



ملک‌رادار

گزارش فصلی آگهی‌های
بازار املاک، بهار ۹۹

● گزارش فصل بهار ۹۹
در یک نگاه



۱,۸۳۱,۰۳۶
تعداد آگهی‌های فروش



۸۵۲,۶۴۹
تعداد آگهی‌های رهن و اجاره



۲,۶۸۳,۶۸۵

**تعداد آگهی‌های
ثبت شده**

۲,۳۸۵,۳۱۷
تعداد آگهی‌های مسکونی



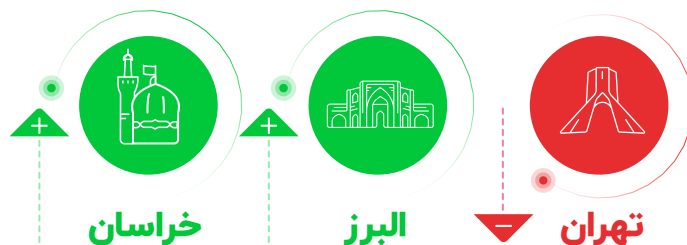
۲۹۸,۳۶۸
تعداد آگهی‌های تجاری و اداری





تعداد کل آگهی‌های ملکی

در تهران نسبت به زمستان سال گذشته کاهش آگهی‌های ملکی را داریم اما در منطقه خراسان و استان البرز شاهد افزایش آگهی‌ها هستیم.



مهاجرت به حومه

روند افزایش تعداد آگهی‌های ملکی در حومه شهرهای بزرگ که از سال گذشته آغاز شده بود، ادامه دارد.

**افزایش مهاجرت
به حومه**

در تهران

در تهران حدود ۶۰۰ هزار آگهی اجاره در فصل بهار منتشر شده است.

**انتشار حدود
۶۰۰ هزار آگهی اجاره**

آگهی‌های فروش ملک

آگهی‌های فروش ملک در استان تهران بیش از ۲۰۰ هزار مورد کمتر شده است.

**کاهش بیش از
۲۰۰ هزار مورد**

میانگین کلیک آگهی‌ها

میانگین کلیک آگهی‌ها در فصل زمستان سال گذشته ۰/۲۳ بود و در فصل بهار به ۰/۲۸ رسیده است.

**افزایش به
۰.۲۸**

سهم پلتفرم

در فصل بهار باز هم سایت دیوار سهم خود را در بازار آگهی‌های ملکی افزایش داد و به بیش از ۷۴ درصد رساند.

**افزایش به بیش
از ۷۴ درصد**





املاک استان البرز

مناطق ۱ و ۷ کرج همچنان گرانترین املاک استان البرز را دارند.

کرج

کرج

منطقه ۷

منطقه ۱

گرانترین
مناطق

شهرهای شمالی

برای اولین بار، اطلاعات بازار آگهی‌های ملکی در شمال ایران در این گزارش، منتشر شده است.

شمال ایران در
ملک‌رادار



املاک مسکونی مشهد

در املاک مسکونی مشهد منطقه ۱ با افزایش بیش از ۶ میلیون تومان در هر متر مربع به متوسط بیش از ۱۴ میلیون تومان رسیده است.

مشهد

منطقه ۱

افزایش
۶ میلیون تومانی

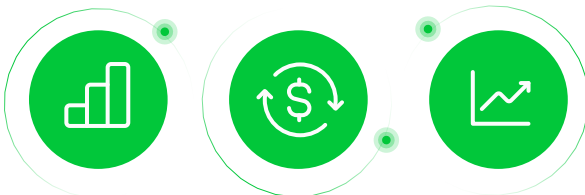
در حومه‌ی کرج

روند افزایش نسبت رهن به خرید در حومه کرج که در زمستان ۳۰ درصد بود در فصل بهار متوقف شده و تا ۲۶ درصد کاهش یافته است.

کاهش نسبت رهن به
خرید به ۲۶ درصد

بازار مسکن

تحلیل بازار مسکن، تاثیر نوسانات بازار ارز و رشد شاخص بورس بر بازار مسکن را در این گزارش ببینید.



در استان‌های شمالی

در تهران، البرز و خراسان تعداد آگهی‌های فروش ملک بین ۱/۵ تا ۳ برابر آگهی‌های اجاره است اما این نسبت در استان‌های شمالی بیش از ۱۰ برابر است.

۱۰ برابر بیشتر از تهران،
البرز و خراسان

فهرست •



- درباره گزارش ۵
- مقایسه بهار ۹۹ و زمستان ۹۸:
- تعداد کل آگهی‌ها ۱
 - آگهی‌های رهن و اجاره ۲
 - آگهی‌های فروش ۳
 - آگهی‌های اداری و تجاری ۴
 - آگهی‌های مسکونی ۵
 - درصد آگهی‌های منتشر شده ۶
 - کیفیت آگهی‌ها ۷
 - سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها ۹
 - پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده در تهران ۱۱



- پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده در البرز ۱۲
- پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده در خراسان ۱۳
- مهاجرت به حومه ۱۴
- تفکیک آگهی‌ها براساس:
- فروش و رهن و اجاره ۱۵
 - مسکونی، اداری و تجاری ۱۶
 - متراژ املاک تهران ۱۸
 - متراژ املاک البرز ۱۹
 - متراژ املاک خراسان ۲۰
- گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق تهران ۲۲
- گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق البرز ۲۳
- گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق خراسان ۲۵



نسبت رهن به خرید تهران ۲۹

نسبت رهن به خرید البرز ۳۰

نسبت رهن به خرید خراسان ۳۱

شمال ایران:

● تعداد کل آگهی‌ها ۳۴

● درصد آگهی‌های منتشر شده ۳۵

● تفکیک آگهی‌ها براساس فروش و رهن‌و اجاره ۳۶

● تفکیک آگهی‌ها براساس مسکونی، اداری و تجاری ۳۷

● تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک ۳۸

● تفکیک آگهی‌ها براساس متوسط قیمت ۳۹

● نسبت رهن به قیمت خرید ملک ۴۰

پول کم دارم، کجا می‌تونم خونه بخرم؟ ۴۱

تحلیل بازار مسکن ۴۳

پیوست:

● آمار محدوده‌های البرز ۵۴

● آمار محدوده‌های خراسان ۵۷

● آمار محدوده‌های حومه‌ی تهران ۶۰

● آمار محدوده‌های شهرهای شمالی ۶۲



«ملک رادار» موتور جست و جوی 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 روزنامه های مختلف جمع‌آوری کرده و در اختیار عموم مردم قرار می‌دهد.

آنچه در ادامه می‌آید، تحلیل آگهی‌های ملکی در فصل بهار سال ۱۳۹۹ است که چهارمین گزارش از این دست و اولین گزارش فصلی در سال ۱۳۹۹ به شمار می‌رود. پیش از این گزارش فصل‌های تابستان، پاییز و زمستان سال گذشته منتشر شده 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 بهار ۹۹ و زمستان ۹۸: تعداد کل آگهی‌ها

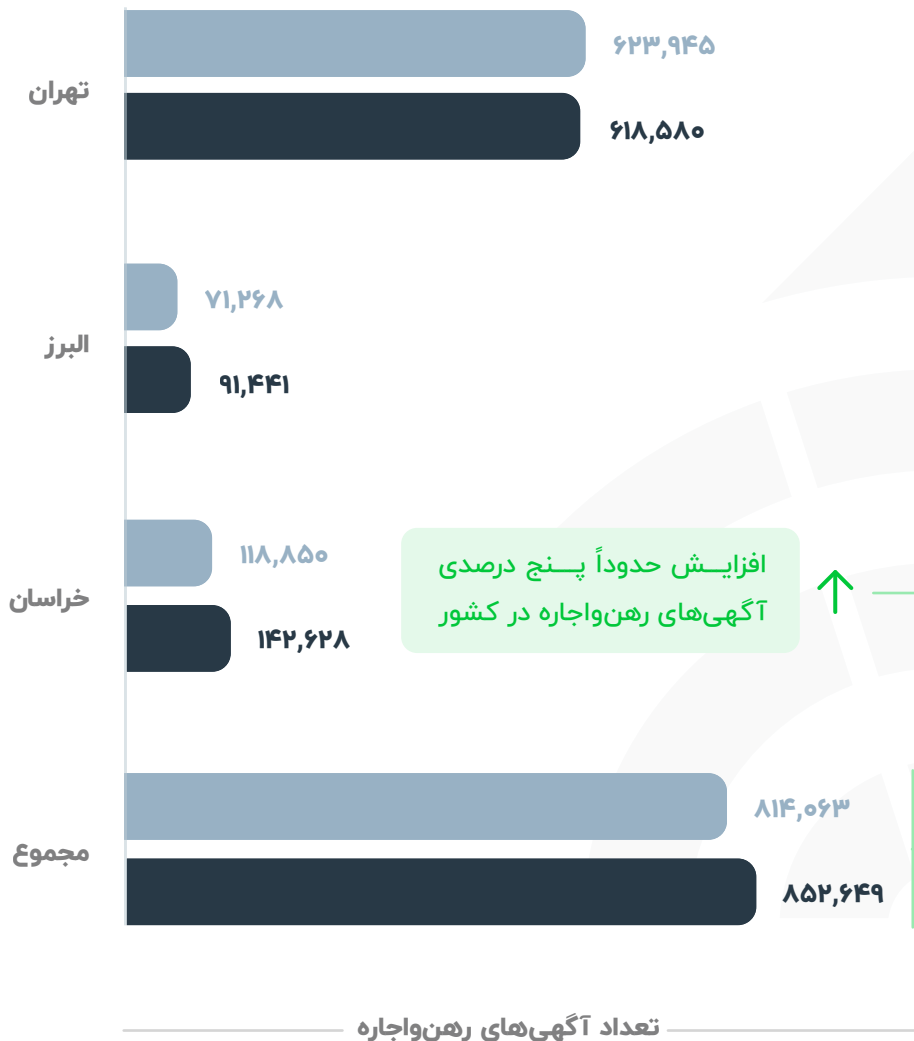


تعداد آگهی‌های ملکی در مناطق بررسی شده در بهار امسال نسبت به زمستان سال گذشته در مجموع حدود ۴۰ هزار مورد کمتر شده است. اگر توجه شود که تعداد آگهی‌های ثبت شده در زمستان سال گذشته، کمتر از فصل‌های تابستان و پاییز بوده است، آنگاه می‌توان نتیجه گرفت که بهار امسال کمترین تعداد آگهی‌های ملکی در یک سال اخیر را داشته. این موضوع می‌تواند دلایل مختلفی مانند شیوع کرونا، ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌ها، گرانی در بازار مسکن و روند طبیعی بازار ملک در فصل بهار داشته باشد.

اما اگر به جزئیات تعداد آگهی‌ها در هر منطقه توجه کنیم، متوجه می‌شویم که کاهش آگهی‌ها تنها در استان تهران رخ داده و منطقه خراسان و استان البرز با افزایش آگهی‌ها روبرو بوده‌اند. استان تهران در فصل بهار بیش از ۲۱۳ هزار آگهی کمتر از زمستان سال گذشته داشته که در ادامه می‌بینیم این کاهش تنها مربوط به یکی از شاخص‌ها است.



مقایسه بهار ۹۹ و زمستان ۹۸: آگهی‌های رهن و اجاره

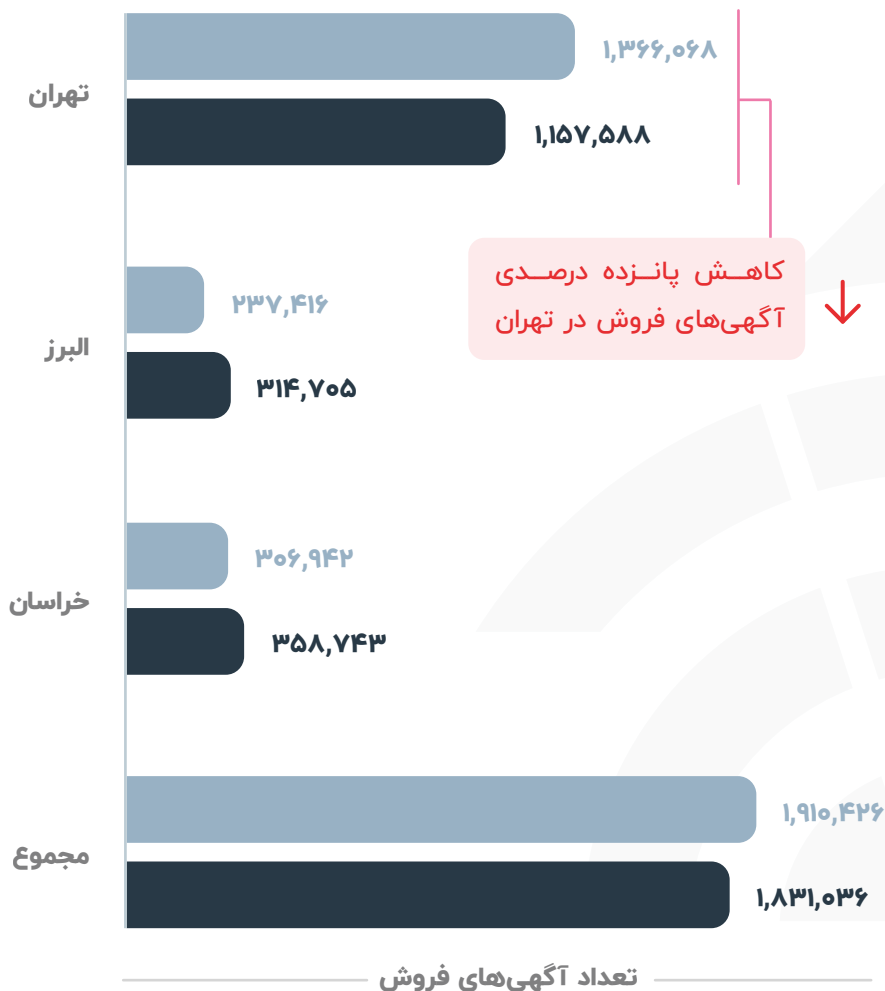


تعداد آگهی‌های رهن و اجاره در بهار امسال به نسبت زمستان سال قبل در کل حدود ۳۸ هزار مورد **افزایش** داشته است.

این شاخص در منطقه خراسان و استان البرز افزایشی بوده و در استان تهران نیز کاهش بسیار کمی را شاهد هستیم.

