

گزارش جامع بازار مسکن ایران در سال ۱۴۰۳

بخش اول | گزارش بازار مسکن
بخش دوم | بررسی وضعیت سلامت ساختمان های کشور
بخش سوم | گزارش عملکرد الوملک
بخش چهارم | ضمیمه مختص به جنگ ۱۲ روزه
بخش پنجم | نتیجه گیری نهایی بازار مسکن



در بزرگترین معامله زندگی شش دانگ کنارتان هستیم...

فهرست

۵-۳۳

بخش اول- بازار مسکن در سال ۱۴۰۳

بررسی وضعیت، روند و تغییرات قیمت در بازار مسکن

۳۴-۴۲

بخش دوم- بررسی سلامت ساختمان

بررسی وضعیت فنی ساختمان‌های کشور، همراه با داده کاوی

خانه‌های کارشناسی شده

۴۳-۶۳

بخش سوم- گزارش عملکرد الوملک در سال ۱۴۰۳

تمرکز بر رشد خدمات کارشناسی و قیمت‌گذاری

۶۴-۶۹

بخش چهارم- ضمیمه اختصاصی جنگ ۱۲ روزه

بررسی وضعیت، تاثیرات و اقدامات مناسب

۷۰-۷۵

بخش پنجم- جمع‌بندی نهایی گزارش

تصویر بازار در ۱۴۰۳، جمع‌بندی و ارائه راهکار برای ۱۴۰۴

گزارش پیش‌رو، نخستین تلاش نظام‌مند برای ترسیم تصویری داده‌محور و تحلیلی از وضعیت بازار مسکن ایران در سال ۱۴۰۳ است، هدف اصلی این گزارش صرفاً ارائه آمار نیست، بلکه به دنبال تحلیل روندها و عوامل اثرگذار برای کمک به تصمیم‌سازی مؤثر برای بازیگران کلیدی بازار مسکن در ایران است. برای ایجاد تصویری روشن‌تر از روند بازار مسکن در بخش‌هایی از گزارش سعی کردیم تا از داده‌هایی در بازه زمانی ده ساله بهره بگیریم.

بازار مسکن در اقتصاد ایران همواره جایگاهی خاص داشته است؛ از یک‌سو به‌عنوان کالایی مصرفی برای تامین سرپناه و از سوی دیگر به یکی از مهم‌ترین ابزارهای سرمایه‌گذاری و حفظ ارزش پول در برابر تورم‌های مکرر در ایران تبدیل شده است.

این دوگانگی کارکرد، موجب شده تا مسکن نه تنها بازتابی از شرایط اقتصادی کشور باشد، بلکه نقشی جدی در بازتولید نابرابری‌های طبقاتی و نسلی ایفا کند.

داده‌های مورد استفاده در گزارش، ترکیبی از منابع رسمی مانند بانک مرکزی، مرکز ملی آمار و وزارت راه و شهرسازی و همچنین داده‌های الوملک و سایر پلتفرم‌های ملکی کشور است.

گزارش پیش‌رو در زمانی منتشر می‌شود که کماکان تحت تأثیر روزهای پیرالتهاب جنگ ۱۲ روزه قرار داریم. لذا بر خود واجب می‌دانیم ضمن همدردی با هموطنان عزیزمان و ابراز نگرانی نسبت به آینده کشور با انتشار این گزارش اندکی از فضای غبارآلود بازار مسکن بکاهیم.

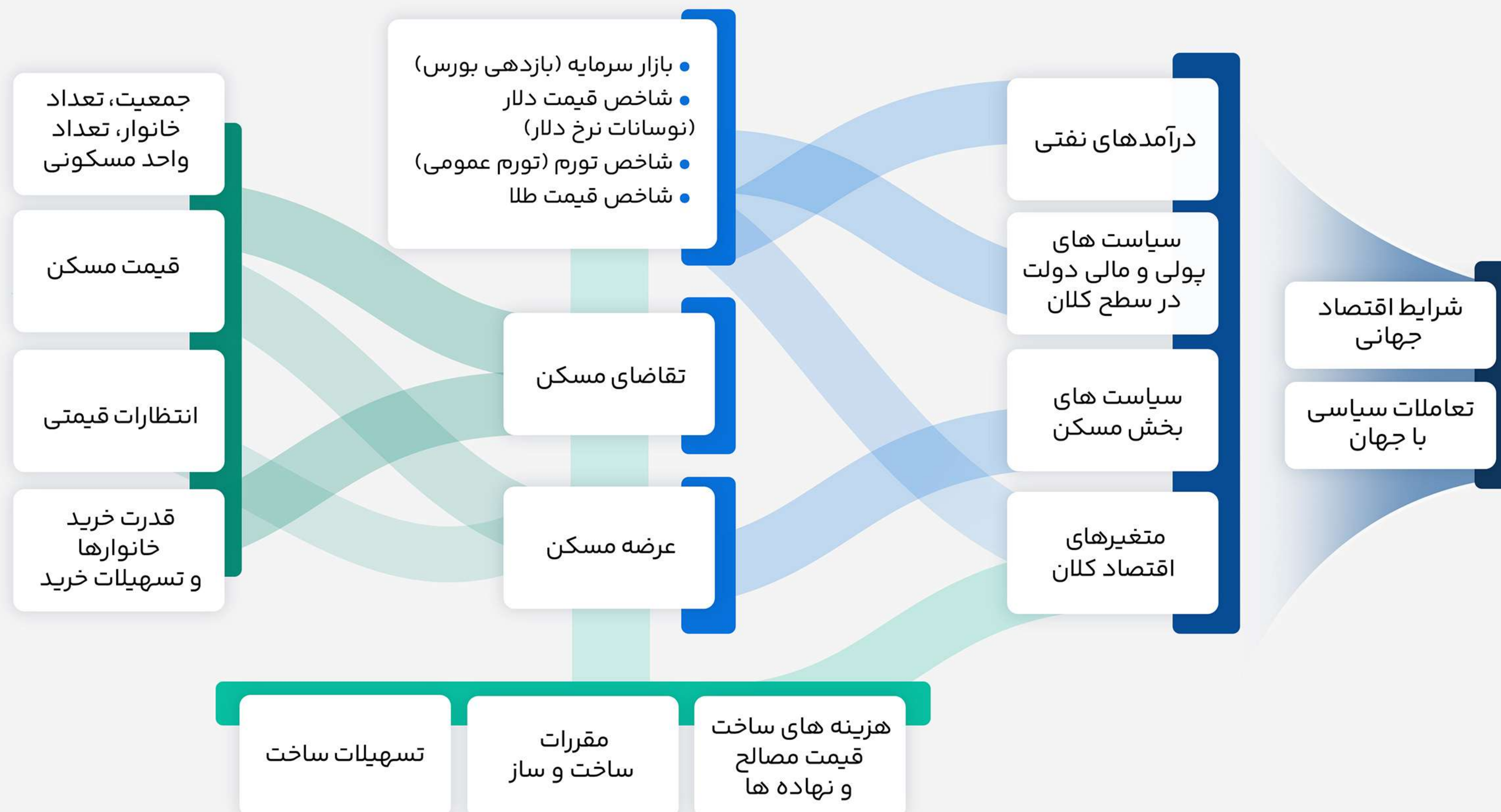
بخش اول

گزارش بازار مسکن ۱۴۰۳

مسکن؛ بازاری پیچیده با کارکردهای متنوع

مسکن در ایران مفهومی فراتر از سرپناه دارد؛ حضور بازیگرانی با انگیزه‌های متفاوت نشان می‌دهد که تحلیل آن صرفاً با ابزارهای اقتصادی امکان‌پذیر نیست و نیازمند نگاهی چندلایه است.

■ مدل تحلیلی بازار مسکن



مدل تحلیلی ارائه شده، بازار را در سه سطح بررسی می‌کند:



در این چارچوب، قیمت مسکن صرفاً حاصل تقاطع عرضه و تقاضا نیست، بلکه به شدت از نوسانات اقتصاد کلان و انتظارات تورمی تأثیر می‌پذیرد. موفقیت سیاست‌های مسکن تنها در صورت هم‌راستایی با سیاست‌های ارزی، مالی و بانکی ممکن است. بدون این هماهنگی، با ناکارآمدی و تعمیق بحران مواجه خواهیم شد. در سال ۱۴۰۳، با افزایش شکاف میان قیمت مسکن و توان خرید خانوار، بازار وارد دوره‌ای از رکود عمیق‌تر، کاهش تقاضا و افت شدید نقدشوندگی شد.

وضعیت بازار مسکن

روند قیمت و معاملات کشور

در سایر کلان‌شهرها مانند مشهد، شیراز، کرج و اصفهان نیز روند قیمت‌ها به تهران نزدیک‌تر شده است. عواملی مانند توسعه زیرساخت‌ها، مهاجرت معکوس و جابه‌جایی سرمایه، موجب کاهش فاصله سنتی قیمتی این شهرها با تهران شده‌اند.

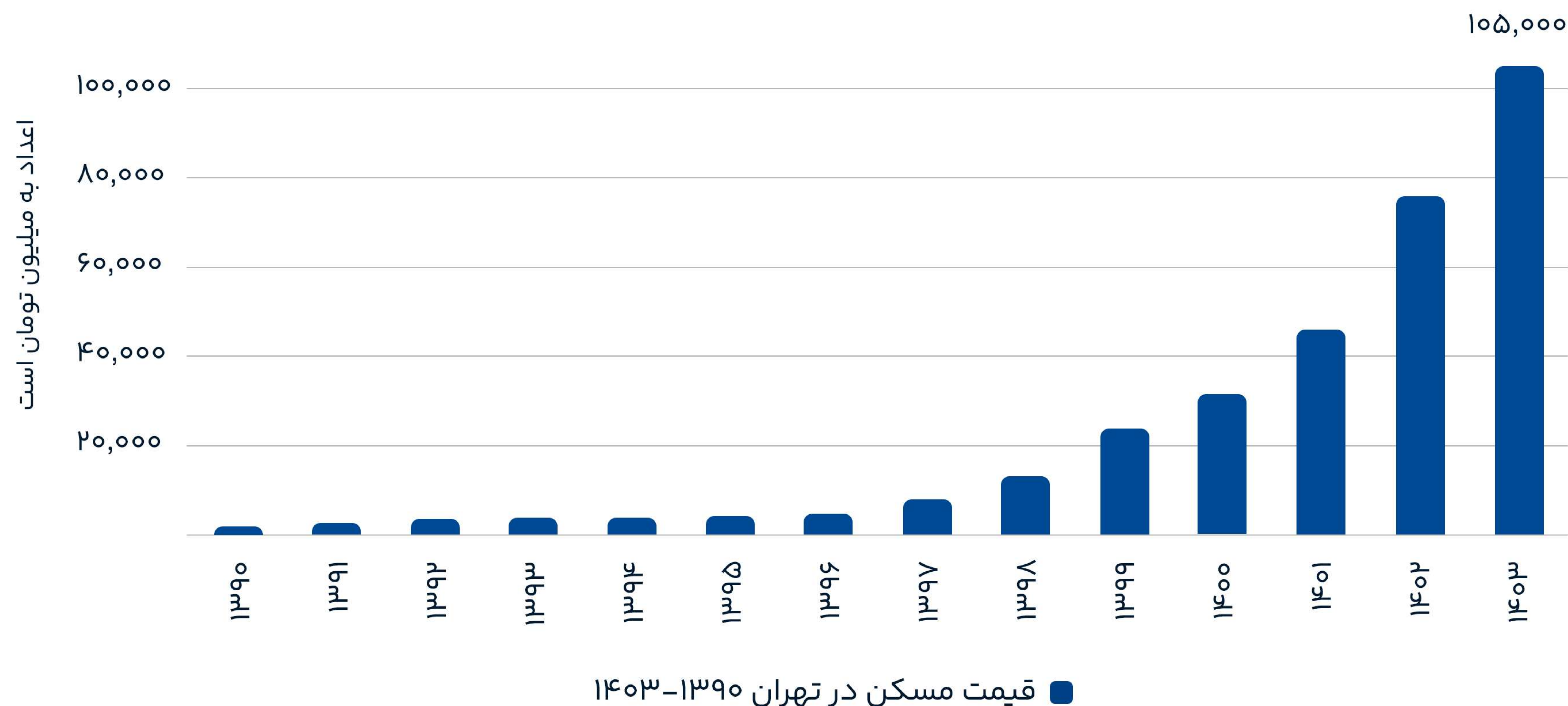
همچنین، تمرکز تقاضا در بازار به سمت واحدهای کوچک‌تر و قابل اجاره در مناطق متوسط افزایش یافته که نشانه‌ای از تغییر الگوی مصرف به سرمایه‌گذاری است. در نتیجه، کاهش معاملات، رشد شدید قیمت‌ها، نابرابری در مالکیت، فشار بر بازار اجاره و کاهش نقدشوندگی، همگی نشانه‌هایی از ورود بازار مسکن به فاز رکود تورمی و دو قطبی شدن آن هستند.

در سال‌های اخیر، بازار مسکن ایران، به‌ویژه در تهران، با جهش‌های قیمتی بی‌سابقه‌ای روبه‌رو شده است. از سال ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۳، قیمت هر مترمربع مسکن در تهران بیش از سه برابر شده و به بالای ۱۰۰ میلیون تومان رسیده است. جهش‌های قیمتی در سال‌های ۱۳۹۱، ۱۳۹۷، ۱۳۹۹ و ۱۴۰۲ عمدتاً تحت تأثیر شوک‌های ارزی و انتظارات تورمی بوده و نشان می‌دهد که مسکن به‌تدریج از یک کالای مصرفی به ابزاری برای حفظ ارزش دارایی و فعالیتهای سفته‌بازانه تبدیل شده است.

هم‌زمان، ارتباط بلندمدت قیمت مسکن با نرخ تورم عمومی و نوسانات سالانه شدید، جایگاه مسکن را به‌عنوان پناهگاه سرمایه در اقتصاد تورمی کشور تقویت کرده است.

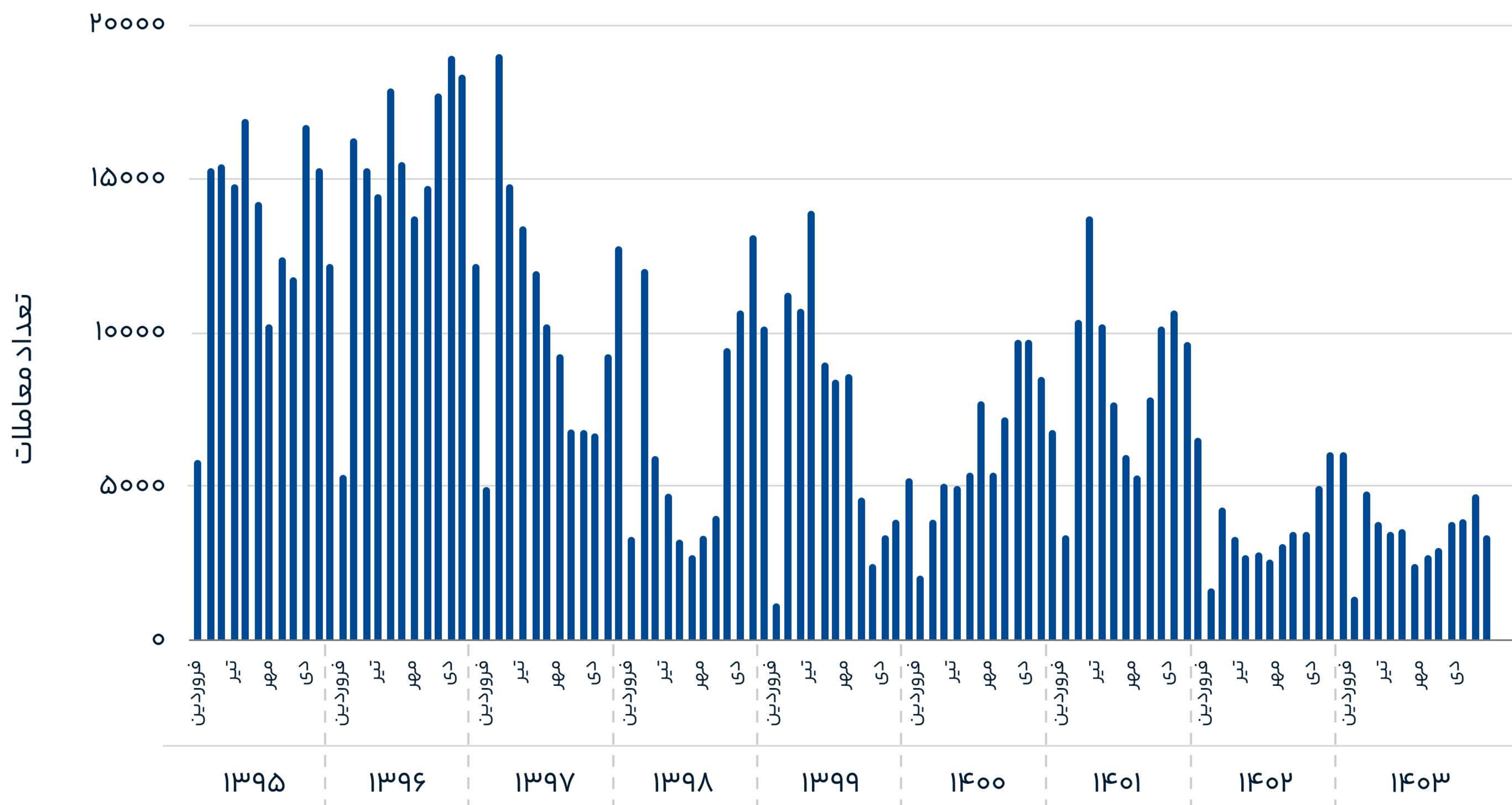
روند قیمت معاملات در شهر تهران

روند قیمت مسکن در تهران طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۳ رشد چشمگیری داشته ولی در سال ۱۴۰۳ به اوج تاریخی خود و متری ۱۰۵ میلیون تومان رسیده است.



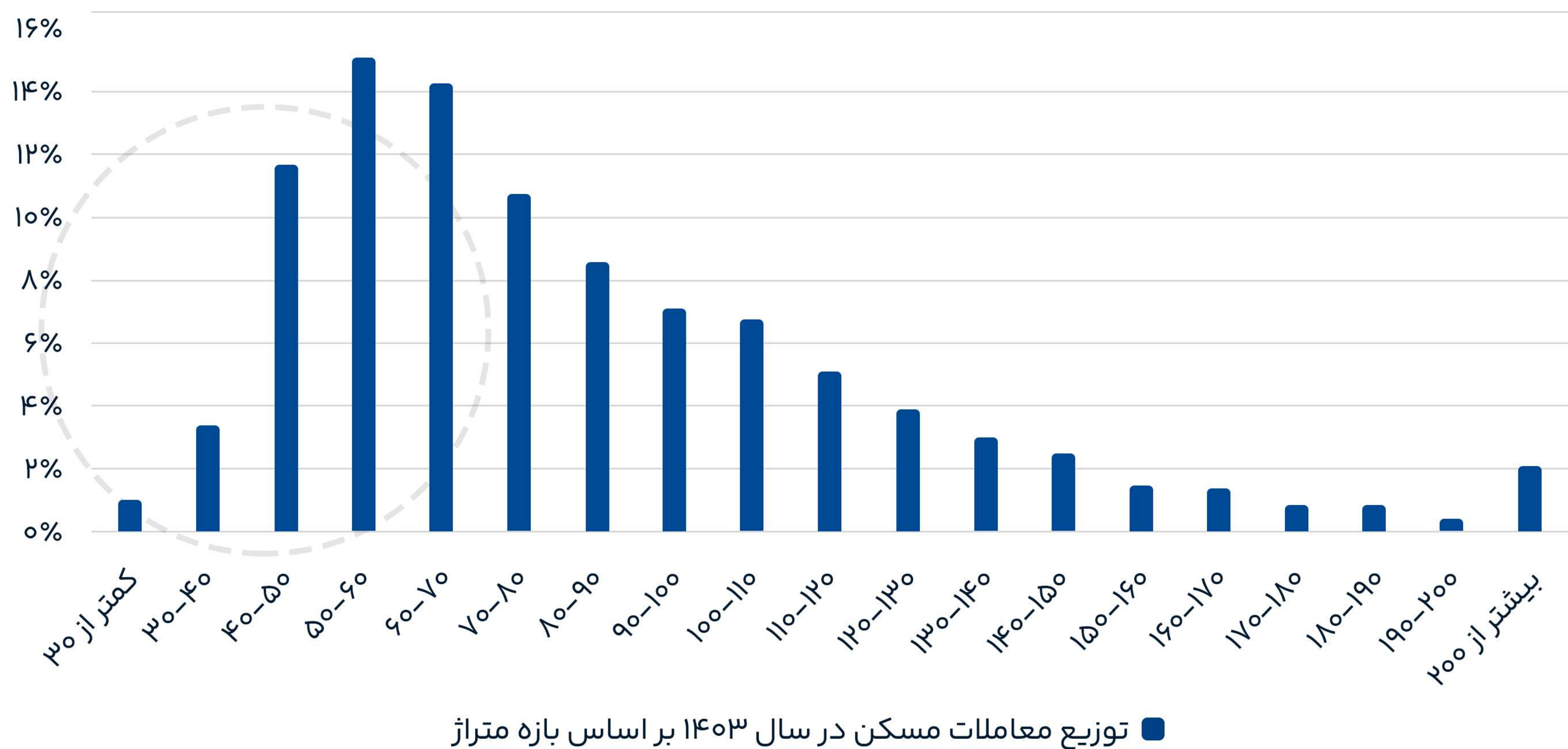
تغییرات تعداد معاملات مسکن در شهر تهران

تعداد معاملات مسکن در تهران طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۳ نوسانات زیادی را تجربه کرده و روندی کاهشی در سال‌های اخیر نشان می‌دهد.



