ملک‌رادار

گزارش فصلی آگهی‌های بازار املاک

تابستان ۹۹

تابستان ۹۹ در یک نگاه









ملک رادار

melkradar.com

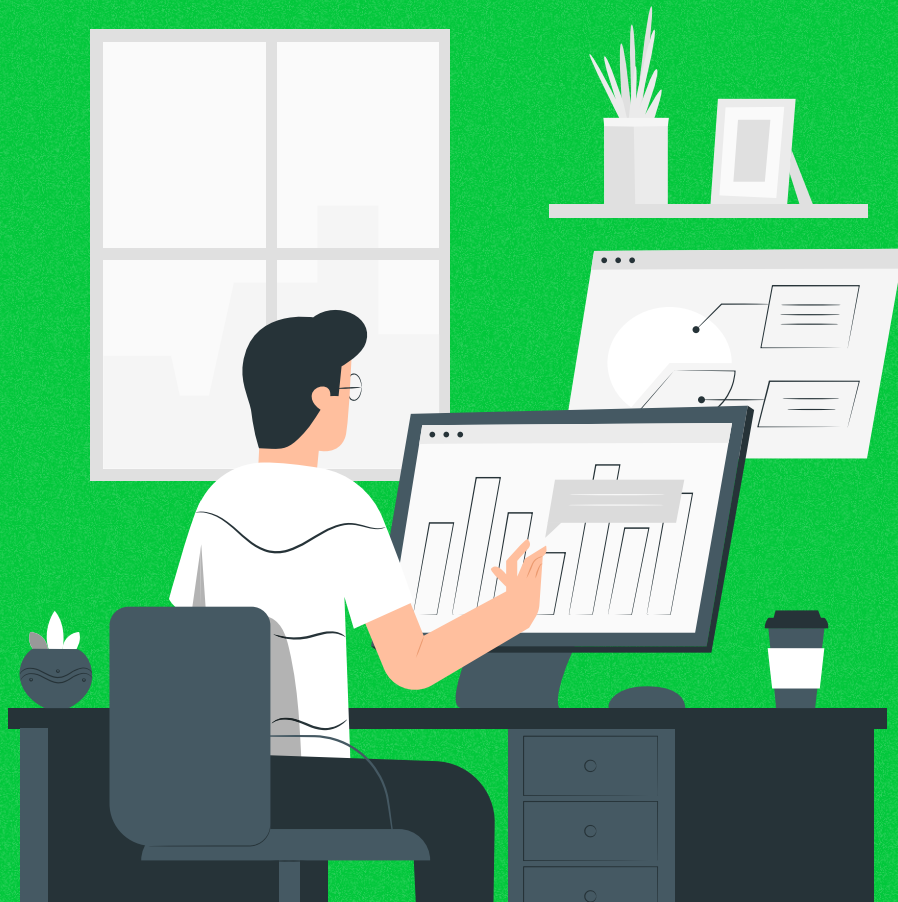
تعداد آگهی‌های اداری و تجاری:	تعداد آگهی‌های مسکونی:	تعداد آگهی‌های ثبت‌شده:	تعداد آگهی‌های فروش:	تعداد آگهی‌های رهن و اجاره:
۴۵۹,۸۷۷	۵,۴۵۸,۶۴۵	۵,۹۱۸,۵۲۲	۴,۴۲۰,۴۰۷	۱,۴۹۸,۱۱۵





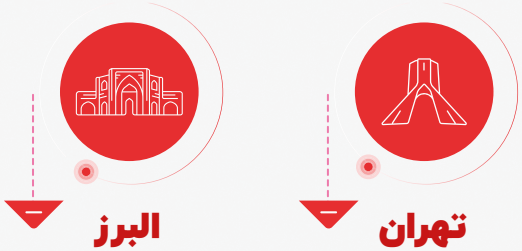


آنچه در این گزارش خواهید دید





تعداد کل آگهی‌های ملکی در استان تهران نسبت به تابستان سال گذشته تنها ۸۲ هزار مورد افزایش داشته است.



آگهی‌های رهن و اجاره در استان‌های تهران و البرز، کمتر از تابستان سال گذشته بوده‌اند.



در فصل تابستان باز هم سایت‌های دیوار و شیپور در مجموع ۹۹ درصد آگهی‌های ملکی را منتشر کردند.



حومه تهران

در تابستان امسال، حومه تهران به تنهایی یک پنجم کل آگهی‌های استان را به خود اختصاص داده است.

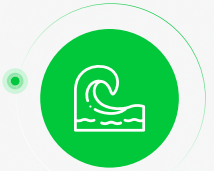


استان مازندران با بیش از ۱ میلیون و ۲۰۰ هزار آگهی، به تنهایی با مجموع آگهی‌های منطقه خراسان و استان البرز، برابری می‌کند.



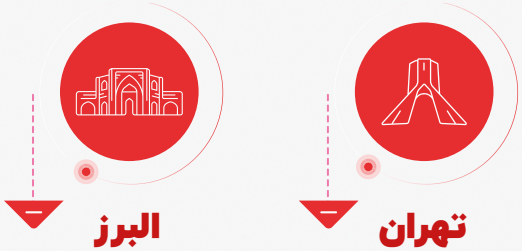
شمال ایران

در استان‌های شمالی، فاصله ۱۰ برابری میان آگهی‌های فروش و اجاره دیده می‌شود.



شمال ایران

در استان‌های شمالی، **فاصله ۲۰ برابری** میان آگهی‌های مسکونی با اداری و تجاری دیده می‌شود.



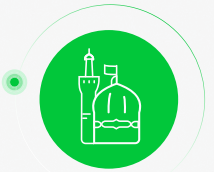
تهران البرز

آگهی‌های املاک با **متراژ بالای ۳۰۰ متر** در استان‌های تهران و البرز با **کاهش زیادی** نسبت به فصل قبل روبرو شده‌اند.



شمال ایران

در شمال ایران، **بیشترین آگهی‌ها** مربوط به املاک با **متراژ بیش از ۳۰۰ متر** است.



حومه مشهد

حومه شهر مشهد در تابستان امسال بهترین نسبت قیمت رهن به خرید را در همه املاک داشته است.



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

فهرست

درباره گزارش ..... د
مقایسه تعداد آگهی‌های تابستان ۹۹ با بهار ۹۹ و تابستان ۹۸ ..... ۲
سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها ۶
پراکندگی منطقه‌ای (در هر شهر یا استان) آگهی‌های ثبت شده ۸
تفکیک آگهی‌ها براساس فروش و رهن - 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
مقایسه قیمت پیشنهادی و معامله در تهران ۲۶
نسبت اجاره به قیمت خرید خانه در مناطق مختلف ۲۸
تحلیل بازار مسکن در فصل تابستان ۳۳

درباره گزارش

«ملک‌رادار» موتور جستجوی 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 تابستان سال ۱۳۹۹ است که پنجمین 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 تابستان در دو سال متوالی را 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 تابستان ۹۹ با بهار ۹۹ و تابستان ۹۸



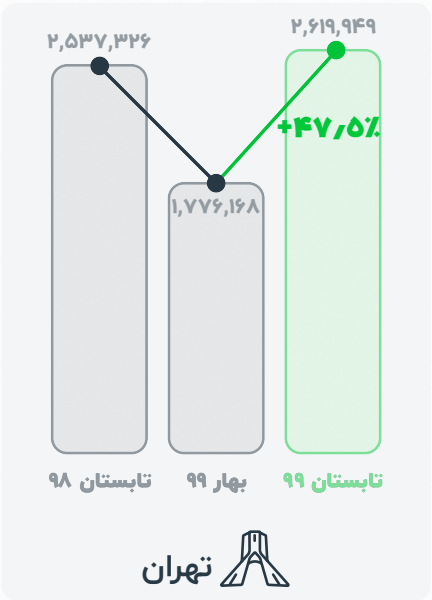
تعداد کل آگهی‌ها در مقایسه تابستان ۹۹ با بهار ۹۹ و تابستان ۹۸

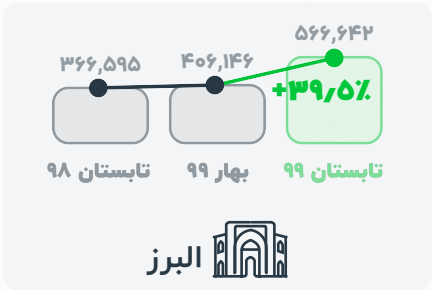
تعداد کل آگهی‌ها

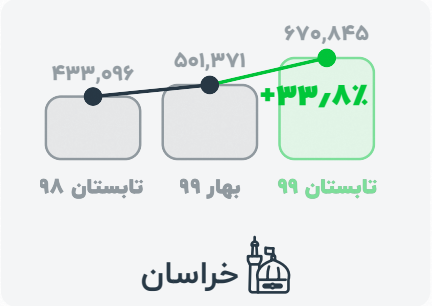
افزایش آگهی‌های ملکی در تابستان ۹۹ نسبت به بهار

این موضوع با توجه به فصل جابه‌جایی‌ها، طبیعی است.