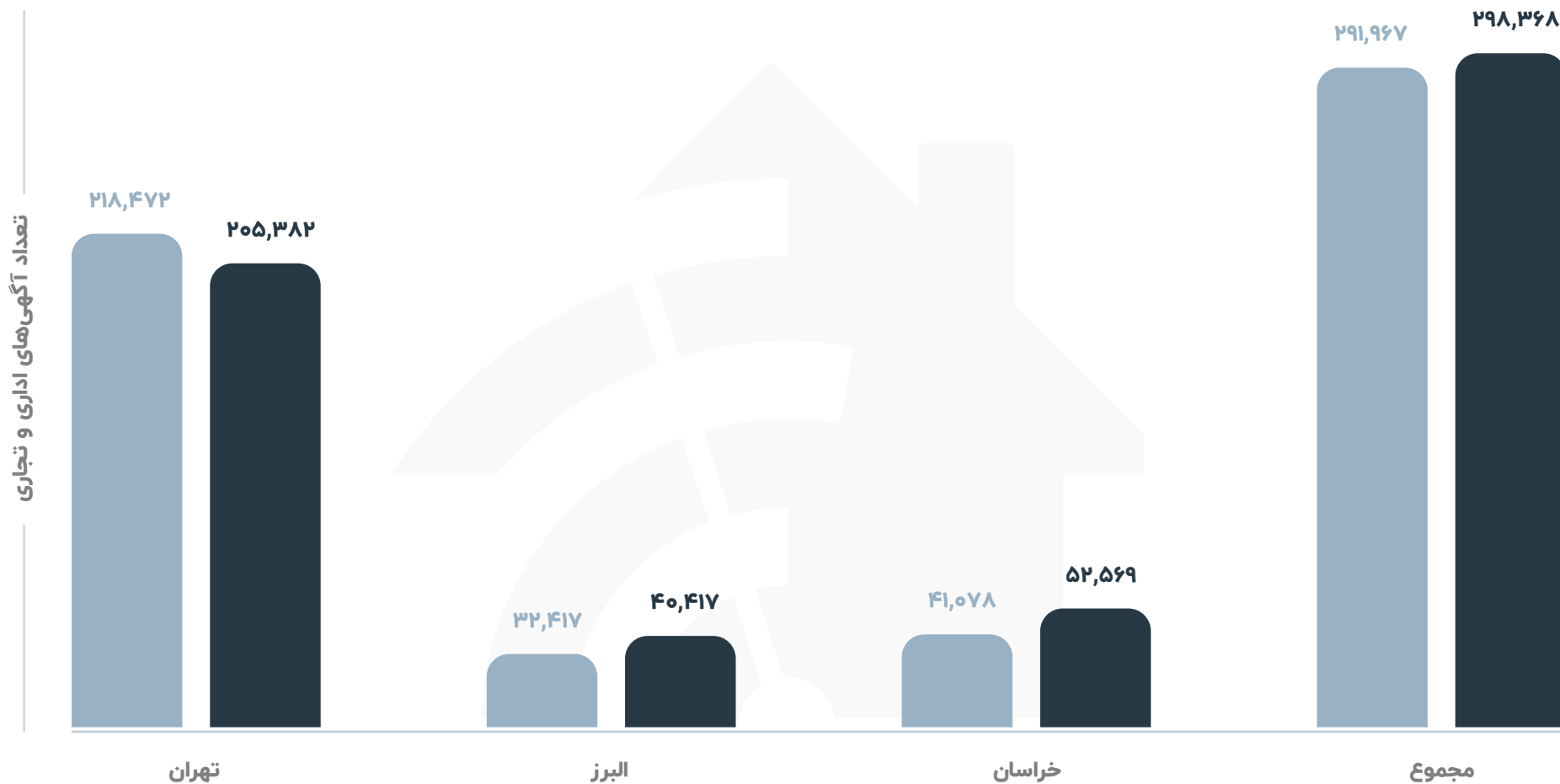


مقایسه بهار ۹۹ و زمستان ۹۸: آگهی‌های فروش



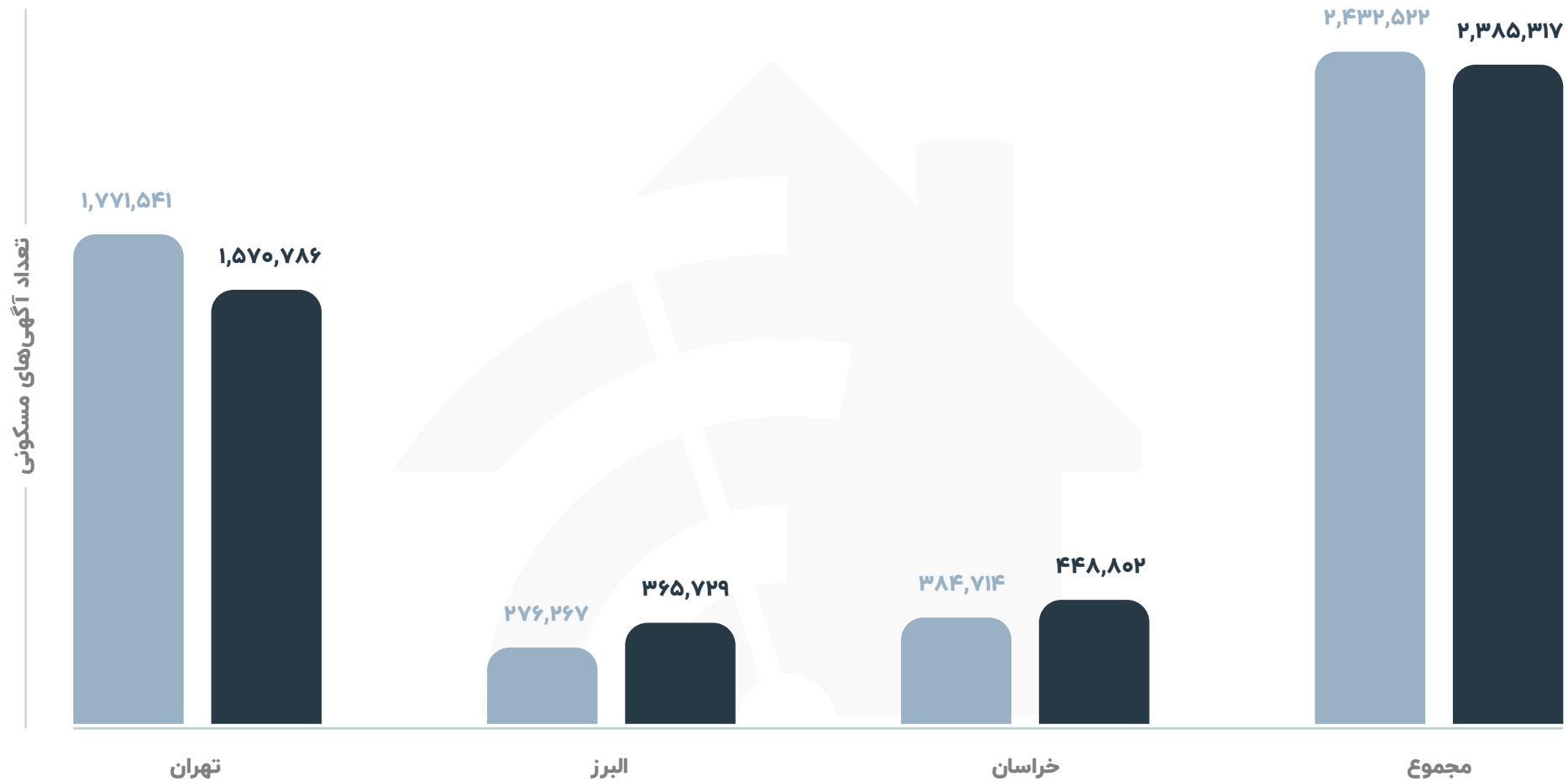
کاهش‌ی که در تعداد آگهی‌های بهار امسال نسبت به زمستان سال گذشته دیده می‌شود را می‌توان در تعداد آگهی‌های فروش ملک در استان تهران یافت. آگهی‌های این شاخص در استان تهران بیش از ۲۰۰ هزار مورد کمتر شده است. این میزان به اندازه‌ای است که حتی افزایش تعداد آگهی‌های استان البرز و منطقه خراسان نیز نتوانسته اند آن را پوشش دهند و در نتیجه کل آگهی‌های فروش در بهار، کمتر از زمستان شده است.

کاهش تعداد آگهی‌های تهران در دو بخش اداری و تجاری و مسکونی دیده می‌شود.



زمستان ۹۸

بهار ۹۹



زمستان ۹۸

بهار ۹۹



آگهی‌های منتشر شده از هر پلتفرم در ملک‌رادار: درصد آگهی‌های منتشر شده



پس از یک دوره که تعداد سایت‌های انتشاردهنده آگهی‌های ملکی با افزایش روبرو شده بود، شاهد کاهش تعداد سایت‌ها هستیم و بدین ترتیب سایت‌های قدرتمندتر، سهم بیشتری از این بازار به خود اختصاص می‌دهند. در فصل بهار هم سایت **دیوار** سهم خود را در بازار آگهی‌های ملکی **افزایش** داد و با ۷ درصد افزایش نسبت به فصل قبل، ۷۴ درصد بازار آگهی‌ها را در اختیار دارد. **شیپور** نیز با ۱ درصد **افزایش**، ۲۴ درصد بازار آگهی‌ها را در اختیار دارد. اکثر این افزایش به خاطر کاهش سهم بازار آی‌هوم و همشهری و حذف آلونک از بازار بوده که دیوار افزایش سهم بیشتری را تجربه کرده است.

درصد آگهی‌های منتشر شده

* تعداد کل آگهی‌های ثبتی در زمستان ۹۸: ۲,۷۲۴,۴۸۹

* تعداد کل آگهی‌های ثبتی در بهار ۹۹: ۲,۶۸۳,۶۸۵

زمستان ۹۸

بهار ۹۹



آگهی‌های منتشر شده از هر پلتفرم در ملک‌رادار: کیفیت آگهی‌ها

آگهی‌های سایت‌ها، روزنامه‌ها و پلتفرم‌های مختلف که در ملک‌رادار نمایش داده می‌شوند، به صورت یکسان از سوی کاربران مورد استفاده قرار نمی‌گیرند. ممکن است پلتفرمی تعداد آگهی زیادی نداشته باشد؛ اما با اقبال بیشتر شهروندان روبرو باشد. این موضوع را می‌توان به کیفیت آگهی‌ها مرتبط دانست. به این معنی که شهروندان براساس اطلاعاتی که در آگهی درج شده است، احساس می‌کنند که به نظرشان نزدیک است یا نه.

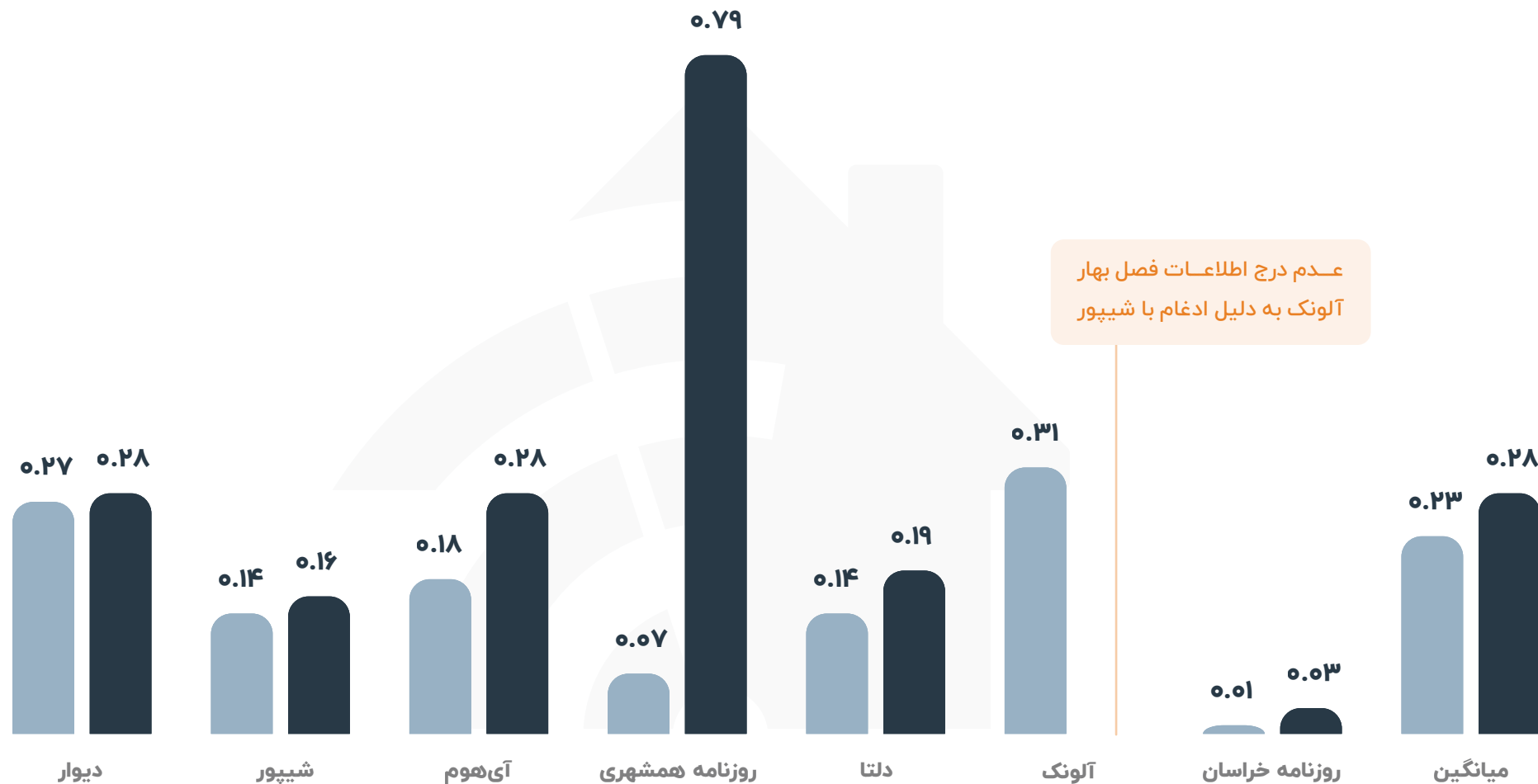
کیفیت آگهی‌ها را می‌توان از تقسیم تعداد آگهی‌ها بر کلیک آنها به دست آورد. عدد به دست آمده، نشان می‌دهد در مجموع چند درصد آگهی‌های یک سایت، بازدید داشته‌اند. بر این اساس، اطلاعات نمودار صفحه‌ی بعد به دست می‌آید.

در فصل بهار آگهی‌هایی که از روزنامه همشهری در ملک‌رادار نمایش داده شده‌اند، کلیک بسیار زیادی داشته‌اند. این در حالی است که روزنامه همشهری سهم بسیار کمی از آگهی‌های ملکی را در اختیار دارد. در مقایسه با فصل زمستان می‌توان گفت تمامی پلتفرم‌های انتشاردهنده آگهی، کلیک بیشتری دریافت کرده‌اند و بدین ترتیب در کل، کیفیت آگهی‌ها بیشتر شده است. این نکته را نیز باید اشاره کنیم که سایت آلونک که در زمستان سال قبل بیشترین میانگین کلیک را داشت پس از ادغام با شیپور دیگر در این فهرست دیده نمی‌شود. میانگین کلیک آگهی‌ها در فصل زمستان سال گذشته ۰/۲۳ بود که اکنون به ۰/۲۸ رسیده است.



روزنامه همشهری بیشترین کلیک را بر روی آگهی‌های خود تجربه کرده است

درصد بازدید آگهی‌های سایت



عدم درج اطلاعات فصل بهار آلونک به دلیل ادغام با شیپور

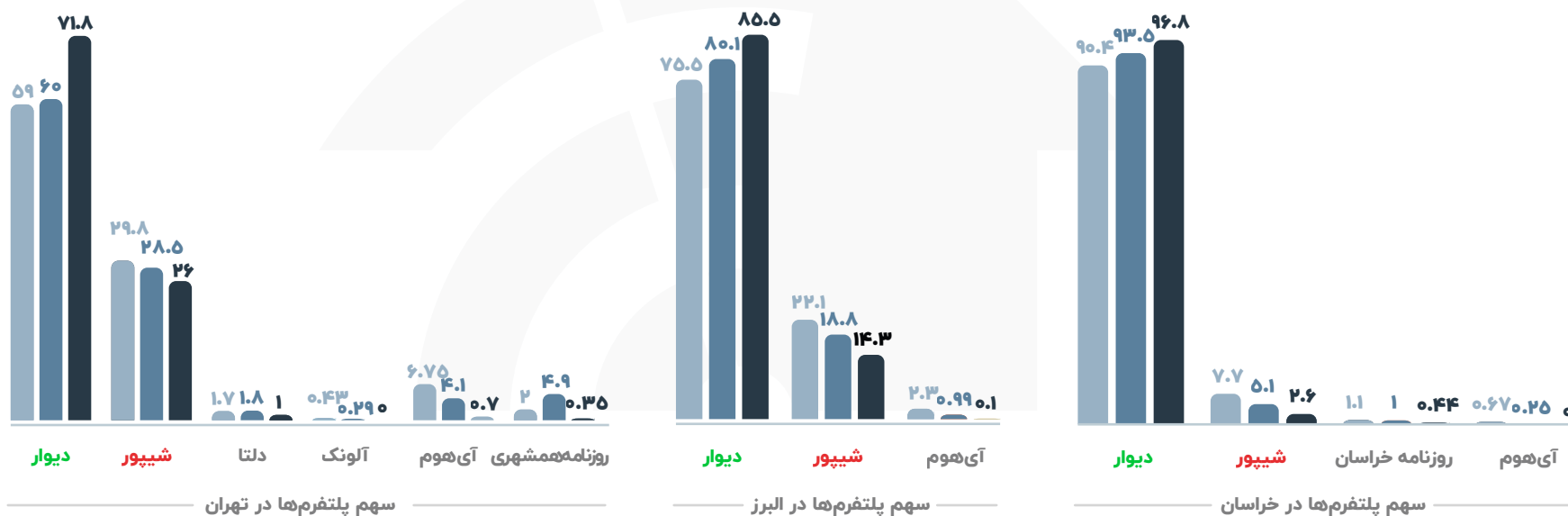
زمستان ۹۸

بهار ۹۹



آگهی‌های منتشر شده از هر پلتفرم در ملک‌رادار: سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها

پلتفرم‌های مختلف انتشار آگهی‌های ملکی در هر منطقه، سهم یکسانی ندارند و برخی از آنها تنها در یک استان فعالیت می‌کنند. برای آنکه بدانیم عملکرد هر پلتفرم در مناطق مختلف چگونه بوده است، درصد آگهی‌های ملکی منتشر شده در هر فصل را بررسی کرده‌ایم. همان‌طور که دیده می‌شود، در استان البرز تنها دیوار، شیپور و آی‌هوم فعال هستند و در منطقه خراسان، روزنامه خراسان به این جمع اضافه می‌شود و تنها در استان تهران است که پلتفرم‌های متعددی فعال هستند. با این همه، در استان‌های مختلف **سهم دیوار بسیار بیشتر** است و در ۳ فصل متوالی روند **افزایشی** داشته. رتبه بعدی سهم بازار در استان‌ها در اختیار **شیپور** است که در سه فصل متوالی روند **آن کاهشی** بوده.



