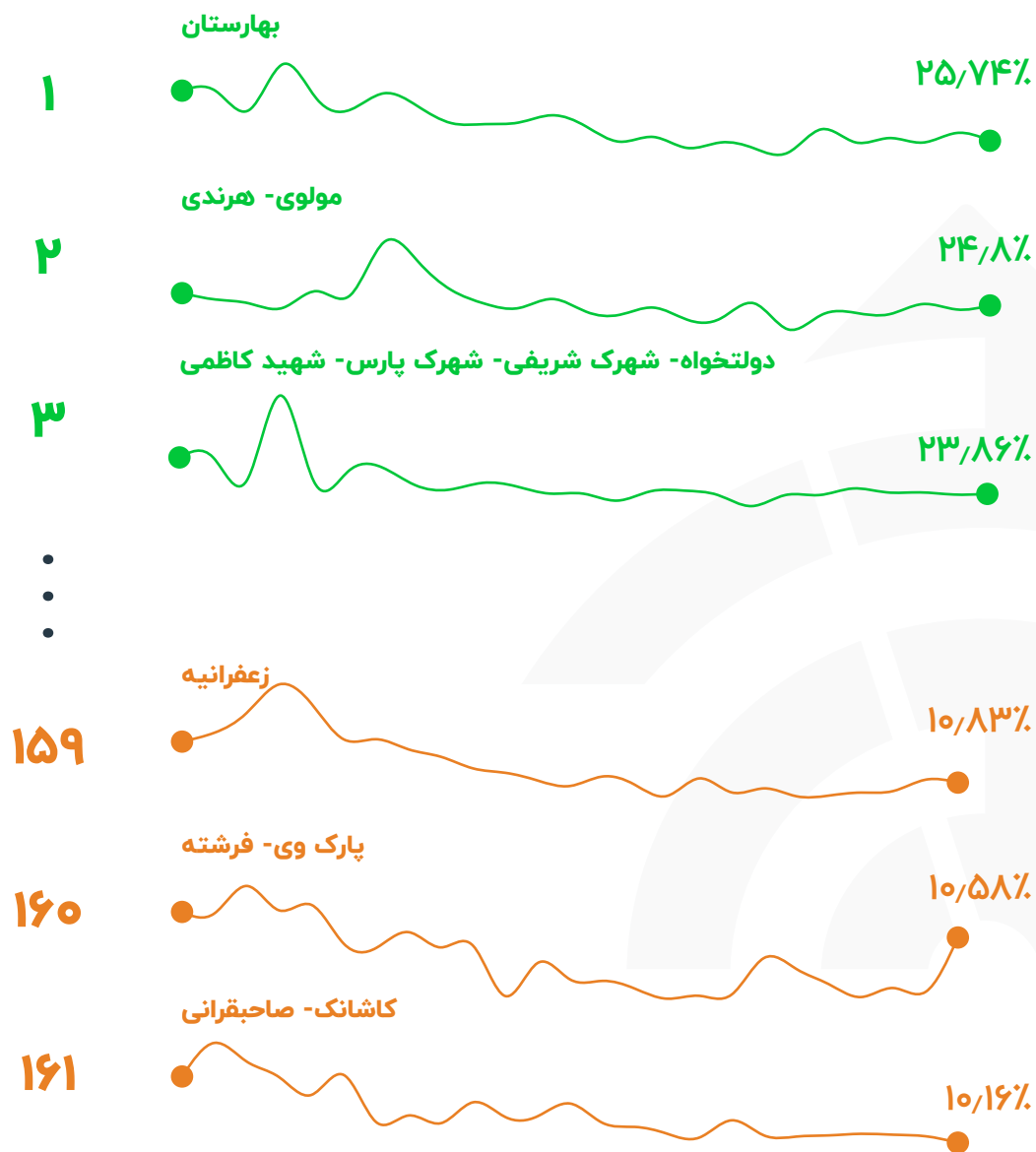


رهن کامل خونه به عنوان قسمتی از پول:

