

راهنمای خرید خانه در تهران

آذر ۱۴۰۴

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده	تغییر در سه ماه اخیر	آپارتمان ۸۰ متری (میانہ)	میانہ قیمت هر متر
۱۰۹,۰۱۱	۹,۲٪ رشد	۸,۷ میلیارد تومان	۱۰۹ میلیون تومان
در ۳۰۰ محله			۲,۶٪ رشد نسبت به ماه قبل

در آذر ۱۴۰۴ میانہ قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۱۰۹ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۲,۶٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میانہ حدود ۸,۷ میلیارد تومان است.

یک آپارتمان در تهران چقدر قیمت دارد؟

قیمت بر اساس میانہ قیمت هر متر کل شهر؛ در هر محله می‌تواند خیلی کمتر یا بیشتر باشد.

متر	قیمت تقریبی (تومان)
آپارتمان ۶۰ متری	۶,۶ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۸,۷ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۱۳,۱ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰,۱٪	۵۰ متر	۴,۴ میلیارد
یک خوابه	۲۸,۰٪	۵۴ متر	۴ میلیارد
دو خوابه	۵۰,۶٪	۸۷ متر	۹,۵ میلیارد
سه خوابه	۲۰,۲٪	۱۴۷ متر	۲۴,۸ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱,۱٪	۲۵۴ متر	۶۱,۷ میلیارد

با بودجه شما کجا می‌شود خانه خرید؟

تعداد محله‌هایی که با هر بودجه می‌توان در آن‌ها آپارتمانی دست‌کم ۷۵ متری خرید، و گران‌ترین آن‌ها.

بودجه	محله‌های قابل خرید	متر	بهترین گزینه‌ها
۳ میلیارد	۵	۳۲ متر	شهرک استقلال، شهرک دانشگاه، سعیدآباد
۵ میلیارد	۶۸	۵۳ متر	امام حسین، هفت چنار، ارجمندی راد
۸ میلیارد	۱۷۲	۸۴ متر	حشمتیه، کوهک، حافظیه
۱۰ میلیارد	۲۱۴	۱۰۵ متر	ارم، بنی‌هاشم، فردوس
۱۵ میلیارد	۲۷۳	۱۵۸ متر	گیشا، درب دوم، میرداماد

بودجه	محلله‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۳۰۰	۲۶۴ متر	ولنجک، الهیه، صاحبقرانیه
۴۰ میلیارد	۳۰۰	۴۲۲ متر	ولنجک، الهیه، صاحبقرانیه

محاسبه برای بودجه خودتان

در zistaar.com/budget بودجه و سن بنای دلخواه را وارد کنید تا متراژ قابل خرید در هر محله را ببینید.

نوساز یا قدیمی؟

خانه‌های نوساز (تا ۵ سال) به‌طور میانگین ۶۴/۳٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۱/۱٪	۱۳۵ میلیون	۶٪/۲۳ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۹/۴٪	۱۱۷ میلیون	۹٪/۶ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۱٪	۱۰۱ میلیون	۷٪/۷ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱/۸٪	۸۰ میلیون	۷٪/۲۶ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۷٪	۱۰۰ میلیون	۴٪/۸ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

شهرک ابودر	۳۲ میلیون
دولتخواه	۳۶ میلیون
سعیدآباد	۳۸ میلیون
شهرک دانشگاه	۳۹ میلیون
شهرک استقلال	۴۰ میلیون
جوانمردان (اندیشه)	۴۱ میلیون
نعمت‌آباد	۴۳ میلیون
شمیران‌نو	۴۴ میلیون
هرندی	۴۴ میلیون
مولوی	۴۸ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

ولنجک	۳۲۶ میلیون
الهیه	۳۲۳ میلیون
صاحبقرانیه	۳۲۱ میلیون
زعفرانیه	۳۲۰ میلیون
محمودیه	۳۰۶ میلیون
کامرانیه	۲۹۴ میلیون
فرمانیه	۲۸۱ میلیون

جماران	۲۶۸ میلیون
اقدسیه	۲۶۰ میلیون
دروس	۲۵۵ میلیون

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۹٫۴٪	۸۱٫۸٪ بیشتر
آسانسور	۷۵٫۵٪	۷۳٫۳٪ بیشتر
انباری	۸۸٫۷٪	۵۵٫۷٪ بیشتر

پیش از خرید

- قیمت هر متر ملک مورد نظر را با میانه همان محله در zistaar.com/districts مقایسه کنید.
- آگهی‌هایی که چند ده درصد زیر قیمت محله‌اند را با احتیاط بررسی کنید؛ صفحه «زیر قیمت‌ها»ی زیستار فقط فرصت‌های واقعی‌تر را نشان می‌دهد.
- قیمت آگهی معمولاً قابل مذاکره است؛ میانه آگهی‌ها سقف خوبی برای شروع مذاکره است.
- سن بنا، طبقه، پارکینگ و آسانسور را در مقایسه‌ها یکسان نگه دارید.

روش و منبع داده

داده‌ها از آگهی‌های فروش آپارتمان در شهر تهران در سایت دیوار جمع‌آوری شده است. اعداد قیمت پیشنهادی فروشندگان، نه قیمت نهایی معامله. آگهی‌های تکراری، خارج از تهران و قیمت‌های غیرواقعی حذف شده‌اند و برای کاهش اثر آگهی‌های پرت از «میانه» استفاده شده است. محله‌هایی که در یک ماه کمتر از ۳۰ آگهی داشته‌اند در جدول‌های محله‌ای آورده نشده‌اند. سن بنا بر اساس سال ساخت اعلام‌شده در آگهی و در زمان انتشار آن محاسبه شده است. این گزارش صرفاً جنبه اطلاع‌رسانی دارد و توصیه خرید، فروش یا سرمایه‌گذاری نیست. پیش از هر معامله، ملک را حضوری بازدید و مدارک آن را بررسی کنید.