



آموزش و مشاوره مالی



چطور از ملک و خانه خوب پول درآوریم؟

تحریریه کیلید ۲۷ دی ۱۳۹۷ مطالعه: ۶ دقیقه



از بدو شهرنشینی بشر، مسکن یک نیاز ضروری بوده و پایه‌های امنیت و تشکیل خانواده در آنجا بنا نهاده شده است. اهمیت مسکن باعث شد تا این کالا در بسیاری از کشورهای جهان به یک کالای دو وجهی یعنی مصرفی و سرمایه‌ای تبدیل شود. بنابراین خرید ملک و خانه و معامله جزو سرمایه‌گذاری‌های پرطرفدار است و قیمت و ارزش ملک بنا به تقاضا بالا می‌رود یا دچار رکود می‌شود.

از بعد سرمایه‌گذاری، مسکن یکی از پربازده‌ترین کالاها محسوب می‌شود که می‌تواند هم به لحاظ افزایش ارزش سرمایه‌ای و هم به لحاظ درآمد حاصل از اجاره، سود قابل توجهی را عاید مالکین کند.

امروزه نیز بخش قابل توجه طبقه ثروتمند جامعه را یا افراد کارآفرین تشکیل می‌دهند یا ملاکین؛ البته در این شیوه سرمایه‌گذاری و درآمدزایی، صرفاً داشتن پول زیاد برای خرید ملک و خانه و کسب درآمد از آن کفایت نمی‌کند بلکه باید مانند بسیاری از کسب و کارهای دیگر، اصول کسب درآمد از این نوع سرمایه‌گذاری شناخت کافی داشت و از ریسک‌های احتمالی آن و ارزش ملک باخبر بود.

اصل اول: خرید ملک و خانه

ذهنیت

خرید ملک و خانه برای بسیاری از افراد مهمترین و بزرگترین هزینه در سبد مالی آنها محسوب می‌شود به خصوص اگر با هدف سرمایه‌گذاری انجام گیرد، علاوه بر این یک تراکتس تجاری هم به حساب می‌آید؛ در نتیجه نباید در این تصمیم بیگدار به آب زد یا اشتباهی مرتکب شد و به ارزش ملک و قیمت توجه داشت.

هرگز در هنگام سرمایه‌گذاری، به خصوص سرمایه‌گذاری‌های سنگینی مانند ملک، اسپر خیال‌پردازی و هیجانات ذهنی نشوید. مثلاً ممکن است یک ملک و خانه با بودجه شما همخوانی نداشته باشد اما پیش خودتان بگویید: «ولی انصافاً عجب چشم‌اندازی دارده!» اگر جملاتی این چنینی به ذهنتان خطور کرد، آنها را نادیده بگیرید. فراموش نکنید شما در حال خرید تکه زمینی هستید که با مصالح مختلف بنایی روی آن ساخته شده است؛ همین و بس!



لایب می‌پرسید پس چه‌کار کنیم؟ نوشتن برخی جزئیات که برای شما مهم هستند و به دنبال آنها هستید کمک می‌کند تا اسیر وسوسه‌های مختلف نشوید. این شیوه را حتی بسیاری از بهترین و شناخته‌شده‌ترین سرمایه‌گذاران هم پیش از خرید سهام در بورس به کار می‌گیرند. در واقع، روی کاغذ آوردن خواسته‌ها و نیازها، به نوعی از اتخاذ تصمیمات احساسی جلوگیری می‌کند. نگران نباشید، فرصت‌های بهتر همیشه پیش روی شما هستند.

زمان بندی دقیق

یکی از توصیه‌های بدیهی و همیشگی این است که سعی کنید در زمان رکود اقتصادی خرید کنید هرچند باز هم نمی‌خواهیم بگوییم که همین حالا ملک و خانه بخرید یا نه؛ اما پیشنهاد ما این است که با لحاظ کردن برخی موارد، بتوانید ارزان‌ترین ملک و خانه را با توجه به ارزش ملک از هر بازاری شکار کنید.

اول از هر چیزی، دنبال ملک‌هایی بگردید که بیش از ۳ هفته از آگهی کردن آنها گذشته و هنوز مشتری پیدا نکرده‌اند. پس از آن تحقیقات خود را شروع کنید. اکنون بهترین زمان برای استفاده از همان فهرست مکتوبی است که قبلاً هم به آن اشاره کردیم. پس بررسی کنید و ببینید ارزش ملک و خانه مطابق با معیارهایی که روی کاغذ نوشته‌اید هست یا خیر؟ در این صورت می‌توانید گام بعدی را بردارید.



در همین رابطه بخوانید:

راهنمای خرید خانه ۵۰۰میلیونی

حال به یکی از جذاب‌ترین و در عین حال هنرمندانه‌ترین بخش‌های معامله، یعنی چانه‌زنی بر سر قیمت می‌رسید. به فروشنده بگویید اگر با قیمت پیشنهادی شما موافقت کند، همین امروز پای معامله می‌روید. باور کنید این جمله به خصوص برای مالکی که چندین روز است که ملک و خانه خود را آگهی کرده و مشتری نداشته واقعا تاثیرگذار است. شک نکنید مالکی که نزدیک به یک‌ماه برای ملکش مشتری نیامده باشد دوست دارد با اولین پیشنهاد دست به نقد و با قیمت پیشنهادی ملک و خانه خود را بفروشد. به این می‌گویند معامله بر-برد!

