

راهنمای خرید خانه در تهران

شهریور ۱۴۰۵

خلاصه این ماه در یک نگاه

آگهی فروش بررسی شده

۱۶۷,۰۲۳

در ۳۲۷ محله

تغییر در سه ماه اخیر

۸/۸٪ رشد

آپارتمان ۸۰ متری (میان)

۱۸/۷ میلیارد تومان

میان قیمت هر متر

۲۳۳ میلیون تومان

۵/۸٪ رشد نسبت به ماه قبل

در شهریور ۱۴۰۵ میان قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۲۳۳ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۵/۸٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میان حدود ۱۸/۷ 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	۱۴ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۱۸/۷ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۲۸ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متر	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰/۱٪	۴۵ متر	۸/۸ میلیارد
یک خوابه	۲۷/۶٪	۵۴ متر	۸/۳ میلیارد
دو خوابه	۵۱/۶٪	۸۶ متر	۲۰/۳ میلیارد
سه خوابه	۱۹/۷٪	۱۴۵ متر	۵۳/۵ میلیارد
چهار خوابه و بیشتر	۱/۱٪	۲۵۰ متر	۱۲۰/۱ 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	۲۶ متر	—
۸ میلیارد	۲۶	۴۲ متر	دولتخواه، هاشم‌آباد، مولوی
۱۰ میلیارد	۷۰	۵۳ متر	سلیمانی، پیکان شهر، کیانشهر
۱۵ میلیارد	۱۷۱	۷۹ متر	امامت، اوقاف، استقلال

بودجه	محللهای قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۵۹	۱۳۲ متر	مهران، اباذر، تهران‌ویلا
۴۰ میلیارد	۳۱۲	۲۱۰ متر	کاشانک، سعادت‌آباد، امامزاده قاسم

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 ۶۴/۲٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانگین شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۰/۲٪	۲۸۸ میلیون	۲۳/۴٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۹/۳٪	۲۵۴ میلیون	۸/۸٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۶/۶٪	۲۱۸ میلیون	۶/۵٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲/۴٪	۱۷۱ میلیون	۲۶/۵٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱/۴٪	۲۰۹ میلیون	۱۰/۶٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانگین قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.

تقی‌آباد	۷۰ میلیون
شهرک ابودر	۷۳ میلیون
علاییین	۸۰ میلیون
شهرک امام خمینی	۸۶ میلیون
شمیران‌نو	۸۷ میلیون
نعمت‌آباد	۹۰ میلیون
بوستان بعثت (باغ آذری)	۹۰ میلیون
مطهری	۹۱ میلیون
شهرک دانشگاه	۹۴ میلیون
شوش	۹۵ میلیون

گران‌ترین محله‌ها

صاحبقرانیه	۷۵۵ میلیون
زعفرانیه	۷۰۷ میلیون
ولنجک	۷۰۰ میلیون
باغ فردوس	۶۹۴ میلیون
الهیه	۶۸۰ میلیون
محمودیه	۶۶۴ میلیون
کامرانیه	۶۵۰ میلیون

دروس	۶۱۹ میلیون
نیاوران	۶۱۵ میلیون
فرمانیه	۶۱۱ میلیون

امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۸۰٫۶٪	۸۴٫۵٪ بیشتر
آسانسور	۷۶٫۵٪	۷۲٫۴٪ بیشتر
انباری	۸۹٫۷٪	۵۷٫۲٪ 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 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.