

خرید خانه، مهمترین نکاتی که باید به آنها توجه کنیم

در حالی که همه می دانند که خریداران خانه بر اساس دامنه قیمت و بودجه خود خرید می کنند، اما در زمان جستجوی خانه می توان موارد دیگری را نیز لحاظ کرد. بیشتر خریداران پس از شروع بازدید از خانه ها، معیار های خود را اصلاح می کنند. در نهایت، معیار های خانه شما باید بر اساس سبک زندگی شخصی و نیاز های شما باشد. صرف نظر از آنچه شما به دنبال آن هستید، در اینجا چند قانون کلی وجود دارد که باید رعایت کنید تا از خرید خانه آینده خود، رضایت داشته باشید.

مهمترین ویژگی هایی که خریداران در هنگام خرید خانه، جستجو می کنند چیست؟

امروزه، خریداران برای خرید خانه با اولویت های مختلفی رو به رو می شوند. ولی بر اساس گزارش های موجود در مورد علاقه مندی های خریداران خانه در سال جاری، ویژگی هایی وجود دارد که برای اکثر خریداران اهمیت بیشتری دارد.

ویژگی های محله برای خرید خانه:

امنیت محله 82% معتقدند محله ای که احساس امنیت بدهد، اهمیت بسیار زیادی دارد.

امکان پیاده روی 60% معتقدند بسیار مهم است.

محله با کیفیت بالا 56% معتقدند بسیار زیاد اهمیت دارد.

نزدیکی به مراکز خرید، خدمات و یا فعالیت های مربوط به اوقات فراغت 53% معتقدند بسیار مهم است.

امکان رفت و آمد بهینه به محل کار یا مدرسه 52% معتقدند بسیار مهم است.

نزدیکی به اجتماع یا محل کار 48% معتقدند این فاکتور حائز اهمیت است.

نزدیکی به خانواده و دوستان 46% معتقدند بسیار مهم است.

محله در محدوده مدرسه ای با کیفیت بالا 43% معتقدند بسیار اهمیت دارد.

ویژگی های خانه ای که خریداران می خواهند:

در رنج بودجه اولیه 83% معتقدند بسیار زیاد مهم است.

تهویه مناسب 78% معتقدند خیلی مهم است.

تعداد اتاق خواب 76% معتقدند بسیار اهمیت دارد.

تعداد سرویس بهداشتی 67% معتقدند بسیار اهمیت دارد.

فضای باز خصوصی 67% معتقدند بسیار اهمیت دارد.

متراژ خانه 67% معتقدند خیلی مهم است.

نقشه / تعداد طبقات خانه 67% معتقدند بسیار مهم است.

به چه مواردی برای خرید خانه اهمیت دهیم؟

۱- در جستجوی قیمت مناسب باشید.

۲- محله و موقعیت مکانی را در اولویت قرار دهید.

۳- بلند مدت فکر کنید.

۴- وضعیت ملک را ارزیابی کنید.

۵- به زیبایی های جزئی توجه نکنید.

۶- به ضروریات خود پایبند باشید.

۱. به دنبال قیمت مناسب بگردید

در نهایت این قیمت است که آن چه را که می توانید یا نمی توانید خریداری کنید، تعیین می کند. اگر چه بازدید از خانه های با قیمت بالاتر از محدوده قیمت شما می تواند سرگرم کننده باشد، اما استفاده مناسبی از زمان نیست و ممکن است باعث دلشکستگی شما شود. با این وجود، تحقیقات انجام شده در سال جاری نشان داده است که ۵۵٪ از خریداران به بودجه پایبند بوده اند. در حالی که ۲۶٪ پا را از بودجه خود فراتر گذاشته اند.

نحوه تنظیم بودجه برای خرید خانه

محدوده بودجه اولیه را با توجه به درآمد، قبض های ماهیانه و میزان قسط، محاسبه کنید. هنگامی که شما این محدوده را داشته باشید، می توانید بر روی خانه های موجود در محدوده قیمتی خود تمرکز کنید.

هزینه های مسکن را پیش بینی کنید. حتی اگر برای گرفتن وام بزرگی از طرف وام دهنده تایید شده اید. باید اطمینان حاصل کنید که با پرداخت هزینه های مسکن مشکلی ندارید. زمانی که هزینه های ماهانه خود را تخمین می زنید، مطمئن شوید که مالیات، بیمه و ... را در نظر گرفته اید. این موارد می توانند تفاوت زیادی در هزینه های ماهیانه شما ایجاد کنند.

