

راهنمای خرید خانه در تهران

تیر ۱۴۰۵

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۱۱۰,۲۸۴

در ۳۳۱ محله

تغییر در سه ماه اخیر

رشد ۳۵/۴٪

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۱۷/۳ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۲۱۷ میلیون تومان

۱/۰٪ رشد نسبت به ماه قبل

در تیر ۱۴۰۵ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۲۱۷ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۱/۰٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۱۷/۳ 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	۱۳ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۱۷/۳ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۲۶ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰/۱٪	۴۸ متر	۸/۱ میلیارد
یک خوابه	۲۸/۳٪	۵۴ متر	۷/۹ میلیارد
دو خوابه	۵۱/۲٪	۸۶ متر	۱۸/۷ میلیارد
سه خوابه	۱۹/۳٪	۱۴۹ متر	۵۰/۵ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۲٪	۲۵۲ متر	۱۱۵ 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	۱۶ متر	—
۵ میلیارد	۰	۲۷ متر	—
۸ میلیارد	۴۳	۴۴ متر	انبار نفت، مختاری، راه آهن
۱۰ میلیارد	۸۳	۵۵ متر	امام زاده عبدالله، بریانک، امیر بهادر
۱۵ میلیارد	۱۸۶	۸۲ متر	آزادشهر، تهران‌نو، حافظیه

بودجه	محلله‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۶۹	۱۳۷ متر	مینی‌سیتی (شهرک نفت)، مهران، پونک
۴۰ میلیارد	۳۲۲	۲۱۹ متر	فرمانیه، دروس، حصار بوعلی

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 ۶۳/۵٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۰/۹٪	۲۶۷ میلیون	۲۳/۱٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۹/۵٪	۲۳۵ میلیون	۸/۶٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۵/۱٪	۲۰۵ میلیون	۵/۳٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۳/۰٪	۱۶۰ میلیون	۲۶/۲٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۵٪	۱۹۰ میلیون	۱۲/۳٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

امین آباد	۶۹ میلیون
شهید غیوری (ابن بابویه)	۷۰ میلیون
ولی آباد	۷۰ میلیون
خلالزیر	۸۳ میلیون
مطهری	۸۴ میلیون
شهرک امام خمینی	۸۵ میلیون
شمیران‌نو	۸۵ میلیون
شهرک دانشگاه	۸۶ میلیون
یافت‌آباد	۸۶ میلیون
شهرک استقلال	۸۸ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

زعفرانیه	۶۴۷ میلیون
صاحبقرانیه	۶۴۵ میلیون
ولنجک	۶۲۵ میلیون
هزارسنگ	۶۲۰ میلیون
محمودیه	۶۰۰ میلیون
کامرانیه	۵۷۵ میلیون
الهیه	۵۷۰ میلیون

آجودانیه	۵۴۰ میلیون
نیاوران	۵۳۸ میلیون
فرمانیه	۵۳۰ میلیون

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۸۰/۵٪	۸۱/۴٪ بیشتر
آسانسور	۷۵/۹٪	۷۰/۳٪ بیشتر
انباری	۸۹/۸٪	۵۷/۵٪ 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.