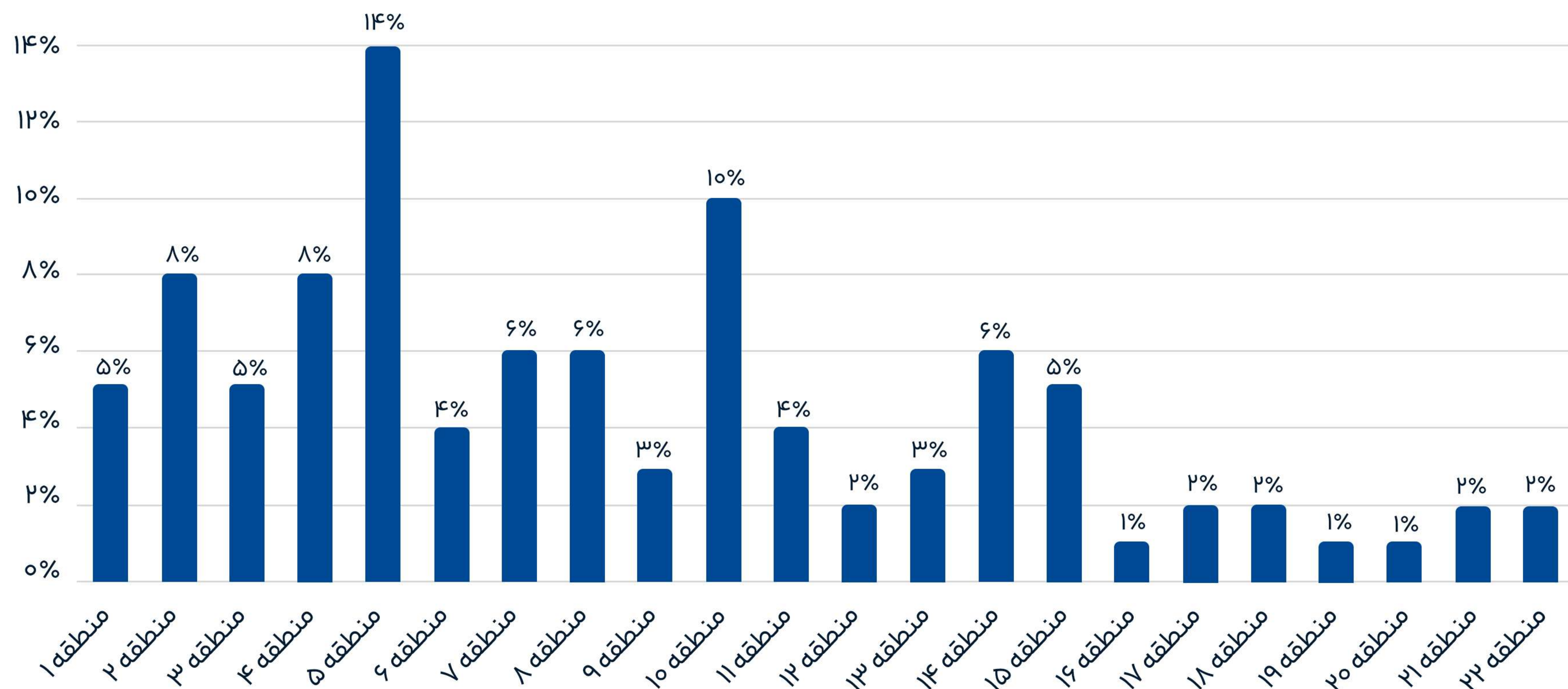
کوچک متراژها در بورس هستند!

بیش از نیمی از معاملات مسکن تهران در سال ۱۴۰۳ مربوط به واحدهای زیر ۸۰ متر بوده است.



منطقه ۵ همچنان پرچمدار معاملات تهران

در سال ۱۴۰۳، منطقه ۵ تهران با سهم ۱۴ درصدی دارای بیشترین معاملات تهران بوده و پس از آن مناطق ۱۰، ۲ و ۴ در رتبه‌های بعدی قرار دارند.



■ سهم معاملات مسکونی سال ۱۴۰۳ در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

ده محله گران شهر تهران

الهیه	۲۷۳,۶۷۴,۴۳۳
زعفرانیه	۲۶۸,۲۱۲,۰۳۲
ولنجک	۲۶۳,۶۷۳,۶۳۴
محمودیه	۲۵۹,۶۸۳,۷۰۵
کامرانیه	۲۴۶,۶۵۵,۰۷۳
اقدسیه	۲۴۱,۰۴۹,۱۸۵
حصار بوعلی	۲۳۱,۶۹۸,۸۲۲
فرمانیه	۲۲۸,۳۵۷,۳۱۹
جماران	۲۲۱,۲۴۱,۱۶۹
باغ فردوس	۲۱۹,۴۰۱,۵۸۳

ده محله ارزان شهر تهران

نعمت آباد	۴۰,۱۷۰,۰۴۱
شهرک دانشگاه تهران	۳۹,۹۹۰,۳۰۳
شهرک دانشگاهی	۳۸,۹۲۰,۹۷۶
شهرک انصار	۳۷,۷۱۰,۰۵۶
فتح	۳۶,۶۷۶,۲۵۴
شریف آباد	۳۴,۳۴۹,۹۱۶
مبارک آباد بهشتی	۳۳,۲۰۰,۷۵۱
شهرک ابوذر	۳۱,۹۰۰,۴۶۸
سعید آباد	۳۱,۸۹۴,۶۹۱
کریم آباد	۲۸,۰۱۹,۱۸۲

■ عدددها به ازای هر مترمربع و به تومان است.

میانگین قیمت و متراژ آپارتمان نوساز آگهی شده در اسفند ماه ۱۴۰۳

شهر	میانگین قیمت	میانگین متراژ	شهر	میانگین قیمت	میانگین متراژ	شهر	میانگین قیمت	میانگین متراژ
تهران	۱۳۳,۶۴۸,۰۲۸	۱۲۲	زاهدان	۲۲,۶۵۰,۹۱۶	۱۲۹	گرگان	۴۳,۳۱۴,۹۰۹	۱۳۸
اصفهان	۶۴,۹۵۳,۰۳۸	۱۳۶	رشت	۵۲,۹۲۲,۶۶۴	۱۳۳	ساری	۳۷,۴۹۰,۰۶۸	۱۴۲
مشهد	۴۷,۹۲۳,۹۰۷	۱۴۳	کرمان	۴۰,۰۱۶,۲۰۴	۱۴۱	بوشهر	۵۶,۲۸۸,۲۷۴	۱۴۶
کرج	۵۶,۵۱۰,۶۹۰	۱۲۷	همدان	۵۴,۶۷۴,۹۰۷	۱۲۰	خرم آباد	۳۳,۴۲۹,۶۶۱	۱۳۱
تبریز	۵۰,۷۸۹,۲۲۴	۱۴۹	اراک	۵۵,۲۱۵,۵۶۷	۱۱۸	سنندج	۳۵,۷۱۰,۳۹۲	۱۲۹
شیراز	۶۳,۰۱۲,۷۱۱	۱۵۹	یزد	۵۱,۳۶۵,۹۷۴	۱۵۷	ایلام	۲۹,۱۷۲,۰۴۴	۱۳۹
اهواز	۴۵,۱۵۹,۶۷۱	۱۲۴	اردبیل	۳۷,۷۷۱,۷۵۵	۱۳۵	کیش	۱۶۷,۱۷۴,۰۲۷	۱۱۶
قم	۴۰,۵۲۱,۰۴۹	۱۲۸	بندرعباس	۵۶,۹۵۱,۱۰۵	۱۳۴	بیرجند	۲۵,۹۰۹,۵۶۱	۱۳۹
کرمانشاه	۳۹,۰۲۴,۹۰۷	۱۵۲	قزوین	۵۸,۰۳۱,۸۱۰	۱۳۱	سمنان	۳۴,۰۸۳,۹۴۹	۱۲۸
ارومیه	۴۱,۶۴۹,۹۹۲	۱۷۶	زنجان	۳۹,۴۱۹,۹۲۹	۱۲۹	شهرکرد	۳۷,۰۷۰,۳۴۹	۱۲۲

■ عددی که به ازای هر مترمربع و به تومان است.

تحلیل عرضه در بازار مسکن

در این شرایط، بازدهی بالای بازارهایی مانند ارز، طلا و خودرو، سرمایه‌ها را از بخش مسکن دور کرده و رکود ساخت‌وساز را تشدید کرده است. هم‌زمان، با افزایش انتظارات تورمی و تصور رشد مداوم قیمت‌ها، برخی سازندگان از عرضه واحدهای آماده خودداری می‌کنند و فروش را به تعویق می‌اندازند. این مجموعه عوامل، باعث شده عرضه مسکن در کشور محدود، پرریسک و ناپایدار باشد.

عرضه مسکن در سال ۱۴۰۳ تحت تأثیر عوامل متعددی با محدودیت‌های جدی مواجه شده است. افزایش مداوم قیمت زمین و هزینه‌های ساخت، همراه با ناتوانی تسهیلات بانکی در تأمین کامل منابع مورد نیاز، قدرت مالی سازندگان را برای شروع پروژه‌های جدید کاهش داده است.

از سوی دیگر، مقررات پیچیده شهرداری‌ها درباره کاربری، تراکم و صدور پروانه، همراه با بروکراسی اداری، فرآیند ساخت‌وساز را زمان‌بر و پرهزینه کرده است. نبود فناوری‌های نوین نیز باعث شده تا وابستگی به روش‌های سنتی ساخت ادامه داشته باشد، که این خود موجب وابستگی به روش‌های سنتی ساخت ادامه داشته باشد، که این خود موجب کندی، افزایش هزینه و کاهش بهره‌وری شده است.

تحلیل روند پروانه‌های ساختمانی در کشور

عواملی مانند نوسانات ارزی، افزایش قیمت مصالح و طولانی بودن روندهای اداری، انگیزه سازندگان برای شروع پروژه‌های جدید را کاهش داده‌اند.

در سال ۱۴۰۳، با وجود رشد قیمت مسکن، صدور پروانه‌ها در کشور ۲۹٫۸٪ کاهش یافت. طرح‌هایی مانند «نهضت ملی مسکن» نیز به دلیل مشکلات اجرایی و مشارکت ضعیف بخش خصوصی، نتوانستند تحول پایداری ایجاد کنند. در نتیجه، **چشم‌انداز عرضه مسکن در سال‌های آینده نگران‌کننده است** و بدون اصلاح سیاست‌ها و ایجاد ثبات اقتصادی، این رکود می‌تواند به بحران جدی در بازار تبدیل شود.

↓ کاهش
تعداد پروانه‌ها
نسبت به سال
گذشته

۲۹.۸٪

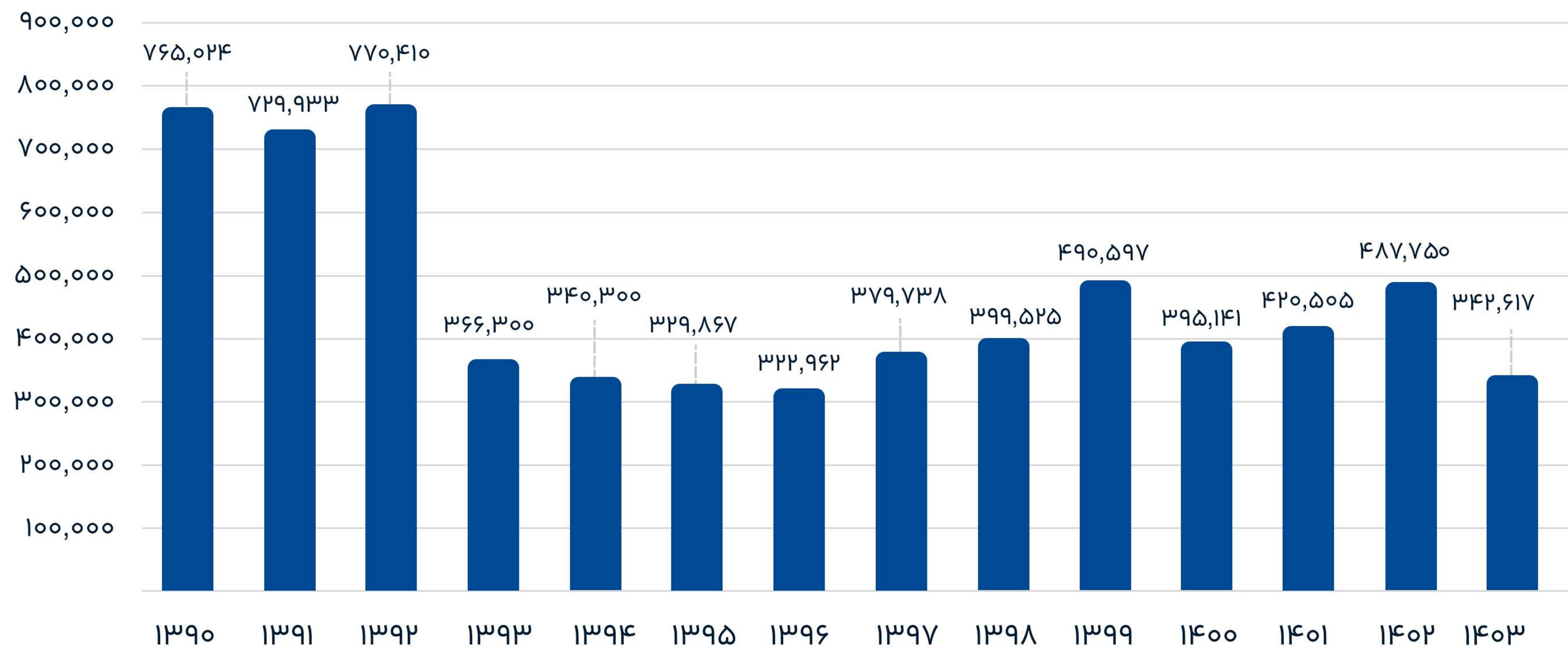
روند صدور پروانه‌های ساختمانی در ایران از سال ۱۳۹۰ تاکنون، بازتابی از شرایط اقتصادی ناپایدار، سیاست‌گذاری‌های متغیر، و افت‌وخیز سرمایه‌گذاری در بخش مسکن است. در ابتدای دهه ۱۳۹۰، به دلیل سیاست‌های توسعه‌ای و ثبات نسبی اقتصاد، بازار ساخت‌وساز رونق گرفت. اما از سال ۱۳۹۳، با تشدید تحریم‌ها و رکود اقتصادی، روند صدور پروانه‌ها کاهش یافت و در سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ به حدود ۳۲۳ هزار واحد رسید.

در سال‌های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ با بهبود نسبی برخی شاخص‌ها، صدور پروانه‌ها به طور موقت تا حدود ۴۹۰ هزار واحد افزایش یافت، اما این روند پایدار نبود. از سال ۱۴۰۰، رکود مجددی بر بازار حاکم شد؛ ناشی از افزایش هزینه‌های ساخت، محدودیت در تراکم‌سازی و نااطمینانی اقتصادی.

در این میان، تهران بیشترین افت را تجربه کرده است، در حالی که برخی کلان‌شهرها و شهرهای جدید رشد نسبی داشته‌اند و اکنون حدود یک‌چهارم پروانه‌ها مربوط به این شهرهاست.

روند تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی کشور

تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی کشور از اوج بیش از ۷۶۰ هزار واحد در اوایل دهه ۱۳۹۰ به حدود ۳۴۰ هزار واحد در سال ۱۴۰۳ کاهش یافته است.



تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی کشور (۱۳۹۰ تا پاییز ۱۴۰۳)

کاهش ۱۱٫۸٪ تعداد پروانه‌های شهر تهران نسبت به سال قبل

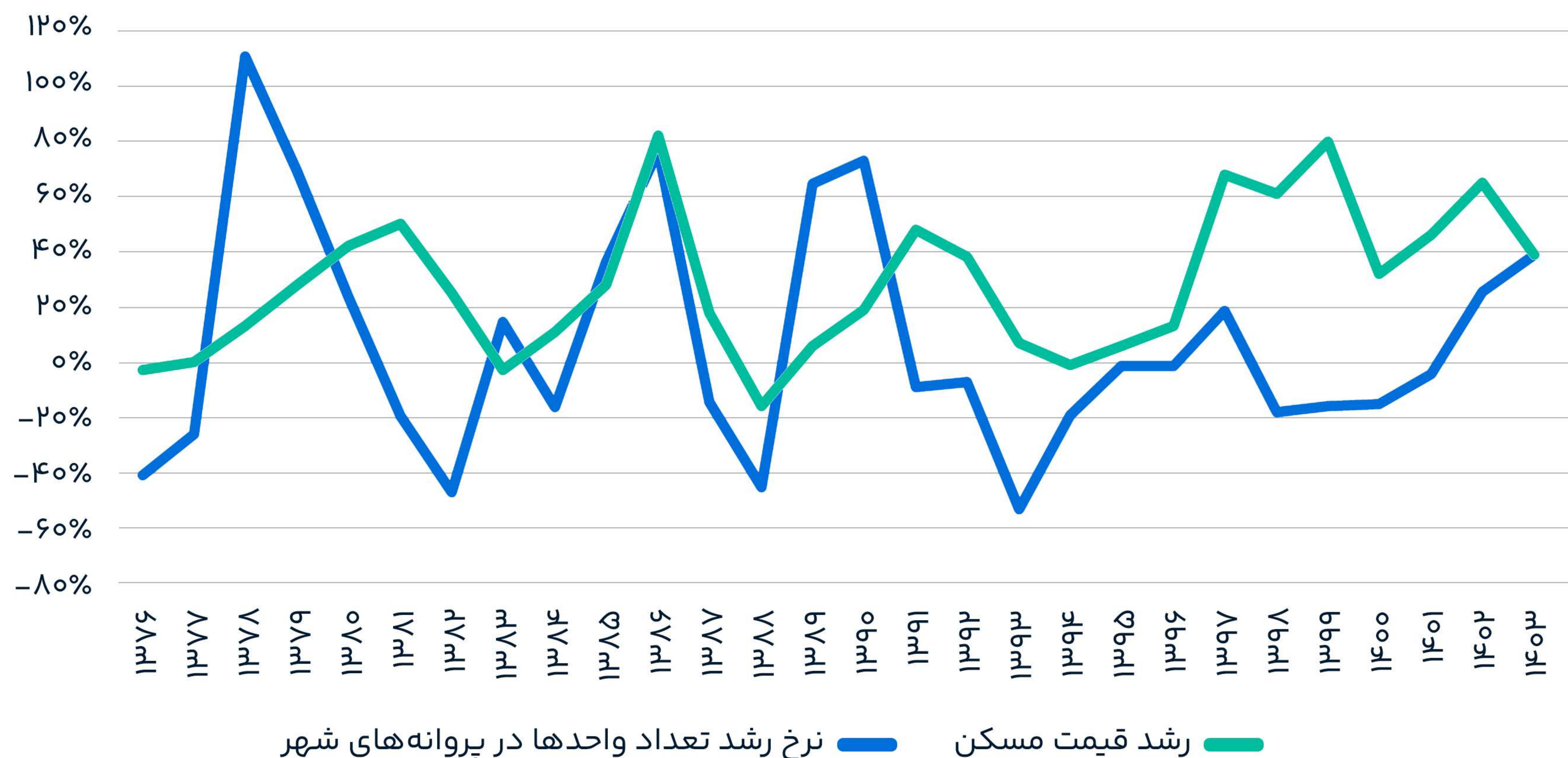
افزایش قیمت ساخت و ساز و کاهش سود به همراه افزایش رکود باعث شد تا روند کاهش تعداد پروانه‌های شهر تهران به کمترین میزان خود برسد.



تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی شهر تهران (۱۳۹۰ تا پاییز ۱۴۰۳)

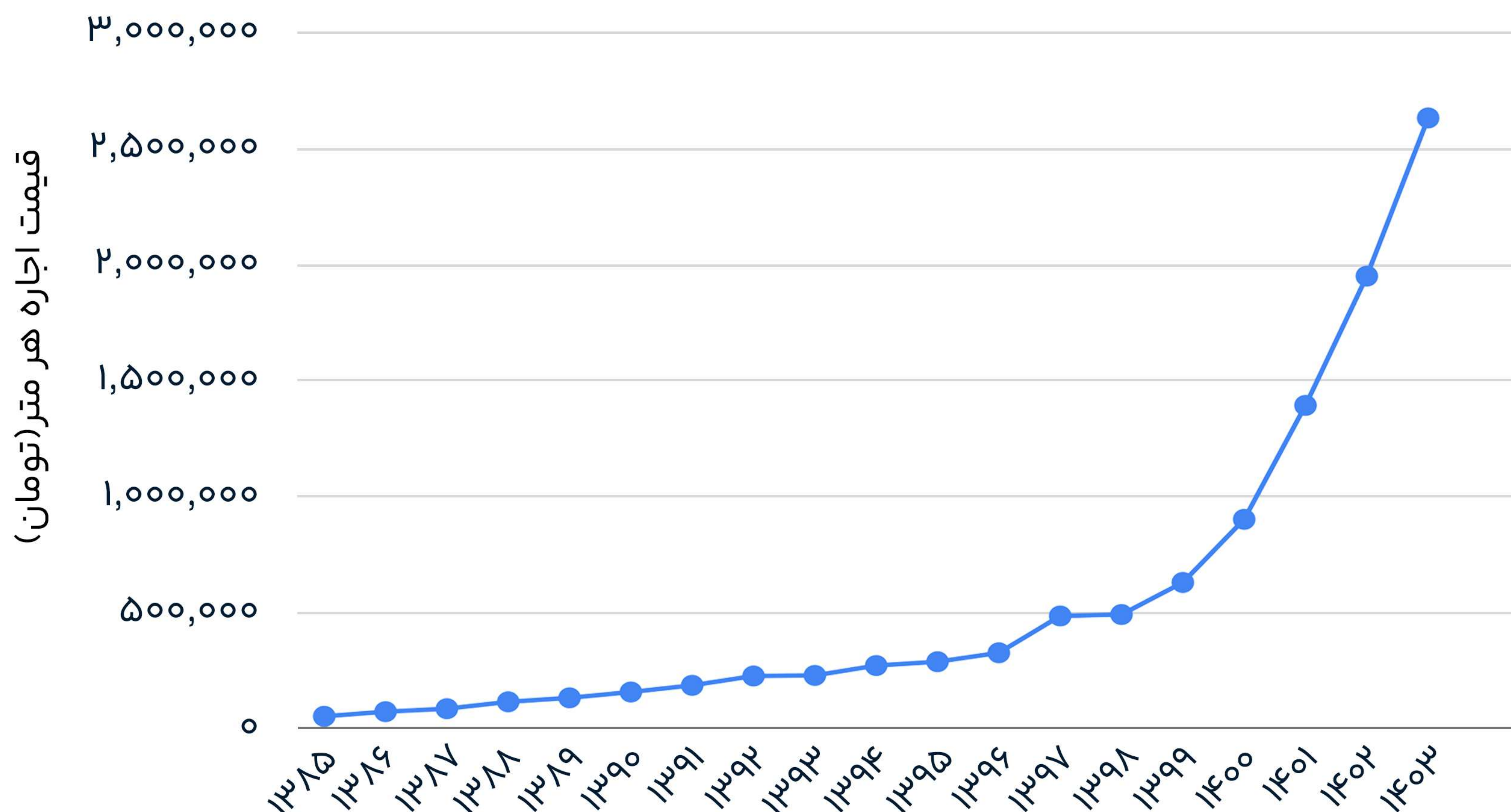
بررسی روند تغییرات تعداد واحدها در پروانه‌های ساختمانی و رشد قیمت در شهر تهران

در دوره‌های افت ساخت‌وساز، رشد قیمت مسکن شتاب بیشتری گرفته و رابطه معکوس میان عرضه و قیمت مشهود است؛ در عین حال افزایش تعداد واحدهای درج‌شده در پروانه‌های ساختمانی بیانگر حرکت سازندگان به سمت ساخت واحدهای کوچک‌تر و کم‌مترآژ است.



