





۳۳۰,۹۹۷

تعداد آگهی‌های تجاری و اداری



۳,۰۰۶,۱۱۰

تعداد آگهی‌های مسکونی



۳,۳۳۷,۱۰۷

تعداد آگهی‌های ثبت شده



۱,۸۴۸,۳۷۶

تعداد آگهی‌های فروش



۱,۴۸۸,۶۴۱

تعداد آگهی‌های رهن و اجاره





درباره گزارش	ج
آگهی‌های منتشر شده از هر پلتفرم در ملک‌رادار: تابستان و بهار	۱
درصد رشد هر پلتفرم در تابستان امسال، نسبت به فصل بهار	۲
پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده در: تهران	۲
پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده در: البرز	۴
پراکندگی منطقه‌ای آگهی‌های ثبت شده در: خراسان	۸
تفکیک آگهی‌ها براساس خرید و اجاره	۱۰
تفکیک آگهی‌ها براساس مسکونی، اداری و تجاری	۱۱
تفکیک آگهی‌ها براساس مترآژ املاک: تهران	۱۲
تفکیک آگهی‌ها براساس مترآژ املاک: البرز	۱۴
تفکیک آگهی‌ها براساس مترآژ املاک: خراسان	۱۶



۱۸	گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان: تهران
۲۰	گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان: البرز
۲۲	گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان: خراسان
۲۴	نسبت رهن به خرید خانه در مناطق مختلف
۲۵	نسبت رهن به خرید خانه در مناطق مختلف: تهران
۲۷	نسبت رهن به خرید خانه در مناطق مختلف: البرز
۲۹	نسبت رهن به خرید خانه در مناطق مختلف: خراسان
۳۱	تحلیل بازار مسکن در فصل تابستان



«ملک‌رادار» یک موتور جست‌وجوی انواع 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 ۱۳۹۸ است که اولین گزارش از این دست به شمار می‌رود و ملک‌رادار 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 ملک‌رادار از انتشار آن، نه کسب درآمد یا تبلیغ برای یک مرکز خاص، که کمک به تحلیل بازار مسکن است.



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



کمتر از ۳٪

بهار
تابستان

* تعداد کل آگهی‌ها ثبتی در بهار: ۳,۳۵۷,۵۲۴

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

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

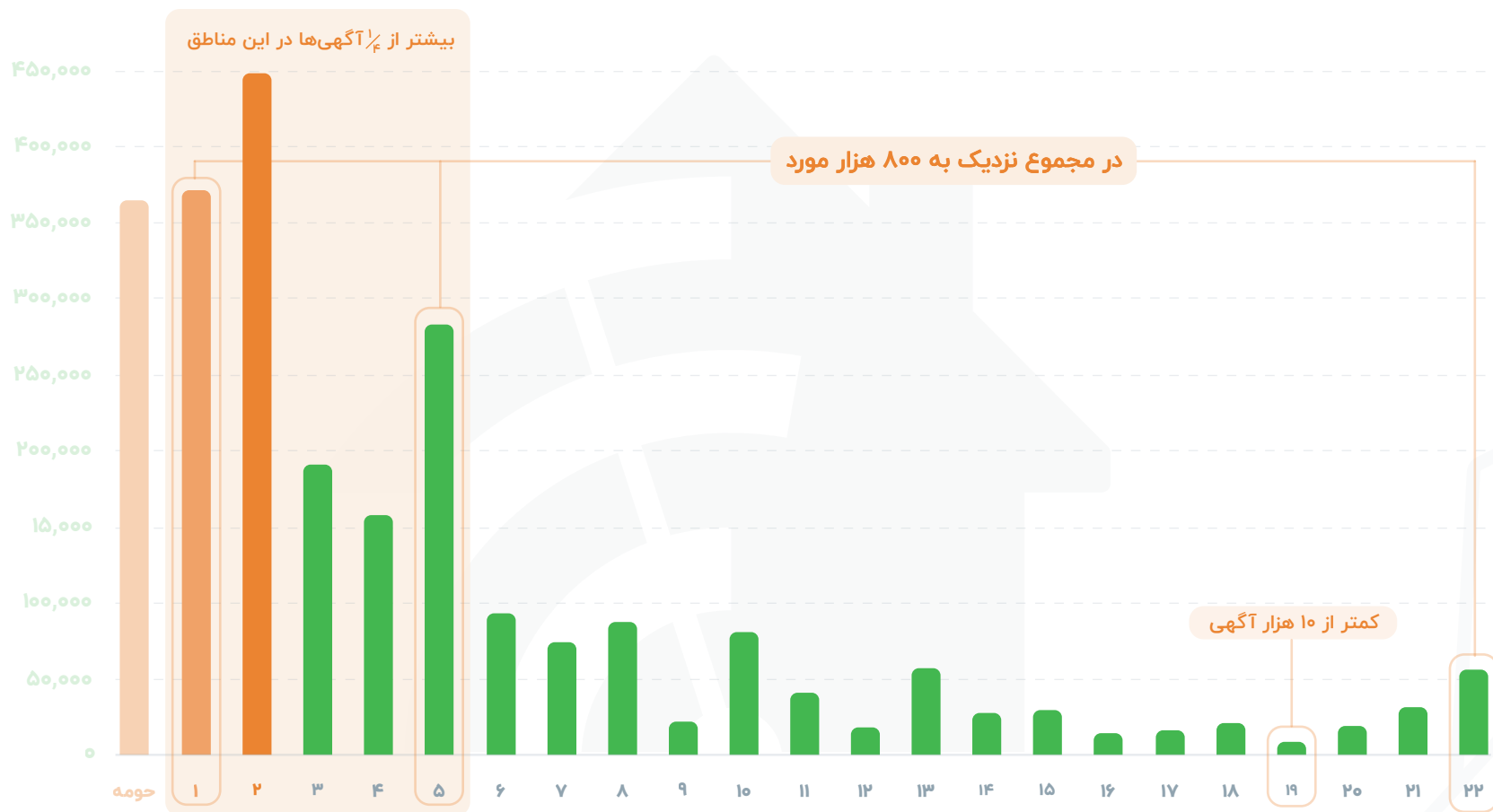


رشد مثبت
رشد منفی



تابستان امسال، سایت دیوار با بیش از **۶۱ درصد** و در بهار بیش **۷۲ درصد** عمده‌ترین سهم از آگهی‌های منتشر شده در سایت ملک‌رادار را در اختیار داشته است و پس از آن، سایت شیپور با نزدیک به **۲۹ درصد** در تابستان و بیش از **۱۹ درصد** در بهار مقام دوم را از آن خود کرده است.

میزان آگهی‌های منتشر شده از روزنامه‌های همشهری و خراسان (در مجموع کمتر از **۳ درصد**) نشان می‌دهد رسانه‌های چاپی علی‌رغم آنکه در این بازار قدیمی‌تر هستند و در گذشته جایگاه مهمی داشته‌اند؛ اما در سال‌های اخیر با به میدان آمدن سایت های اینترنتی، جایگاه خود را به شدت از دست داده‌اند.



