

راهنمای خرید خانه در تهران

فروردین ۱۴۰۵

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۴۱,۵۵۷

در ۲۵۸ محله

تغییر در سه ماه اخیر

رشد ۳۴٪

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۱۲/۸ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۱۶۰ میلیون تومان

رشد نسبت به ماه قبل ۴/۳٪

در فروردین ۱۴۰۵ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۱۶۰ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۴/۳٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۱۲/۸ 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	۹/۶ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۱۲/۸ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۱۹/۲ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰/۱٪	۵۵ متر	۵/۵ میلیارد
یک خوابه	۲۷/۳٪	۵۴ متر	۵/۷ میلیارد
دو خوابه	۴۸/۸٪	۸۸ متر	۱۴ میلیارد
سه خوابه	۲۲/۱٪	۱۵۰ متر	۳۷/۵ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۶٪	۲۵۰ متر	۸۳ 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	۸	۳۷ متر	سنگلج، شمیران‌نو، هرنی
۸ میلیارد	۸۲	۵۹ متر	نازی‌آباد، جمهوری، اسکندری
۱۰ میلیارد	۱۲۶	۷۴ متر	دکتر هوشیار، زاهد گیلانی، هوانیروز
۱۵ میلیارد	۱۸۱	۱۱۱ متر	المهدی، بلوار کشاورز، تهرانپارس جنوبی

بودجه	محل‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۳۸	۱۸۵ متر	دریا، قبا، تجریش
۴۰ میلیارد	۲۵۸	۲۹۶ متر	صاحبقرانیه، محمودیه، ولنچک

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 ۷۶٫۵٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۹٫۳٪	۲۰۰ میلیون	۲۵٫۰٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۵٫۲٪	۱۶۷ میلیون	۴٫۷٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۰٫۰٪	۱۴۹ میلیون	۶٫۷٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۳٫۷٪	۱۱۲ میلیون	۳۰٫۰٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱٫۹٪	۱۲۶ میلیون	۲۱٫۱٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

شهرک ابودر	۴۷ میلیون
سعیدآباد	۵۲ میلیون
شهرک استقلال	۵۴ میلیون
دولتخواه	۵۷ میلیون
شهرک دانشگاه	۵۹ میلیون
هرندی	۶۰ میلیون
شمیران‌نو	۶۳ میلیون
سنگلج	۶۵ میلیون
شهرک رضویه	۶۷ میلیون
جوانمردان (اندیشه)	۶۸ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

صاحبقرانیه	۴۹۰ میلیون
محمودیه	۴۳۴ میلیون
ولنچک	۴۳۳ میلیون
الهییه	۴۲۹ میلیون
کامرانیه	۴۱۹ میلیون
جماران	۴۱۰ میلیون
زعفرانیه	۴۰۴ میلیون

فرمانیه	۴۰۱ میلیون
سعادت‌آباد	۳۹۷ میلیون
حصار بوعلی	۳۹۵ میلیون

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۷۹٫۱٪	۹۰٫۰٪ بیشتر
آسانسور	۷۶٫۲٪	۸۶٫۴٪ بیشتر
انباری	۸۹٫۶٪	۶۱٫۲٪ 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.