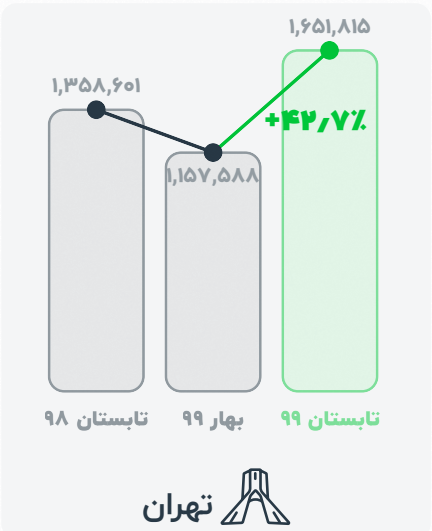
* توضیح مهم:
آگهی‌های ملکی شمال ایران در آمارهای تابستان سال گذشته محاسبه نشده بود.

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

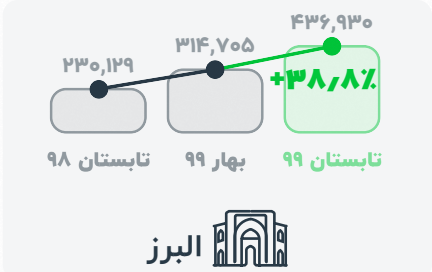
افزایش آگهی‌های فروش ملک در همه استان‌ها نسبت به بهار امسال و تابستان سال گذشته

تابستان ۹۹

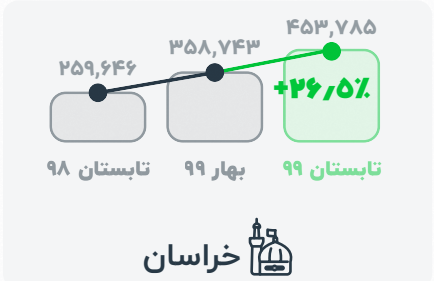
تعداد آگهی‌های فروش



تهران



البرز



خراسان



شمال

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

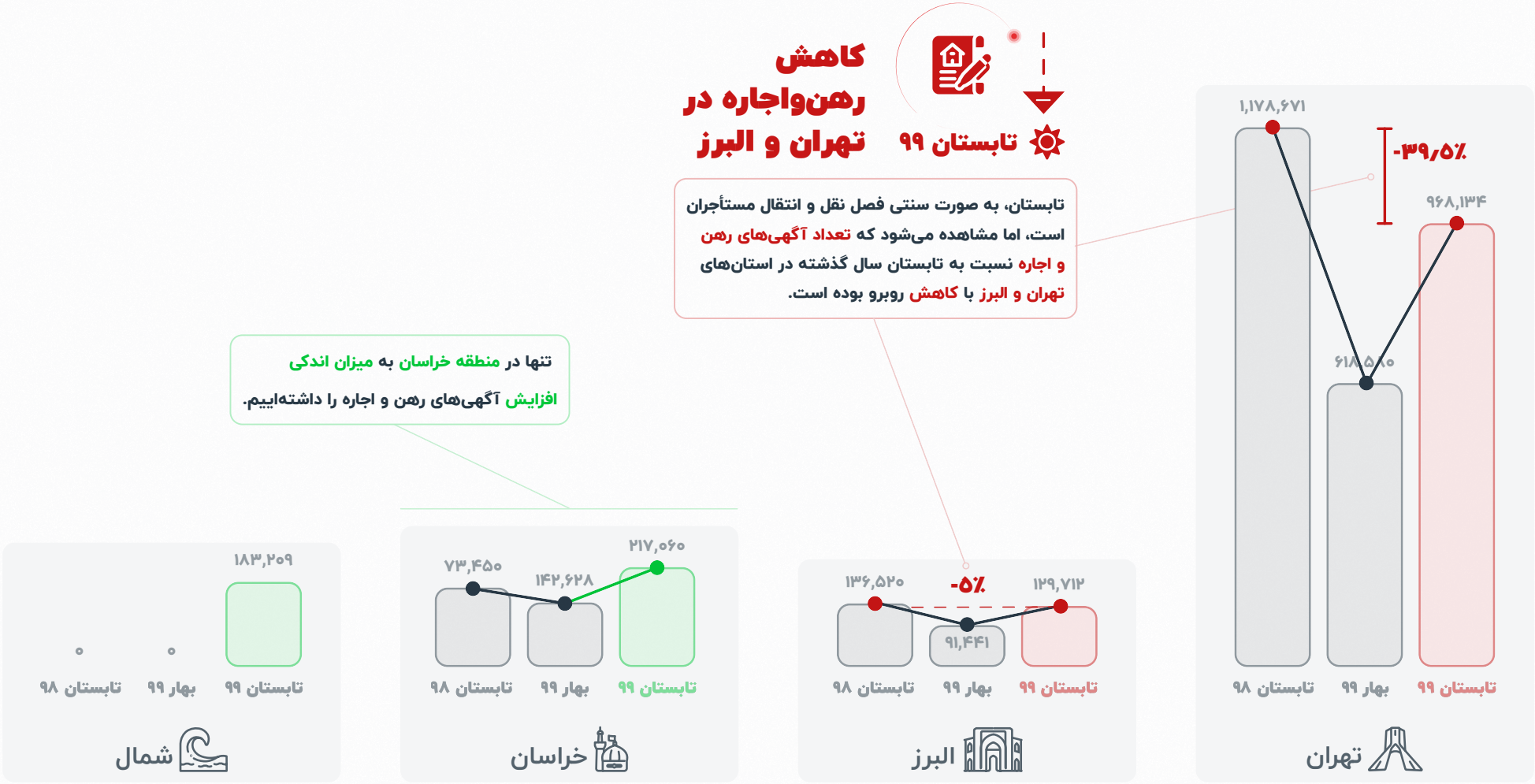
تعداد رهن و اجاره

کاهش رهن‌واجاره در تهران و البرز

تابستان ۹۹

تابستان، به صورت سنتی فصل نقل و انتقال مستأجران است، اما مشاهده می‌شود که تعداد آگهی‌های رهن و اجاره نسبت به تابستان سال گذشته در استان‌های تهران و البرز با کاهش روبرو بوده است.

