

راهنمای خرید خانه در تهران

تیر ۱۴۰۴

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۵۷,۹۵۹

در ۲۷۷ محله

تغییر در سه ماه اخیر

-

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۷,۷ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۹۶ میلیون تومان

۲,۸٪ افت نسبت به ماه قبل

در تیر ۱۴۰۴ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۹۶ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۲,۸٪ کاهش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۷,۷ 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	۵,۸ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۷,۷ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۱۱,۶ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰,۱٪	۴۸ متر	۳,۷ میلیارد
یک خوابه	۳۰,۰٪	۵۳ متر	۳,۷ میلیارد
دو خوابه	۵۰,۰٪	۸۷ متر	۸,۷ میلیارد
سه خوابه	۱۸,۹٪	۱۴۵ متر	۲۲,۵ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱,۰٪	۲۵۰ متر	۵۳ 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، شهرک دانشگاه تهران، سعیدآباد
۵ میلیارد	۷۷	۵۸ متر	عارف، امیر بهادر، سرآسیاب دولاب
۸ میلیارد	۱۷۶	۹۳ متر	ایران‌شهر، حشمتیه، پلیس
۱۰ میلیارد	۲۱۳	۱۱۶ متر	کوی مهران، بلوار کشاورز، شاهین
۱۵ میلیارد	۲۵۸	۱۷۵ متر	سپهر، دریا، حکمت

بودجه	محل‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۷۷	۲۹۱ متر	ولنجک، محمودیه، الهیه
۴۰ میلیارد	۲۷۷	۴۶۶ متر	ولنجک، محمودیه، 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 ۵۰٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۰/۴٪	۱۱۸ میلیون	۲۲/۵٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۲۰/۲٪	۱۰۰ میلیون	۳/۷٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۵/۰٪	۹۱ میلیون	۵/۷٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲/۶٪	۷۷ میلیون	۲۰/۲٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۸٪	۹۲ میلیون	۴/۴٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

شهرک ابودر	۳۲ میلیون
مبارک‌آباد بهشتی	۳۳ میلیون
قیام‌دشت	۳۶ میلیون
سعیدآباد	۳۸ میلیون
شهرک دانشگاه تهران	۳۹ میلیون
نعمت‌آباد	۴۰ میلیون
مولوی	۴۱ میلیون
ابراهیم‌آباد	۴۳ میلیون
شمیران‌نو	۴۳ میلیون
یافت‌آباد	۴۳ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

ولنجک	۲۸۹ میلیون
محمودیه	۲۷۶ میلیون
الهیه	۲۷۱ میلیون
زعفرانیه	۲۷۰ میلیون
کامرانیه	۲۶۵ میلیون
حصار بوعلی	۲۵۲ میلیون
آجودانیه	۲۴۷ میلیون

۲۴۵ میلیون	اقدسیه
۲۴۰ میلیون	فرمانیه
۲۳۵ میلیون	نیاوران

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۸٫۱٪	۷۳٫۱٪ بیشتر
آسانسور	۷۵٫۰٪	۶۵٫۷٪ بیشتر
انباری	۸۷٫۵٪	۴۸٫۰٪ 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.