پاییز ۹۸

زمستان ۹۸

بهار ۹۹

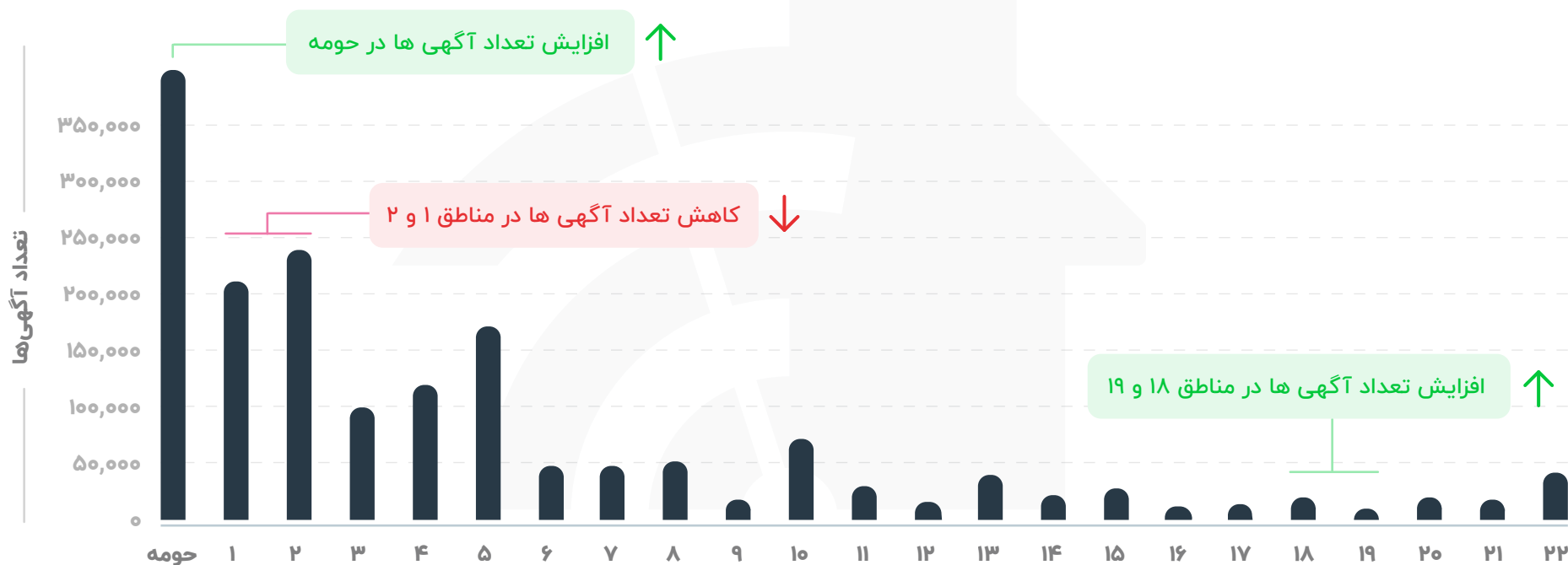
افزایش سهم پلتفرم دیوار در هر سه استان کشور ↑

کاهش سهم پلتفرم شیپور در هر سه استان کشور ↓

• تحليل جزئى تر آگهى ها



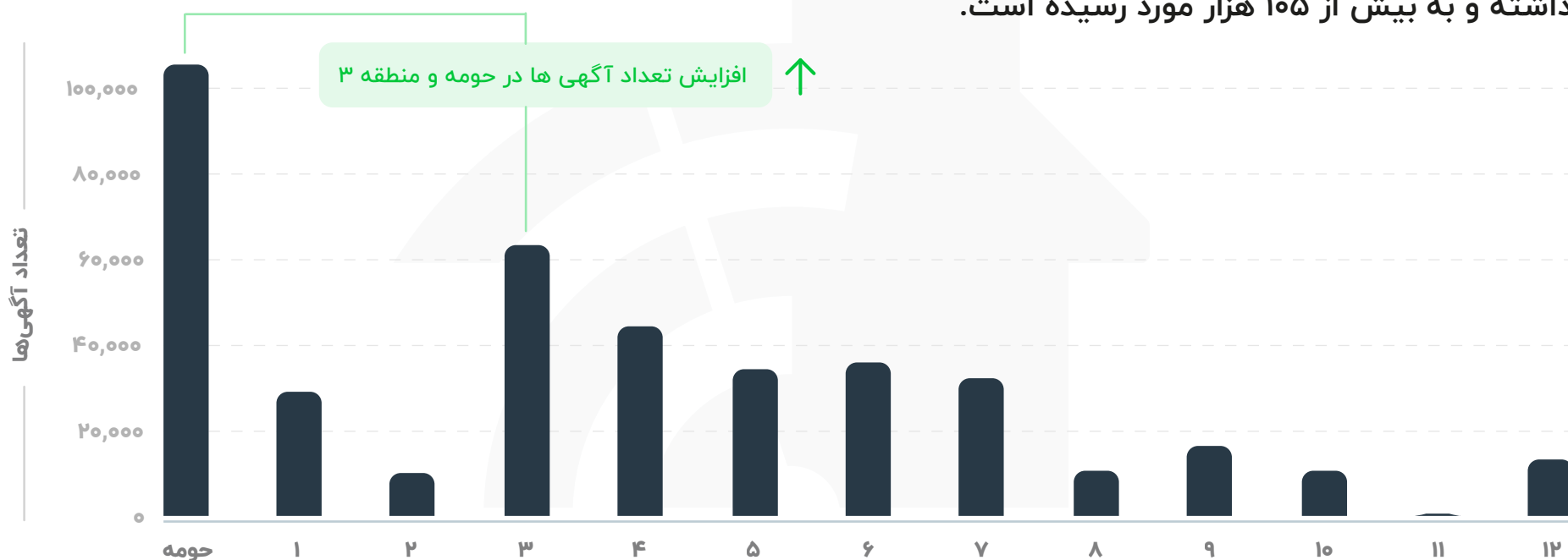
استان تهران با کاهش آگهی‌ها مواجه شده است و در برخی مناطق مانند ۱ و ۲ تعداد آگهی‌ها بسیار کمتر شده است. در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران تنها دو منطقه ۱۸ و ۱۹ هستند که افزایش تعداد آگهی‌ها را شاهد بوده‌اند. با توجه به این که این دو منطقه معمولاً تعداد آگهی‌های کمی دارند، این افزایش، می‌تواند قابل توجه باشد. همچنین نکته مهم در تهران، افزایش تعداد آگهی‌های حومه تهران است که در فصل زمستان نیز دیده شده بود و همچنان ادامه دارد.



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



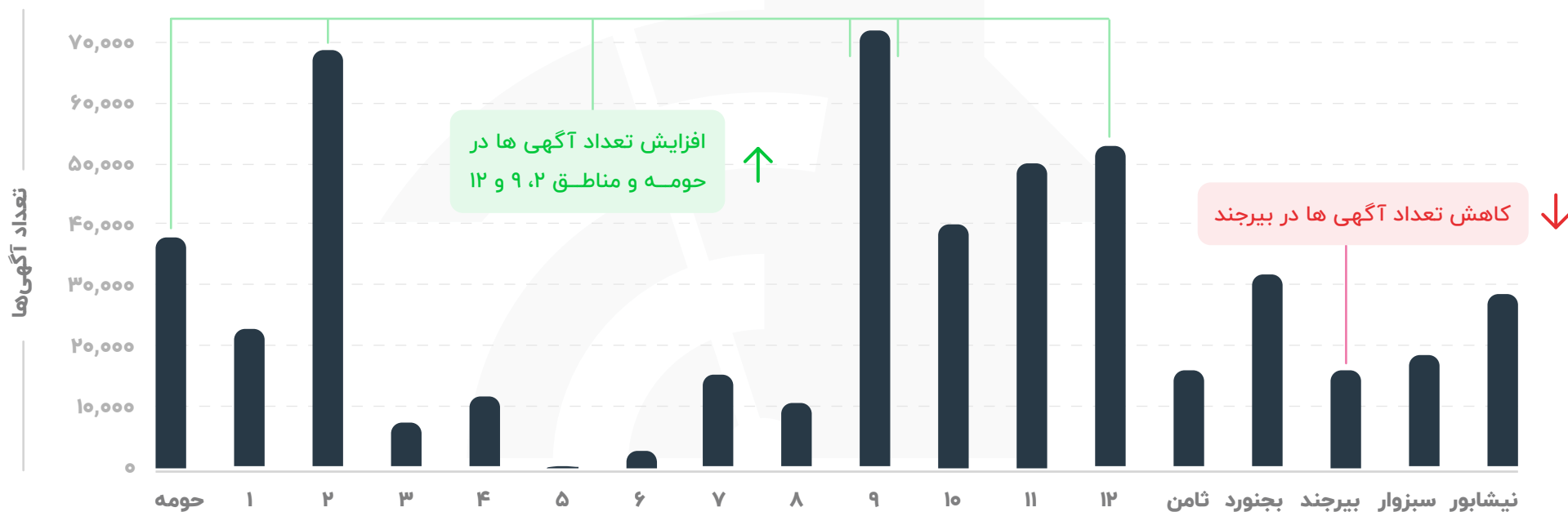
تعداد آگهی‌های ملکی در استان البرز نسبت به فصل زمستان سال گذشته با **افزایش** روبرو بوده است. این افزایش در پارامترهای خرید و اجاره در دو بخش مسکونی و تجاری دیده می‌شود و در مناطق مختلف استان، توزیع شده است؛ اما دو نکته مهم در نمودار استان البرز دیده می‌شود. اول، **افزایش تعداد آگهی‌ها در منطقه ۳** کرج است به گونه‌ای که از دیگر مناطق داخل این شهر بیشتر شده است و دوم، **افزایش آگهی‌های حومه کرج** که مانند فصل‌های گذشته ادامه داشته و به بیش از ۱۰۵ هزار مورد رسیده است.



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



تعداد آگهی‌های منطقه خراسان نیز به نسبت زمستان **افزایش** داشته است؛ اما تغییرات مهمی در این منطقه رخ داده است. در داخل شهر مشهد گرچه **منطقه ۹ همچنان بیشترین تعداد آگهی‌ها** را دارد؛ اما **منطقه ۲** فاصله خود را با رتبه اول کم کرده و همچنین **منطقه ۱۲** توانسته است جای منطقه ۱۱ را در رتبه سوم از آن خود کند. **حومه شهر** مشهد نیز با افزایش تعداد آگهی‌ها روبرو بوده و از تمامی شهرهای دیگر این منطقه، آگهی‌های بیشتری داشته است. در شهرهای دیگر این منطقه، تنها **بیرجند** است که **کاهش** جدی آگهی‌ها داشته و شهرهای دیگر با افزایش روبرو بوده‌اند.

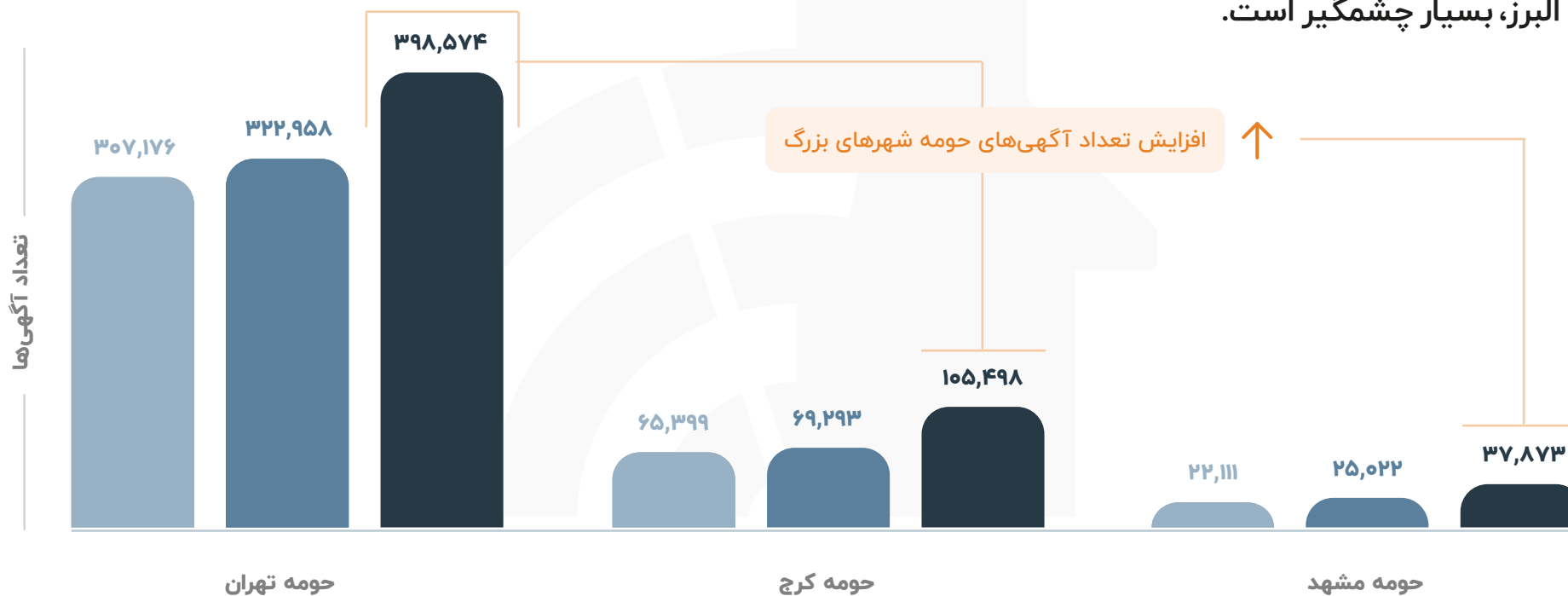


* در این نمودار، شهر مشهد به عنوان مرکز استان خراسان رضوی با ۱۳ منطقه در مرکز قرار گرفته است و کلیه مناطق مسکونی و بیلابقی بیرون از آن به عنوان حومه محسوب شده‌اند. همچنین شهرهای بجنورد، بیرجند، سبزوار و نیشابور نیز در این نمودار دیده می‌شوند.



پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده: مهاجرت به حومه

همان‌طور که در این نمودار دیده می‌شود، **تعداد آگهی‌های حومه شهرهای بزرگ** در فصل‌های مختلف همواره صعودی بوده‌اند. این **افزایش**، بدون توجه به روند کلی منطقه است که نشان می‌دهد با توجه به **گرانی ملک در مراکز استان‌ها** و ناتوانی خریداران و مستأجران از تأمین هزینه مسکن در داخل شهرها، موج مهاجرت به حومه شهرهای بزرگ شدت گرفته و ادامه دارد. ملک‌رادار در گزارش‌های فصلی گذشته نیز این موضوع را گوشزد کرده بود. افزایش تعداد آگهی‌های حومه در استان‌های تهران و البرز، بسیار چشمگیر است.



۹۸ پاییز

۹۸ زمستان

۹۹ بهار



تفکیک آگهی‌ها براساس فروش و رهن و اجاره



مانند همیشه تعداد آگهی‌های فروش از رهن و اجاره بیشتر است؛ با این حال، به صورت کلی آگهی‌ها در خراسان و البرز، افزایشی و در تهران کاهش یافته است. در تهران حدوداً ۶۰۰ هزار آگهی اجاره در فصل بهار منتشر شده است.

