

راهنمای خرید خانه در تهران

مرداد ۱۴۰۵

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۱۳۸,۷۶۵

در ۳۳۵ محله

تغییر در سه ماه اخیر

رشد ۱۵/۸٪

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۱۷/۶ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۲۲۱ میلیون تومان

۱/۸٪ رشد نسبت به ماه قبل

در مرداد ۱۴۰۵ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۲۲۱ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۱/۸٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۱۷/۶ 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	۱۳/۲ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۱۷/۶ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۲۶/۵ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰/۱٪	۴۵ متر	۸/۲ میلیارد
یک خوابه	۲۸/۳٪	۵۴ متر	۸ میلیارد
دو خوابه	۵۱/۲٪	۸۵ متر	۱۹ میلیارد
سه خوابه	۱۹/۳٪	۱۴۸ متر	۵۱ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۲٪	۲۵۰ متر	۱۱۲ 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	۴۰	۴۴ متر	راه آهن، عباسی، شهید رجایی
۱۰ میلیارد	۸۴	۵۵ متر	باروت کوبی، قلمستان، امام حسین
۱۵ میلیارد	۱۸۸	۸۲ متر	آزادشهر، قاسم‌آباد، ورزشگاه آزادی

بودجه	محلله‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۷۳	۱۳۷ متر	درکه، مینی‌سیتی (شهرک نفت)، قزل قلعه
۴۰ میلیارد	۳۲۳	۲۱۹ متر	آجودانیه، حصار بوعلی، کاشانک

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 میانه ۶۵/۳٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۰/۰٪	۲۷۵ میلیون	۲۴/۷٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۹/۶٪	۲۴۱ میلیون	۹/۴٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۴٪	۲۰۸ میلیون	۵/۵٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲/۶٪	۱۶۳ میلیون	۲۶/۰٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۵٪	۱۹۹ میلیون	۹/۷٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانه قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

امین آباد	۶۹ میلیون
علایین	۷۱ میلیون
شهرک ابوذر	۷۲ میلیون
شمیران‌نو	۸۲ میلیون
خلازیر	۸۴ میلیون
شهرک امام خمینی	۸۶ میلیون
مطهری	۸۶ میلیون
شهرک استقلال	۹۰ میلیون
شهرک دانشگاه	۹۰ میلیون
بوستان بعثت (باغ آذری)	۹۱ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

زعفرانیه	۶۷۳ میلیون
صاحبقرانیه	۶۷۱ میلیون
ولنجک	۶۵۰ میلیون
محمودیه	۶۱۸ میلیون
الهیه	۶۰۰ میلیون
هزارسنگ	۶۰۰ میلیون
کامرانیه	۵۸۱ میلیون

نیاوران	۵۶۸ میلیون
شهرک غرب	۵۶۴ میلیون
جماران	۵۵۳ میلیون

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۸۰/۳٪	۸۱/۸٪ بیشتر
آسانسور	۷۶/۱٪	۷۲/۷٪ بیشتر
انباری	۸۹/۵٪	۵۹/۷٪ 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.