

## نحوه ی خرید خانه ارزان را بهتر بررسی کنیم

هنگامی که قصد خرید یک خانه را داریم، روش های متفاوتی را امتحان می کنیم، از پرس و جو کردن در دفاتر مشاور املاک تا چک کردن سایت ها و زیر و رو کردن روزنامه ها. گاهی اوقات پیش می آید که خانه ای را پیدا می کنیم که قیمتش برای مثال متری 1 میلیون و هفتصد تومان است. هنگامی که قیمت خانه های همان محله را از یک دفتر املاک در همان اطراف جویا می شویم قیمت متفاوتی بیان می شود، 2 میلیون و ششصد هزار تومان!

این تفاوت قیمت عوامل متعددی دارد. چند مورد از بارزترینشان می تواند ناشی عدم وجود سند برای خانه باشد و آن منزل قولنامه ای باشد که همین عامل باعث تفاوت قیمتی چند صد هزار تومانی می شود. عامل دیگری که ممکن است در این ملک وجود داشته باشد تا قیمتی پایین تر برای فروش آن ارائه شود، قرار گرفتن منزل در طبقه ی زیرین همکف است که باعث افت قیمت آن خانه می شود. اگر در جست و جوی خرید خانه ارزان هستید، به دنبال واحدهایی باشید که عواملی در آن ها وجود دارند که باعث کاهش قیمتشان نسبت به سایر خانه های اطراف شده باشد، برای مثال عدم وجود پارکینگ یا آسانسور، نور گیر نامناسب منزل، احتیاج سریع فروشنده به پول و سن زیاد منزل.



## 1) واحد های زیرین همکف

از میان عوامل تاثیر گذار در کاهش قیمت خانه، واقع شدن آن در طبقه ی پایین همکف است. خانه هایی با این مورد را می توانید به راحتی از روی قیمتشان تشخیص دهید، زیرا نسبت به سایر طبقات تفاوت قیمت ملموسی دارند. عموماً مشتریان تمایل دارند تا واحدهایی در طبقات بالاتر انتخاب کنند که هر کدام دلایل خاص خود را دارند، اما عموماً انتخابشان طبقه ی زیرین همکف نیست و همین عامل باعث کاهش قیمت این واحد می شود.

## 2) انتخابتان را به سمت حاشیه شهر ببرید

رکود در بازار علی الخصوص در بازار مسکن باعث شده است تا سمت وسوی انتخاب عده ای از مردم به سمت روستاها و مناطق حاشیه شهرها برود تا بتوانند انتخاب بهتر و مناسب تری برای خرید خانه ارزان داشته باشند. البته با توجه به شرایط اقتصادی، خرید و فروش ملک و خانه در شهرهایی که به تازگی در اطراف تهران تاسیس شده اند هم با سرعت کندی انجام می شود و می توان بیان کرد افراد کمی هم در این مناطق زندگی می کنند.

به طبع این جو، آگهی های خرید و فروش در این مناطق نیز کاهش یافته است و آگهی های خرید و فروش منزل شهرهای تازه تاسیس اطراف تهران نیز در روزنامه ها کم رنگ شده اند. این شرایط بیانگر این است که افراد طالب خرید و فروش در این مناطق کم شده است، با این حال دفاتر مشاوره املاک همچنان در این مناطق پابرجا هستند.

این گفته توسط آقای ایرج رهبر یکی از اعضای انجمن انبوه سازان نیز تایید می شود که دلیل کاهش قیمت چشمگیر شهرهای تازه تاسیس اطراف تهران، رکود بازار مسکن در تهران می باشد.

وی بیان می کند که اکنون به شکل رسمی خرید و فروش مسکن مهر صورت نمی گیرد. آنچه در بازار مشاهده می شود، خرید و فروش به شکل غیر رسمی انجام می شود، اما به طور کلی متقاضیان کمتری نسبت به سال گذشته برای خرید خانه در شهرهای تازه تاسیس وجود دارد.