نمودار شاخص قیمت اجاره در شهر تهران

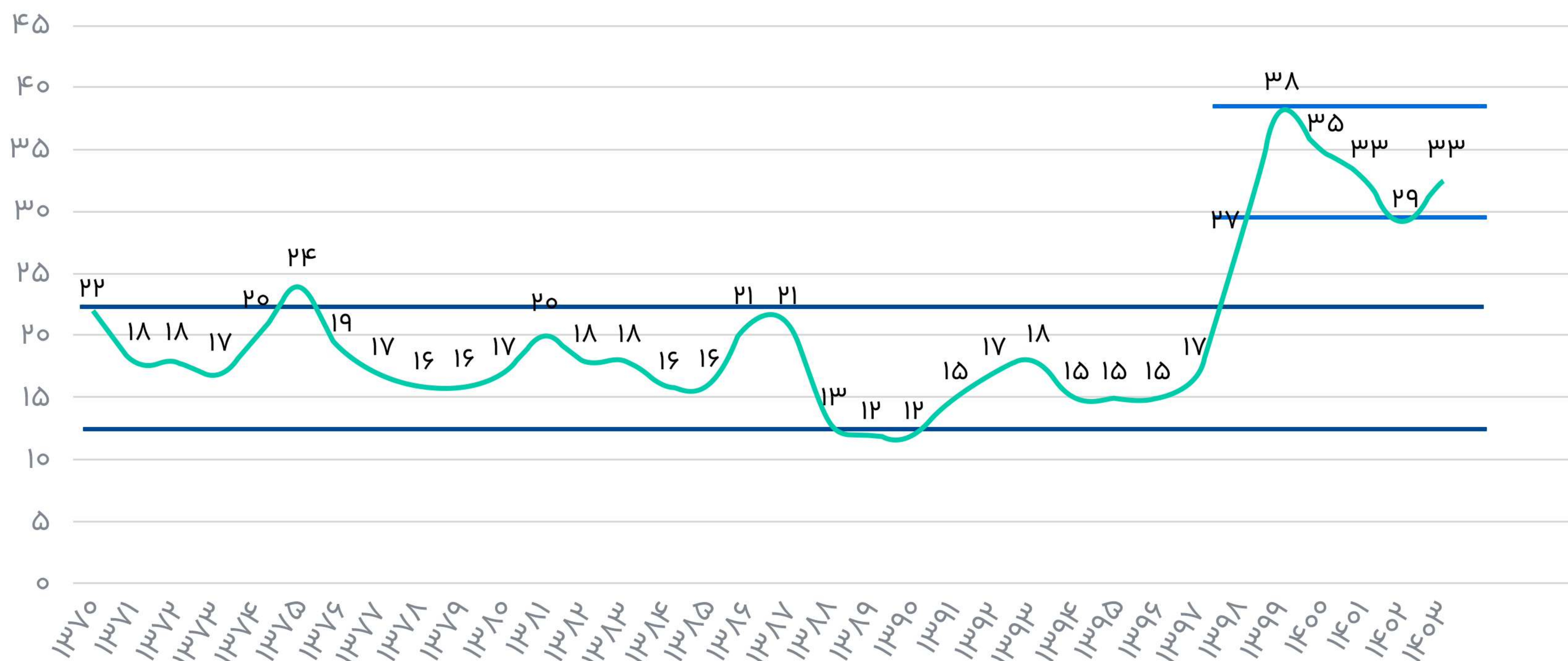
در سال ۱۴۰۳، میانگین هزینه اجاره هر مترمربع واحد مسکونی در تهران به حدود ۲٫۶ میلیون تومان در سال رسیده که بیانگر رشد قابل توجه اجاره بها طی دو دهه اخیر است.



رسیدن به نقطه اوج بحران اجاره‌نشینی

نسبت P/R (قیمت به اجاره) در بازار مسکن ایران

نسبت P/R (Price to Rent) بیان می‌کند که قیمت یک ملک چند برابر اجاره سالانه آن است و یکی از شاخص‌های مهم در ارزیابی بازدهی سرمایه‌گذاری ملکی به‌شمار می‌رود. در بازارهای متعادل جهانی، این نسبت معمولاً بین ۱۵ تا ۲۰ است، اما در ایران، به‌ویژه تهران، در سال‌های اخیر به بیش از ۳۰ رسیده است؛ وضعیتی که نشان از بازده پایین اجاره و انگیزه بالای سفته‌بازی در خرید ملک دارد.



■ تحلیل نسبت P/R (قیمت به اجاره) در بازار مسکن ایران

کاهش عرضه در مقابل افزایش تقاضا

از شاخص اجاره و نسبت قیمت به اجاره می‌توان نتیجه گرفت که در سال‌های گذشته بخشی از خریداران نه با هدف سکونت یا اجاره‌داری، بلکه صرفاً با انگیزه حفظ ارزش پول یا سود بردن وارد بازار شده‌اند. در نتیجه با این روند شاهد افزایش خانه‌های خالی و کاهش عرضه مؤثر در بازار اجاره بوده است. در حالی که با افزایش قیمت‌ها در بازار خرید و فروش تقاضا برای اجاره نشینی رو به افزایش است.

وضعیت اجاره در برخی کلان‌شهرها

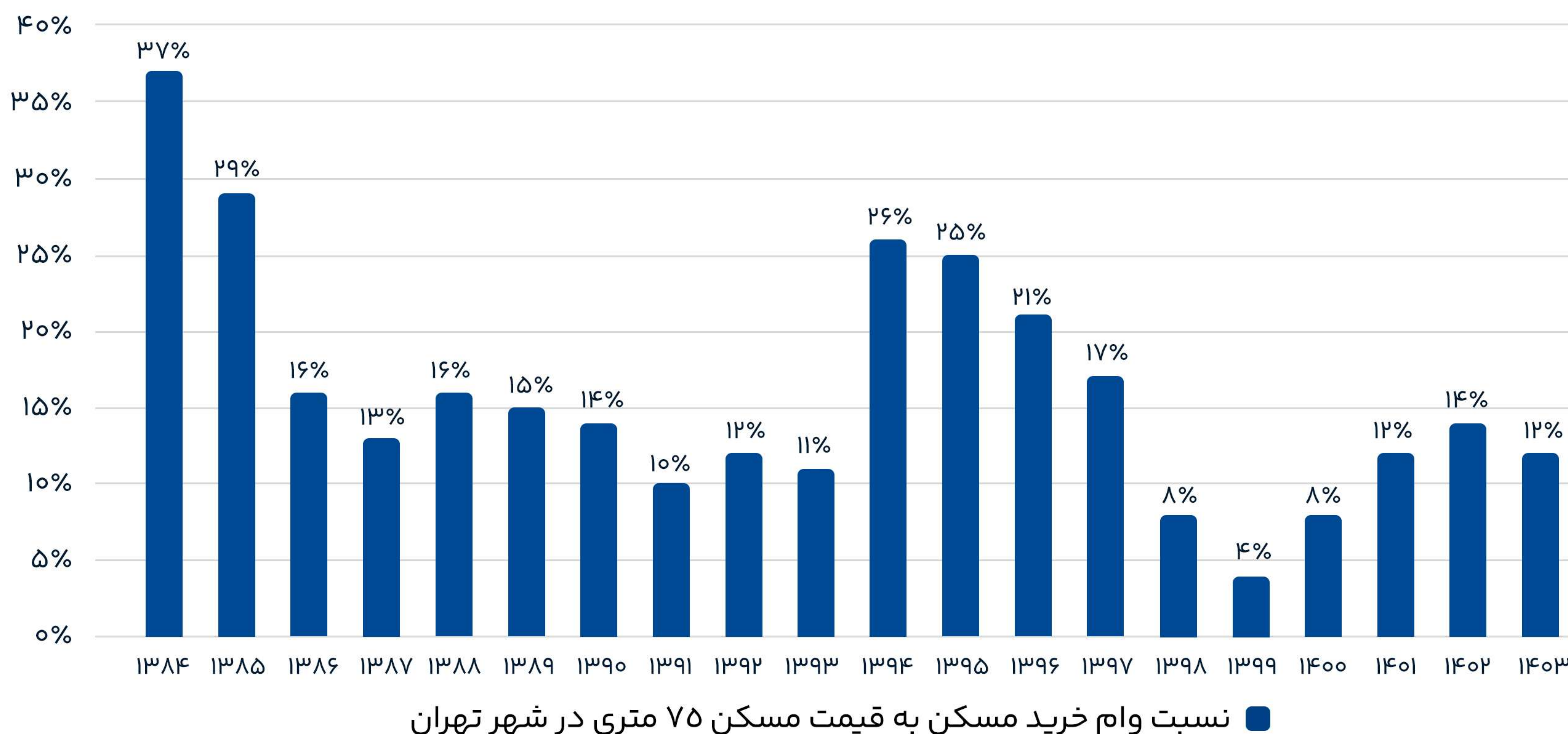
در کلان‌شهرها و مخصوصاً در واحدهای زیر ۸۰ مترمربع اجاره‌بها با شدت بیشتری افزایش یافت:



تداوم فشار بر مستأجران باعث شده تا برخی از مستأجران به دریافت وام، کوچک‌سازی واحد و مهاجرت به حومه روی بیاورند، در نتیجه، سال ۱۴۰۳ را می‌توان نقطه اوج بحران اجاره‌نشینی کشور در دهه اخیر دانست؛ بحرانی که دیگر محدود به تهران نیست و به سطح ملی گسترش یافته است.

روای خانه دار شدن با وام، همچنان دور از دسترس

در سال ۱۴۰۳، تسهیلات خرید مسکن که روزگاری نقشی مؤثر در حمایت از خانه‌اولی‌ها داشت، به دلیل جهش قیمت مسکن، تورم شدید و ناکارآمدی نظام بانکی، تا حد زیادی اثرگذاری خود را از دست داده است. برای نمونه، وام یک میلیارد تومانی زوجین در تهران فقط حدود ۱۰ مترمربع از یک واحد مسکونی را پوشش می‌دهد؛ یعنی تنها ۱۲٪ از بهای یک آپارتمان ۷۵ متری، در حالی که این نسبت در گذشته بالای ۲۵٪ بود.



وام مسکن در شهر تهران فقط ۱۲ درصد از مبلغ مورد نیاز برای خرید یک واحد ۷۵ متری را پوشش می‌دهد.

افزایش سقف وام‌ها در سال ۱۴۰۳

طبق مصوبه بانک مرکزی، سقف وام خرید مسکن در سال ۱۴۰۳ افزایش یافت:

شهرهای کوچک:
۳۰۰ میلیون (مجرد)
۶۰۰ میلیون (زوجین)

سایر کلان‌شهرها:
۴۰۰ میلیون (مجرد)
۸۰۰ میلیون (زوجین)

تهران:
۵۰۰ میلیون تومان (مجرد)
۱ میلیارد تومان (زوجین)

سقف تسهیلات ودیعه مسکن نیز افزایش یافت:

سایر مناطق: ۱۵۰ میلیون

مراکز استان‌ها: ۲۲۵ میلیون

تهران: ۳۰۰ میلیون

در حوزه نوسازی، سقف وام جعاله از ۱۶۰ میلیون به ۲۸۰ میلیون تومان افزایش یافته است.

اما چرا همچنان کارآمد نیست؟

اگرچه مبالغ وام‌ها به صورت اسمی افزایش یافته‌اند، اما در عمل، بسیاری از خانوارها به دلیل اقساط سنگین (با نرخ سود ۱۸ تا ۲۳ درصد)، ضامن رسمی، شرایط اعتباری سخت و ناترازی شدید میان درآمد و اقساط، امکان استفاده واقعی از این وام‌ها را ندارند. عملاً بسیاری از این تسهیلات فقط روی کاغذ قابل استفاده‌اند.

مقایسه بازار مسکن با دلار، شاخص بورس و طلا

چهار سال گذشته، بازارهای دارایی ایران تحت تأثیر تورم ساختاری، جهش‌های ارزی و نااطمینانی سیاسی، نوسانات شدیدی را تجربه کردند. در این دوره:

بازار طلا و دلار آزاد با بازدهی بین ۷۰ تا ۹۰٪، بیشترین سودآوری را داشتند.



بازار مسکن با بازدهی حدود ۴۵ تا ۵۰٪، پایین‌تر از طلا و ارز، اما به مراتب بالاتر از بورس قرار گرفت.



بازار بورس عملکردی ضعیف، پرنوسان و غالباً منفی را ثبت کرد.



مزایا و محدودیت‌های این تحلیل

با وجود بازدهی کمتر، مسکن باثبات‌ترین بازار از نظر نوسانات بود؛ در حالی که ضریب تغییرات قیمت در بورس بالای ۵۰٪ بود، مسکن تنها ۲۸٪ نوسان داشت. این ویژگی باعث شد نسبت بازده به ریسک در بازار مسکن از سایر بازارها بهتر باشد و آن را به انتخابی مناسب برای خانوارهای ریسک‌گریز تبدیل کند.

همبستگی مسکن و نرخ ارز:

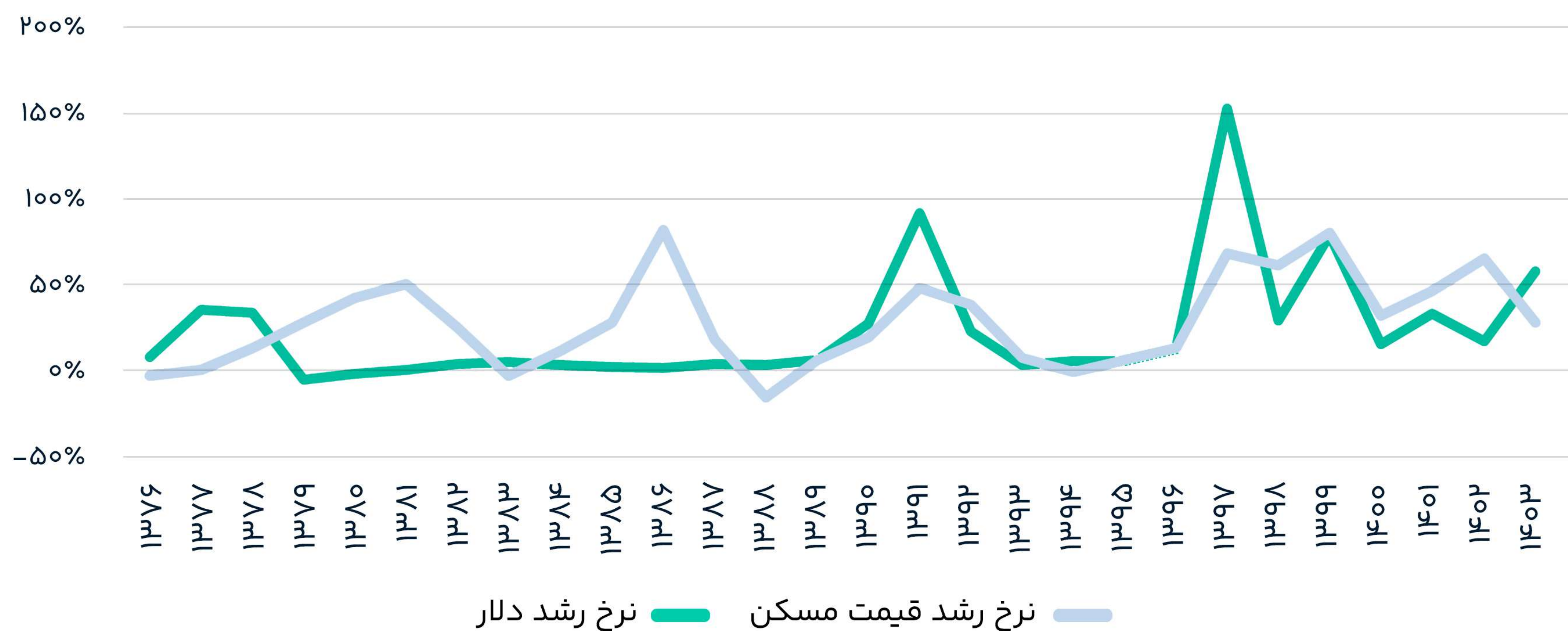
رابطه قوی و دیرپای قیمت مسکن با نرخ ارز همچنان برقرار است. در اغلب دوره‌ها، رشد قیمت دلار با جهش هم‌زمان یا با تأخیر در بازار مسکن همراه بوده است. این همبستگی نشان می‌دهد که ملک، در کنار طلا، به‌عنوان پناهگاه دارایی در دوره‌های بی‌ثباتی ارزی و تورمی عمل می‌کند.

ارزیابی نهایی:

در مجموع، بازار مسکن توازن میان بازده، ثبات و محافظت در برابر تورم فراهم کرده است. اگرچه با چالش‌هایی مانند نقدشوندگی پایین، سرمایه اولیه بالا و فضای سیاست‌گذاری مبهم روبه‌روست، اما تا زمان حل شدن مشکلات بازار سرمایه و تداوم تورم ساختاری، مسکن همچنان یکی از گزینه‌های اصلی سرمایه‌گذاری خانوارهای ایرانی خواهد بود.

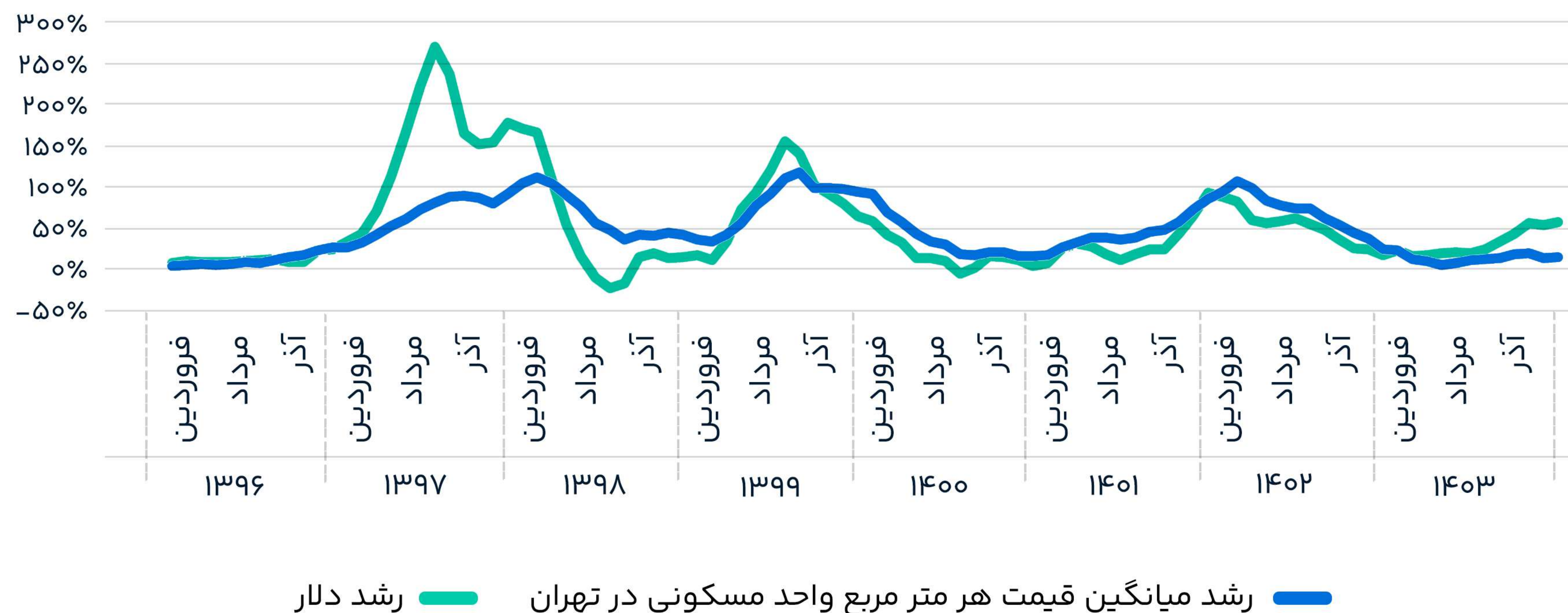
مقایسه تغییرات دلار با قیمت مسکونی در کشور

روند بلندمدت نشان می‌دهد تغییرات قیمت مسکن در کشور همبستگی زیادی با نوسانات نرخ ارز دارد.



مقایسه تغییرات دلار با قیمت مسکونی در شهر تهران

نوسانات نرخ دلار در سال‌های اخیر همواره محرک اصلی رشد قیمت مسکن در تهران بوده و همبستگی بالایی میان این دو شاخص دیده می‌شود.



ریسک و چالش‌های بازار در سال ۱۴۰۴

با استناد به داده‌های بازار و روندهای سال ۱۴۰۳، بخش مسکن ایران با مجموعه‌ای از چالش‌های ساختاری، اقتصادی و زیست‌محیطی مواجه بوده که چشم‌انداز آن را نگران‌کننده کرده است:

نقدشوندگی پایین و قفل‌شدگی بازار

مسکن به دارایی‌ای غیرمولد تبدیل شده که سرمایه‌خانوارها را بلوکه کرده است.

ریسک تنش نظامی و نااطمینانی سیاسی نیز تهدیدی جدی برای ثبات بازار ایجاد کرده است.

تعداد معاملات در تهران به حدود ۵ هزار فقره در ماه کاهش یافت (کمتر از نصف میانگین بلندمدت).

زمان فروش واحدهای مصرفی به بیش از ۶ ماه و در مناطق گران‌قیمت تا ۹ ماه افزایش یافته است.

قیمت‌گذاری غیرواقعی و نبود خریدار مؤثر، بسیاری از املاک را بلااستفاده کرده است.

فشار شدید در بازار اجاره

۱ اجاره‌بها در تهران ۳۸-۴۰٪ و در واحدهای کوچک تا ۵۰٪ رشد داشته است.

۲ نسبت قیمت به اجاره (P/R) به عدد نگران‌کننده ۳۲-۳۵ رسیده است (بالتر از حد تعادل جهانی)

۳ مهاجرت گسترده مستأجران به حومه، به رشد سکونت‌گاه‌های کم‌زیرساخت و پرخطر منجر شده است.

ناترازی عرضه و تقاضا

۱ در حالی که نیاز سالانه به مسکن بیش از ۷۰۰ هزار واحد است، تنها ۳۱۰ هزار واحد در سال ۱۴۰۳ تکمیل شد.

۲ دهک‌های متوسط و پایین، به دلیل ناتوانی مالی، عملاً از بازار خرید و حتی اجاره خارج شده‌اند.

بحران سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز

۱

ساخت‌وساز در دهک‌های هدف به دلیل نبود سیاست‌های حمایتی پایدار، تورم مصالح و بازده پایین اجاره کاهش یافته.

۲

سود اجاره کمتر از ۳٪ در برابر تورم ۴۰٪، انگیزه سرمایه‌گذاران برای اجاره‌داری را از بین برده است.

۳

انباشت خانه‌های خالی بدون مشوق یا مالیات مؤثر، باعث حبس سرمایه در دارایی‌های غیرمولد شده است.

چالش‌های محیط‌زیستی و انرژی

۱

بسیاری از ساختمان‌ها بدون رعایت مبحث ۱۹ و استانداردهای بهینه‌سازی مصرف انرژی ساخته می‌شوند.

۲

مصرف انرژی مسکن در ایران سه برابر میانگین جهانی است.

۳

فرونشست زمین در مناطق مرکزی و بحران چندوجهی در منابع آب، برق و گاز، تهدیدی جدی برای زیرساخت مسکن به شمار می‌آید.

ناترازی منابع مالی و انسانی

۱

تسهیلات بانکی، تنها ۱۰-۱۵٪ قیمت واحد نوساز را پوشش می‌دهند.

۲

رشد ۵۰٪ هزینه‌های ساخت، آغاز پروژه‌ها را برای بسیاری از سازندگان غیرممکن کرده است.

۳

کمبود نیروی کار ماهر، به دلیل مهاجرت متخصصان و محدودیت در استفاده از اتباع خارجی، بحران ساخت‌وساز را عمیق‌تر کرده است.

جمع‌بندی

ترکیب این چالش‌ها بازار مسکن را وارد مرحله‌ای از رکود، نابرابری و بحران عملکردی کرده است. بدون اصلاحات ساختاری در سیاست‌های مالی، ساخت‌وساز، بازار اجاره و محیط‌زیست، چشم‌انداز آینده نه‌تنها روشن نیست، بلکه هشداردهنده است.

