

راهنمای خرید خانه در تهران

مهر ۱۴۰۴

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۱۰۶,۶۰۶

در ۲۹۲ محله

تغییر در سه ماه اخیر

۶/۴٪ رشد

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۸/۲ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۱۰۳ میلیون تومان

۲/۶٪ رشد نسبت به ماه قبل

در مهر ۱۴۰۴ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۱۰۳ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۲/۶٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۸/۲ 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	۶/۲ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۸/۲ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۱۲/۳ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰/۱٪	۴۴ متر	۳/۱ میلیارد
یک خوابه	۲۹/۷٪	۵۴ متر	۳/۸ میلیارد
دو خوابه	۴۹/۹٪	۸۷ متر	۹ میلیارد
سه خوابه	۱۹/۲٪	۱۴۷ متر	۲۳/۵ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۱٪	۲۵۵ متر	۶۰ 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	۳۳ متر	شهرک دانشگاه، سعیدآباد، دولتخواه
۵ میلیارد	۷۳	۵۵ متر	شیوا، بهداشت، قلمستان
۸ میلیارد	۱۷۸	۸۸ متر	حکیمیه، نیرو هوایی، بهاران
۱۰ میلیارد	۲۱۹	۱۰۹ متر	شاهین، دریا نو، آرژانتین
۱۵ میلیارد	۲۷۱	۱۶۴ متر	تجربش، حکمت، دریا

بودجه	محلله‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۹۲	۲۷۴ متر	ولنجک، صاحبقرانیه، زعفرانیه
۴۰ میلیارد	۲۹۲	۴۳۸ متر	ولنجک، صاحبقرانیه، زعفرانیه

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 ۵۸/۸٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۲۹/۹٪	۱۲۶ میلیون	۲۲/۸٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۲۱/۰٪	۱۰۸ میلیون	۴/۹٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۱٪	۹۷ میلیون	۵/۵٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱/۶٪	۷۷ میلیون	۲۴/۷٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۵٪	۹۸ میلیون	۴/۲٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

شهرک ابوذر	۳۱ میلیون
جوانمردان (اندیشه)	۳۵ میلیون
دولتخواه	۳۵ میلیون
سعیدآباد	۳۷ میلیون
شهرک دانشگاه	۳۹ میلیون
هرندی	۴۰ میلیون
نعمت‌آباد	۴۲ میلیون
شمیران‌نو	۴۳ میلیون
یافت‌آباد	۴۴ میلیون
شهرک بعثت	۴۴ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

ولنجک	۳۲۰ میلیون
صاحبقرانیه	۳۰۷ میلیون
زعفرانیه	۳۰۰ میلیون
الهیه	۲۸۷ میلیون
کامرانیه	۲۷۶ میلیون
محمودیه	۲۷۰ میلیون
جماران	۲۶۶ میلیون

فرمانیه	۲۵۷ میلیون
نیاوران	۲۴۷ میلیون
آجودانیه	۲۴۱ میلیون

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۹٫۸٪	۷۶٫۲٪ بیشتر
آسانسور	۷۵٫۹٪	۶۷٫۸٪ بیشتر
انباری	۸۸٫۸٪	۵۲٫۴٪ 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 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.