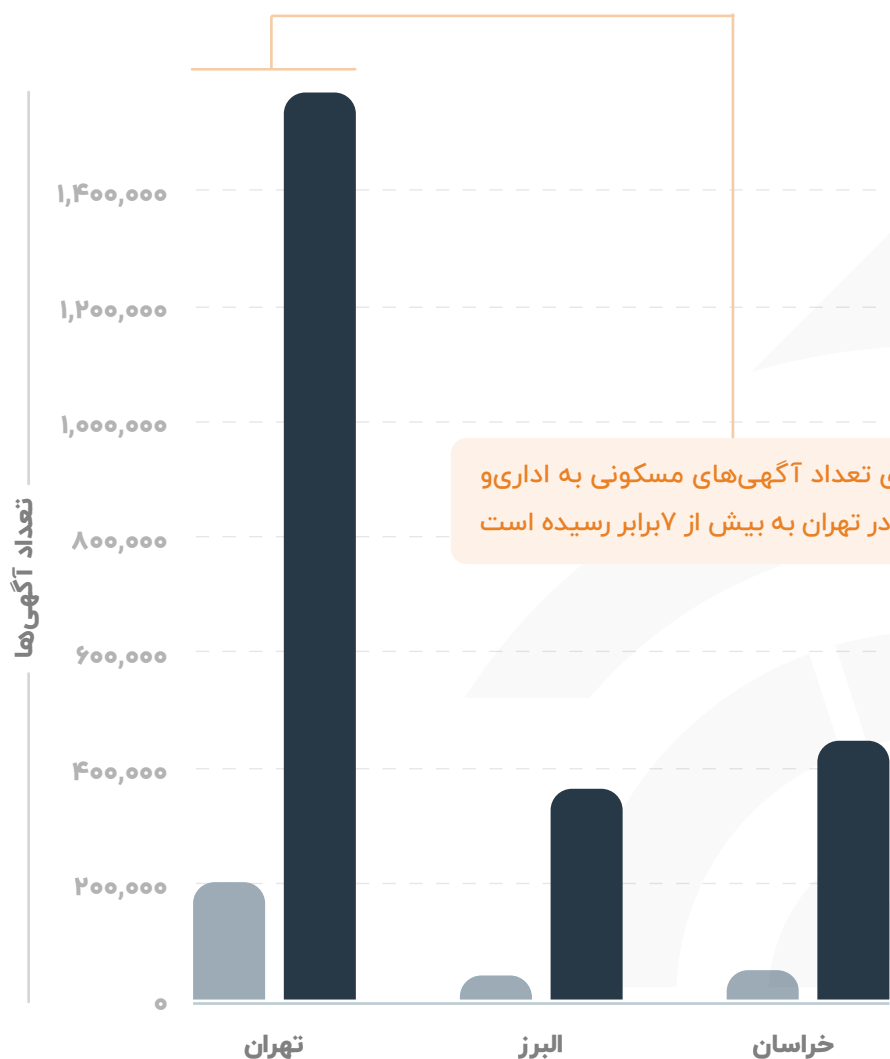
در تمامی استان‌ها تقریباً آگهی‌های فروش ۲ برابر آگهی‌های رهن و اجاره است

فروش

رهن و اجاره



تفکیک آگهی‌ها براساس مسکونی، اداری و تجاری



فاصله‌ی تعداد آگهی‌های مسکونی به اداری و تجاری در تهران به بیش از ۷ برابر رسیده است

در فصل بهار، گرچه تعداد آگهی‌های مسکونی همچنان بسیار بیشتر از آگهی‌های تجاری و اداری است؛ اما در **استان تهران** این فاصله، به بیش از ۷ برابر رسیده است. در اینجا نیز تعداد آگهی‌های ثبت شده در تهران، کمتر از زمستان است.

مسکونی



اداری و تجاری





املاک آگهی شده براساس گزارش‌های دوره‌ای بانک مرکزی (از نظر مترآژ) تقسیم‌بندی شده‌اند.

از مقایسه نمودار آگهی‌ها در استان‌های تهران و البرز و منطقه خراسان، در فصل بهار می‌توان نتیجه گرفت به صورت کلی املاکی با مترآژ بین ۴۶ تا ۱۲۰ متر، آگهی‌های بیشتری دارند. همچنین املاک بالای ۳۰۰ متر، وضعیت استثنایی دارند.

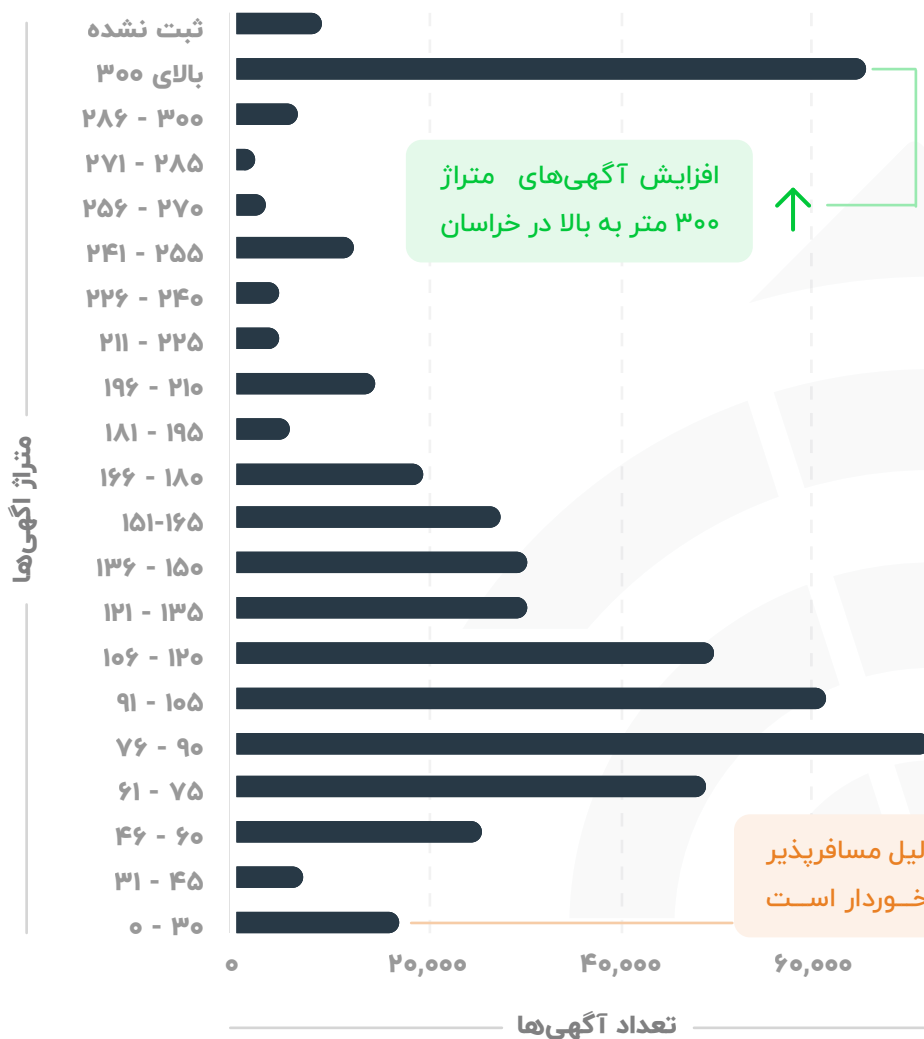




مانند همیشه املاک با مترائز ۱۰۰ متر و کمتر از اقبال بیشتری برخوردار هستند و املاک بین ۶۱ تا ۹۰ به تنهایی بیش از یک چهارم آگهی‌های ملکی استان تهران را به خود اختصاص داده‌اند. روند نمودار به صورت کلی، با فصول قبل، تفاوت معناداری ندارد.



نمودار آگهی‌ها در استان البرز نیز مانند دیگر مناطق است و به نظر می‌رسد مدل شهرنشینی در کشور به سمت یکسان سازی حرکت می‌کند. همچنین توانایی مستأجران و خریداران در تهیه ملک، بر یکسان شدن مدل اقامت، مؤثر است.



افزایش آگهی‌های مترآژ ۳۰۰ متر به بالا در خراسان

مانند فصول قبلی، آگهی‌های ملکی در مترآژ ۳۰ متر و کمتر، از روند استان‌های دیگر پیروی نمی‌کند که این موضوع می‌تواند به مسافرپذیر بودن مشهد، مرتبط باشد. در فصل بهار امسال، افزایش تعداد آگهی‌های املاک با مترآژ بالاتر از ۳۰۰ متر، چشمگیر است.

املاک تا ۳۰ متر در خراسان به دلیل مسافرپذیر بودن آن از توجه ویژه‌ای برخوردار است



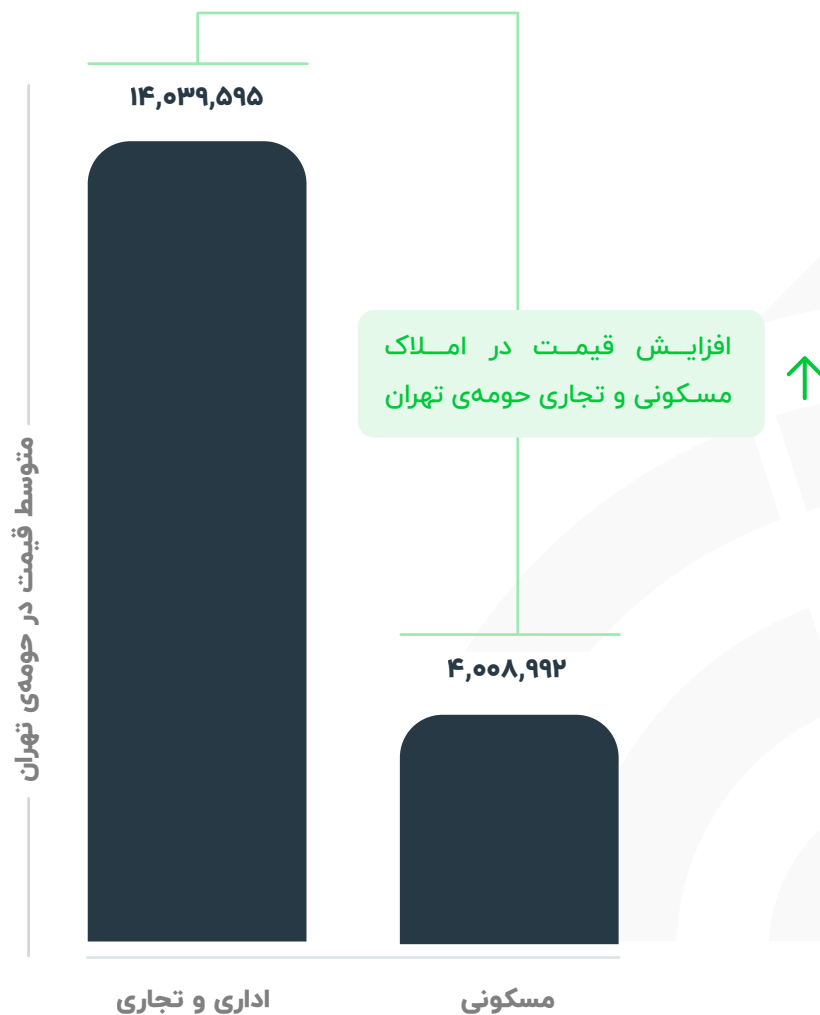
در این بخش، متوسط قیمت هر متر مربع املاک در آگهی‌های فصل بهار دیده می‌شود؛ اما با توجه به تفاوت قیمت و کاربری واحدهای مسکونی با اداری و تجاری، آگهی‌های هر بخش به صورت مجزا بررسی شده‌اند. متوسط قیمت هر مترمربع در مناطق مختلف هر استان، در آگهی‌های ثبت شده در فصل بهار، از تقسیم مترآژ ملک ثبت شده به قیمت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



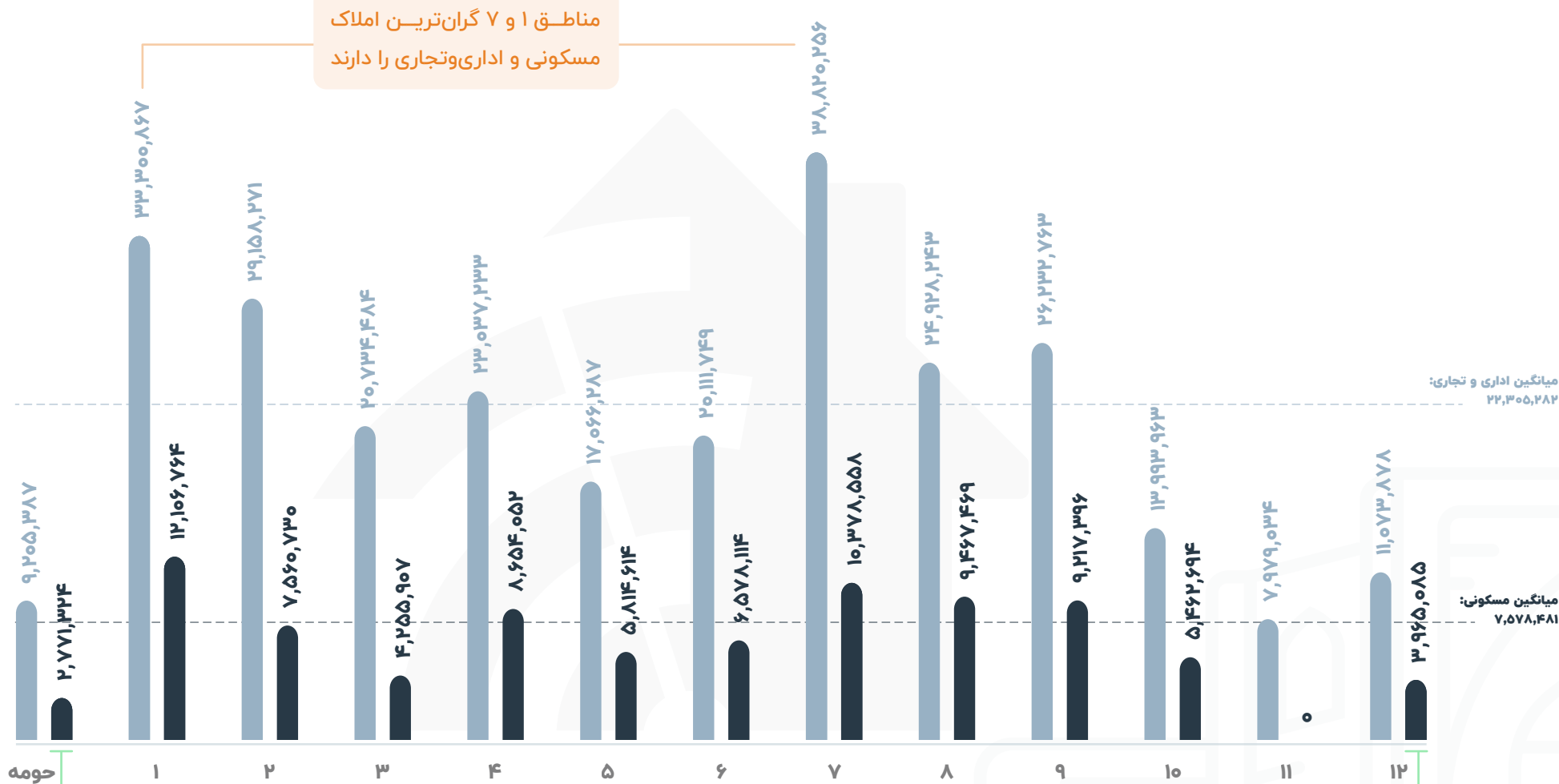
گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق تهران (متوسط قیمت حومه)



در میانه اردیبهشت امسال، به دستور دادستانی، پلتفرم های انتشار آگهی از درج قیمت آگهی‌های فروش ملک در شهر تهران، منع شدند. به همین دلیل برخلاف فصل‌های گذشته نمی‌توان از قیمت مسکن در تهران، اطلاعات دقیقی ارائه داد. با توجه به این‌که درج قیمت در آگهی های حومه تهران آزاد بود، شاید بتوان نمودار روبه‌رو را به عنوان داده‌های حومه تهران مورد ارزیابی قرار داد که نشان می‌دهد قیمت در املاک مسکونی و تجاری با افزایش روبرو بوده است. هرچند این افزایش کمتر از ۱ میلیون تومان در هر متر مربع است.



