

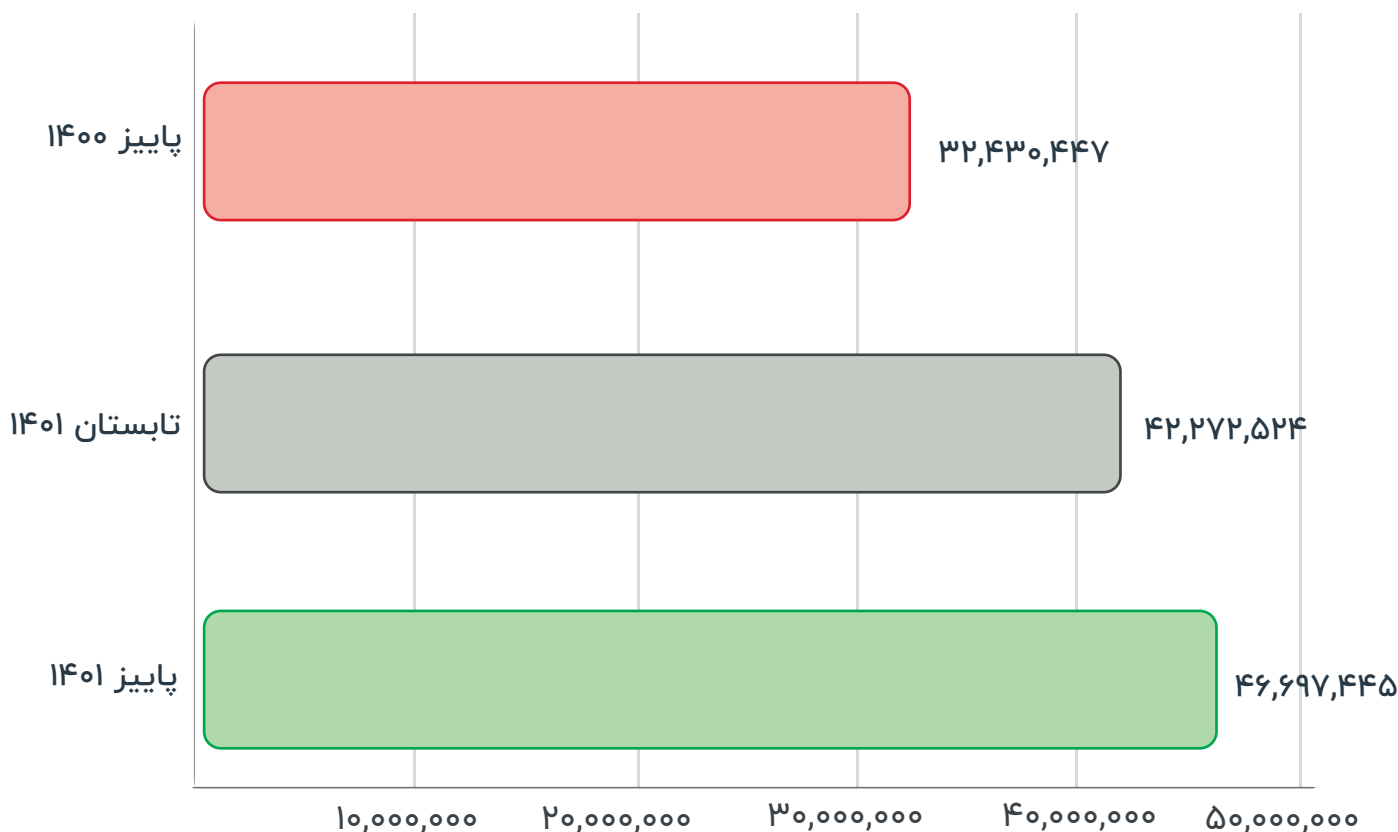


**بازار مسکن در پاییز ۱۴۰۱ به کدام سمت رفت؟  
افزایش قیمت و افزایش تعداد آگهی‌ها**

تحلیل آگهی‌ها و معاملات ملکی در پاییز امسال نشان دهنده تورم ۴۰ الی ۵۰ درصدی در بازار مسکن نسبت به مدت مشابه سال قبل است. علیرغم ادامه افزایش قیمت‌ها، بازار خرید و فروش کم‌رونق نبوده است. هرچند بیشتر معاملات در املاک با متراژ پایین و قیمت کمتر دیده می‌شود.

تحلیل اختصاصی ملک‌رادر از بازار مسکن با استفاده از تحلیل بیش از یک میلیون آگهی منتشر شده در پلتفرم‌های آنلاین در پاییز امسال و مقایسه آنها با آگهی‌های تابستان سال جاری و پاییز سال گذشته و همچنین گزارش‌های ماهانه بانک مرکزی انجام شده است.

# تهران



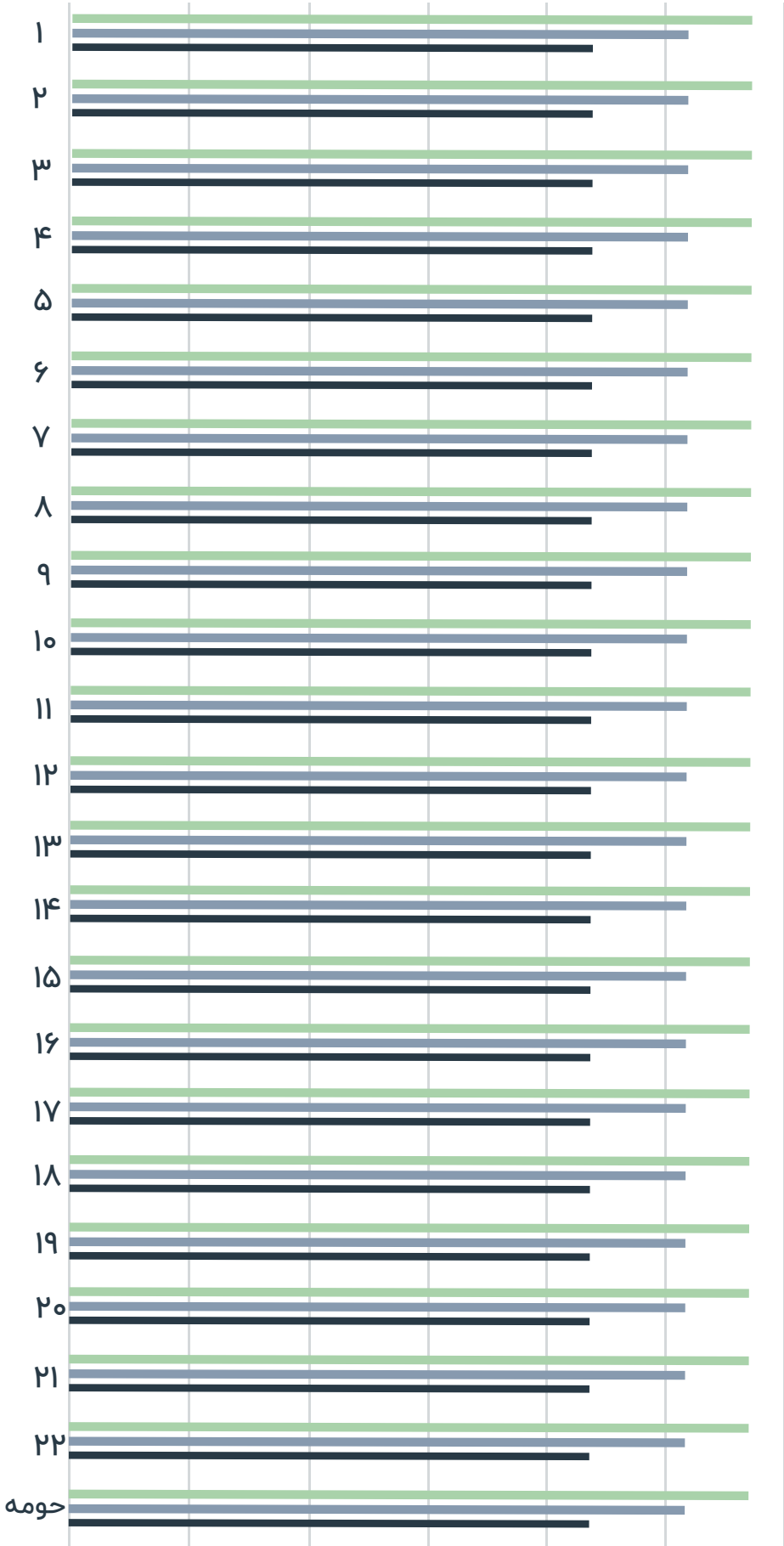
متوسط قیمت درج شده در آگهی‌های مسکونی استان تهران

منطقه یک تهران که احتمالاً گران‌ترین املاک مسکونی شهری در کل کشور را دارد در پاییز به صورت متوسط به بیش از ۱۱۴ میلیون تومان برای هر متر مربع رسید. این در حالی است که منطقه ۱۸ با اندکی بیش از ۲۶ میلیون تومان در هر متر، کمترین قیمت آگهی‌ها را داشت. همین الگو در قیمت معاملات ثبت شده نیز تکرار شده است و آمارهای بانک مرکزی نشان می‌دهد در تمام پاییز، منطقه یک گران‌ترین و منطقه ۱۸ ارزان‌ترین مناطق پایتخت بوده‌اند.



