



در بازار مسکن، انتخاب طبقه مناسب در آپارتمان، نقشی کلیدی در تعیین ارزش و کیفیت زندگی دارد. طبقات میانی، به دلیل تعادل میان دسترسی آسان و دوری از مشکلات طبقات اول و آخر، همواره محبوب‌ترین گزینه‌ها بوده‌اند. این طبقات، از آرامش نسبی برخوردار بوده و دمای متعادل تری دارند.

کدام طبقات در آپارتمان‌ها مرغوب‌ترند؟

با این حال، طبقات بالایی نیز با مزایایی چون چشم‌انداز بهتر و نورگیری بیشتر، طرفداران خاص خود را دارند. اما باید به مشکلاتی مانند گرمای بیشتر در تابستان و سرمای شدیدتر در زمستان نیز توجه کرد. طبقات اول، اگرچه دسترسی آسان به حیاط و پارکینگ را فراهم می‌کنند، اما با مشکلاتی مانند سر و صدای بیشتر و امنیت پایین‌تر مواجه هستند.

هلمشهرهای

ترفند

رابطه قیمت مسکن با افزایش مبلغ وام بانکی خرید مسکن

رابطه قیمت مسکن با افزایش مبلغ وام بانکی خرید مسکن معمولاً مثبت است؛ یعنی با افزایش مبلغ وام، قیمت مسکن نیز به‌طور کلی افزایش می‌یابد. این ارتباط به روند عرضه و تقاضا در بازار مسکن و رفتار خریداران و فروشنده‌گان بستگی دارد که این موضوع را مرحله به مرحله بررسی می‌کنیم.

افزایش قدرت خرید

وقتی مبلغ وام بانکی خرید مسکن افزایش می‌یابد، قدرت خرید متقاضیان بالا می‌رود. این موضوع باعث می‌شود افراد بیشتری بتوانند وارد بازار مسکن شوند یا خانه‌های گران‌تری بخرند. در نتیجه تقاضا برای مسکن افزایش پیدا می‌کند. با ثابت ماندن عرضه (چون ساخت مسکن زمان‌بر است)، فشار تقاضا قیمت‌ها را بالا می‌برد.

تأثیر روانی بر بازار

افزایش وام معمولاً به‌عنوان سیگنالی از حمایت دولت از بازار مسکن تلقی می‌شود. این موضوع می‌تواند انتظارات فروشنده‌گان را تغییر دهد و آنها قیمت‌ها را با فرض افزایش تسوان خریداران بالا ببرند، حتی اگر تقاضای واقعی هنوز به‌طور کامل رشد نکرده باشد.

اثر در مناطق مختلف

در مناطق ارزان‌تر: افزایش وام معمولاً تقاضا را برای خانه‌های با قیمت متوسط و پایین بیشتر می‌کند، چون این وام‌ها اغلب برای اقشار متوسط طراحی می‌شوند. در نتیجه، قیمت‌ها در این مناطق ممکن است رشد بیشتری داشته باشند.

در مناطق لوکس: تأثیر وام در این مناطق کمتر است، زیرا خریداران این خانه‌ها معمولاً کمتر به وام وابسته هستند.

رابطه با نرخ بهره وام

اگر افزایش مبلغ وام با نرخ بهره پایین همراه باشد، اثر آن بر قیمت مسکن قوی‌تر است، چون هزینه بازپرداخت وام برای خریداران کمتر می‌شود. اما اگر نرخ بهره بالا باشد، این اثر می‌تواند محدودتر شود؛ زیرا اقساط سنگین‌تر، قدرت خرید واقعی را کاهش می‌دهد.