بخش دوم

بررسی وضعیت فنی ساختمان در ایران

از پشت بام تا پی ساختمان زیر ذره بین کارشناسان الوملک

میان سال‌های پرحاشیه!

براساس داده‌کاوی ده‌ها هزار آپارتمان کارشناسی شده (به واسطه سرویس کارشناسی الوملک) با عمر ۵ تا ۱۵ سال ساخت در شهرهای مختلف کشور، تعداد زیادی از آن‌ها با نواقص فنی مواجه هستند:

۴۰٪ ⚠️

با ایرادات آسانسور (لرزش، نبود تجهیزات ایمنی، فرسودگی کابین و اجزای مکانیکی)

۳۵٪ ⚠️

دارای مشکلات راه‌پله (اجرای غیر استاندارد، استفاده از مصالح ضعیف، نورپردازی نامناسب و ناایمن)

۵۰٪ ⚠️

دارای مشکلات تاسیسات (نشتی، اجرای نامناسب لوله کشی، استفاده از متریا ل بی کیفیت، و استهلاک زودهنگام سیستم‌ها)

از پشت بام تا پی ساختمان زیر ذره بین

۲۰٪ ⚠️

با مشکلات سازه‌ای جدی (ترک‌های زنده و عمیق ناشی از نشست، معمولاً به دلیل عدم رعایت ضوابط فنی ساخت)

۵۵٪ ⚠️

دارای ضعف در عایق‌کاری (عایق صوتی ناکارآمد، نفوذ رطوبت از کف و بام، ضعف در عایق حرارتی)

۴۰٪ ⚠️

فاقد حداقل الزامات ایمنی و امنیت (نبود سیستم اعلام و اطفای حریق، نداشتن دودبند در راه‌پله، یا فقدان مخازن ذخیره آب آتش‌نشانی)

۷۰٪ ⚠️

دچار نواقص در پوشش و نما (ریزش سنگ، شکستگی، اجرای نامناسب نما، و نبود نگهداری دوره‌ای مانند شست‌وشو یا تعویض درزگیرها)

■ با بالا رفتن سن بنا از ۱۶ تا ۳۰ سال ساخت میزان نواقص ذکر شده به شدت افزایش می‌یابد.

نوساز اما ناسالم!

البته خانه‌های نوساز هم چندان بی‌دردسر نیستند، ۳۵٪ از خانه‌های نوساز کارشناسی شده دارای نواقص مهم بودند:



سازندگان غیرحرفه‌ای؛ عامل اصلی مشکلات ساختمانی

براساس بررسی خانه‌های کارشناسی شده ۷۰ درصد از مشکلات ساختمان‌ها مربوط به پروژه‌هایی است که توسط سازندگان شخصی و کم‌تجربه (به‌ویژه با رویکرد بساز و بفروش) اجرا شده‌اند:

ناشی از اجرای نامناسب:

شامل به‌کارگیری نیروی کار بی‌تجربه، عدم رعایت جزئیات اجرایی، نصب غیرحرفه‌ای تاسیسات و ضعف در عایق‌کاری یا اجرای سازه

۲۵%

ناشی از نظارت ناکافی:

بسیاری از پروژه‌ها تنها به‌صورت صوری دارای ناظر هستند. بازدیدهای حداقلی، گزارش‌نویسی غیرواقعی و عدم برخورد با تخلفات اجرایی از دلایل کلیدی این ضعف‌اند.

۱۵%

ناشی از استفاده از مصالح بی‌کیفیت:

به‌ویژه در اجزایی مانند شیرآلات، سیم و کابل، پمپ‌ها، فیوزها، در و پنجره، سرامیک و چسب‌های نمای ساختمانی

۲۰%

ناشی از طراحی نامناسب:

شامل طراحی ضعیف مسیر لوله‌کشی و تهویه، شیب غیراصولی پارکینگ، نورگیری ناکافی راه‌پله و پلان‌های ناکارآمد برای زندگی واقعی

۱۰%

در معرض بلایای طبیعی!

ناایمن در برابر خطرات!

۶۰٪ از خانه‌های کارشناسی شده در برابر بلایای طبیعی فاقد ایمنی کافی (سازه مقاوم، طراحی اصولی، سیستم‌های هشدار و تخلیه اضطراری) هستند.

۴٪

در مسیر
مسیل‌های فصلی

۱۱٪

در معرض
فرونشست

۲۵٪

قرارگیری روی
گسل‌های فعال
پرخطر

۴۰٪

از مجموع خانه‌های
کارشناسی شده حدود
نیمی از آنها در معرض
حداقل یک مورد از
بلایای طبیعی پرریسک
بودند.



عدم آمادگی برای بحرانی که دیر یا زود فرا می رسد.

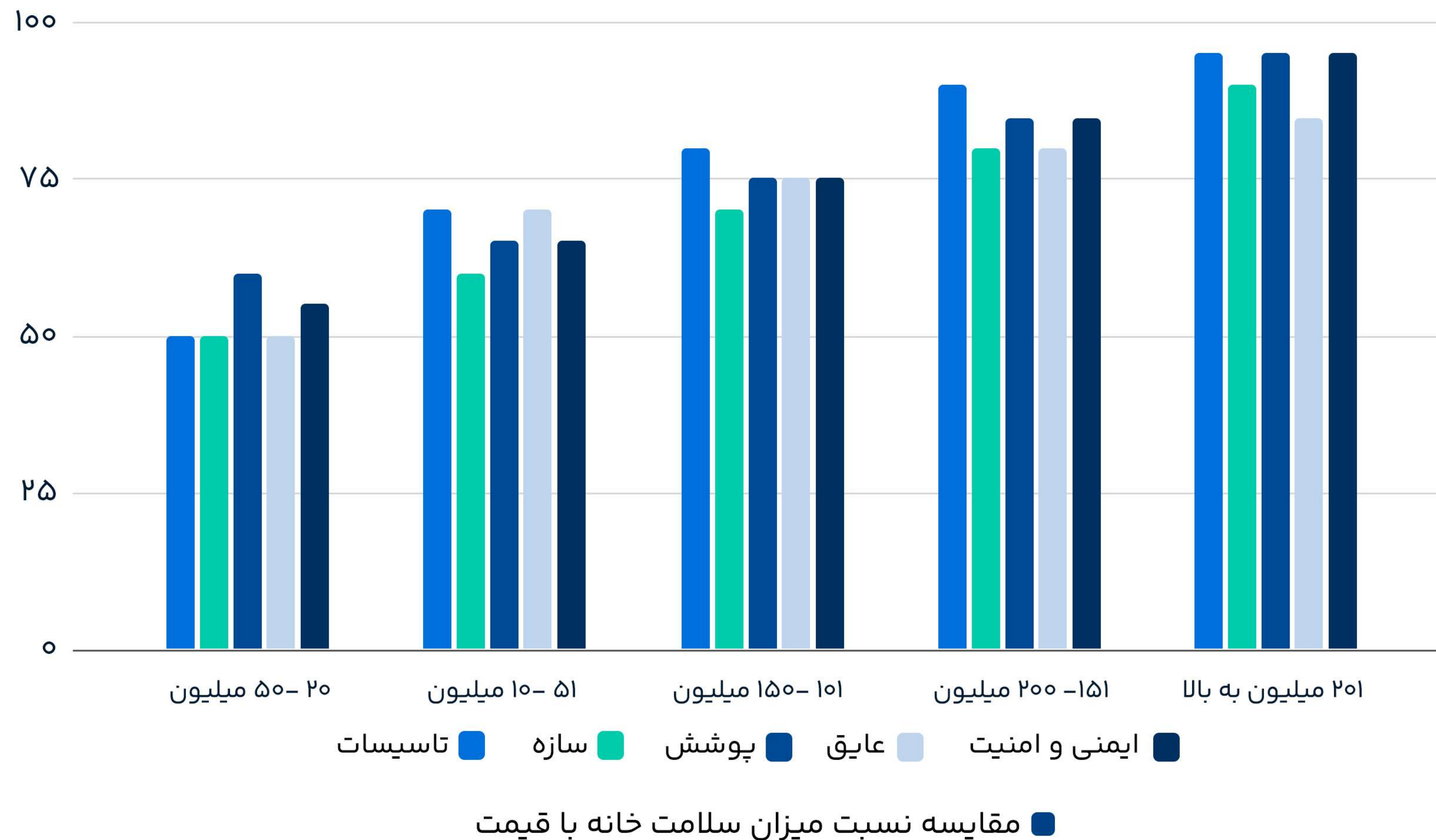


ما در الوملک، وظیفه خود می دانیم، بر اساس نتایج ده ها هزار کارشناسی انجام شده طی سه سال اخیر، هشدار دهیم که پشت ظاهر بسیاری از ساختمان ها، مشکلات جدی پنهان شده است و به خریداران توصیه می کنیم که تنها به نقشه، طبقه، نور و ظاهر ملک اکتفا نکنند؛ و ایمنی و آمادگی ساختمان در برابر بحران ها را نیز به عنوان اولویت اصلی در نظر بگیرند.

در کشور ما حجم بالایی از ساخت وسازها توسط افراد فاقد تخصص، با مصالح بی کیفیت، بدون رعایت ضوابط مهندسی و تحت نظارت های صوری انجام می شود، متأسفانه حتی بخش زیادی از ساختمان های نوساز هم با ایرادات فنی، سازه ای و ایمنی روبه رو هستند، در این شرایط خطرانی مانند زلزله، فرونشست و سیل که در ایران همواره جزو تهدیدهای واقعی هستند و می توانند در عرض چند ثانیه جان هزاران نفر از هموطنانمان را تهدید کنند. این بحران فاجعه ای خاموش است که همین حالا در دل شهرهای ما زندگی میکند و فقط منتظر یک جرقه است.

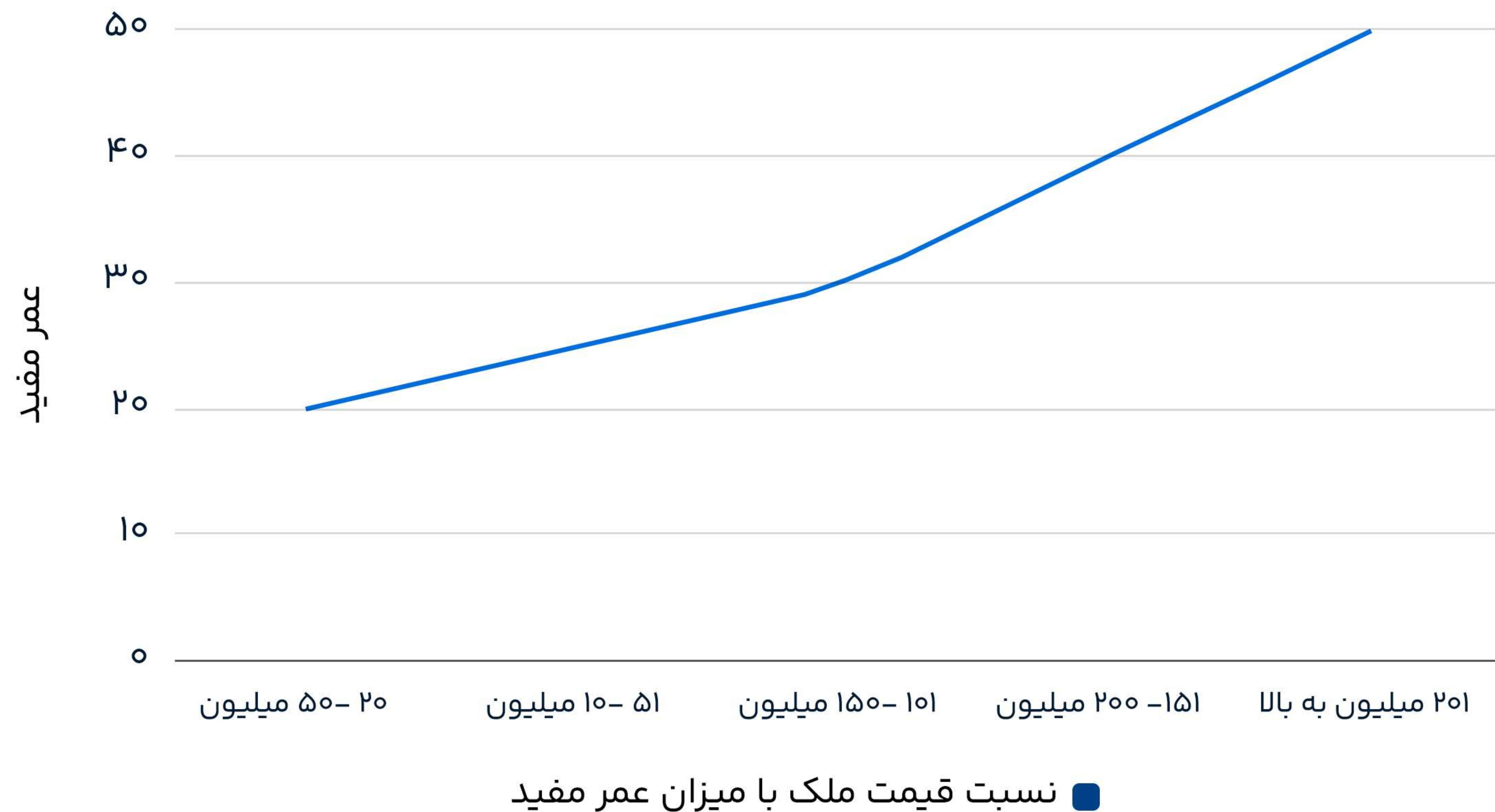
رابطه قیمت با کیفیت!

بررسی داده‌های کارشناسی شده نشان می‌دهد نسبت میزان سلامت یک ملک با میزان قیمت آن ارتباط مستقیم دارد.



هرچه گران‌تر عمر مفید بالاتر!

بررسی خانه‌های کارشناسی شده نشان می‌دهد خانه‌های گران‌تر به دلیل حساسیت بالاتر در نحوه اجرا و نظارت و کیفیت بالاتر متريال عمر مفید بالاتری دارند.



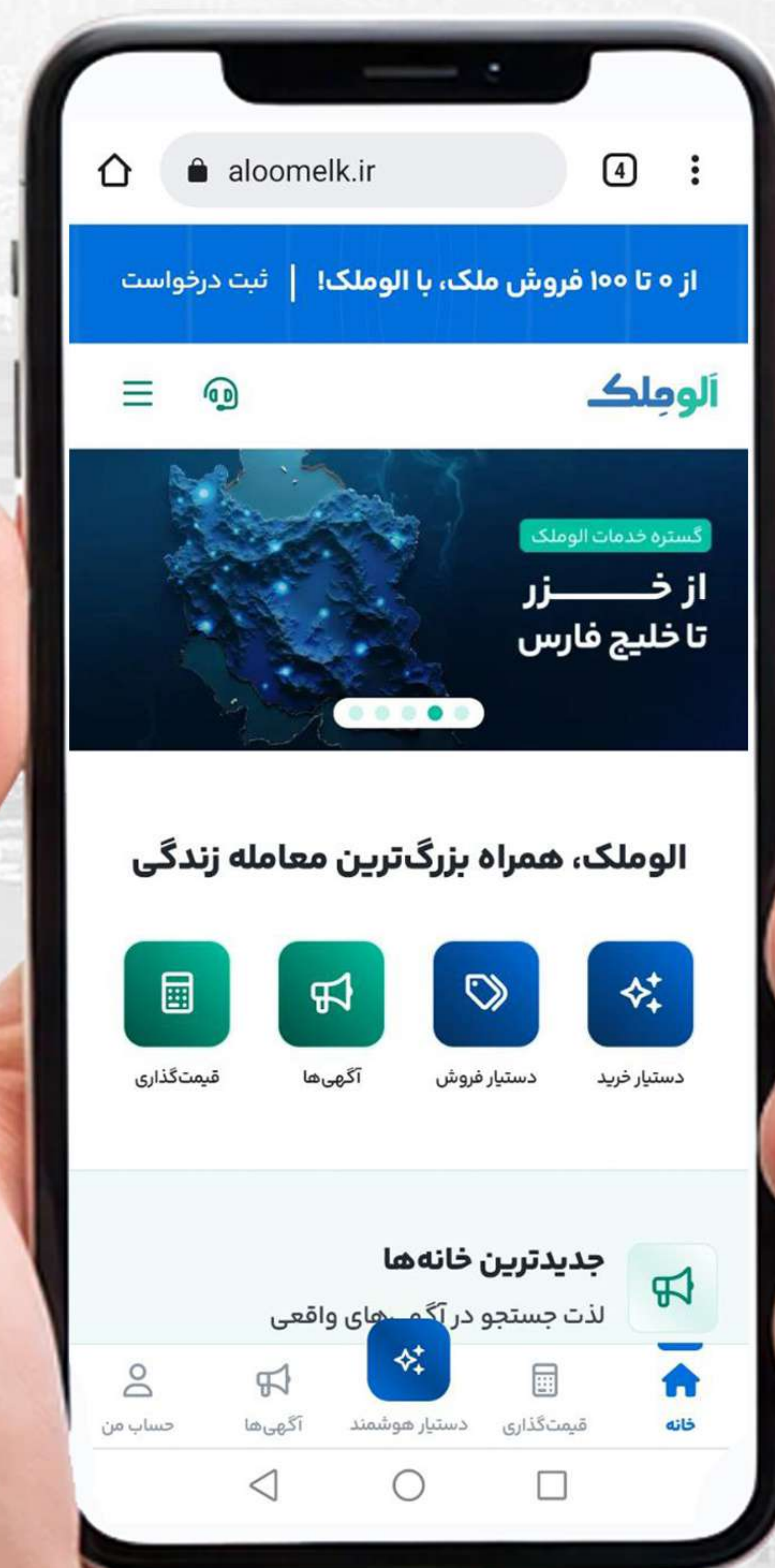
بخش سوم

گزارش عملکرد الوملک

معرفی خدمات

خدمات نوین برای بازار کشور

از سال ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۳ تلاش کردیم با تمرکز بر ارائه خدمات تخصصی قیمت‌گذاری و کارشناسی ملک راهکاری واقعی و قابل اتکا برای حل معضل عدم شفافیت و اعتماد در بازار مسکن ارائه دهیم و با توجه به چشم‌انداز تعیین شده از اواخر سال ۱۴۰۳ اقدام به راه‌اندازی زنجیره‌ای از خدمات مکمل کردیم.





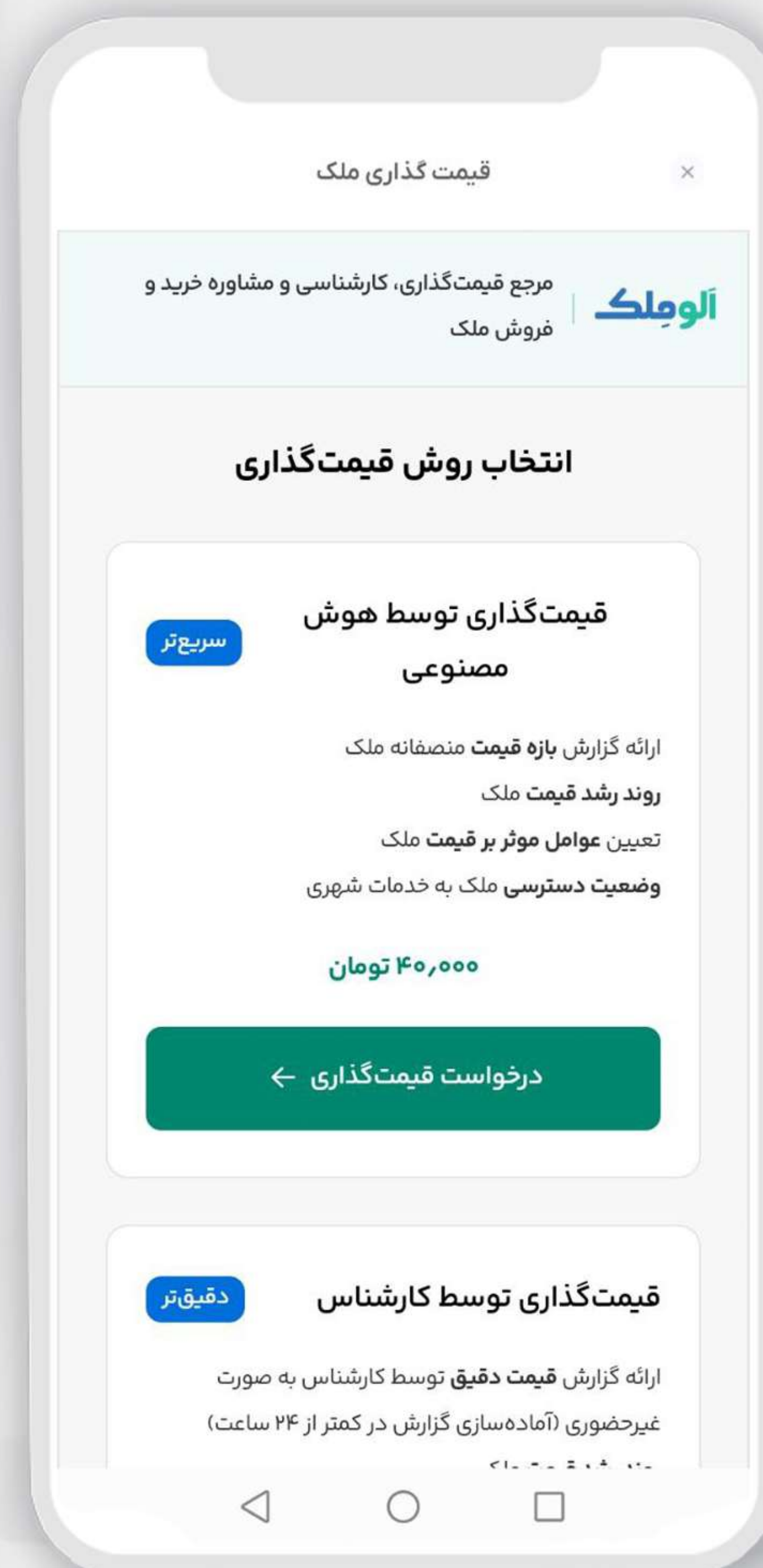
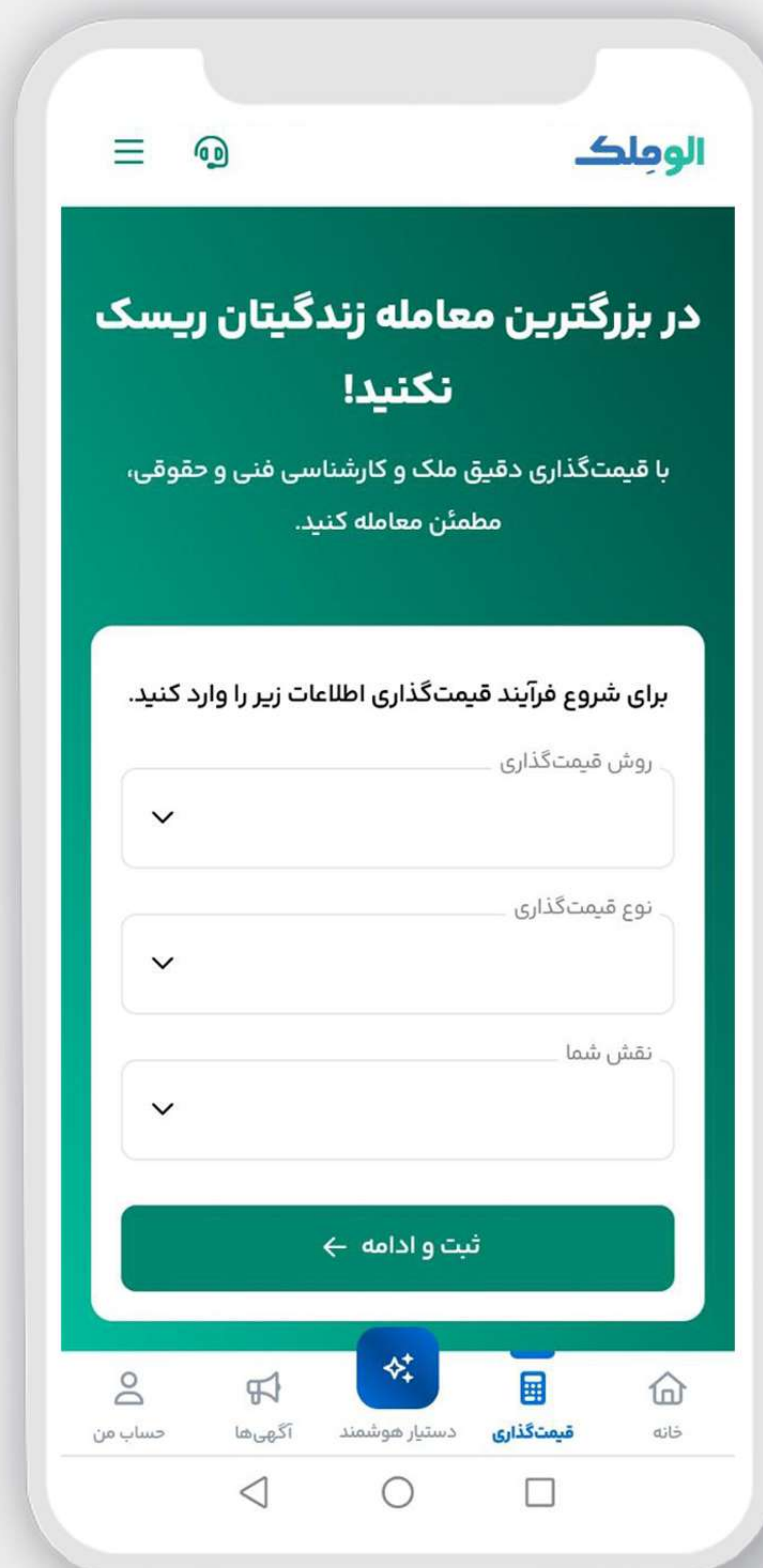
■ کارشناسی و قیمت‌گذاری حضوری:

در این سرویس کارشناس به صورت حضوری به ملک مورد نظر در زمان معین شده مراجعه می‌کند و با بررسی بیش از ۴۰۰ مورد فنی در ساختمان شامل سازه، تاسیسات و بررسی اسناد حقوقی در نهایت یک گزارش آنلاین شامل قیمت دقیق، وضعیت فنی و حقوقی و ارزیابی کارشناس از ملک را ظرف ۷۲ ساعت ارائه می‌دهد.