اجاره دادن خانه بلافاصله پس از خرید آن، یکی از راه‌کارهایی است که برخی افراد مجبور به استفاده از آن می‌شوند. زمانی که مجموع پول نقد و وام برای خرید خانه کم است می‌توان از این راهکار استفاده کرد. بدین ترتیب مهم است خانه‌ای که خریداری می‌شود، به چه قیمتی اجاره (رهن) می‌رود. نسبت رهن به خرید که یکی از آیتم‌های اصلی گزارش فصلی ملک‌رادار است، در مناطق مختلف هر شهر، میزان متفاوتی دارد که معمولا از عددی میان ۰/۰۶ تا ۰/۲ در نوسان است. به بیان دیگر می‌توان بین ۶ تا ۲۰ درصد قیمت خرید ملک را از طریق رهن آن، تامین کرد. همان‌گونه که می‌بینید این دامنه، بسیار بزرگ و عددی که به دست می‌دهد، تاثیرگذار است. به همین دلیل مهم است که در کدام ناحیه از هر شهر، ملکی خریداری می‌شود.



پول کم داریم، کجا می‌تونم خونه بخرم؟



به عنوان مثال در شهر تهران (بدون در نظر گرفتن حومه)، **بهترین نسبت‌ها** به ترتیب متعلق به محله‌های زیر است:

۱- بهارستان

۲- مولوی هرندی

۳- دولتخواه، شهرک شریفی

و **کمترین نسبت‌ها** را نیز مناطق زیر دارند:

۱۵۹- زعفرانیه

۱۶۰- پارک‌وی، فرشته

۱۶۱- کاشانک صاحبقرانیه

همان‌طور که مشاهده می‌کنید، مناطقی که به عنوان شمال شهر تهران شناخته می‌شوند، **نسبت کمتری** به دست می‌دهند. هرچند این نتیجه‌گیری، مطلق نیست.

● کاهش آگهی‌ها و افزایش
در حومه



رکود بازار مسکن که در سال جاری شاهد آن هستیم، دلایل مختلفی دارد؛ اما نمود آن را در تعداد آگهی‌های ملکی در استان‌های مختلف می‌توان به خوبی مشاهده کرد. هرچند تعداد آگهی‌های ملکی در پاییز امسال نسبت به دو فصل دیگر، افزایش داشته؛ اما به نسبت زمان مشابه در سال گذشته، **کاهش چشمگیری** را نشان می‌دهد. یکی از دلایل این کاهش آگهی‌ها را می‌توان در **گرانی شدید قیمت مسکن** دانست که منجر به ناتوانی خریداران واقعی در خرید ملک مورد نظر خود شد.





این موضوع سبب شد تقاضا برای مسکن به حومه شهرهای بزرگ منتقل شود که نمود آن را می‌توان در **افزایش قابل توجه آگهی‌های ملکی** در این مناطق، دید. این افزایش تقاضا در حومه، به دنبال خود افزایش تعداد معاملات و افزایش قیمت در آن مناطق را نیز به همراه آورد. هرچند تعداد آگهی‌های مناطق حومه‌ای همچنان به نسبت داخل شهرهای بزرگ، کمتر است (به‌خصوص در تهران این فاصله به خوبی دیده می‌شود) اما رشد تعداد آگهی‌ها را نمی‌توان نادیده گرفت.



پیش بینی ●



نسبت رهن به خرید



افزایش نسبت رهن به اجاره، از افزایش قیمت در ماه آینده خبر می‌دهد

خرید



آمار بانک مرکزی تهران



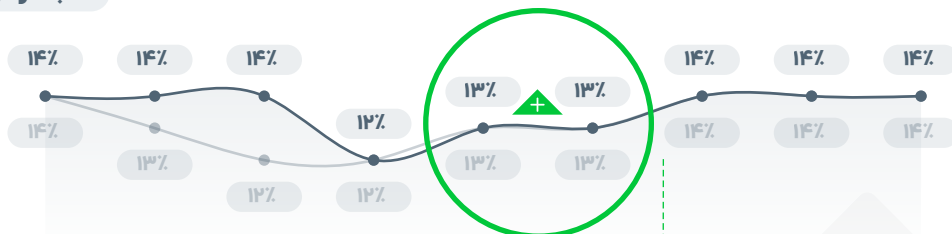
بانک مرکزی به صورت مرتب، گزارش معاملات مسکن را منتشر می‌کند؛ اما پیش از آنکه گزارش معامله یک ملک در آمارهای بانک مرکزی قرار گیرد، دو مرحله طی شده است. مرحله اول، انتشار آگهی فروش است و مرحله دوم، انجام معامله در بنگاه های املاک. معمولاً میان انتشار آگهی تا معامله نهایی و ثبت رسمی، حدود ۲ ماه فاصله وجود دارد.