متوسط قیمت به ازای هر متر در البرز



مناطق ۱ و ۷ گران‌ترین املاک مسکونی و اداری و تجاری را دارند

ارزان‌ترین املاک مسکونی البرز در حومه و منطقه‌ی ۱۲ قرار دارد

میانگین اداری و تجاری:
۲۲,۳۰۵,۲۸۲

میانگین مسکونی:
۷,۵۷۸,۴۸۱





الف - مسکونی:

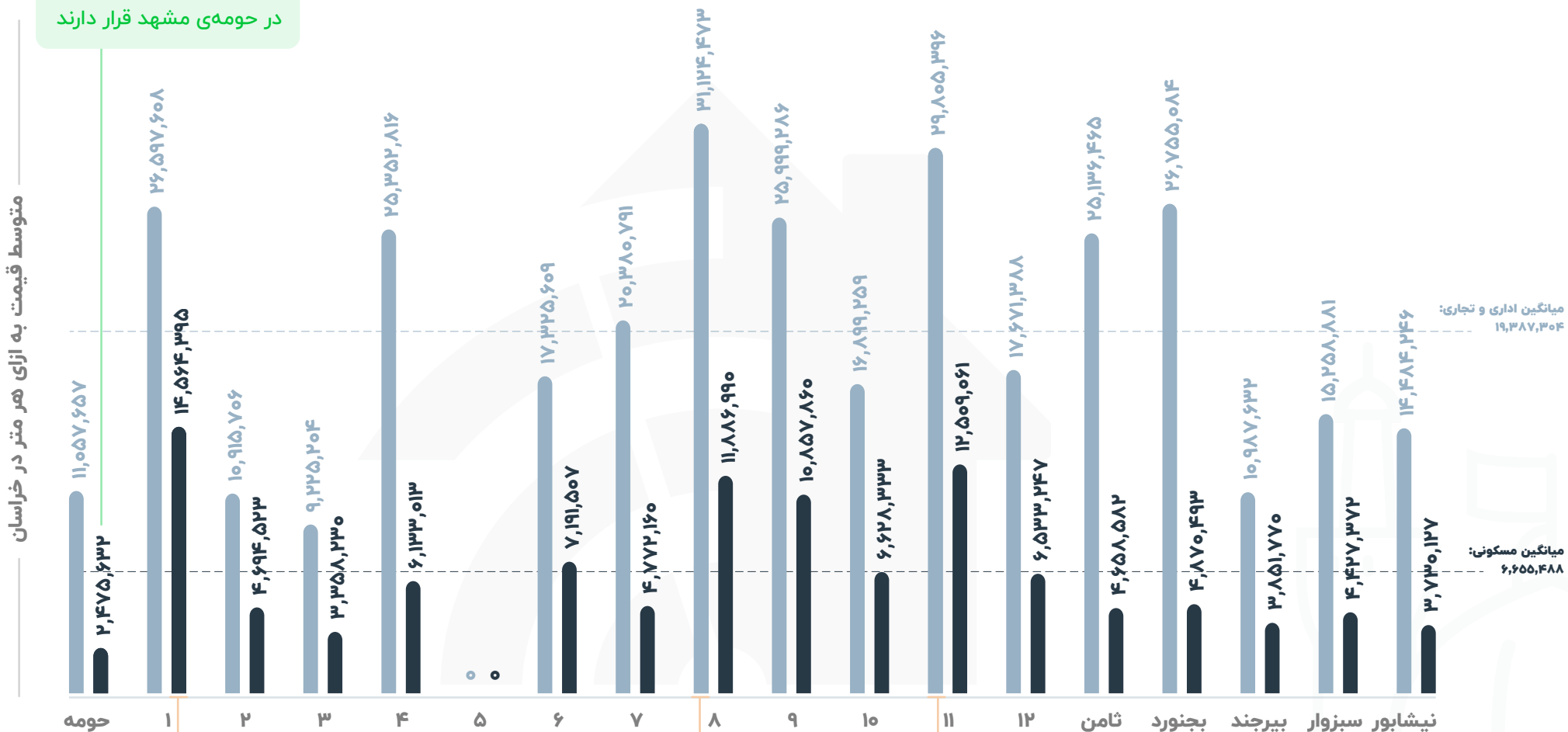
مناطق ۱ و ۷ کرج همچنان گران‌ترین املاک مسکونی استان البرز را دارند و ارزان‌ترین املاک در این شهر نزدیک ۴ میلیون تومان در هر متر مربع است. در حومه کرج نیز گرچه به نسبت زمستان، افزایش قیمت رخ داده اما همچنان می‌توان املاکی با کمتر از ۳ میلیون تومان در هر متر مربع پیدا کرد که همین موضوع می‌تواند دلیل رونق بازار ملک در استان البرز در بهار امسال باشد.

ب - اداری و تجاری:

در املاک تجاری و اداری نیز مناطق ۱ و ۷ گران‌تر از سایر نقاط استان البرز هستند و به نسبت زمستان، افزایش چشمگیری را شاهد بوده‌اند. در داخل شهر کرج، املاک تجاری و اداری کمتر از ۱۱ میلیون تومان در هر متر مربع، دیگر یافت نمی‌شوند. در حومه کرج نیز تقریباً تا نزدیک ۱۰ میلیون تومان قیمت‌ها بالا رفته است.



ارزان‌ترین املاک مسکونی
در حومه‌ی مشهد قرار دارند



منطقه‌ی ۱ گرانترین املاک مسکونی و مناطق ۸ و ۱۱ گرانترین املاک تجاری را به خود اختصاص دادند

اداری و تجاری
مسکونی



الف - مسکونی:

در شهر مشهد **منطقه ۱** با **افزایش** بیش از ۶ میلیون تومان در هر متر مربع به متوسط بیش از ۱۴ میلیون تومان رسیده است. مناطق دیگر مشهد نیز گرچه نه به این اندازه اما با افزایش قیمت روبرو بوده‌اند. افزایش قیمت در فصل‌های قبلی نیز دیده می‌شد اما نه تا این اندازه. **بیرون از شهر مشهد** گرچه با افزایش قیمت و افزایش تعداد آگهی‌ها مواجه هستیم؛ اما همچنان **می‌توان املاک کمتر از ۳ میلیون تومان** در هر متر مربع **یافت**. در شهرهای دیگر این منطقه، بجنورد و سبزوار گران‌تر از نیشابور و بیرجند هستند. این در حالی است که بیرجند مرکز استان خراسان جنوبی است و نیشابور نیز فاصله کمی با شهر مشهد دارد.

ب - اداری و تجاری:

متوسط قیمت هر متر مربع املاک تجاری در شهر مشهد به نسبت زمستان سال گذشته با ۳ میلیون تومان افزایش به بیش از ۱۹ میلیون تومان رسیده است. در این میان **منطقه ۸** با **بیش از ۳۱ میلیون تومان گران‌ترین منطقه** است و **منطقه ۱۱ نیز بیش از ۲۹ میلیون تومان** در هر متر مربع، قیمت دارد. قیمت املاک اداری و تجاری در بجنورد همچنان بیشتر از بسیاری از مناطق مشهد است و با منطقه ۱ مشهد برابری می‌کند. سایر شهرهای نیشابور، سبزوار و بیرجند با اختلاف زیادی از بجنورد قرار دارند؛ اما از مناطق ۲ و ۳ گران‌تر هستند.

● 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.

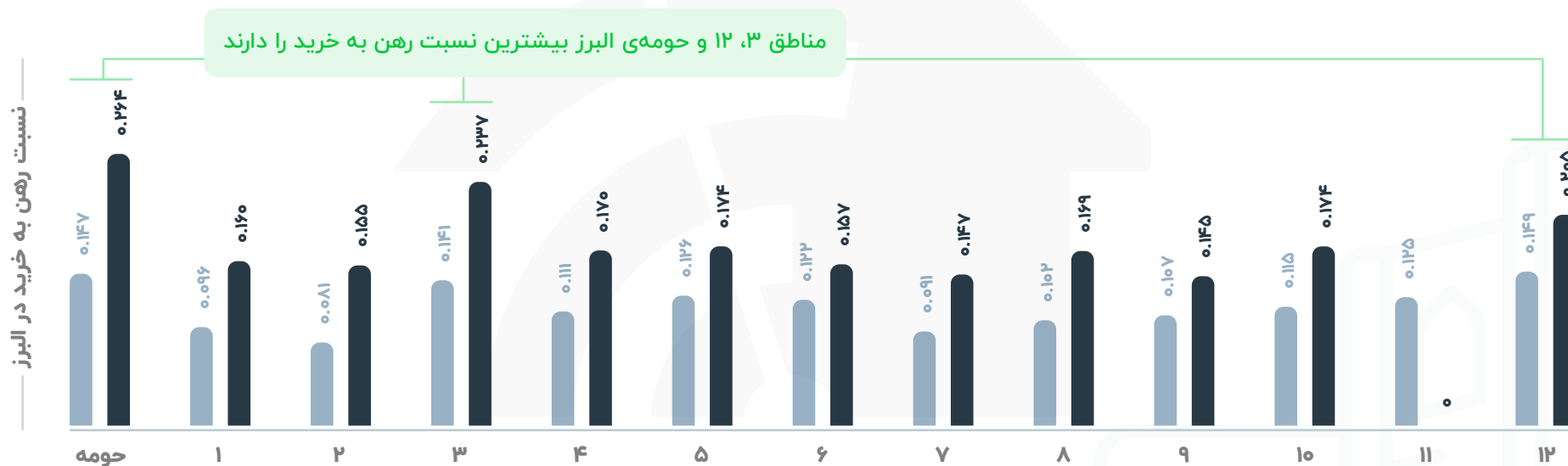
برای محاسبه قیمت رهن و اجاره (قیمت اجاره ضربدر ۳۰ بعلاوه قیمت رهن) اگر قیمت اجاره به ازای متر یک ملک کمتر از ۵۰ هزار یا بیشتر از ۵۰ میلیون ذکر شده باشد، در محاسبات در نظر گرفته نمی‌شود. در این شاخص نیز به دلیل تفاوت فاحش قیمت‌ها، املاک تجاری و اداری و مسکونی، به صورت جداگانه بررسی شده اند.



همان‌طور که گفته شد، ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌های مسکن تهران باعث شده است نتوان اعداد واقعی این بازار در فصل بهار را به دست آورد و به همین دلیل نمی‌توان نسبت اجاره به خرید در این استان را محاسبه کرد.



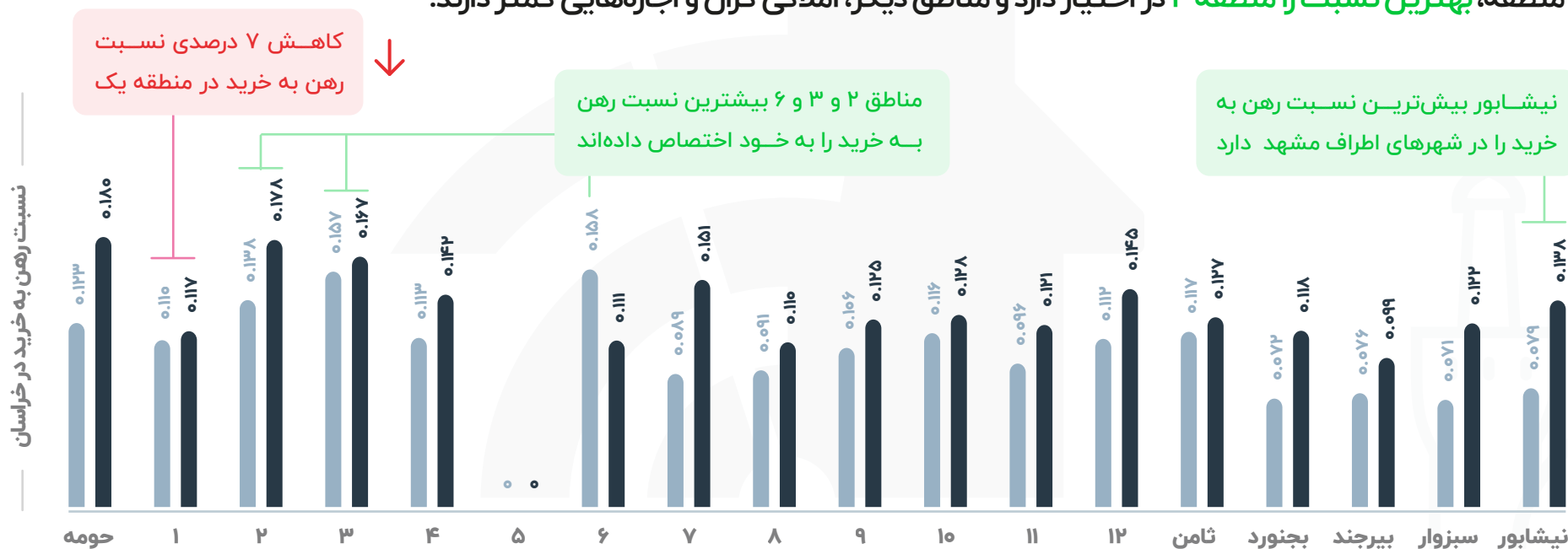
روند افزایش نسبت اجاره به خرید در **حومه کرج** که در زمستان به ۳۰ درصد رسیده بود در فصل بهار متوقف شده و تا ۲۶ درصد کاهش یافته است؛ اما **همچنان این نسبت از سایر نقاط استان البرز بیشتر است** و نشان می‌دهد چرا آگهی‌های این منطقه بیش از دیگر نقاط استان است. در املاک اداری و تجاری نیز این منطقه تنها از منطقه ۱۲ کرج نسبت کمتری دارد. در داخل شهر کرج نیز **مناطق ۳ و ۱۲** به ترتیب **بیشترین نسبت قیمت خرید به اجاره** را در املاک مسکونی دارند؛ در املاک اداری و تجاری نیز وضعیت این دو منطقه بهتر از دیگر مناطق است؛ اما در کل می‌توان گفت **خرید ملک اداری و تجاری با استفاده از پول رهن در استان البرز، چندان ممکن نیست.**



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



در املاک مسکونی خراسان، منطقه ۲ مشهد و حومه این شهر بهترین نسبت را در اختیار دارند. همچنین کاهش نسبت قیمت خرید به اجاره در منطقه ۱ به نسبت زمستان، چشمگیر است (از ۱۸ به ۱۱ درصد کاهش یافته). در دیگر شهرهای این منطقه، نیشابور بهترین نسبت را دارد. املاک مسکونی نیشابور گرچه از سبزوار و بجنورد ارزان تر هستند؛ اما به قیمت بالاتری اجاره می‌شوند. در املاک اداری و تجاری منطقه ۶ مشهد یک استثنا است که نسبت اجاره به خرید آن در بخش اداری از مسکونی بیشتر شده است. به جز این منطقه، بهترین نسبت را منطقه ۳ در اختیار دارد و مناطق دیگر، املاکی گران و اجاره‌هایی کمتر دارند.



* 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.

شهرهای شمالی



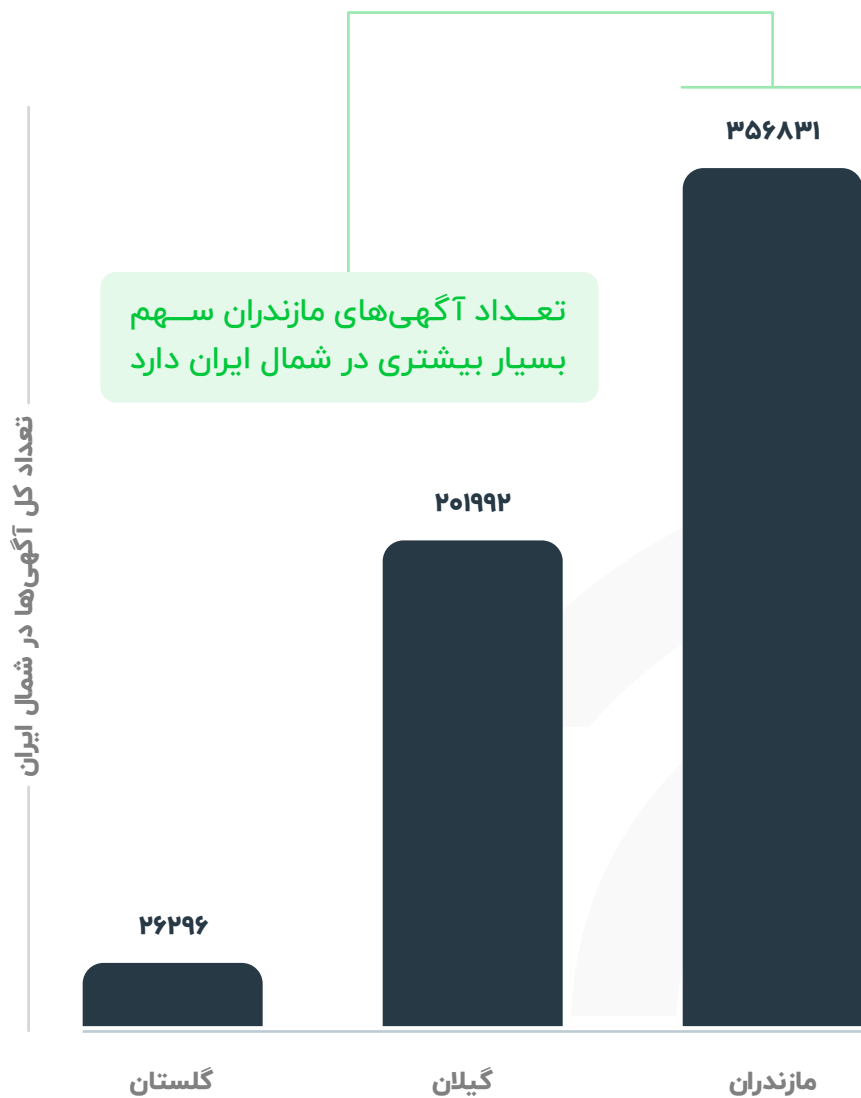


سرویس‌های ملک‌رادار از ابتدای امسال در سه استان شمالی کشور (گیلان، مازندران و گلستان) در اختیار شهروندان و مشاوران املاک قرار گرفت و از این پس اطلاعات مربوط به آگهی‌های ملکی این ۳ استان نیز در گزارش فصلی‌های ملک‌رادار بررسی می‌شود.