کارشناسی و قیمت‌گذاری غیرحضوری:

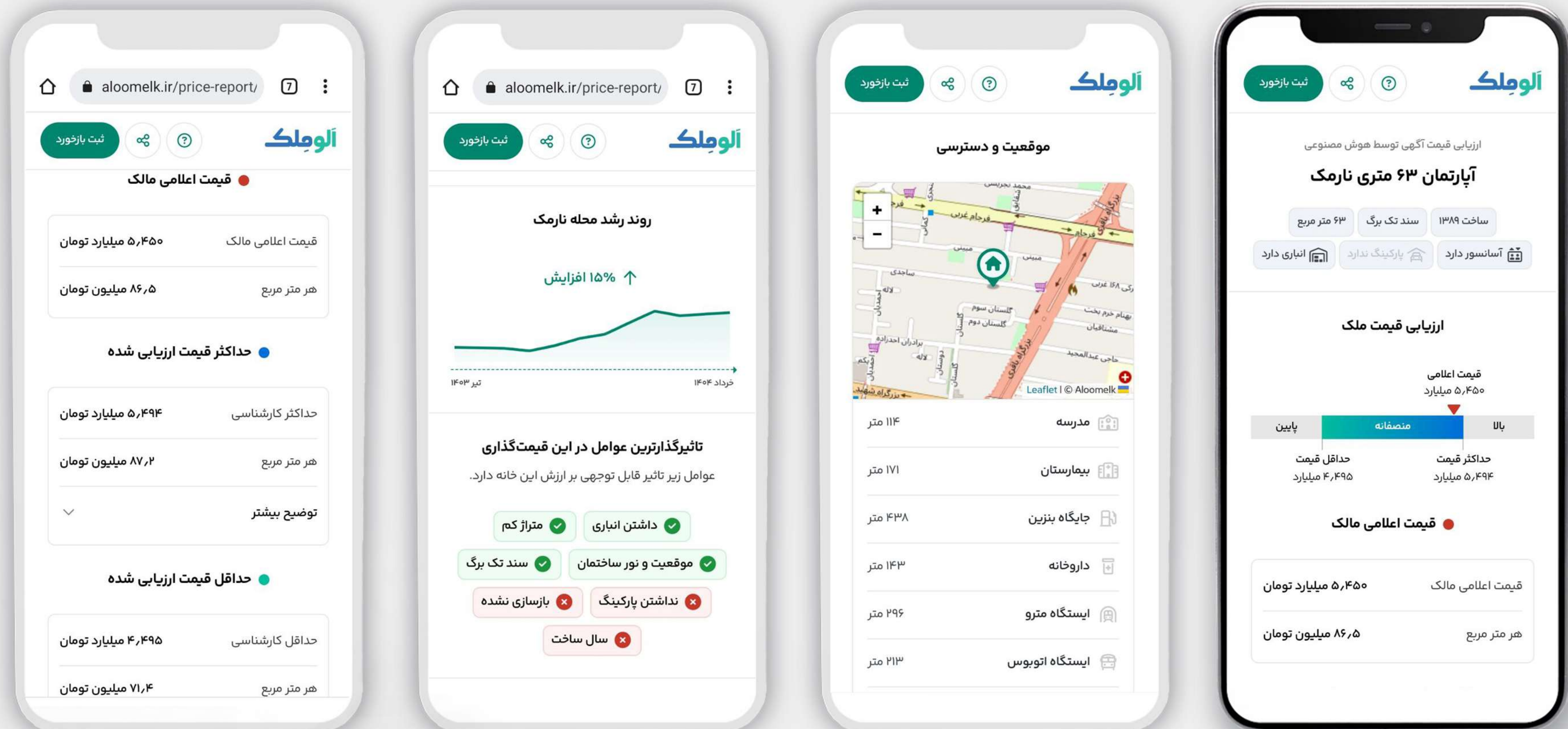
در این سرویس چشم و گوش کارشناس، متقاضی خواهد بود. متقاضی با پاسخ به سوالات فرم اطلاعات لازم برای قیمت‌گذاری و کارشناسی غیرحضوری ملک را مشخص می‌کند و کارشناس با بررسی خوداظهاری متقاضی از جمله وضعیت ساختمان و منطقه و استعلام حقوقی، در نهایت یک گزارش آنلاین شامل ارزیابی لوکیشن و دسترسی، ارزیابی نکات و مثبت و منفی، ارزیابی حقوقی و قیمت ملک ظرف ۲۴ ساعت ارائه می‌دهد.



■ قیمت‌گذاری هوش مصنوعی:

در این سرویس الگوریتم هوش مصنوعی الوملک که برای قیمت‌گذاری املاک آموزش دیده است با دقت بسیار بالا اطلاعات ملک را دریافت کرده و در کمتر از دو دقیقه با توجه به شرایط ملک و محله، قیمت‌های اعلام شده و خانه‌های معامله شده یک گزارش آنلاین شامل نکات مثبت و منفی موثر در قیمت، نمودار روند قیمت یک سال گذشته ملک، ارزیابی وضعیت دسترسی ملک و بازه قیمت منصفانه ملک در کمتر از دو دقیقه ارائه می‌دهد.

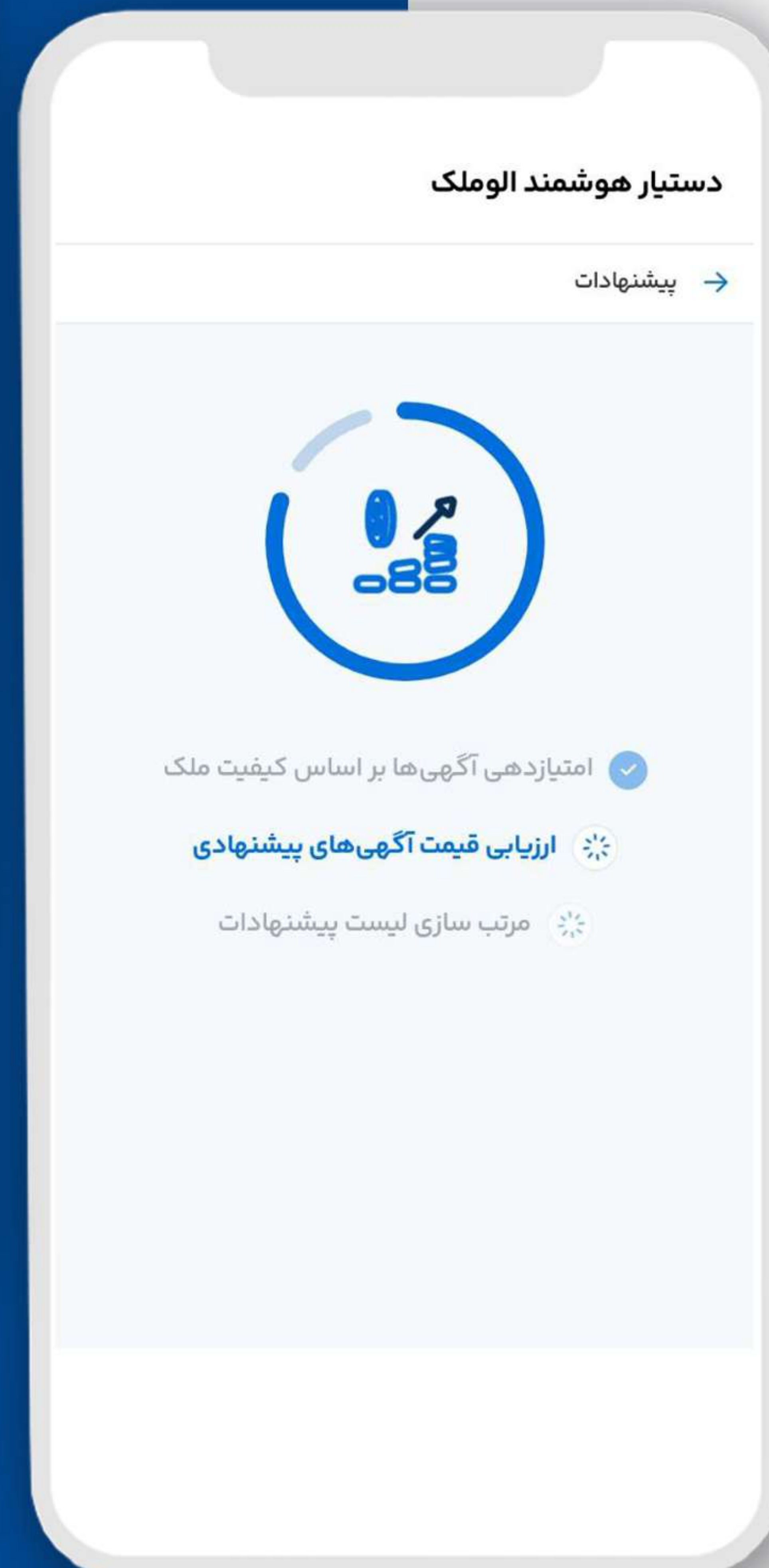
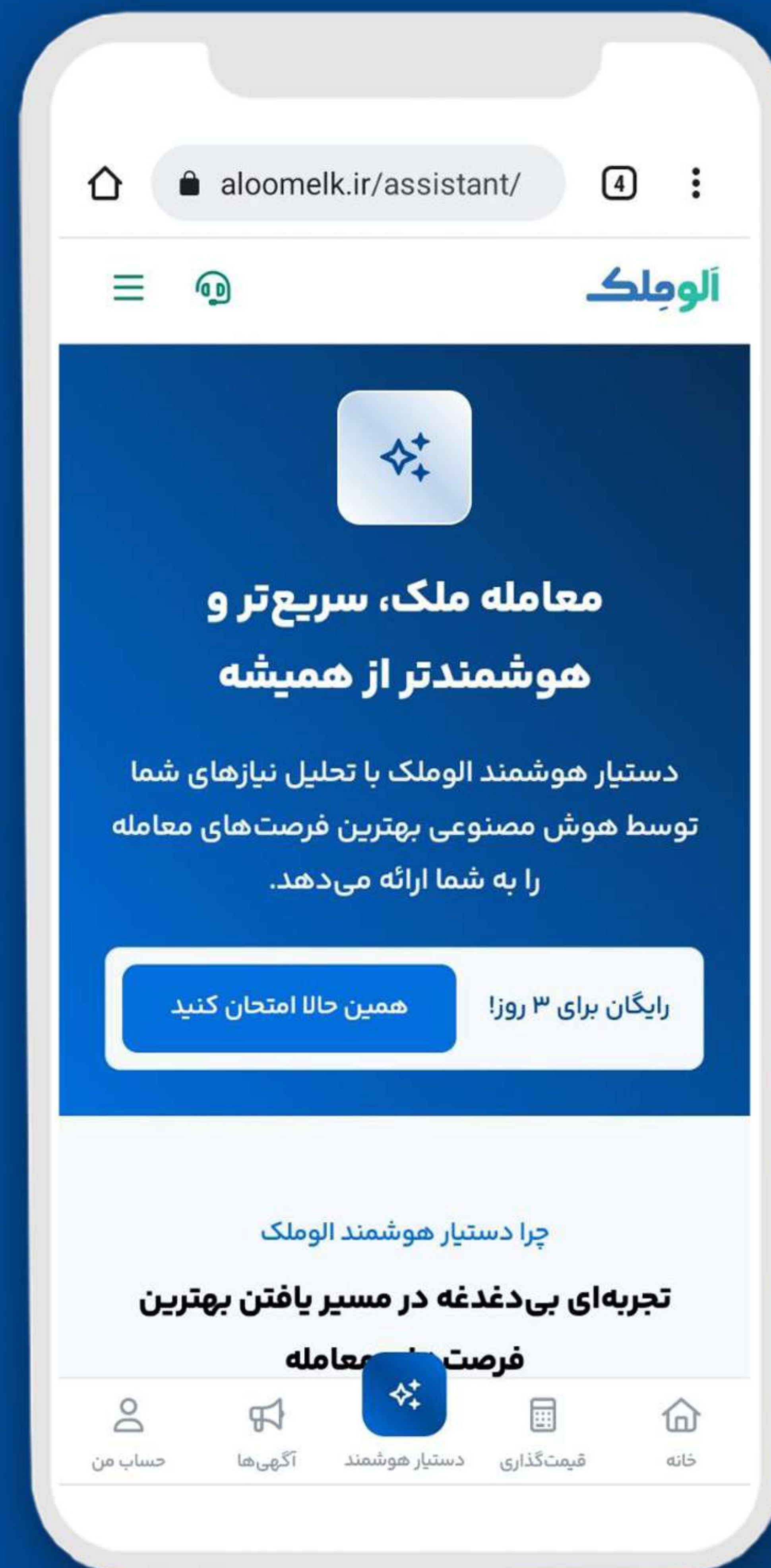
■ قیمت‌گذاری هوش مصنوعی:



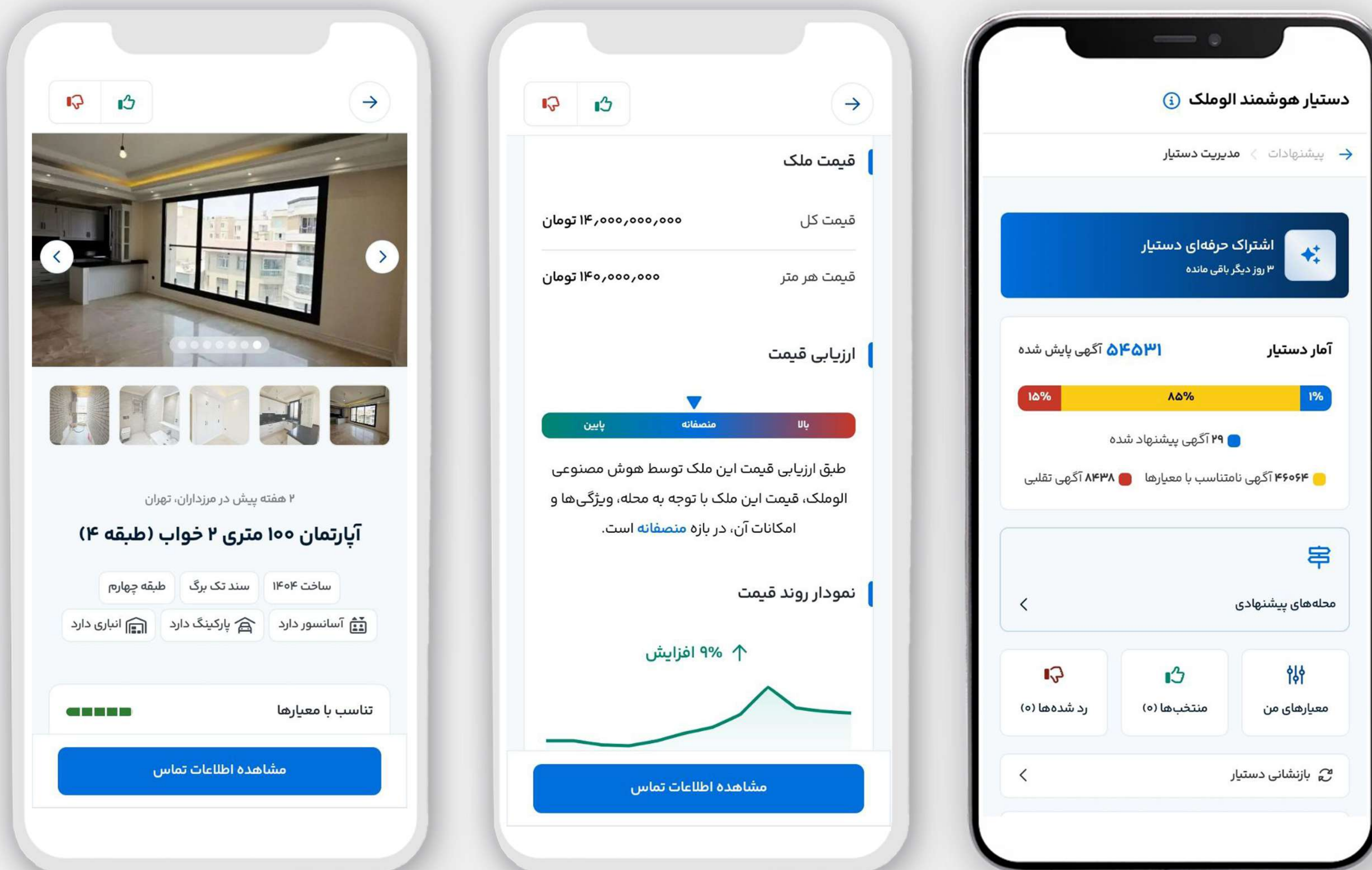
دستیار خرید هوشمند:

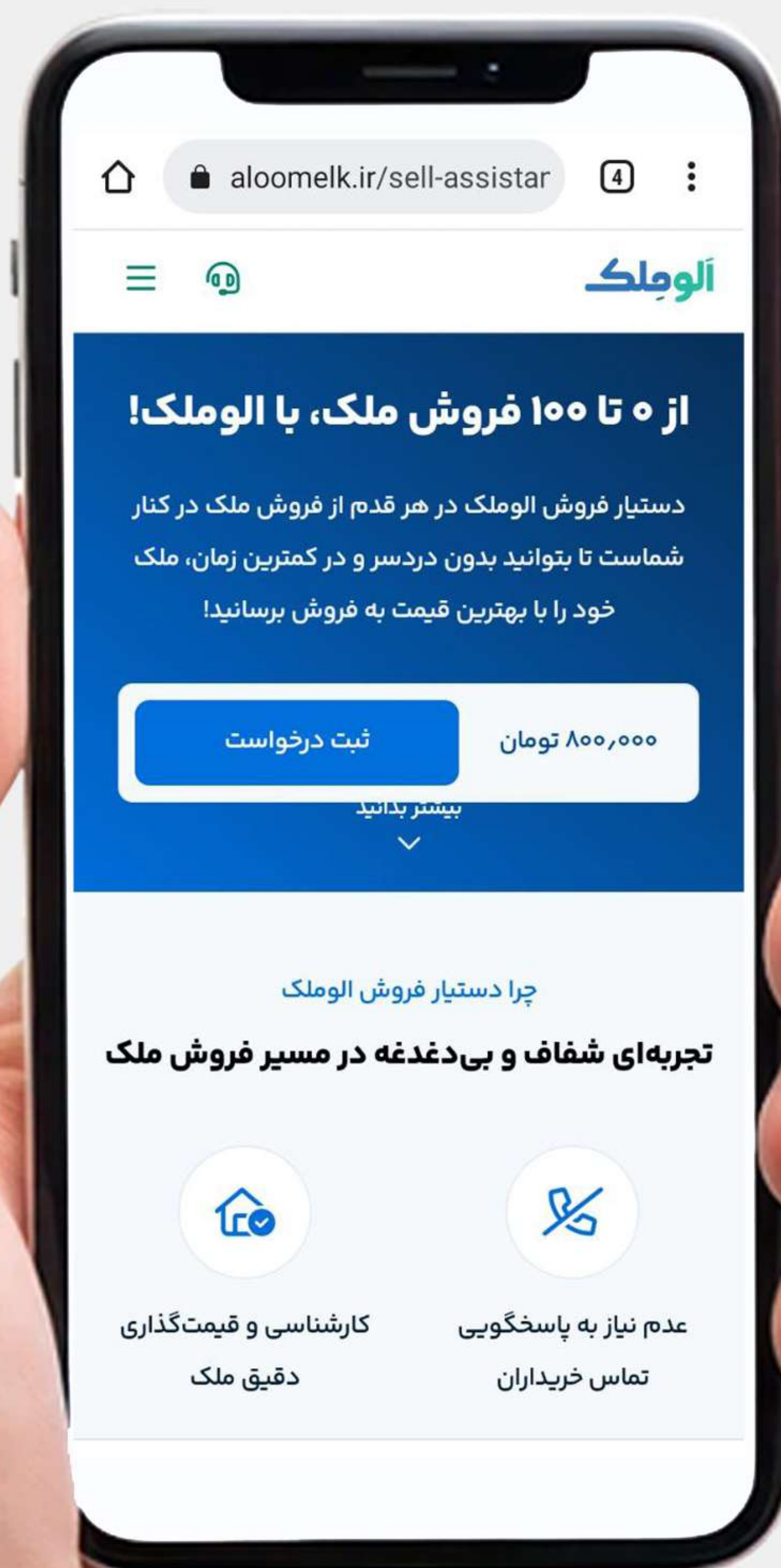
این سرویس هوشمند با هدف کمک به خریداران، معیارهای خریدار را دریافت کرده و علاوه بر پیشنهاد بهترین املاک متناسب با شرایط خریدار، بهترین محله‌هایی که خریدار می‌تواند در آنها خرید انجام دهد را نیز معرفی می‌کند، کلیه خانه‌های معرفی شده از یک فیلتر تشخیص فیک عبور کرده و اطلاعات آن صحت‌سنجی می‌شوند، این خانه‌ها همگی براساس میزان کیفیت، میزان تناسب و ارزیابی قیمت اعلامی مالک برای خریدار لیست و رتبه‌بندی می‌شوند تا خریدار در کمترین زمان ممکن به بهترین گزینه‌های خرید دست پیدا کند، علاوه بر این دستیار هوشمند روزانه جستجو می‌کند و خانه‌های جدید را یافته و به خریدار اعلام می‌کند و دیگر نیازی به جستجوی خریدار نیست.

