
شیپور
دیوار
آی هوم
خراسان
آلونک
همشهری
ملک رادار
گزارش فصلی آگهی‌های
بازار املاک، پاییز ۹۹

پاییز ۹۹ در یک نگاه

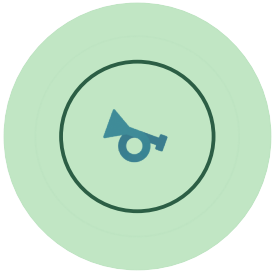
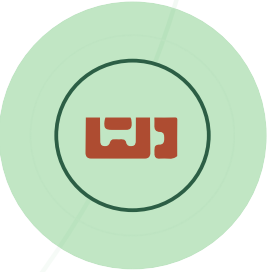




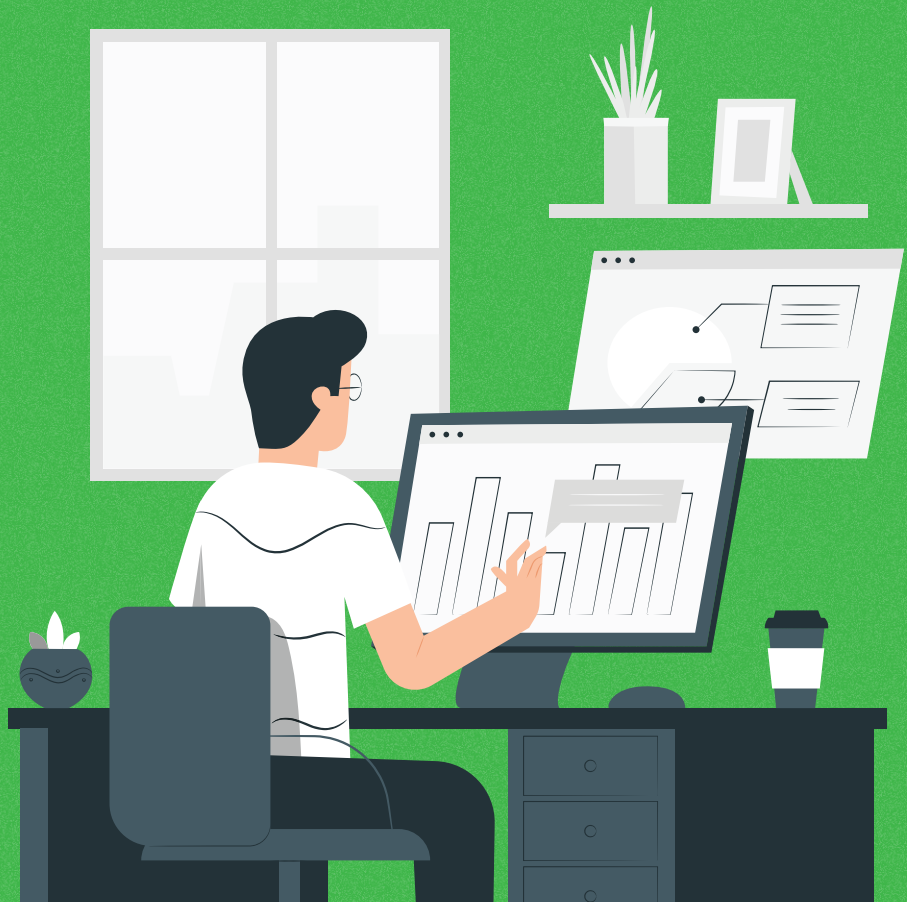


ملک رادار
melkradar.com

تعداد آگهی‌های اداری و تجاری:	تعداد آگهی‌های مسکونی:	تعداد آگهی‌های ثبت‌شده:	تعداد آگهی‌های فروش:	تعداد آگهی‌های رهن و اجاره:
۴۳۵,۰۶۷	۴,۵۵۵,۳۸۶	۴,۹۹۰,۴۵۳	۳,۸۳۵,۲۰۵	۱,۱۵۵,۲۴۸

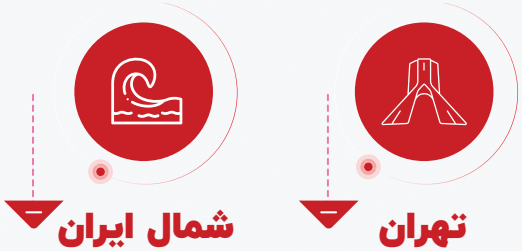




آنچه در این گزارش خواهید دید





تعداد کل آگهی‌های ملکی در استان تهران در مقایسه با پاییز سال گذشته بیش از ۲۶۰ هزار مورد افزایش داشته است.



کاهش آگهی‌های پاییز نسبت به تابستان، در تهران حدود ۵ درصد و در شمال ایران نزدیک ۱۵ درصد است.



سایت شیپور در تهران و البرز توانسته است سهم خود از بازار را افزایش دهد.



حومه تهران

حومه تهران همچنان به تنهایی یک پنجم کل آگهی‌های استان را به خود اختصاص داده است.



آگهی‌های رهن و اجاره در خراسان برخلاف تهران و البرز، افزایش یافته است.



شهرهای شرقی استان گلستان، ویلاهای گران‌تری دارند.



مجموع آگهی‌های مسکونی استان البرز و منطقه خراسان **حدود نصف** آگهی‌های مسکونی استان‌های **شمالی** است.



آگهی‌های ملکی در استان مازندران به نسبت تابستان امسال، بیش از **۳۸۰ هزار** مورد **کاهش** داشته است.



شمال ایران

مجموع آگهی‌های فروش ۳ استان شمالی از تهران **بیشتر** است.



برای اولین بار تصویری از آگهی‌های شهرهای آشخانه، تربت جام، طبس، فردوس و گناباد در این گزارش آمده است.



افزایش قیمت مسکن در پاییز از انتظارات تورمی خریداران **کمتر** بوده است.



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

فهرست

درباره گزارش ..... د
مقایسه تعداد آگهی‌های پاییز ۹۹ با تابستان ۹۹ و پاییز ۹۸ ..... ۲
سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها ۶
پراکندگی منطقه‌ای (در هر شهر یا استان) آگهی‌های ثبت شده ۸
تفکیک آگهی‌ها براساس خرید و اجاره ۱۳
تفکیک آگهی‌ها براساس مسکونی، اداری و تجاری ۱۴
تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک..... ۱۶
گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان ۲۱
خرید و اجاره ملک در شمال ایران ۲۶
مقایسه قیمت پیشنهادی و معامله در تهران ۳۳
نسبت اجاره به قیمت خرید خانه در مناطق مختلف ۳۵
تحلیل بازار مسکن در فصل تابستان ۴۰

درباره گزارش

«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 فصل پاییز سال ۱۳۹۹ است که ششمین گزارش از این دست به شمار می‌رود. ملک‌رادار انتشار گزارش‌های فصلی از بازار آگهی‌های ملکی را از تابستان سال گذشته آغاز کرد و بدین ترتیب می‌توان آمارهای پاییز امسال را با آگهی‌های پاییز سال گذشته و تابستان امسال مقایسه نمود. ملک‌رادار در پایان هر فصل، گزارش مربوط به آن دوره را منتشر می‌کند 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 ملک‌رادار از انتشار آن، نه کسب درآمد یا تبلیغ برای یک مرکز خاص که کمک به تحلیل بازار مسکن است.



مقایسه تعداد آگهی‌های پاییز ۹۹ با تابستان ۹۹ و پاییز ۹۸

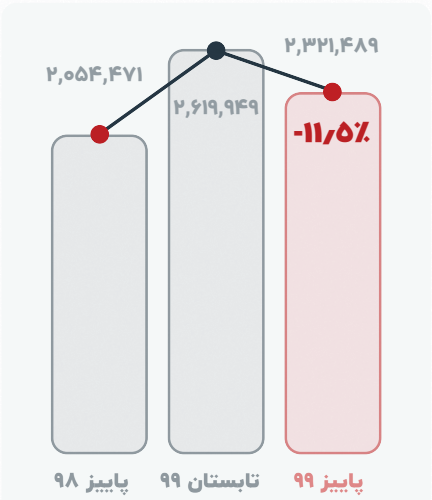


تعداد کل آگهی‌ها در مقایسه پاییز ۹۹ با تابستان ۹۹ و پاییز ۹۸

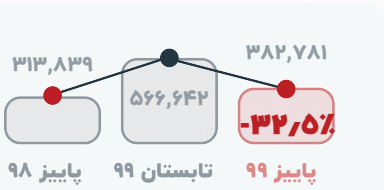
کاهش آگهی‌های ملکی در پاییز ۹۹ نسبت به تابستان

پاییز ۹۹

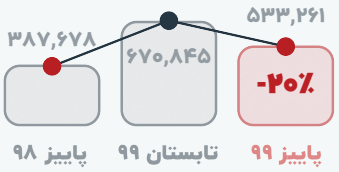
تعداد آگهی‌های پاییز امسال، به نسبت پاییز سال گذشته بیشتر هستند. این افزایش از آن جهت مهم است که سال گذشته در فصل پاییز بازار مسکن کم‌کم در حال خروج از رکود بود و امسال در اواخر پاییز، این بازار مجددا وارد فاز رکود شد.



تهران



البرز



خراسان

* توضیح مهم: محاسبه آگهی‌های ملکی استان‌های شمالی ایران در مجموع آگهی‌های منتشر شده در پاییز امسال باعث شده است نمودار مجموع آگهی‌ها نسبت به پاییز سال گذشته افزایش زیادی را نشان دهد.



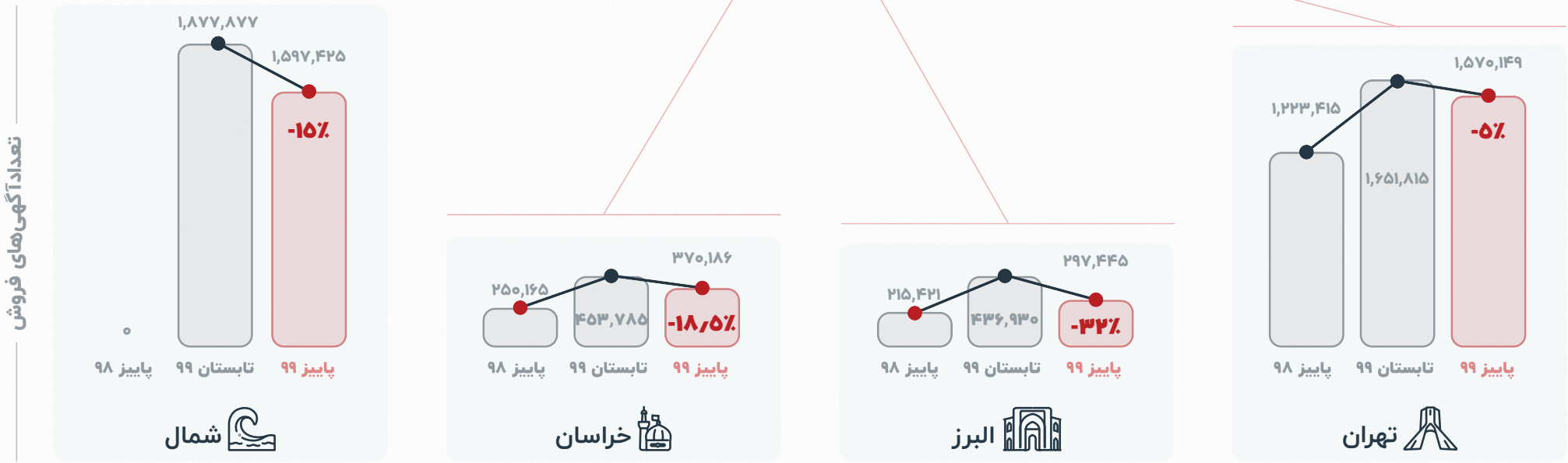
شمال

تعداد کل آگهی‌ها

تعداد کل آگهی‌های فروش در مقایسه پاییز ۹۹ با تابستان ۹۹ و پاییز ۹۸

آگهی‌های فروش املاک در **تمامی مناطق** به نسبت تابستان امسال **کمتر** شده‌اند؛ اما در مقایسه با پاییز سال گذشته بیشتر هستند.

