بازسازی ساختمان هدف‌های متفاوتی را دنبال می‌کند؛ گاهی در جهت تطبیق فضای خانه با سلیقه و نیاز افراد انجام می‌شود و گاهی در جهت ارتقای ارزش افزوده‌ی ساختمان برای فروش مجدد انجام می‌شود. در نتیجه، برخی از افراد برای افزایش قیمت فروش ساختمان آن را بازسازی می‌کنند؛ اما، آیا بازسازی در جهت افزایش ارزش آن روشی صحیح است؟

بازسازی هزینه‌های بسیار زیادی را به شما تحمیل می‌کند؛ اما، بازسازی استراتژیک ارزش ساختمان را افزایش می‌دهد و در هزینه‌ها صرفه‌جویی می‌کند. بازسازی استراتژیک به معنای بازسازی مبتنی بر برنامه است. مجموعه‌ی آچاره ارائه دهنده‌ی خدمات بازسازی ساختمان با منصفانه‌ترین قیمت به دست متخصصان مجرب است. اگر تمایل به کسب اطلاعات در مورد اهداف بازسازی ساختمان و چگونگی ارتقای ارزش ساختمان دارید، با ما در این مطلب همراه باشید.

اهداف بازسازی ساختمان چیست؟

اهداف بازسازی ساختمان متفاوت است. گاهی برای سکونت مجدد انجام می‌شود و گاهی برای فروش مجدد انجام می‌شود. معمولاً، مالک ساختمان دو هدف دارد که یکی کوتاه مدت و دیگری بلند مدت است. هدف کوتاه مدت مالک ساختمان بازسازی در جهت امکان سکونت مجدد در ساختمان است. هدف بلند مدت مالک ارتقای ارزش ساختمان در صورت فروش است. گاهی مالک هدف بلند مدت را هم ندارد؛ یعنی، به هیچ وجه قصد فروش ملک خود را ندارد. هنگامی که مالک قصد فروش ملک را نداشته باشد، دستش برای بازسازی ساختمان منطبق با سلیقه و نیاز خود بسیار باز است.

هدف سرمایه‌گذار کمی متفاوت‌تر است. سرمایه‌گذار شخصی است که ساختمان را با قیمت مناسب خریداری می‌کند و با هزینه‌ی کم بازسازی می‌کند؛ اما، با قیمت بالاتری می‌فروشد. سرمایه‌گذار در پی سود حاصل از خرید و فروش املاک است. در نتیجه، هدف

سرمایه‌گذار صرفاً ارتقای ارزش ساختمان با هزینه‌ی کم است. سرمایه‌گذار اهمیتی به نیازها و خواسته‌های اشخاص نمی‌دهد؛ بلکه، نیازهای عمومی کم‌هزینه‌ی ارتقا دهنده‌ی ارزش ساختمان را اجرا می‌کند.

بازسازی ساختمان برای مالک و سرمایه‌گذار متفاوت است. هر یک از انواع بازسازی برای مالک و سرمایه‌گذار ترفندهای مختص به خود را دارد. برنامه‌ای که برای بازسازی ملک مالک چیده می‌شود با برنامه‌ای که برای بازسازی ملک سرمایه‌گذار چیده می‌شود، متفاوت است. برنامه‌ریزی بازسازی خانه با توجه به اهداف باید به دست متخصصی مجرب انجام شود. مجموعه‌ی آچاره ارائه دهنده‌ی خدمات بازسازی با منصفانه‌ترین قیمت به دست متخصصان مجرب است که شما را در بازسازی، با توجه به مالک یا سرمایه‌گذار بودن، راهنمایی می‌کند. در ادامه، به بررسی ترفندهای مالک و سرمایه‌گذار برای بازسازی متناسب با هدف‌های آنها می‌پردازیم. اگر تمایل به بازسازی ساختمان خود دارید، با ما در ادامه‌ی این مطلب همراه باشید و سفارش خود را در مجموعه‌ی آچاره ثبت کنید.

تفاوت مالک و سرمایه‌گذار در بازسازی ساختمان چیست؟

تفاوت مالک و سرمایه‌گذار در بازسازی ساختمان به هدف آنها از بازسازی برمی‌گردد. هدف اصلی مالک ساختمان سکونت مجدد در ساختمان پس از بازسازی است؛ اما، سرمایه‌گذار صرفاً هدف فروش ساختمان پس از بازسازی را دنبال می‌کند. معمولاً، سرمایه‌گذاران به دنبال خرید ساختمان‌های فرسوده هستند که با بازسازی استراتژیک قیمت آن را افزایش دهند و مجدد بفروشند.

