زیستار

راهنمای خرید خانه در تهران

مهر ۱۴۰۵

خلاصه این ماه در یک نگاه

میانه قیمت هر متر
۲۵۰ میلیون تومان
۷٫۱٪ رشد نسبت به ماه قبل

آپارتمان ۸۰ متری (میانه)
۲۰ میلیارد تومان

تغییر در سه ماه اخیر
۱۵٫۴٪ رشد

آگهی فروش بررسی‌شده
۱۷۳,۲۱۷
در ۳۳۸ محله

در مهر ۱۴۰۵ میانه قیمت هر متر آپارتمان در تهران ۲۵۰ میلیون تومان بود که نسبت به ماه قبل ۷٫۱٪ افزایش داشت. یعنی یک آپارتمان ۸۰ متری با قیمت میانه حدود ۲۰ میلیارد تومان است.

یک آپارتمان در تهران چقدر قیمت دارد؟

قیمت بر اساس میانه قیمت هر متر کل شهر؛ در هر محله می‌تواند خیلی کمتر یا بیشتر باشد.

متراژ	قیمت تقریبی (تومان)
آپارتمان ۶۰ متری	۱۵ میلیارد
آپارتمان ۸۰ متری	۲۰ میلیارد
آپارتمان ۱۲۰ متری	۳۰ میلیارد

نوع واحد	سهم از آگهی‌ها	متراژ رایج	قیمت کل رایج (تومان)
بدون اتاق خواب	۰٫۱٪	۴۵ متر	۹٫۷ میلیارد
یک‌خوابه	۲۶٫۹٪	۵۴ متر	۹ میلیارد
دوخوابه	۵۱٫۶٪	۸۷ متر	۲۲٫۳ میلیارد
سه‌خوابه	۲۰٫۳٪	۱۴۶ متر	۵۸ میلیارد
چهارخوابه و بیشتر	۱٫۱٪	۲۵۰ متر	۱۳۸٫۸ 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	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۳ میلیارد	۰	۱۴ متر	—
۵ میلیارد	۰	۲۴ متر	—
۸ میلیارد	۱۶	۳۸ متر	مظاهری، یافت‌آباد، مطهری
۱۰ میلیارد	۶۳	۴۸ متر	خلیج فارس، شهرک الهیه غرب، قصر فیروزه ۱
۱۵ میلیارد	۱۶۲	۷۲ متر	آذربایجان، آهنگ، ابوذر

بودجه	محله‌های قابل خرید	متراژ رایج قابل خرید	بهترین گزینه‌ها
۲۵ میلیارد	۲۵۲	۱۲۰ متر	تهرانپارس جنوبی، جنت‌آباد، اکباتان
۴۰ میلیارد	۳۱۴	۱۹۲ متر	نظامی گنجوی (توانیر)، پردیسان، حکمت

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.

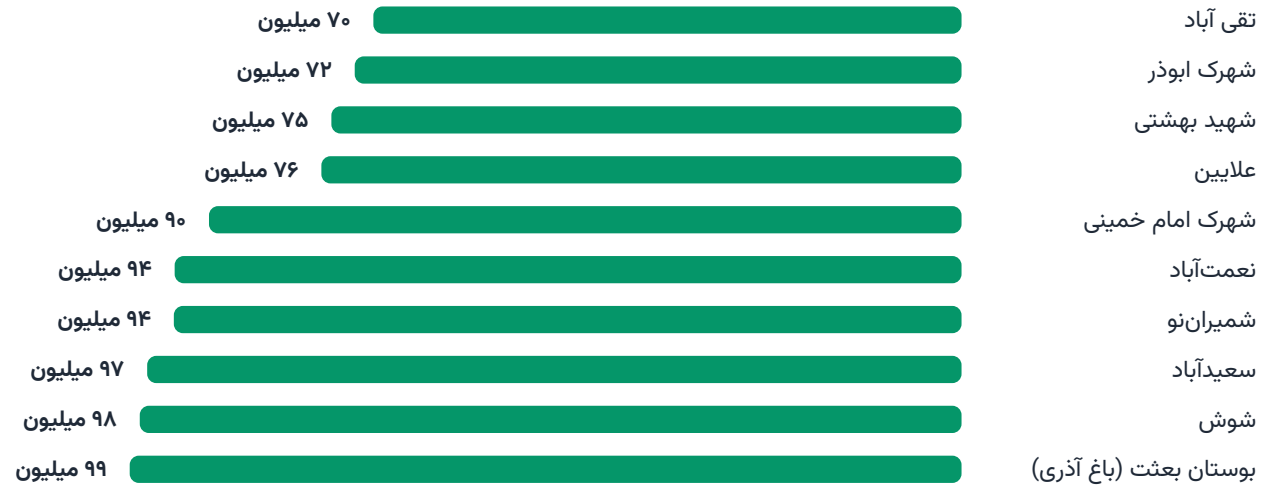
نوساز یا قدیمی؟

خانه‌های نوساز (تا ۵ سال) به‌طور میانه ۵۹٫۸٪ گران‌تر از خانه‌های بالای ۲۰ سال هستند.

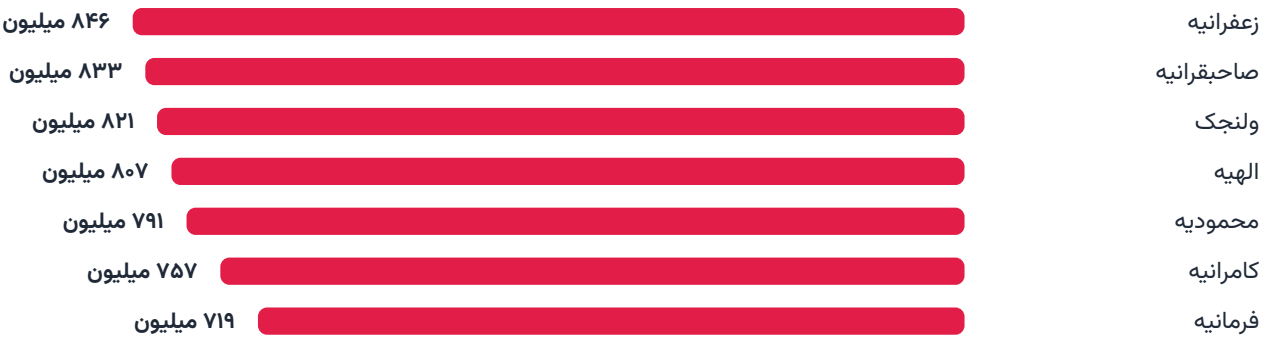
سن بنا	سهم از آگهی‌ها	قیمت هر متر (تومان)	نسبت به میانه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۲٫۰٪	۳۰۷ میلیون	۲۲٫۹٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۹٫۳٪	۲۶۷ میلیون	۶٫۷٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۵٫۴٪	۲۴۰ میلیون	۴٫۱٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲٫۰٪	۱۸۸ میلیون	۲۵٫۰٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱٫۴٪	۲۳۸ میلیون	۵٫۰٪ کمتر

ارزان‌ترین محله‌ها

میانه قیمت هر متر، محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی.



گران‌ترین محله‌ها





امکانات چقدر روی قیمت اثر دارد؟

امکانات	سهم آگهی‌های دارای آن	اختلاف قیمت هر متر با واحدهای بدون آن
پارکینگ	۸۰٫۷٪	۸۶٫۸٪ بیشتر
آسانسور	۷۷٫۳٪	۷۵٫۰٪ بیشتر
انباری	۸۹٫۶٪	۵۸٫۹٪ 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 فروشنده‌اند، 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.