پاییز ۹۹



تعداد آگهی‌های رهن و اجاره در مقایسه پاییز ۹۹ با تابستان ۹۹ و پاییز ۹۸

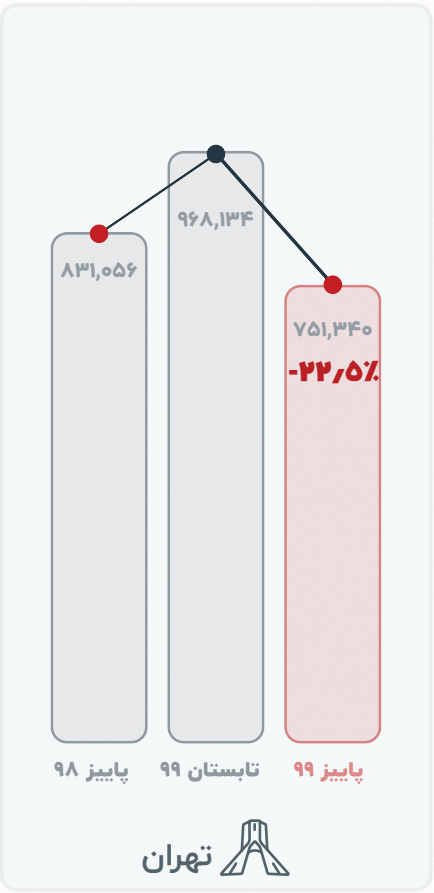
کاهش رهن‌واجاره در تهران و البرز

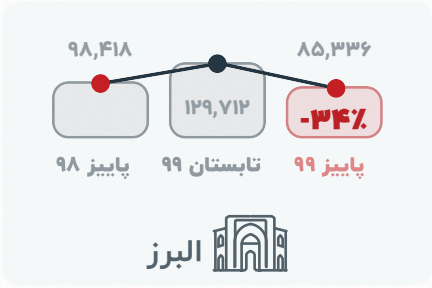
پاییز ۹۹

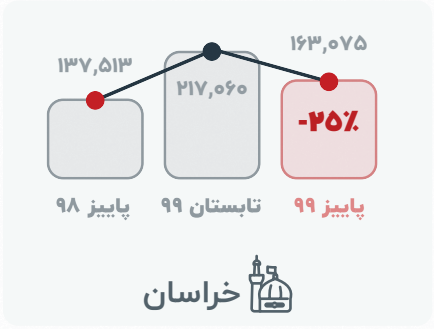
آگهی‌های رهن و اجاره در استان‌های **تهران و البرز** به نسبت پاییز سال گذشته و تابستان امسال، **کمتر** شده‌اند؛

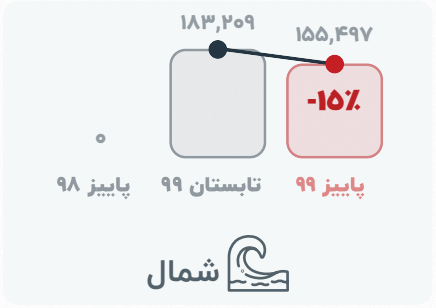
تنها در **منطقه خراسان** به **میزان اندکی افزایش** آگهی‌های رهن و اجاره را داشته‌ایم.

تعداد رهن و اجاره









سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها



روزنامه همشهری



روزنامه خراسان



دلتا

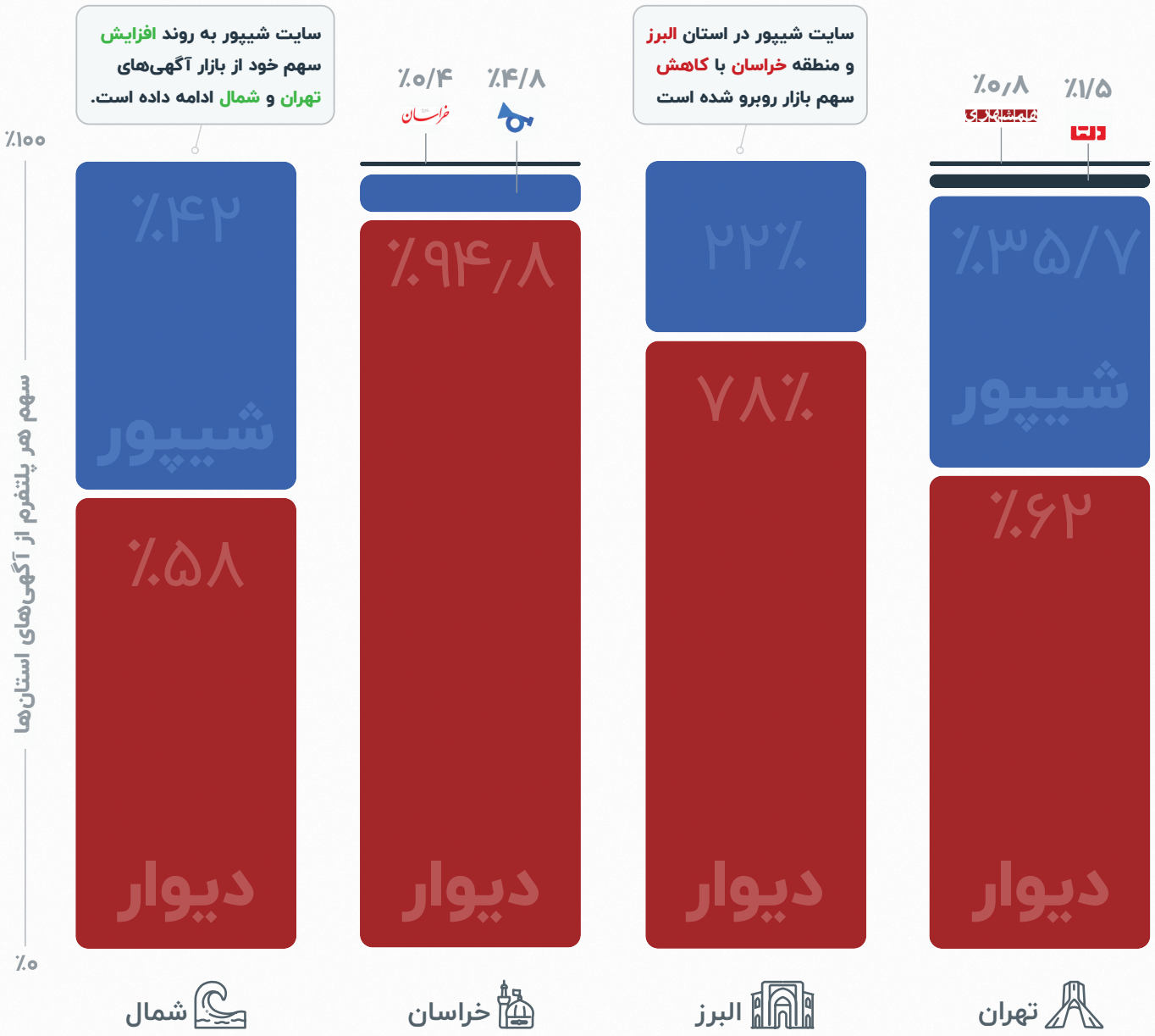


شیپور



دیوار

سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها







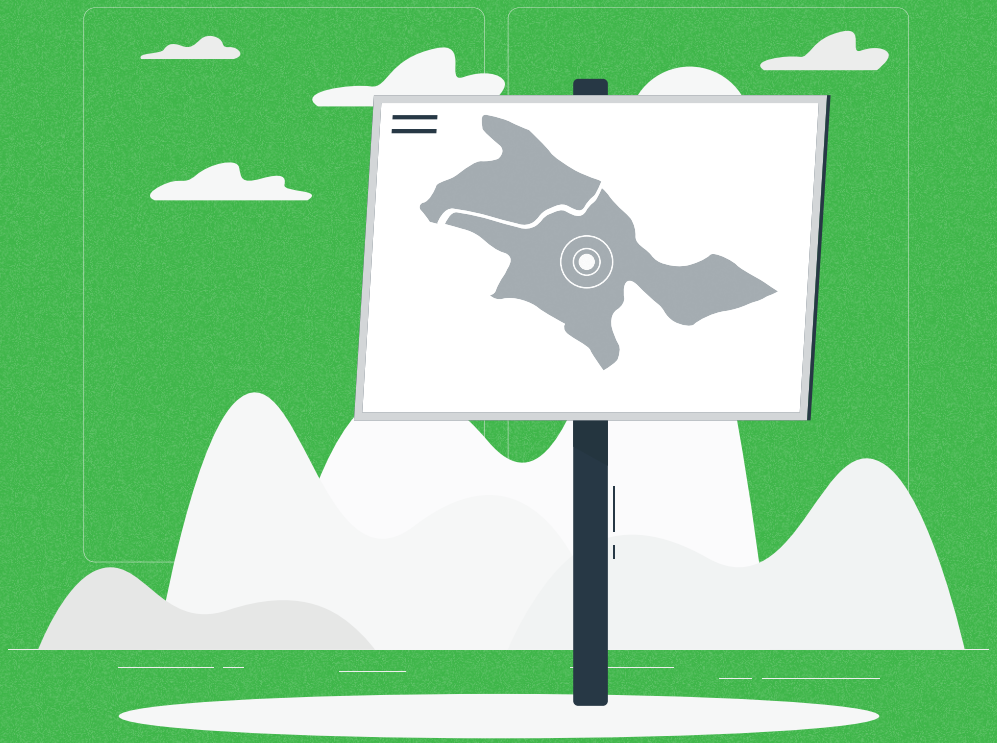
رتبه اول

رتبه دوم

به صورت کلی سایت دیوار بیشترین سهم از آگهی‌های ملکی را در اختیار دارد و پس از آن سایت شیپور است سایت‌ها و روزنامه‌های دیگر، سهم کمی از این بازار دارند. در دوره‌های اخیر از تعداد سایت‌های انتشاردهنده آگهی ملکی کاسته شده و اکنون تنها ۳ سایت و دو روزنامه به صورت جدی در این زمینه فعال هستند. روزنامه‌های همشهری و خراسان و سایت دلتا که در تمامی مناطق تحت بررسی فعالیت ندارند نیز سهم کمی از بازار دارند.

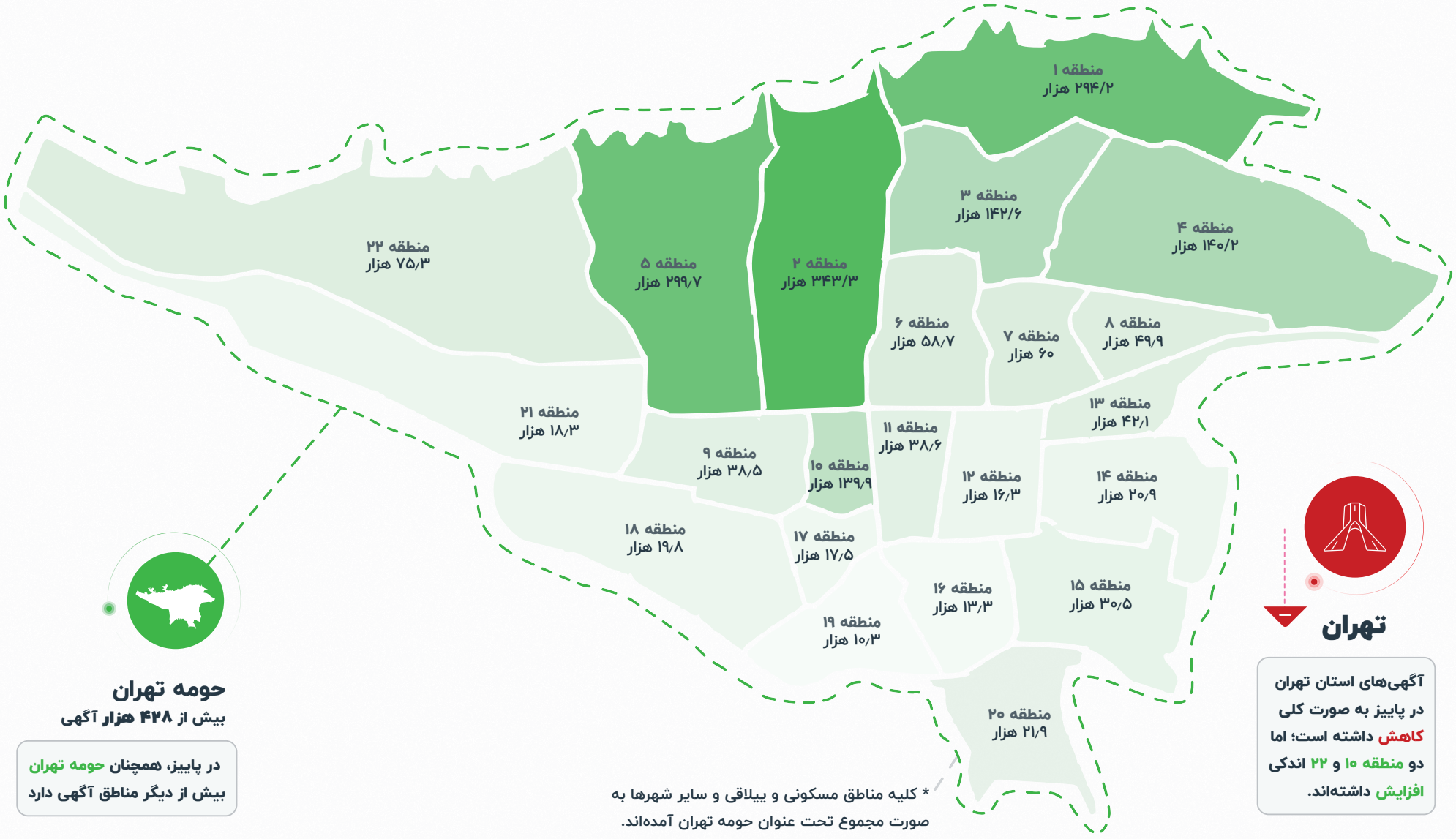
* پلتفرم‌های مختلف انتشار آگهی‌های ملکی در هر منطقه، سهم یکسانی ندارند و برخی از آنها تنها در یک استان فعالیت می‌کنند.

پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت‌شده در هر استان



پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در تهران

۴۲۸ هزار — ۱۰ هزار
تعداد آگهی بیشتر



تهران

آگهی‌های استان تهران در پاییز به صورت کلی کاهش داشته است؛ اما دو منطقه ۱۰ و ۲۲ اندکی افزایش داشته‌اند.

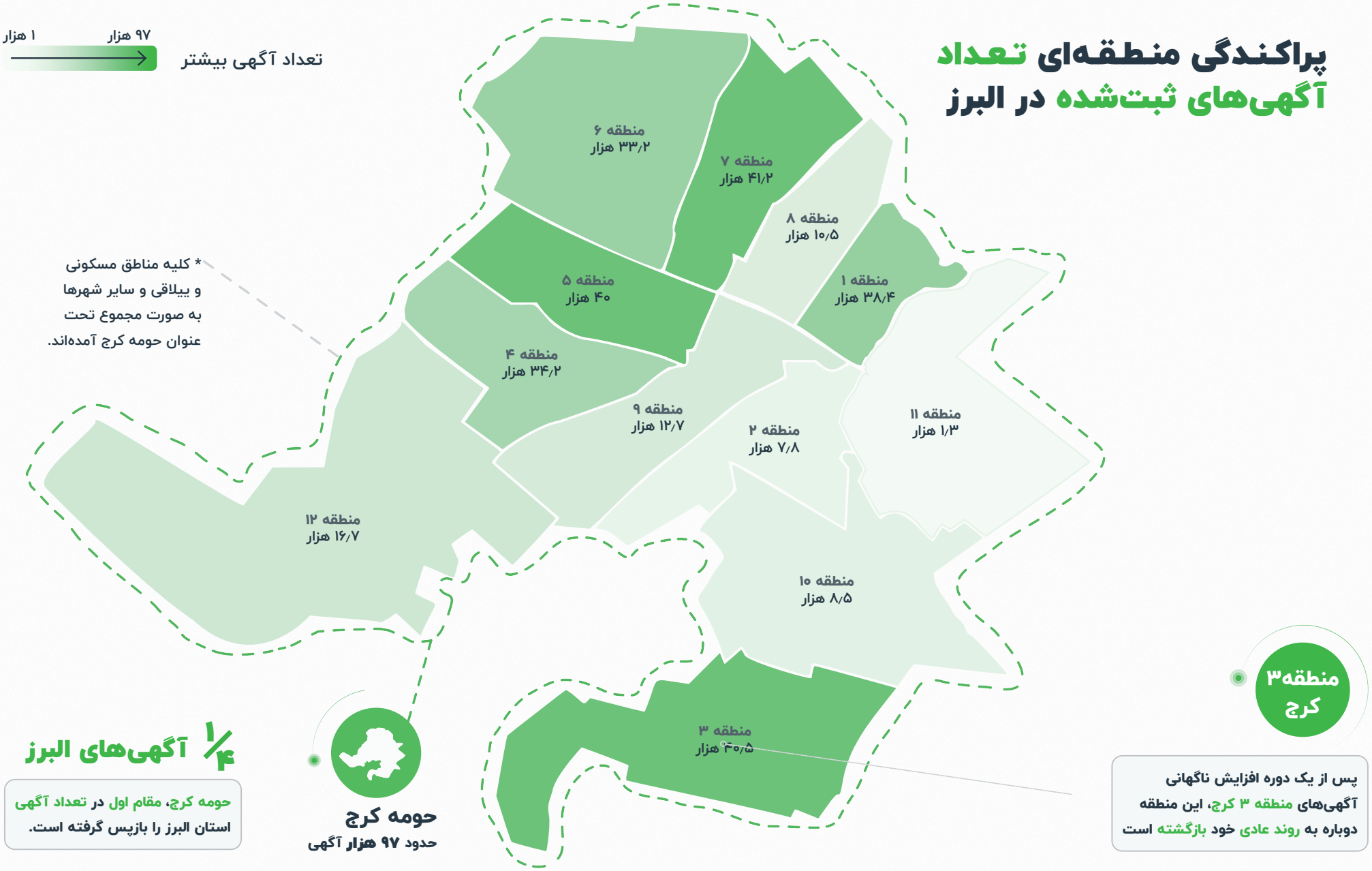
حومه تهران

بیش از **۴۲۸ هزار** آگهی

در پاییز، همچنان حومه تهران بیش از دیگر مناطق آگهی دارد

* کلیه مناطق مسکونی و ییلاقی و سایر شهرها به صورت مجموع تحت عنوان حومه تهران آمده‌اند.

پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در البرز



پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در خراسان



پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در استان‌های شمالی

۱۰۰هزار ۱/۲ میلیون
تعداد آگهی بیشتر



تفکیک آگهی‌ها



تفکیک آگهی‌ها بر اساس فروش و رهن-اجاره

فروش رهن و اجاره



آگهی‌های فروش شمال

آگهی‌های فروش در استان مازندران گرچه کاهش چشمگیری داشته؛ اما همچنان مجموع آگهی‌های فروش استان‌های شمالی از تهران اندکی بیشتر است.

آگهی‌های رهن و اجاره شمال

در آگهی‌های رهن و اجاره شهرهای شمالی نیز این استان‌ها با منطقه خراسان، فاصله کمی دارند.

شهرهای شمالی

فروش به رهن-اجاره

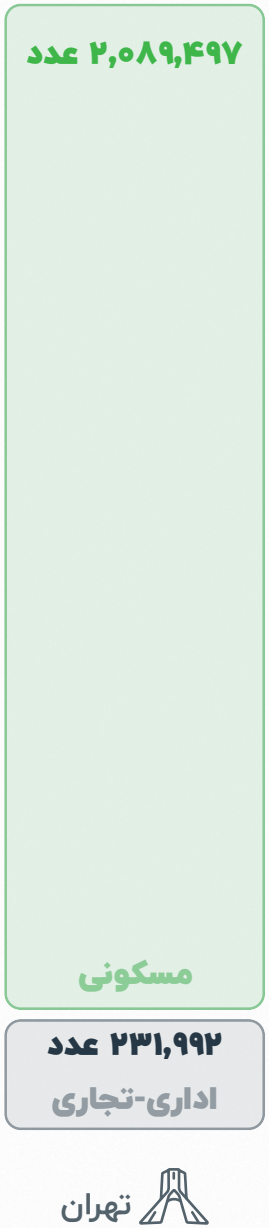
فاصله آگهی‌های فروش با اجاره در تمامی مناطق، به جز استان‌های شمالی، حدود ۲ برابر است.

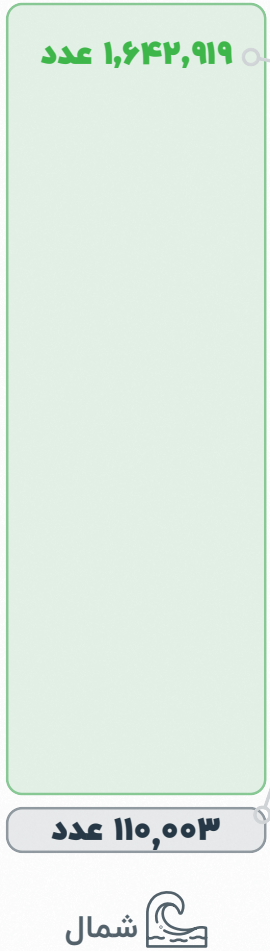
۲ برابر

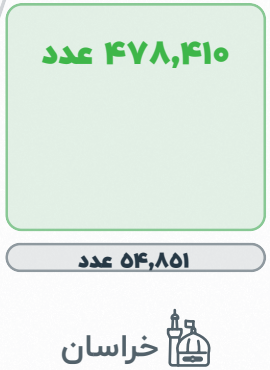
تفکیک آگهی‌ها بر اساس مسکونی و اداری-تجاری

مسکونی اداری-تجاری

تفکیک آگهی‌ها بر اساس مسکونی و اداری-تجاری









آگهی‌های مسکونی شمال

آگهی‌های مسکونی شمال کمتر از ۴۰۰ هزار مورد با تهران فاصله دارند.

آگهی‌های اداری-تجاری شمال

آگهی‌های اداری و تجاری استان‌های شمالی نیز از مجموع استان البرز و منطقه خراسان بیشتر است.



فاصله زیاد آگهی‌های مسکونی با اداری و تجاری در همه مناطق تحت بررسی دیده می‌شود.

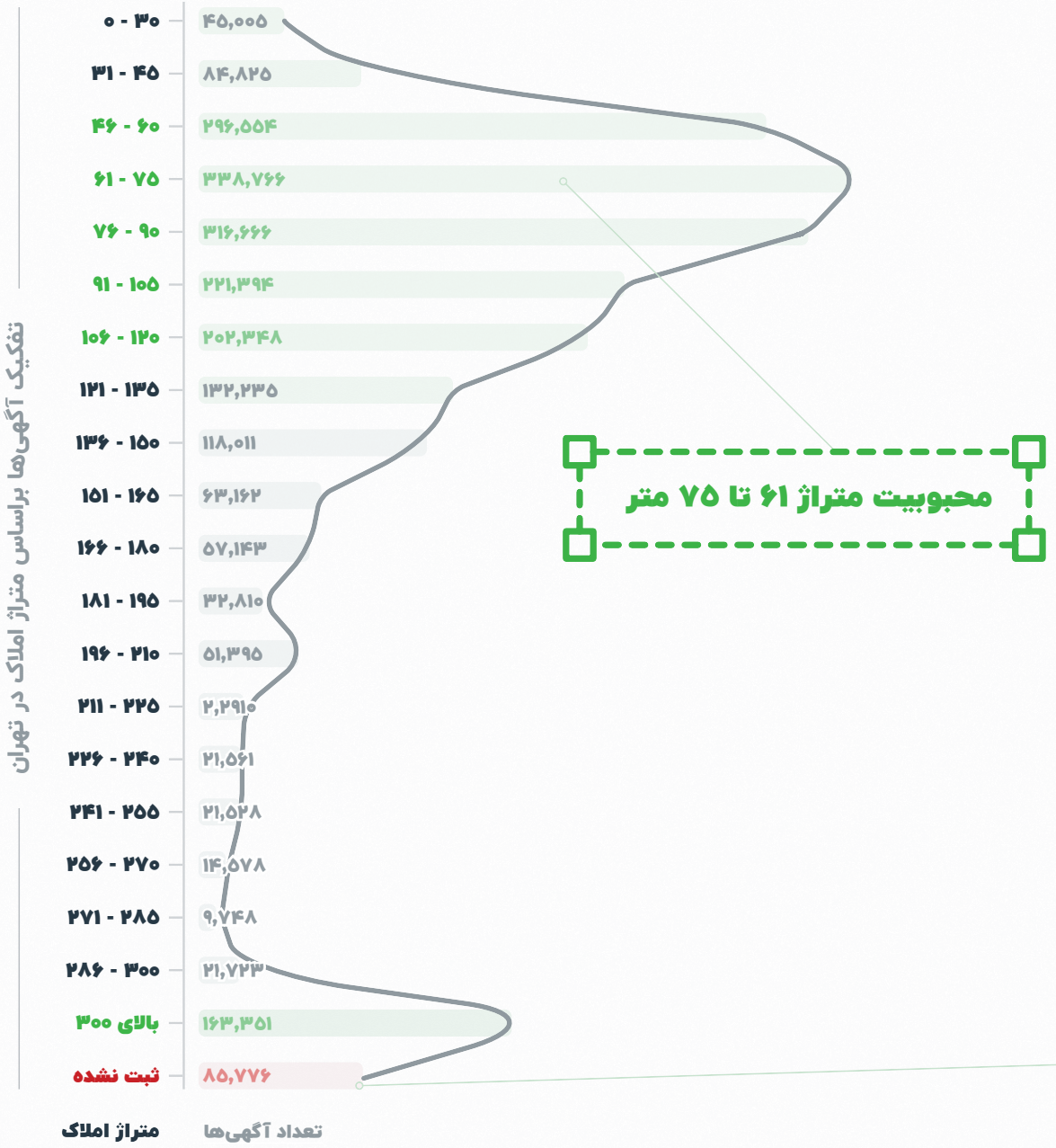
تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک



تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک در تهران

الگوی آگهی‌های ملکی برحسب متراژ، معمولا ثابت است و تنها تفاوتی که میان پاییز با تابستان امسال دیده می‌شود، کاهش تعداد آگهی‌های بدون ذکر متراژ است که در تابستان امسال افزایش زیادی پیدا کرده بود. هرچند این تعداد آگهی‌ها در پاییز کاهش یافته؛ اما به نسبت سال گذشته همچنان زیاد است.