از آنجا که این سرویس‌ها به تازگی در شمال ایران فعال شده‌اند، اطلاعات به‌دست آمده از آنها تنها برای ماه خرداد سال جاری، قابل اتکا هستند. به همین دلیل در گزارش فصل بهار این آمارها به صورت جداگانه بررسی می‌شوند.



شمال ایران: تعداد کل آگهی‌ها (خرداد ۹۹)



خرداد امسال در مجموع ۵۸۵ هزار و ۱۱۹ آگهی ملکی در سه استان شمالی ایران در ملک‌رادار نمایش داده شده‌اند که سهم استان مازندران بسیار بیشتر از دو استان دیگر بوده و استان گلستان اندکی بیش از ۲۶ هزار آگهی داشته است.



شمال ایران: درصد آگهی‌های منتشر شده (خرداد ۹۹)



پلتفرم دیوار آگهی‌های بیشتری را نسبت به شیپور در شمال ایران منتشر کرده است

سهم پلتفرم‌های انتشار آگهی ملکی از آگهی‌های شمال ایران در خرداد امسال در این نمودار دیده می‌شود.

همان‌طور که دیده می‌شود دیوار و شیپور در شمال ایران سرویس ارائه می‌کنند که سهم دیوار در این میان بیشتر است.



شمال ایران: تفکیک آگهی‌ها براساس فروش و رهن‌واجاره (خرداد ۹۹)



همان‌طور که دیده می‌شود، تعداد **آگهی‌های فروش** ملک در شمال ایران **بسیار بیشتر** از آگهی‌های رهن و اجاره است.

گرچه در تمامی مناطق و استان‌ها آگهی‌های فروش، سهم بیشتری را در اختیار دارند؛ اما فاصله آنها با آگهی‌های اجاره به این صورت نیست.

در استان‌های تهران و البرز و منطقه خراسان تعداد آگهی‌های فروش ملک بین ۱.۵ تا ۳ برابر آگهی‌های اجاره است اما این نسبت در استان‌های شمالی **بیش از ۱۰ برابر** است که می‌تواند دلیل آن، فروش ویلا و زمین در این مناطق باشد.



شمال ایران: تفکیک آگهی‌ها براساس مسکونی و اداری و تجاری (خرداد ۹۹)



همان‌گونه که انتظار می‌رود، آنچه در شمال ایران رونق دارد، فروش املاک مسکونی یا زمین با کاربری مسکونی است.

این موضوع در آگهی‌های ثبت شده در خرداد ماه امسال به خوبی دیده می‌شود. تعداد آگهی‌های مسکونی ثبت شده در این مدت ۲۰ برابر آگهی‌های اداری و تجاری است در حالی که این نسبت در تهران در بهار امسال، ۷.۵ بوده است.



شمال ایران: تفکیک آگهی‌ها براساس مترائز املاک (خرداد ۹۹)



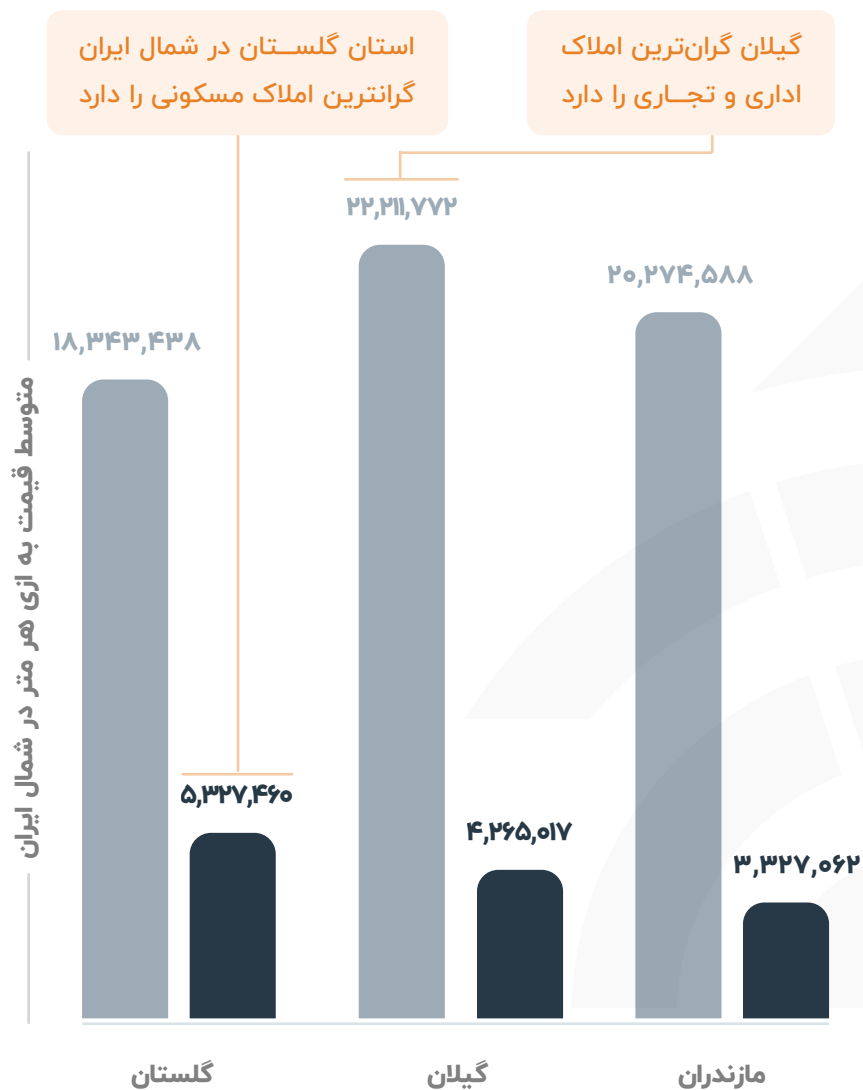
املاک با مترائز بالای ۳۰۰ متر از تقاضای زیادی در شمال کشور برخوردار است

نمودار آگهی‌ها براساس مترائز املاک از استان‌های دیگر کشور تبعیت نمی‌کند و در حالی که عمده آگهی‌ها در مناطق دیگر مربوط به املاک تا ۱۰۰ متر مربع است، در استان‌های شمالی، **املاک بالای ۳۰۰ متر** بیشترین سهم را دارند.

املاک با مترائز کمتر از ۱۰۰ متر مربع تا حدودی توانسته‌اند خود را در نمودار نشان دهند که این موضوع را می‌توان به مصرف افراد بومی و ساکنان این استان‌ها مربوط دانست.



شمال ایران: تفکیک آگهی‌ها براساس متوسط قیمت (خرداد ۹۹)



گرچه **استان گلستان** از نظر تعداد آگهی‌های ثبت شده در رتبه سوم میان استان‌های شمالی قرار دارد؛ اما از نظر متوسط قیمت هر متر مربع ملک، **گران‌تر** از دیگر استان‌ها است. متوسط قیمت هر متر مربع ملک مسکونی در استان گلستان در خرداد امسال بیش از ۵ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان بوده است.

این در حالی است که در استان مازندران این رقم تا ۳ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان می‌رسد.

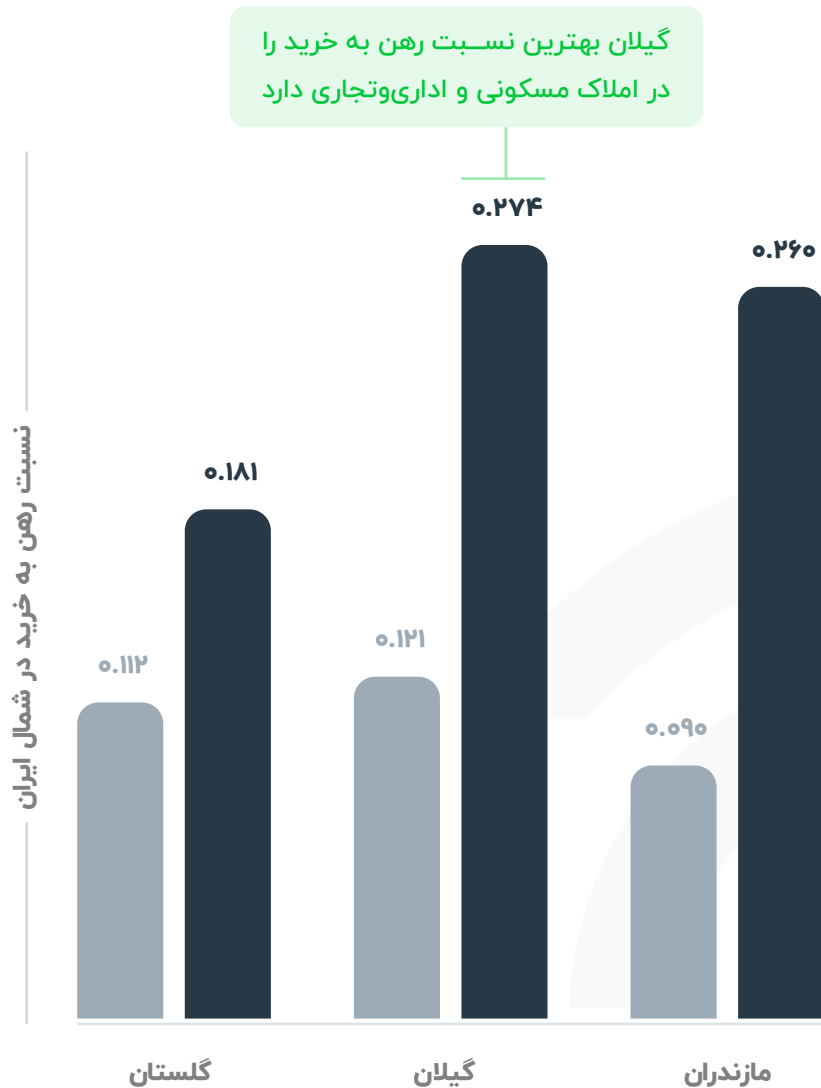
در املاک اداری و تجاری، استان گیلان در رتبه اول قرار دارد که متوسط قیمت در آن بیش از ۲۲ میلیون تومان است. پس از آن استان مازندران قرار دارد و استان گلستان در رتبه سوم است. می‌توان گفت میزان قیمت املاک اداری و تجاری در این استان‌ها به مؤلفه‌های متعددی بستگی دارد که یکی از آنها تعداد گردشگر ورودی به هر استان است.

مسکونی

اداری و تجاری



شمال ایران: نسبت رهن به قیمت خرید ملک (خرداد ۹۹)



همان‌طور که در این گزارش و گزارش‌های قبلی اشاره شد، برخی از خریداران تمایل دارند بخشی از پول خرید ملک را با استفاده از رهن آن تأمین کنند. به همین دلیل شاخص نسبت اجاره به قیمت خرید از اهمیت زیادی برخوردار است. همچنین این شاخص می‌تواند رونق بازار در مناطق مختلف را نشان دهد. بدین ترتیب هرچه نسبت اجاره به قیمت خرید بالاتر باشد، معاملات بیشتری در آن منطقه انجام خواهد شد.

در استان‌های شمالی **بهترین نسبت** را چه در املاک مسکونی و چه اداری و تجاری، **استان گیلان** در اختیار دارد و پس از آن استان مازندران در املاک مسکونی قرار دارد. این موضوع نشان می‌دهد اجاره مسکن در این دو استان افزایشی بیش از قیمت خرید داشته است.

این نسبت در استان گلستان گرچه از دو استان دیگر پایین‌تر است؛ اما با نرم معمول دیگر مناطق و از جمله تهران، همخوانی بیشتری دارد.

مسکونی

اداری و تجاری



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 معمولاً عددی است که بین 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 می‌آید، تاثیرگذار است. به همین دلیل مهم است که در کدام ناحیه از هر شهر، ملکی خریداری می‌شود.



رتبه محدوده قیمت خرید به ازای هر متر قیمت رهن کامل به ازای هر متر نسبت رهن کامل به خرید

۱ حسین‌آباد، احد آباد و ... ۳۰۳.۶۲م. ۱۰۱.۲۹م. ۳۵.۷۳%

۲ فردیس ۴۰۴.۸۳م. ۱۰۱.۰۴م. ۲۱.۵۱%

۳ حصارک بالا ۳۰۳.۷۷م. ۱۰۰.۸۰م. ۲۱.۱۴%

•
•
•

۱۷ جهانشهر، آزادگان و ... ۱۲۰.۱۰م. ۱۰۱.۷۶م. ۱۴.۵۵%

۱۸ طالقانی و چهارصد دستگاه ۹۰.۵۲م. ۱۰۱.۳۶م. ۱۴.۲۶%

۱۹ باغستان ۸۰.۰۴م. ۱۰۱.۱۴م. ۱۴.۱۸%

✳️ برای مشاهده‌ی جدول تمام مناطق البرز و همینطور استان خراسان، حومه‌ی تهران و شهرهای شمالی به فایل پیوست در آخر این گزارش مراجعه کنید.

پول کم داریم، کجا می‌تونم خونه بخرم؟

به عنوان مثال در کرج (بدون در نظر گرفتن حومه)، بهترین

نسبت‌ها به ترتیب متعلق به محله‌های زیر است:

۱- حسین آباد- احدآباد- شهرک دریا- اخگرآباد- اسدآباد-

اکبرآباد- کوی فرهنگ- ملک آباد- آق تپه- سهرابیه

۲- فردیس

۳- حصارک بالا

و کمترین نسبت‌ها را نیز مناطق زیر دارند:

۱۷- جهانشهر- آزادگان- برغان جنوب- کوی مدرس

۱۸- طالقانی- چهارصد دستگاه

۱۹- باغستان

همان‌طور که مشاهده می‌کنید، مناطقی که به عنوان

شمال شهر کرج شناخته می‌شوند، نسبت کمتری به دست

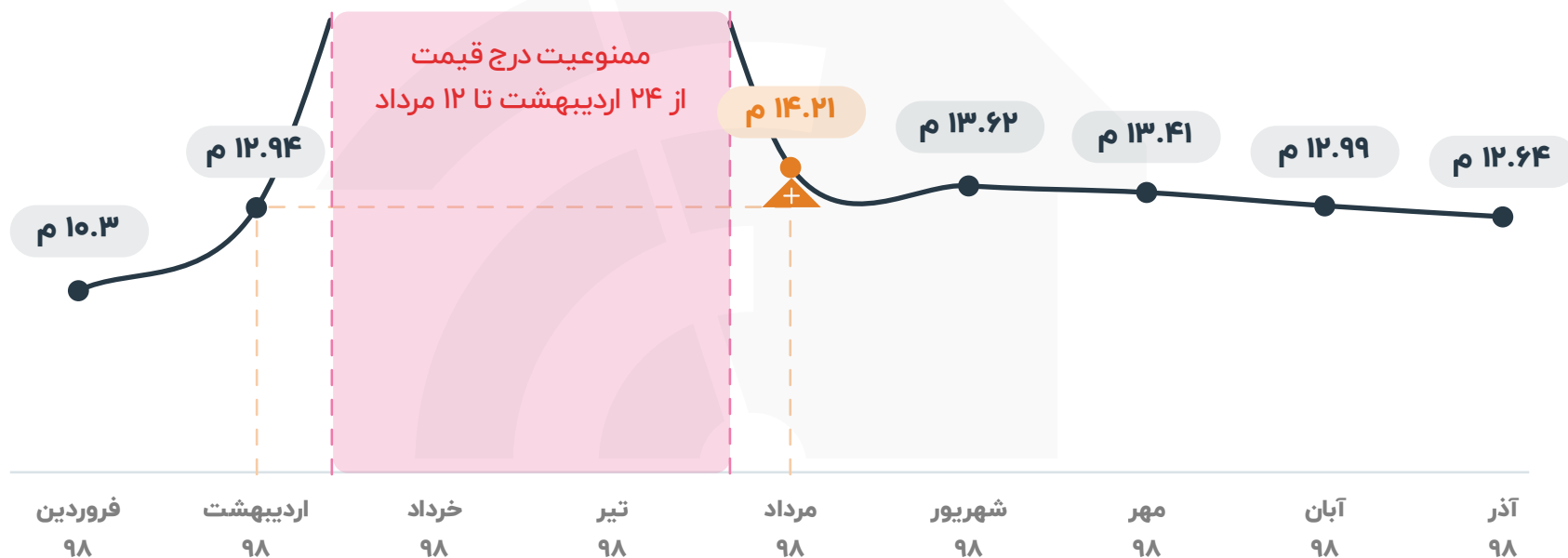
می‌دهند. هرچند این نتیجه‌گیری، مطلق نیست.