در صورتی که خریدار مایل باشد یک کارشناس هم در کنار دستیار خرید هوشمند به بررسی موردهای یافته شده می‌پردازد، با مالکین زمان بازدید را هماهنگ می‌کند و در فرآیند مذاکرات در کنار خریدار خواهد بود.



دستیار خرید هوشمند:



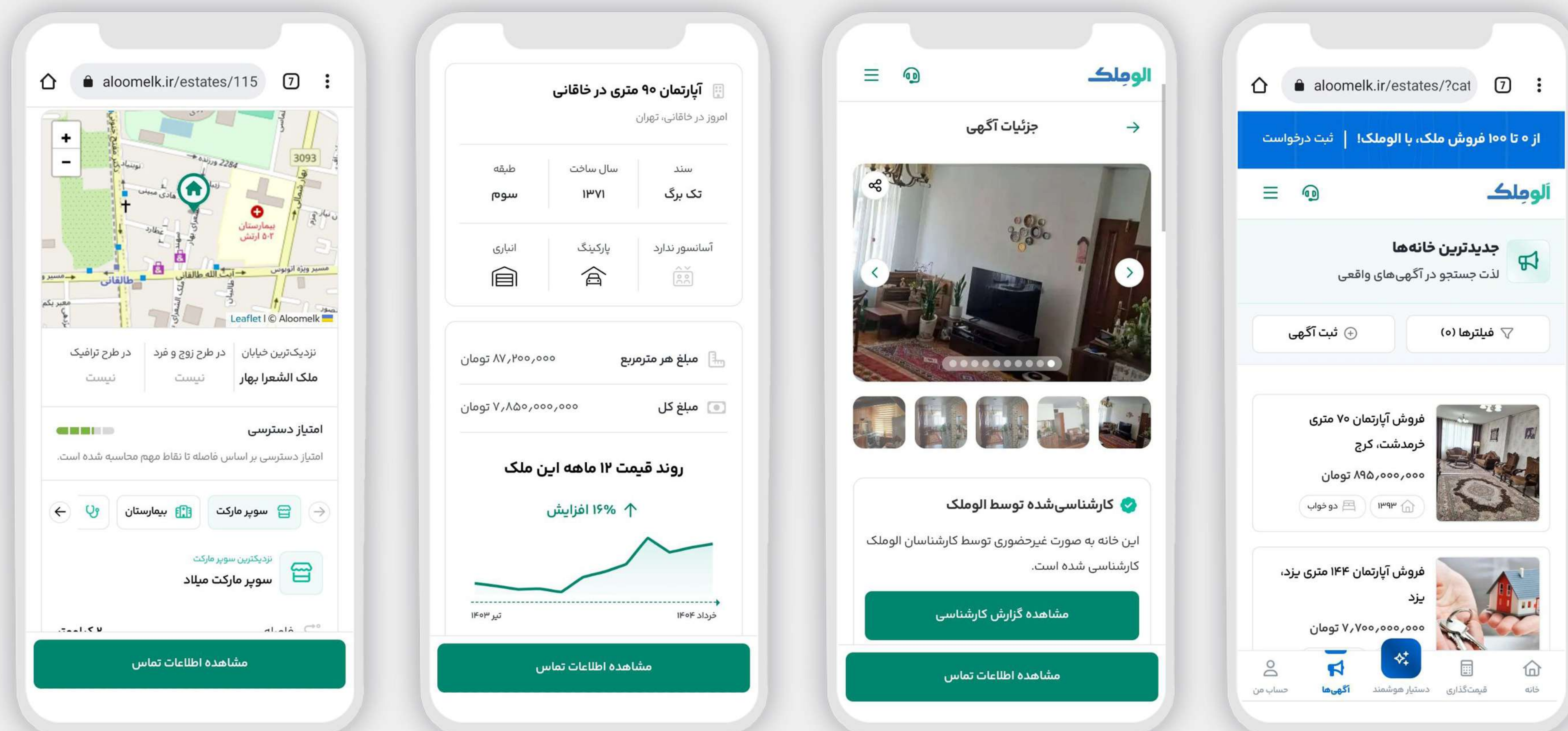


دستیار فروش:

این سرویس به فروشنده کمک می‌کند ضمن ارزیابی وضعیت بازار در مورد بهترین زمان و شرایط فروش ملک و همچنین قیمت مناسب بر اساس وضعیت ملک و بازار تصمیم‌گیری کند، علاوه بر آن با انجام تبلیغات بر روی ملک و همکاری با بهترین مشاورین املاک منطقه فرآیند فروش را تسریع کرده و در مذاکرات معامله هم همراه فروشنده است.

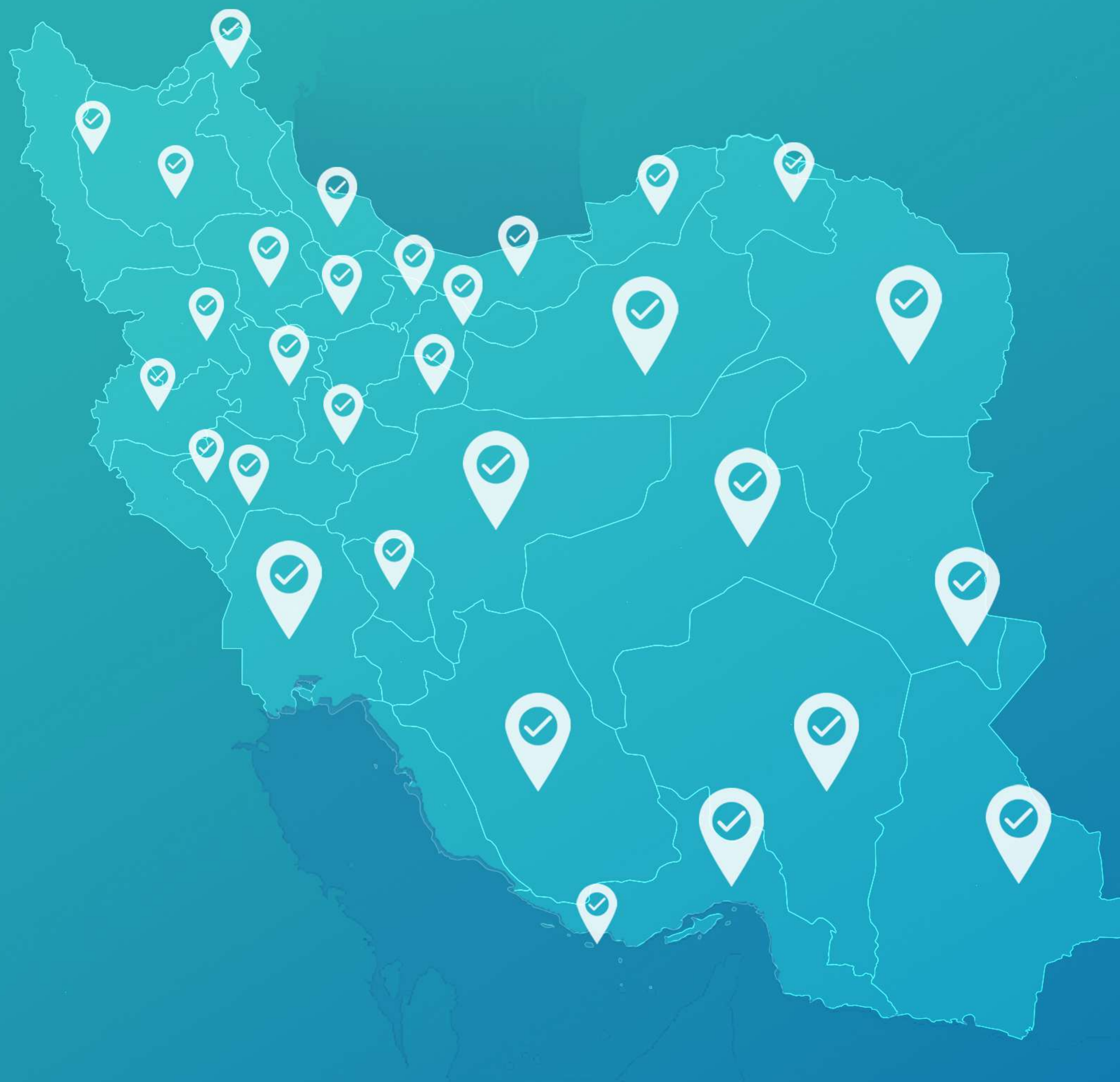
لیست آگهی خانه های کارشناسی شده:

خانه‌هایی که توسط سرویس‌های کارشناسی و قیمت‌گذاری الوملک ارزیابی می‌شوند در صورت تمایل مالک در این بخش به نمایش در می‌آیند تا خریداران با اطمینان از خانه‌هایی واقعی و کارشناسی شده دیدن کرده و با مالکین تماس بگیرند.



پوشش خدمات

از پارس تا خزر خدمتی به وسعت ایران عزیز

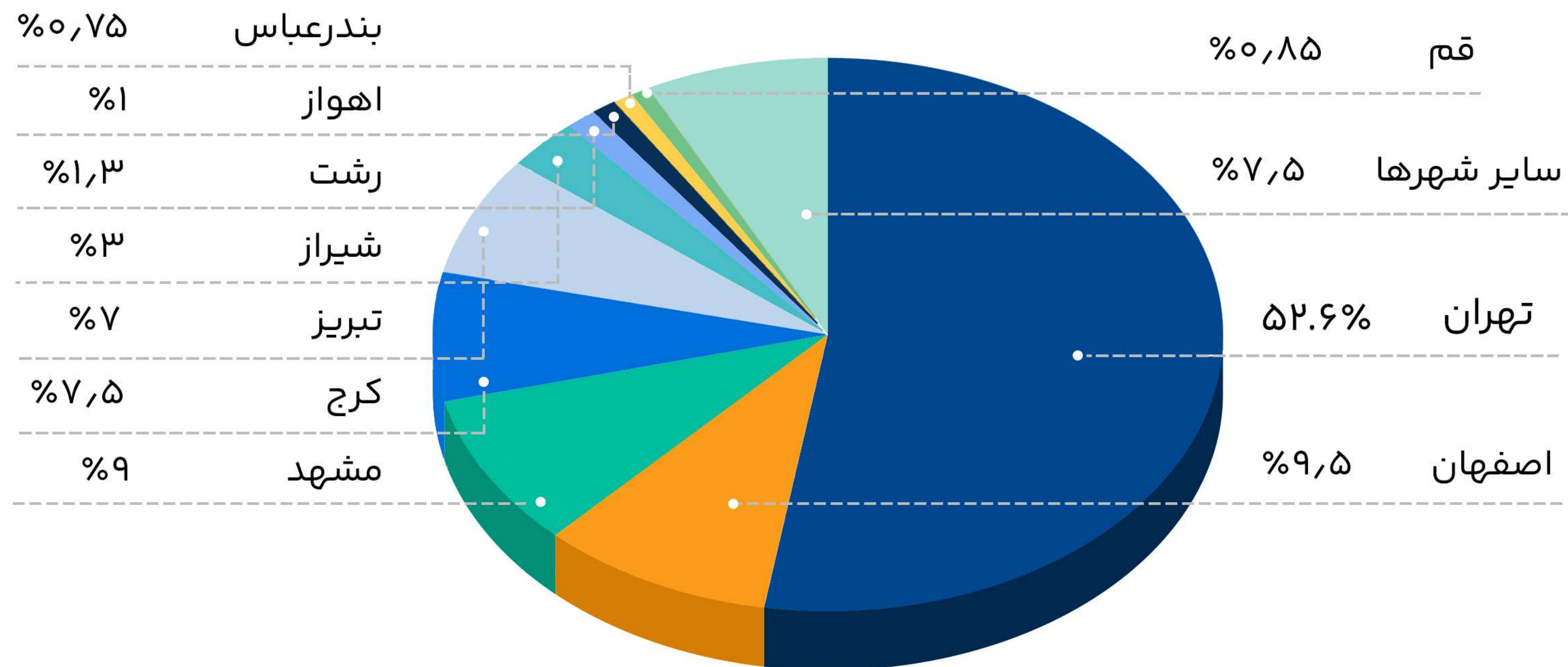


■ الوملک مرجع قیمت‌گذاری ملک در
ایران با خدمات فعال کارشناسی
و قیمت‌گذاری در ۳۲ شهر
(۳۱ مرکز استان به همراه جزیره
زیبای کیش)

■ قیمت‌گذاری ملک
در بیش از ۳۰۰۰
محل کشور

پرتقاضاترین شهرهای الوملک

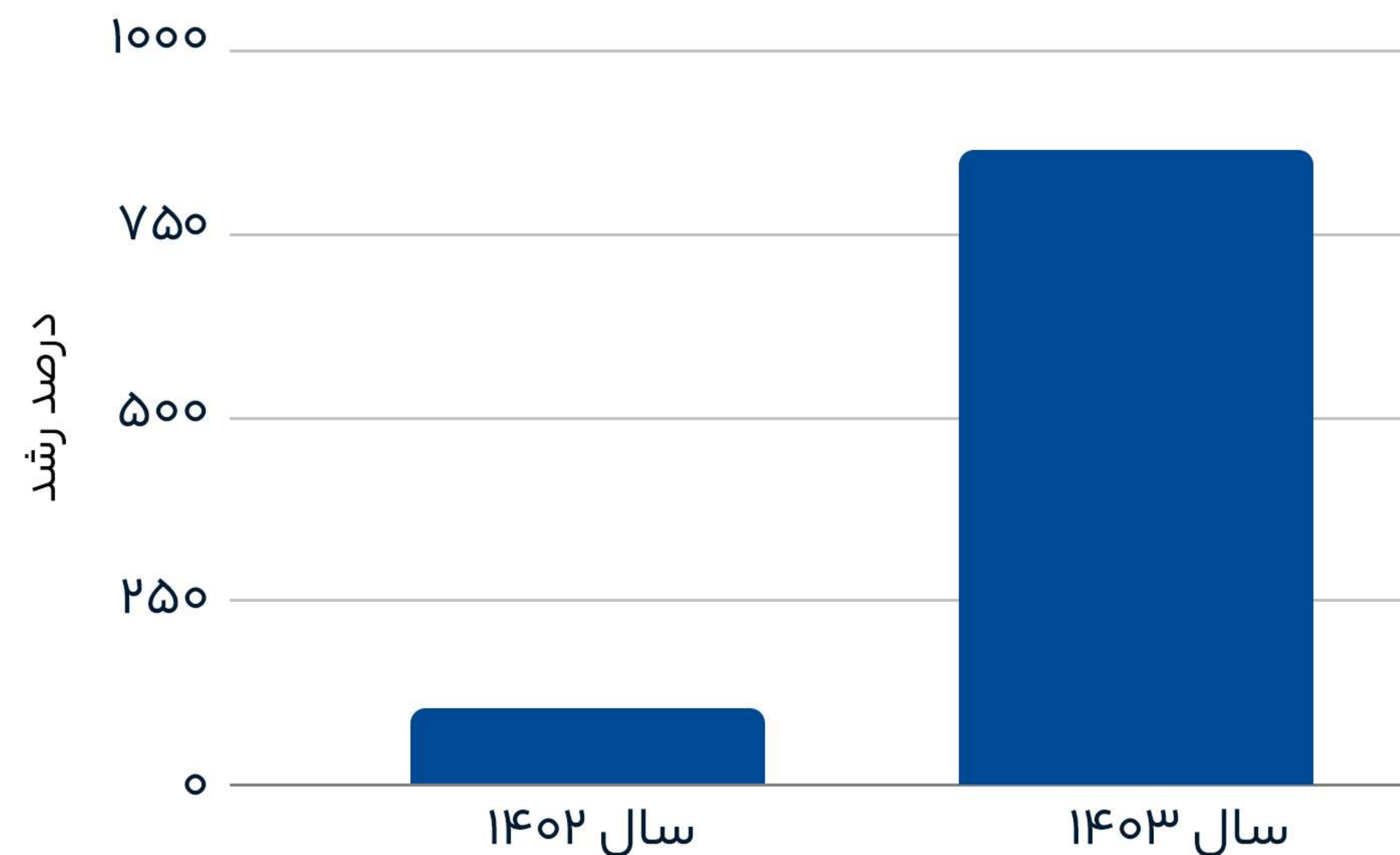
در سال ۱۴۰۳ بیشترین مشتریان الوملک از ۱۰ شهر زیر بوده است:



دسته بندی خدمات

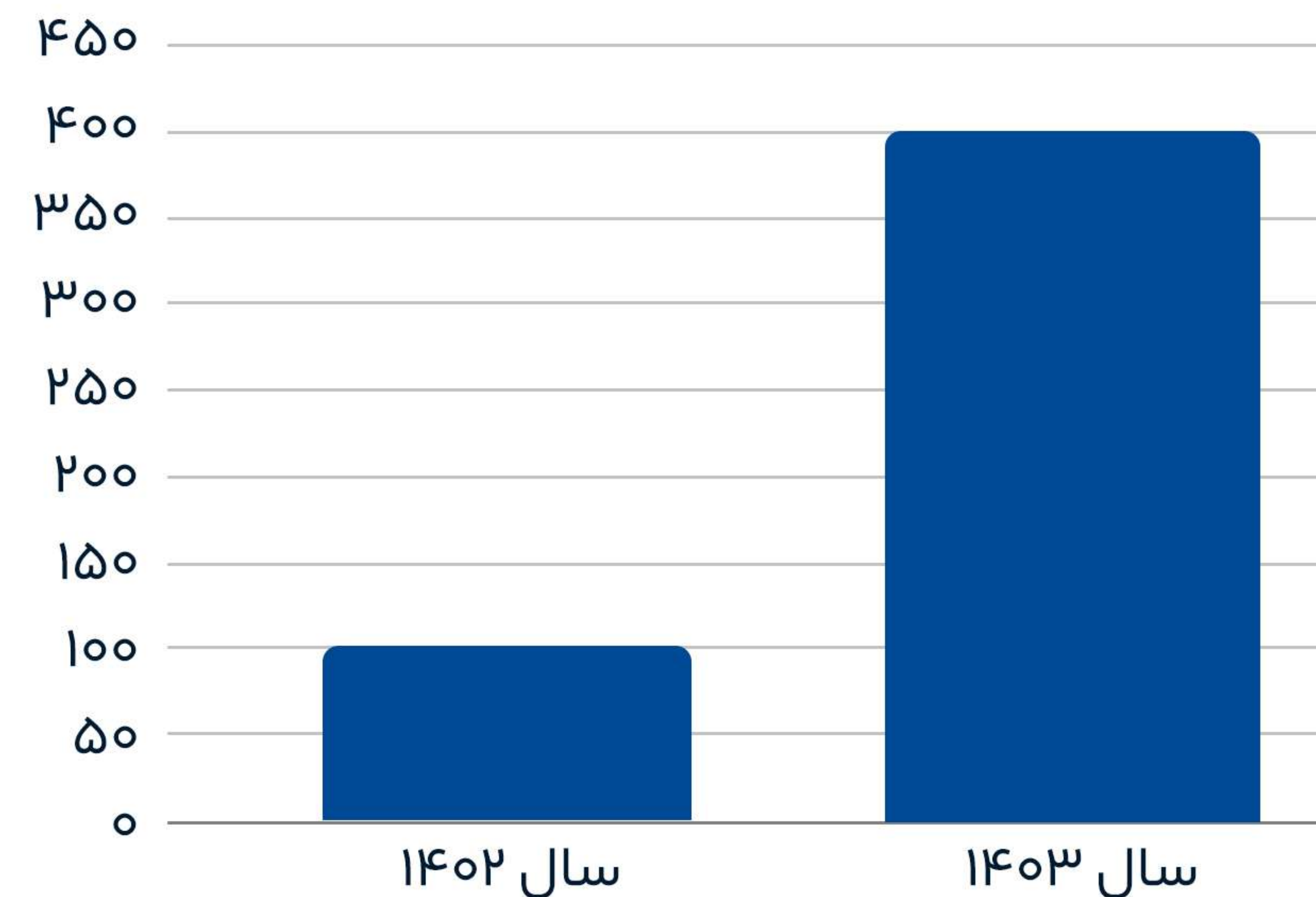
خدمات الوملک در معاملات خرید و فروش و رهن و اجاره و دسته بندی آپارتمان فعال است و هنوز وارد سایر انواع دیگر ملک یعنی ویلايي، زمين، تجاری و اداری نشده است.