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

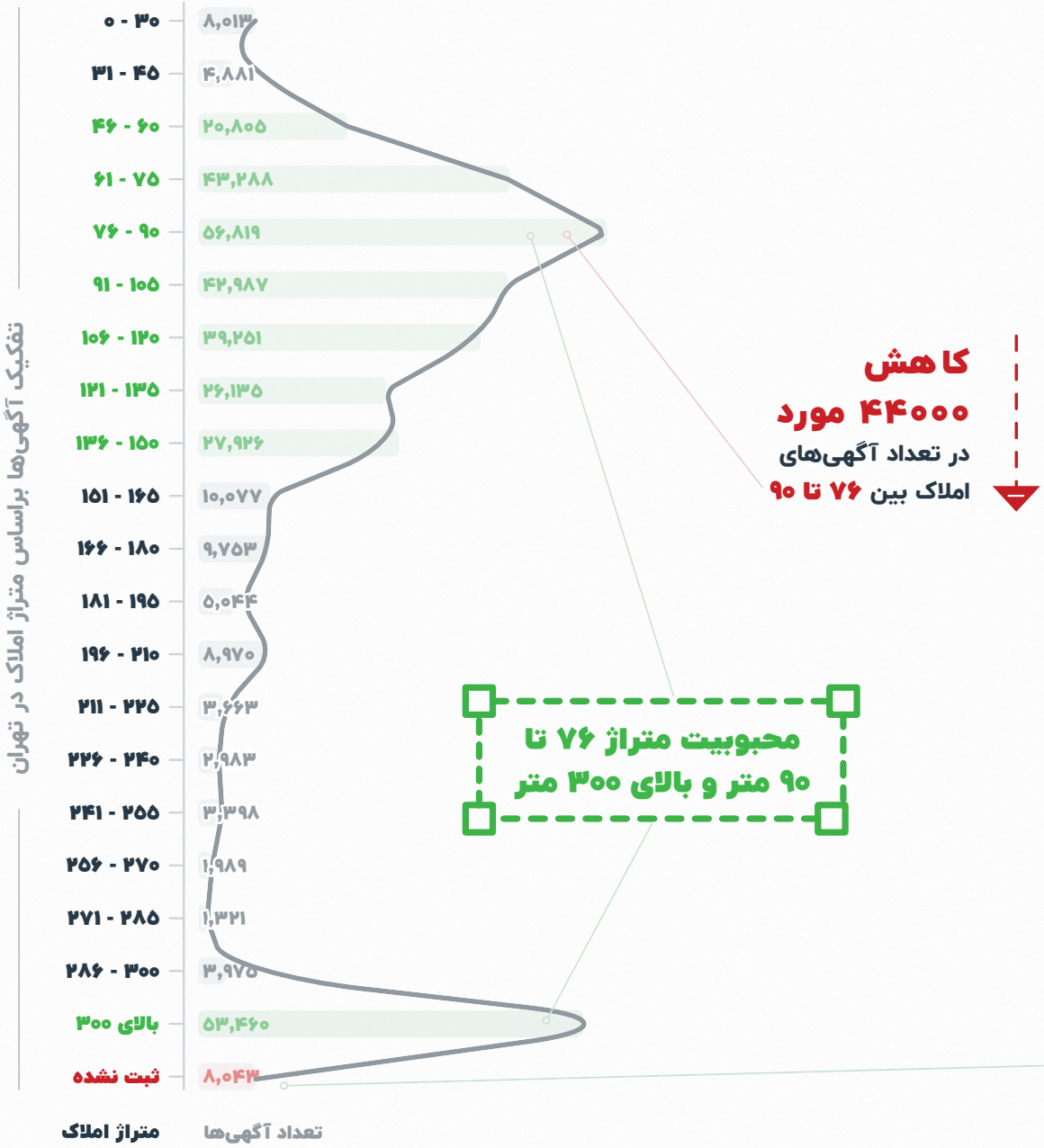


کاهش
تعداد آگهی‌های متراژ ثبت‌نشده

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

تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک در البرز

شکل نمودار آگهی‌ها بر حسب متراژ در استان البرز نسبت به فصل‌های گذشته تفاوتی ندارد؛ اما اتفاق مهم، کاهش شدید آگهی‌های املاک بین ۷۶ تا ۹۰ متر است که حدود ۴۴ هزار مورد کاهش داشته است. این کاهش باعث شده فاصله آگهی‌های با متراژ بالای ۳۰۰ متر با متراژ بین ۷۶ تا ۹۰ متر کم شود.



کاهش
۴۴۰۰۰ مورد
در تعداد آگهی‌های املاک بین **۷۶ تا ۹۰**

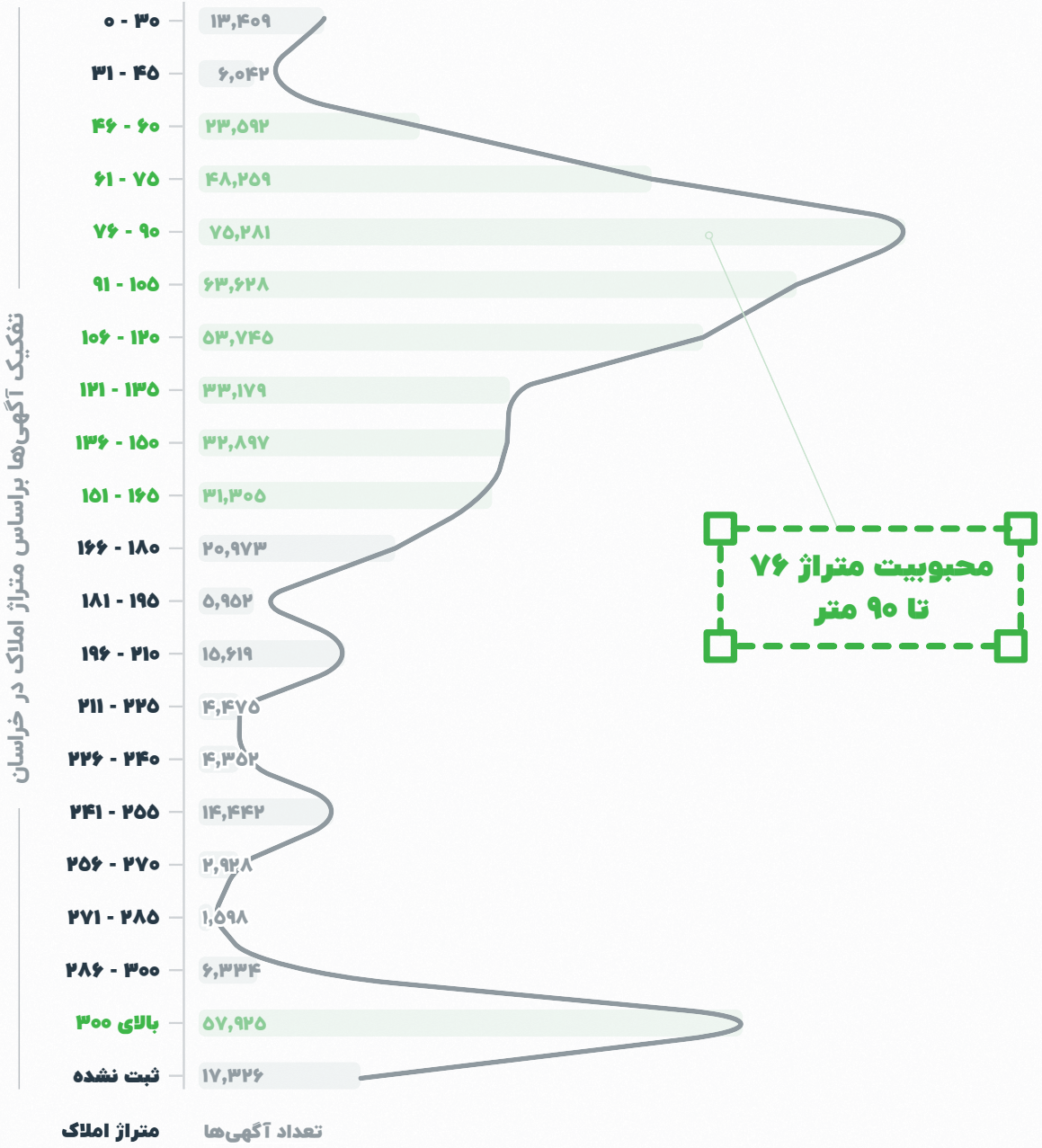
محبوبیت متراژ ۷۶ تا ۹۰ متر و بالای ۳۰۰ متر

کاهش
تعداد آگهی‌های متراژ ثبت‌نشده

تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک در خراسان

نمودار آگهی‌های ملکی براساس متراژ در منطقه خراسان، شباهت چندانی با نمودار تهران و البرز ندارد و مشکل ثبت نشدن متراژ در آگهی‌ها نیز در این منطقه کمتر است.

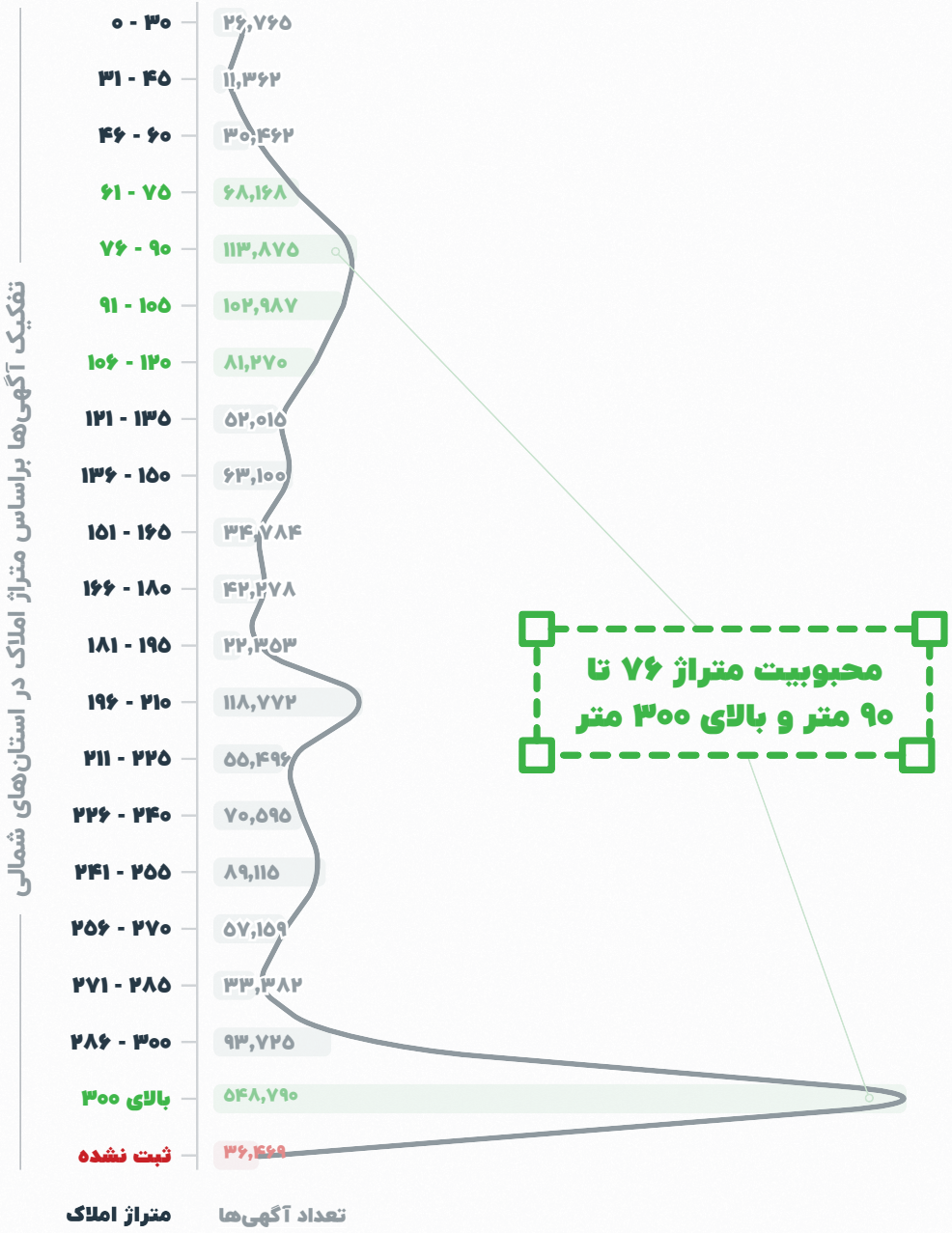
* املاک آگهی شده براساس گزارش‌های دوره‌ای بانک مرکزی (از نظر متراژ) تقسیم‌بندی شده‌اند.



تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک در استان‌های شمالی

متراژ املاک و آگهی‌ها در استان‌های شمالی، روندی کاملا متفاوت با دیگر استان‌ها دارد. از یک سو، ساکنان این استان‌ها، مانند دیگر مردم کشور، تمایل به استفاده از املاک ۶۰ تا ۱۲۰ متر دارند و از سوی دیگر، سرمایه‌گذاری برای خرید ویلا و زمین با متراژ زیاد در این استان‌ها وجود دارد که نتیجه آن، تعداد زیاد آگهی‌های ملکی با متراژ بیش از ۳۰۰ متر است.

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



گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان

در این بخش، متوسط قیمت هر متر مربع املاک در آگهی‌های فصل تابستان 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 تابستان، از تقسیم متراژ 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.

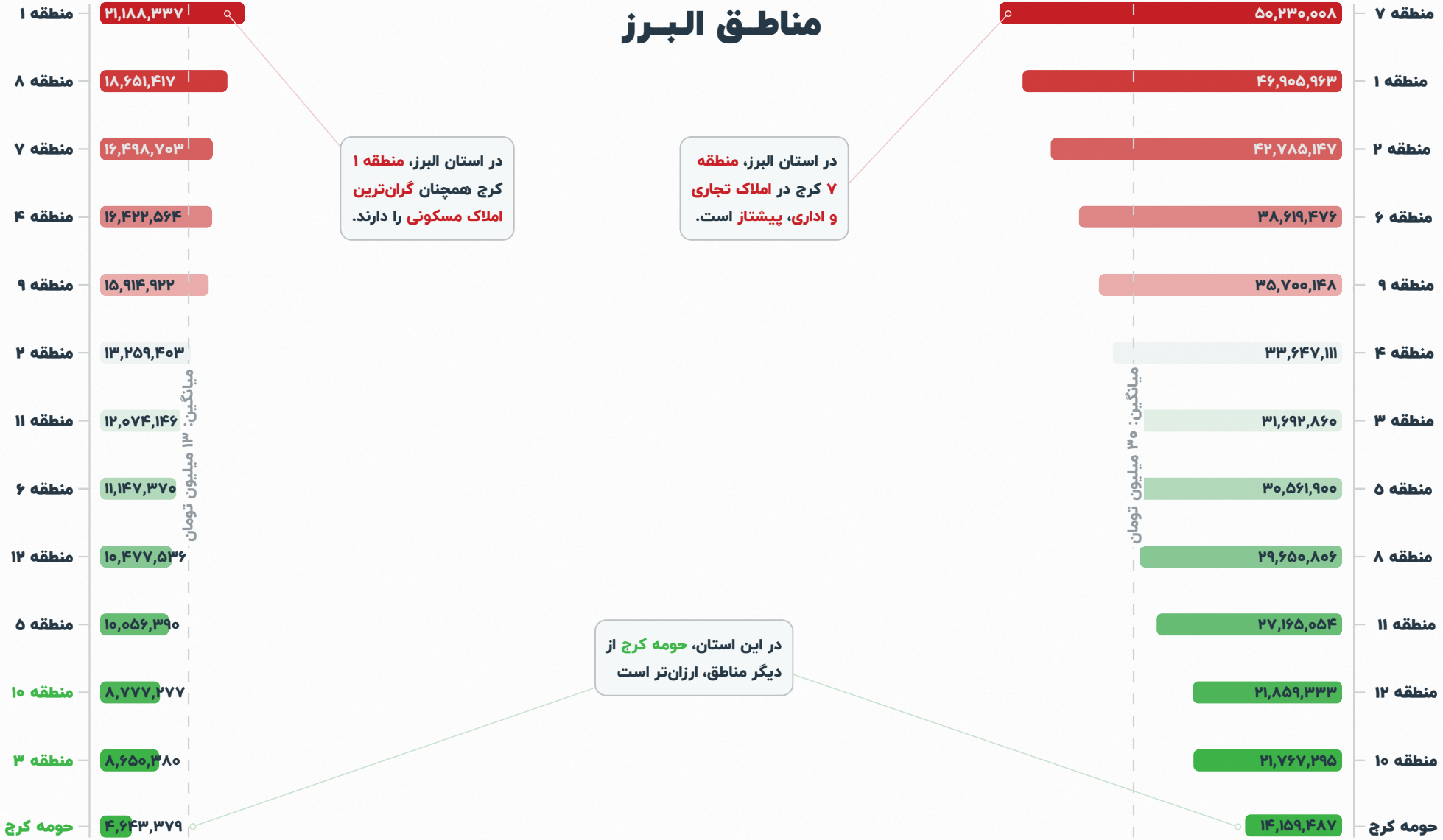
ملک‌رادار در گزارش فصلی خود برای محاسبه متوسط قیمت هر متر مربع املاک، آگهی‌هایی با قیمت فروش به ازای یک متر کمتر از ۲۰۰ هزار یا بیشتر از ۲۰۰ میلیون تومان را نظر نمی‌گیرد. همچنین آگهی‌هایی که در آن‌ها قیمت ذکر نشده، در این محاسبه، حذف شده‌اند.

گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق تهران

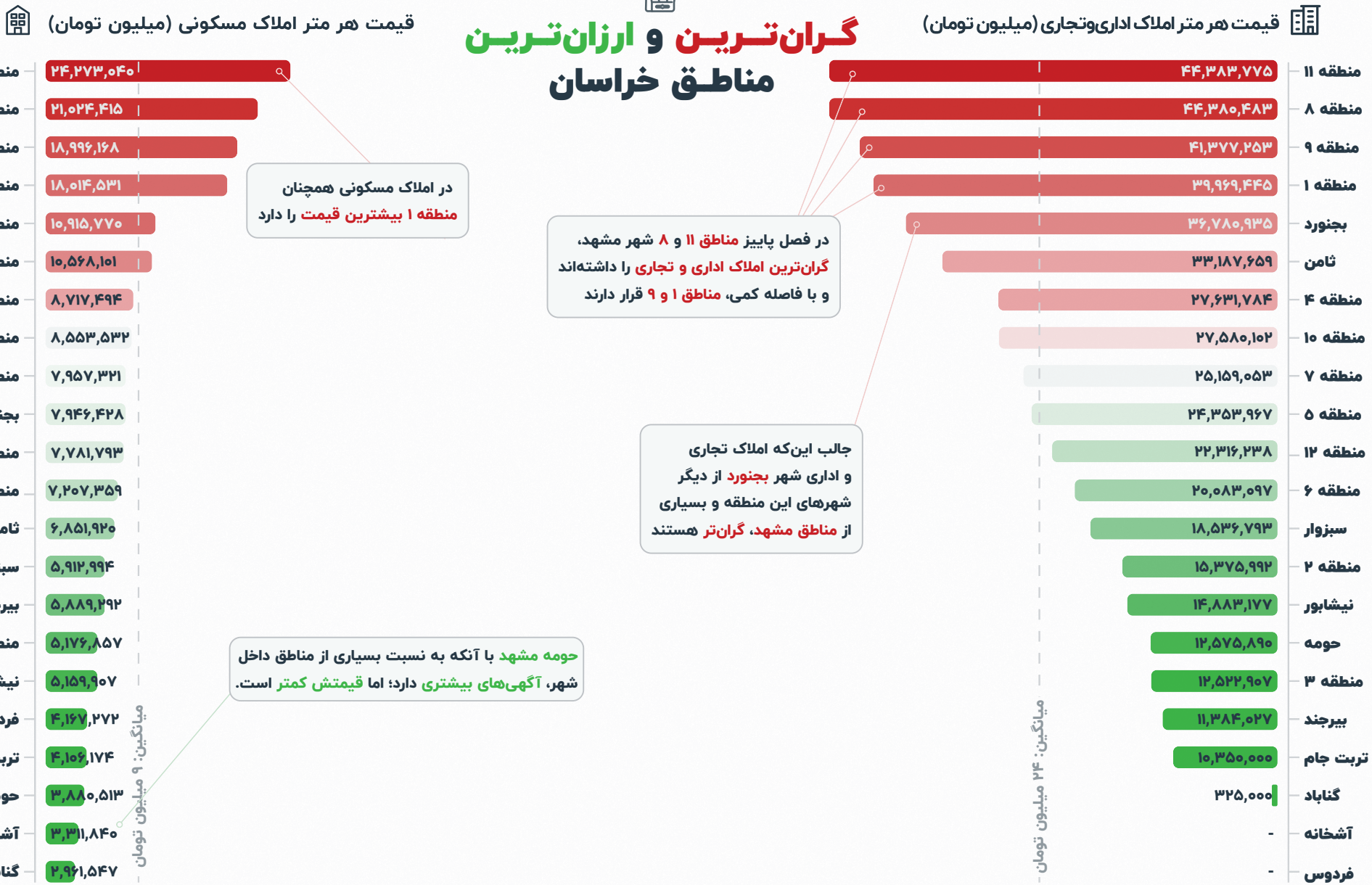


ادامه ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌های فروش املاک تهران، باعث شده است داده‌های قابل اتکایی در این زمینه وجود نداشته باشد و نمی‌توان تحلیلی از وضعیت آگهی‌های فروش ملک در تهران، ارائه داد.

گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق البرز



گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق خراسان

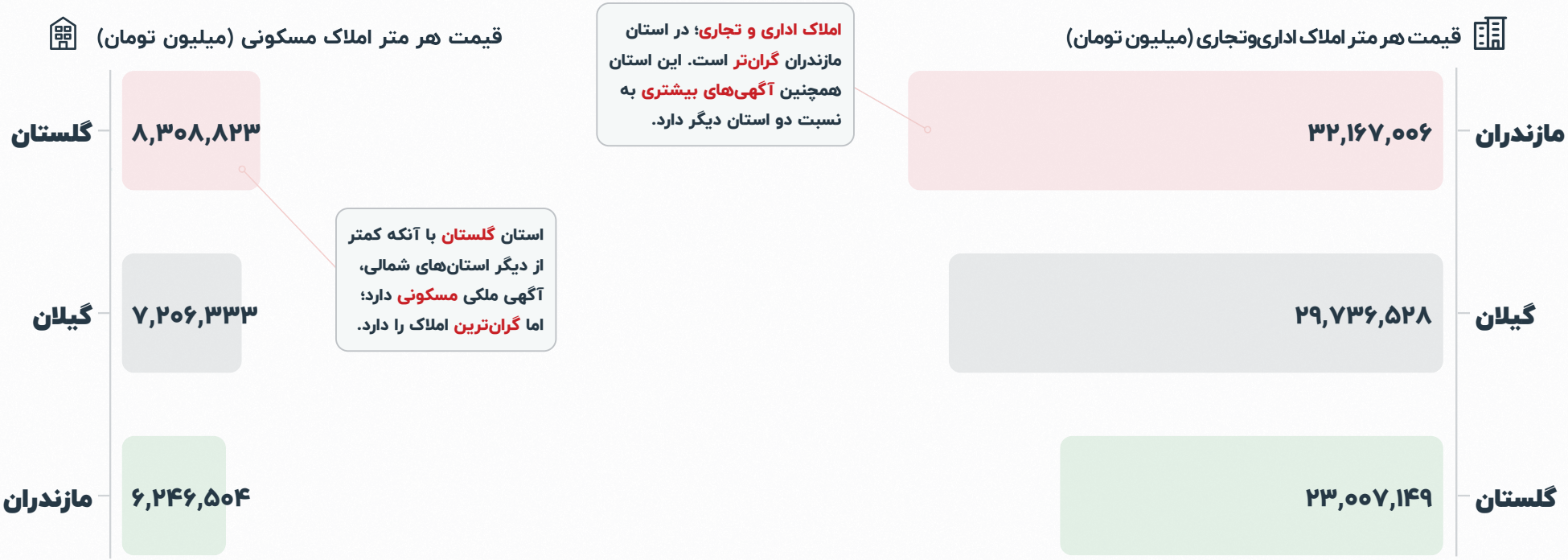


متوسط قیمت به ازای هر متر در مناطق خراسان (میلیون تومان)

گران‌ترین و ارزان‌ترین استان‌های شمالی

املاک اداری و تجاری؛ در استان مازندران **گران‌تر** است. این استان همچنین **آگهی‌های بیشتری** به نسبت دو استان دیگر دارد.

استان **گلستان** با آنکه کمتر از دیگر استان‌های شمالی، آگهی ملکی **مسکونی** دارد؛ اما **گران‌ترین** املاک را دارد.