پاییز ۱۴۰۰ ● تابستان ۱۴۰۱ ● پاییز ۱۴۰۱ ●

۰ ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰

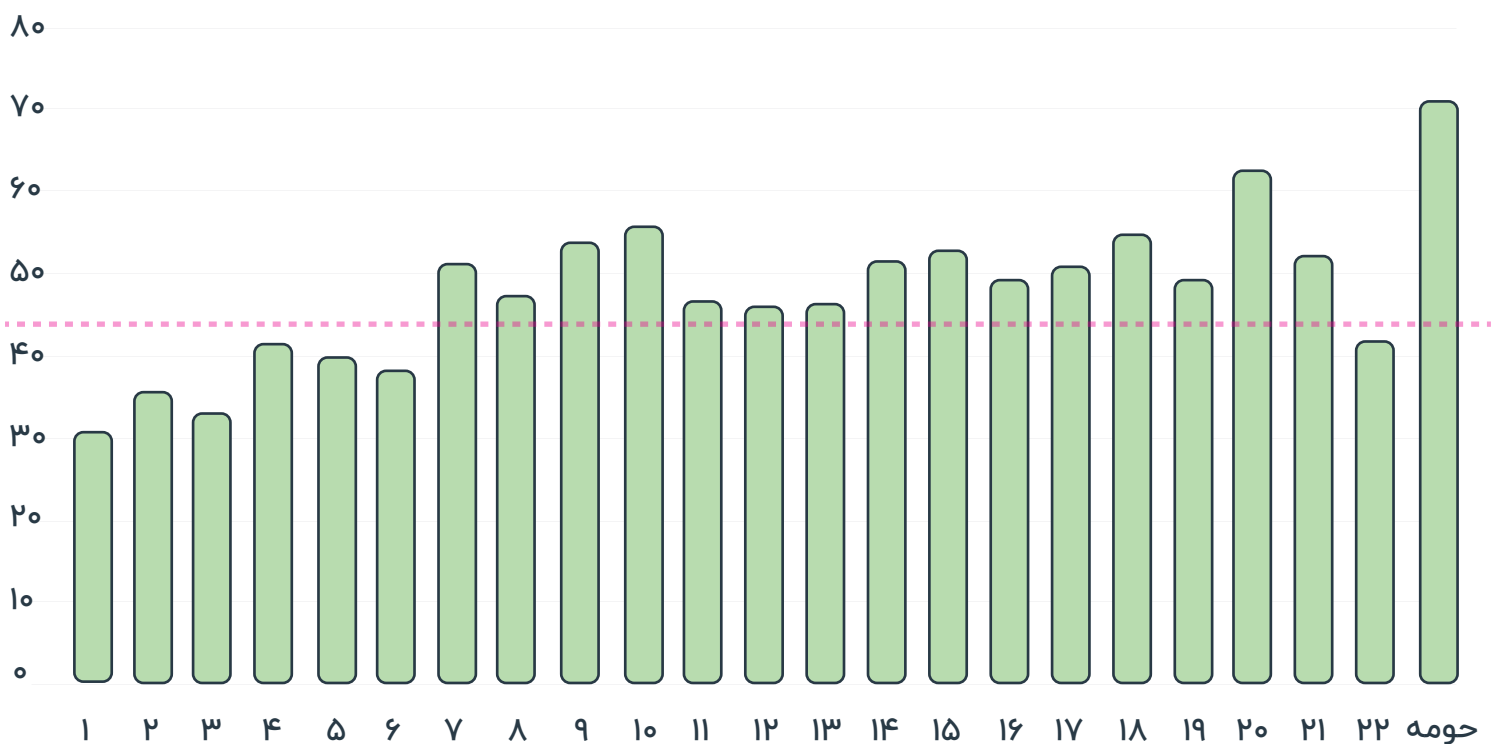


# متوسط قیمت درج شده در آگهی‌های مسکونی استان تهران

در استان تهران اما ارزان‌ترین قیمت‌ها مربوط به مناطق حومه شهر تهران می‌شوند که در سال‌های اخیر، مشتریان زیادی دارد و در پاییز امسال نیز بیش از یک چهارم آگهی‌های مسکونی پایتخت مربوط به مناطق حومه شهر بوده‌اند. با این وجود اگر بخواهیم درصد افزایش قیمت ملک در مناطق مختلف استان تهران را محاسبه کنیم، افزایش قیمت در حومه تهران، بسیار بیشتر از دیگر مناطق بوده است.

آگهی‌های مسکونی حومه تهران به صورت متوسط در پاییز امسال کمتر از ۲ میلیون تومان گران‌تر از تابستان شده‌اند که افزایش حدود ۱۴ درصدی را نشان می‌دهد. املاک مسکونی این مناطق نسبت به پاییز سال گذشته بیش از ۷۱ درصد گران‌تر آگهی شده‌اند که در کل استان تهران بی‌نظیر است.