● بازار مسکن



در میانه اردیبهشت ماه امسال، سایت‌های انتشار آگهی از درج قیمت در آگهی‌های ملکی شهر تهران، منع شدند. این ممنوعیت پس از آن اتفاق افتاد که گزارش‌ها نشان داد قیمت مسکن در تهران بیش از ۳۰ درصد افزایش یافته است. آیا این ممنوعیت می‌تواند مانع رشد قیمت‌ها در بازار مسکن پایتخت شود؟

سال گذشته و از ۲۴ اردیبهشت تا ۱۲ مرداد ماه، سایت‌های مختلف از درج قیمت منع شدند. بررسی‌های ملک‌رادار نشان می‌دهد این ممنوعیت نه تنها منجر به کاهش قیمت‌ها نشد بلکه به غیرشفاف شدن بازار دامن زد.



* متوسط قیمت فروش بعد از دو ماه ممنوعیت درج قیمت، نسبت به اردیبهشت‌ماه بالاتر رفته و به بالای ۱۴ میلیون رسیده است.

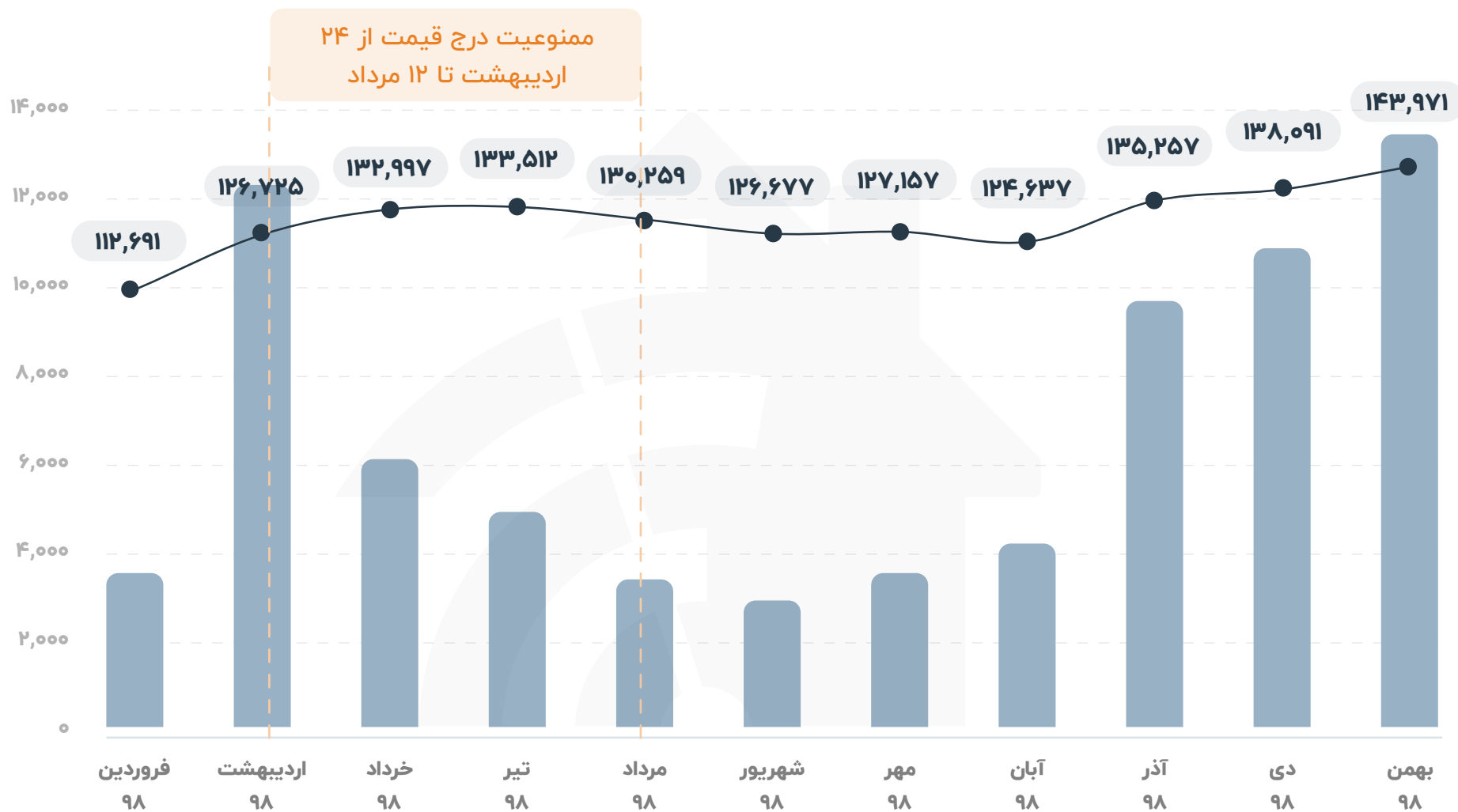


از ابتدای سال ۹۸ تا پایان شهریور، کاهش قیمتی در آگهی‌های مسکن رخ نداد و آمارهای بانک مرکزی از معاملات مسکن انجام شده در تهران نشان می‌دهد اتفاقاً در همان دوران ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌ها، شاهد افزایش قیمت هر متر مربع ملک در تهران بوده‌ایم.

به گونه‌ای که قیمت هر متر مربع ملک در تهران در اواسط تابستان تا بیش از ۱۳ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان بالا رفته و در شهریور ماه دوباره به سطح قیمتی اردیبهشت بازگشته است. از آنجا که قیمت معاملات مسکن با تأخیر زمانی از قیمت‌های درج شده در آگهی‌ها تأثیر می‌گیرد، در ماه‌های بعد از آبان، شاهد افزایش قیمت‌ها در معاملات هستیم. همچنین روند انجام معاملات در این دوران، به صورت مستمر کاهش داشته که می‌تواند ناشی از ورود بازار مسکن به رکود باشد.



ممنوعیت درج قیمت: تعداد معاملات و متوسط قیمت فروش در شهر تهران طبق آمار بانک مرکزی



* در ماههای ممنوعیت درج قیمت در سایت‌های آگهی، شاهد افزایش قیمت معاملات بوده‌ایم.

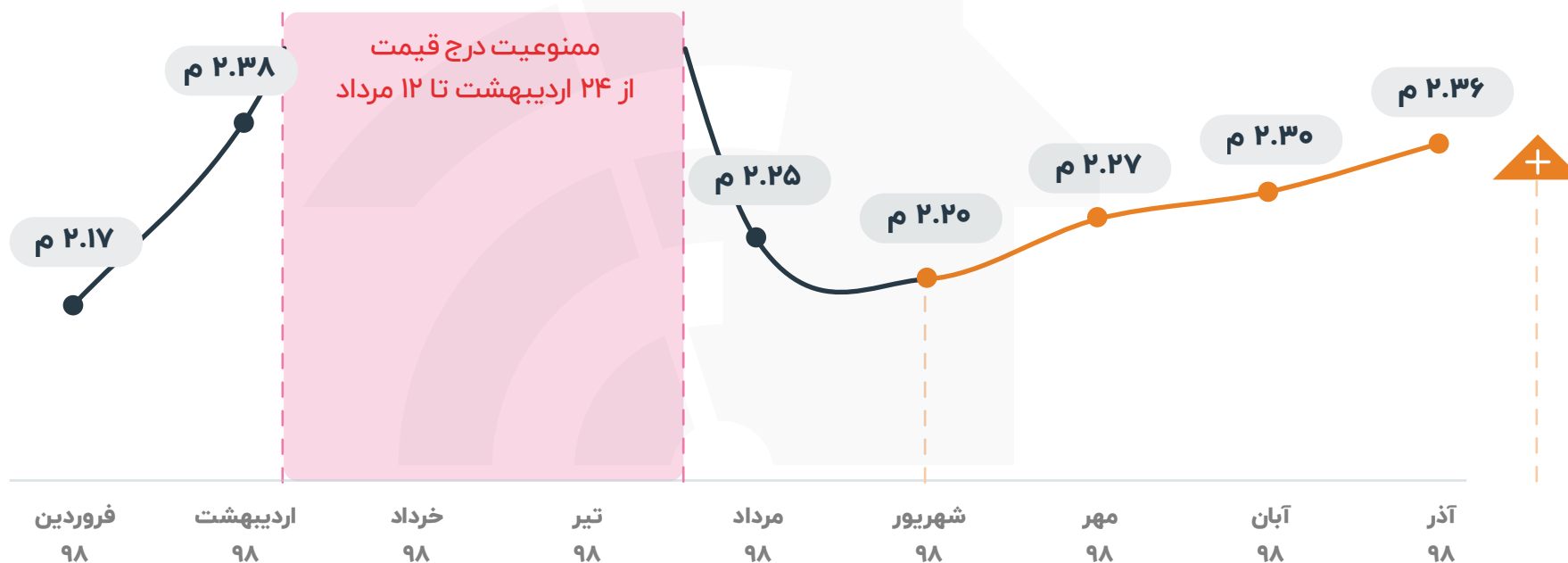
تعداد معاملات

متوسط قیمت فروش



ممنوعیت درج قیمت: متوسط قیمت رهن به ازای یک متر

این روند در آگهی‌های اجاره مسکن در تهران نیز دیده می‌شود. متوسط قیمت آگهی‌های ملکی برای اجاره به ازای متر مربع در تهران حد فاصل فروردین تا آذر ۹۸ روندی صعودی داشته است. این روند گرچه برای مدتی نزولی شده؛ اما از شهریور ماه دوباره روند صعودی در پیش گرفته است. به گونه‌ای که می‌توان گفت ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌ها، تأثیری بر افزایش یا کاهش قیمت‌ها ندارد.



* روند افزایشی قیمت رهن و اجاره طی ماه‌های بعد از ممنوعیت درج قیمت در سال ۹۸ ادامه داشته است.



با این همه دولت تصمیم دارد از طریق مداخله مستقیم، قیمت‌های افزایشی در بازار مسکن را کنترل کند و در همین راستا، رئیس جمهور برای افزایش اجاره مسکن در نقاط مختلف کشور، سقف معین کرد. او همچنین به وزرای اقتصاد و مسکن و رئیس کل بانک مرکزی دستور داد زیر نظر معاون اول رئیس جمهوری، راهی برای حل این مشکل پیدا کنند.

در همین حال مجدداً زرمه‌هایی درباره اجرای طرح دریافت مالیات از خانه‌های خالی شنیده می‌شود که با توجه به بی نتیجه ماندن این طرح در گذشته، مشخص نیست آیا این بار می‌توان به اجرای آن امید داشت یا نه.

با این همه، کارشناسان بازار مسکن، معتقدند افزایش نرخ املاک، ارتباطی با موضوع دلالتی در این بازار ندارد و دلایلی مانند افزایش نرخ ارز، کاهش ساخت‌وساز، افزایش قیمت زمین و افزایش قیمت ملزومات ساخت باعث افزایش قیمت ملک شده‌اند.



همانطور که گفته شد از نیمه‌های اردیبهشت ماه امسال شاهد حذف قیمت‌های آگهی ملکی بودیم؛ اما گزارش‌های بانک مرکزی نشان می‌دهند رشد ماهانه قیمت‌ها در دو ماه اردیبهشت و خرداد شدیدتر هم بوده است. در اردیبهشت با افزایش ۱۱ درصدی قیمت مسکن در تهران نسبت به فروردین ماه و در خرداد با افزایش ۱۱.۶ درصدی قیمت نسبت به اردیبهشت ماه مواجه بودیم. **یعنی افزایش بیش از ۲۲ درصدی قیمت مسکن در تهران در دو ماه** که در طول ۳۰ سال گذشته کم‌سابقه بوده است.

با توجه به این‌که ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌ها، سال گذشته نیز اعمال شده بود و همان زمان نیز شاهد افزایش بی‌رویه قیمت‌ها در بازار مسکن بودیم، می‌توان گفت افزایش قیمت مسکن به این دلیل رخ نمی‌دهد که قیمت‌های بالا در آگهی‌ها نوشته می‌شود، بلکه برعکس **چون قیمتی درج نمی‌شود، بازار آشفته شده و قیمت‌ها بی‌دلیل بالا می‌روند.** در این میان تحلیل مشاوران املاکی که با مالکان صحبت می‌کنند در مورد افزایش قیمت ناشی از حذف قیمت‌ها جالب است.

عقیده بیشتر مشاوران این است که مالکان بعد از اینکه ملک خود را برای فروش می‌گذارند وقتی به یک مشتری خوب می‌رسند با او جلو می‌روند. ولی مشکل وقتی پیش می‌آید که به بستن قرارداد نزدیک می‌شوند و مالک شک می‌کند که احتمالاً قیمت بیشتر است و چون قیمت ملکش را در آگهی ثبت نکرده و بقیه آگهی‌ها قیمت ندارند هیچ ذهنیت اطمینان‌دهنده‌ای ندارد. این شک باعث می‌شود قیمت را بالا ببرد. این سناریوی رایجی است که بیشتر مشاورین با ملکرادار در میان گذاشته‌اند.



موضوع دیگری که در فصل بهار دوباره خود را نشان داد، افزایش نرخ برابری ارزهای خارجی و به خصوص دلار با ریال بود. آیا این افزایش برابری دلار و ریال به گرانی مسکن می‌انجامد؟ یک گزارش اختصاصی که در سایت ملک‌رادار منتشر شد، رابطه قیمت دلار و مسکن را بررسی کرد.

در این گزارش عنوان شد نگاهی به مسیر حرکت قیمت دلار در بازار آزاد و قیمت مسکن نشان می‌دهد بازار مسکن نسبت به بازار ارز در مسیر مشخصی حرکت کرده است. در این گزارش عنوان شد که از سال ۱۳۸۸ به مدت ۳ تا ۴ سال یعنی تا سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲، قیمت مسکن نسبت به دلار عملکرد ضعیف‌تری داشته است و سرعت رشد قیمت مسکن از دلار کمتر بوده است. این عقب‌ماندگی قیمتی، با سرعت زیاد تا یک سال بعد یعنی تا سال ۱۳۹۳ جبران شده است و جالب آنکه این سیکل مجدد از سال ۱۳۹۳ شروع شده و تا سال ۱۳۹۷ به مدت چهار سال ادامه داشته است، یعنی قیمت مسکن از قیمت دلار جامانده؛ اما این نسبت با رشد اخیر در قیمت مسکن که از سال ۱۳۹۷ آغاز شده و تاکنون ادامه دارد، جبران شده است. این گزارش ۴ احتمال را برای دلار و مسکن پیش‌بینی کرده است.

- ۱ - قیمت مسکن و دلار رشد کنند اما دلار رشد بیشتری داشته باشد.
- ۲ - مسکن دچار رکود قیمتی شود و دلار با شیب بسیار ملایم رشد نماید.
- ۳ - قیمت دلار ثابت بماند ولی مسکن نزولی شود.
- ۴ - قیمت دلار و مسکن هر دو کاهش یابد اما مسکن با سرعت بیشتری دچار کاهش قیمتی شود.

رابطه دلار و مسکن: نسبت قیمت هر متر مربع آپارتمان در تهران به قیمت دلار آزاد





در چنین شرایطی، افزایش قیمت مسکن و به خصوص اجاره‌ها، بسیاری از مستأجران را به حاشیه شهرهای بزرگ رانده است. موضوعی که در گزارش‌های پیشین ملک‌رادار نیز به آن اشاره شده بود و در گزارش حاضر نیز دیده می‌شود.