رشد تعداد فروش در سال ۱۴۰۳



■ رشد بیش از ۷۰۰ درصدی تعداد فروش

رشد (GMV) میزان فروش در سال ۱۴۰۳



■ رشد ۳۰۰ درصدی میزان فروش

آمار خدمات

(NPS)
نرخ رضایت
مشتریان

۷۴٪ | 

نرخ
بازگشت
مشتریان

۲۱٪ | 

مجموع ارزش خانه‌هایی
که از خدمات الوملک
استفاده کرده‌اند

۱۰۲
همت | 

بیشترین تعداد خرید
توسط یک مشتری
در سال ۱۴۰۳

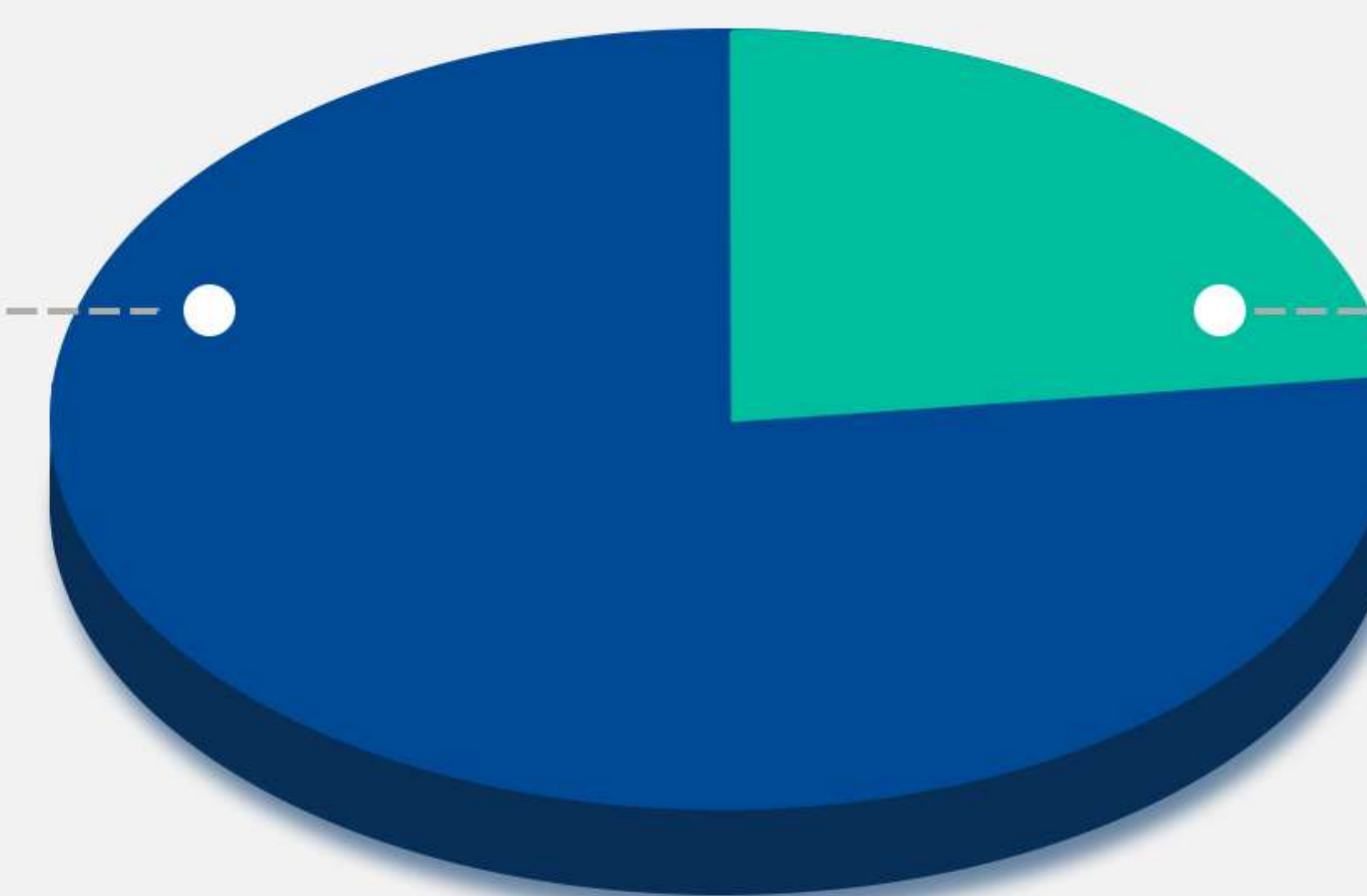
۲۸ | 

میانگین قیمت کل
خانه‌های کارشناسی و
قیمت‌گذاری شده
در سال ۱۴۰۳

۵ میلیارد و ۶۰۰ میلیون تومان | 

کمک به شفافیت بازار

۳۰ درصد از خانه‌های آگهی شده در الوملک توسط کارشناس یا هوش مصنوعی کارشناسی و یا قیمت‌گذاری شده‌اند.



۷۰%

خانه‌های آگهی شده در الوملک

۳۰%

خانه‌های کارشناسی شده

گران‌ترین خانه‌های کارشناسی و قیمت‌گذاری شده

۱۴۵ میلیارد تومان

برج باغ ۵۰۰ متری زعفرانیه همراه ۸۰ متر سوئیت و ۵ خواب مستر، فول مشاعات

۲۳۰ میلیارد تومان

پنت هاوس ۱۰۰۰ متری نوساز قیطریه ۵ خواب دارای ۷ پارکینگ

۱۳۷ میلیارد تومان

آپارتمان ۳۵۰ متری فرمانیه ۴ خواب ۴ پارکینگ، فول فرنیش، فول مشاعات

۱۵۰ میلیارد تومان

آپارتمان ۴۳۰ متری برج روما رزیدنس کامرانیه ۴ خواب ۴ طرف ویو، فول مشاعات

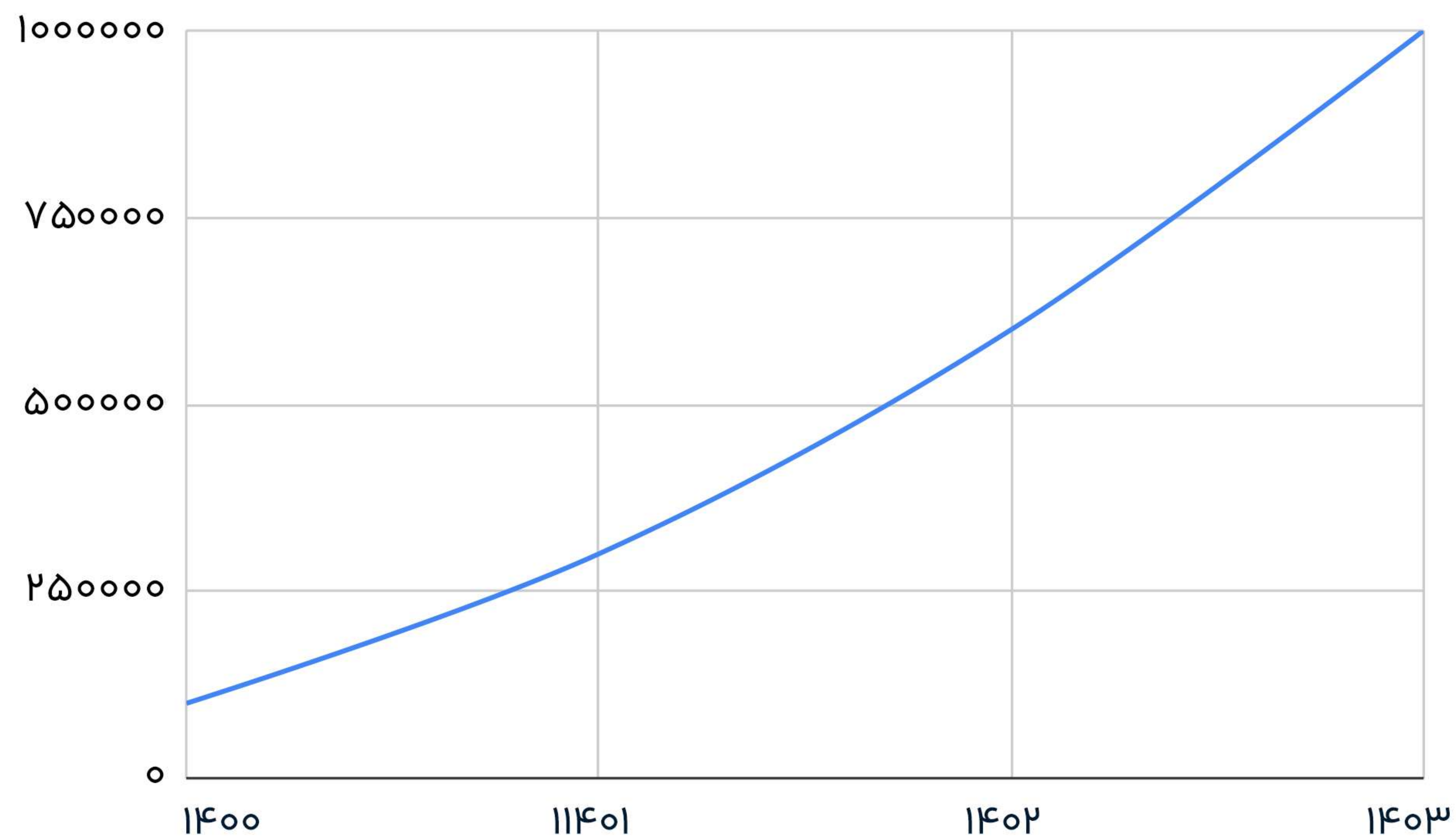
۱۳۵ میلیارد تومان

آپارتمان ۴۳۰ متری ولنجک ۴ خواب ۷ پارکینگ، فول مشاعات

تعداد کاربران و مشتریان

رشد تعداد کاربران

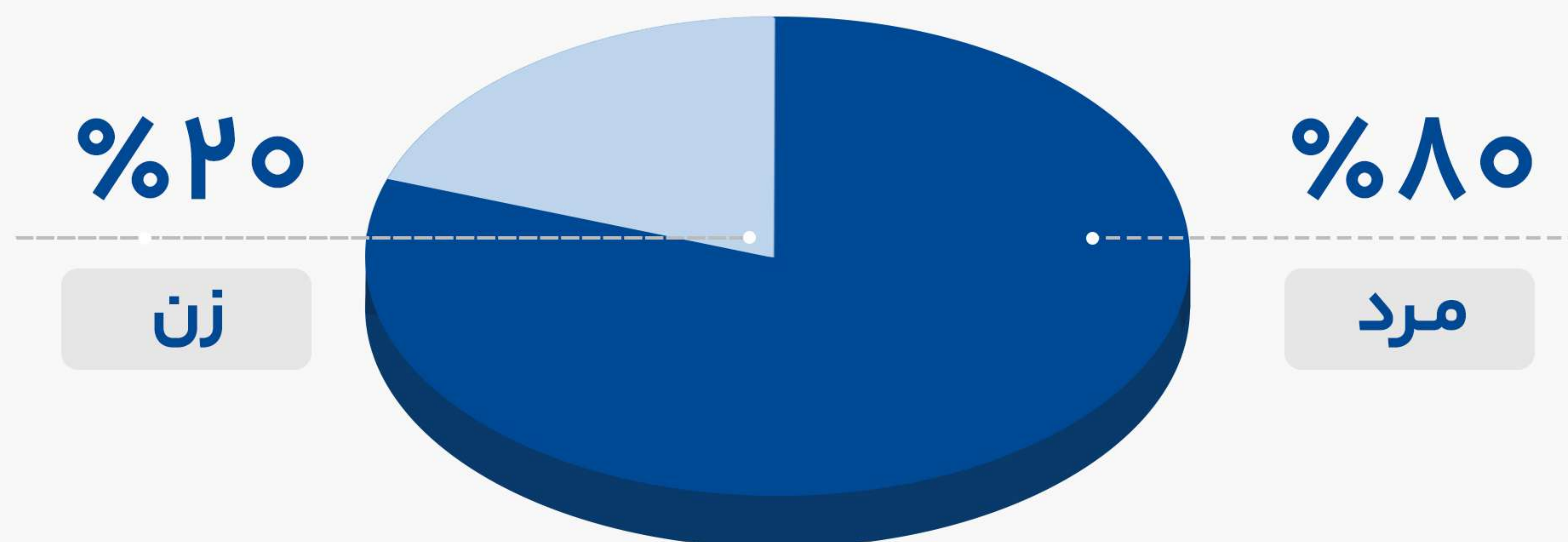
از ابتدای فعالیت تا پایان ۱۴۰۳ حدود ۲ میلیون کاربر به سایت الوملک مراجعه کرده‌اند، که فقط ۱ میلیون نفر از آنها در سال ۱۴۰۳ به جمع کاربران پیوسته‌اند.



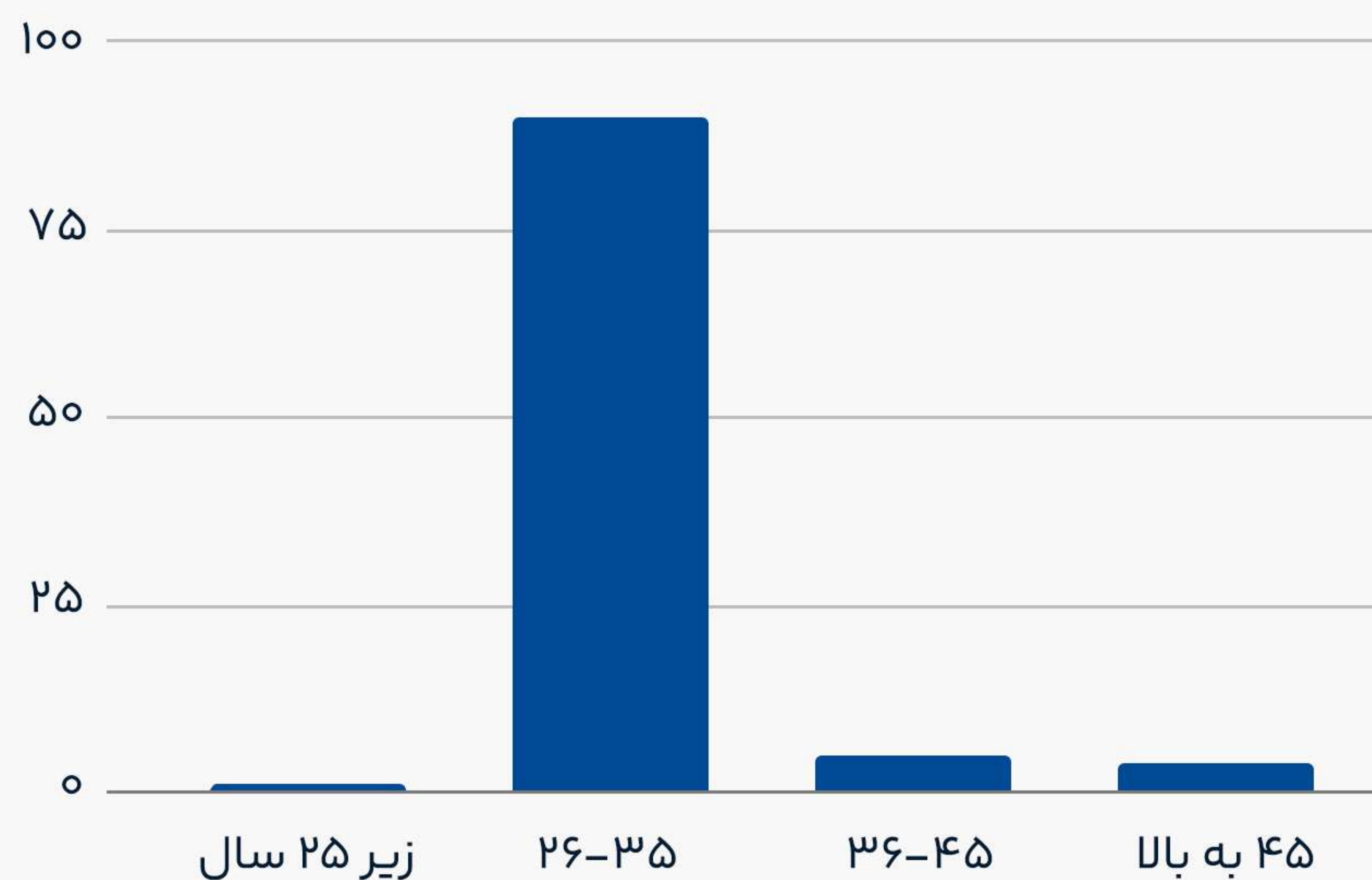
- ۱۴۰۰: ۱۰۰ هزار کاربر
- ۱۴۰۱: ۳۰۰ هزار کاربر
- ۱۴۰۲: ۶۰۰ هزار کاربر
- ۱۴۰۳: ۱ میلیون کاربر

گروه بندی کاربران

جنسیت کاربران:

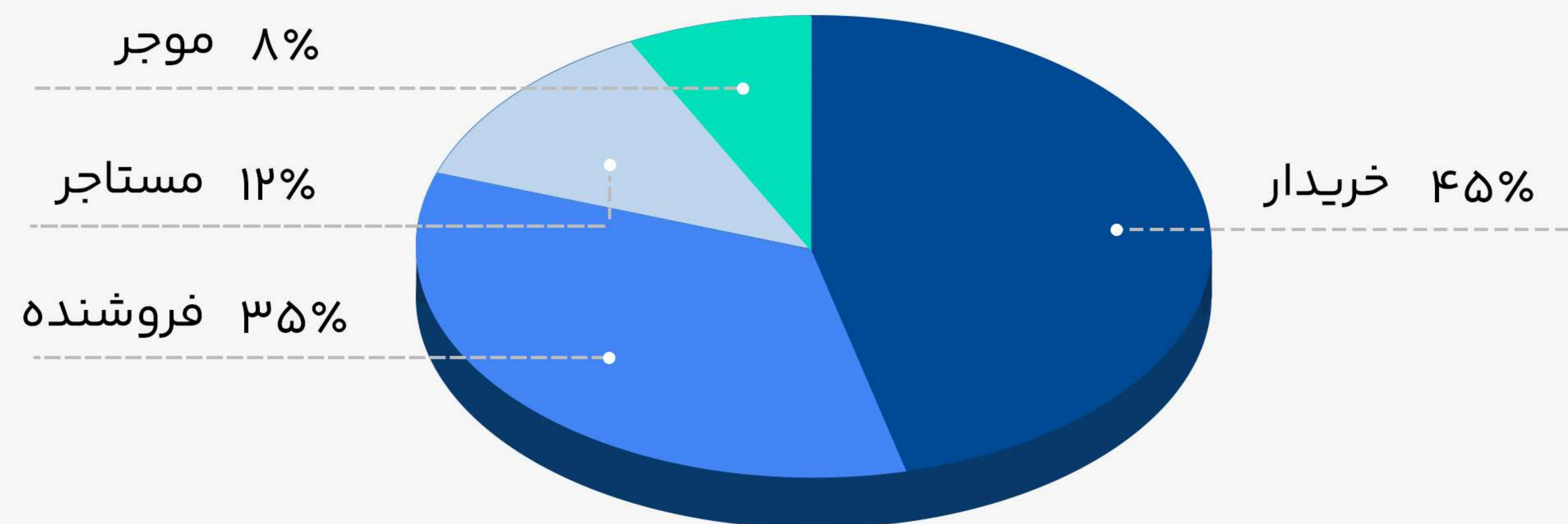


بازه سنی کاربران:

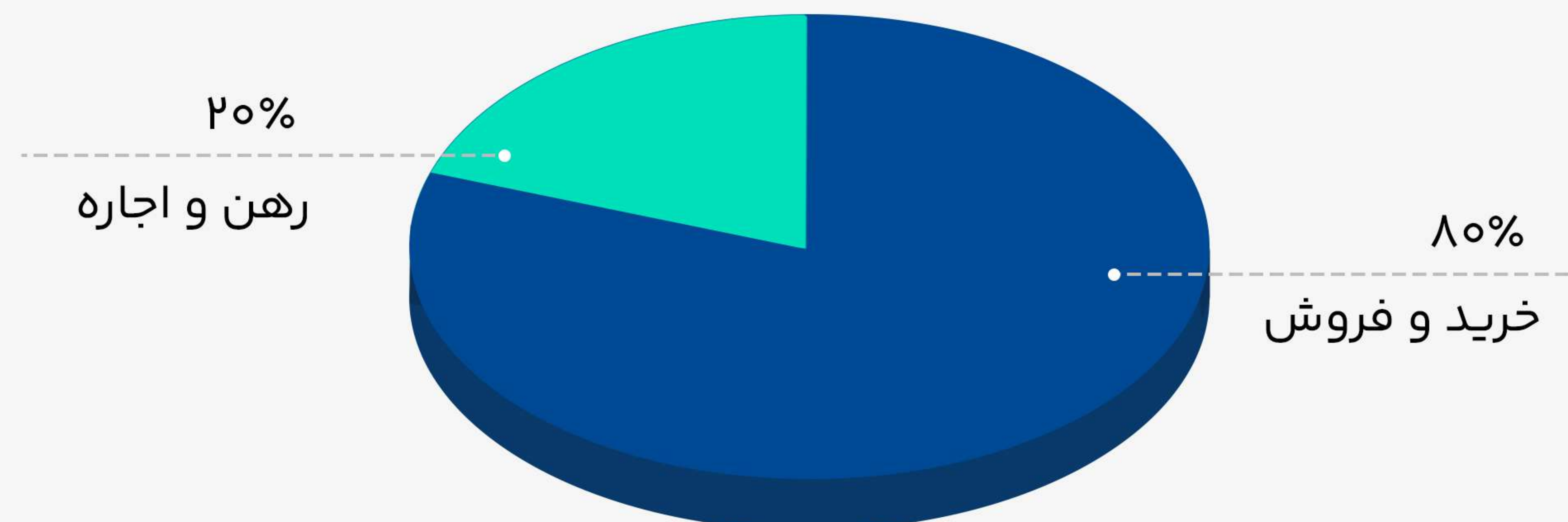


زیر ۲۵ سال	۱٪
۲۵ تا ۳۵ سال	۹۰٪
۳۵ تا ۴۵ سال	۵٪
۴۵ سال به بالا	۴٪

نسبت کاربران خریدار، فروشنده، موجر و مستاجر



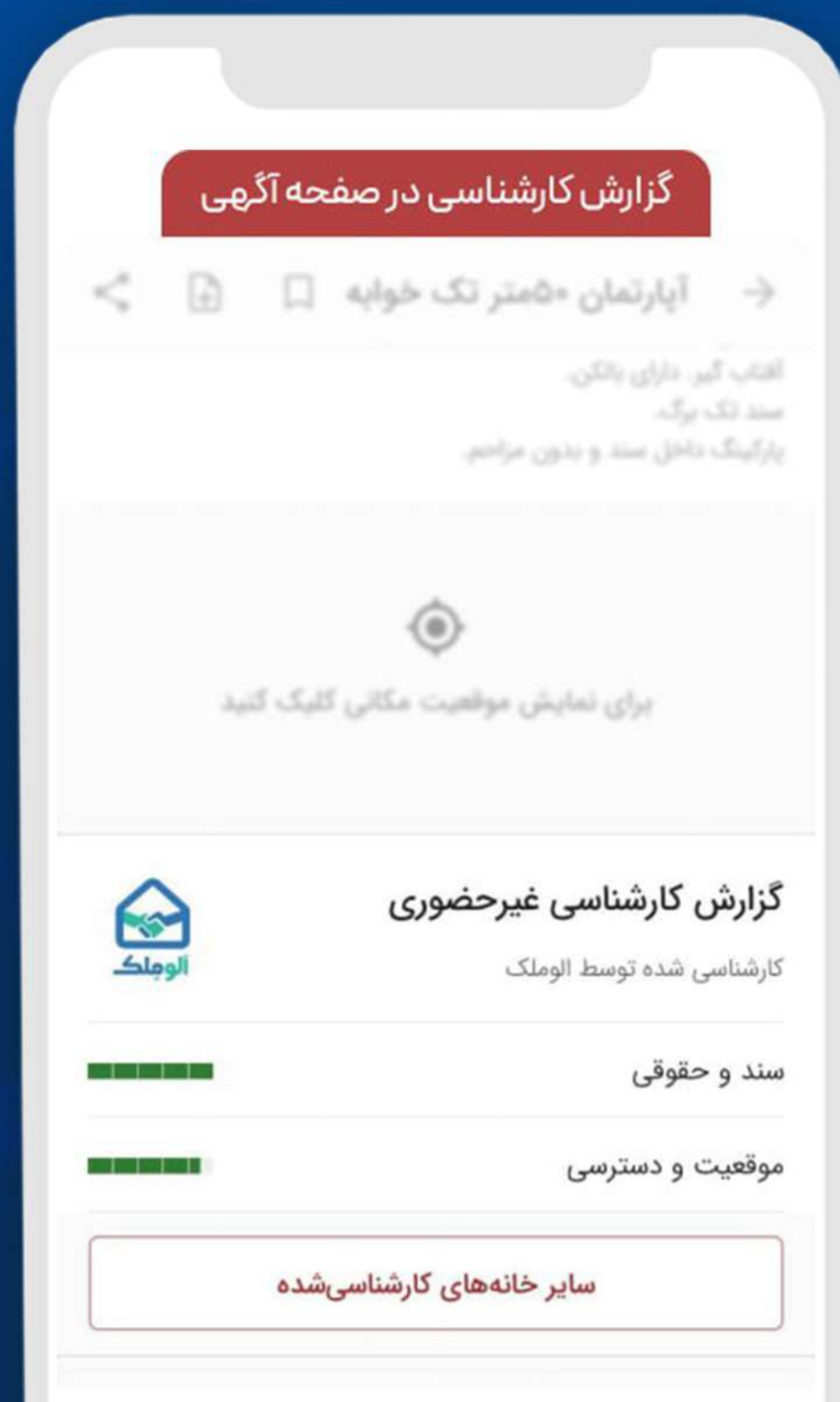
سهم کاربران براساس نوع معامله:



برای افزایش آگاهی و اعتماد

خدمت جدید با همکاری دیوار:

الصاق گزارش کارشناسی و قیمت گذاری ملک
به آگهی دیوار

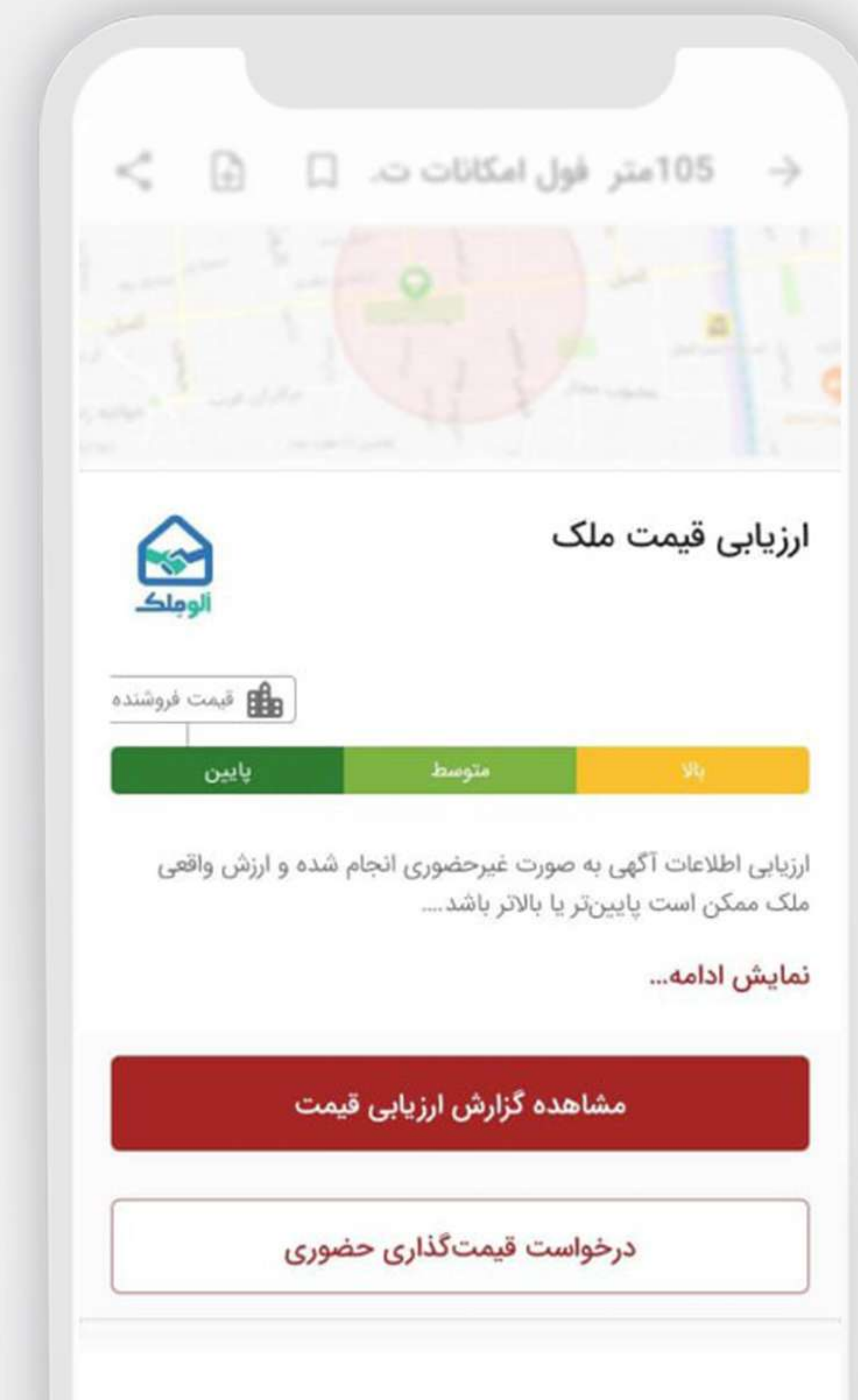


الوملک در دیوار

الوملک، مرجع کارشناسی و قیمت گذاری ملک:

همکاری با پلتفرم دیوار از سال ۱۴۰۲ به عنوان
بزرگترین مرجع آگهی املاک کشور با هدف
افزایش شفافیت و اعتماد در بازار مسکن

ارزیابی قیمت بیش از ۵ میلیون
آگهی ملکی در دیوار



میانگین
میزان مکالمه کاربران
با پشتیبانی

۴ دقیقه

میانگین زمان
انتظار کاربران برای
ارتباط با پشتیبانی

۲ دقیقه

مجموع ساعات
پاسخگویی
پشتیبانی در سال
۱۴۰۳

۱۶ هزار دقیقه



معادل ۲۶۶ ساعت و معادل ۱۱ روز



میزان رضایت
کاربران از
پشتیبانی

۷۱ درصد

بخش چهارم

ضمیمه اختصاصی جنگ ۱۲ روزه

تأثیرات جنگ ۱۲ روزه بر بازار مسکن

جنگ ۱۲ روزه باعث ایجاد یک شوک موقتی و روانی شد که عمدتاً به صورت رکود بیشتر در معاملات و کاهش قیمت پیشنهادی ظاهر شد. اما اثر آن کوتاه‌مدت بود و در مقیاس کلان وضعیت موجود بازار مسکن متأثر از عوامل ساختاری طولانی‌مدت است. با وجود تأثیر جنگ ۱۲ روزه، می‌توان گفت رکود فعلی ریشه در بحران مسکن ۴ سال گذشته دارد و جنگ صرفاً یک شوک گذرا بود.

۱ تعطیلی تقریباً کامل معاملات:

پس از آغاز حملات نظامی، معاملات مسکن به دلیل تعطیلی ادارات ثبت، اختلال در سامانه بانک‌ها عملاً متوقف شد، همچنین عرضه فایل‌های مسکن و ثبت آگهی پلتفرم‌ها در این بازه زمانی تقریباً قطع شد.

۲ کاهش قیمت‌های پیشنهادی

میانگین قیمت پیشنهادی مسکن شهر تهران در هفته میانه جنگ به ۹۵ میلیون تومان به ازای هر متر مربع کاهش یافت؛ این سطح در هفته‌های پس از جنگ به حدود ۹۷-۹۸ میلیون تومان رسید که در مجموع حدود ۵ تا ۱۰ درصد نسبت به اردیبهشت ماه بوده، اما در نهایت در تیر ماه ۱۴۰۴ این عدد مجدداً به حوالی ۱۱۰ میلیون تومان رسید.

۳ کاهش آگهی‌ها:

پس از آتش‌بس شاهد اتفاقی نادر در آگهی‌های بازار مسکن بودیم میانگین وزنی آگهی‌های با قیمت بالا بیشتر از هر زمان دیگری شد و نقطه مقابل آگهی‌های خانه‌های با قیمت متوسط و رو به پایین کاهش بسیار شدید داشت.

۴

افزایش میانگین قیمت آگهی:

با وجود کاهش تعداد کل آگهی‌ها نسبت به ماه‌های پیش از جنگ ولی بر خلاف انتظار به دلیل افزایش نسبت تعداد آگهی‌ها با قیمت‌های بالا که بعضاً در مناطق شمال شهر تهران قرار دارند و با وجود کاهش در مقابل آگهی‌های با قیمت متوسط و پایین در نهایت میانگین قیمت آگهی رشد داشته است.

۵

تغییر رفتار بازیگران بازار:

تقاضای خرید به کمترین سطح خود نسبت به ماه‌های ابتدایی ۱۴۰۴ رسید و مالکان برخی واحدها را با قیمت‌های زیر منطقه برای فروش فوری عرضه کردند، همچنین جستجو برای خرید در مناطق امن‌تر مثل شمال کشور و خرید ملک خارج از کشور به قصد مهاجرت بیشتر شده است.

۶

اثر روانی بیشتر در برخی مناطق:

برای مثال در مناطق شمال شهر تهران و برخی محله‌های نزدیک به مناطق نظامی یا درگیر در جنگ شاهد عرضه فایل‌های زیر قیمت به دلیل مهاجرت یا معاوضه بودیم.

اقدامات مناسب در این شرایط برای مردم:



- فعلاً زمان خوبی برای تصمیم‌گیری‌های عجولانه یا احساسی نیست.
- تحلیل دقیق از روندهای فصلی و منطقه‌ای بازار مهم‌تر از اخبار لحظه‌ای است.
- مسکن همچنان دارایی امن است، اما بازدهی سریع ندارد.
- در شرایط بی‌ثبات، نقدشوندگی ملک پایین‌تر از طلا یا ارز است.
- توصیه می‌شود سبد سرمایه‌گذاری را بین چند بازار (ارز، طلا، مسکن، صندوق‌های سرمایه‌گذاری بورس و یا رمز ارزها) تقسیم کنید.

برای خرید و فروش در این شرایط به چه نکاتی توجه شود؟

برای خریداران:

۱. تحلیل وضعیت منطقه‌ای

- بررسی روند قیمت‌ها در منطقه‌ی مورد نظر در یک سال گذشته
- بررسی تعداد فایل‌های فروش (زیاد بودن فایل = قدرت چانه‌زنی بیشتر)
- از خرید در محلات نزدیک به مناطق نظامی خودداری نمایید.
- بررسی واحدهای با کیفیت ساخت مناسب و قیمت متعادل در مناطق کمتر توریستی توصیه می‌شود.
- حتی الامکان خرید واحدهای کوچک متراژ در مناطق پررونق تر توصیه می‌شود.

۲. ارزیابی قیمت پیشنهادی با قیمت واقعی معاملات

- مقایسه قیمت پیشنهادی فایل با معاملات انجام‌شده در همان محله
- فرصت خوبی برای چانه‌زنی وجود دارد، به‌ویژه برای واحدهایی که مدت زیادی فروش نرفته‌اند.

۳. ارزش‌یابی فنی و حقوقی ملک

- بررسی سند، پایان‌کار، استعلام شهرداری، عوارض معوقه و انشعابات

■ بررسی کیفیت ساخت، سال ساخت و موقعیت واحد

- (طبقه، نور، متراژ استاندارد)
- حتما نسبت P/R و ROI و احتمال رشد قیمت ملک را محاسبه کنید.

۴. سناریوی بودجه و آینده مالی

- در شرایط کنونی خرید از سازندگان می‌تواند امکان پرداخت شرایطی را فراهم کند.
- برخی انبوه‌سازان در این شرایط شروع به فروش واحد به صورت اقساطی کرده‌اند.
- آیا اقساط احتمالی و هزینه‌های جانبی در توان‌تان هست؟
- برای سرمایه‌گذاری بر مناطق پررونق و متراژهای زیر ۹۰ متر متمرکز شوید.

۵. چانه‌زنی هوشمند

- با اشاره به رکود بازار، از فروشنده تخفیف بخواهید؛ اغلب فروشنده‌ها انعطاف‌پذیر هستند.
- اگر ملک مدت زیادی فروش نرفته، فرصت خوبی برای گرفتن تخفیف دارید.

برای فروشندگان:

۱. واقع‌بینی در قیمت‌گذاری

- قیمت را بر اساس معاملات واقعی منطقه تنظیم کنید، نه قیمت‌های هیجانی ماه‌های گذشته؛ بازار در رکود است، نه رونق.
- بررسی کنید که در بازه‌ی یک‌ماهه چه واحدهایی با چه قیمتی فروخته شده‌اند.
- معاوضه یکی از راه‌های موجود با توجه به شرایط فعلی است.

۲. شفافیت در مشخصات فایل

- اطلاعات کامل بدهید: مترار، سال ساخت، امکانات، وضعیت سند، بدهی‌ها، مشکلات احتمالی
- اگر خریدار احساس شفافیت نکند، ریسک نمی‌کند.

۳. انعطاف در مذاکره

- اگر نیاز فوری به فروش دارید، برای تخفیف جزئی آماده باشید.
- پیشنهاد معاوضه یا پرداخت مرحله‌ای را بررسی کنید.

۴. دفاع منطقی از ارزش ملک

- اگر قیمت‌تان بالاتر از میانگین منطقه است، دلایل روشن و فنی ارائه دهید (مثلاً نور عالی، بازسازی کامل، ویو مناسب)

۵. فراهم‌سازی مستندات کامل

- سند شش‌دانگ، پایان‌کار، گواهی تسویه مالیاتی، بیمه ساختمانی و غیره را از قبل آماده کنید.

بخش پنجم

نتیجه‌گیری نهایی بازار مسکن

نبود سیاست‌گذاری هماهنگ

- فقدان یک سیاست ملی یکپارچه در تعامل بین دولت، شهرداری‌ها، بانک‌ها و بیمه‌ها.
- غیبت ابزارهای مالیاتی و اطلاعاتی مؤثر، موجب تداوم مزیت سوداگری نسبت به تولید واقعی شده است.

عرضه ناکارآمد

- سازندگان با سه مانع کلیدی مواجه‌اند: هزینه بالای ساخت، قفل شدن نقدینگی و نبود چشم‌انداز بازگشت سرمایه.
- حرکت به سمت پروژه‌های لوکس و کم‌ریسک، شکاف بین عرضه و نیاز مصرفی را عمیق‌تر کرده است.

بازار مسکن ایران در سال ۱۴۰۴ تصویری از بازاری شکننده، غیرمولد و ناکارآمد ارائه می‌دهد. رشد نامتوازن قیمت‌ها، افزایش تقاضای غیرمصرفی، سقوط توان خرید خانوارها و فروپاشی زنجیره تأمین مالی، جایگاه مسکن را از کالای مصرفی به مخزن سرمایه‌گذاری در شرایط بی‌ثبات اقتصادی تغییر داده است.

تقاضای مصرفی در حاشیه

- دهک‌های متوسط که سابقاً موتور اصلی بازار بودند، اکنون به بازار اجاره یا واحدهای بی‌کیفیت رانده شده‌اند.
- توان خرید به شدت کاهش یافته و تسهیلات بانکی دیگر قدرت تأثیرگذاری ندارند.
- نااطمینانی، سیاست‌های ناکامل و نبود رشد درآمد حقیقی، مانعی جدی در برابر تقاضای واقعی ایجاد کرده است.

بسته پیشنهاد‌های عملیاتی (سال ۱۴۰۴)

۱. تقویت تقاضای مصرفی

- طراحی ابزارهای ترکیبی برای خانه‌اولی‌ها: وام بلندمدت، یارانه بهره، حساب‌های پس‌انداز و مدل مشارکت در مالکیت.
- راه‌اندازی پلتفرم‌های دیجیتال برای ارزیابی اعتبار و تخصیص هوشمند تسهیلات.

۲. هدایت سرمایه غیرمصرفی

- توسعه ابزارهای مالی جذاب مانند REIT، صندوق‌های املاک، اوراق رهنی با نقدشوندگی بالا.
- اجرای مؤثر مالیات بر خانه‌های خالی و معاملات پرتکرار برای مهار سفته‌بازی.

۳. بازسازی ظرفیت سازندگان

- ایجاد بانک پروژه‌های اولویت‌دار در مناطق بحرانی با امکان جذب مشارکت سازندگان.
- حمایت مالی و مشوق‌های صنعتی‌سازی در ساخت و ساز و الزام آن در پروژه‌های دولتی.

۴. تنظیم بازار زمین و ساخت

- سیاست‌گذاری هدفمند برای قیمت‌گذاری و تخصیص زمین شهری.
- فعال‌سازی «بانک زمین» برای تأمین اراضی ارزان جهت اجاره‌داری و ساخت انبوه.
- طراحی نظام رتبه‌بندی سازندگان و ضمانت کیفیت ساخت برای اعتمادسازی عمومی.

جمع‌بندی راهبردی:

تا زمانی که سیاست مسکن در ایران از تقاطع ناهماهنگ نهادها به یک سیاست ملی و مالی یکپارچه منتقل نشود، چشم‌انداز این بازار همچنان در وضعیت هشدار باقی می‌ماند. راه‌حل موفقیت‌آمیز در آینده، ترکیبی است از:

- تنظیم‌گری مالی مؤثر برای مهار سوداگری.
- حمایت هوشمندانه از مصرف‌کننده واقعی.
- بازتعریف نقش دولت به‌عنوان محرک تولید و اجاره.

بدون این مداخله سه‌گانه، نه خریدار بازمی‌گردد، نه سازنده ریسک می‌پذیرد و نه سرمایه از مسیر سوداگرانه منحرف می‌شود.

خلاصه گزارش

- در سال ۱۴۰۳، بازار مسکن ایران با رشد قابل توجه قیمت‌ها، کاهش معاملات و فشار مضاعف بر مستأجران همراه بود. اگرچه بازار از هیجان‌های ناگهانی فاصله گرفت، اما همچنان درگیر ناپایداری‌هایی مانند عدم توازن عرضه و تقاضا، ضعف سیاست‌گذاری و ریسک‌های اقتصادی باقی ماند.
- میانگین قیمت هر متر مربع آپارتمان در تهران از ۶۳٫۷ میلیون تومان (۱۴۰۲) به حدود ۸۸٫۵ میلیون تومان در مرداد ۱۴۰۳ رسید. این رشد در حالی اتفاق افتاد که قیمت دلاری مسکن نسبتاً ثابت ماند و نشان‌دهنده عقب‌ماندن این بازار از جهش ارزی است.
- تعداد معاملات مسکن در تهران در سال ۱۴۰۳ نسبت به سال قبل حدود ۳۰٪ کاهش یافت؛ عمدتاً به دلیل افت توان خرید، توقف انتشار آمار رسمی و رکود انتظاری در بازار.
- رشد اجاره‌بها همچنان در سطوح بالا باقی ماند (۴۰٪ در تهران)، که باعث کوچ مستأجران به حومه و فشار اجتماعی شد.
- با وجود وعده‌های دولتی، روند صدور پروانه‌های ساختمانی افت کرد. در پاییز ۱۴۰۳، تهران با کاهش ۱۱٫۸٪ نسبت به سال قبل مواجه شد.
- سرمایه‌گذاران به دلیل بازدهی پایین‌تر نسبت به طلا و دلار، با احتیاط وارد بازار شدند. خانه‌اولی‌ها نیز به خرید ملک‌های کوچک‌تر و در مناطق ارزان‌تر تمایل نشان دادند.
- بازار مسکن ۱۴۰۴ با پنج ریسک اصلی مواجه است: ناپایداری اقتصادی، تنش‌های سیاسی/ منطقه‌ای، بحران آب، برق و فرونشست، عدم توازن عرضه/ تقاضا و سیاست‌گذاری‌های نامشخص.

■ بازار مسکن ۱۴۰۴ با پنج ریسک اصلی مواجه است: ناپایداری اقتصادی، تنش‌های سیاسی/ منطقه‌ای، بحران آب، برق و فرونشست، عدم توازن عرضه/ تقاضا و سیاست‌گذاری‌های نامشخص.

■ در سه سناریوی بررسی‌شده، ادامه روند افزایش قیمت محتمل است. سناریوی میانه رشد قیمت را در حدود ۲۵-۳۰٪ برآورد می‌کند. اصلاح سمت عرضه و حمایت از تقاضای مصرفی (خانه‌اولی‌ها) مهم‌ترین عوامل ثبات‌بخش در سال آینده خواهد بود.

■ بازار مسکن ایران بیش از هر زمان دیگری نیازمند بازتعریف نقش‌ها، ابزارها و اولویت‌هاست. مسیر فعلی، تنها به تعمیق شکاف‌های اجتماعی، قفل‌شدن سرمایه‌ها در دارایی‌های غیرمولد، و تضعیف امنیت اقتصادی منتهی خواهد شد.

■ سه اقدام کلیدی برای بازگشت به تعادل ضروری‌اند:

۳. بازسازی توان تولید و عرضه

۲. هدایت سرمایه‌های سرگردان

۱. نجات تقاضای مصرفی

■ اصلاح ساختار بازار مسکن، نه فقط یک وظیفه اقتصادی، بلکه پیش‌شرط عدالت اجتماعی و ثبات ملی است.

■ با وجود چالش‌های سال ۱۴۰۴، هنوز می‌توان با اصلاحات هوشمندانه و هماهنگی در سیاست‌گذاری‌ها، به بازاری متعادل، شفاف و عادلانه امیدوار بود.

اکنون، زمان تصمیم‌های سخت اما اجتناب‌ناپذیر است.

کلام آخر

این گزارش بازتابی از واکنش و تصمیمات ما به چالش‌ها و اتفاقات مثبت و منفی سال ۱۴۰۳ بوده است و امید داریم که تحلیل‌های ارائه‌شده، برای فعالان حرفه‌ای بازار مسکن، صنعت پراپتک و اکوسیستم استارت‌آپی ایران الهام‌بخش، قابل استفاده و نقطه شروعی برای گفت‌وگوهای عمیق‌تر باشد.

انتشار این گزارش در چنین فضایی که زیر سایه بحران جنگ ۱۲ روزه قرار داریم، نه از سر بی‌تفاوتی، بلکه تلاشی است برای حفظ جریان دانایی، آگاهی و امید در میان بحران‌ها است.

با آرزوی روزهایی روشن برای ایران عزیز

امید صادقی
مدیرعامل الوملک



این گزارش با یک هدف روشن و البته مسئولانه شکل گرفت و آن چیزی نبود جز ایجاد شفافیت و گسترش فرهنگ داده‌محوری در یکی از پیچیده‌ترین و کم‌داده‌ترین حوزه‌های اقتصادی کشور، در بازاری که تصمیم‌گیری‌های خرد و کلان، اغلب بر پایه حدس، گمان، تجربه یا جریان‌های غیررسمی پیش می‌رود، ما تلاش کردیم داده‌ها را به عنوان گامی در مسیر تصمیم‌سازی بهتر به زبان قابل تحلیل درآوریم.

این گزارش حاصل کار تیمی پرتلاش بود که هر کدام در شکل‌گیری این تصویر نقش مهم و موثری داشتند. با این حال، لازم است با صداقت اذعان کنیم که دسترسی محدود به داده‌های رسمی و به‌روز، یکی از موانع اصلی در مسیر تولید این گزارش بود و اگر منتظر دسترسی کامل و ایده‌آل به همه داده‌های مدنظرمان می‌ماندیم، شاید این گزارش هیچ‌گاه منتشر نمی‌شد. به همین دلیل، ترجیح دادیم به جای کمال‌گرایی، اصل عملگرایی، اقدام و انتشار را انتخاب کنیم؛ زیرا باور داریم داده‌های ناقص اما صادقانه، بهتر از خلأ کامل اطلاعات است.

همکارانی که در تهیه این گزارش مشارکت داشتند:

سروش قادری
کارشناس تحلیل دیتا



امید صادقی
سرپرست دپارتمان کارشناسی



مرضیه احمدی
کارشناس بازار مسکن



آریا حسینی
کارشناس دیجیتال مارکتینگ



نسیم امیرخانی
طراحی و گرافیک



ما در حال ساختن آینده بازار مسکن هستیم...

پلتفرم تخصصی املاک | آلو ملک 