موقعیت مکانی ملک و خانه

حتی اگر در میان هزاران آگهی، ملکی را متناسب با نیازهای خود پیدا کنید، باز هم مهم است از خودتان بپرسید آیا ارزش دارد این همه را به یک منطقه یا حتی شهری دیگر بروم تا آن را از نزدیک ببینیم و معامله کنیم یا خیر؟ پس همیشه سعی کنید تا حد امکان در همان اطراف یا همان شهر محل سکونت خود دنبال ملک و خانه بگردید.

بنابراین، تمام آگهی‌های ملک را در محلات مورد علاقه بررسی کنید؛ حتما یکی از مواردی که به جز قیمت به آن توجه می‌کنید، امنیت محله نیز هست. انتخاب محله مناسب از یک جهت هم اهمیت دارد و آن این است که به مرور زمان خانه‌های واقع در این محلات رشد قیمتی قابل توجهی خواهند داشت و ارزش ملک بالا می‌رود که در نتیجه درآمد شما هم افزایش می‌یابد.



مثلا، دوری یا نزدیکی با مکان‌هایی مانند مدارس، به شدت روی ارزش ملک و خانه تاثیر می‌گذارد. هر قدر نزدیک بودن به مدرسه‌های خوب و با کیفیت می‌تواند برای خانواده‌ها یک مزیت محسوب شود، اما مجاورت با آن هم به لحاظ سر و صدای زیاد و ایجاد ترافیک در ساعات بازگشایی و تعطیلی مدارس می‌تواند یک آسیب جدی باشد. بنابراین، فاصله مناسب با مراکز آموزشی، خدماتی و تفریحی را حتما در هنگام خرید ملک و خانه لحاظ کنید.

معامله خوب

یک معامله خوب یعنی معامله‌ای که احتمال سوددهی و افزایش درآمد ناشی از آن بالا باشد. با در نظر گرفتن برخی نکات می‌توانید یک ملک را با بهترین قیمت معامله کنید.

مثلا، اگر قیمت یک خانه بیشتر از ۲۰ برابر اجاره سالانه آن باشد، احتمال زیاد ارزش خرید ندارد و بسیار گران است. همچنین، بسیاری از خریداران و مستأجران به دنبال خانه‌های دو و سه خوابه هستند که این باعث می‌شود تقاضا برای این نوع ملک همیشه بالا باشد.



در هنگام خرید ملک، داشتن پارکینگ و انباری را فراموش نکنید زیرا مردم عاشق فضای زیاد برای گذاشتن وسایل اضافی خود هستند. از طرفی، حتی داشتن یک حیاط و حیاط خلوت، برای خانواده‌های بچه‌دار یا آنهایی که احتمالاً حیوان خانگی نگهداری می‌کنند، جذاب‌تر است. در نهایت، از خرید خانه در خیابان‌های شلوغ یا خانه‌های دو نیش به خصوص در سر چهارراه‌های شلوغ خودداری کنید زیرا این خانه‌ها اغلب کم مشتری هستند.

اصل دوم: اجاره ملک و خانه

قرارداد بلند مدت با مستأجر

- معمولاً وقتی از مستأجران می‌پرسیم چند وقت می‌خواهند در این ملک بمانند، اغلب آنها می‌گویند: یکی دو سال؛ اما درست‌ترین پاسخ این است که بگویند هر چقدر بیشتر هنگام **اجاره ملک**، مستأجرانی که یک ملک را برای یکی دو سال اجاره می‌کنند هم پول بیشتری از دست می‌دهند و هم زمان بیشتری را تلف می‌کنند. از طرفی، شما هم به عنوان یک صاحب‌خانه دوست دارید مستأجری خانه شما را اجاره کند که مدت بیشتری بخواهد بماند. برای همین هم کمی قبل‌تر به اهمیت نزدیکی ملک به مدرسه و مراکز خدماتی و همینطور خرید خانه با امکاناتی چون انباری و پارکینگ اشاره کردیم. زیرا داشتن فضای بیشتر، مردم را ترغیب می‌کند تا وسایل بیشتری بخرند و در نتیجه داشتن وسایل بیشتر، جابجایی را برای آنها سخت‌تر می‌کند.

در جست‌وجوی مستأجر با اخلاق

- اهمیت یافتن مستأجر اخلاق‌مند این است که مطمئن می‌شوید خانه خود را به فردی اجاره می‌دهید که هم آن را نابود نخواهد کرد و هم اجاره خود را سر وقت می‌دهد. یکی از راه‌هایی که باعث می‌شود تا مطمئن شوید مستأجر شما هوای خانه‌تان را دارد این است که از همسایه‌ها کمک بگیرید. بهتر است خود را به همسایه‌ها معرفی کرده و شماره تماس خود را در اختیار آنها بگذارید تا در صورت بروز هرگونه مشکل بلافاصله با شما تماس بگیرند. همچنین سر بسته به مستأجر هم بگویید که همه همسایه‌ها را می‌شناسید و یا آنها در ارتباط هستید. در نتیجه اگر خدای ناکرده مستأجر بخواهد آسیبی به ملک بزند یا همسایه‌ها را اذیت کند، به تبعات آن فکر می‌کند.