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

مناطق
تعداد آگهی‌ها

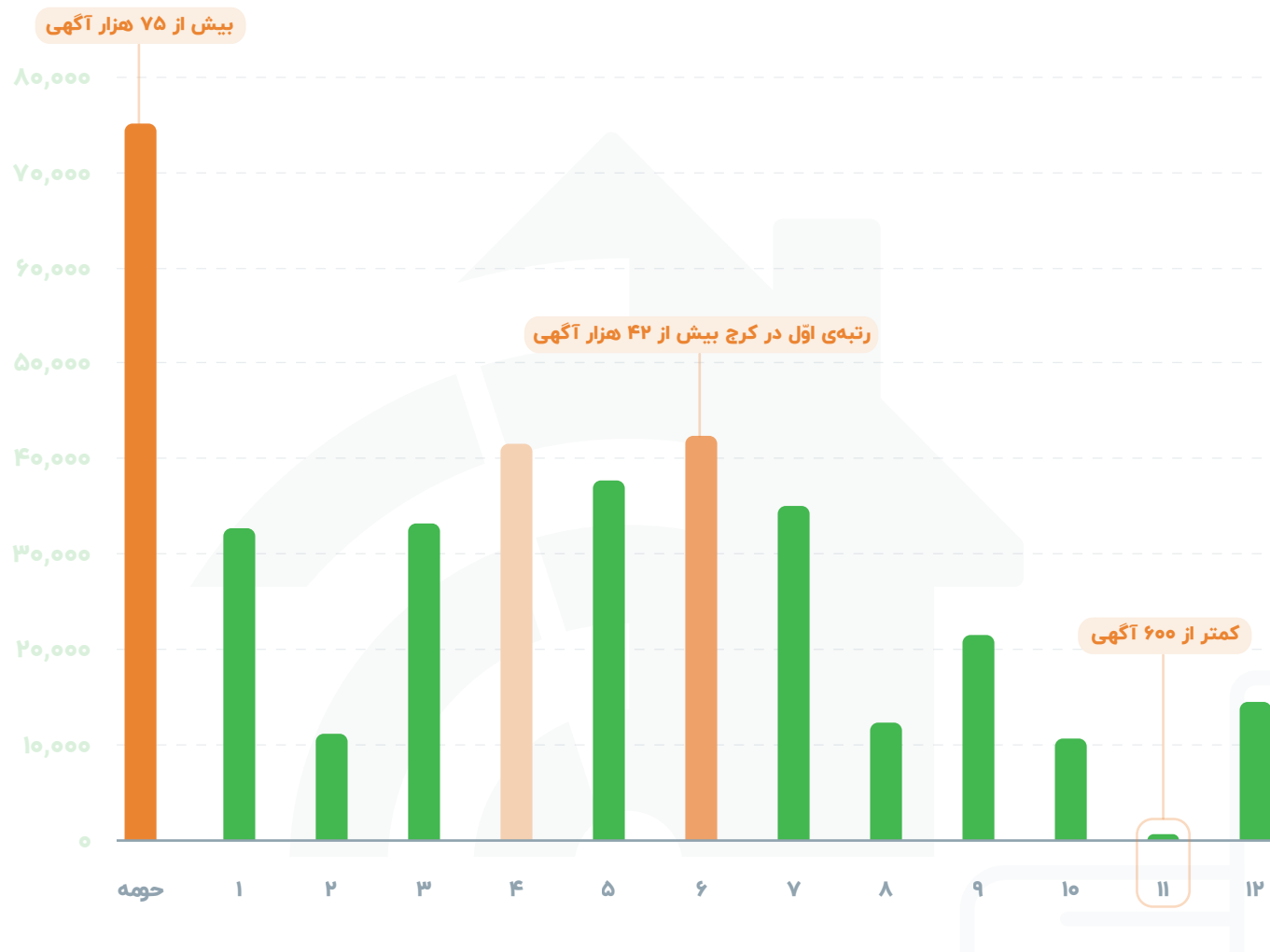


در تابستان امسال، منطقه ۲ تهران (شامل محله‌های پونک، آریاشهر، شهرآرا، ستارخان، گیشا، شهرک ژاندارمری، شهرک غرب، سعادت آباد و طرشت) بیشترین تعداد آگهی را داشته‌اند. پس از آن منطقه ۱ (شامل محله‌های اراج، ازگل، اوین، باغ فردوس، تجریش، جماران، نیاوران، ولنجک و...) قرار دارد.

این نمودار همچنین نشان می‌دهد آگهی‌های ثبت شده در مناطق ۱ تا ۵ تهران از مجمع آگهی‌های سایر مناطق به اضافه حومه تهران، بیشتر هستند و بیش از یک چهارم آگهی‌ها را شامل می‌شوند.

در شهر تهران، منطقه ۱۹ با کمتر از ۱۰ هزار آگهی، کمترین تعداد آگهی‌های ثبت شده در تابستان را داشته و منطقه ۲۰ (شهر ری) نیز در این مدت کمی بیش از ۲۰ هزار آگهی را به ثبت رسانده است.

مجموع آگهی‌های حومه تهران نیز با بیش از ۳۶۵ هزار مورد، در رتبه سوم استان قرار دارد.



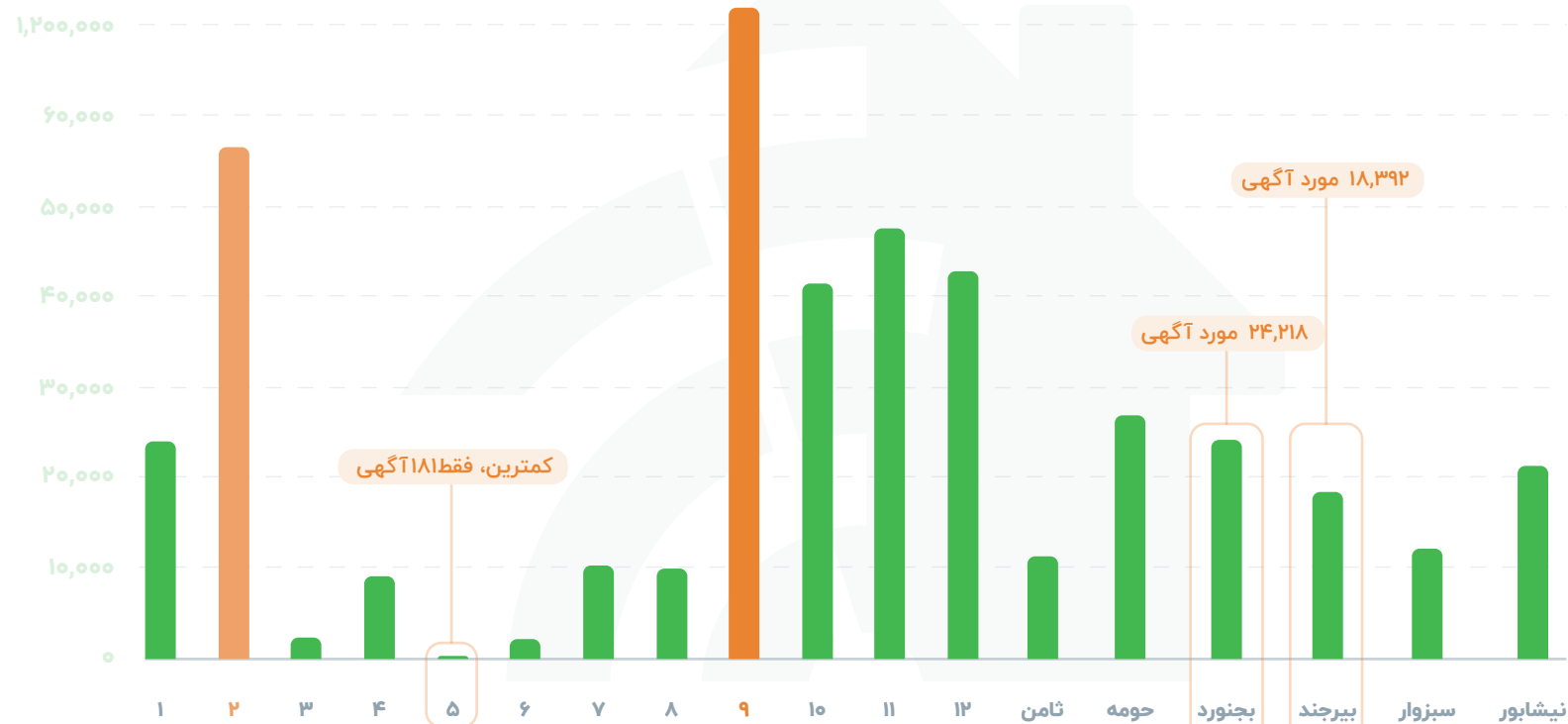
* در این نمودار، شهر کرج به عنوان مرکز استان البرز با ۱۲ منطقه در مرکز قرار گرفته است و کلیه مناطق مسکونی و بیلابی بیرون از این ۱۲ منطقه به عنوان حومه کرج محسوب شده‌اند.



تعداد آگهی‌های تابستان امسال نشان می‌دهد مناطق حومه کرج با اندکی **بیش از ۷۵ هزار آگهی ملکی**، بیشترین بازار را داشته‌اند، هرچند نباید از نظر دور داشت که مجموع آگهی‌های مناطق ۱۲ گانه کرج (۲۹۱,۵۶۳ مورد) از آگهی‌های حومه بیشتر هستند.

در داخل شهر کرج، منطقه ۶ (که شامل محلاتی مانند شاهین ویلا، باغستان و...) می‌شود، با اندکی **بیش از ۴۲ هزار آگهی**، پیش از سایر مناطق است و پس از آن با فاصله اندکی منطقه ۴ (که مهم‌ترین محله آن مهرشهر است) قرار دارد.

