

راهنمای خرید خانه در تهران

مرداد ۱۴۰۴

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده	تغییر در سه ماه اخیر	آپارتمان ۸۰ متری (میانہ)	میانہ قیمت هر متر
۹۴,۸۷۵	—	۸ میلیارد تومان	۱۰۰ میلیون تومان
در ۳۲۰ محله			۳/۷٪ رشد نسبت به ماه قبل

در مرداد ۱۴۰۴ میانہ قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۱۰۰ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۳/۷٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میانہ حدود ۸ 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 میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۸ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۱۲ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰/۱٪	۵۰ متر	۴ میلیارد
یک خوابه	۳۰/۵٪	۵۳ متر	۳/۸ میلیارد
دو خوابه	۴۹/۶٪	۸۶ متر	۸/۸ میلیارد
سه خوابه	۱۸/۷٪	۱۴۶ متر	۲۳ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۰٪	۲۵۰ متر	۵۵ 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	۶	۳۵ متر	نعمت‌آباد، جوانمردان (اندیشه)، سعیدآباد
۵ میلیارد	۹۰	۵۸ متر	شیوا، مینا، صفا
۸ میلیارد	۲۰۱	۹۳ متر	ایران، نصرت، حکیمیه
۱۰ میلیارد	۲۴۱	۱۱۶ متر	سردار جنگل، شاهین، پاتریس لومومبا
۱۵ میلیارد	۳۰۱	۱۷۵ متر	درب دوم، قیطریه، پاسداران

بودجه	محلله‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۳۲۰	۲۹۱ متر	ولنجک، محمودیه، زعفرانیه
۴۰ میلیارد	۳۲۰	۴۶۶ متر	ولنجک، محمودیه، 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 ۵۶/۲٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۲۸/۶٪	۱۲۲ میلیون	۲۲/۲٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۲۱/۲٪	۱۰۶ میلیون	۶/۰٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۴٪	۹۵ میلیون	۵/۴٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲/۳٪	۷۶ میلیون	۲۳/۵٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۶٪	۹۵ میلیون	۴/۶٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

شهرک ابودر	۳۲ میلیون
مبارک‌آباد بهشتی	۳۳ میلیون
هرندی	۳۶ میلیون
سعیدآباد	۳۶ میلیون
جوانمردان (اندیشه)	۳۸ میلیون
نعمت‌آباد	۴۰ میلیون
علی‌آباد	۴۲ میلیون
شهرک دانشگاه	۴۲ میلیون
مولوی	۴۲ میلیون
شمیران‌نو	۴۴ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

ولنجک	۲۹۸ میلیون
محمودیه	۲۸۵ میلیون
زعفرانیه	۲۸۱ میلیون
الهیه	۲۷۶ میلیون
اقدسیه	۲۶۲ میلیون
صاحبقرانیه	۲۶۲ میلیون
کامرانیه	۲۶۱ میلیون



امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۸٫۸٪	۷۴٫۹٪ بیشتر
آسانسور	۷۴٫۶٪	۶۶٫۷٪ بیشتر
انباری	۸۸٫۹٪	۵۱٫۱٪ 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.