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



سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها



روزنامه همشهری



روزنامه خراسان



آی‌هوم



دلتا

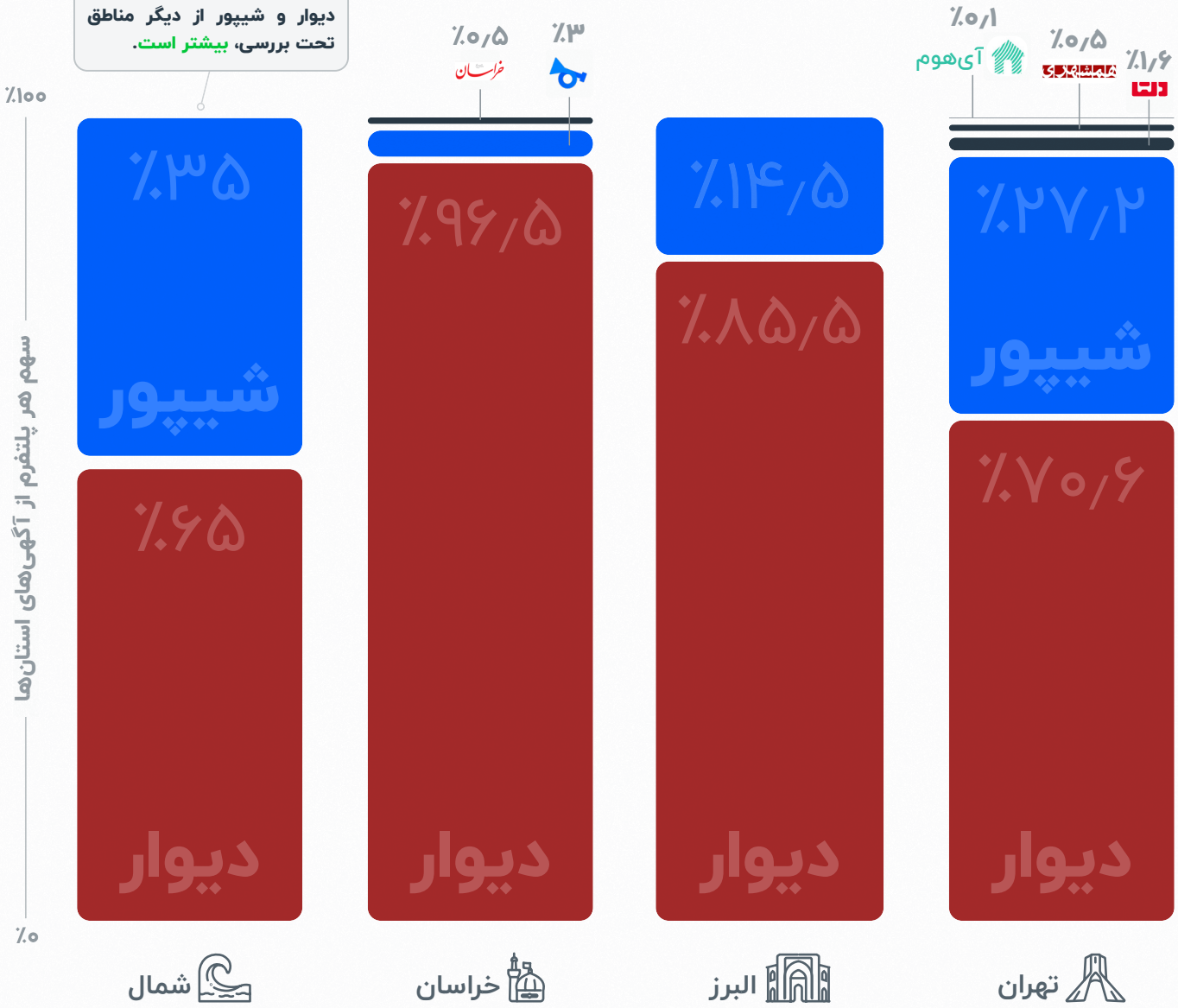


شیپور



دیوار

سهم هر پلتفرم از آگهی‌های استان‌ها





رتبه اول

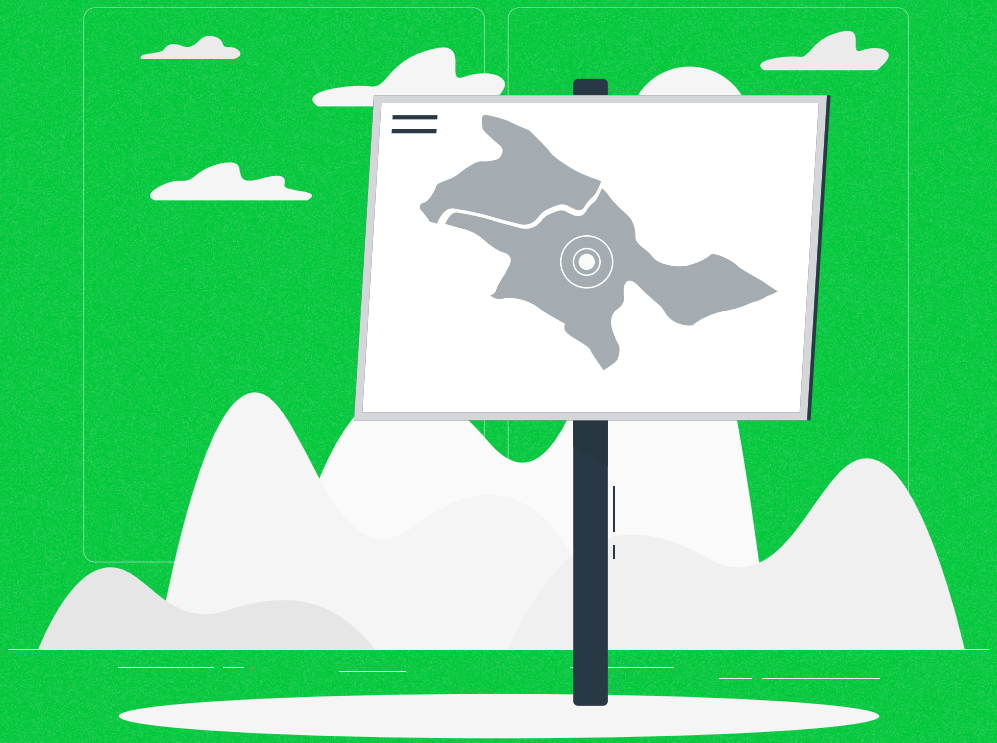


رتبه دوم

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. **شیپور** به نسبت فصل بهار امسال، وضعیت خود را اندکی بهبود داده و در هر استان یا منطقه، حدود ۱ تا ۲ درصد بیشتر سهم بازار را گرفته است.

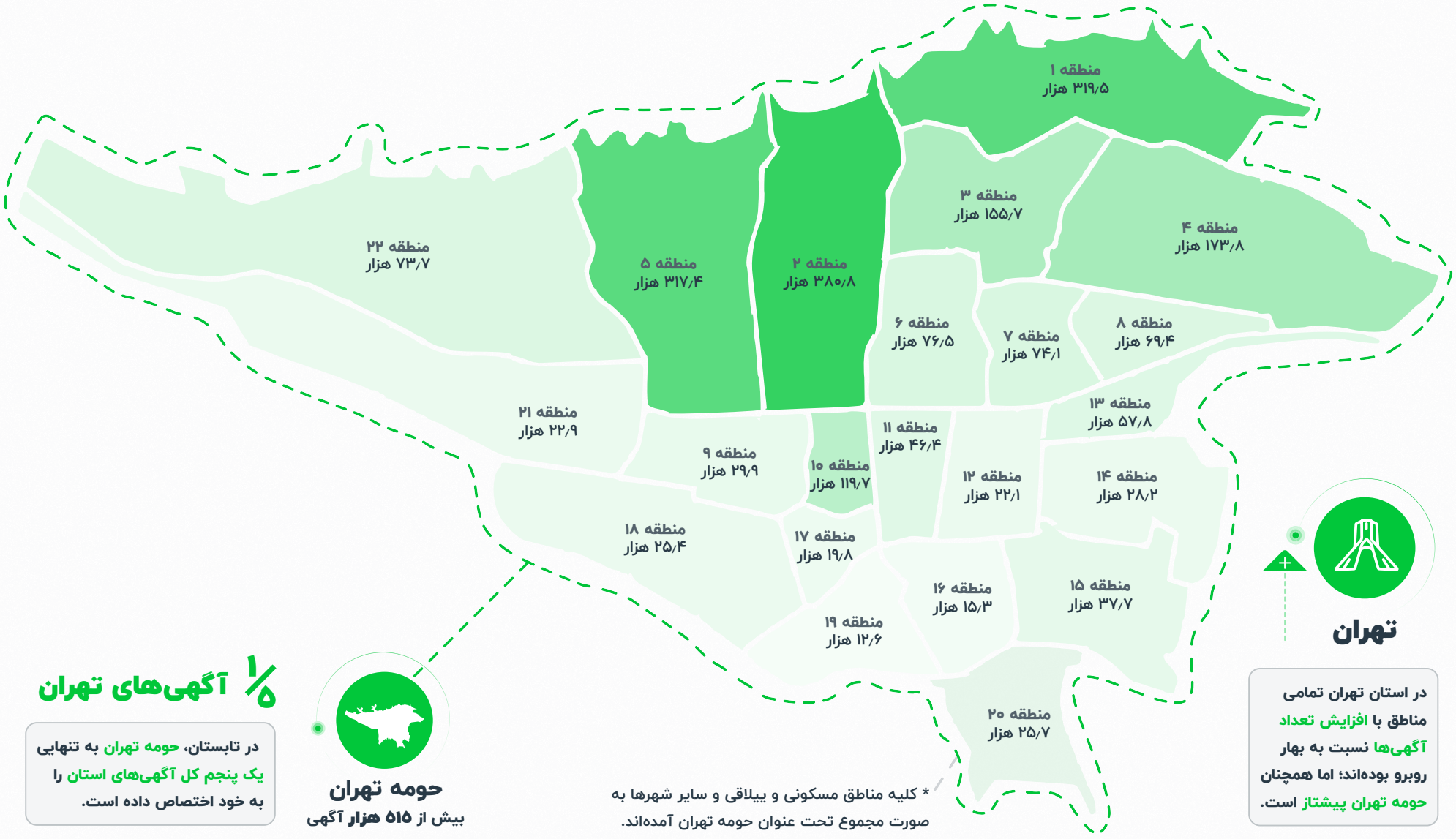
* پلتفرم‌های مختلف انتشار آگهی‌های ملکی در هر منطقه، سهم یکسانی ندارند و برخی از آنها تنها در یک استان فعالیت می‌کنند.

پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت‌شده در هر استان



پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در تهران

۵۱۶ هزار — ۱۳ هزار
تعداد آگهی بیشتر



تهران

در استان تهران تمامی مناطق با افزایش تعداد آگهی‌ها نسبت به بهار روبرو بوده‌اند؛ اما همچنان حومه تهران پیشتاز است.

