

راهنمای خرید خانه در تهران

اسفند ۱۴۰۴

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۳۴,۷۸۶

در ۲۳۰ محله

تغییر در سه ماه اخیر

رشد ۴۰/۴٪

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۱۲/۳ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۱۵۳ میلیون تومان

۸/۴٪ رشد نسبت به ماه قبل

در اسفند ۱۴۰۴ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۱۵۳ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۸/۴٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۱۲/۳ 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	۹/۲ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۱۲/۳ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۱۸/۴ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰/۱٪	۴۸ متر	۴/۵ میلیارد
یک خوابه	۲۵/۳٪	۵۴ متر	۵/۴ میلیارد
دو خوابه	۵۰/۴٪	۸۸ متر	۱۳/۳ میلیارد
سه خوابه	۲۲/۸٪	۱۵۰ متر	۳۵ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۴٪	۲۵۰ متر	۷۶ 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	۲۲ متر	—
۵ میلیارد	۱۰	۳۷ متر	مینابی، زمزم، شهرک رضویه
۸ میلیارد	۷۴	۶۰ متر	شکوفه، نازی‌آباد، خواجه نظام الملک
۱۰ میلیارد	۱۱۴	۷۴ متر	شهرک صدر، میدان ولیعصر، استخر
۱۵ میلیارد	۱۶۹	۱۱۲ متر	آرژانتین، شهرک پرواز، ستارخان

بودجه	محلله‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۱۴	۱۸۶ متر	حکمت، دزاشیب، قیطریه
۴۰ میلیارد	۲۳۰	۲۹۸ متر	ولنجک، الهیه، زعفرانیه

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 ۷۸٫۵٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۸٫۹٪	۱۹۲ میلیون	۲۵٫۴٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۶٫۴٪	۱۶۱ میلیون	۴٫۹٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۱٫۸٪	۱۴۱ میلیون	۸٫۳٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱٫۵٪	۱۰۷ میلیون	۳۰٫۵٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱٫۵٪	۱۱۶ میلیون	۲۴٫۰٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

شهرک ابوذر	۴۹ میلیون
شهرک دانشگاه	۵۴ میلیون
یافت‌آباد	۵۹ میلیون
شمیران‌نو	۶۰ میلیون
شوش	۶۱ میلیون
مولوی	۶۱ میلیون
اتابک	۶۴ میلیون
شهرک رضویه	۶۴ میلیون
زمزم	۶۵ میلیون
مینابی	۶۵ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

ولنجک	۴۱۴ میلیون
الهیه	۴۰۸ میلیون
زعفرانیه	۴۰۰ میلیون
جماران	۳۹۴ میلیون
کامرانیه	۳۸۹ میلیون
فرمانیه	۳۸۳ میلیون
محمودیه	۳۸۰ میلیون



امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۹٫۵٪	۹۱٫۵٪ بیشتر
آسانسور	۷۶٫۱٪	۸۳٫۷٪ بیشتر
انباری	۹۰٫۲٪	۶۱٫۰٪ 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.