نقشه بازار مسکن پایتخت

آپارتمان‌های کدام منطقه بیشترین مشتری را دارند؟

بر اساس اطلاعات موجود، منطقه ۵ تهران به‌طور مداوم به‌عنوان پر تقاضاترین منطقه برای خرید مسکن در تهران شناخته شده است. این منطقه که شامل محله‌هایی مانند پونک، جنت‌آباد و فردوس می‌شود، به‌دلیل عواملی مثل بافت نسبتاً نوساز، دسترسی خوب به امکانات شهری، فضای سبز و آب‌وهوای مطلوب، همواره بیشترین تعداد معاملات مسکن را به‌خود اختصاص داده است. گزارش‌های مختلف نشان می‌دهند که منطقه ۵ در سال‌های اخیر، از جمله در بازه‌های زمانی مثل آبان ۱۴۰۰ و مرداد ۱۴۰۳، حدود ۱۵ درصد از کل معاملات خرید و فروش مسکن تهران را دربر گرفته و حجم معاملات آن گاهی از مجموع چندین منطقه جنوبی تهران بیشتر بوده است. این روند نشان‌دهنده تقاضای بالای مصرفی و سرمایه‌گذاری در این منطقه است.

کم تقاضاترین منطقه تهران در بازار مسکن

با توجه به اطلاعات موجود منطقه‌ای که کمترین تقاضای خرید مسکن را در تهران دارد، به‌طور مشخص منطقه ۳ گزارش شده است. بر اساس گزارش‌ها، در سال گذشته (تا مهر ۱۴۰۳)، منطقه ۳ با افزایش قیمت حدود ۶ درصدی، کمترین رشد قیمت را در میان مناطق ۲۲گانه تهران تجربه کرده و میانگین قیمت هر مترمربع در آن به ۱۴۳ میلیون تومان رسیده است. این امر می‌تواند نشان‌دهنده تقاضای پایین‌تر در این منطقه باشد، چرا که معمولاً مناطق با رشد قیمت کمتر، جذابیت کمتری برای خریداران مصرفی یا سرمایه‌گذاری دارند.

همچنین، گزارش‌های دیگر نشان می‌دهند که منطقه ۵ همچنان پر تقاضاترین منطقه است، در حالی که مناطق گرانیقیمت‌تر مثل منطقه ۳، به‌دلیل قیمت بالای میانگین و کاهش قدرت خرید متقاضیان، از نظر تعداد معاملات و تقاضا در سطح پایین‌تری قرار دارند. به‌عنوان مثال، در منطقه ۳ تقاضا فقط ۷.۴ درصد افزایش یافته که کمترین میزان را در مقایسه با سایر مناطق بوده است.

گران‌ترین مناطق بازار مسکن تهران

بر اساس اطلاعات موجود در بازار مسکن تهران، گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق به شرح زیر هستند:
گران‌ترین مناطق:
منطقه ۱:

منطقه ۱ تهران که شامل محله‌هایی مثل نیاوران، زعفرانیه، ولنجک و تجریش می‌شود، به‌طور مداوم عنوان گران‌ترین منطقه تهران را در بازار مسکن دارد. میانگین قیمت هر مترمربع در این منطقه براساس گزارش‌های اخیر (مثلاً تا دی ۱۴۰۲) حدود ۱۷۹ میلیون تومان بوده و حتی در برخی نقاط خاص مثل پنت‌هاوس‌ها یا املاک لوکس، قیمت‌ها به متری ۳۰۰ میلیون تومان یا بیشتر هم می‌رسد. این منطقه به‌دلیل آب‌وهوای خوب، امکانات لوکس و موقعیت جغرافیایی در شمال تهران، همواره بالاترین قیمت‌ها را ثبت می‌کند.

منطقه ۳:

منطقه ۳ با محله‌هایی مثل جردن، دروس و قلهک، در رتبه بعدی قرار دارد. میانگین قیمت هر مترمربع در این منطقه حدود ۱۴۳ میلیون تومان گزارش شده است. این منطقه به‌دلیل نزدیکی به مرکز شهر و بافت ایمانی، جزو گران‌ترین‌ها محسوب می‌شود، هر چند رشد قیمت آن (حدود ۶ درصد در سال گذشته) کمتر از برخی مناطق دیگر بوده است.

