

راهنمای خرید خانه در تهران

خرداد ۱۴۰۴

خلاصه این ماه در یک نگاه

میانگین قیمت هر متر

۹۹ میلیون تومان

آپارتمان ۸۰ متری (میانگین)

۷/۹ میلیارد تومان

تغییر در سه ماه اخیر

-

آگهی فروش بررسی شده

۴۲,۴۹۲

در ۲۸۷ محله

در خرداد ۱۴۰۴ میانگین قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۹۹ میلیون تومان بود. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میانگین حدود ۷/۹ میلیارد تومان است.

یک آپارتمان در تهران چقدر قیمت دارد؟

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

متر	قیمت تقریبی (تومان)
آپارتمان ۶۰ متری	۶ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۷/۹ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۱۱/۹ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰/۱٪	۴۵ متر	۳/۸ میلیارد
یک خوابه	۲۷/۹٪	۵۴ متر	۳/۷ میلیارد
دو خوابه	۵۰/۵٪	۸۸ متر	۸/۷ میلیارد
سه خوابه	۲۰/۳٪	۱۴۶ متر	۲۳ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۲٪	۲۵۷ متر	۵۶/۵ 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	۷	۳۴ متر	مولوی، نعمت‌آباد، سعیدآباد
۵ میلیارد	۷۷	۵۷ متر	بریانک، امیر بهادر، بهداشت
۸ میلیارد	۱۷۸	۹۱ متر	شهرک راه‌آهن، حکیمیه، نجات الهی
۱۰ میلیارد	۲۱۸	۱۱۴ متر	کوی مهران، بهجت‌آباد، اکباتان
۱۵ میلیارد	۲۷۰	۱۷۰ متر	ایوانک، دریا، پاسداران

بودجه	محلله‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۸۷	۲۸۴ متر	ولنجک، اقدسیه، الهیه
۴۰ میلیارد	۲۸۷	۴۵۵ متر	ولنجک، اقدسیه، الهیه

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 ۴۹٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۲٫۱٪	۱۲۰ میلیون	۲۱٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۲۰٫۰٪	۱۰۲ میلیون	۲٫۶٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۳٫۷٪	۹۱ میلیون	۸٫۱٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲٫۳٪	۷۹ میلیون	۲۰٫۸٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۲٫۰٪	۹۶ میلیون	۳٫۳٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

مبارک‌آباد بهشتی	۳۱ میلیون
شهرک ابوذر	۳۲ میلیون
شهرک دانشگاه تهران	۳۶ میلیون
قیام‌دشت	۳۶ میلیون
سعیدآباد	۳۷ میلیون
نعمت‌آباد	۴۰ میلیون
مولوی	۴۰ میلیون
یافت‌آباد	۴۳ میلیون
ابراهیم‌آباد	۴۴ میلیون
شمیران‌نو	۴۵ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

ولنجک	۳۰۰ میلیون
اقدسیه	۲۹۸ میلیون
الهیه	۲۷۵ میلیون
محمودیه	۲۷۴ میلیون
زعفرانیه	۲۷۴ میلیون
کامرانیه	۲۶۰ میلیون
آجودانیه	۲۴۹ میلیون

فرمانیه	۲۴۵ میلیون
حصار بوعلی	۲۴۳ میلیون
دروس	۲۴۲ میلیون

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۸٫۸٪	۷۶٫۵٪ بیشتر
آسانسور	۷۶٫۲٪	۶۶٫۳٪ بیشتر
انباری	۸۷٫۲٪	۵۴٫۴٪ 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 فروشندگانه، 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.