ملک‌رادار در گزارش‌های خود، روند انتشار آگهی‌های ملکی را بررسی می‌کند که با توجه به آن می‌توان ارزیابی مناسبی از روند آینده بازار مسکن در مناطق مختلف، انجام داد.



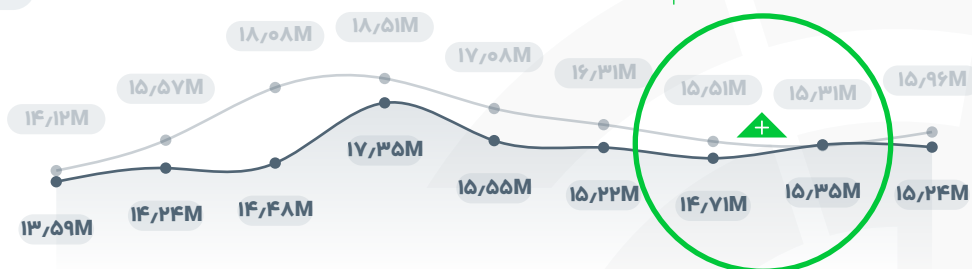
پیش‌بینی قیمت ملک‌رادار (منطقه ۵)

نسبت رهن به خرید



افزایش نسبت رهن به اجاره، از افزایش قیمت در ماه آینده خبر می‌دهد

خرید



آمار بانک مرکزی تهران



به عنوان مثال می‌توان حدس زد زمانی که در منطقه‌ای، نسبت اجاره به خرید، عدد مناسبی می‌شود، در آینده نه چندان دوری، معاملات مسکن به آن سمت **گرایش** پیدا خواهد کرد. نمودارهای روبرو از روند بازار مسکن در منطقه ۵ تهران تهیه شده‌اند.

نمودار اول، نسبت رهن به قیمت خرید در نه ماهه اول امسال را نشان می‌دهد و اینکه بین شهریور و مهر این نسبت افزایش داشته است. در نمودار دوم می‌بینیم که در فاصله بین مهر و آبان، قیمت خرید در این منطقه رشد داشته و در نهایت، نمودار سوم از گزارش بانک مرکزی تهیه شده که روند قیمت نهایی معاملات در منطقه ۵ در نه ماهه اول امسال را نشان می‌دهد و افزایش قیمت بین آبان و آذر ماه مشهود شده است.

● قطعی اینترنت



قطعی ۱۱ روزه اینترنت، بازار آنلاین مسکن را با سفتهای شدید روبرو کرد و در رکود حاکم بر بازار مسکن تأثیر گذاشت.

در حالی که بازار مسکن در سال جاری رکود شدیدی را تجربه می‌کند، قطعی اینترنت باعث ایجاد وقفه‌ای جدی در انتشار آگهی‌های این صنعت شده و رکود را شدیدتر کرد؛ به گونه‌ای که آمار معاملات مسکن در آبان ماه امسال، **۴۰ درصد** کمتر از همین مدت در سال گذشته بود.