منطقه ۲:

منطقه ۲ شامل سعادت‌آباد، شهرک غرب و گیشا، با میانگین قیمت حدود ۱۳۷ میلیون تومان در هر مترمربع، سومین منطقه گران‌قیمت است. این منطقه به‌دلیل امکانات مدرن و جذابیت برای اقشار مرفه، تقاضای بالایی دارد.

کدام وام مسکن به صرفه‌تر است؟

اینکه کدام وام مسکن در ایران به صرفه‌تر است، به عوامل مختلفی مثل مبلغ وام، نرخ سود، مدت بازپرداخت، شرایط مالی شما، هدف استفاده (خرید، ساخت یا اجاره) و هزینه‌های جانبی (مثل خرید اوراق) بستگی دارد. در ادامه، انواع اصلی وام مسکن را از نظر به‌صرفه بودن بررسی می‌کنیم.

نرخ سود پایین‌تر: هر چه نرخ سود کمتر باشد، هزینه کل وام کاهش می‌یابد.

دلایل بالابودن تقاضای مسکن در منطقه ۵

بالابودن تقاضا برای بازار مسکن در منطقه ۵ تهران به دلایل متعددی برمی‌گردد که این منطقه را به یکی از جذاب‌ترین نقاط پایتخت برای خریداران مصرفی و سرمایه‌گذاران تبدیل کرده است. مهم‌ترین دلایل این تقاضای بالا براساس اطلاعات موجود تا اسفند امسال در زیر آمده است:

منطقه ۵ در غرب و شمال غرب تهران قرار دارد و به بزرگراه‌های کلیدی مثل بزر گراه همت، حکیم، نیایش و اشرفی اصفهانی دسترسی عالی دارد. این موقعیت باعث شده تا ساکنان به راحتی به نقاط مختلف شهر، از جمله مرکز و شمال تهران، تردد کنند. همچنین نزدیکی به مترو (ایستگاه‌های خط ۴ و ۷) حمل‌ونقل عمومی را تسهیل کرده است.

منطقه ۵ به‌دلیل ارتفاع نسبی از سطح دریا و قرار گرفتن در دامنه البرز، آب‌وهوای بهتری نسبت به مناطق مرکزی و جنوبی تهران دارد. پارک‌های بزرگی مثل پارک نهج‌البلاغه و پردیسان هم به جذابیت آن افزوده‌اند و برای خانواده‌ها و افرادی که به کیفیت زندگی اهمیت می‌دهند، یک مزیت بزرگ محسوب می‌شوند.

منطقه ۵ به‌دلیل حجم بالای معاملات و پایداری نسبی قیمت‌ها، نقدشوندگی خوبی در بازار مسکن دارد. این یعنی خریداران می‌توانند با اطمینان بیشتری سرمایه‌گذاری کنند، چون فروش ملک در این منطقه معمولاً سریع‌تر و راحت‌تر از مناطق کم‌تقاضا انجام می‌شود.

منطقه ۵ جمعیتی متنوع از اقشار متوسط و رو به بالا را در خود جای داده و محله‌هایی مثل فردوس و سازمان برنامه از نظر فرهنگی و اجتماعی برای زندگی خانوادگی مناسب تلقی می‌شوند. این موضوع باعث شده که تقاضای مصرفی (نه فقط سرمایه‌گذاری) در این منطقه بالا باشد.

به‌عنوان مثال، گزارش‌های اخیر نشان می‌دهند که منطقه ۵ در دوره‌هایی مثل مرداد ۱۴۰۳ حدود ۱۵ درصد کل معاملات تهران را به‌خود اختصاص داده و حتی در زمان رکود بازار، همچنان از نظر تعداد معاملات پیشتاز بوده است. این پایداری و جذابیت، نتیجه ترکیب عوامل بالاست.