..... متوسط درصد افزایش در پاییز امسال نسبت به پاییز سال گذشته در استان تهران

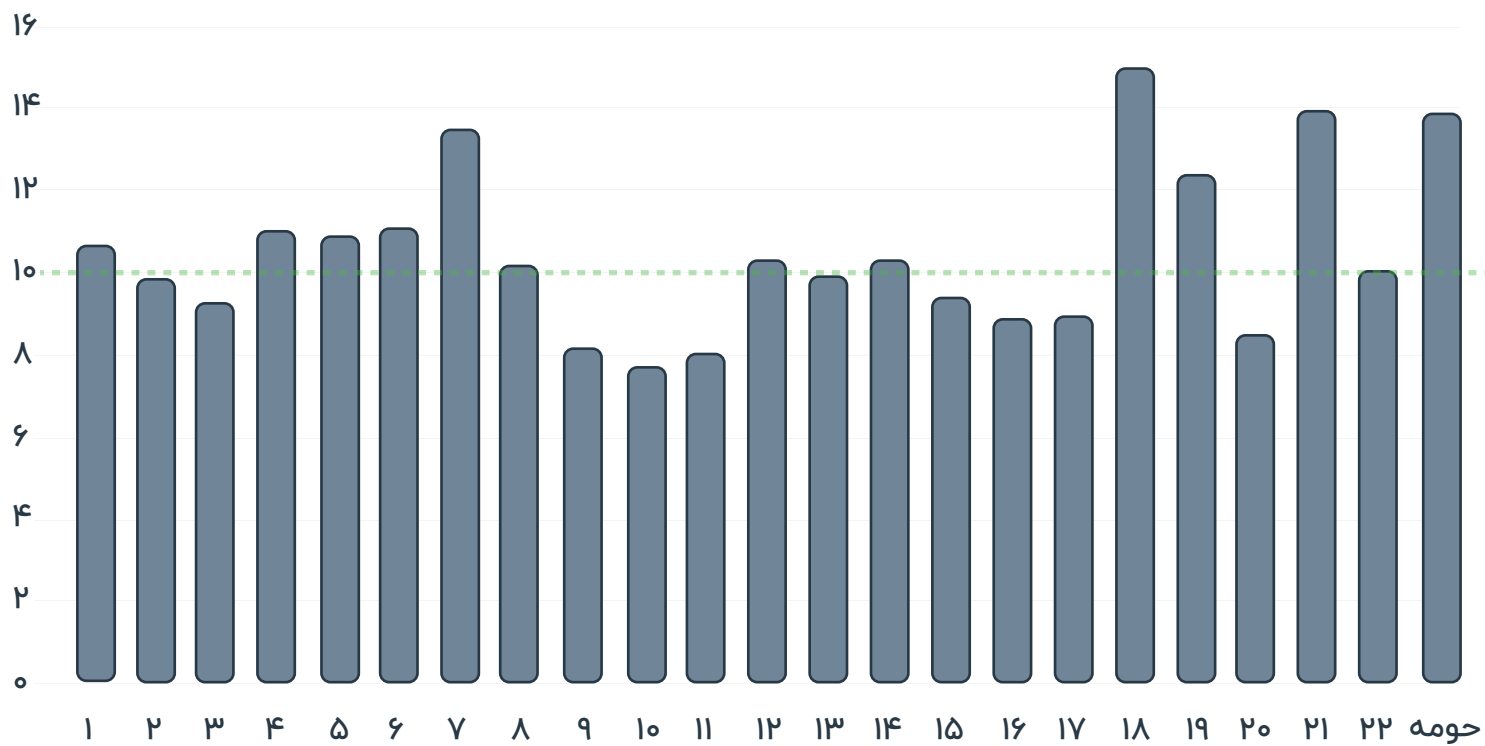


درصد افزایش قیمت آگهی‌های مسکونی در پاییز امسال نسبت به پاییز سال گذشته

بیشترین افزایش قیمت در پاییز امسال نسبت به تابستان مربوط به منطقه یک می‌شود که ۱۱ میلیون تومان در هر متر مربع است و بیش از ۱۰ درصد افزایش را نشان می‌دهد. املاک مسکونی این منطقه نسبت به پاییز سال گذشته بیش از ۳۰ درصد گران شده‌اند. املاک منطقه ۱۸ نیز در پاییز نسبت به تابستان حدود ۲ میلیون تومان یعنی ۱۴ درصد گران شده‌اند اما نسبت به پاییز سال گذشته افزایش ۵۵ درصدی نشان می‌دهند.



متوسط درصد افزایش در پاییز نسبت به تابستان در استان تهران

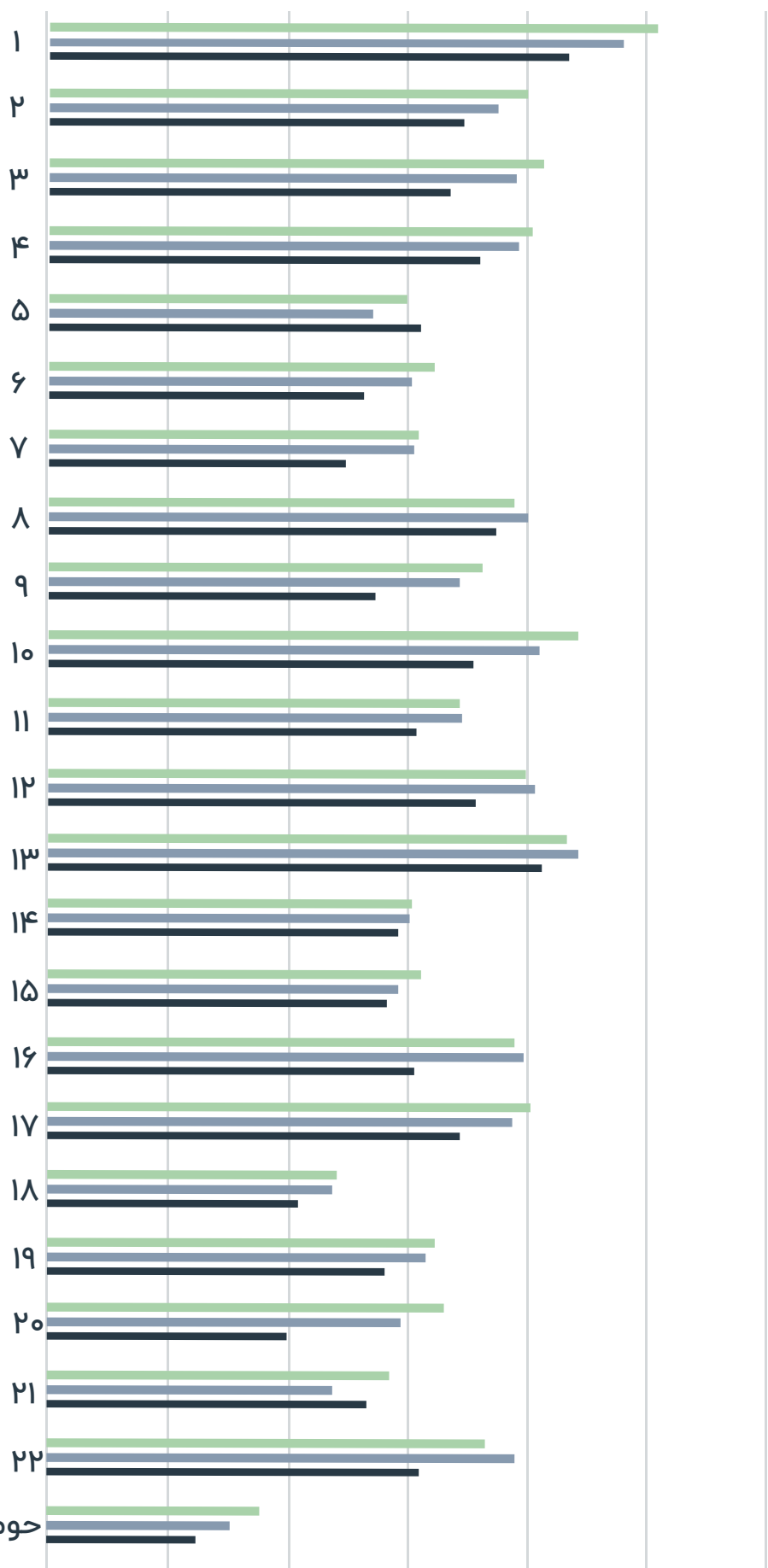


درصد افزایش قیمت آگهی‌های مسکونی در پاییز نسبت به تابستان



پاییز ۱۴۰۱ ● تابستان ۱۴۰۱ ● پاییز ۱۴۰۰ ●

○ ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰



## متوسط قیمت درج شده در آگهی‌های اداری تجاری استان تهران

در آگهی‌های مربوط به املاک اداری و تجاری اما موضوع اندکی متفاوت می‌شود هم فاصله قیمتی میان مناطق مختلف شهر، کمتر است و هم در برخی از مناطق، شاهد کاهش متوسط قیمت‌ها به نسبت تابستان امسال هستیم.

در املاک اداری و تجاری همچنان منطقه یک با متوسط قیمت بیش از ۱۱۴ میلیون تومان، در صدر است و منطقه ۱۸ با حدود ۵۴ میلیون تومان، ارزان‌تر از دیگر مناطق است.

در مناطق ۸، ۱۱، ۱۲، ۱۳ و ۱۶ کاهش متوسط قیمت نسبت به تابستان امسال دیده می‌شود که البته ممکن است به دلیل کاهش تعداد آگهی‌ها در این مناطق باشد که قیمت‌ها را غیر واقعی ساخته است.