متوسط قیمت به ازای هر متر در استان‌های شمالی **(میلیون تومان)**

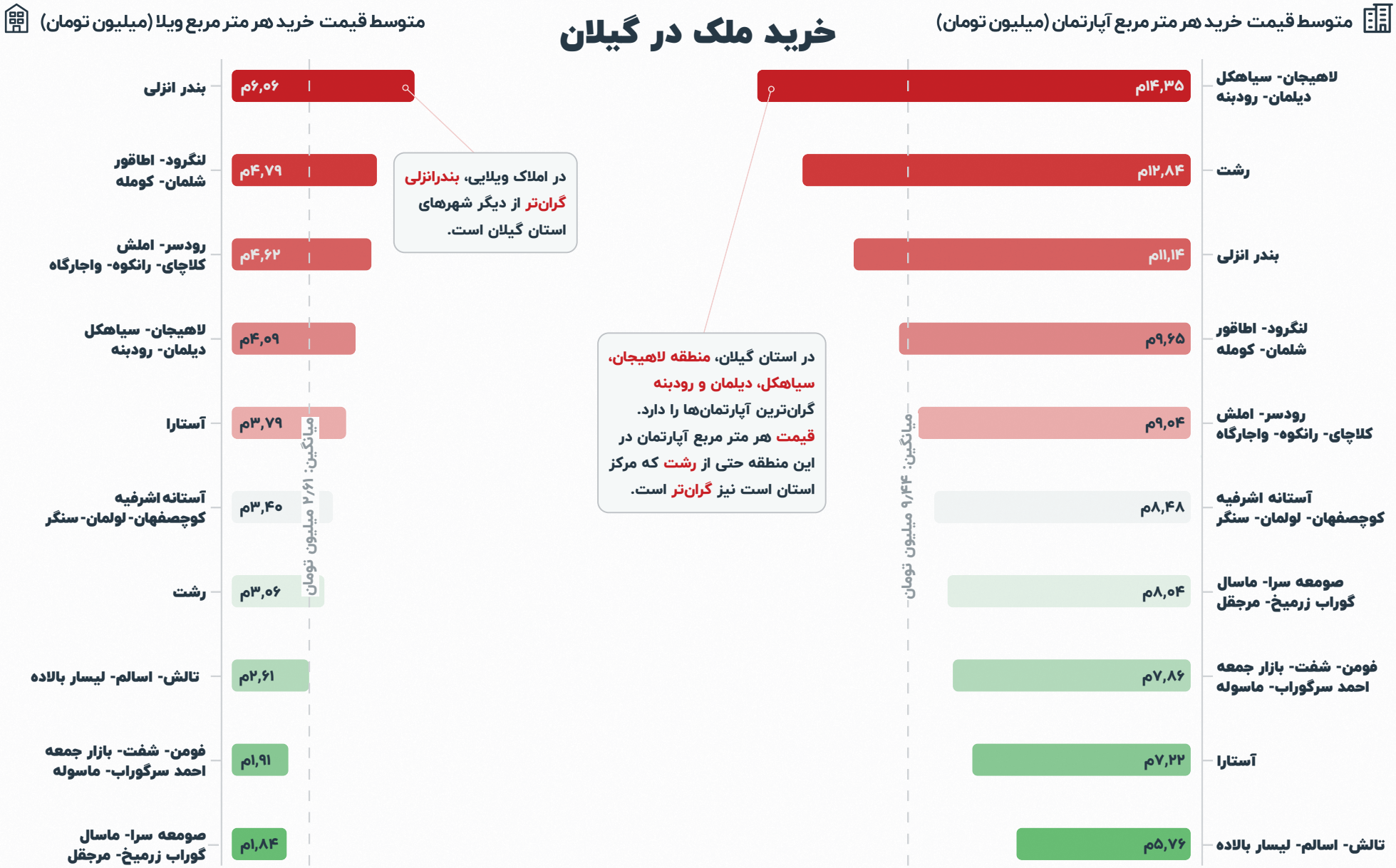
خرید و اجاره ملک در شمال ایران



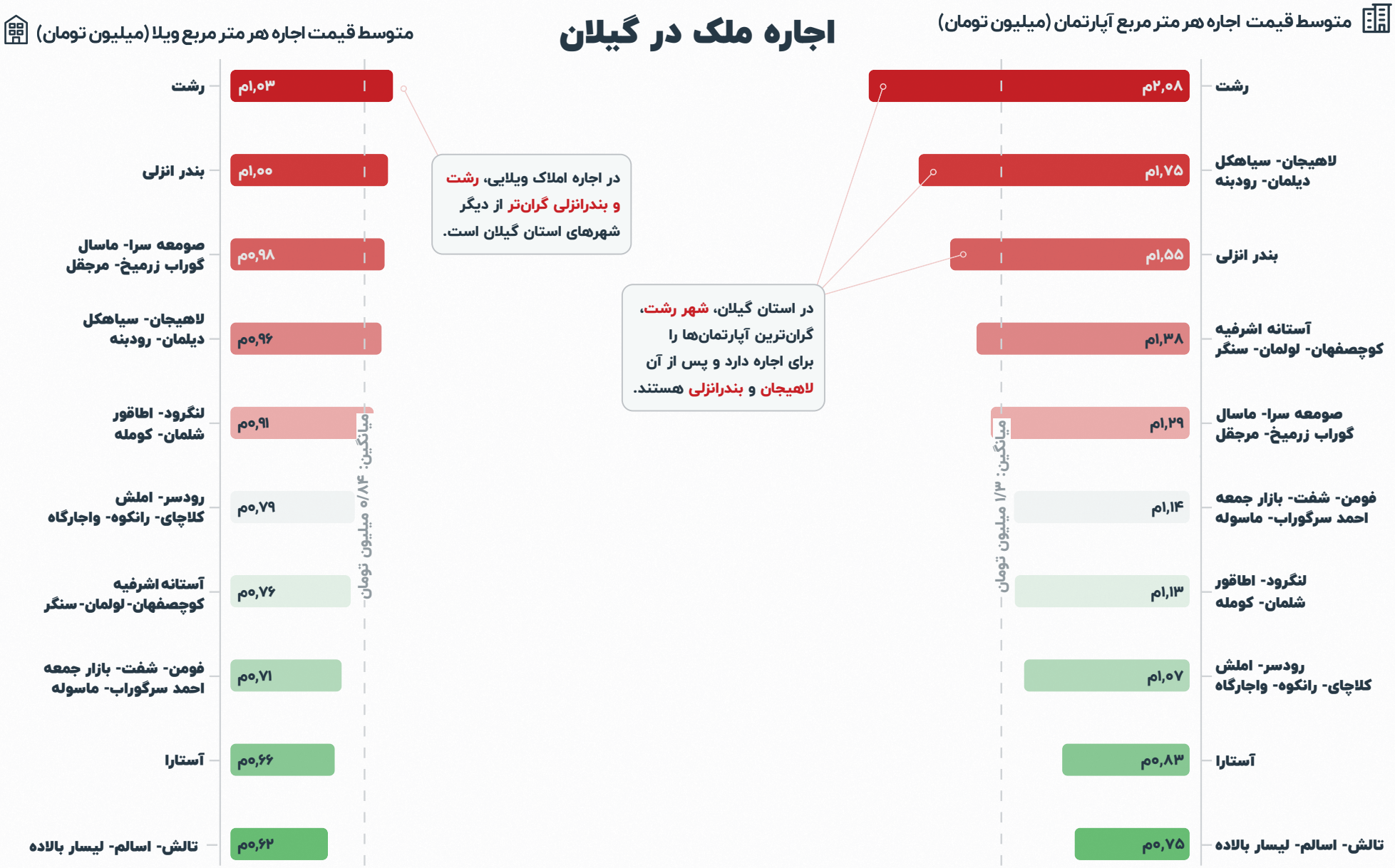
استان‌های شمالی از نظر بازار املاک، شرایطی ویژه‌ای دارند. به دلیل ساخت ویلا در استان‌های گیلان، مازندران و گلستان، تقاضای خرید زمین با متراژ بالا در این استان‌ها بیش از دیگر مناطق کشور است. همچنین قیمت هر متر آپارتمان و ویلا در این استان‌ها متفاوت است.

به همین دلیل در این گرازش قیمت آپارتمان و ویلا به صورت مجزا بررسی شده است که در ادامه، برخی از شهرهای استان‌های شمالی را از این منظر بررسی می‌کنیم.