در این میان منطقه ۱۱ کرج (که کلاک بالا و پایین و حصار را در بر می‌گیرد) **کمترین آگهی** منتشر شده را داشته است.



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



در داخل شهر مشهد، منطقه ۹ با اختلاف چشمگیری **بیشترین تعداد آگهی‌های ملکی** در تابستان امسال را داشته است و پس از آن منطقه ۲ قرار دارد.

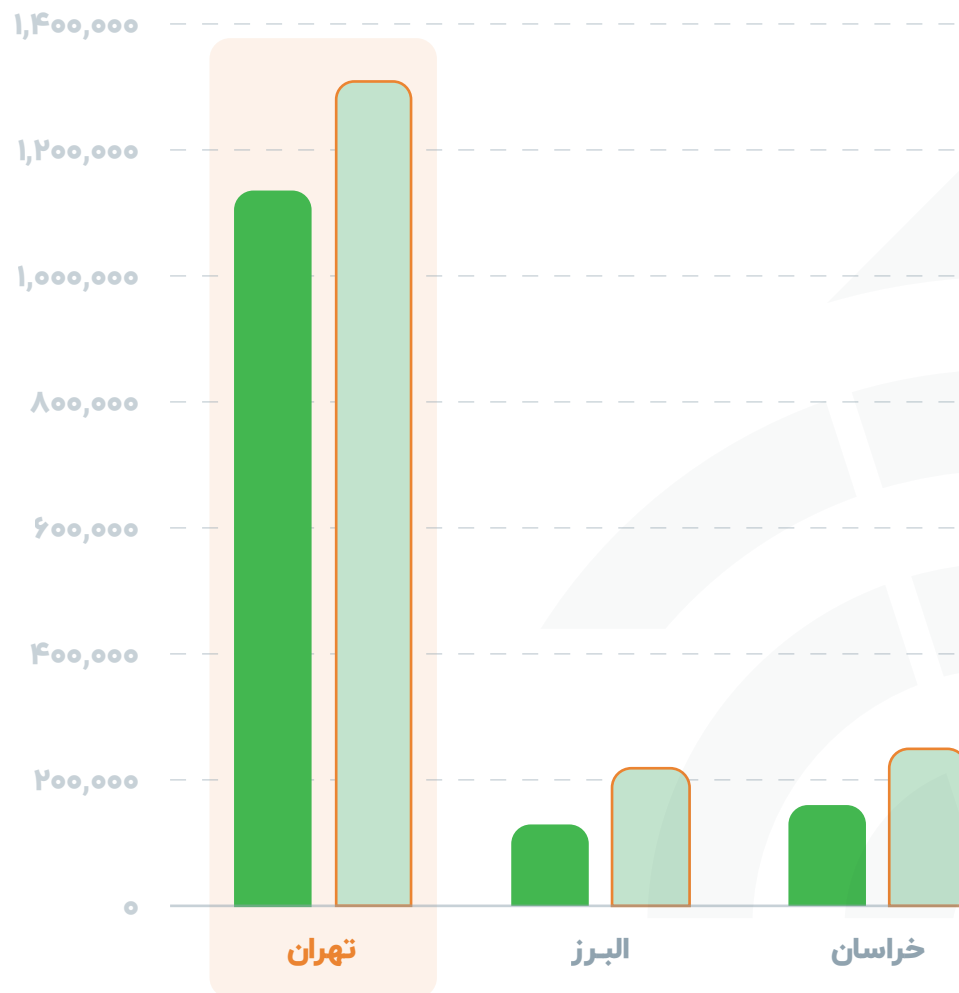
منطقه ۵ مشهد نیز در این مدت با ثبت تنها ۱۸۱ آگهی، **کمترین تعداد آگهی‌ها** را داشته است.

شهر بجنورد به عنوان مرکز استان خراسان شمالی، در تابستان امسال ۲۴,۲۱۸ مورد آگهی ثبت شده است.

همچنین در شهر بیرجند به عنوان مرکز استان خراسان جنوبی ۱۸,۳۹۲ آگهی ثبت شده است.