۲. محله و موقعیت مکانی را در اولویت قرار دهید

در کنار بودجه، موقعیت مکانی یکی از مهم ترین مواردی است که هنگام خرید خانه باید در نظر بگیرید. در گزارش سال جاری مشخص شد که برای ۲۴٪ از خریداران، پیدا کردن خانه در مکان مورد نظر، سخت یا بسیار دشوار است. اگر شما نمی توانید محله ایده آل خود را پیدا کنید و یا از پس هزینه آن بر بیایید، از خودتان چند سوال پرسید تا

محلّه ای متناسب با سبک زندگی، نیازها و بودجه خود پیدا کنید. به یاد داشته باشید که موقعیت مکانی خانه شما قابل تغییر نیست. پس زمان بیشتری بگذارید تا محلّه ای را پیدا کنید که در آن شاد باشید.

نزدیکی به مرکز شهر

جای تعجب نیست که خانه های نزدیک به مناطق اصلی مرکز شهر به لطف رفت و آمد کوتاه تر، دارای ارزش فروش بهتری هستند. به همین دلیل است که بعضی از خریداران که به بودجه خود پایبند هستند، ناچار به اضافه کردن زمان رفت و آمد خود می شوند.

ویژگی های اجتماعی و شخصیتی

اگر شما دوست دارید تا به رستوران ها و مراکز خرید پیاده روی کنید، این فاصله را تا شهر پیاده طی کنید. تا ببینید این کار شدنی است یا خیر. مدتی را برای کاوش در منطقه بگذرانید، جای پارک های نزدیک را چک کنید و از جاذبه های نزدیک محل اقامت باخبر شوید. از طرف دیگر اگر شما فردی هستید که تنها زندگی کردن را دوست دارید و رانندگی برای شما اهمیتی ندارد، ممکن است خانه ای را که حریم شخصی بیشتری دارد و زیاد در محل عبور و مرور نیست انتخاب نماید.

کیفیت مدرسه منطقه

اگر فرزند دارید (یا در آینده قصد بچه دار شدن دارید) و می خواهید آن ها بهترین آموزش ممکن را داشته باشند، بررسی رتبه بندی مدارس، نقطه ی شروع است. ولی برای جمع آوری ارزیابی خود از آموزش و برنامه ها، باید به

مدارس محلی مراجعه کنید. حتی اگر فرزندی ندارید، منطقه مدرسه ای که خانه شما در آن قرار دارد می تواند بر ارزش فروش آینده خانه شما تأثیر گذار باشد.

۳. بلند مدت فکر کنید

بر اساس گزارش ها، صاحب خانه ای معمولی، قبل از فروش خانه اش تا ۱۴ سال در آن زندگی می کند. هنگام خرید خانه، فقط به نیاز های فوری خود فکر نکنید. اطمینان حاصل کنید که خانه انتخابی، اهداف بلند مدت شما را پوشش می دهد. بنابراین در آینده ای نزدیک مجبور به تعویض مجدد خانه نمی شوید.

تعداد اتاق خواب و سرویس بهداشتی

اگر قصد دارید خانواده خود را در آینده ای نزدیک گسترش دهید، اطمینان حاصل کنید که خانه جدید می تواند برنامه های شما را در خود جای دهد. خواه یک اتاق اضافی برای کودک جدید باشد، خواه یک سوئیت برای والدین یا اتاق مهمان. همین برنامه برای زمانی که کودکان شما بزرگ شده اند و از خانه می روند و کاهش تعداد اعضای خانواده وجود دارد نیز اتفاق می افتد.

فضای بیرونی

همانطور که در بالا ذکر شد، اکثر خریداران به فضای باز اهمیت زیادی می دهند. اگر شما سگ دارید (یا قصد خرید آن را دارید) یا کودکی که نیاز به فضای امنی برای بازی دارند، مطمئن شوید که فضای بیرون منزل پاسخگوی نیاز های شما باشد.

پتانسیل شخصی سازی

اکثر خریداران به دنبال خانه هایی هستند که از قبل آماده باشد تا از هزینه های تعمیر و به روز رسانی (به خصوص درست بعد از اسباب کشی) جلوگیری کنند. اما در عین حال، خوب است که بتوانیم فضای شخصی ای به آن اضافه کنیم تا احساس خانه بودن بدهد. اگر مایلید برخی از سلايق خود را به خانه اضافه کنید، سراغ خانه هایی بروید که می توانید آن را به سبک خود تغییر دهید.

