

راهنمای خرید خانه در تهران

دی ۱۴۰۴

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۱۰۲,۹۱۳

در ۲۹۳ محله

تغییر در سه ماه اخیر

۱۶/۴٪ رشد

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۹/۶ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۱۱۹ میلیون تومان

۹/۴٪ رشد نسبت به ماه قبل

در دی ۱۴۰۴ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۱۱۹ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۹/۴٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۹/۶ 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	۷/۲ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۹/۶ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۱۴/۳ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰/۱٪	۵۰ متر	۴/۵ میلیارد
یک خوابه	۲۵/۹٪	۵۴ متر	۴/۲ میلیارد
دو خوابه	۵۰/۵٪	۸۸ متر	۱۰/۵ میلیارد
سه خوابه	۲۲/۳٪	۱۴۸ متر	۲۷ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۳٪	۲۵۵ متر	۶۵ 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	۲	۳۰ متر	دولتخواه، شهرک ابوذر
۵ میلیارد	۵۹	۵۰ متر	اسفندیاری، خزانه، بلورسازی
۸ میلیارد	۱۵۷	۸۰ متر	استقلال، ائمه اطهار، نارمک جنوبی
۱۰ میلیارد	۱۹۶	۱۰۰ متر	هفت حوض، شهران، قنات‌کوتر
۱۵ میلیارد	۲۵۴	۱۵۰ متر	امیرآباد، نیلوفر، ونک

بودجه	محلله‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۹۰	۲۵۰ متر	زعفرانیه، محمودیه، کامرانیه
۴۰ میلیارد	۲۹۳	۴۰۰ متر	صاحبقرانیه، ولنجک، 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 ۷۵٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۴٪	۱۵۰ میلیون	۲۵٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۸٪	۱۲۶ میلیون	۵٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۴٪	۱۰۹ میلیون	۸٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱٪	۸۳ میلیون	۳۰٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱٪	۱۰۴ میلیون	۱۳٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

دولتخواه	۳۵ میلیون
شهرک ابوذر	۳۵ میلیون
سعیدآباد	۴۱ میلیون
شهرک استقلال	۴۱ میلیون
شمیران‌نو	۴۴ میلیون
نعمت‌آباد	۴۶ میلیون
جوانمردان (اندیشه)	۴۷ میلیون
شهرک دانشگاه	۴۷ میلیون
هرندی	۴۹ میلیون
شوش	۵۱ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

صاحبقرانیه	۳۷۴ میلیون
ولنجک	۳۴۶ میلیون
الهیه	۳۴۰ میلیون
زعفرانیه	۳۲۰ میلیون
محمودیه	۳۲۰ میلیون
کامرانیه	۳۱۶ میلیون
جماران	۳۰۲ میلیون

فرمانیه	۳۰۰ میلیون
آجودانیه	۲۸۰ میلیون
دروس	۲۷۶ میلیون

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۹٫۶٪	۸۷٫۰٪ بیشتر
آسانسور	۷۶٫۱٪	۷۹٫۷٪ بیشتر
انباری	۸۹٫۲٪	۵۹٫۲٪ 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.