

## نگاهی به بازار مسکن قزوین در دو سال گذشته

ادامه از صفحه اول

۲- متوسط قیمت و نرخ رشد یک متر مربع زمین زیر بنای واحد مسکونی در مناطق شهری استانه‌های کل کشور با نقاط شهری کشور طی ۶ ماه اول ۱۳۸۶ به ترتیب اولویت ۶ استان برتر (به هزار ریال)

نام استان	قیمت زمین به متر مربع	رشد نسبت به سال ۸۵	نام شهر	قیمت زمین به متر مربع	رشد نسبت به سال ۸۵
کل کشور	۶۲۰۱	٪۸۶	تهران	۱۳۹۲۱	٪۸۵/۹
تهران	۱۰۳۵۳	٪۱۲۲/۸			
۱ قزوین	۵۷۳۶	٪۶۶/۷	همدان	۷۳۹۲	٪۷۹/۵
۲ همدان	۵۲۸۹	٪۶۵/۸	قزوین	۶۷۰۵	٪۵۹
۳ خراسان رضوی	۵۳۲۶	٪۷۲/۵	بوشهر	۶۶۶۷	٪۷۵/۸
۴ خراسان جنوبی	۵۰۳۰	٪۲۹/۹	اصفهان	۶۲۵۸	٪۳۹/۸
۵ مازندران	۴۸۶۱	٪۵۲/۷	کرج	۶۰۴۳	٪۶۲/۸
۶ مرکزی	۴۸۲۶	٪۸۹/۹	اهواز	۵۸۲۶	٪۲۱/۲

۳- متوسط قیمت و نرخ رشد یک متر مربع زمین اجاره بها واحد مسکونی در مناطق شهری استانه‌های کل کشور با نقاط شهری کشور طی ۶ ماه اول ۱۳۸۶ به ترتیب اولویت ۶ استان برتر (به هزار ریال)

نام استان	قیمت زمین به متر مربع	رشد نسبت به سال ۸۵	نام شهر	قیمت زمین به متر مربع	رشد نسبت به سال ۸۵
کل کشور	۲۶۵۳۴	٪۵۵/۸	تهران	۵۷۷۲۸	٪۴۰/۵
تهران	۲۶۰۸۲	٪۸۱/۵			
۱ هرمزگان	۲۵۸۲۱	٪۶۱/۵	کرج	۳۳۵۵۱	٪۶۰/۳
۲ قزوین	۲۳۲۸۰	٪۴۹/۳	بوشهر	۳۶۵۵۲	٪۱۸/۸
۳ لرستان	۲۱۰۲۵	٪۸۹/۳	قزوین	۲۶۴۴۱	٪۳۵/۵
۴ خوزستان	۲۰۰۹۹	٪۳۳/۱	بندرعباس	۲۵۷۶۲	٪۳۱/۱
۵ گیلان	۲۰۰۴۴	٪۲۷/۱	ساری	۲۵۴۳۴	٪۲۵/۲
۶ همدان	۱۸۵۹۷	٪۳۰/۹	رشت	۲۵۴۳۹	٪۳۲/۳

متوسط قیمت و نرخ رشد یک متر مربع زمین ساختمانهای کلنگی در مناطق شهری کل کشور در سال ۱۳۸۵ به ترتیب اولویت ۶ استان برتر

نام استان	قیمت زمین به متر مربع	رشد نسبت به سال ۸۶	نام شهر	قیمت زمین به متر مربع	رشد نسبت به سال ۸۶
کل کشور	۲۹۳۷	٪۱۸/۵	تهران	۸۲۳	٪۳۹/۱
تهران	۵۵۹۱	٪۱۰/۳			
۱ خراسان رضوی	۴۵۱۵	٪۲۹/۷	اصفهان	۴۵۶۹	٪۱۱/۵
۲ اصفهان	۲۱۹۹	٪۰/۵	قزوین	۳۳۳	٪۹/۱
۳ قزوین	۲۱۷۳	٪۸۶/۶	مشهد	۳۱۳۳	٪۹/۱
۴ خراسان جنوبی	۲۱۶۱	٪۸۶/۳	کرج	۳۰۴۳	٪۲۲/۶
۵ قم	۲۰۶۸	٪۲۰/۹	رشت	۲۹۹۹	٪۱۲/۵
۶ آذربایجان شرقی	۱۹۲۱	٪۳۹/۱	خرمیز	۲۶۷۸	٪۸/۳