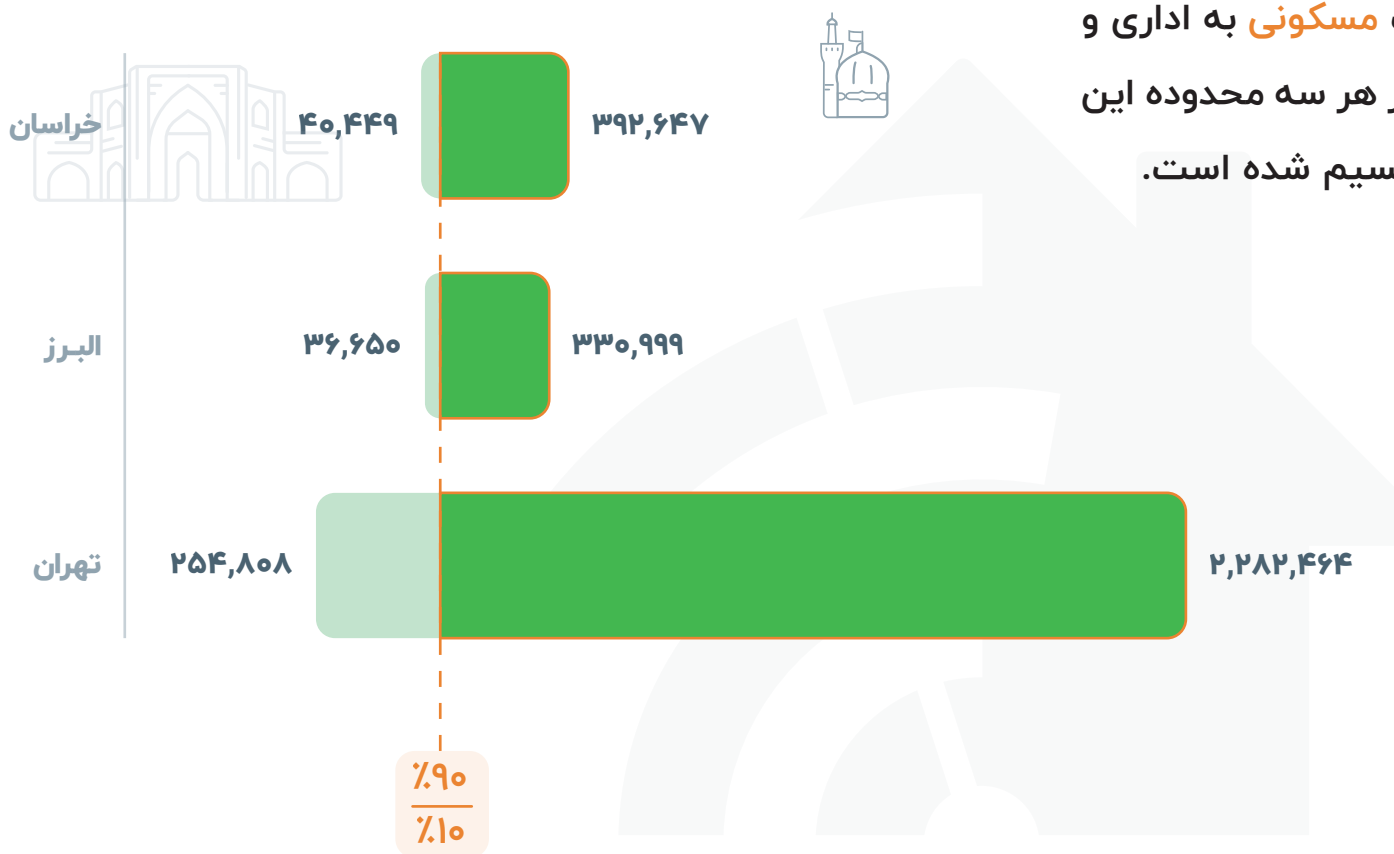
تفکیک آگهی‌ها براساس خرید و اجاره

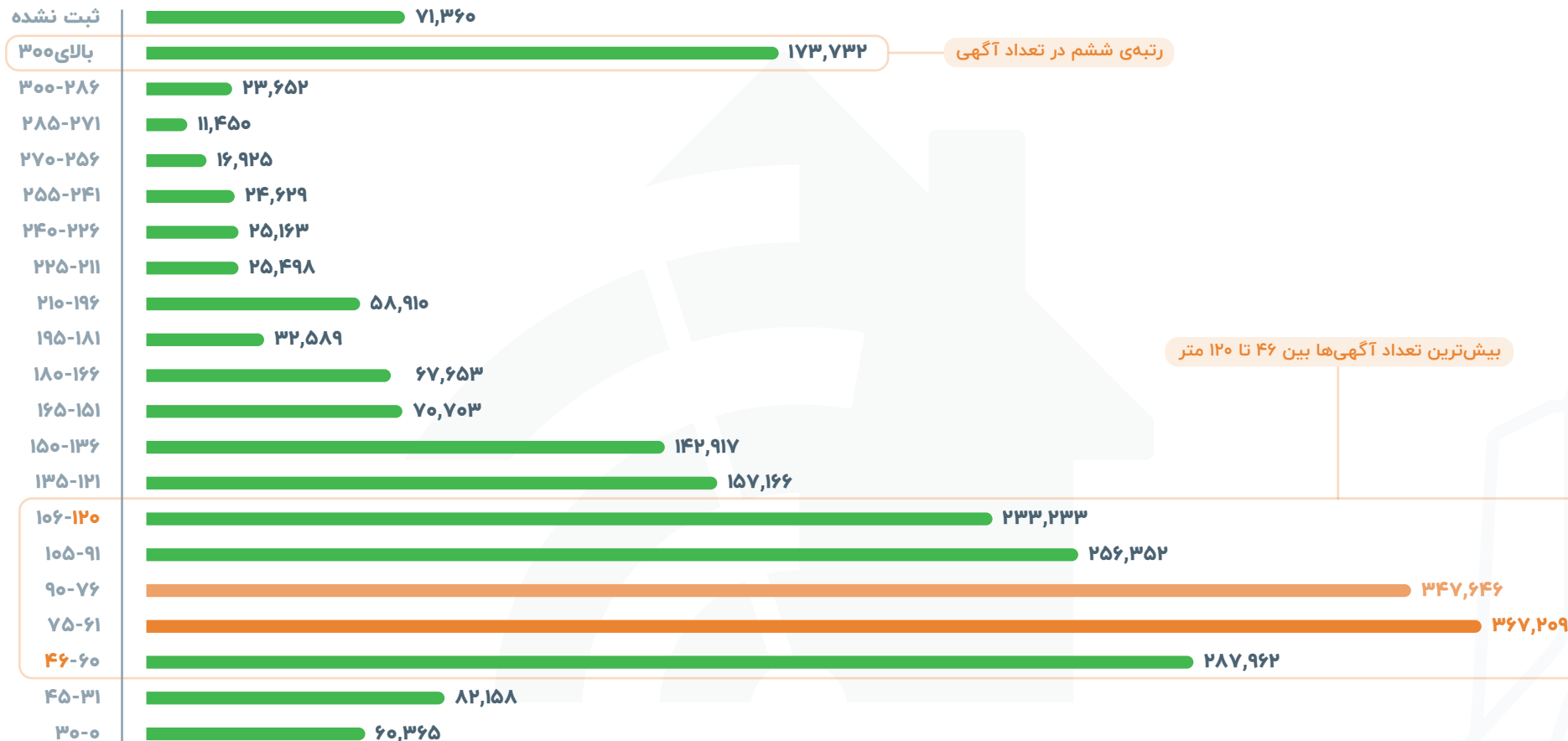


تابستان امسال و علی‌رغم وجود رکود سنگین در بازار مسکن، سهم **آگهی‌های فروش** املاک همچنان بیشتر از آگهی‌های رهن و اجاره بوده اند. این نسبت در استان تهران، البرز و منطقه خراسان تکرار شده‌اند.

با این وجود همچنان می‌توان فاصله بسیار زیاد میان **آگهی‌های تهران** با دیگر مناطق را مشاهده کرد. همچنین می‌توان دید که آگهی های فروش ملک در استان خراسان از البرز اندکی بیشتر بوده است.

در هر سه منطقه‌ای که آگهی‌های املاک مورد بررسی قرار گرفته‌اند، نسبت آگهی املاک **مسکونی** به اداری و تجاری بیشتر است. جالب آنکه در هر سه محدوده این میزان به نسبت **۹۰ به ۱۰ درصد** تقسیم شده است.





متر از

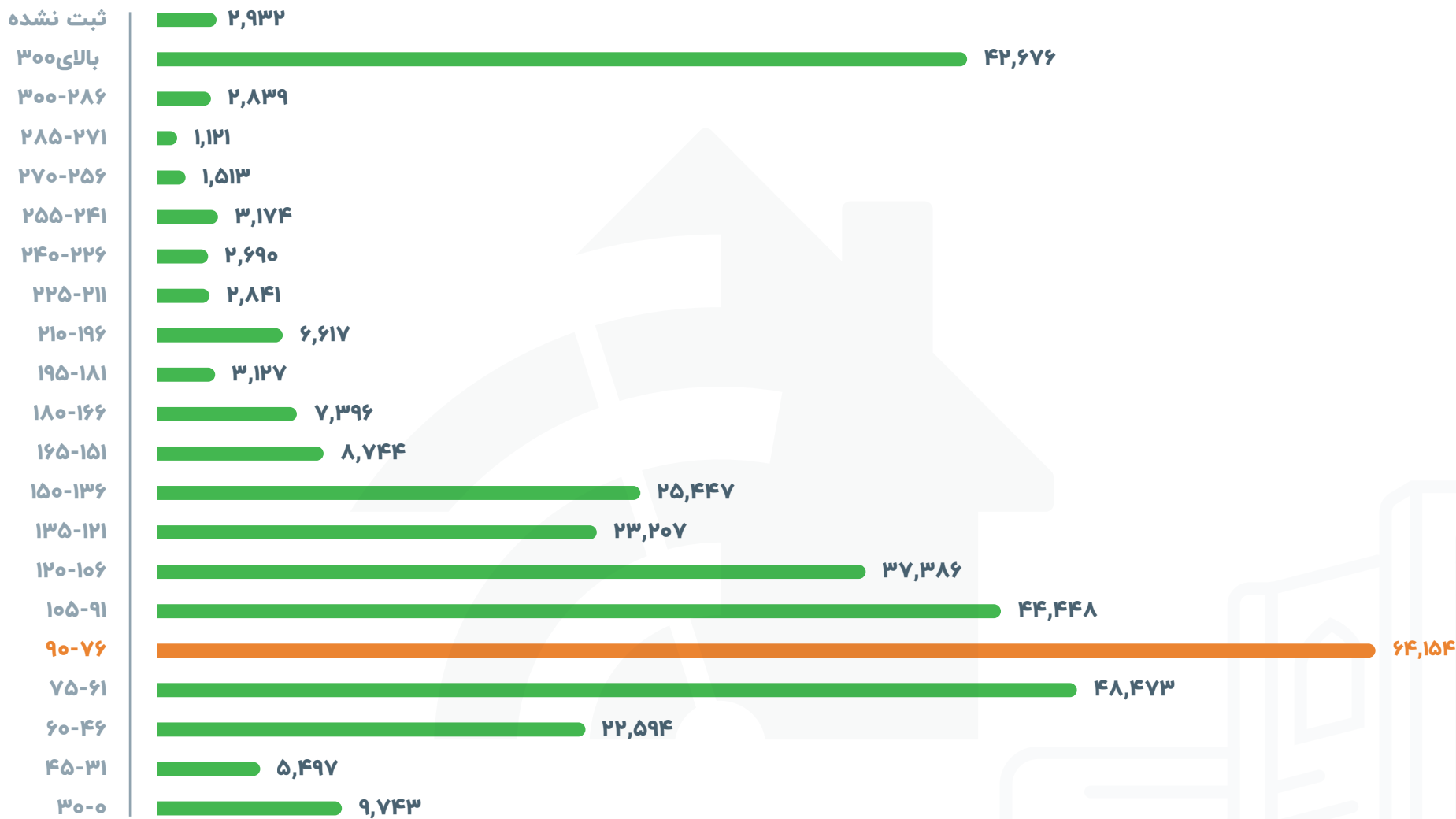
آگهی‌ها



از نظر تفکیک آگهی‌ها براساس مترآژ آگهی‌ها در استان تهران، بیشترین آگهی‌ها مربوط به **مترآژ بین ۶۱ تا ۷۵ متر** است و پس از آن املاک با مترآژ **۷۶ تا ۹۰** قرار دارند.