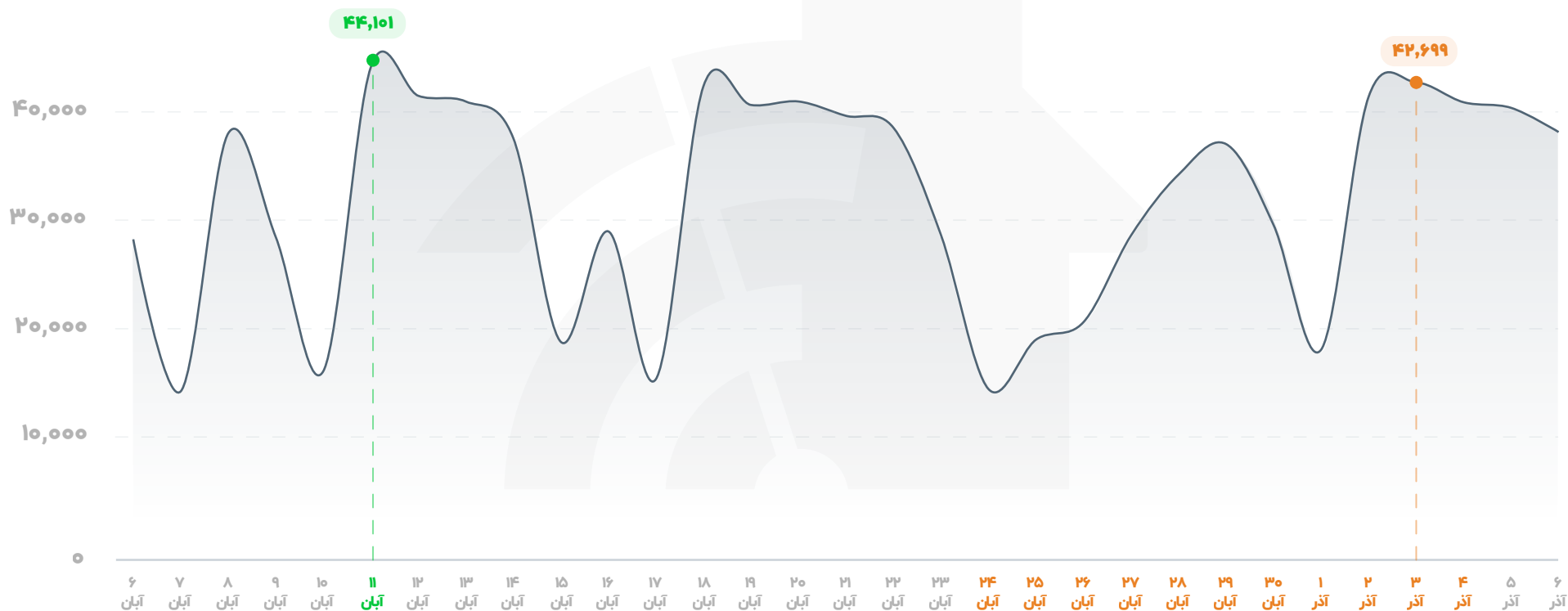
ملک‌رادار به عنوان موتور جست‌وجوی آگهی‌های املاک ایران، به صورت روزانه آگهی‌های سایت‌های مختلف را منتشر می‌کند. آمارهای این پلتفرم نشان می‌دهد به دنبال قطعی اینترنت، مجموع آگهی‌های سایت‌های دیوار، شیپور، آی‌هوم و... به میزان قابل توجهی **کاهش** داشته است. (نمودار ۱ در صفحه‌ی بعد)

در همین حال باید توجه داشت که آمارها نشان می‌دهند ۹۰ درصد آگهی‌های ملکی در دو سایت اینترنتی دیوار و شیپور منتشر می‌شوند و در سال‌های اخیر، سهم روزنامه‌ها در انتشار آگهی، بسیار کم شده است.



