

رونق بازار ۱۸+ سال

در شرایطی که به نظر می‌رسد بازار معاملات مسکن در وضعیت آشفستگی به سر می‌برد، از گوشه و کنار شهر خبر می‌رسد بازار خرید و فروش خانه‌های کلنگی بسیار رونق یافته و متقاضیان زیادی در تلاش برای سرمایه‌گذاری و خرید اینگونه خانه‌ها هستند.



به گزارش هرمز، هم‌اکنون برخی از کارشناسان و فعالان این حوزه معتقدند؛ با سرازیر شدن سرمایه‌هایی که پیش از این در سایر بخش‌های اقتصادی هزینه می‌شدند، متقاضیان خرید املاک کلنگی به شدت افزایش یافته است.

این موضوع ضمن برهم زدن تعدل عرضه و تقاضا موجبات افزایش قیمت‌ها را نیز در این بخش فراهم آورده است.

در این رابطه حسن احمد اوغلی، مدیر یکی از آژانس‌های شمال تهران به هفت صبح می‌گوید: به‌رغم رکود، در شرایط کنونی بازار مسکن امن‌ترین بستر سرمایه‌گذاری در کشور محسوب شده و از آنجایی که ریسک سرمایه‌گذاری در دیگر بازارها همچون سکه و ارز افزایش یافته، بسیاری از افراد به قصد کسب سود، سرمایه‌های خود را به سمت معاملات مسکن سوق داده‌اند.

وی گفت: این گروه با خرید املاک کلنگی سعی در ساخت و ساز و کسب درآمد از این طریق را دارند که این موضوع باعث شده ضمن برهم خوردن عرضه و تقاضا، شاهد افزایش قیمت در بخش املاک کلنگی باشیم.

***** سرمایه‌گذاری دو سر سود**

در ادامه، این فعال با سابقه املاک در پاسخ به اینکه چرا اخیراً برخی از شرکت‌ها و بانکها اقدام به خرید مجتمع‌های کم‌واحد و با سال ساخت بالا کرده‌اند، گفت: همانطور که مشخص است، در شرایط کنونی

و روند ثابت صعود قیمت ها در بخش مسکن، بسیاری از شرکت ها سعی دارند از این بازار، سود مضاعف به دست آورند.

وي گفت: هم اکنون برخي از شرکت ها و موسسات سعی دارند با خرید مجتمع هايي که تعداد واحدهاي آنها محدود بوده و میانگین سن ساختمان بیش از 18 سال است، زمینه کسب سود را در حال حاضر و آینده فراهم کنند.

وي افزود: به عنوان مثال وقتي شرکتي مجتمع مسکوني با حداکثر هشت واحد را که سن آن 20 سال است خریداري مي کند، در واقع با سرمایه گذاری طولاني مدت ضمن آنکه هم اکنون از این مجتمع به عنوان مکان اداري استفاده مي کند، در سالهاي آینده با افزایش سن ساختمان ملک به عنوان ساختمان کلنگي از ارزش افزوده بیشتری نیز برخوردار خواهد شد، علاوه بر آن امکان ساخت و ساز و مشارکت در ساخت نیز براي این شرکت فراهم خواهد شد.

وي در خصوص معيارهاي مهم در تعیین قیمت ملک کلنگي گفت: قیمت املاک کلنگي به فاکتورهاي متنوعي بستگي دارد که به جز محله و موقعیت مکاني زمین دیگر عواملی همچون جواز ساخت و بر خانه نیز در تعیین قیمت آن بسیار موثر است.

***** قیمت خانه هاي کلنگي در برخي از مناطق**

براین اساس، یک خانه کلنگي به مساحت 64.5 متر با جواز چهار طبقه در خیابان پیروزي، 210 میلیون تومان قیمت گذاری شده و یک خانه دیگر به مساحت 100 متر مربع در چیتگر شمالي با قیمت 230 میلیون تومان به فروش مي رسد.

همچنین یک خانه کلنگي با متراژ 181 متر در خیابان پیروزي، بر 9 متر در محدوده بافت فرسوده با قیمت 700 میلیون تومان به فروش مي رسد و خانه اي 160 متري در اقدسیه بلوار ارتش، بر 12 متر، یک میلیارد و 400 میلیون تومان قیمت گذاری شده است.

از سوی دیگر، مالکي خانه خود را با متراژ 140 متر در لویزان با

616 متر جواز ساخت، 950 میلیون تومان برای فروش گذاشته و مالکی دیگر برای هر متر ملک 200 متری با موقعیت شمال خود در شهرک غرب، 12 میلیون و 500 هزار تومان درخواست کرده است.

همچنین خانه ای 250 متری با بر 11 متری و جواز ساخت پنج طبقه ای مالک آن بابت هر متر آن 12 میلیون و 600 هزار تومان قیمت گذاری کرده است.

***** اجاره به بانک، کسب و کاری پرسود**

افزایش روزافزون بانکها و افتتاح شعب مختلف در سطح مناطق مختلف شهری کسب و کاری جدید را راه اندازی کرده است. کسب و کاری پرسود که وجه تمایز آن داشتن مشتری بانکی است. در این خصوص شادمان از فعالان املاک د شمال تهران به هفت صبح، می گوید؛ در شرایط کنونی بانکها و موسسات مالی و اعتباری بیشتر به دنبال اجاره واحدهای مناسب بوده و کمتر گزینه خرید را انتخاب می کنند.

وی گفت: از سوی دیگر بیشتر صاحبان املاکی که از موقعیت مناسب اداری و تجاری برخوردار است، در پی جذب مشتریان بانکی بوده و ترجیح می دهند، ملک خود را به شعبات تازه تاسیس بانکها اجاره دهند.

شادمان در خصوص دلیل تمایل مالکان برای اجاره به بانک، گفت: کاملاً مشخص است که بانکها از موقعیت مالی بهتری نسبت به سایر مشتریان و متقاضیان اجاره برخوردار هستند و در بسیاری از مواقع دیده شده، ملکی مورد اجاره را تا 40 درصد گرانتر از قیمت اصلی و در طولانی مدت اجاره کرده اند، بنابراین طبیعی است که مالکان هم در پی کسب سود بیشتر از مشتریانی باشند که ضمن پرداخت به موقع اجاره بها به واسطه ارتباطات ایجاد شده از امکاناتی همچون اخذ تسهیلات و موارد این چنینی نیز بهره مند شوند.

منبع : روزنامه هفت صبح