این نمودار نشان می‌دهد عمده آگهی‌های ثبت شده در تابستان امسال مربوط به املاک بین **۴۶ تا ۱۲۰ متر** بوده‌اند. همچنین املاک با مترآژ بین ۲۷۰ تا ۲۸۵ متر **کمترین آگهی‌ها** را داشته‌اند.

اما نکته جالب آنکه در حالی که این نمودار نشان می‌دهد با افزایش مترآژ املاک، تعداد آگهی آنها **کمتر** می‌شود، اما املاک با مترآژ بیش از ۳۰۰ متر در تهران از این قاعده پیروی نمی‌کنند.

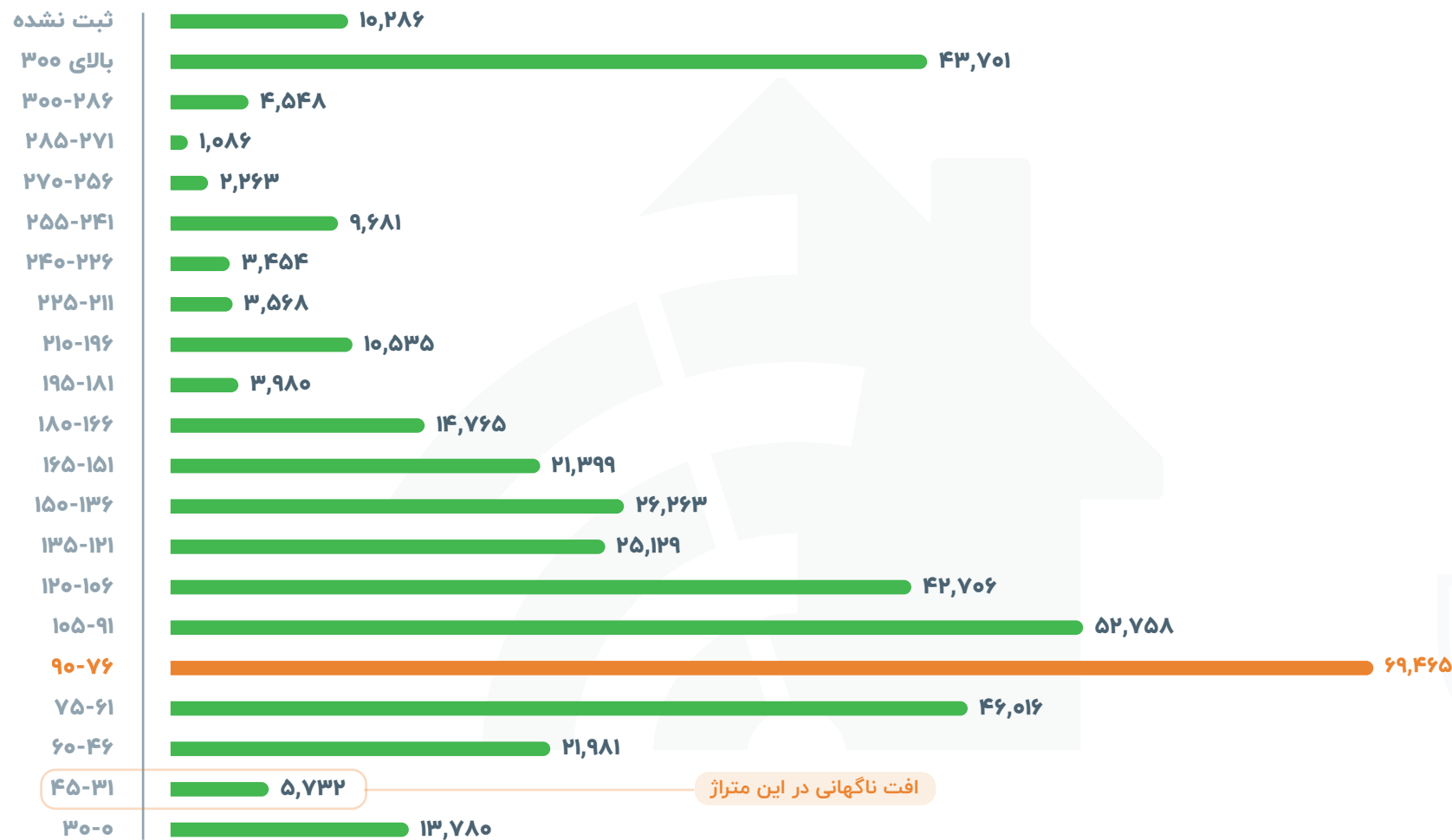


مترائ

آگهی‌ها



در البرز نیز همان مدل تهران و خراسان در تعداد آگهی‌های ثبت شده بر اساس متراژ، تکرار شده است. در هر دو منطقه البرز و خراسان، املاک بالای ۳۰۰ متر مربع در **رتبه چهارم** قرار دارند اما در تهران این املاک به رتبه ششم تنزل می‌یابند که این نشان می‌دهد املاک با متراژ بالا در تهران، کمتر از دیگر مناطق است یا معامله (اعم از فروش یا اجاره) کمتری بر سر آنها رخ می‌دهد.