حومه تهران

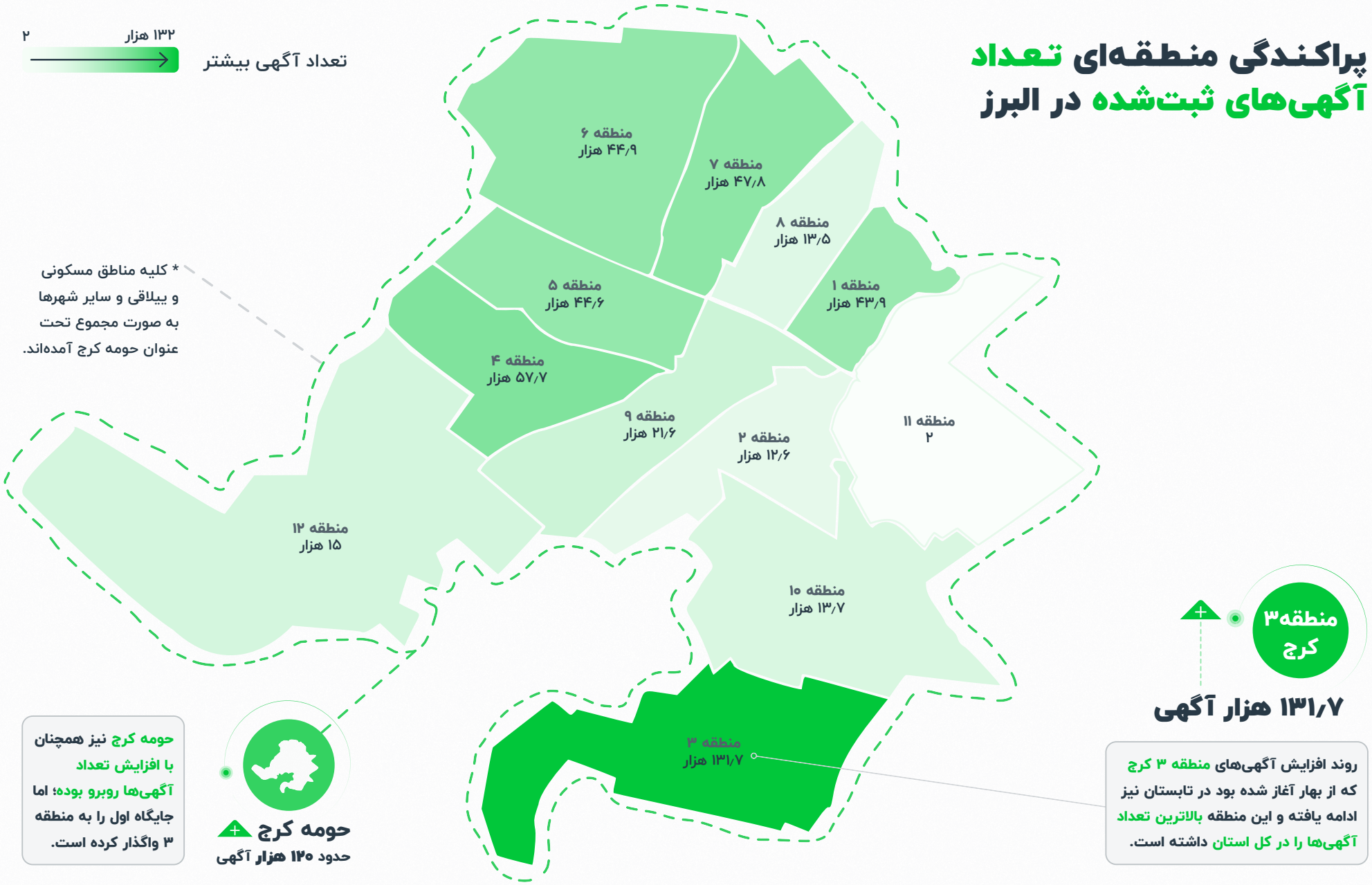
بیش از **۵۱۵ هزار** آگهی

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

۱/۵ آگهی‌های تهران

در تابستان، حومه تهران به تنهایی یک پنجم کل آگهی‌های استان را به خود اختصاص داده است.

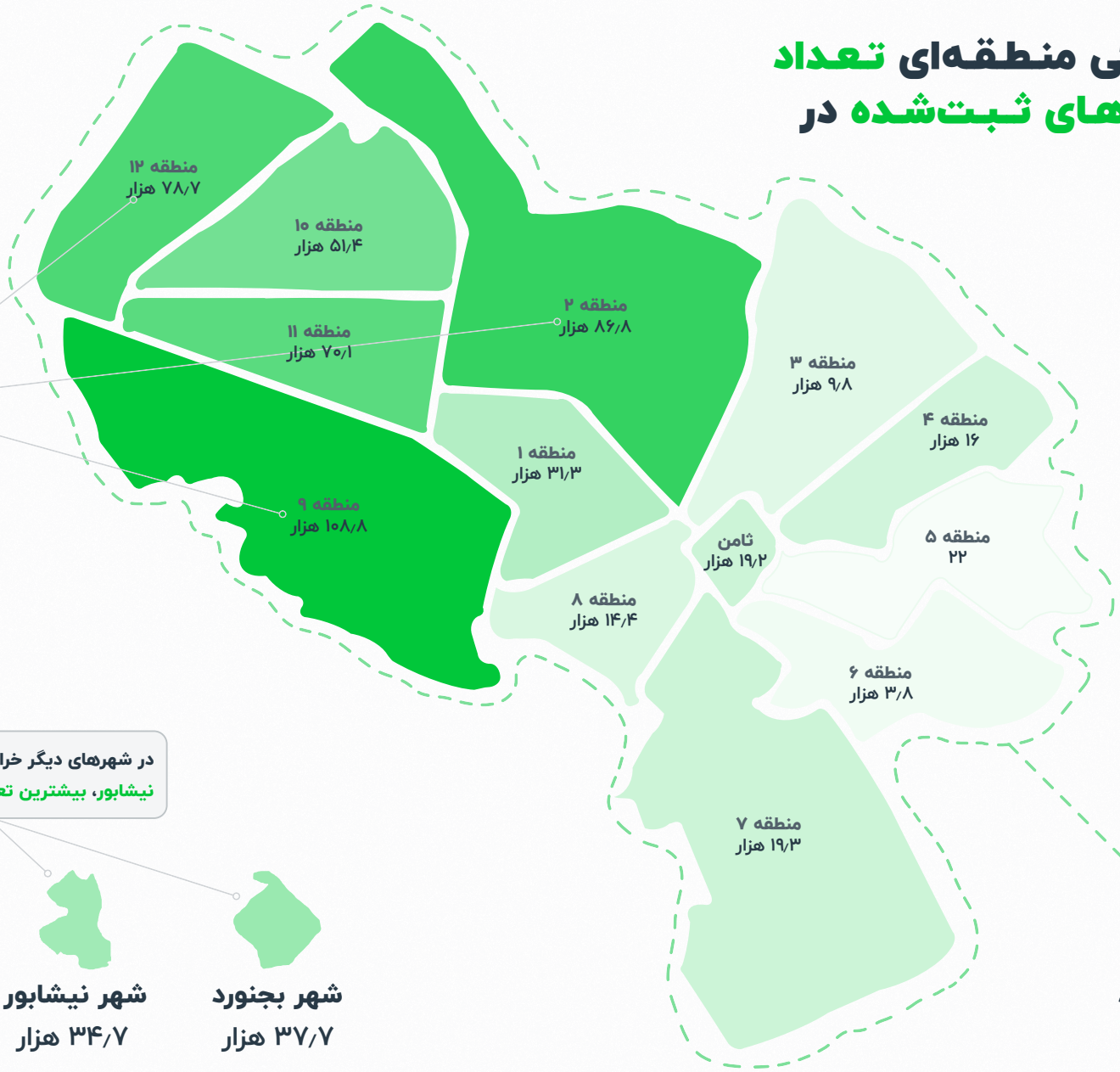
پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در البرز



پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در خراسان

۱۰۹ هزار ۲۲
تعداد آگهی بیشتر

الگوی آگهی‌های منطقه خراسان در تابستان امسال با بهار، تفاوتی ندارد و همچنان مناطق ۹، ۲ و ۱۲ مشهد بیشترین تعداد آگهی‌ها را دارند.



در شهرهای دیگر خراسان همچنان بجنورد و بعد نیشابور، بیشترین تعداد آگهی‌ها را داشته‌اند.

شهر بجنورد
۳۷/۷ هزار

شهر نیشابور
۳۴/۷ هزار

شهر سبزوار
۲۱/۳ هزار

شهر بیرجند
۱۹/۱ هزار

حومه مشهد
۴۸/۶ هزار

پراکندگی منطقه‌ای تعداد آگهی‌های ثبت‌شده در استان‌های شمالی

۱/۲ میلیون ۱۰۰هزار
تعداد آگهی بیشتر



مازندران بیشترین تعداد آگهی‌ها را دارد که بیش از ۱ میلیون و ۲۰۰ هزار آگهی است که به تنهایی با مجموع آگهی‌های منطقه خراسان و استان البرز، برابری می‌کند و فاصله‌ای حدود ۴۰۰ هزار آگهی با استان تهران دارد که نشان می‌دهد بازار ملک در این استان رونق زیادی دارد.

در گزارش فصلی بهار، آمارهایی از وضعیت آگهی‌های ملکی در استان‌های شمالی ایران (گیلان، مازندارن و گلستان) منتشر شد که تنها خرداد ماه را در بر می‌گرفت. اما در گزارش اخیر، آگهی‌های کل تابستان بررسی شده است.

تفکیک آگهی‌ها



تفکیک آگهی‌ها بر اساس فروش و رهن-اجاره

فروش رهن و اجاره



آگهی‌های فروش شمال

مجموع آگهی‌های فروش در استان‌های شمالی از تهران نیز بیشتر است.در شمال ایران، فاصله ۱۰ برابری دیده می‌شود که می‌تواند به دلیل فروش ویلا در این مناطق باشد.

