

راهنمای خرید خانه در تهران

اردیبهشت ۱۴۰۵

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۱۳۳,۸۱۰

در ۳۰۸ محله

تغییر در سه ماه اخیر

رشد ۳۴/۷٪

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۱۵/۲ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۱۹۰ میلیون تومان

۱۹/۰٪ رشد نسبت به ماه قبل

در اردیبهشت ۱۴۰۵ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۱۹۰ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۱۹/۰٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۱۵/۲ 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	۱۱/۴ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۱۵/۲ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۲۲/۹ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰/۱٪	۵۰ متر	۶/۸ میلیارد
یک خوابه	۲۶/۵٪	۵۵ متر	۶/۹ میلیارد
دو خوابه	۵۰/۷٪	۸۸ متر	۱۶/۵ میلیارد
سه خوابه	۲۱/۳٪	۱۵۰ متر	۴۴/۵ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۴٪	۲۵۵ متر	۱۰۰ 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	۱۹ متر	—
۵ میلیارد	۶	۳۱ متر	حمزه‌آباد، دیلمان، سعیدآباد
۸ میلیارد	۶۲	۵۰ متر	سلیمانی، بهداشت، امیر بهادر
۱۰ میلیارد	۱۱۴	۶۳ متر	سلسبیل، شیخ هادی، جیحون
۱۵ میلیارد	۱۹۵	۹۴ متر	حکیمیه، فدک، تهرانپارس

بودجه	محلله‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۷۰	۱۵۷ متر	شهرک آزمایش، دربند، درب دوم
۴۰ میلیارد	۳۰۵	۲۵۱ متر	ولنجک، باغ فردوس، 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 ۷۳/۹٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۵/۷٪	۲۴۳ میلیون	۲۷/۷٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۷/۲٪	۲۰۰ میلیون	۵/۰٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۲/۳٪	۱۷۵ میلیون	۷/۹٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۳/۱٪	۱۳۷ میلیون	۲۸/۱٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۶٪	۱۵۸ میلیون	۱۶/۸٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

دولتخواه	۵۹ میلیون
شهرک ابوذر	۶۱ میلیون
امین آباد	۶۲ میلیون
سعیدآباد	۶۳ میلیون
دیلمان	۶۴ میلیون
حمزه‌آباد	۶۵ میلیون
شهرک استقلال	۶۹ میلیون
شمیران‌نو	۷۰ میلیون
هرندی	۷۴ میلیون
شهرک دانشگاه	۷۴ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

کامرانیه	۵۳۹ میلیون
صاحبقرانیه	۵۳۹ میلیون
زعفرانیه	۵۳۸ میلیون
ولنجک	۵۳۳ میلیون
باغ فردوس	۵۲۷ میلیون
الهیه	۵۰۸ میلیون
فرمانیه	۵۰۰ میلیون

محمودیه	۴۸۳ میلیون
نیاوران	۴۷۲ میلیون
دروس	۴۶۷ میلیون

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۹٫۳٪	۸۸٫۰٪ بیشتر
آسانسور	۷۵٫۷٪	۷۸٫۸٪ بیشتر
انباری	۸۹٫۴٪	۵۸٫۹٪ 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.