خرید ملک در گیلان

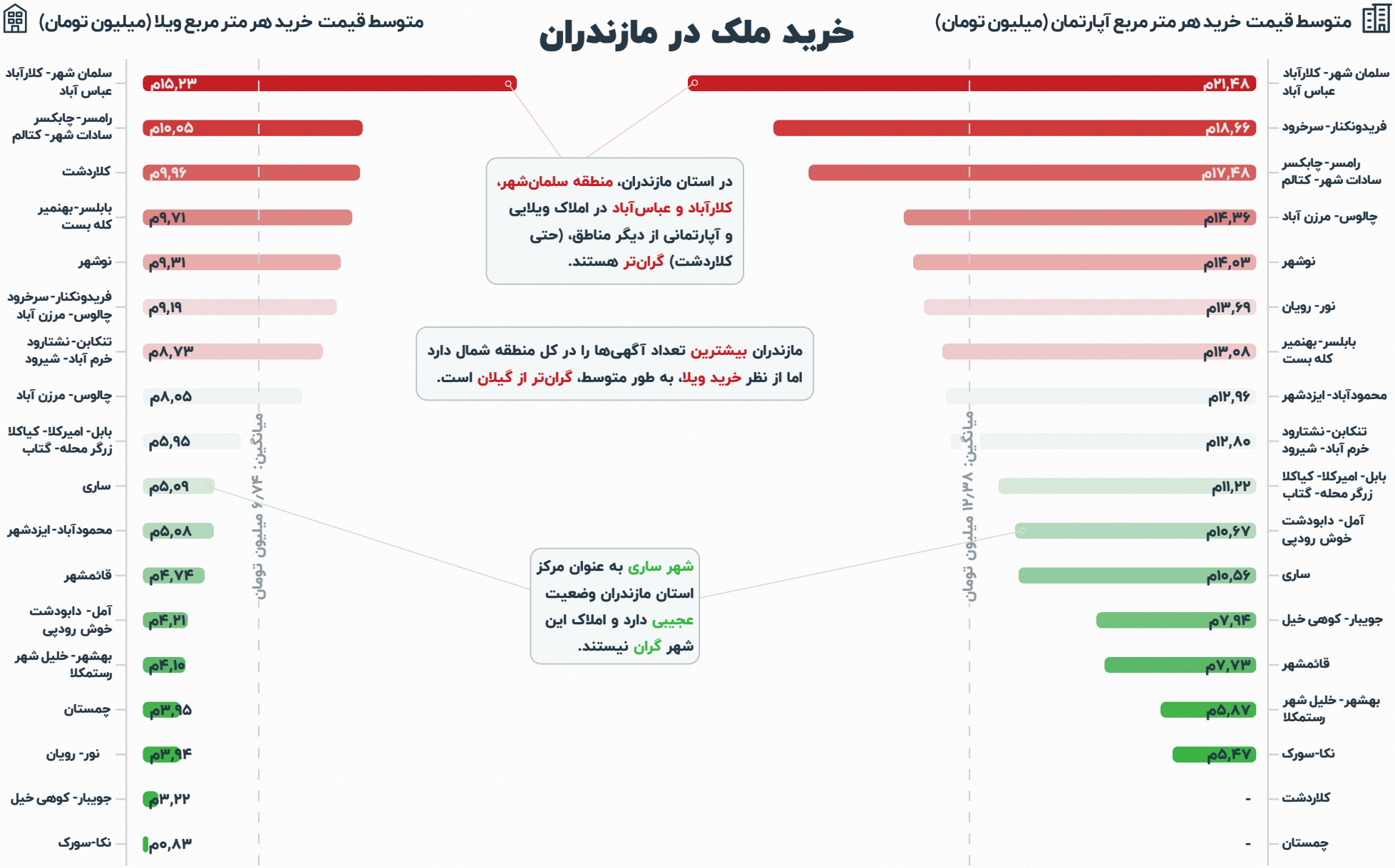


اجاره ملک در گیلان



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

خرید ملک در مازندران

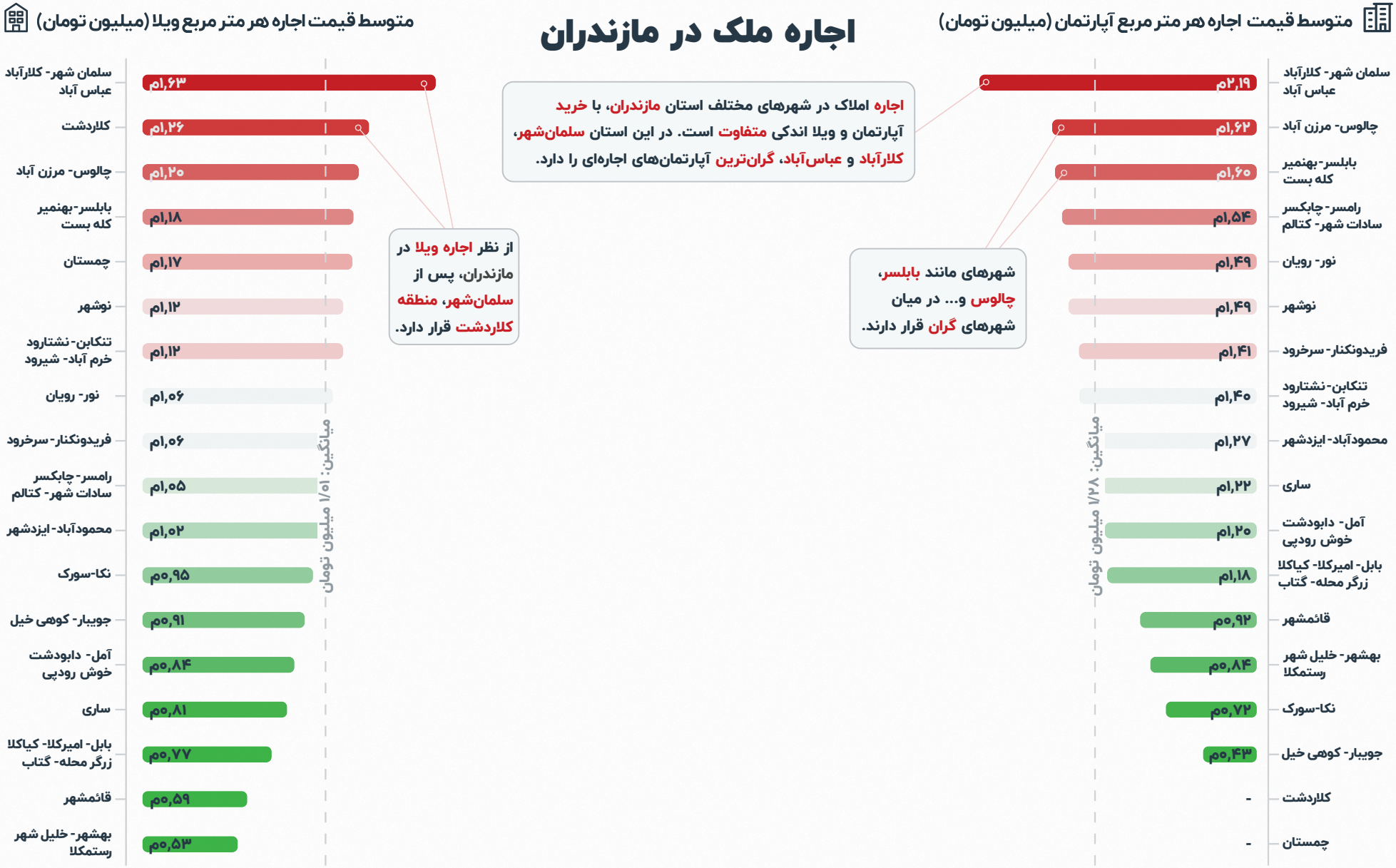


اجاره ملک در مازندران

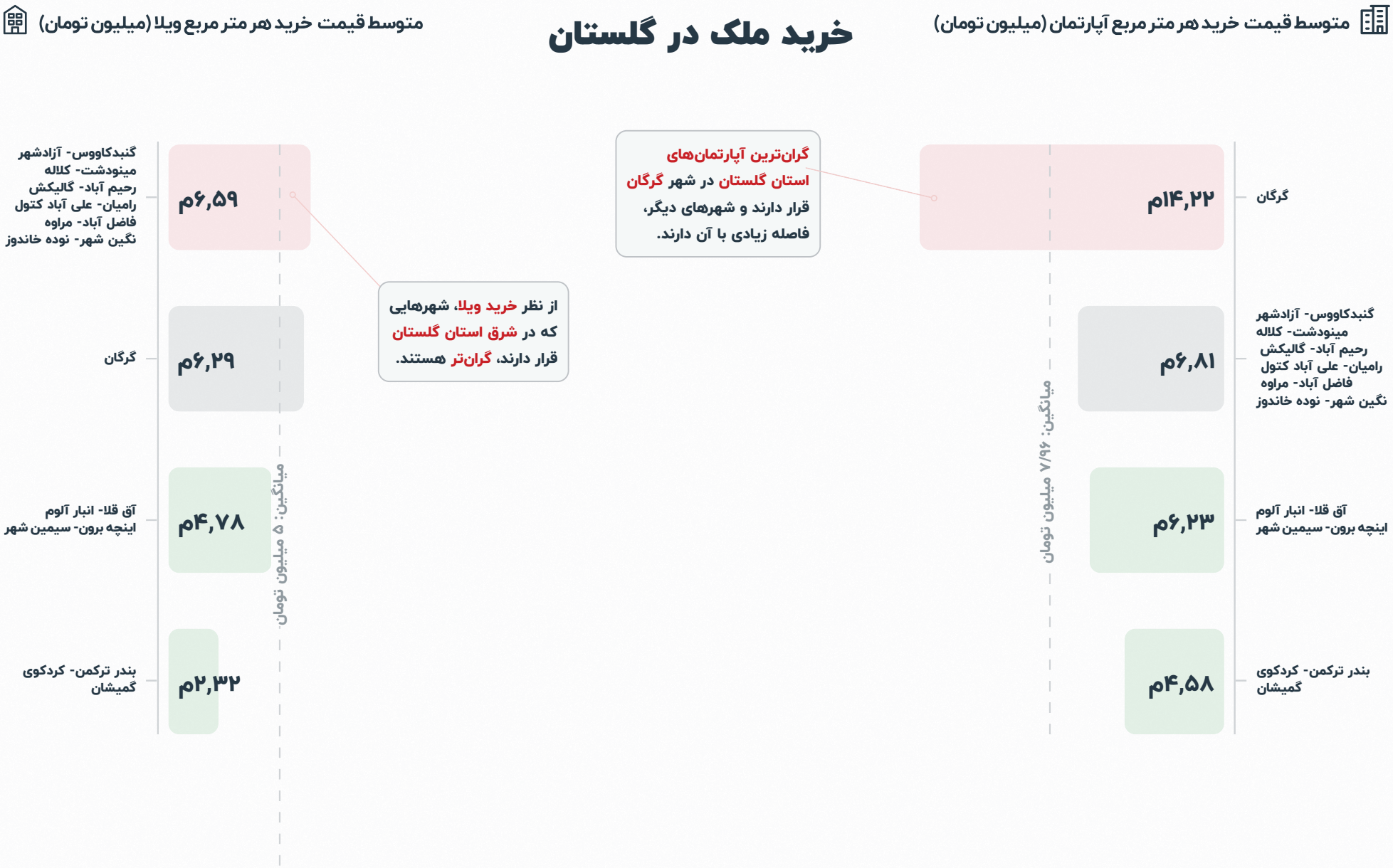
اجاره املاک در شهرهای مختلف استان مازندران، با خرید آپارتمان و ویلا اندکی متفاوت است. در این استان سلمان‌شهر، کلارآباد و عباس‌آباد، گران‌ترین آپارتمان‌های اجاره‌ای را دارد.

از نظر اجاره ویلا در مازندران، پس از سلمان‌شهر، منطقه کلاردشت قرار دارد.

شهرهای مانند بابلسر، چالوس و... در میان شهرهای گران قرار دارند.



خرید ملک در گلستان

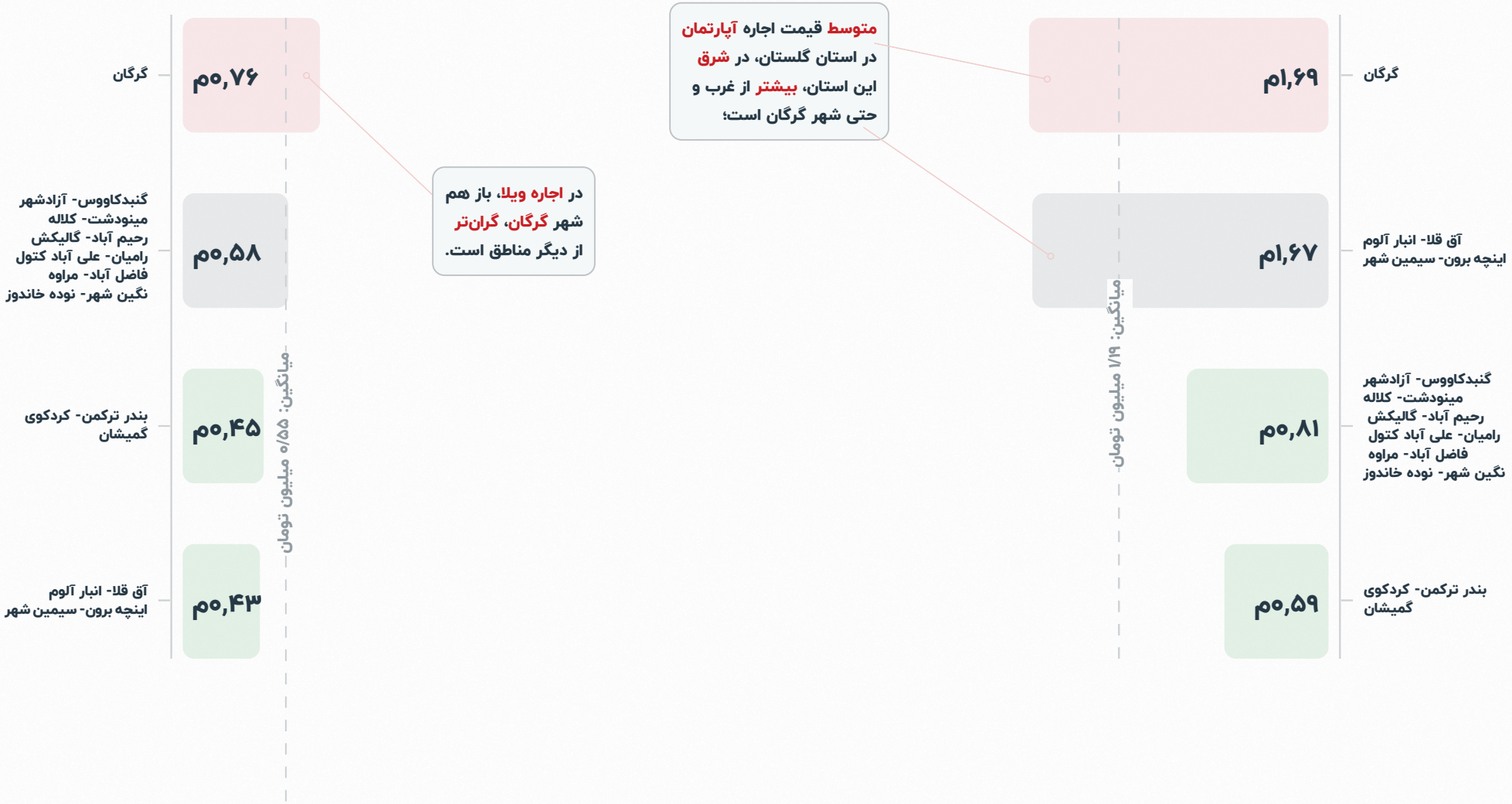


متوسط قیمت به ازای هر متر در مناطق گلستان (میلیون تومان)

اجاره ملک در گلستان

متوسط قیمت اجاره هر متر مربع آپارتمان (میلیون تومان)

متوسط قیمت اجاره هر متر مربع ویلا (میلیون تومان)



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

مقایسه قیمت پیشنهادی و معامله در تهران

یکی از اطلاعاتی که خریداران املاک در ملک‌رادار ثبت می‌کنند، میزان پولی است که می‌توانند برای خرید ملک بپردازند. از تقسیم این پول به متراژ ملکی که افراد به دنبال آن هستند، می‌توان متوسط توان خرید هر متر مربع را به دست آورد. در تهران که ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌ها وجود دارد، می‌توان با استفاده از اطلاعات ثبت شده از سوی مشتریان، نگاه بهتری به بازار ملک داشت. در همین حال بانک مرکزی به صورت ماهانه اطلاعات معاملات انجام شده در تهران را منتشر می‌کند.

با توجه به این‌که میان آگهی‌های ثبت شده برای خرید و فروش ملک تا معامله قطعی، حداقل یک ماه فاصله وجود دارد، عدد اعلام شده از سوی خریداران در هر ماه را باید با عدد معامله ماه بعد مقایسه کرد.

مقایسه این اعداد نشان می‌دهد در پاییز امسال، افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن از انتظارات تورمی خریداران، جا مانده است. در حالی که متوسط قیمت اعلام شده از سوی خریداران در مرداد با متوسط قیمت معاملات در شهریور، یکسان شده بود؛ اما در مهر ماه و زمانی که خریداران اعلام کرده بودند هر متر آپارتمان در تهران به طور متوسط ۲۷.۵ میلیون باشد، عدد معاملات به ۲۶.۷ میلیون رسید. این روند در ماه‌های بعدی هم تکرار شده و در آذر ماه، قیمت معاملات، کاهشی شده است. هرچند خریداران همچنان انتظار افزایش کمی داشته‌اند. در آذر ماه، متوسط قیمت اعلام شده برای هر متر مربع آپارتمان در تهران از سوی خریداران، ۳۲ میلیون تومان بوده است. باید دید اعداد معامله در دیماه به چه صورت خواهند بود.