بیش از ۱۰ برابر

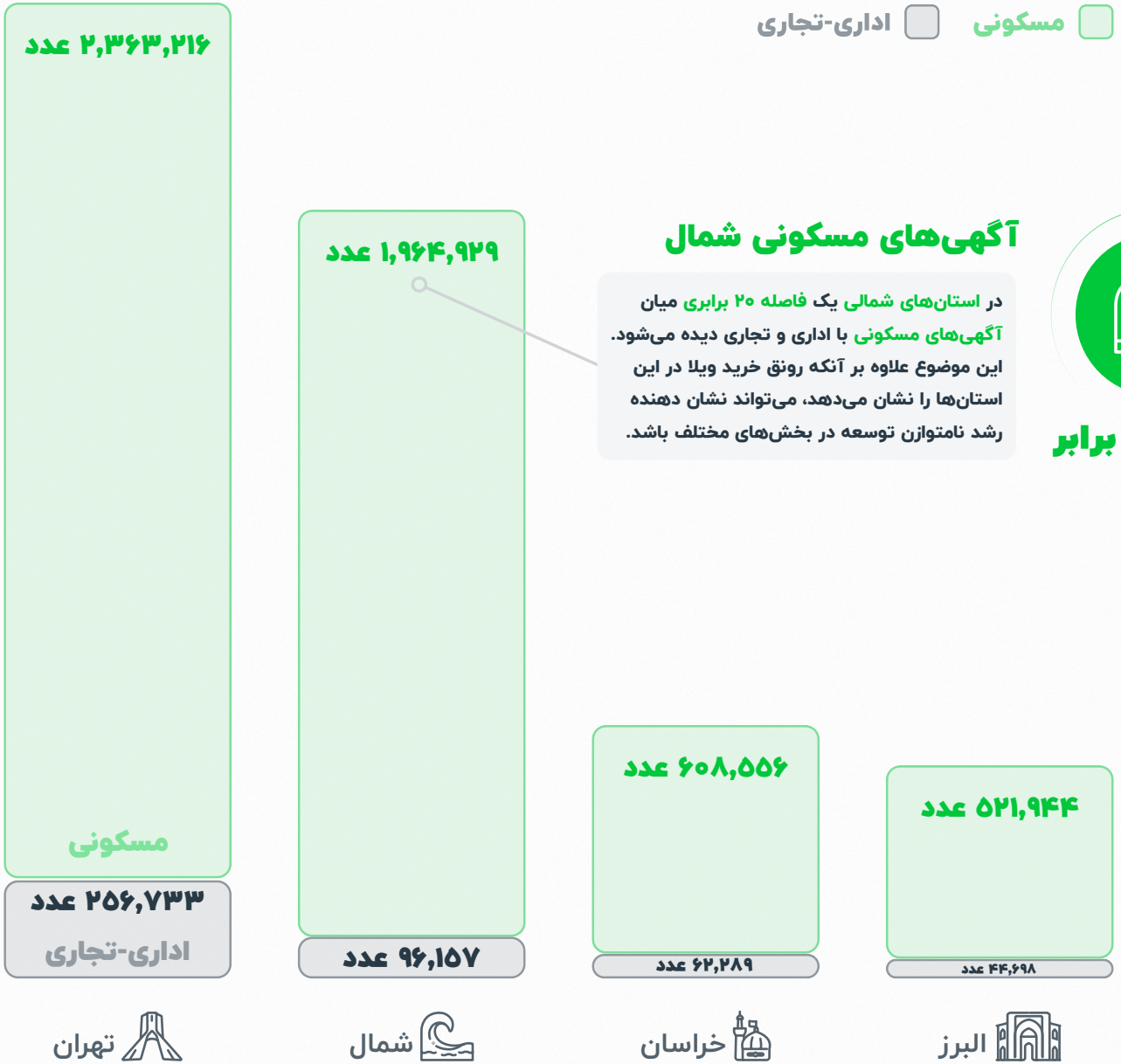
فروش به رهن-اجاره

فاصله آگهی‌های فروش با اجاره در تمامی شهرها حدود ۲ برابر است.

۲ برابر

تفکیـک آگهی‌هـا بـر اسـاس مسـکونی و اداری-تجـاری

مسکونی اداری-تجاری



تفکیک آگهی‌ها بر اساس مسکونی و اداری-تجاری

آگهی‌های مسکونی شمال

در استان‌های شمالی یک فاصله ۲۰ برابری میان آگهی‌های مسکونی با اداری و تجاری دیده می‌شود. این موضوع علاوه بر آنکه رونق خرید ویلا در این استان‌ها را نشان می‌دهد، می‌تواند نشان دهنده رشد نامتوازن توسعه در بخش‌های مختلف باشد.

بیش از ۱۰ برابر

آگهی‌های مسکونی

اداری-تجاری

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

تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک



تفکیـک آگهی‌هـا براسـاس متـراژ امـلاک در تهـران

آگهی‌هـای ملکـی در تابسـتان، از نظـر متـراژ تفـاوت چندانـی بـا الگـوی بهـار و حتـی سـال گذشـته نـدارد؛ امـا دو نکتـه مهـم در ایـن میـان دیـده می‌شـود:



کاهش آگهی‌های املاک بالای ۳۰۰ متر

اولین نکته، کاهش آگهی‌های املاک بالای ۳۰۰ متر است که به نظر کارشناسان به دلیل افزایش قیمت‌ها، تمایل به بازسازی این املاک و استفاده از آنها بیشتر شده است.

افزایش شدید تعداد آگهی‌های متراژ ثبت‌نشده نسبت به بهار

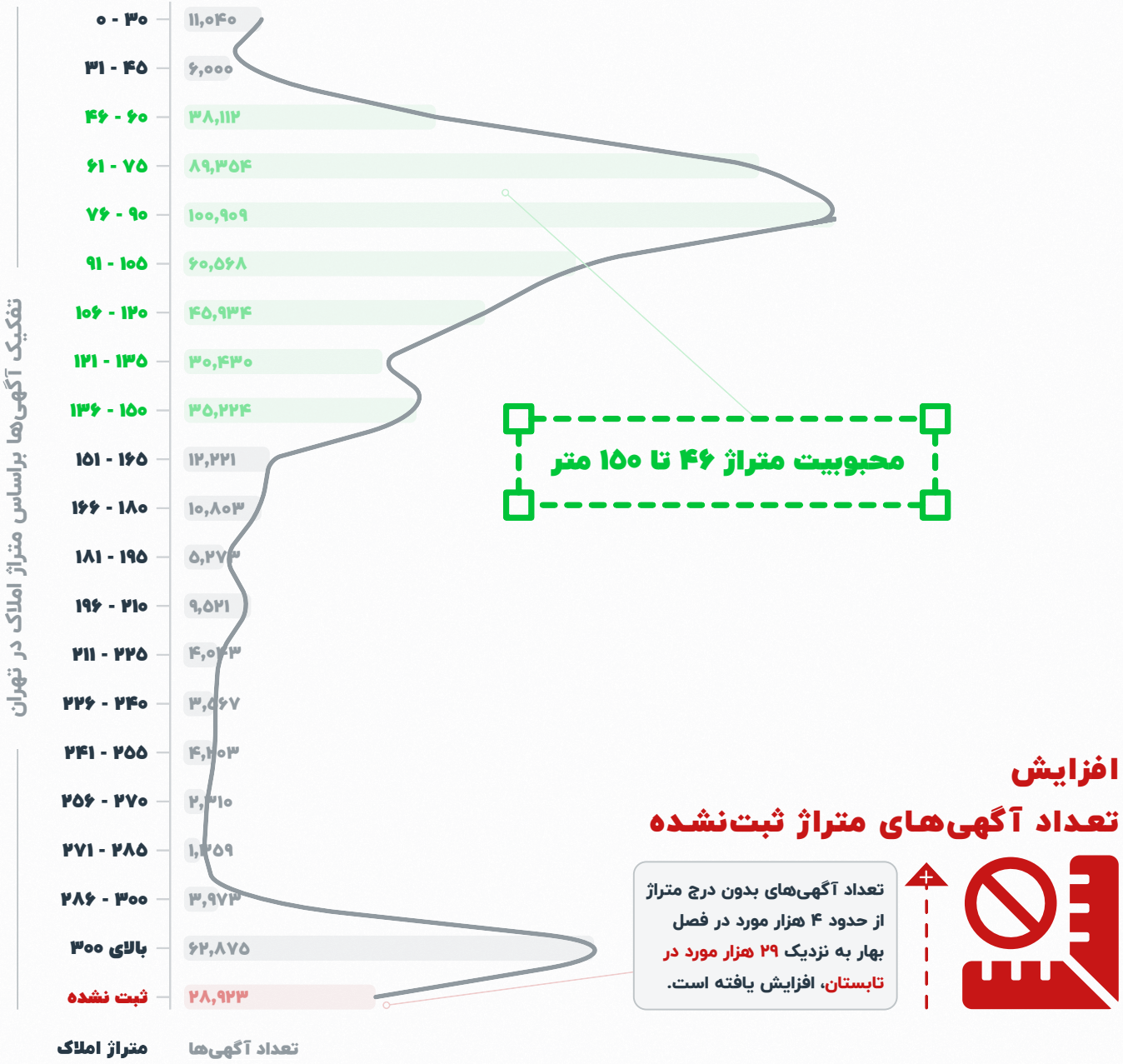


دومین نکته، افزایش شدید تعداد آگهی‌هایی است که در آنها متراژ ملک، ثبت نشده. این موضوع که به نوعی می‌توان آن را به غیر شفاف شدن بازار تعبیر کرد، شاید ناشی از ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌های ملکی تهران باشد.

تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک در البرز

روندی که استان تهران در آگهی‌های ملکی داشته، در استان البرز هم دیده می‌شود.