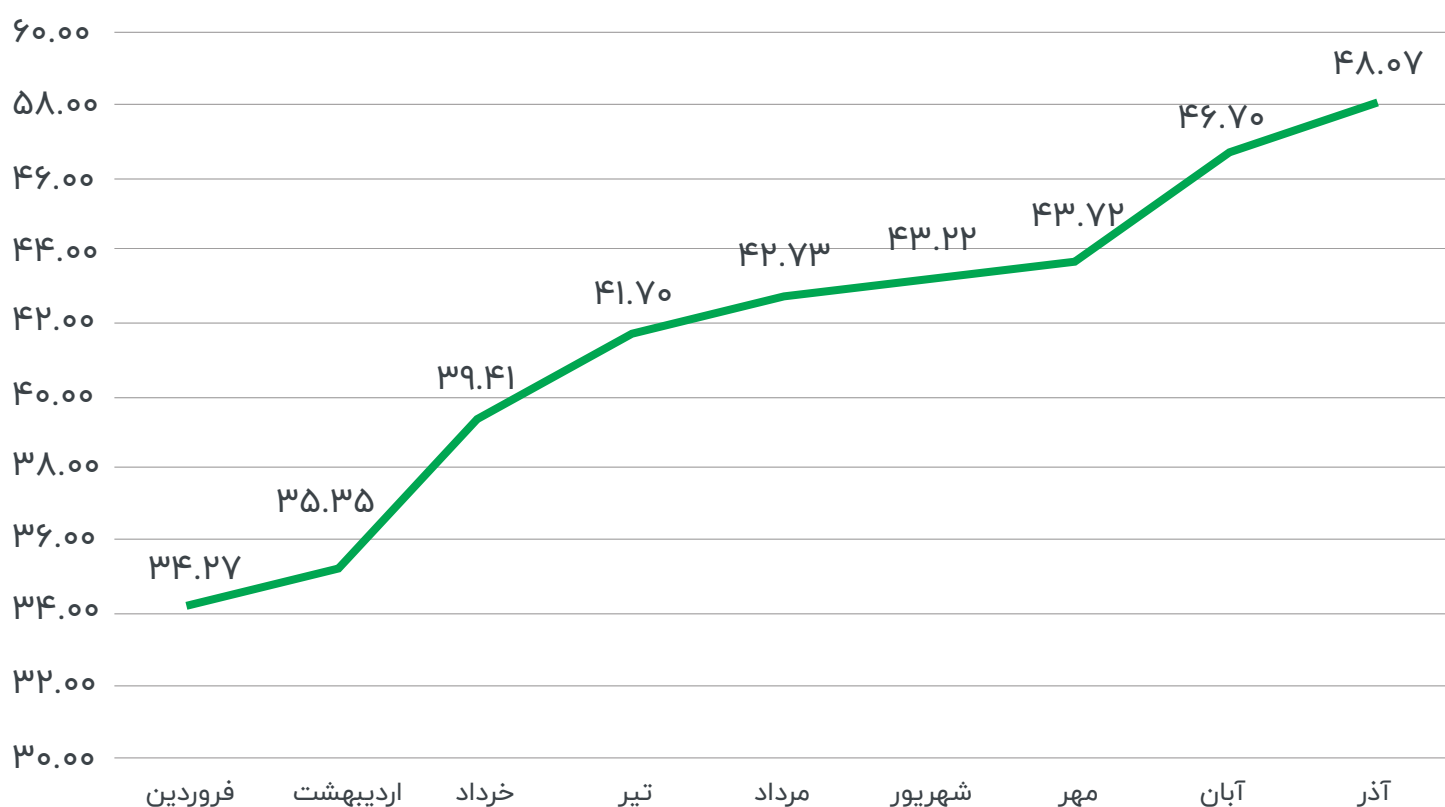
متوسط قیمت ملک اداری و تجاری در شهر تهران در پاییز امسال ۸۱ میلیون تومان در هر متر مربع بوده است که رشد حدود ۲ میلیون تومانی نسبت به متوسط تابستان امسال نشان می‌دهد؛ اما نسبت به پاییز سال گذشته بیش از ۱۰ میلیون تومان افزایش دیده می‌شود.

# آمارهای بانک مرکزی





مقایسه آمارهای بانک مرکزی با داده‌های آگهی‌هایی که ملکرادار منتشر کرده بیانگر نکات جالبی است. از جمله اینکه متوسط قیمت معاملات در شهر تهران در آذر امسال حدود ۴۸ میلیون تومان بوده است و مشاهده کردید که متوسط قیمت ثبت شده در آگهی‌های مسکونی در شهر تهران در پاییز امسال نیز ۴۸ میلیون تومان بوده است.



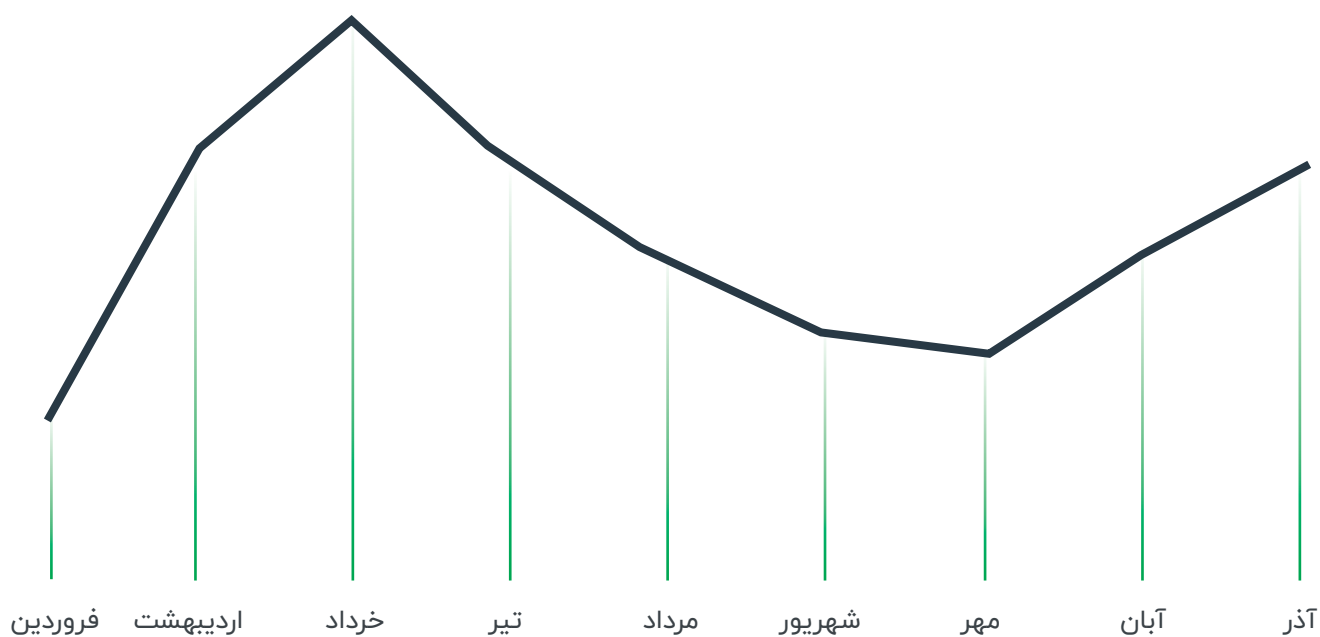
(متوسط قیمت ملک در تهران در سال ۱۴۰۱ (منبع، بانک مرکزی)

همچنین گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق شهر تهران در معاملات انجام شده، همان‌هایی هستند که در آگهی‌ها نیز دیده می‌شود.

در همین حال متوسط قیمت در معاملات منطقه یک در آذر ماه بیش از ۹۴ میلیون تومان بوده که فاصله‌ای حدود ۲۰ میلیون تومانی در هر متر مربع با آگهی‌ها نشان می‌دهد؛ اما در منطقه ۱۸ که ارزان‌تر از دیگر مناطق است، این فاصله به ۲ میلیون تومان می‌رسد. همچنین براساس این آمارها بیشترین معاملات تهران در بازه قیمتی بین یک تا دو میلیارد تومان انجام شده است.



این دو آمار نشان می‌دهد علی‌رغم وجود قیمت‌های بسیار بالا در تهران، خریداران عمدتاً توان پرداخت بسیار کمی دارند و واحدهایی با مترážهای کمتر، سال ساخت بالا و ارزان‌تر، مشتریان بیشتری دارند