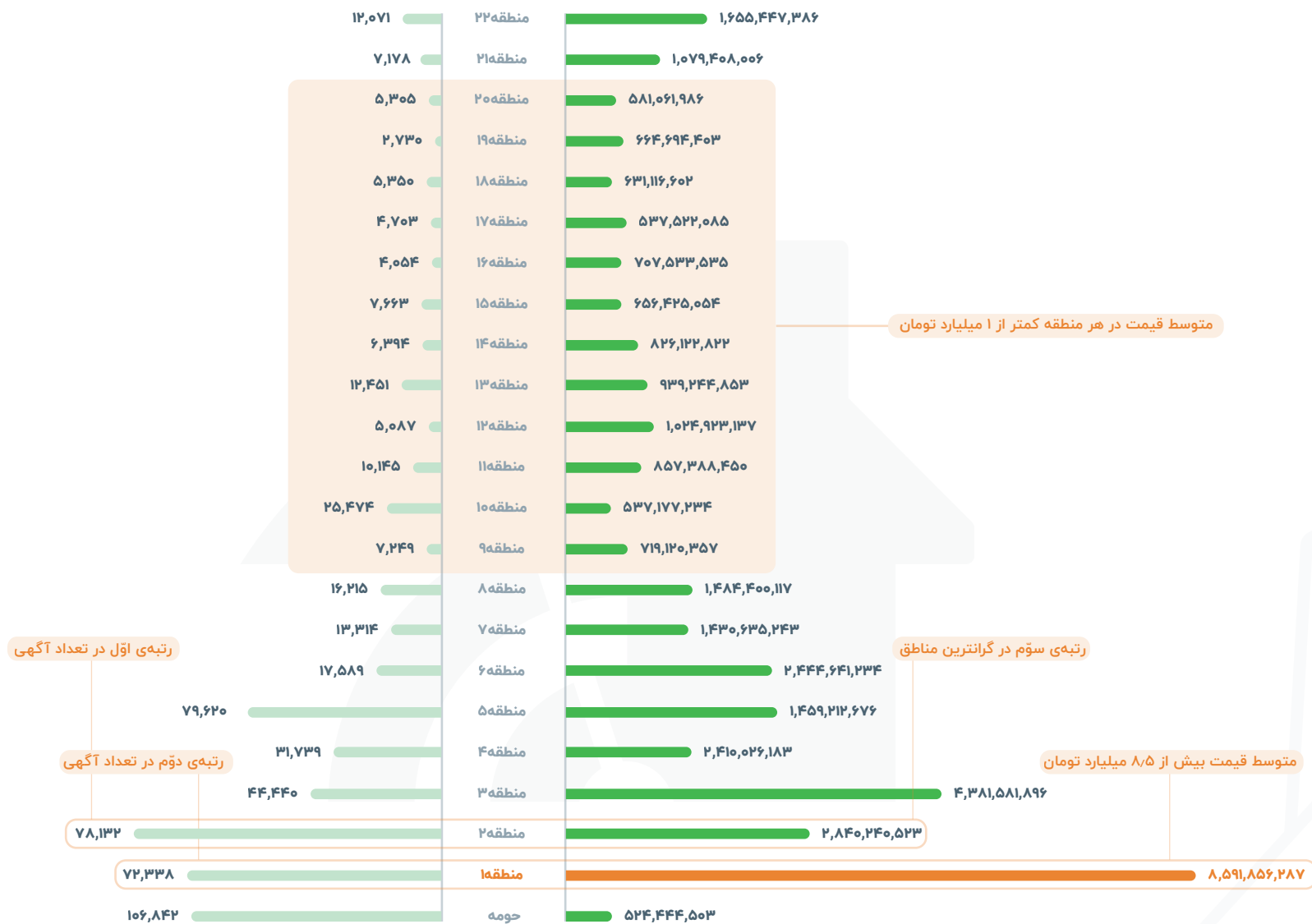


مترائ

آگهی‌ها



نمودار آگهی‌های ملکی بر حسب مترآژ، در منطقه خراسان تاحدودی از مدل تهران پیروی می‌کند با این تفاوت که در آگهی املاک با مترآژ بین ۷۶ تا ۹۰ متر به شکل معناداری بیشتر از سایر مترآژها هستند. همچنین در این منطقه آگهی املاک بین ۳۰ تا ۴۵ متر، به صورت ناگهانی دارای افت هستند.



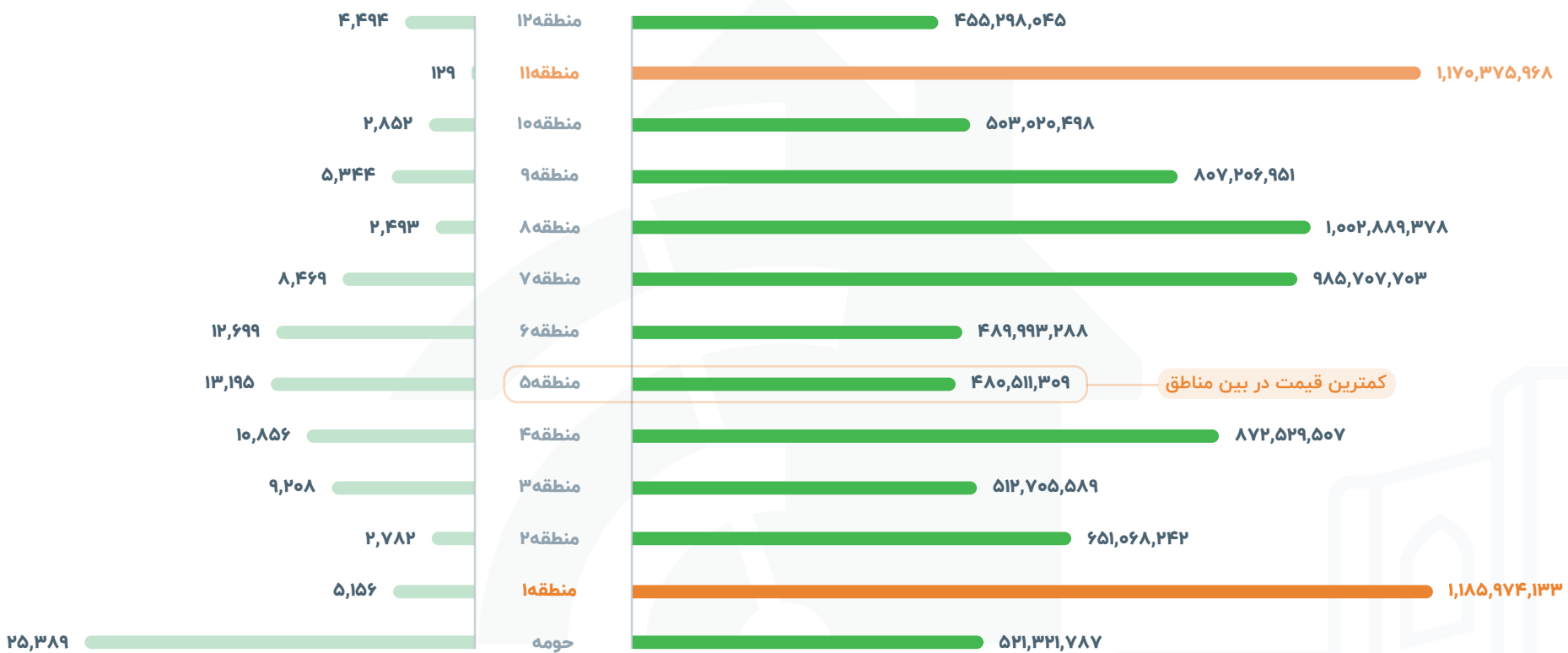


نمودار قیمت املاک در شهر تهران نشان می‌دهد منطقه ۱ تهران با فاصله بسیار زیادی نسبت به سایر مناطق پایتخت قرار دارد و متوسط قیمت ملک در این منطقه **بیش از ۸/۵ میلیارد تومان** است. این منطقه از نظر تعداد آگهی‌ها نیز در **رتبه دوم** استان تهران قرار دارد.

همچنین در این نمودار دیده می‌شود منطقه ۲ تهران با آنکه در تعداد آگهی‌ها در **رتبه اول** است؛ اما از نظر قیمت املاک در **رتبه سوم** قرار دارد.

از سوی دیگر متوسط قیمت املاک آگهی شده در تابستان امسال نشان می‌دهد پس از منطقه ۸، متوسط قیمت املاک به **کمتر از ۱ میلیارد تومان کاهش می‌یابد** ولی در مناطق ۲۱ و ۲۲ مجدداً به بالای ۱ میلیارد تومان می‌رود.

در یک نگاه کلی می‌توان گفت از شرق تا غرب تهران، مناطق نیمه شمالی شهر، **گران‌تر** از نیمه جنوبی هستند.