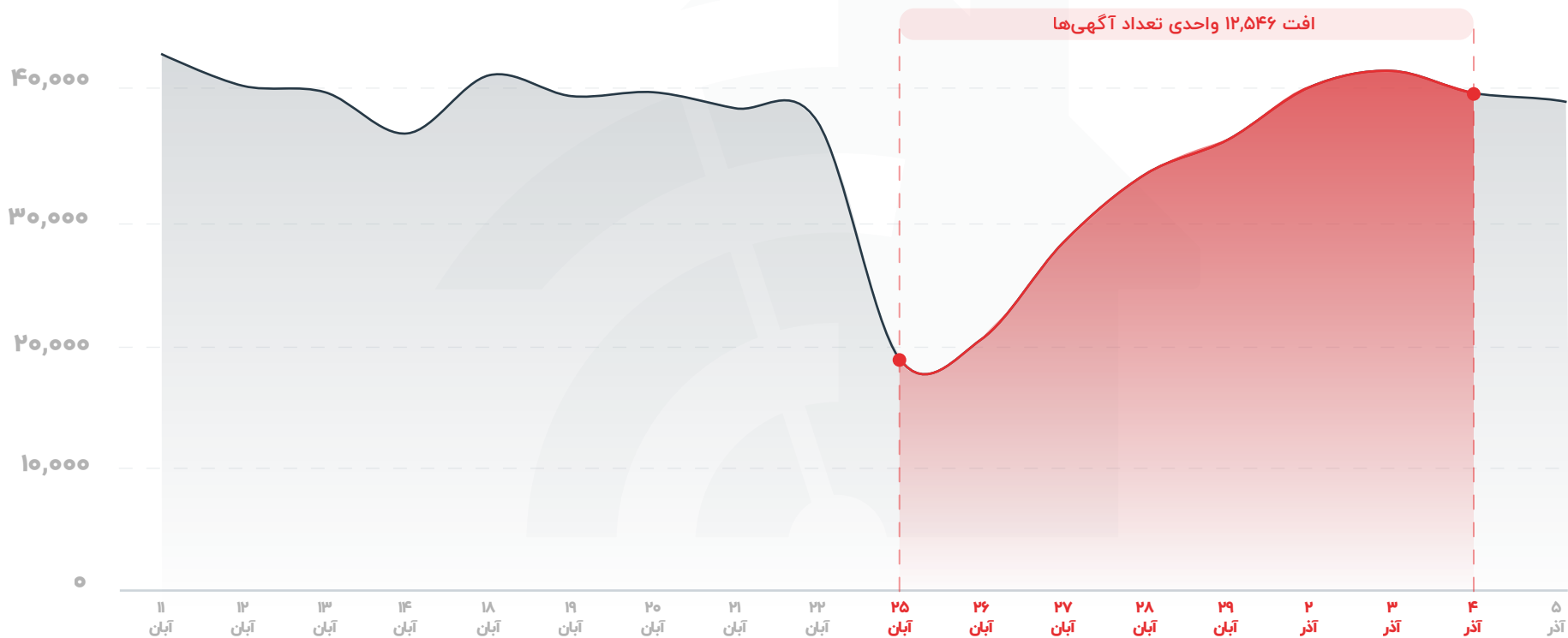
نگاهی به تأثیر قطعی اینترنت بر بازار آنلاین مسکن: نمودار ۱

نمودار ۱ نشان می‌دهد روند انتشار آگهی‌ها در روزهای قطع اینترنت، کمتر از حالت نرمال شده و حتی پس از وصل اینترنت ثابت در برخی از استان‌ها از جمله تهران، باز هم تعداد آگهی‌ها به بالاترین حد یک ماهه نرسیده است. در این بازه زمانی، بیشترین تعداد آگهی در روز ۱۱ آبان ماه منتشر شده (۴۴۱۰۱ مورد) ولی پس از وصل اینترنت ثابت، بیشترین تعداد آگهی مربوط به روز سوم آذر است (۴۲۶۹۹ مورد) که همچنان با بیشترین میزان، ۱۴۰۰ مورد فاصله دارد.



نگاهی به تأثیر قطعی اینترنت بر بازار آنلاین مسکن: نمودار ۲

نمودار ۲، تعداد آگهی‌ها در روزهای کاری هفته (شنبه تا چهارشنبه) را نشان می‌دهد. در این نمودار به خوبی می‌توان مشاهده کرد که قطعی اینترنت، با آگهی‌های ملکی در سایت‌ها چه کرده است. بررسی بیشتر تعداد آگهی‌ها نشان می‌دهد در حالی که از ۱۸ تا ۲۲ آبان ماه به صورت میانگین روزانه **۳۹،۷۴۳** آگهی ملکی در سایت‌ها منتشر شده‌اند، از **۲۵ تا ۲۹ آبان ماه به طور متوسط ۲۷،۱۹۷ آگهی منتشر شده است.**