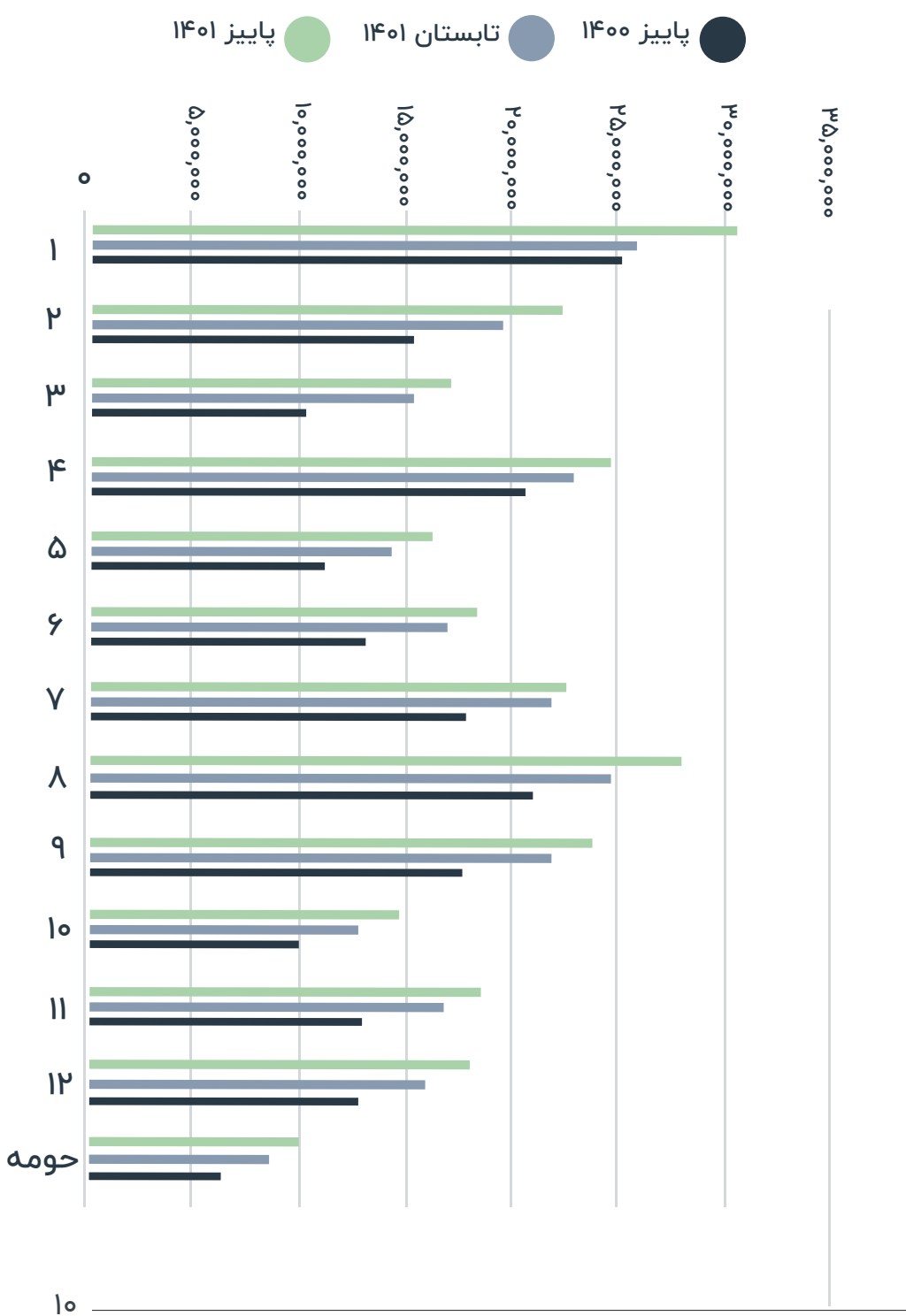
تعداد معاملات ملکی در تهران در سال ۱۴۰۱ (منبع، بانک مرکزی)

آمارهای بانک مرکزی نشان می‌دهند پس از یک دوره کاهش تعداد معاملات از تیر تا مهر، در آبان و آذر شاهد افزایش معاملات بوده‌ایم و بدین ترتیب در نهایت پاییز نسبتاً گرمی در بازار مسکن تهران شاهد بوده‌ایم.



# البرز

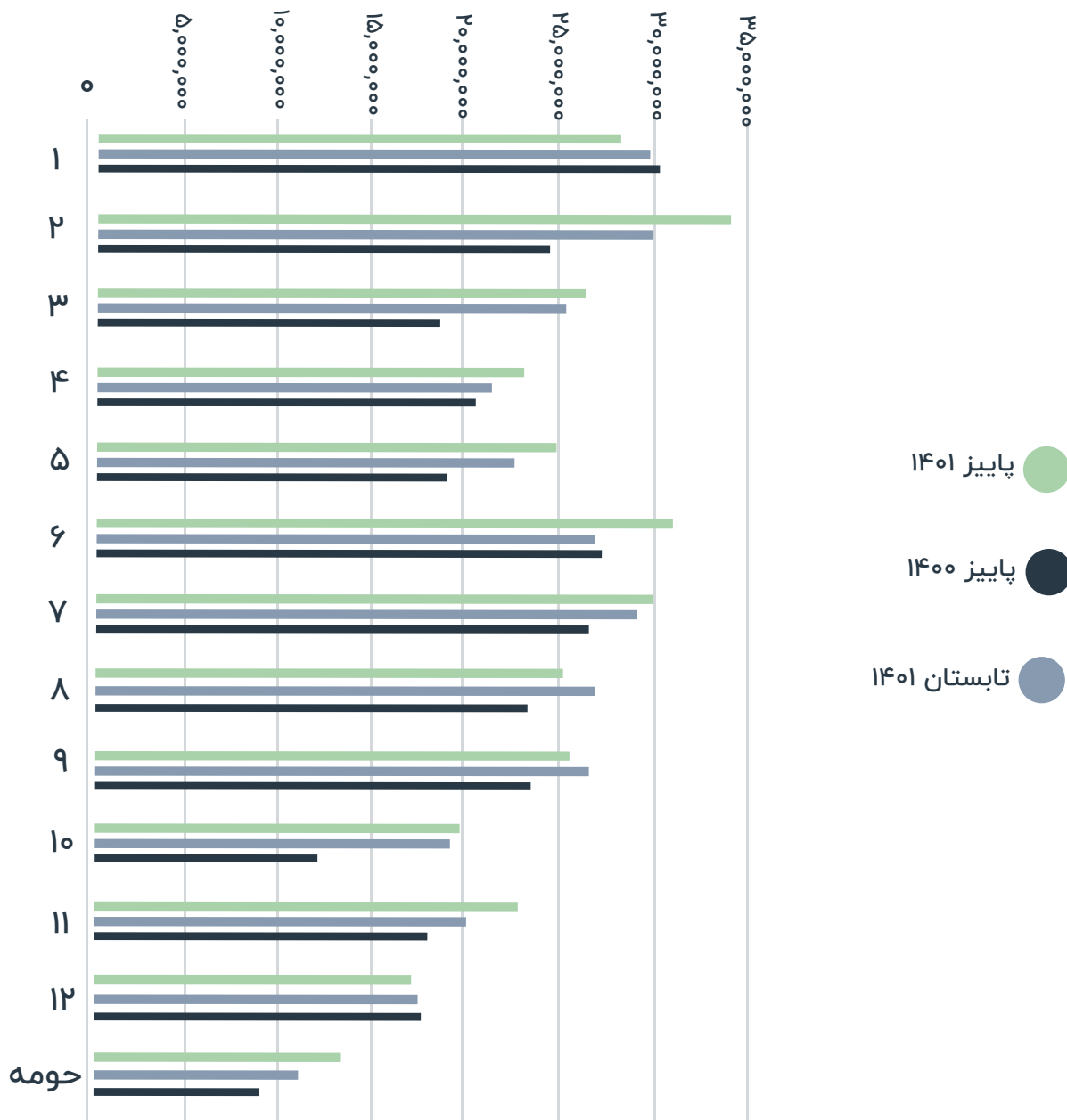
در استان البرز، الگوی قیمت‌ها مانند سال‌های گذشته است. منطقه یک با متوسط بیش از ۳۰ میلیون تومان در هر متر مربع گران‌ترین املاک مسکونی کرج را در پاییز امسال داشته و منطقه ۱۰ با کمتر از ۱۵ میلیون تومان، ارزان‌ترین منطقه بوده است. با این حال مناطقی که جزو حومه کرج محسوب می‌شوند، با کمتر از ۱۰ میلیون تومان، ارزان‌ترین مناطق استان البرز هستند. قیمت هر متر مربع ملک مسکونی در حومه کرج در پاییز امسال تقریباً هم‌قیمت یک متر مربع ملک در پاییز سال گذشته در منطقه ۱۰ کرج شده است.