۲- متوسط قیمت و نرخ رشد یک متر مربع زمین اجاره بها واحد مسکونی در مناطق شهری استانه‌های کل کشور با نقاط شهری کشور طی سال اولویت ۶ استان برتر (به هزار ریال)

نام استان	قیمت زمین به متر مربع	رشد نسبت به سال ۸۶	نام شهر	قیمت زمین به متر مربع	رشد نسبت به سال ۸۶
کل کشور	۲۱۶۳	٪۳۵/۱	تهران	۸۳۱۲	٪۲۸
تهران	۶۲۵۹	٪۵۷/۳			
۱ قزوین	۳۹۳۳	٪۳۲/۸	قزوین	۲۹۰۵	٪۳۰/۱
۲ خراسان جنوبی	۳۷۲۵	٪۳۴/۹	اصفهان	۳۷۶۶	٪۱۲/۲
۳ هرمزگان	۳۵۱۳	٪۰/۵/۸	همدان	۴۲۹۸	٪۱۷/۹
۴ همدان	۳۲۹۷	٪۱۷/۶	بهرجند	۴۲۲۸	٪۵۳/۹
۵ خراسان رضوی	۳۲۷۶	٪۲۱/۹	زنجان	۴۲۲۷	٪۲۸
۶ زنجان	۳۲۶۹	٪۵۳/۶	بوشهر	۳۱۹۷	٪۲۰/۶

ادامه از صفحه ۷۸

با استناد به جدول زیر، قیمت زمین و مسکن در قزوین از نیمه اول سال ۸۵ شروع به رشد کرد. با توجه به این که در مناطق شهری استان قزوین، متوسط قیمت یک متر مربع زمین و ساختمان کلنگی ۲۱۷۳ هزار ریال بوده و قزوین بدون در نظر گرفتن تهران در جایگاه سوم بعد از اصفهان و خراسان رضوی قرار داشته، ولی از نظر رشد قیمت ها نسبت به سال ۸۲ با ۸۶/۶ درصد رشد حتی بالاتر از تهران در جایگاه نخست قرار داشته است. این موضوع در مورد قیمت یک متر مربع بنا نیز صادق می باشد، چون قزوین بدون در نظر گرفتن تهران با ۳۹۲۳ هزار ریال در کشور رتبه اول را حائز گردیده است. در مورد اجاره خانه نیز بدون در نظر تهران با مبلغ ۱۸۶۶۷ ریال برای هر متر مربع رتبه دوم را بعد از استان هرمزگان کسب نموده ایم، که این جایگاه ها به همان شکل با افزایش قیمت بالا در نیمه اول سال ۸۶ نیز ادامه یافته بطوری که قیمت یک متر مربع زمین یا ساختمان کلنگی از ۲۱۷۳ هزار ریال با ۹۱/۴٪ رشد (بالاترین رشد نسبت به سایر استانها) به قیمت ۳۲۷۰ هزار ریال رسیده و در مورد یک متر مربع زیر بنای واحد مسکونی از ۳۹۲۳ هزار ریال به مبلغ ۵۷۳۶ هزار ریال رسیده که هم چنان در این مورد بعد از تهران دارای مقام اول هستیم. در مورد اجاره خانه نیز از مبلغ ۱۸۶۶۷ ریال به ۲۳۲۸۰ ریال برای هر متر مربع واحد مسکونی رسیده ایم که در آن جایز هم چنان در رتبه دوم پا برجا مانده ایم، اما نکته جالبی که بررسی آمارها بدست می دهد مقایسه شهر قزوین نسبت به شهر های منتخب در نیمه اول سال ۸۶ با استان قزوین نسبت به استانه‌های دیگر کشور است، و این موضوع پایتزر بودن قیمت یک متر مربع زمین و ساختمان های کلنگی شهر قزوین نسبت به استان قزوین می باشد به این ترتیب که در نیمه اول سال ۸۶ بدون در نظر گرفتن رتبه استان و شهر تهران در رتبه بندی یک متر مربع زمین ساختمانهای کلنگی، استان قزوین با قیمت متوسط ۳۲۷۰ هزار ریال رتبه سوم در صورتی که شهر قزوین با متوسط قیمت ۲۰۳۱ هزار ریال با توجه به بالاتر بودن قیمت ولی رتبه ششم را دارمی باشد و در قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در مناطق شهری استان نیز با ۵۷۳۶ هزار ریال رتبه اول را دارد. در صورتیکه با مبلغ ۶۷۰۵ هزار ریال رتبه دوم به خود شهر قزوین اختصاص یافته است. در مورد یک متر مربع اجاره خانه در نیمه اول سال ۸۶ نیز شهر های استان قزوین با ۲۳۲۸۰ ریال قیمت بالاتر دارای رتبه دوم و خود شهر قزوین با ۲۶۳۲۱ ریال رتبه سوم می باشد که این موضوع نشانگر گران بودن نسبی بخصوص زمین در شهر های استان قزوین بدون در نظر گرفتن خود شهر قزوین می باشد. با توجه به آمارهای جایجایی جمعیت در استان که مهاجر فرستی شهر قزوین و مهاجر پذیر بودن اکثر شهر های به شعاع ۱۵ کیلومتری شهر قزوین را نشان می دهد، این موضوع باعث رشد سریع قراج گونه روستاهای حومه شهر قزوین می باشد که اگر تصمیمات عاجلی در جهت حل این موضوع گرفته نشود فردا خیلی دیر خواهد بود و این دوران رکود بهترین موقع برنامه ریزی می باشد.