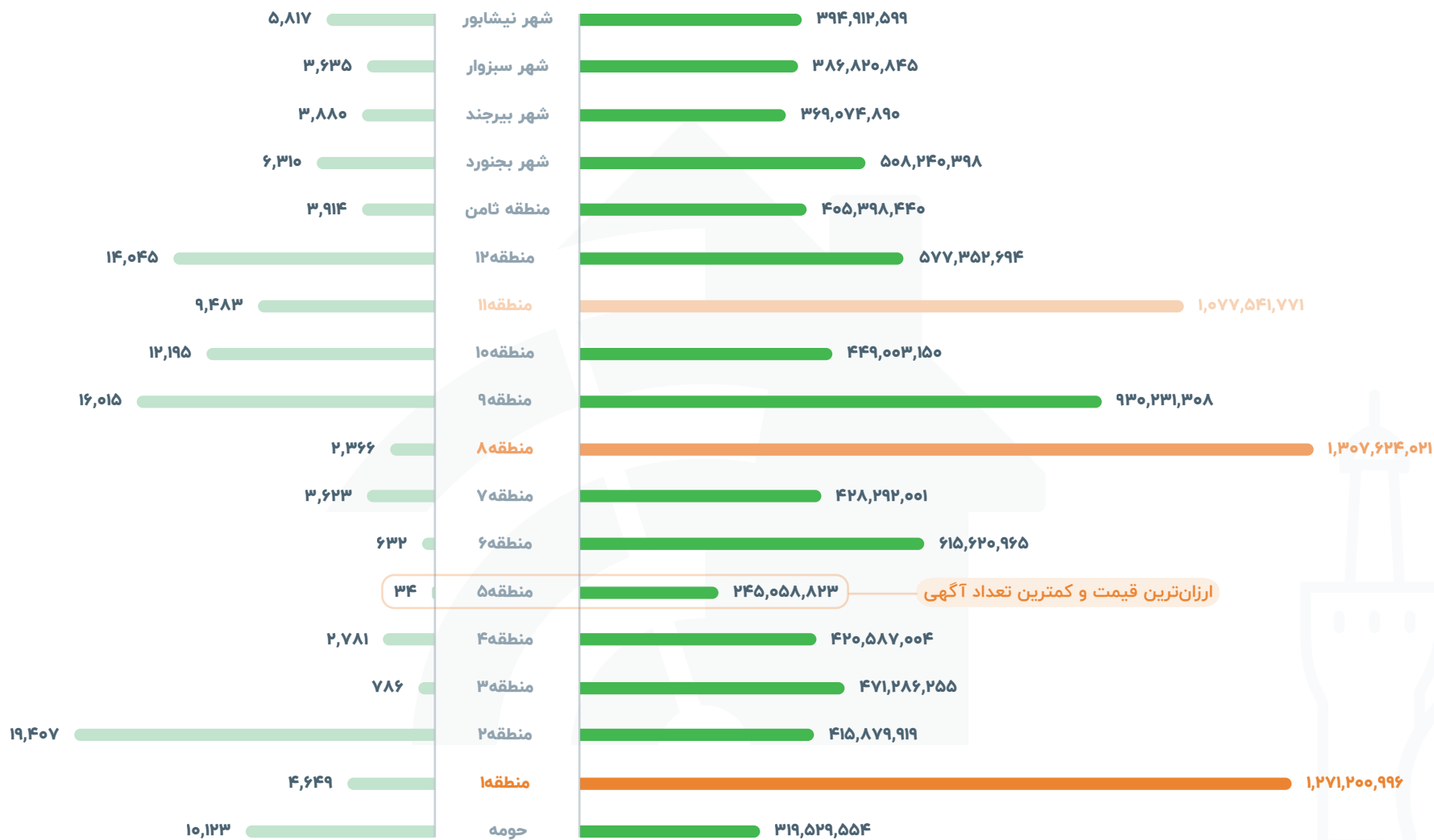




نمودار تفکیک آگهی‌های املاک براساس قیمت آنها در استان البرز نشان می‌دهد **گران‌ترین املاک** مربوط به منطقه ۱ شهر کرج هستند. جالب آنکه در نمودار تعداد آگهی هر منطقه، آمده است که **کمترین تعداد آگهی** ها در استان البرز مربوط به منطقه ۱۱ کرج است.

منطقه ۱۱ کرج نیز از نظر متوسط قیمت املاک در رتبه دوم قرار دارد و املاک منطقه ۵ **کمترین قیمت** را دارند. با این وجود نمودار تعداد آگهی‌ها در این استان نشان می‌دهد مناطق ۵ و ۱ از این نظر نیز در شرایط خوبی قرار دارند.

گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق هر شهر و استان: خراسان



ارزان‌ترین قیمت و کمترین تعداد آگهی



نمودار متوسط قیمت املاک در خراسان نشان می‌دهد مناطق ۸، ۱ و ۱۱ مشهد بیشترین قیمت املاک را دارند و منطقه ۵ نیز ارزان‌ترین منطقه مشهد است. در نمودار تعداد آگهی‌های ثبت شده نیز مشاهده می‌شود که منطقه ۵ مشهد کمترین تعداد آگهی را دارد.

آگهی‌های ثبت شده در شهرهای نیشابور، سبزوار و بیرجند نشان می‌دهد متوسط قیمت املاک در این شهرها از متوسط قیمت ملک در مشهد، کمتر است؛ اما این رقم در شهر بجنورد تقریباً برابر با متوسط شهر مشهد است.



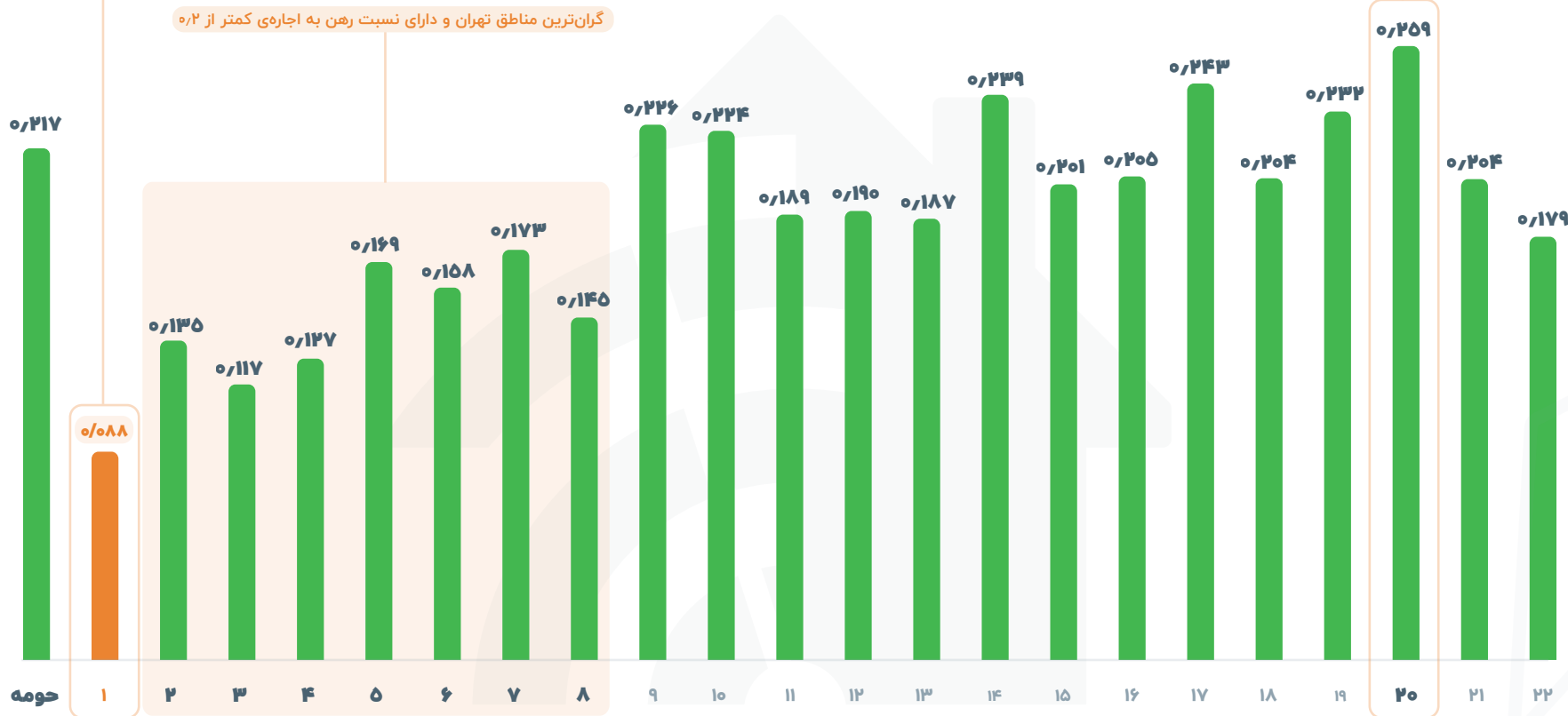
در سال‌های اخیر برخی از خریداران املاک، بخشی از هزینه خرید را از طریق اجاره آن تامین می‌کنند. از این نظر، نسبت قیمت اجاره به خرید ملک، یکی از شاخص‌های تاثیرگذار در معاملات است. فرمول محاسبه این نسبت به صورت زیر است:

$$\frac{\text{قیمت رهن}}{\text{قیمت خرید}} = \text{عدد نهایی}$$

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.