متوسط قیمت درج شده در آگهی‌های مسکونی استان البرز

متوسط قیمت در شهر کرج در پاییز امسال ۲۱ میلیون تومان برای هر متر مربع بوده که دقیقاً ۶ منطقه ارزان‌تر و ۶ منطقه گران‌تر از آن هستند. این متوسط در تابستان امسال حدود ۱۹ میلیون تومان و پاییز سال گذشته کمتر از ۱۶ میلیون تومان بود در املاک اداری و تجاری استان البرز نیز مانند تهران، شاهد کاهش قیمت در برخی مناطق نسبت به تابستان هستیم. مناطق ۱، ۸، ۹ و ۱۲ قیمت‌ها نسبت به فصل قبل، کمتر شده‌اند

منطقه ۲ کرج گران‌ترین املاک اداری و تجاری را دارند و منطقه ۱۰ ارزان‌تر از دیگر مناطق است. در استان البرز نیز مانند تهران، املاک حومه از دیگر مناطق، قیمت کمتری دارند

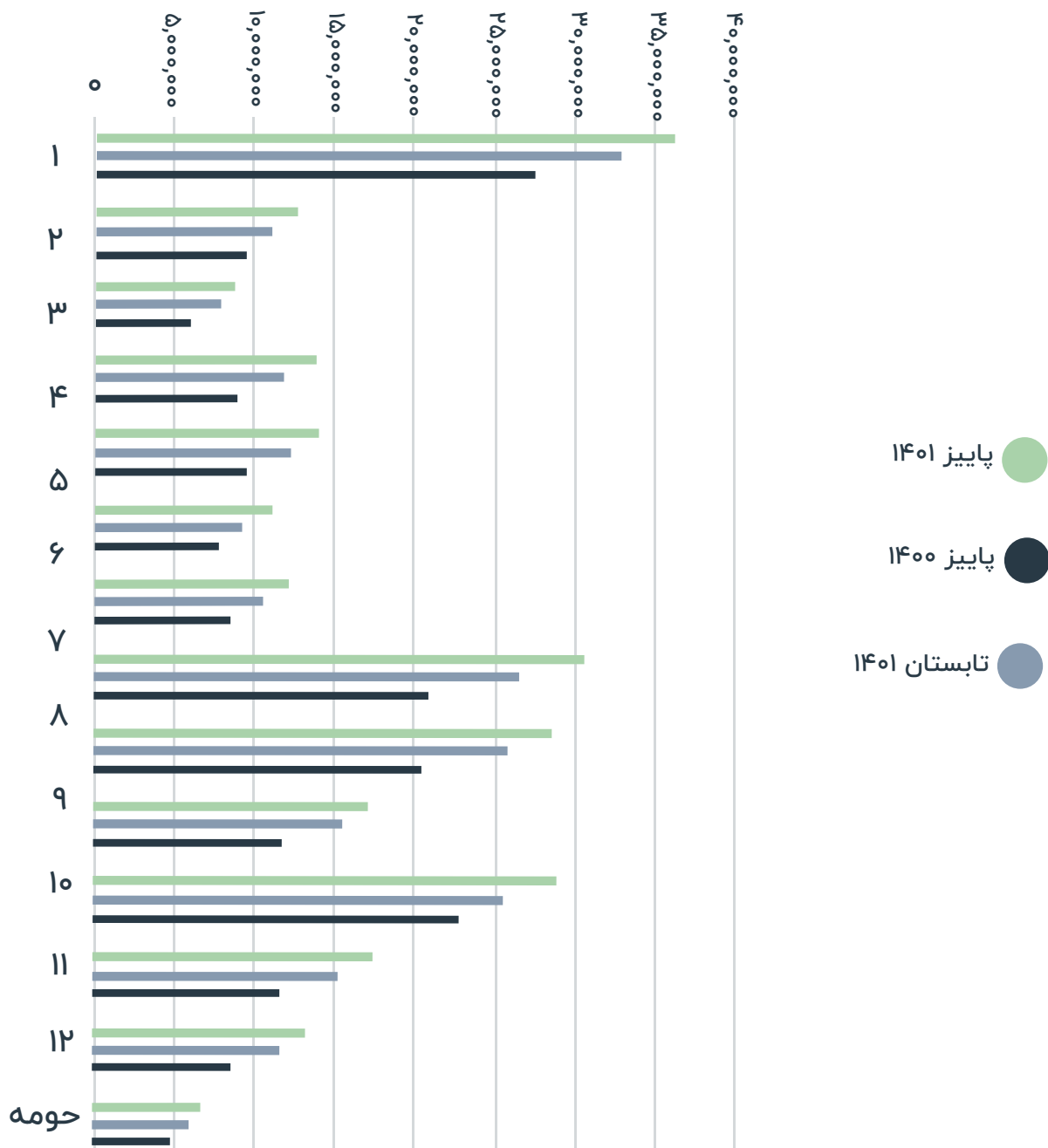


متوسط قیمت درج شده در آگهی‌های اداری و تجاری استان البرز



# خراسان

منطقه یک مشهد مانند همیشه، گران‌ترین منطقه استان خراسان است؛ اما در پایین امسال فاصله قیمتی خود را با دیگر مناطق، بیشتر کرده است. در حالی که متوسط یک متر مربع ملک مسکونی در منطقه یک بیش از ۳۶ میلیون تومان بوده، در منطقه ۳ کمتر از ۹ میلیون تومان و حومه مشهد کمتر از ۷ میلیون تومان است.



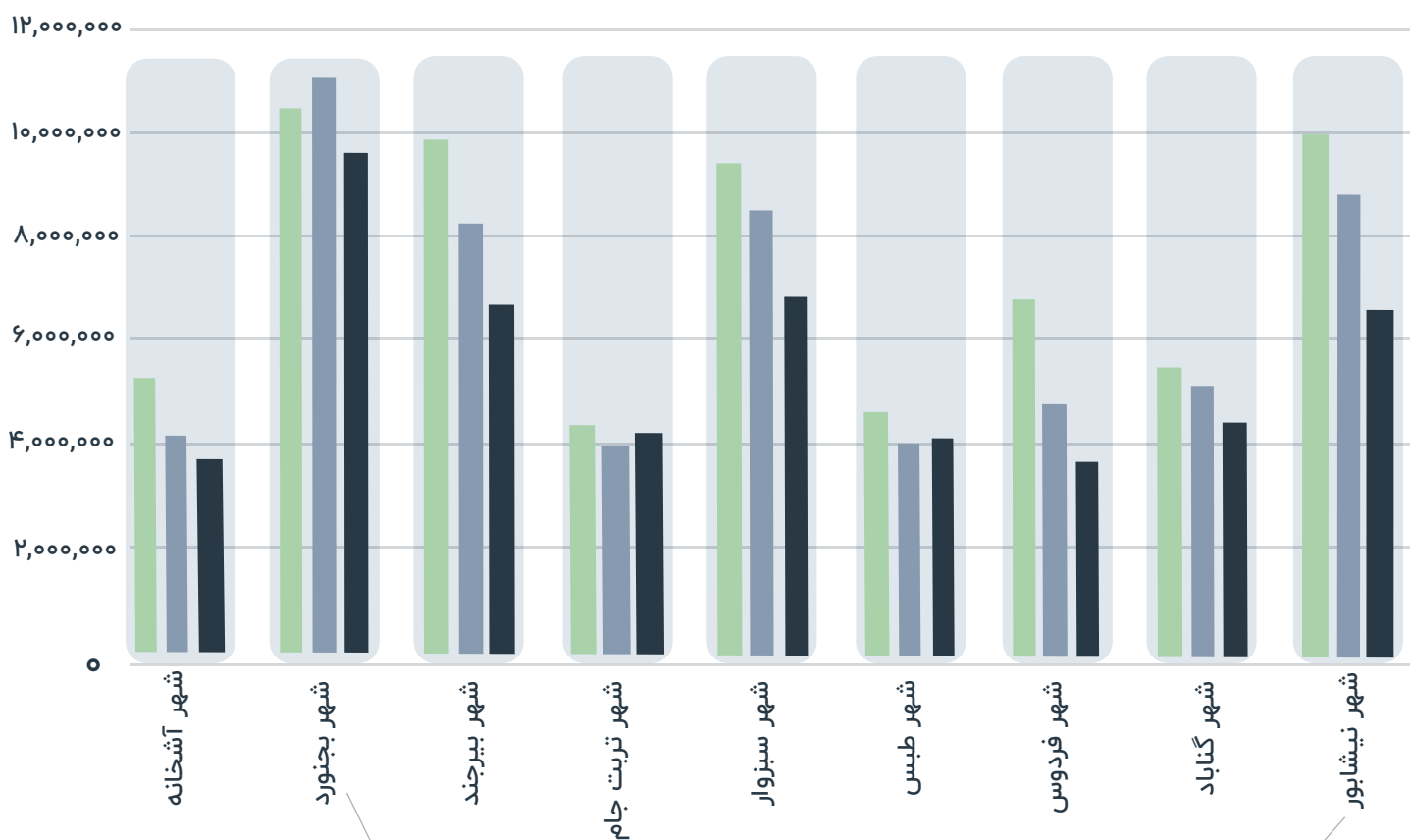
متوسط قیمت درج شده در آگهی‌های مسکونی مشهد



در مشهد تنها ۴ منطقه املاک مسکونی گران‌تر از ۲۵ میلیون تومان در هر متر مربع دارند و ۷ منطقه متوسط قیمتی کمتر از ۱۵ میلیون تومان دارند. در شهر مشهد، متوسط قیمت هر متر مربع ملک مسکونی در پاییز امسال کمتر از ۱۹ میلیون تومان بوده است این عدد در تابستان امسال کمتر از ۱۷ میلیون تومان و پاییز سال گذشته کمتر از ۱۳ میلیون تومان بود. در حومه شهر مشهد متوسط قیمت‌ها هنوز به ۷ میلیون تومان نرسیده است و افزایشی کمتر از ۲ میلیون تومان در هر متر نسبت به پاییز سال گذشته داشته است.