امکانات سبک زندگی

در حالت ایده آل، خانه جدید شما باید سبک زندگی فعلی شما را ارتقا ببخشد و احتمالاً شما سبک زندگی خود را در خانه جدید پیش بینی کرده اید. در هنگام ارزیابی خانه ها، سرگرمی های خود و اینکه چه چیزی شما را خوشحال می کند را در نظر بگیرید. برای مثال، اگر شما عاشق گذراندن اوقات خود در فضای باز هستید، احتمالاً خانه ای با یک حیاط خوب، مناسب باشد. اگر عاشق آشپزی هستید، شاید آشپزخانه ای بزرگ در لیست آرزوهای شما باشد. در مورد وضعیت فعلی زندگی خود فکر کنید، آرزو می کردید چه چیزهایی متفاوت می بود؟

۴. وضعیت ملک را ارزیابی کنید

برنامه های تلویزیونی باعث می شود این ذهنیت ایجاد شود که نوسازی خانه کاری آسان است، اما در واقعیت، اینطور نیست. اگر شما اولین بار است که خانه می خرید و تا به حال بازسازی خانه انجام نداده اید، سمت خانه هایی که نیاز به تعمیر دارند نروید. هزینه ها می تواند به سرعت افزایش یابد و اگر خانه به تعمیرات ساختاری نیاز داشته باشد، ممکن

است اسباب کشی شما به تعویق بیفتد و استرس غیر ضروری ای به شما وارد کند. در اینجا سه دسته ی اصلی از وضعیت ملک ذکر شده است:

آماده اسباب کشی باشد

خانه ای که آماده ی اسباب کشی است، نوساز است، تقریباً نوساز است یا اخیراً بازسازی شده است.

تعمیرات جزئی نیاز دارد

خانه ای که نیاز به تعمیرات جزئی دارد، ممکن است دارای مشکلات ظاهری باشد که شما مایل به تغییر آن هستید یا دارای برخی سیستم های مکانیکی منقضی شده است که برای ذخیره ی انرژی، نیاز به تعمیر دارند.

بازسازی عمده نیاز دارد

خانه ای که نیاز به بازسازی عمده دارد، به دلیل عملیاتی که باید انجام شود، قیمت کمتری دارد. یک وجه مثبت خانه ای که نیاز به بازسازی اساسی دارد، امکان شخصی سازی خانه به سلیقه ی شماست. در نظر داشته باشید که بازدهی سرمایه گذاری برای بازسازی اساسی ۱۰۰٪ نیست و اگر تعمیرات گسترده تر از پیش بینی ها باشد، اسباب کشی شما به تعویق می افتد.

وضعیت سیستم های پر هزینه را بررسی کنید

شرایط خانه ای که خریداری می کنید را از نظر بازرسی های مورد نظر در مورد درستی کارکرد سیستم های مکانیکی اصلی خانه، چک کنید. در صورت وجود مشکلات، از فروشنده بخواهید تا قبل از بسته شدن قرارداد آن ها را تعمیر کند.

چندین مشکل پر هزینه:

سقف آسیب دیده

سیستم گرمایش قدیمی

آب گرفتگی، آسیب ناشی از آب

عایق قدیمی

مشکلات لوله کشی

ترک های بیرونی

زمین ناهموار

هبر روی زیبایی های جزئی تمرکز نکنید.

هیچ خانه ای کامل نیست. بنابراین با کمبود های کوچک دلسرد نشوید. برای مثال، خانه ای را به این دلیل که رنگ دیوار آن را دوست ندارید از لیست خود حذف نکنید. تغییرات ظاهری بسیار ساده و مقرون به صرفه است. اجازه ندهید که این موارد جزئی، شما را از خریدن خانه ای که دوستش دارید منصرف کند.

این زیبایی های جزئی، موارد زیر را شامل میشود:

رنگ آمیزی

ابزار یراق

مبلمان

محوطه

وقتی به بازدید از خانه می روید، یا هنگامی که به صورت آنلاین فقط تصاویر خانه ها را مرور می کنید، می توانید به دلیل به هم ریختگی خانه دچار حواس پرتی شوید. تلاش کنید که به وسایل فروشنده توجه نکنید. آن ها زمانی که شما وارد خانه می شوید نخواهند بود. تلاش کنید تا خانه را به شکل یک بوم خالی برای وسایل خود تصور کنید.

۶. به ضروریات خود پایند باشید.

تفاوت زیادی بین خواسته ها و نیازها وجود دارد. پس دو لیست متفاوت برای جستجوی خانه تهیه کنید. به عنوان مثال، رفت و آمد کوتاه تر ممکن است ضروری باشد اما داشتن خانه ی هوشمند خوب است. عملی بودن و کارایی باید بر زرق و برق اولویت داشته باشند.

مواردی که در هنگام خرید خانه باید در نظر بگیرید نیازها در مقابل خواسته ها است.

لیست نیازها و خواسته های شما ممکن است به شکل زیر باشد.

نیاز: رفت و آمد کوتاه تر

نیاز: تعداد مشخصی از اتاق خواب و سرویس بهداشتی

نیاز: پارکینگ

خواسته: آشپزخانه به روز

خواسته: اتاق لباسشویی

خواسته: خانه هوشمند