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



افزایش تعداد آگهی‌های متراژ ثبت‌نشده

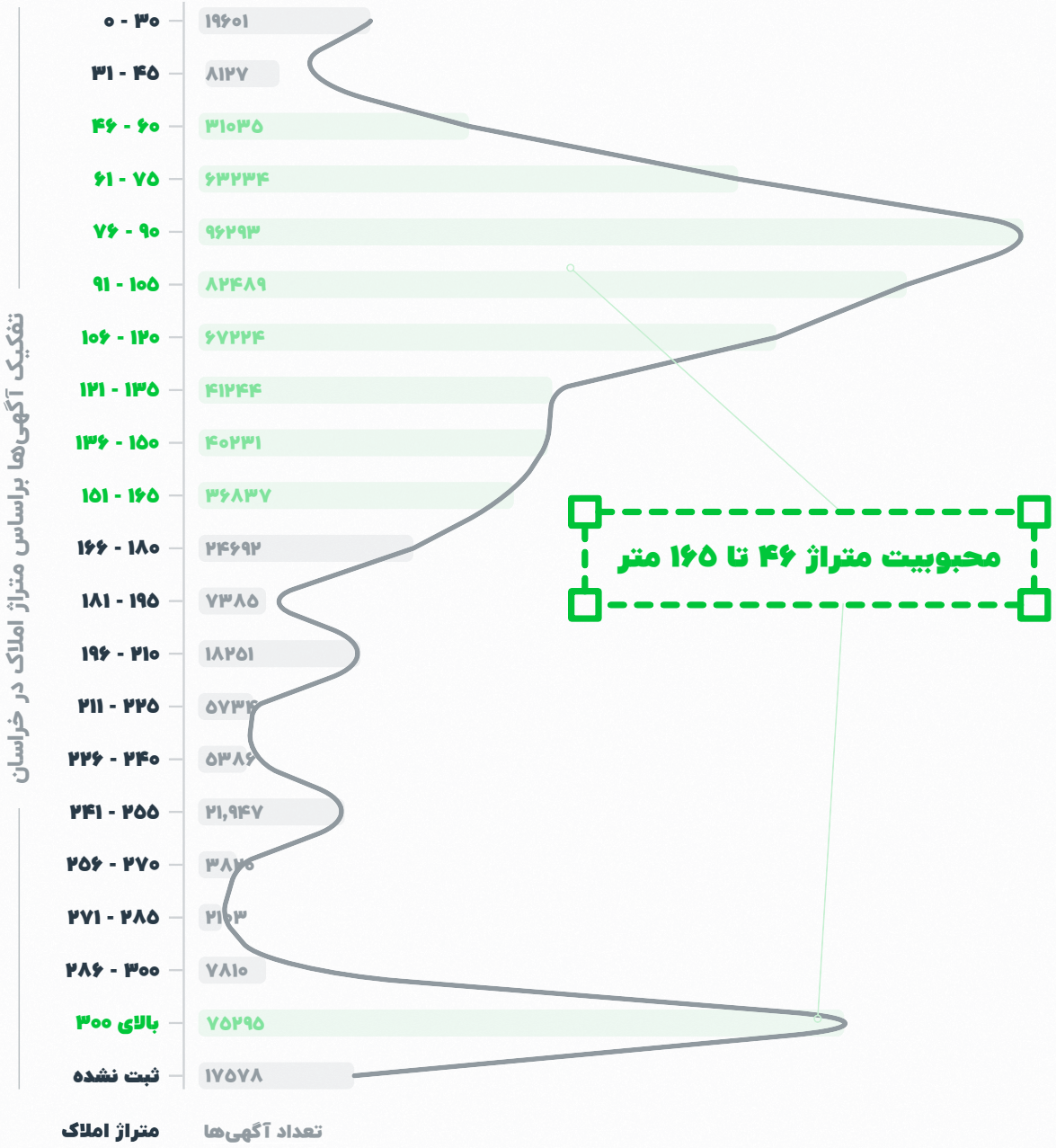
تعداد آگهی‌های بدون درج متراژ از حدود ۴ هزار مورد در فصل بهار به نزدیک ۲۹ هزار مورد در تابستان، افزایش یافته است.

ملـک رادار
MELKRADAR

تفکیک آگهی‌ها براساس متراژ املاک در خراسان

تفکیک آگهی‌های ملکی براساس متراژ در منطقه خراسان، تفاوتی با روند فصل‌های قبلی ندارد. ضمن این‌که مشکلی که در ثبت نشدن متراژ در آگهی، در تهران دیده می‌شود در خراسان وجود ندارد و افزایش چنین آگهی‌هایی به نسبت گذشته، چشمگیر نیست.

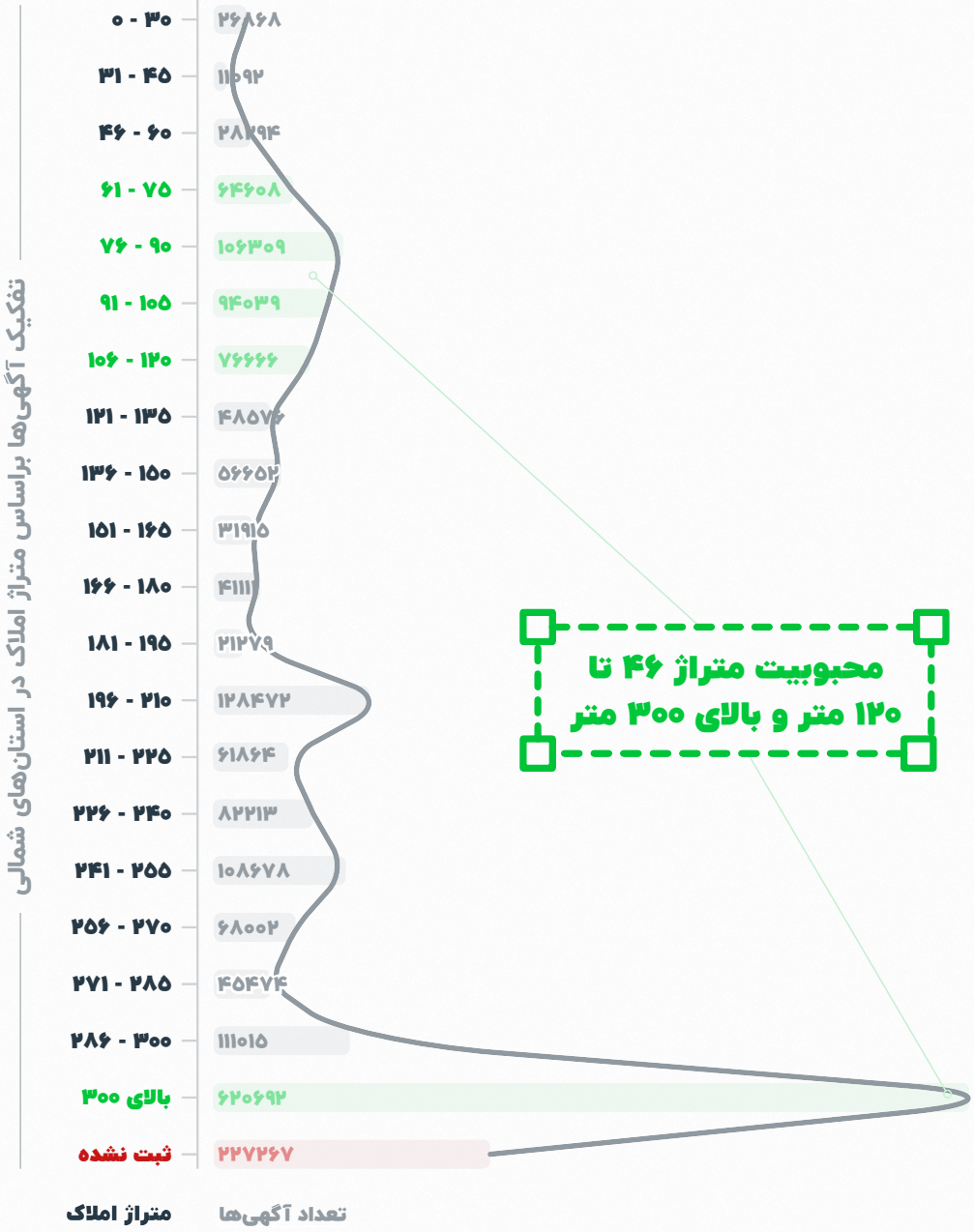
* املاک آگهی شده براساس گزارش‌های دوره‌ای بانک مرکزی (از نظر متراژ) تقسیم‌بندی شده‌اند.



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. در همین حال بیش از ۲۰۰ هزار آگهی بدون درج متراژ در این استان‌ها ثبت شده 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.