پاییز ۱۴۰۱ ● پاییز ۱۴۰۰ ● تابستان ۱۴۰۱ ●

### متوسط قیمت درج شده در آگهی‌های مسکونی خراسان

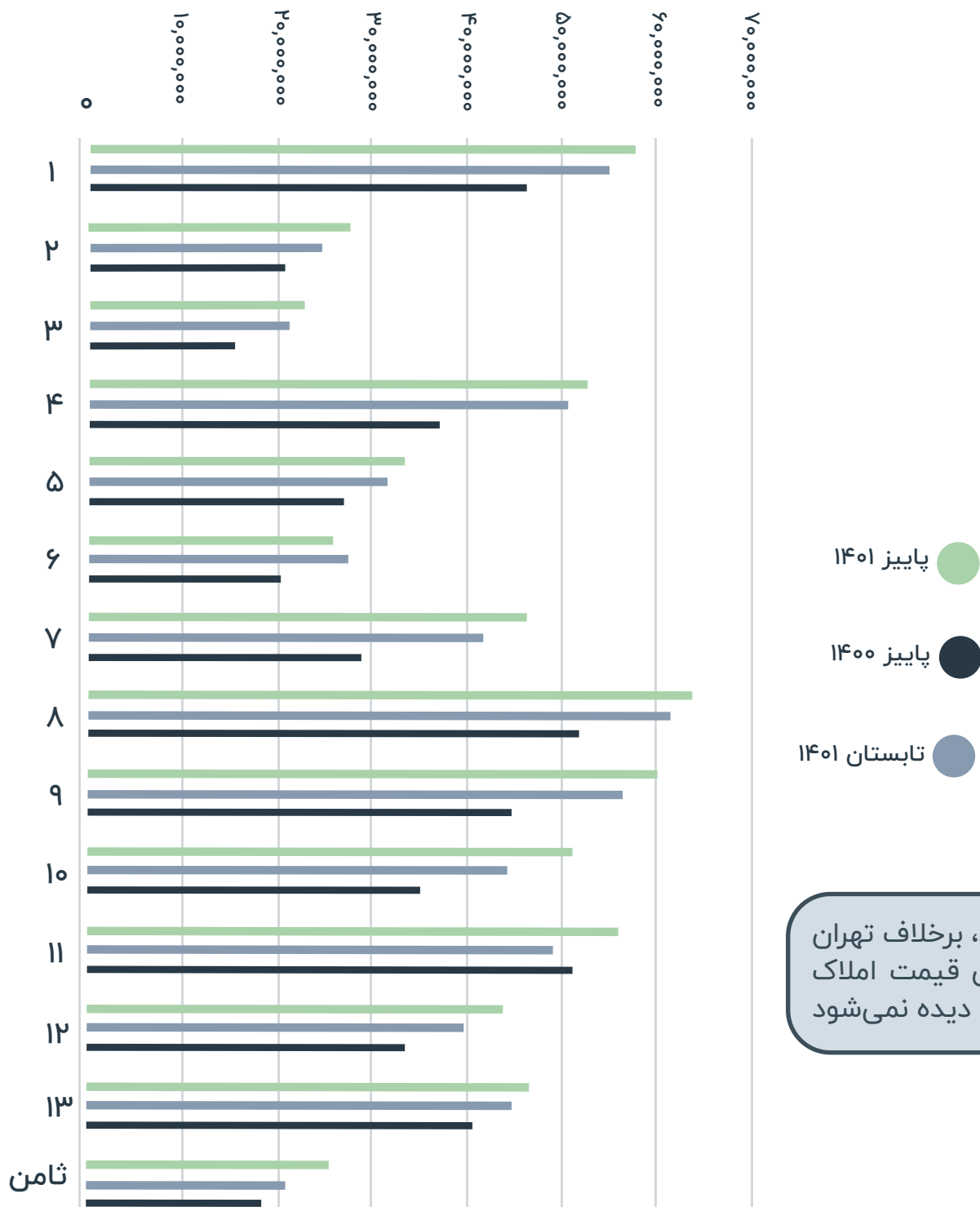


در سال شهرهای خراسان که ملکرادار در آنها حضور دارد، عجیب‌ترین اتفاق، کاهش متوسط قیمت‌ها در شهر بجنورد (مرکز خراسان شمالی) نسبت به تابستان امسال است

پس از بجنورد، گران‌ترین املاک مسکونی در نیشابور قرار دارند که فاصله کمی تا مشهد دارد. شهرهای بیرجند (مرکز خراسان جنوبی) و سبزوار در رتبه‌های بعدی گرانی قرار دارند. این شهرها عموماً از حومه مشهد گران‌تر هستند



گران‌ترین املاک اداری و تجاری مشهد مانند همیشه در مناطق ۸ و ۹ واقع شده‌اند و در اینجا نیز منطقه ۳ ارزان‌ترین املاک را دارد.