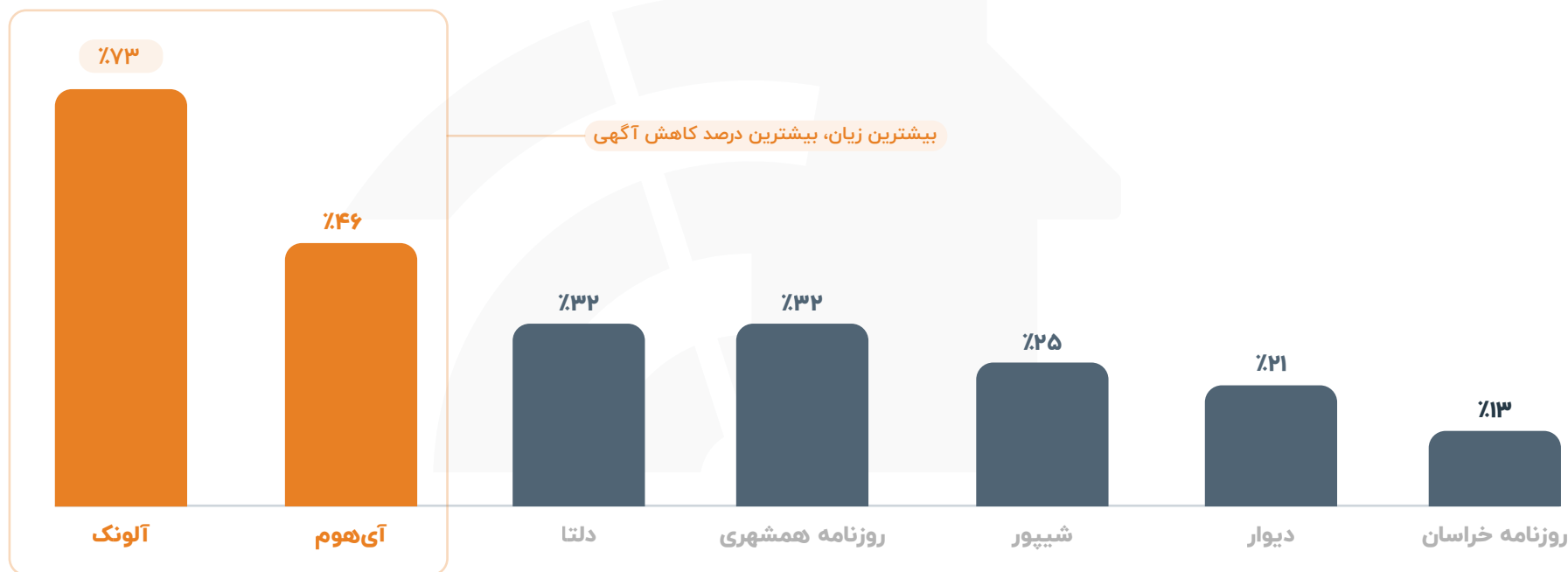


* در بررسی روند انتشار آگهی‌های ملکی باید به این نکته توجه داشت که تعداد آگهی‌ها حتی در حالت عادی نیز در روزهای پنجشنبه و جمعه (و ایام بین‌التعطیل) کمتر از روزهای کاری است. برای دانستن دقیق تأثیر قطع اینترنت بر تعداد آگهی‌های ملکی، لازم است چنین روزهایی را از نمودار حذف کنیم.



نگاهی به تأثیر قطعی اینترنت بر بازار آنلاین مسکن: نمودار ۳

در این نمودار دیده می‌شود سایت‌های **آلونک و آی‌هوم**، بیش از دیگران در این مدت، آگهی از دست داده‌اند؛ اما سایت‌های دیوار و شیپور که سهم عمده در آگهی‌های ملکی را در اختیار دارند، درصد کاهش کمتر داشته‌اند. بدین ترتیب می‌توان گفت قطعی اینترنت، به کسب‌وکارهای کوچک‌تر، زیان بیشتری رسانده است. (باید توجه داشت که این نمودار براساس درصد است و تعداد آگهی‌ها را نشان نمی‌دهد.) در همین حال، روزنامه همشهری علی‌رغم آنکه دفاتر جذب آگهی نیز دارد، در این مدت با کاهش ۳۲ درصدی آگهی‌های ملکی روبرو شده است. در مقابل، روزنامه خراسان، کمترین میزان کاهش را دارد که می‌توان دلیل آن را استقرار دفتر اصلی این روزنامه در شهر مشهد دانست که به نسبت دیگر نقاط ایران، آرام‌تر بوده است.



