

راهنمای خرید خانه در تهران

خرداد ۱۴۰۵

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۱۴۲,۷۴۱

در ۳۰۸ محله

تغییر در سه ماه اخیر

رشد ۳۹,۸٪

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۱۷,۲ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۲۱۴ میلیون تومان

رشد نسبت به ماه قبل ۱۲,۶٪

در خرداد ۱۴۰۵ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۲۱۴ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۱۲,۶٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۱۷,۲ میلیارد تومان است.

یک آپارتمان در تهران چقدر قیمت دارد؟

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

متر	قیمت تقریبی (تومان)
آپارتمان ۶۰ متری	۱۲,۹ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۱۷,۲ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۲۵,۷ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰,۱٪	۴۶ متر	۷,۱ میلیارد
یک خوابه	۲۷,۶٪	۵۴ متر	۷,۸ میلیارد
دو خوابه	۵۱,۱٪	۸۷ متر	۱۸,۵ میلیارد
سه خوابه	۱۹,۹٪	۱۴۹ متر	۴۹,۵ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱,۳٪	۲۵۰ متر	۱۱۰ 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	۰	۱۶ متر	—
۵ میلیارد	۱	۲۷ متر	شهرک ابوذر
۸ میلیارد	۳۹	۴۳ متر	مقدم، سنگلج، شادآباد
۱۰ میلیارد	۷۹	۵۴ متر	دژکام، آبشار، امام زاده عبدالله
۱۵ میلیارد	۱۷۴	۸۱ متر	آزادشهر، استقلال، حشمتیه

بودجه	محللهای قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۵۴	۱۳۵ متر	شهرک آزمایش، شهرک محلاتی، قزل قلعه
۴۰ میلیارد	۳۰۱	۲۱۶ متر	محمودیه، نیاوران، آجودانیه

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 میانه ۷۱/۱٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۳/۱٪	۲۷۰ میلیون	۲۶/۱٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۸/۴٪	۲۳۴ میلیون	۹/۲٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۴/۱٪	۲۰۰ میلیون	۶/۸٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲/۸٪	۱۵۶ میلیون	۲۷/۵٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۶٪	۱۸۰ میلیون	۱۶/۳٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانه قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

شهرک ابودر	۶۵ میلیون
دیلان	۶۹ میلیون
شهرک استقلال	۷۵ میلیون
شمیران‌نو	۷۷ میلیون
شهرک دانشگاه	۸۰ میلیون
نعمت‌آباد	۸۵ میلیون
مطهری	۸۵ میلیون
هرندی	۸۶ میلیون
یافت‌آباد	۸۶ میلیون
شوش	۹۰ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

زعفرانیه	۶۰۶ میلیون
ولنجک	۶۰۰ میلیون
صاحبقرانیه	۵۸۷ میلیون
الهیه	۵۶۷ میلیون
کامرانیه	۵۶۱ میلیون
حصار بوعلی	۵۴۳ میلیون
فرمانیه	۵۳۷ میلیون



امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۹٫۴٪	۸۵٫۲٪ بیشتر
آسانسور	۷۵٫۱٪	۷۲٫۶٪ بیشتر
انباری	۸۹٫۶٪	۵۸٫۵٪ 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.