سرمایه‌گذاران پروژه‌های خود را با دقت انتخاب می‌کنند. آنها پروژه‌هایی را انتخاب می‌کنند که بیشترین ارزش را با کمترین میزان هزینه برایشان به ارمغان آورد. یکی از روش‌های سرمایه‌گذاران برای برنامه‌ریزی بازسازی این است که ساختمان‌های مجاور در منطقه را مورد بررسی قرار می‌دهند. سرمایه‌گذاران سطح کیفیت ساختمان خود را با ساختمان‌های اطراف می‌سنجند و آنها را هم‌سطح

می‌کنند. بازسازی بالاتر از سطح ساختمان‌های مجاور در منطقه برابر با دور ریختن منابع مالی برای سرمایه‌گذاران است؛ چون، ارزش افزوده‌تری ندارد.

مالکان عملکرد متفاوت‌تری نسبت به سرمایه‌گذاران دارند. هدف اصلی آنها ارتقای کیفیت فضای زندگی‌شان است؛ بنابراین، از صرف بودجه‌ی بیشتر برای بالا بردن کیفیت محل زندگی خود نسبت به ساختمان‌های مجاور در منطقه نمی‌ترسند. لازم به ذکر است که هدف غایی مالکان نیز در هنگام فروش ارزش ملک است؛ بنابراین، بهتر است که با یک تیر دو نشان بزنند. در حقیقت، مالکان باید به هنگام بازسازی ساختمان خود به فکر فروش ملک نیز باشند و زیاده‌روی نکنند. حالا چطور تشخیص دهیم که چه کاری ارزش دارد و چه کاری بی‌ارزش است؟ برای بازسازی ساختمان متناسب با شرایط باید چهار نکته را به خاطر داشته باشیم که شامل موارد زیر است. این چهار نکته برابر با برنامه‌ریزی استراتژیک برای بازسازی ساختمان است؛ بنابراین، اگر تمایل به بازسازی بر اساس برنامه‌ای استراتژیک دارید، با ما همراه باشید.

- تأمین شرایط عمومی
- تأمین جذابیت‌های کم‌هزینه
- تأمین موارد ارتقا دهنده‌ی ارزش
- تأمین خواسته‌های شخصی

تأمین شرایط عمومی

شرایط عمومی مواردی هستند که خریداران هنگام خرید خانه متناسب با کشش منطقه «انتظار» آن را دارند؛ یعنی، شرایط عمومی برای هر منطقه با منطقه‌ی دیگر متفاوت است. در نتیجه، باید شرایط عمومی را از طریق سنجش ساختمان‌های مختلف یک منطقه متوجه شویم. در برخی از مناطق شرایط عمومی شامل سازه‌ی مستحکم، سقف سالم، کف تمیز، دیوار محکم و ...است؛ اما، در برخی از مناطق لوکس شرایط عمومی شامل تعداد معینی اتاق خواب، حمام، پارکینگ و ... است.

لازم به ذکر است که حتما نباید همه‌ی شرایط عمومی را با بالاترین کیفیت مهیا کنید؛ اما، حداقل استانداردها را رعایت کنید. شما می‌توانید روی تعمیر و نگهداری منظم تمرکز کنید که همه چیز را در وضعیت قابل قبول نگه دارید. اگر چیزی بیشتر از وضعیت قابل قبول را می‌خواهید، نباید افراطی عمل کنید و نباید ارتقای بی‌دلیل انجام دهید؛ چون، بودجه و زمان خود را تلف کرده‌اید و ممکن است خریداران را نیز بترسانید. در نهایت، بهتر است که پیش از اقدام به بازسازی شرایط عمومی ساختمان‌های منطقه‌ی خود را بسنجید و همگام با آن عمل کنید.

تأمین جذابیت‌های کم‌هزینه

برخی اقدامات در بازسازی ساختمان هزینه‌ی زیادی ندارد؛ اما، جلوه‌ی ساختمان را تغییر می‌دهد و جذابیت ایجاد می‌کند. این اقدامات به فروش خانه کمک مهمی می‌کند؛ بنابراین، این اقدامات بیشتر مورد توجه سرمایه‌گذاران است. جذابیت‌های کم‌هزینه شامل تعویض رنگ یا کاغذ دیواری دیوارها، تعمیر کفپوش‌ها، تعویض یراق‌آلات، محوطه‌سازی حیاط، گلدان‌کاری تراس و ... است. اقدامات ذکر شده بسیار کم‌هزینه هستند؛ اما، کیفیت فضای خانه را بهبود می‌بخشند.