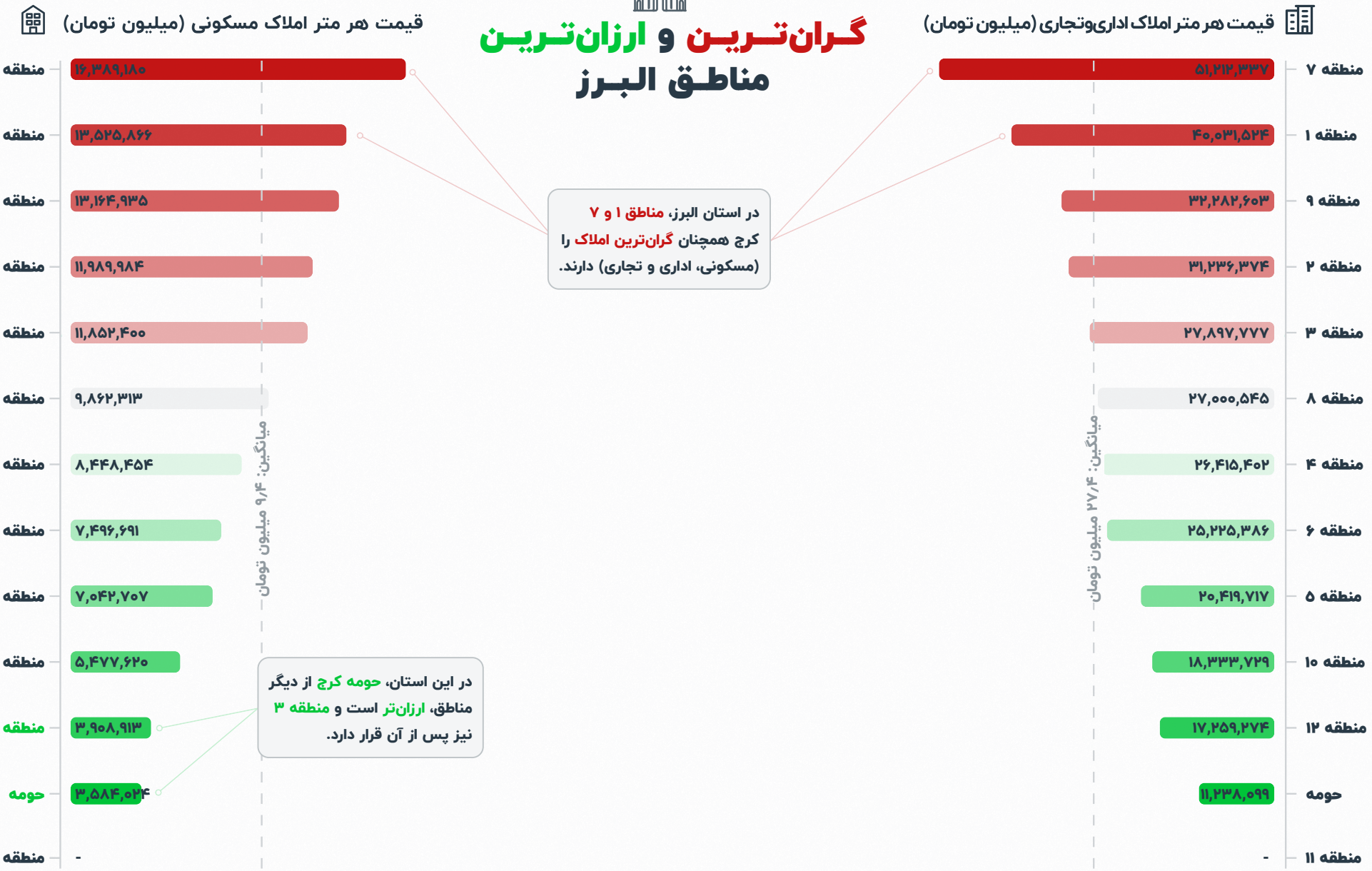
ملک‌رادار در گزارش فصلی خود برای محاسبه متوسط قیمت هر متر مربع املاک، آگهی‌هایی با قیمت فروش به ازای یک متر کمتر از ۲۰۰ هزار یا بیشتر از ۲۰۰ میلیون تومان را نظر نمی‌گیرد. همچنین آگهی‌هایی که در آن‌ها قیمت ذکر نشده، در این محاسبه، حذف شده‌اند.

گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق تهران

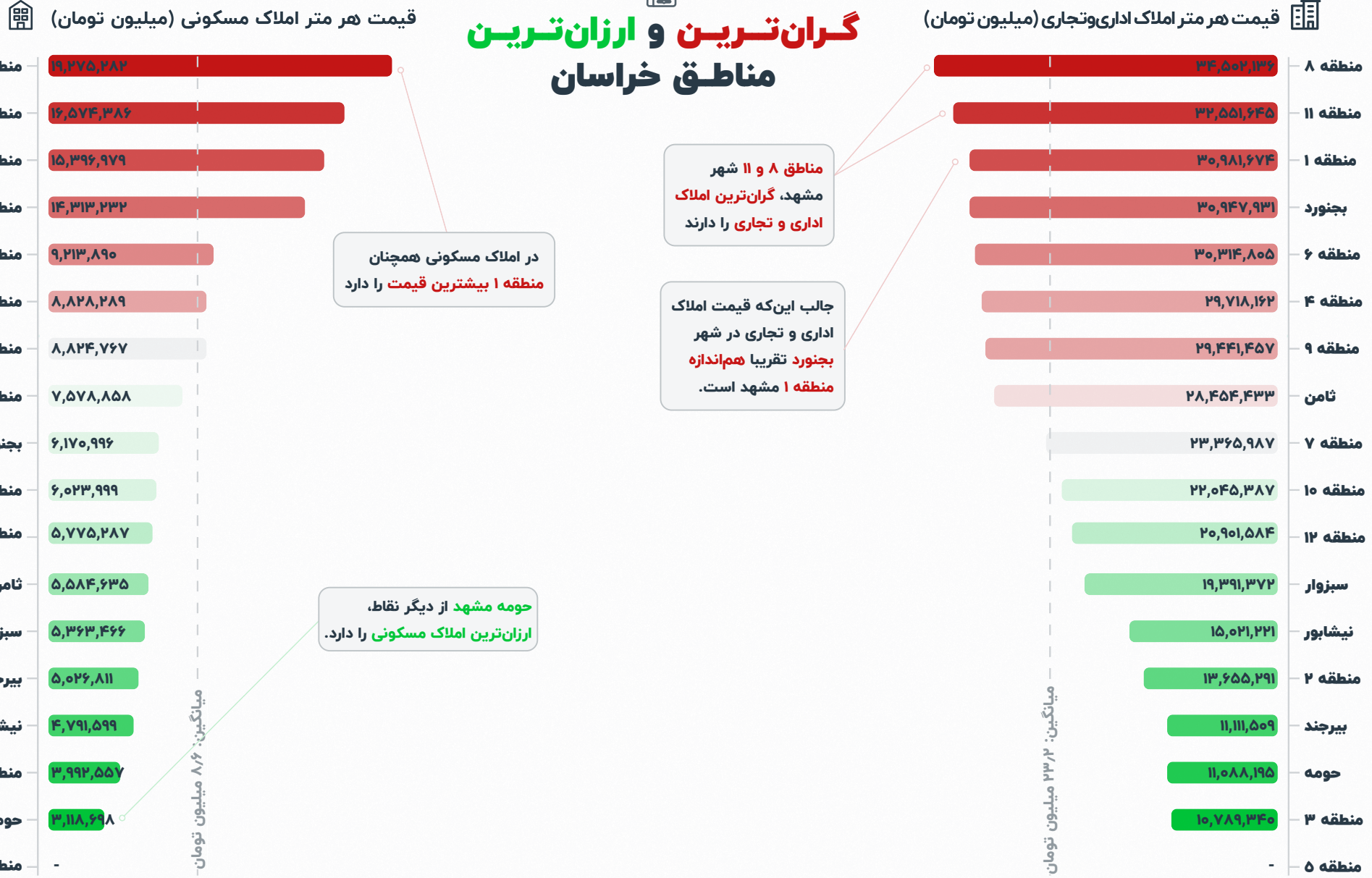


ادامه ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌های فروش املاک تهران، باعث شده است داده‌های قابل اتکایی در این زمینه وجود نداشته باشد و نمی‌توان تحلیلی از وضعیت آگهی‌های فروش ملک در تهران، ارائه داد.

گـران‌تـریـن و ارزان‌تـریـن مناطـق البـرز



گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق خراسان



گران‌ترین و ارزان‌ترین استان‌های شمالی

در بخش املاک مسکونی، استان گلستان گران‌ترین املاک را دارد.

می‌توان مشاهده کرد که املاک اداری و تجاری در استان‌های گیلان و مازندران گران‌تر از گلستان هستند که این موضوع می‌تواند به دلیل مسافرپذیرتر بودن این استان‌ها باشد. در بخش املاک اداری و تجاری، استان گیلان رتبه اول را دارد

تعداد آگهی‌های ملکی در استان مازندران بیش از دیگر استان‌های شمالی است؛ اما این استان، گران‌ترین املاک را ندارد.

	قیمت هر متر املاک مسکونی (میلیون تومان)	قیمت هر متر املاک اداری‌وتجاری (میلیون تومان)
گلستان	۶,۶۵۵,۳۷۵	۲۲,۸۷۱,۴۳۳
گیلان	۵,۲۳۶,۳۶۲	۲۲,۸۷۱,۴۳۳
مازندران	۴,۰۷۵,۲۰۲	۱۹,۵۹۸,۷۴۶

متوسط قیمت به ازای هر متر در استان‌های شمالی (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. بدین ترتیب می‌توان مشاهده کرد در فروردین ماه که خریداران به طور متوسط برای هر متر مربع منزل مسکونی در تهران توان پرداخت حدود ۱۶ میلیون تومان را داشته‌اند، معاملات در حدود متری ۱۷ میلیون تومان انجام شده است. اما این فاصله توان خرید و معامله در میانه تابستان، کمتر شده است که آمارهای تحلیلی نیز همین موضوع را نشان می‌دهند. در مرداد ماه، معاملات با قیمتی پایین‌تر از انتظار اولیه خریداران انجام شده و در نهایت ماه آخر تابستان نیز قیمت معاملات با قیمت پیشنهادی در ماه قبل، یکسان شده است که نشان می‌دهد این بازار تا حدودی به آرامش نزدیک شده است.