پیشنهاد این جانب با توجه به سیاست ها و تصمیمات انجام شده برای استان به شرح زیر می باشد:

- ۱- ایجاد شهرک های جدید در کنار مراکز صنعتی جدید احداث شده در استان
- ۲- ایجاد شهرک های مسکونی در دو غالب مجتمع های بلند و ارزان قیمت مسکونی و باغ ویلا برای ایجاد رفاه شهروندان به دلیل نبودن محل مناسبی برای مجتمع های مسکونی و ویلاهای و یک طبقه در شهر و جلوگیری از تخریب باغات سنتی و توسعه متوازن شهر قزوین
- ۳- دادن تراکم بالا با ضابطه در مناطق مناسب شهری و جلوگیری از فروش تراکم در هر نقطه شهر به صورت پراکنده و برنامه ریزی نشده با ترسیم یک پرسپکتیو مناسب از شهر
- ۴- کنترل شدید ساخت و ساز در مجموعه شهری قزوین تا شعاع ۱۵ کیلومتری جهت ساخت و ساز با برنامه و تسریع در تهیه طرح مجموعه شهری قزوین جهت توسعه پایدار و متوازن اسکان جمعیت
- ۵- تامین زیر ساختها به خصوص آب لازم برای منطقه که با توجه به توسعه شهرها روز به روز از آب مورد نیاز کشاورزی کم شده و به آب شهرها اضافه می گردد که در نهایت به نابودی کشاورزی و باغداری منطقه منجر خواهد شد.

مقایسه متوسط قیمت و نرخ رشد یک متر مربع زمین ساختمانهای کلنگی در مناطق شهری استانه‌های کل کشور با نقاط شهری کشور طی ۶ ماه اول ۱۳۸۶ به ترتیب اولویت ۶ استان برتر (به هزار ریال)

نام استان	قیمت زمین به متر مربع	رشد نسبت به سال ۸۵	نام شهر	قیمت زمین به متر مربع	رشد نسبت به سال ۸۵
کل کشور	۵۱۳۳	٪۸۰/۳	تهران	۱۶۲۰۸	٪۱۲۲/۸
تهران	۱۱۰۷۳	٪۹۰/۳			
۱ خراسان رضوی	۴۸۲۵	٪۸۲	همدان	۵۳۰۶	٪۱۹۱/۹
۲ همدان	۳۷۶۹	٪۱۹۱/۵	کرج	۵۰۹۹	٪۹۶/۸
۳ قزوین	۳۲۷۰	٪۹۱/۳	اصفهان	۳۹۷۳	٪۳۲
۴ قم	۳۰۳۶	٪۴۱/۵	مشهد	۳۸۱۲	٪۹۹/۹
۵ اصفهان	۲۸۵۳	٪۲۰/۵	ساری	۴۰۵۲	٪۷۶/۳
۶ خراسان جنوبی	۲۶۵۴	٪۲۸/۶	قزوین	۴۰۳۱	٪۵۳/۸

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.