پیوست



آمار استان البرز

جدول قیمت رهن، خرید و نسبت رهن
به خرید همهی محدوده‌ها



رتبه

محدوده

قیمت خرید به قیمت رهن کامل
ازای هر متر به ازای هر متر
(میلیون تومان) (میلیون تومان)

۱	حسین آباد- احدآباد- شهرک دریا- اخگرآباد- اسدآباد- اکبرآباد- کوی فرهنگ- ملک آباد- آق تپه- سهرابیه	۳.۶۲	۱.۲۹	۳۵.۷۳ %
۲	شهرک فرهنگیان- ماهدشت- اشتهارد	۲.۷۲	۰.۶۶	۲۴.۳۲ %
۳	کمال شهر- شهرک بهارستان- چهارباغ	۳.۱۹	۰.۷۳	۲۲.۷۷ %
۴	فردیس	۴.۸۳	۱.۰۴	۲۱.۵۱ %
۵	حصارک بالا	۳.۷۷	۰.۸۰	۲۱.۱۴ %
۶	هشتگرد- شهر جدید هشتگرد- نظرآباد- تنکمان- کوهسار- سیف آباد- طالقان	۳.۰۳	۰.۶۳	۲۰.۸۲ %
۷	مشکین دشت- شهرک بعثت	۴.۵۱	۰.۹۱	۲۰.۱۱ %
۸	خرمدشت- حصارک پایین	۲.۷۸	۰.۵۶	۲۰.۰۱ %
۹	محمدشهر- علی آباد گونه	۳.۸۱	۰.۷۶	۱۹.۹۹ %
۱۰	مارلیک	۳.۸۸	۰.۷۷	۱۹.۸۴ %
۱۱	شهرک منظریه- شهرک گلستان- شهرک ارم- شهرک شهید حسینی- حافظیه- شهرک هفده شهریور	۵.۴۱	۱.۰۷	۱۹.۸۲ %
۱۲	کیانمهر- کوی مهر- بلوار نور	۴.۶۹	۰.۸۴	۱۷.۹۸ %
۱۳	میدان نبوت- بلوار دانشگاه- شهرک اوج	۶.۷۶	۱.۱۹	۱۷.۶۴ %
۱۴	گلشهر- درختی- گلشهر ویلا- مهرویلا- شهرک پردیسان- شهرک مهران- شهرک نهال و بذر- کرج نو- نوروزآباد- ولیعصر	۷.۲۳	۱.۲۶	۱۷.۳۸ %
۱۵	شاهین ویلا- بنیاد- شهرک ۳۵۰ متری	۵.۷۳	۰.۹۷	۱۶.۹۱ %
۱۶	شهرک بنفشه- شهرک ذوب آهن- شهرک وحدت- سرحدآباد- رزکان نو- شهرک واریان شهر- شهرک شهید رستمی- سیمین دشت- شهرک جهان نما- شهرک مدرس- کلاک بالا- همت آباد- احمدیه	۷.۳۹	۱.۱۹	۱۶.۱۵ %
۱۷	مهرشهر (فاز ۱- فاز ۲- فاز ۳- فاز ۴- فاز ۵)- گلستان یکم	۱۱.۰۹	۱.۷۷	۱۵.۹۴ %
۱۸	عظیمیه- اسلام آباد	۱۳.۷۰	۲.۱۰	۱۵.۳۴ %
۱۹	هفت تیر- کارخانه قند- شهرک شهید فهمیده- دولت آباد	۷.۳۷	۱.۱۱	۱۵.۰۶ %
۲۰	دهقان ویلا	۸.۶۵	۱.۲۸	۱۴.۸۵ %
۲۱	اصفهانیه- مصباح- خلیج آباد- ساسانی- قلمستان	۶.۹۰	۱.۰۲	۱۴.۸۳ %
۲۲	گوهردشت- شهرک جهازی ها- کوی امامیه- کوی قائم- حیدر آباد- شهرک آسمان- محمودآباد	۱۰.۸۸	۱.۵۹	۱۴.۶۲ %



رتبه

محدوده

قیمت خرید به قیمت رهن کامل
ازای هر متر به ازای هر متر
(میلیون تومان) (میلیون تومان)

۲۳	جهانشهر- آزادگان- برغان جنوب- کوی مدرس	۱۲.۱۰	۱.۷۶	۱۴.۵۵ %
۲۴	طالقانی- چهارصد دستگاه	۹.۵۲	۱.۳۶	۱۴.۲۶ %
۲۵	باغستان	۸.۰۴	۱.۱۴	۱۴.۱۸ %
۲۶	گرمدره	۱۰.۸۹	۱.۱۹	۱۰.۹۳ %

• آمار استان خراسان

جدول قیمت رهن، خرید و نسبت رهن
به خرید همهی محدوده‌ها



رتبه

محدوده

قیمت خرید به قیمت رهن کامل
ازای هر متر به ازای هر متر
(میلیون تومان) (میلیون تومان)
نسبت رهن کامل به خرید

۱	بلوار توس (توس)- پردیس- نوید- کوی امیرالمومنین (منطقه ۲)- فدک- حجت- امام هادی- مهدی آباد- خاتم الانبیا- نوده- مشهد قلی- زرکش	۲.۲۷	۰.۵۷	۲۵.۲۴ %
۲	شاندیز	۲.۳۰	۰.۵۲	۲۲.۷۸ %
۳	موعود- شهرک شهید رجایی- اروند- انصار- کشاورز- شهید معقول- پورسینا- مهدی آباد	۳.۱۶	۰.۵۵	۱۷.۳۹ %
۴	طرق- ایوان	۱.۸۳	۰.۳۲	۱۷.۳۴ %
۵	فردوسی- فرامرز عباسی- جانباز- بهاران- میدان قائم	۸.۶۷	۱.۴۲	۱۶.۴۲ %
۶	گاز- سپس آباد- خواجه ربیع- بلال- دروی- فاطمیه- رسالت (منطقه ۳)	۳.۴۴	۰.۵۶	۱۶.۳۵ %
۷	فلسطین- ارشاد- خیام- سجاد	۱۳.۰۷	۲.۰۵	۱۵.۶۶ %
۸	طرقبه	۴.۸۴	۰.۷۵	۱۵.۴۵ %
۹	عبدالمطلب- ایثارگران- هنرور- هدایت- ابوطالب- موسوی قوچانی- شفا- بهمن	۵.۴۹	۰.۸۴	۱۵.۲۴ %
۱۰	شهر گلپهار	۲.۴۴	۰.۳۷	۱۴.۹۶ %
۱۱	طبرسی - ثامن	۳.۶۷	۰.۵۴	۱۴.۷۴ %
۱۲	طلاب- پنج تن- ابوذر (منطقه ۴)- ایثار- تلگرد- رده- قربانی- وحید- نیزه- امیرالمومنین- آوینی	۵.۸۹	۰.۸۵	۱۴.۵۰ %
۱۳	شهر تربت حیدریه	۲.۵۶	۰.۳۷	۱۴.۳۸ %
۱۴	المهدی- ولیعصر (منطقه ۷)- سیدی- فرودگاه- بهارستان- عسگریه- شهرک ابوذر	۴.۷۱	۰.۶۷	۱۴.۱۶ %
۱۵	مطهری شمالی- میدان شهدا- عامل- عبادی- سمزقند	۵.۶۷	۰.۷۹	۱۳.۸۷ %
۱۶	زیباشهر- امامت- آزادشهر- شهید رضوی- جلال آل احمد (ایرج میرزا)- سید رضی	۱۲.۴۰	۱.۶۹	۱۳.۶۴ %
۱۷	اقبال- لادن- شهرآرا- صیاد شیرازی- حافظ- صارمی- هفت تیر (آب و برق)	۱۰.۲۸	۱.۳۸	۱۳.۴۱ %
۱۸	شهر کاشمر	۳.۴۶	۰.۴۶	۱۳.۳۰ %
۱۹	قاسم آباد (شهرک غرب)- رازی- اندیشه- ایثارگران- ولیعصر- شاهد- یوسفی- حجاب- امامیه- لشگر- فرهنگیان- رسالت	۶.۵۵	۰.۸۷	۱۳.۲۷ %
۲۰	الهیه- جاهدشهر	۷.۲۷	۰.۹۶	۱۳.۲۵ %
۲۱	فرهنگ- دانش آموز- دانشجو- تربیت- معلم- صدف	۱۱.۸۵	۱.۵۷	۱۳.۲۴ %
۲۲	شهر قوچان	۲.۹۴	۰.۳۹	۱۳.۲۱ %



رتبه

محدوده

قیمت خرید به قیمت رهن کامل
ازای هر متر به ازای هر متر
(میلیون تومان) (میلیون تومان)

۲۳	پیروزی- هاشمیه- نیروهوایی- هنرستان- باهنر- کوثر- چهار چشمه	۱۲.۶۰	۱.۶۶	۱۳.۲۱ %
۲۴	وکیل آباد- شریف- فارغ التحصیلان	۱۱.۷۳	۱.۵۵	۱۳.۱۸ %
۲۵	شهر نیشابور	۳.۹۵	۰.۵۲	۱۳.۱۳ %
۲۶	مطهری جنوبی- آبکوه- سناباد- سعدآباد - تورج- کلاهدوز- گوهرشاد- راهنمایی	۱۱.۳۴	۱.۳۹	۱۲.۲۶ %
۲۷	نوفل لوشاتو- بهارستان- رضا شهر- سرافرازان	۹.۶۳	۱.۱۷	۱۲.۲۰ %
۲۸	شهر سبزوار	۴.۸۹	۰.۵۶	۱۱.۵۴ %
۲۹	کوی کارمندان- مصلی- شیرودی- محمدآباد- چهنو- کارگران- کوی مصطفی خمینی- شیرین	۷.۳۲	۰.۸۳	۱۱.۳۳ %
۳۰	هفده شهریور- عیدگاه- عنصری- مقدم- کوشش- کوی پلیس- پروین اعتصامی	۸.۲۶	۰.۹۳	۱۱.۲۹ %
۳۱	امام رضا- سلام - فلکه برق- خرمشهر- فلکه ضد- عدل خمینی- امام خمینی- انقلاب- ایمان	۱۱.۲۲	۱.۲۶	۱۱.۲۳ %
۳۲	شهر بجنورد	۵.۲۷	۰.۵۹	۱۱.۲۰ %
۳۳	بالا خیابان- پایین خیابان- نوغان- هاشمی نژاد- امیرآباد- راه آهن	۱۱.۳۱	۱.۲۳	۱۰.۸۹ %
۳۴	احمدآباد- کوهسنگی- بهشتی	۱۵.۳۰	۱.۶۰	۱۰.۴۶ %
۳۵	سراب- چهار باغ- سعدی- جنت- سجادیه- دانش- گنبد سبز- ده دی- چهارراه لشگر	۱۱.۲۴	۱.۰۶	۹.۴۳ %
۳۶	شهر بیرجند	۴.۵۴	۰.۳۸	۸.۳۶ %

• آمار حومه‌ی تهران

جدول قیمت رهن، خرید و نسبت رهن
به خرید محدوده‌ها

آمار شهر تهران با توجه به درج ممنوعیت قیمت
موجود نیست



رتبه

محدوده

قیمت خرید به قیمت رهن کامل
ازای هر متر به ازای هر متر
(میلیون تومان) (میلیون تومان)

۱	ورامین (و پیشوا و خورین)	۳.۴۳	۰.۸۷	% ۲۵.۲۹
۲	شهریار	۴.۱۲	۱.۰۲	% ۲۴.۶۴
۳	پاکدشت	۳.۶۷	۰.۷۸	% ۲۱.۱۹
۴	ملارد	۲.۸۶	۰.۵۷	% ۲۰.۰۹
۵	شهر پردیس	۵.۲۴	۰.۹۹	% ۱۸.۹۴
۶	رباط کریم - نسیم شهر	۴.۲۴	۰.۷۸	% ۱۸.۵۲
۷	پرنده	۳.۲۵	۰.۵۹	% ۱۸.۰۷
۸	قرچک	۴.۹۷	۰.۸۷	% ۱۷.۵۱
۹	شهر قدس	۵.۵۶	۰.۹۳	% ۱۶.۸۰
۱۰	بومهن	۴.۷۰	۰.۷۶	% ۱۶.۲۶
۱۱	رودهن	۶.۲۲	۰.۹۹	% ۱۵.۹۳
۱۲	اسلام شهر- واوان	۶.۵۲	۰.۹۹	% ۱۵.۲۴
۱۳	لواسان	۲۰.۲۵	۳.۰۶	% ۱۵.۱۲
۱۴	شهر اندیشه	۷.۳۰	۱.۰۹	% ۱۴.۸۷
۱۵	فشم- اوشان- میگون	۱۳.۲۱	۱.۸۴	% ۱۳.۹۲

• آمار شهرهای شمالی

جدول قیمت رهن، خرید و نسبت رهن
به خرید همهی محدوده‌ها



رتبه

محدوده

قیمت خرید به قیمت رهن کامل
ازای هر متر به ازای هر متر
(میلیون تومان) (میلیون تومان)

رتبه	محدوده	قیمت خرید به قیمت رهن کامل ازای هر متر به ازای هر متر (میلیون تومان) (میلیون تومان)	نسبت رهن کامل به خرید
۱	گنبدکاووس- آزادشهر- مینودشت- کلاله- رحیم آباد- گالیکش- رامیان- علی آباد کتول- فاضل آباد	۳.۹۸	۲۰.۴۱ %
۲	گرگان	۷.۶۴	۱۴.۶۸ %
۳	بندر ترکمن- کردکوی- گمیشان	۲.۶۴	۱۲.۸۷ %



رتبه

محدوده

قیمت خرید به قیمت رهن کامل
ازای هر متر به ازای هر متر
(میلیون تومان) (میلیون تومان)

۱	صومعه سرا- ماسال- گوراب زرمیخ- فومن- بازار جمعه- شفت	۲.۳۸	۰.۸۶	% ۳۶.۱۱
۲	آستانه اشرفیه- کوچصفهان- لولمان- سنگر	۳.۸۳	۰.۸۹	% ۲۳.۳۴
۳	رشت	۶.۱۵	۱.۳۲	% ۲۱.۴۵
۴	بندر انزلی	۵.۵۱	۱.۰۷	% ۱۹.۴۲
۵	لاهیجان- سیاهکل- دیلمان	۷.۲۱	۱.۳۹	% ۱۹.۳۴
۶	آستارا	۴.۱۲	۰.۷۲	% ۱۷.۳۹
۷	لنگرود- اطاقور- شلمان- کومله	۵.۱۹	۰.۸۸	% ۱۶.۹۷
۸	رودسر- املش- کلاچای- رانکوه- واجارگاه	۴.۲۱	۰.۷۱	% ۱۶.۸۱
۹	تالش- اسالم- لیسار	۲.۶۸	۰.۴۵	% ۱۶.۸۱



رتبه

محدوده

قیمت خرید به قیمت رهن کامل
ازای هر متر به ازای هر متر
(میلیون تومان) (میلیون تومان)

۱	نور- چمستان- رویان	۱.۹۹	۱.۱۸	% ۵۹.۲۸
۲	آمل- دابودشت	۲.۴۶	۰.۷۵	% ۳۰.۵۴
۳	محمودآباد- ایزدشهر	۲.۷۳	۰.۷۷	% ۲۸.۰۴
۴	چالوس- مرزن آباد	۴.۷۱	۰.۹۴	% ۱۹.۸۸
۵	نوشهر	۵.۱۵	۰.۹۸	% ۱۸.۹۷
۶	تنکابن- نشتارود- خرم آباد- شیروود	۵.۴۶	۱.۰۲	% ۱۸.۶۹
۷	کلاردشت	۴.۲۹	۰.۸۰	% ۱۸.۶۴
۸	بهشهر	۴.۰۹	۰.۶۸	% ۱۶.۶۰
۹	ساری	۵.۹۶	۰.۹۵	% ۱۵.۸۶
۱۰	فریدونکنار- سرخورد	۵.۱۲	۰.۸۰	% ۱۵.۶۶
۱۱	بابلسر- بهنمیر	۶.۱۵	۰.۹۶	% ۱۵.۶۱
۱۲	بابل- امیرکلا- کیاکلا	۶.۵۴	۰.۹۴	% ۱۴.۳۰
۱۳	قائمشهر- زیراب- شیرگاه- پل سفید- آلاشت- فریم	۴.۵۰	۰.۶۴	% ۱۴.۲۲
۱۴	نکا-سورک	۳.۲۹	۰.۴۵	% ۱۳.۷۰
۱۵	رامسر- چابکسر	۶.۴۷	۰.۸۳	% ۱۲.۸۷
۱۶	سلمان شهر- کلارآباد- عباس آباد	۱۰.۴۱	۱.۱۹	% ۱۱.۳۹
۱۷	جویبار	۵.۰۰	۰.۳۹	% ۷.۸۳