* در این میان، تمامی پلتفرم‌های انتشار آگهی ملکی به یک اندازه با کاهش آگهی روبرو نشده‌اند. اگر تعداد آگهی هر سایت در هفته ۱۸ تا ۲۴ آبان (پیش از قطع شدن اینترنت) را با آگهی‌های هفته ۲۵ آبان تا ۱ آذر مقایسه کنیم، میزان کاهش آگهی‌ها به خوبی مشخص می‌شود. این نمودار درصد کاهش آگهی‌های هر پلتفرم در این دو بازه زمانی را نشان می‌دهد.



نگاهی به تأثیر قطعی اینترنت بر بازار آنلاین مسکن: نتیجه

این **کاهش بیش از ۱۲ هزار آگهی در روز**، تنها مربوط به بخش انتشار می‌شود و در موضوع بازدید، شاید وضعیت از این هم بدتر باشد.

به عنوان نمونه، سایت ملک‌رادار (بخش خبری که از قسمت انتشار آگهی‌ها مجزا است) در این بازه زمانی به شدت با **کاهش تعداد بازدیدکنندگان** روبرو بوده است هرچند آمار بازدیدها همچنان بالا است که می‌تواند نشان دهد در حالی که عده کمی به سایت دسترسی داشته‌اند؛ اما بارها و بارها به آن سر زده‌اند؛ کاری که بسیاری از ما در آن مدت با سایت‌های داخلی مختلف انجام دادیم!

در یک نگاه کلی می‌توان گفت قطعی ۱۱ روزه اینترنت، تأثیر زیادی بر بازار آنلاین مسکن و انتشار آگهی‌های آن گذاشت و در نتیجه، آمار معاملات را نیز تحت تأثیر قرار داد و به **رکود این بازار**، دامن زد.

● بازار مسکن



ماه انتهایی فصل خزان در حالی خاتمه یافت که رونق نسبی معاملات، روندی متفاوت از ماه‌های مهر و آبان را رقم زد. طی آذر ماه سال جاری ۹،۵۳۷ واحد مسکونی با قیمت متوسط ۱۳۵،۲۵۷ هزار ریال در هر متر مربع در شهر تهران مورد معامله قرار گرفت که به ترتیب نشانگر رشد ۱۳۴/۷ و ۸/۵ درصدی تعداد معاملات و متوسط قیمت نسبت به ماه گذشته بود. تفاوتی که برای برخی افراد انتشار سیگنالی از رونق و برای برخی دیگر توام با نگرانی ناشی از رشد قیمتی طی ماه‌های جاری بود.

با فرض ثبات در متغیرهای اقتصاد کلان علی‌الخصوص نرخ دلار، کشش‌پذیری قیمت مسکن نهایتاً حرکت در مدار تورم موجود را میسر سازد (انتظار افزایش قیمت مسکن بیش از تورم عمومی نمی‌رود). از سویی دیگر این موضوع عملاً موجب رغبت کمتر بخش سفته‌بازی بازار مسکن طی ماه‌های جاری شده است. در نقطه مقابل رشد تقاضای مصرفی بخش مسکن سیگنالی امیدبخش برای اقتصاد کشور و فعالان حاضر در این حوزه است.

با فرض ثبات بر سایر متغیرهای اثرگذار و همچنین سایه تورم‌انتظاری بر تصمیم‌گیری مردم، حداقل طی سه ماهه انتهایی سال جاری به نظر می‌رسد رونق نسبی معاملات مسکن با توجه به پذیرش سطوح قیمتی جدید دور از انتظار نباشد. با در نظر گرفتن این مسائل و چشم‌انداز اقتصادی کشور، همچنان توصیه می‌شود که در سطوح فعلی قیمتی، افراد بین تقاضای مصرفی و سرمایه‌گذاری بخش مسکن تفاوت قائل شده و ترجیحاً با دید مصرفی اقدام به خرید ملک در بازار حال حاضر مسکن در کشور کنند.