

راهنمای خرید خانه در تهران

شهریور ۱۴۰۴

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۹۵,۵۷۶

در ۲۹۰ محله

تغییر در سه ماه اخیر

۰/۷٪ رشد

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۸ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۱۰۰ میلیون تومان

بدون تغییر نسبت به ماه قبل

در شهریور ۱۴۰۴ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۱۰۰ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل بدون تغییر داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۸ 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 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٪	۴۸ متر	۴ میلیارد
یک خوابه	۳۰/۵٪	۵۳ متر	۳/۷ میلیارد
دو خوابه	۴۹/۷٪	۸۵ متر	۸/۸ میلیارد
سه خوابه	۱۸/۷٪	۱۴۶ متر	۲۳ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۰٪	۲۵۵ متر	۵۹ 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	۳۳ متر	نعمت‌آباد، هرندي، شهرک دانشگاه
۵ میلیارد	۷۹	۵۶ متر	آهنگران (سراسیاب دولاب)، شیوا، شهمیرزادی
۸ میلیارد	۱۸۲	۸۹ متر	امجدیه (خاقانی)، ایران، بهاران
۱۰ میلیارد	۲۱۹	۱۱۱ متر	لویزان، بلوار کشاورز، شاهین
۱۵ میلیارد	۲۷۰	۱۶۷ متر	درب دوم، دریا، پاسداران

بودجه	محل‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۹۰	۲۷۸ متر	ولنجک، صاحبقرانیه، محمودیه
۴۰ میلیارد	۲۹۰	۴۴۵ متر	ولنجک، صاحبقرانیه، محمودیه

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 ۵۴/۴٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۲۸/۹٪	۱۲۰ میلیون	۲۰/۴٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۲۱/۱٪	۱۰۶ میلیون	۵/۹٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۵٪	۹۵ میلیون	۵/۵٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱/۹٪	۷۶ میلیون	۲۳/۹٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۵٪	۹۵ میلیون	۴/۸٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

شهرک ابودر	۳۱ میلیون
جوانمردان (اندیشه)	۳۳ میلیون
سعیدآباد	۳۶ میلیون
شهرک دانشگاه	۳۸ میلیون
هرندی	۳۹ میلیون
نعمت‌آباد	۴۰ میلیون
شمیران‌نو	۴۴ میلیون
دولتخواه	۴۵ میلیون
مطهری	۴۵ میلیون
مولوی	۴۵ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

ولنجک	۳۰۴ میلیون
صاحبقرانیه	۳۰۰ میلیون
محمودیه	۳۰۰ میلیون
زعفرانیه	۲۹۱ میلیون
الهیه	۲۷۴ میلیون
آجودانیه	۲۵۵ میلیون
کامرانیه	۲۵۳ میلیون

نیاوران	۲۴۰ میلیون
حصار بوعلی	۲۳۷ میلیون
فرمانیه	۲۳۷ میلیون

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۹٫۶٪	۷۳٫۶٪ بیشتر
آسانسور	۷۴٫۸٪	۶۵٫۳٪ بیشتر
انباری	۸۹٫۱٪	۴۹٫۳٪ 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.