نورپردازی یکی از جذابیت‌های کم‌هزینه است که به خانه روح می‌بخشد. بهتر است که در این کار زیاده‌روی نکنید؛ اما، برای ایجاد حس خوب از این ترفند استفاده کنید. اگر برای اجرای نورپردازی به کمک نیاز دارید، سفارش خود را در مجموعه‌ی آچاره ثبت کنید. مجموعه‌ی آچاره ارائه دهنده‌ی خدمات نورپردازی با کمترین قیمت به دست متخصصان مجرب است.

تأمین موارد ارتقا دهنده‌ی ارزش

برخی از اقدامات در حین بازسازی ساختمان موجب ارتقای ارزش ملک می‌شود و قیمت فروش آن را نسبت به ساختمان‌های مجاور افزایش می‌دهد. این اقدامات بیشتر مورد توجه سرمایه‌گذارن است؛ اما، مالکان نیز می‌توانند آنها را اجرا کنند و آینده‌نگری داشته باشند. این اقدامات شامل تعمیر یا تعویض نمای کهنه‌ی ساختمان، تعمیر یا تعویض کابینت‌های آشپزخانه، تعبیه‌ی پنجره‌های بزرگ و ... است. این اقدامات هزینه‌بر است؛ اما، ارزش ملک را بالا می‌برد. لازم به ذکر است که در تأمین موارد ارتقا دهنده زیاده‌روی نکنید؛ چون، مرز میان ارزش و بی‌ارزشی در بازسازی ساختمان ناچیز است.

تأمین خواسته‌های شخصی

خواسته‌های شخصی در بازسازی ساختمان شامل مواردی است که شما می‌پسندید؛ اما، همه نمی‌پسندند و بابت آن هزینه نمی‌کنند. تأمین خواسته‌های شخصی حین بازسازی ساختمان به دست مالکان انجام می‌شود. اعمال نظر شخصی سرمایه‌گذار در بازسازی موجب هدر رفتن بودجه است؛ بنابراین، کار اشتباهی محسوب می‌شود. در نتیجه، تأمین این مورد مخصوص مالکانی است که هدف ارتقای کیفیت زندگی شخصی خود در ساختمان را دارند. خواسته‌ها شخصی شامل مواردی همچون استخر شنا، سونا و جکوزی، حوض و ... است. شاید برایتان عجیب باشد اما استخر به خانه ارزشی اضافه نمی‌کند و موجب افزایش قیمت نمی‌شود؛ بالعکس، گاهی موضوع منفی به حساب می‌آید. استخر هزینه‌های جانبی زیادی را به ساختمان تحمیل می‌کند که مناسب همه‌ی اشخاص در همه‌ی مناطق نیست. در ضمن، خطراتی را برای سازه‌ی ساختمان در پی دارد که مورد پسند همه قرار نمی‌گیرد. قطعاً، تجهیز خانه کار اشتباهی نیست اما برگشت پول ندارد؛ بنابراین، گاهی موجب ضرر می‌شود. تجهیز ساختمان با خواسته‌های شخصی تا زمانی موجب ضرر نمی‌شود که جایگزینی‌های اشتباه صورت نگیرد؛ مثلا، اگر شرایط عمومی ساختمان‌های منطقه دو پارکینگ است، باید ساختمان شما دارای دو پارکینگ باشد. اگر یک پارکینگ را برای تعبیه‌ی اتاق بازی حذف کنید، شرایط عمومی منطقه را نقض کرده‌اید؛ بنابراین، ارزش خانه‌تان افت می‌کند. برخی جایگزینی‌های شخصی که موجب ضرر شما می‌شود شامل موارد زیر است:

- تبدیل اتاق خواب به استودیو یا فضای کار
- برداشتن دیوارها برای بزرگ کردن فضا
- حذف زیرزمین یا پارکینگ برای تعبیه‌ی استخر و جکوزی
- و...

در این مطلب به بررسی چگونگی ارتقای ارزش ساختمان خود با بازسازی ساختمان به دست مالک و سرمایه‌گذار به صورت مجزا پرداختیم. مهم‌ترین نکته در روند بازسازی وجود برنامه‌ای صحیح است که نقشه‌ی راه شما باشد. تدوین برنامه مطابق با اهداف شما باید انجام شود که کاری تخصصی است. مجموعه‌ی آچاره ارائه دهنده‌ی خدمات بازسازی و دکوراسیون به دست متخصصان مجرب است که شما را در امر برنامه‌ریزی بازسازی راهنمایی می‌کنند. اگر تمایل به دریافت خدمات بازسازی از مجموعه‌ی آچاره دارید، سفارش خود را ثبت کنید. امیدواریم از دریافت خدمات خود رضایت داشته باشید و لذت ببرید.