نظر یکی از مشاورین املاک این شهرها هم این است که با وجود کاهش قیمت شهر پردیس، اما تمایل مردم برای خرید در این مناطق کم است و حتی در مقایسه با سال های قبل، کاهش نیز یافته است.

وی این موضوع را نیز افزود که، با توجه به اینکه قیمت خرید مسکن مهر برای هر واحد در رده ی 34 میلیون تومان نیز وجود دارد که بیانگر کاهش به شدت قیمت هاست، اما همچنان متقاضی زیادی ندارد و رکود سنگین بازار مسکن در شهرهای تازه تاسیس را نشان می دهد.

### 3) انتخاب مسکن های قولنامه ای و نوساز



در کنار رکود بازار مسکن و کاهش معاملات، اما همچنان خانه هایی با متراژ کم مورد استقبال هستند و مشتریان مخصوص خود را دارند و اکثر وام هایی که برای خرید مسکن داده می شود در این زمینه صرف می شوند. طق آمار قیمت تقریبی هر متر مربع خانه با مساحت 40-50 متر نوساز در شهر تهران با توجه به محله و موقعیت جغرافیایی بین 2 تا 13 میلیون در نوساز است و قیمت تمام شده ی هر واحد حدود 100 میلیون تا 650 میلیون تومان محاسبه می شود. پس اگر سند دار بودن خانه برای شما اهمیت بالایی ندارد و قصد خرید خانه ارزان قیمت را دارید، این مورد می تواند گزینه ی مناسبی برای شما باشد تا بتوانید در کنار قیمت مناسب، صاحب یک منزل نوساز شوید.

### 4) انتخاب منزل در منطقه پنج تهران

خانه هایی با مساحت تقریبی 60 متر مربع در منطقه 5 تهران به فراوانی یافت می شود که قیمتشان در حدود دویست میلیون تومان است. واحد هایی در این میان وجود دارند که سند شخصی ندارند و به همین دلیل قیمتی پایین برای معامله ی آن ها به مشتریان پیشنهاد می شود. مثلاً یک واحد نوساز با مساحت تقریبی 55 متر مربع در آگهی ها به چشم می خورد که قیمت کل واحد 110 میلیون پیشنهاد شده است. این قیمت برای آن محله قیمت بسیار پایینی می باشد و دلیل آن قولنامه ای بودن واحد نوساز می باشد که منجر به قیمت ارزان آن شده است و می تواند گزینه ای مناسب برای خرید خانه ارزان قیمت باشد.

### 5) در صورت امکان قید پارکینگ را بزنید

این جمله که خانه های فاقد پارکینگ به سختی فروخته می شوند را مشاورین املاک نیز تایید می کنند. عموماً خریداران تمایل دارند سراغ موردهایی بروند که دارای پارکینگ هستند، زیرا آن واحد را برای سکونت می خواهند. اما اگر قصد سرمایه گذاری را دارید و آن خانه را برای سکونت نمی خواهید، می توانید آن را با قیمت 20 میلیون تومان زیر قیمتش خریداری کنید. به این شکل خانه های بدون پارکینگ، آسان تر فروخته می شوند و طالبان وارد معامله می شوند. پس به این شکل می توان یک خرید خانه ارزان را تجربه کرد البته با صرف نظر کردن از پارکینگ آن!!

## 6) از آسانسور صرف نظر کنید

امروزه یکی از فاکتورهای مهم برای مردم وجود آسانسور در خانه می باشد. هر چند این فاکتور برای افراد مسن نیازی پر رنگ تر می باشد، اما برای افراد جوان نیز دارای اهمیت است. هنگام خرید و فروش خانه هایی که در طبقات سوم به بالا هستند این عامل بسیار مهم تر است و در قیمت منزل نیز تاثیر می گذارد، اما عده ای برای خرید خانه ارزان تر، از این مورد چشم پوشی می کنند و با این روش یک انتخاب ارزان قیمت تر برای خود بر می گزینند.