سایر مناطق پرتقاضا در بازار املاک تهران

بعد از منطقه ۵ که به‌طور مداوم پر تقاضاترین منطقه تهران در بازار مسکن شناخته می‌شود، مناطق دیگری که از نظر تقاضا در رتبه‌های بعدی قرار دارند، بر اساس الگوهای معاملاتی و گزارش‌های موجود تا زمستان امسال، به‌ترتیب شامل موارد زیر هستند:



نکات عجیب

از بازار مسکن تهران

شکاف قیمتی: شکاف بین گران‌ترین (منطقه ۱) و ارزان‌ترین (منطقه ۱۸) گاهی تا ۴ تا ۵ برابر است، اما در قیمت‌های پیشینهادی یا املاک خاص، این اختلاف می‌تواند به بیش از ۱۰ برابر هم برسد.

تغییرات اخیر: منطقه ۲۲ با ۳۴ درصد افزایش قیمت در سال گذشته، بیشترین قیمت جزو گران‌ترین‌ها نیست (حدود ۹۰ میلیون تومان در هر مترمربع).



اقتصاد

ترفند

بهترین وام مسکن برای خانه اولی‌ها

برای خانه‌اولی‌ها در ایران (افرادی که تاکنون از تسهیلات دولتی مسکن استفاده نکرده‌اند و مالک خانه نیستند) گزینه‌های محدودی وجود دارد که به‌طور خاص برای آنها طراحی شده یا قابل استفاده است. انتخاب وام مناسب به عواملی مثل نیاز فوری یا بلندمدت، توان مالی برای سپرده‌گذاری، محل سکونت و میزان درآمد بستگی دارد.

وام مسکن یکم (صندوق پس‌انداز یکم)
نرخ سود: ۸ درصد (۶ درصد در بافت فرسوده)

تهران: ۸۰ میلیون (فردی) و ۱۶۰ میلیون تومان (زوجین)
شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر: ۶۰ میلیون (فردی) و ۱۲۰ میلیون تومان (زوجین).

سایر مناطق: ۴۰ میلیون (فردی) و ۸۰ میلیون تومان (زوجین).

با وام جماله (۸۰ میلیون): تا ۲۸۰ میلیون برای زوجین در تهران

مدت بازپرداخت: ۱۲ سال

شرایط: خانه‌اولی بودن (تأیید با استعلام از سامانه وزارت راه)

مزایا: نرخ سود پایین که هزینه کل وام را کاهش می‌دهد.

ایدآل برای خرید خانه در شهرهای بزرگ یا بازسازی در بافت فرسوده

معایب: نیاز به سپرده‌گذاری و انتظار یک‌ساله

وام خرید مسکن با اوراق ممتاز
نرخ سود: ۱۷.۵ تا ۱۸ درصد

تهران: ۲۰۰ میلیون تومان (فردی)، ۴۰۰ میلیون تومان (زوجین)

شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر: ۱۶۰ میلیون تومان (فردی) و ۳۲۰ میلیون تومان (زوجین)

سایر مناطق: ۱۲۰ میلیون تومان (فردی) و ۲۴۰ میلیون تومان (زوجین)

با جماله (۸۰ میلیون): تا ۴۸۰ میلیون برای زوجین در تهران

مدت بازپرداخت: ۱۲ سال

شرایط: نیازی به خانه‌اولی بودن نیست، اما برای خانوادگی‌ها هم قابل استفاده است.

خرید اوراق ممتاز از فرابورس (هر هر بودجه حدود ۱۰۰ هزار تومان در سال ۱۴۰۳)

مزایا: بدون نیاز به انتظار یا سپرده‌گذاری طولانی
سقف بالاتر و مناسب برای خانه‌های گران‌تر

معایب: نرخ سود بالا و هزینه خرید اوراق (مثلاً ۱۶ میلیون برای وام ۲۰۰ میلیونی)

اقساط سنگین‌تر

مناسب برای خانه‌اولی‌هایی که نیاز فوری به خانه و توان بازپرداخت اقساط بالا را دارند.

مثال: زوجین در تهران ۴۰۰ میلیون تومان وام + ۸۰ میلیون تومان جماله (۴۸۰ میلیون تومان)، هزینه اوراق حدود ۳۲ میلیون تومان. قسط ماهانه حدود ۸ میلیون تومان