نمودار در صفحه‌ی بعد ←

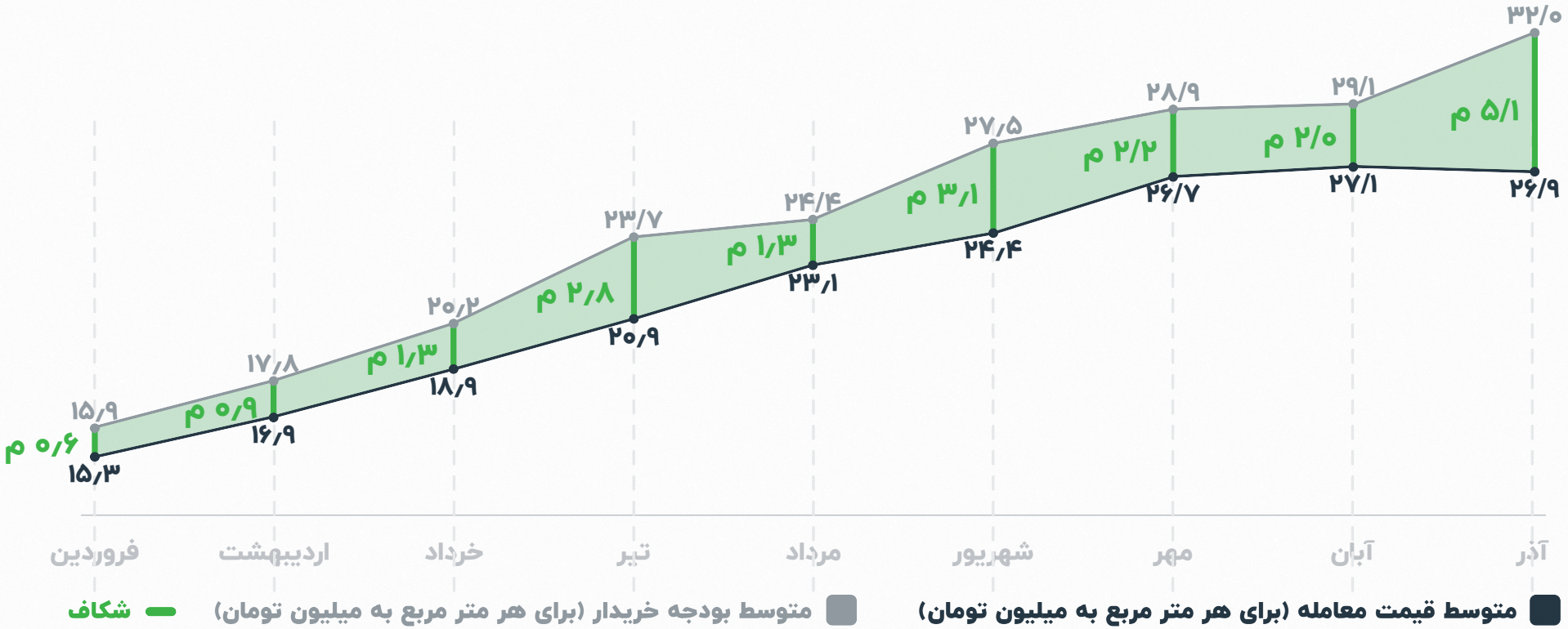
مقایسه بودجه‌ی خریدار و قیمت معامله در تهران

نکته‌ی اول

بین قدرت خرید مردم تهران و قیمت معامله شکافی وجود دارد. هر چقدر که متوسط قیمت معامله رشد کرده است، بودجه‌ی خرید ملک نیز متناسب با آن افزایش پیدا کرده است. و هیچ وقت بازار از بودجه‌ی خریداران بالاتر نزده است.

نکته‌ی دوم

هر موقع که این شکاف به هم نزدیک شده است معاملات در ماه بعد (یعنی فاصله‌ی زمانی‌ای که معمولا برای پیدا کردن یک ملک طی می‌شود) نزدیک به بودجه اتفاق افتاده است و هر وقت این شکاف بیشتر شده است معاملات با قیمت کمتری انجام شده است



نسبت اجاره به قیمت خرید ملک در مناطق مختلف

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

عدد نهایی =(قیمت خرید)÷(قیمت رهن)

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 به‌دست 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) اگر قیمت اجاره به ازای هر متر 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 اجاره به خرید در مناطق تهران

قوه قضائیه

ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌های ملکی تهران به دستور مرجع قضایی

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

نسبت اجاره به خرید در مناطق البرز

نسبت اجاره به خرید در املاک اداری‌وتجاری



در املاک اداری‌وتجاری حومه کرج همچنان بهترین نسبت را در اختیار دارد و پس از آن منطقه ۳ است.

نسبت اجاره به خرید در املاک مسکونی

در پاییز حومه کرج باز هم توانست بهترین نسبت قیمت اجاره به خرید را از آن خود کند و منطقه ۳ به رتبه دوم رفت. این منطقه در تعداد آگهی‌ها نیز اول است.

در استان البرز، غیر از مناطق ۲ و ۱۱ بقیه مناطق، وضعیت تقریبا مشابهی دارند.

نسبت اجاره به خرید در مناطق خراسان

نسبت رهن به خرید در املاک اداری‌وتجاری

حومه	٪۱۲٫۸
منطقه ۱۲	٪۱۲٫۷
منطقه ۲	٪۱۲٫۳
منطقه ۷	٪۱۰٫۰
منطقه ۶	٪۹٫۷
منطقه ۱۰	٪۹٫۵
نیشابور	٪۹٫۴
منطقه ۳	٪۹٫۲
منطقه ۴	٪۹٫۰
منطقه ۱	٪۸٫۷
منطقه ۹	٪۸٫۳
ثامن	٪۸٫۰
منطقه ۸	٪۷٫۹
سبزوار	٪۷٫۹
بیرجند	٪۷٫۷
منطقه ۱۱	٪۶٫۰
منطقه ۵	٪۶٫۰
بجنورد	٪۵٫۴
گناباد	
آشخانه	
تربت جام	

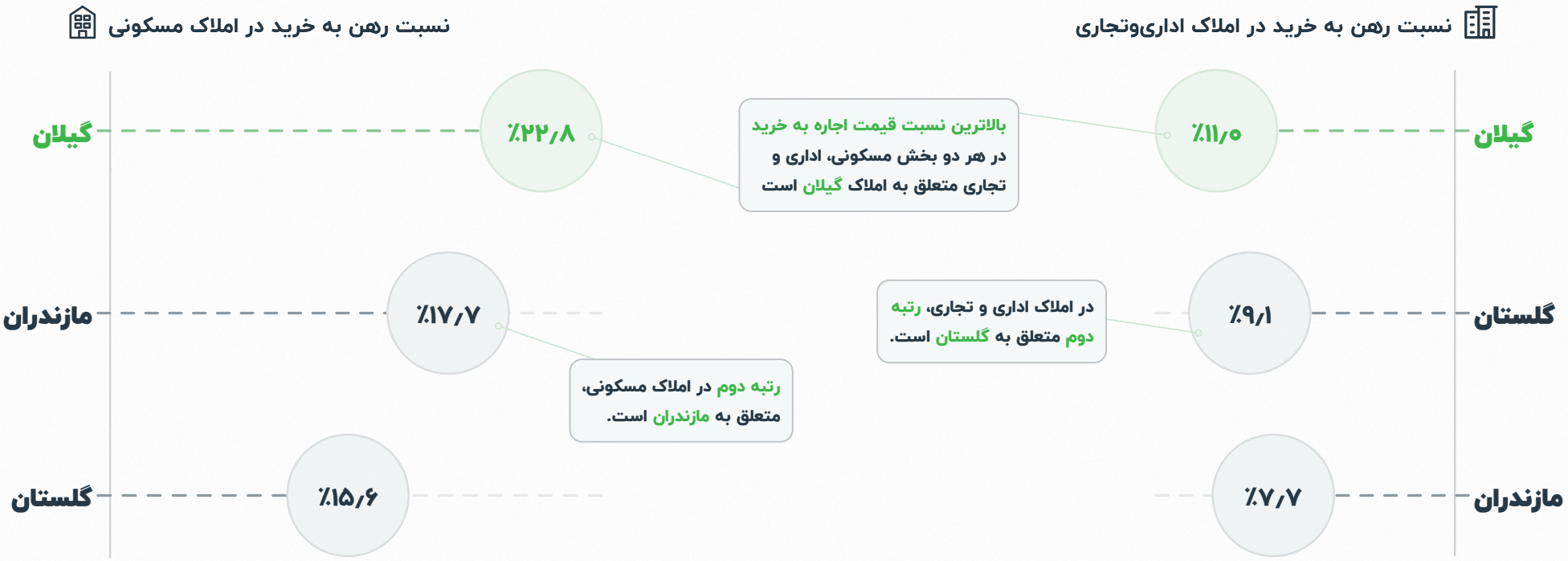
نسبت اجاره به خرید در املاک اداری و تجاری حومه مشهد در میان مناطق برتر قرار دارد و مناطق ۱۲ و ۲ نیز وضعیت خوبی دارند.

نسبت رهن به خرید در املاک مسکونی

منطقه ۲	٪۱۳٫۷
حومه	٪۱۳٫۶
گناباد	٪۱۳٫۶
منطقه ۳	٪۱۲٫۸
نیشابور	٪۱۱٫۵
منطقه ۱۲	٪۱۱٫۲
سبزوار	٪۱۱٫۲
منطقه ۷	٪۱۰٫۷
منطقه ۴	٪۱۰٫۷
آشخانه	٪۱۰٫۵
منطقه ۶	٪۱۰٫۴
ثامن	٪۹٫۹
منطقه ۱۰	٪۹٫۷
منطقه ۹	٪۹٫۶
منطقه ۵	٪۹٫۶
بجنورد	٪۸٫۵
منطقه ۱۱	٪۸٫۲
تربت جام	٪۸٫۱
منطقه ۱	٪۸٫۰
بیرجند	٪۸٫۰
منطقه ۸	٪۷٫۳

بهترین نسبت‌های اجاره به خرید املاک مسکونی متعلق به منطقه ۲، حومه مشهد و شهر گناباد است.

نسبت اجاره به خرید در استان‌های شمالی



تحلیل بازار مسکن



تحلیل بازار مسکن

سال ۹۹ سال عجیب و پرحادثه‌ای برای بازار مسکن بود. تاثیر بازارهای موازی همچون بورس و دلار و طلا از یک‌سو و افزایش سهمگین نقدینگی از سوی دیگر و اتفاقات سیاست بین المللی از دیگر جهت باعث شدند شاهد اتفاقاتی در بازار مسکن کشور باشیم که پیش‌بینی آن در سال ۹۸ دشوار بود. طبق گزارش‌های بانک مرکزی قیمت معاملات مسکن در سال ۹۹ بیش از ۱۰۰ درصد نسبت به سال ۹۸ افزایش یافت و در برخی از ماه‌های سال ۹۹ بویژه در تابستان شاهد افزایش بیش از ۲-۳ برابری تعداد معاملات نسبت به سال ۹۸ بودیم. حتی شرایط کرونا هم باعث نشد تعداد معاملات مسکن کاهش یابند.

اما اتفاقات بین‌المللی که مهمترین آنها پیروزی بایدن در انتخابات آمریکا در آبان ماه بود و همچنین روند نزولی بورس در سه ماهه پاییز ۹۹ باعث کاهش انتظارات تورمی عمومی در جامعه شد و به تدریج تاثیر خود در بازار مسکن را هم نمایان کرد. در آذر ۹۹ دیدیم که قیمت مسکن نه تنها افزایش پیدا نکرد، بلکه روند کاهشی را پشت سر گذاشته و این روند در دی ماه ۹۹ نیز ادامه داشته است. تعداد معاملات هم کاهش چشمگیری نسبت به تابستان داشته است که با خروج تقاضای سرمایه‌گذاری از بازار مسکن قابل پیش‌بینی بود.

بررسی روند تاریخی بازار مسکن طی ۲۵ سال گذشته حاکی از آن است که دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران، دوره‌های ۵-۶ ساله بوده‌اند. بر این اساس، پس از چند سال رونق نسبی در بازار مسکن، سال ۹۷ باید سال آغاز رکود در بازار مسکن می‌بود؛ اما تاثیر متغیرهای ذکر شده بیشتر از حد انتظار بوده و تحلیلگران را متعجب کرد: سال ۹۹ شاهد افزایش قابل توجه معاملات در بازار مسکن بودیم. برای مثال در شهریور ۹۹ شاهد افزایش بیش از ۲۰۰ درصدی معاملات نسبت به شهریور ۹۸ بودیم و در همین ماه قیمت معاملات مسکن به صورت میانگین ۹۰ درصد به نسبت ماه مشابه سال قبلش افزایش داشت.

اما بررسی عوامل بیرونی و درونی تاثیر گذار بر بازار مسکن نشان می‌دهد شروع زمستان ۹۹ شروع زمستان بازار مسکن هم ممکن است باشد، حداقل برای دو سه سال. پیش‌بینی می‌شود طی زمستان جاری و سال ۱۴۰۰ تثبیت قیمت‌ها در بازار مسکن ادامه پیدا کرده و روند معاملات هم به صورت میانگین کمتر از سال ۹۹ باشد.