در شهر مشهد، برخلاف تهران و کرچ، کاهش قیمت املاک تجاری و اداری دیده نمی‌شود

متوسط قیمت درج شده در آگهی‌های اداری و تجاری استان مشهد

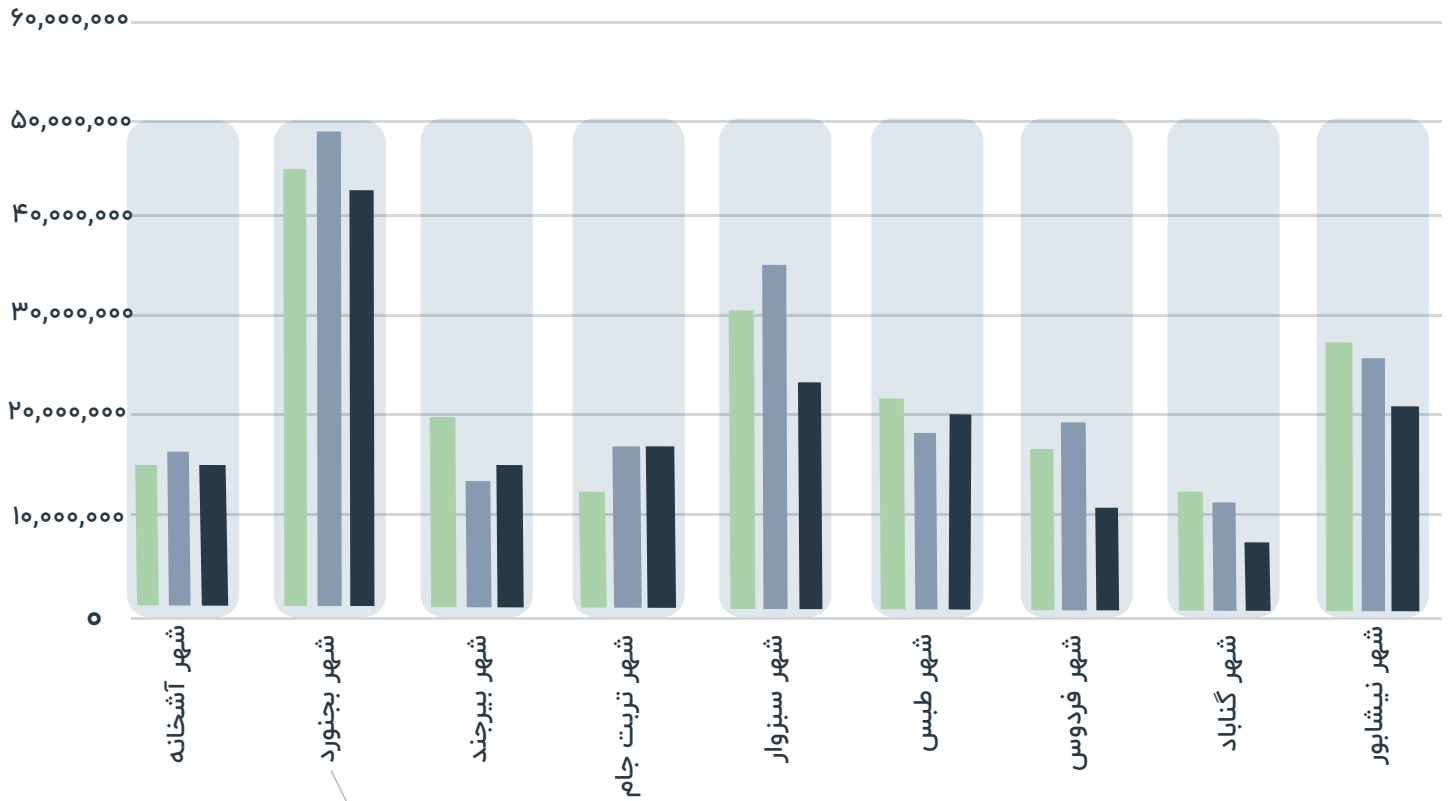


تابستان ۱۴۰۱

پاییز ۱۴۰۰

پاییز ۱۴۰۱

## متوسط قیمت درج شده در آگهی‌های اداری و تجاری خراسان



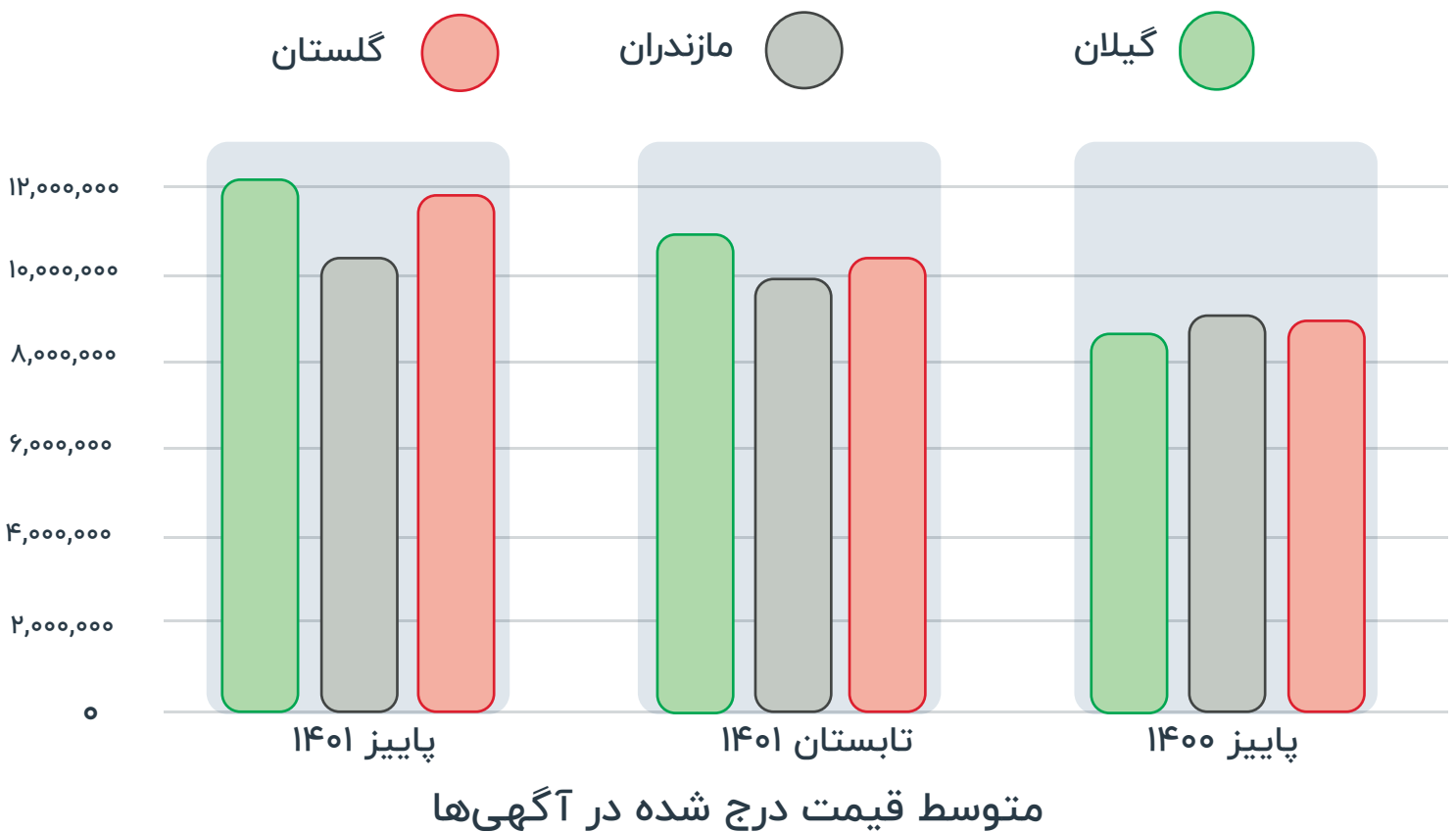
در شهرهای دیگر منطقه خراسان، شاهد کاهش قیمت املاک اداری و تجاری در دو شهر مهم بجنورد و سبزوار نسبت به تابستان امسال هستیم اما همچنان بجنورد با فاصله بسیار زیاد، گران‌ترین املاک اداری و تجاری را در میان این شهرها دارد

قیمت املاک تجاری و اداری بجنورد از بسیاری از مناطق داخل شهر مشهد، بیشتر است.





در حالی که آمارهای گذشته معمولاً از گران‌تر بودن املاک مازندران نسبت به گیلان و گلستان حکایت داشتند، در تابستان و پاییز امسال، این وضعیت تغییر کرده و اکنون گیلان گران‌تر از دیگر استان‌های شمالی است. رشد قیمت‌ها در دو استان گیلان و مازندران در غرب و شرق نوار شمالی کشور، بیش از مازندران بوده است و در پاییز امسال قیمت املاک مسکونی در گیلان به بیش از ۱۲ میلیون تومان رسیده است.



در تحلیل قیمت‌ها در نوار شمالی باید به این نکته توجه داشت که تعداد آگهی‌های مازندران نسبت به دو استان دیگر بسیار بیشتر از و به همین دلیل می‌توان گفت متوسط قیمت به دست آمده در مازندران به واقعیت معاملات، نزدیک‌تر است. متوسط قیمت‌ها در استان مازندران در پاییز امسال به بیش از ۱۰ میلیون تومان برای هر متر مربع ملک مسکونی رسیده است.

# تعداد آگهی‌های ملکی در پاییز

پاییز امسال که با اختلال در دسترسی به اینترنت و فیلترینگ پلتفرم‌های اینستاگرام و واتس‌آپ همراه بود، کسب‌وکارهای اینترنتی را بسیار مورد تاثیر قرار داد؛ اما این تاثیر در بازار آگهی‌های ملکی و همچنین معاملات مسکن دیده نمی‌شود.

در تعداد معاملات، همان‌گونه که گفته شد، آمارهای بانک مرکزی از افزایش تعداد معامله در تهران خبر می‌دهند. این موضوع را به می‌توان به وجود نقدینگی سرگردان در کشور و تلاش برای سرمایه‌گذاری آن در بازارهای مختلف، مربوط دانست. چنین رشدی در دیگر بازارهای مانند سکه، دلار و بورس نیز دیده می‌شود.

اما از نظر تعداد آگهی‌های ملکی منتشر شده، به نظر می‌رسد بومی بودن پلتفرم‌های انتشار آگهی آنلاین باعث شده است از گزند اختلال اینترنت به دور باشند و در نبود اینستاگرام، مراجعه به آنها بیشتر هم شده باشد.

در استان تهران بیش از یک میلیون و ۱۷۸ هزار آگهی ملکی در پاییز امسال منتشر شده است که حدود ۱۱۵ هزار آگهی بیش از تابستان امسال است. همچنین فاصله ای حدوداً ۳۰۰ هزارتایی با پاییز سال گذشته دارد.

در استان‌های دیگر نیز کمابیش همین الگو تکرار شده و آگهی‌های منتشر شده در پاییز بیش از تابستان امسال و پاییز سال گذشته هستند.

از مجموع این آمار می‌توان این‌طور استنباط کرد که رکود بازار مسکن به پایان رسیده و احتمال دارد در صورت موفق نشدن دولت برای اجرای طرح ساخت سالانه یک میلیون مسکن، در سال آینده باز هم شاهد اوج‌گیری قیمت‌ها در این بازار باشیم.