نمودار در صفحه‌ی بعد ←

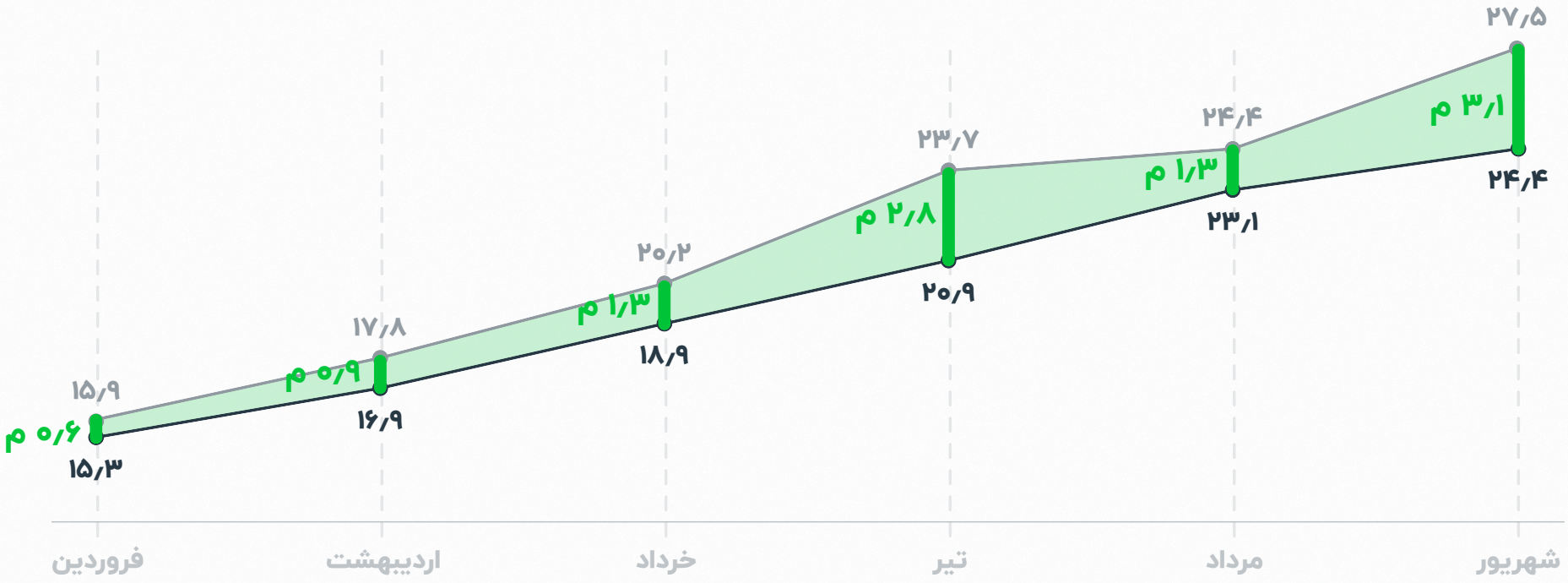
مقایسه بودجه‌ی خریدار و قیمت معامله در تهران

نکته‌ی اول

بین قدرت خرید مردم تهران و قیمت معامله شکافی وجود دارد. هر چقدر که هم 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 رهن به قیمت خرید ملک در مناطق مختلف

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

نهایی عدد =(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 رهن به خرید در مناطق تهران



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

نسبت رهن به خرید در مناطق البرز

نسبت رهن به خرید در املاک مسکونی

منطقه ۳	٪۲۹٫۷
حومه	٪۲۲٫۹
منطقه ۱۲	٪۱۷٫۶
منطقه ۵	٪۱۵٫۷
منطقه ۴	٪۱۵٫۶
منطقه ۱۰	٪۱۵
منطقه ۶	٪۱۵
منطقه ۱	٪۱۴٫۴
منطقه ۸	٪۱۴٫۴
منطقه ۷	٪۱۳٫۹
منطقه ۲	٪۱۳٫۸
منطقه ۹	٪۱۳٫۶
منطقه ۱۱	

کاهش نسبت رهن به خرید املاک مسکونی در **حومه کرج** که از بهار آغاز شده بود در **تابستان** نیز ادامه پیدا کرده و به جای آن **منطقه ۳** به **رتبه اول** رسیده است. این منطقه در تعداد آگهی‌ها نیز اول است.

نسبت رهن به خرید در املاک اداری‌وتجاری

حومه	٪۱۲٫۵
منطقه ۵	٪۱۱٫۸
منطقه ۱۲	٪۱۱٫۸
منطقه ۳	٪۱۱٫۱
منطقه ۴	٪۱۰٫۵
منطقه ۸	٪۱۰٫۲
منطقه ۶	٪۹٫۹
منطقه ۱۰	٪۹٫۵
منطقه ۱	٪۹٫۲
منطقه ۲	٪۹
منطقه ۹	٪۸٫۹
منطقه ۷	٪۷
منطقه ۱۱	

در املاک اداری‌وتجاری همچنان **بهترین نسبت** را **حومه کرج** در اختیار دارد. در داخل شهر، **منطقه ۵** و **۱۲ بیشترین نسبت** را دارند.

نسبت رهن به خرید در مناطق خراسان

بالاترین نسبت قیمت رهن به خرید متعلق به حومه‌ی مشهد است و بالاترین نسبت قیمت رهن به خرید در داخل مشهد متعلق به منطقه ۲ است

نیشابور در شهرهای اطراف مشهد وضعیت بهتری در نسبت رهن به خرید دارد

نسبت رهن به خرید در املاک اداری‌وتجاری



نسبت رهن به خرید در املاک مسکونی

نسبت رهن به خرید در استان‌های شمالی



تحلیل بازار مسکن



تحلیل بازار مسکن

تابستان پرماجرای اقتصاد ایران سرانجام تمام شد. در این فصل، رشد عجیب بازار بورس و سپس نزول شدید آن، بسیاری از بازارهای دیگر از جمله مسکن را تحت تاثیر قرار داد. در همین حال شیوع کرونا در جهان و تاثیرات اقتصادی آن، بر بازارهای مختلف به شدت احساس شد.

در مرداد ماه و زمانی که بورس وارد فاز نزولی شد، بازار مسکن توانست با رشد ۱۰/۵ درصدی، سودده‌ترین بازار اقتصاد ایران باشد. در همین حال، خبر راه‌اندازی بورس مسکن، نگرانی‌هایی را بابت رشد بیشتر سفته‌بازی در این بازار، ایجاد کرد. تلاش دولت برای دریافت مالیات از خانه‌های خالی نیز از دیگر موضوعاتی بود که بازار مسکن در میانه تابستان را تحت تاثیر قرار داد و در نهایت، ممنوعیت درج قیمت در آگهی‌های ملکی نیز بازار را به سمت غیر شفاف شدن پیش برد.

همان روزها بود که آمارها نشان داد هرچند قیمت‌ها در تمام بازه‌های متراژی مسکن، در راه رشد است؛ اما واحدهای مسکونی با متراژ ۱۶۰ تا ۱۸۰ متر مربع بیشترین رشد قیمت را داشته‌اند. تحلیل‌گران معتقدند کاهش قدرت خرید مردم باعث شده است تنها کسانی بتوانند وارد این بازار شوند که قدرت اقتصادی بیشتری دارند و آنها نیز تمایل دارند املاک با متراژ بالا را بخرند. در همین حال ناتوانی از تبدیل خانه‌های قدیمی‌ساز به نوساز، باعث شده است مالکان به سمت تعمیرات اساسی و اقامت در همان خانه‌های قدیمی بروند.

و سرانجام اتفاق دیگری که در زمینه خرید و فروش خانه رخ داد، گرایش به سمت جنوب تهران بود. جایی که همچنان می‌توان خانه‌های با متراژ کم و قیمت پایین‌تر پیدا کرد.

اما این همه ماجرا نبود. در شهریور ماه، رشد بازار مسکن به نصف ماه قبل کاش یافت. هرچند در پایان تابستان متوسط قیمت مسکن در تهران، رقم ۲۴ میلیون تومان در هر متر مربع را رد کرد؛ اما این رقم تنها ۵ درصد نسبت به ماه قبل افزایش یافته بود که نشان می‌دهد بازار مسکن در ۶ ماهه دوم سال احتمالا راه

متفاوتی نسبت به نیمه اول سال در پیش خواهد گرفت.

بازار مسکن در مرداد ماه اولین نشانه‌های افت خود را با کاهش ۳۵ درصدی تعداد معاملات نشان داد و در شهریور نیز این روند ادامه پیدا کرد و تعداد معاملات ۶.۸ درصد کمتر از مرداد بود. این کاهش‌ها باعث شد برخی تحلیل‌گران به این نتیجه برسند که تنها دلیل رشد نسبی قیمت در شهریور ماه، کاهش ارزش پول ملی نسبت به نرخ ارز است و پیش‌بینی شده است در سه ماهه پاییز، تعداد معاملات، افت بیشتری داشته باشد که همین موضوع می‌تواند به ثبات قیمت منجر شود.

قبلا تصور می‌شد در صورت ریزش شدید شاخص بورس، موج خریدهای سرمایه‌ای مسکن به‌وجود بیاید؛ این اتفاقتا حدودی در مرداد ماه رخ داد؛ اما در شهریور و با تداوم نزول شاخص بورس، هیجان از مسکن نیز دور شد و به سمت دلار رفت. کارشناسان می‌گویند از یک‌سو افزایش نرخ ارز، سطح عمومی قیمت‌ها را در اقتصاد کلان و اقتصاد مسکن افزایش می‌دهد و از سوی دیگر بازار ارز، یکی از جایگزین‌های بازار مسکن است. باید دید در جدال این دو نیرو که در جهت عکس یکدیگر عمل می‌کنند؛ کدام یک پیروز خواهند شد؛ اما به طور معمول، قیمت مسکن همسو با نرخ ارز حرکت کرده و خود را با آن تطبیق می‌دهد.

در مجموع عمده کارشناسان و ناظران بازار مسکن معتقدند احتمال سرعت‌گیری مجدد قیمت‌ها در بازار مسکن در نیمه دوم سال، بالا نیست.