گرانترین منطقه و دارای کمترین نسبت قیمت رهن به خرید

بالاترین نسبت رهن به خرید



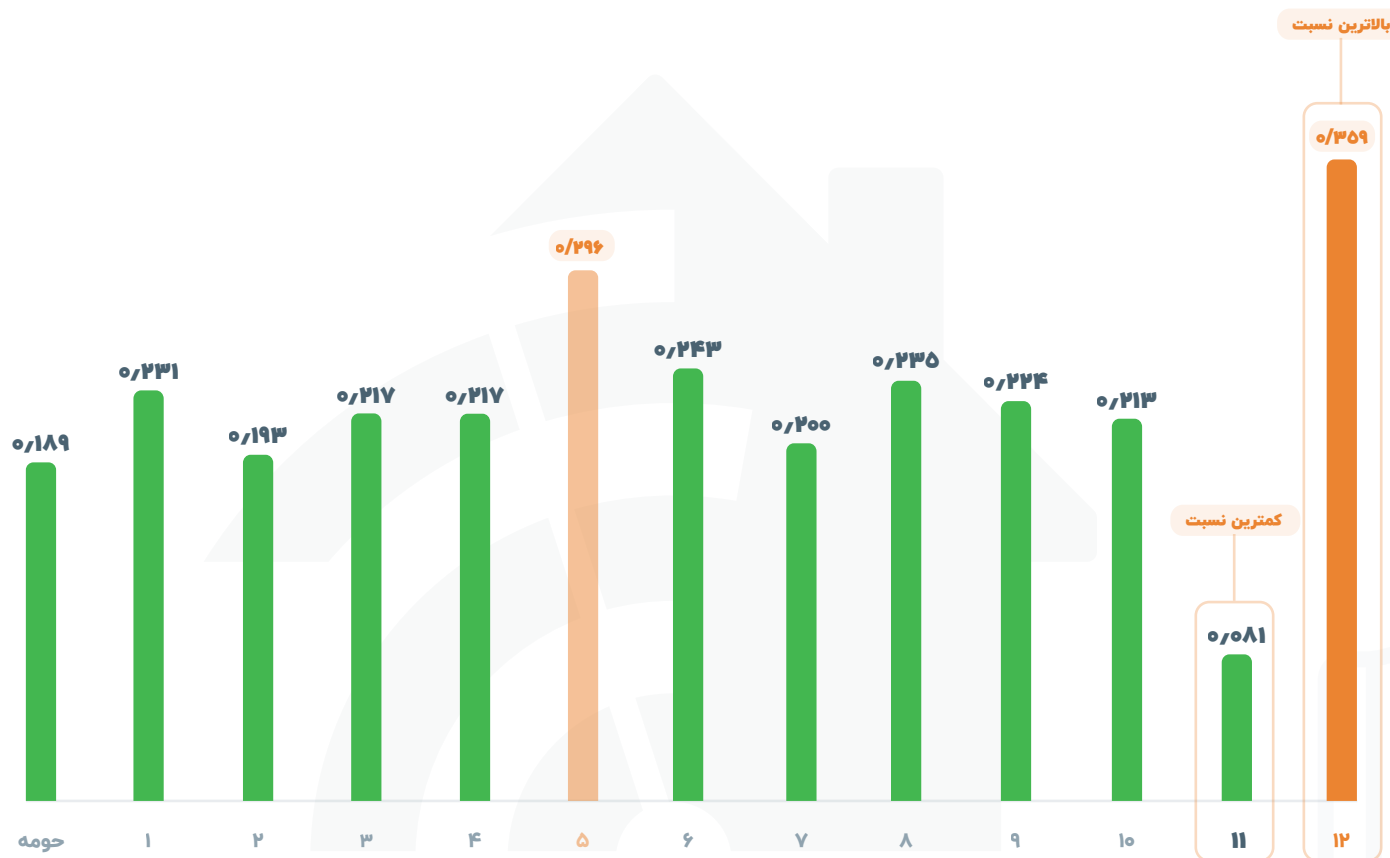
* در این نمودار، شهر تهران به عنوان مرکز استان تهران با ۲۲ منطقه در مرکز قرار گرفته است و کلیه مناطق مسکونی و بیابانی و شهرستان‌ها به صورت مجموع تحت عنوان حومه تهران آمده‌اند

مناطق
تعداد آگهی‌ها



نخستین نکته‌ای که از بررسی نسبت اجاره ملک به قیمت خرید در تهران به دست می‌آید، این است که علی‌رغم افزایش شدید اجاره‌بها در تابستان امسال، همچنان فاصله قیمت خرید با اجاره، زیاد است. این موضوع در مناطق مانند **منطقه ۱** به شدت دیده می‌شود. در حالی که منطقه ۱ گران‌ترین املاک پایتخت را در بر گرفته است، در نسبت قیمت اجاره به خرید، کمترین میزان را دارد و حتی از اکثر مناطق البرز و خراسان نیز نسبت کمتری دارد.

همچنین تمامی **مناطق ۲ تا ۸ شهر تهران**، نسبتی کمتر از ۰/۲ دارند. این در حالی است که این مناطق، از دیگر نقاط تهران، گران‌تر هستند. در مقابل، بالاترین نسبت را منطقه ۲۰ تهران (شهر ری) دارد. همچنین حومه تهران نیز در مجموع، عددی بالاتر از ۰/۲ دارد. در یک تحلیل کلی می‌توان گفت قیمت املاک در تهران آنچنان زیاد است که حتی بالا رفتن اجاره‌ها نیز نتوانسته است نسبت قیمت اجاره به خرید را تعدیل کند.



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



در استان البرز، بالاترین نسبت مربوط به **منطقه ۱۲** می‌شود که عددی نزدیک به ۰/۴ دارد و این یعنی ۳۰ تا ۴۰ درصد هزینه خرید ملک را می‌توان از طریق اجاره دادن آن، تامین کرد. پس از آن **منطقه ۵** است که نسبت آن نزدیک به ۰/۳ است. این نسبت در مناطق دیگر استان کمتر می‌شود تا در **منطقه ۱۱** به کمتر از ۰/۱ می‌رسد.



* 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.

مناطق



تعداد آگهیها





در شهر مشهد، بالاترین نسبت اجاره به خرید را **حومه** در اختیار دارد که اندکی بیش از ۲۵٪ است و بدین ترتیب می‌توان یک چهارم قیمت خرید ملک را از اجاره تامین کرد. به فاصله بسیار کمی، **منطقه ۲** مشهد قرار دارد و سپس **مناطق ثامن و ۷** هستند. در داخل شهر مشهد، کمترین نسبت مربوط به **منطقه ۳** است.

در شهرهای دیگر منطقه خراسان، بالاترین نسبت از آن **شهر سبزوار** است که با بهترین مناطق مشهد از این نظر، برابری می‌کند. در این شاخص، **شهر بجنورد** کمتر از دیگر شهرها نسبت اجاره به خرید را تامین می‌کند و برابر با منطقه ۳ مشهد است.



رشد شتابان قیمت مسکن طی یکسال گذشته با ایجاد عدم تعادل بین عرضه و تقاضای ملک طی تابستان سال ۹۸، سرمای خاصی را به معاملات ملکی این فصل گرم از سال حاکم نمود. بازار از یک طرف با عقب‌نشینی طرف تقاضا در واکنش به کاهش شدید قدرت خرید مواجه بود و در طرف مقابل عرضه‌کننده با توجه به ابهامات موجود نسبت به آینده اقتصاد ایران و سرنوشت پارامترهای اثرگذاری چون نرخ دلار، نسبت به کاهش قیمت ملک مقاومت نمود.

سرمای معاملات مسکن در تابستان سال ۹۸ به حدی بود که پس از مدتها، طی ماههای مرداد و شهریور شاهد تعداد معاملاتی کمتر از ماه فروردین (بعنوان ماه نیمه تعطیل معاملات مسکن) در شهر تهران بودیم. در حالی تعداد معاملات مسکن شهر تهران طی تابستان به رقم ۱۰،۹۶۹ معامله کاهش یافت که در بهار ۹۸ میزان معاملات معادل ۲۱،۵۳۷ معامله و در تابستان سال ۹۷ معادل ۳۵،۸۵۵ معامله بوده است (کاهش به ترتیب کاهش ۴۹ و ۶۹ درصدی معاملات نسبت به بهار ۹۸ و تابستان ۹۷). در نقطه مقابل قیمت متوسط هر متر مربع ملک مسکونی شهر تهران در تابستان سال جاری ۱۳۰،۷۶۹ هزار ریال بود که از رشد ۴ و ۷۶ درصدی نسبت به بهار ۹۸ و تابستان ۹۷ برخوردار بوده است.



مطابق پیش‌بینی‌ها بروز رکود در معاملات مسکن تابستان با سرریز بخشی از تقاضای ملک به بازار رهن و اجاره همراه بود. در نتیجه رشد قابل توجه اجاره بهای املاک مسکونی از نکات بارز بازار املاک و مستغلات طی تابستان سال جاری بود. رشدی که علی‌رغم سرعت شتابان در ابتدای امر، رفته رفته با توجه به محدودیت بودجه مستاجران با عقب‌نشینی نسبی همراه بود.

با توجه به شواهد موجود از بازار معاملات ملکی و بررسی سیکل‌های رونق و رکود طی دهه‌های گذشته بخش مسکن، بروز افت قابل توجه معاملات تابستان را می‌توان ناشی از بروز رکود در این بازار دانست. رکودی که با توجه به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد خانوار و رشد شدید قیمت علی‌الخصوص در کلانشهرها، رونق نسبی معاملات در نقاط حاشیه‌ای شهرها و همچنین رشد اجاره‌نشینی را در پی خواهد داشت.

