

اسرار لن يخبرك بها مستشارك العقاري

عند ارتفاع ونمو الطلب على العقارات ، فإن أي منزل او عقار يتم عرضه سوف يتم شراؤه ولكن عند التراجع وانحسار السوق العقاري، فإن الذين اختاروا أفضل المواقع هم فقط من يمتلكون الممتلكات الأكثر قيمة والتي تنخفض قيمتها أيضًا ولكن بمعدل أبطأ بكثير من العقارات الأخرى. هذا الاختلاف في القيمة هو في الأساس نتيجة لموقع العقار . كثير من الناس يعلم عن الموقع واهميته لكن للأسف قليل منهم يعي معنى هذه الفكرة. في هذا المقال سنتحدث عن الموقع الجغرافي ودوره في تحديد قيمة العقار .

لماذا الموقع مهم؟

يقرر معظم الناس شراء عقار منزل او شقة بناءً على مدى إعجابهم بتصميمها وجودتها و لكن عليهم أن يعلموا بأنهم يشترون قطعة الأرض ايضا عند شراءهم هذه العقارات . بإمكانك تجديد المنزل الموجود حاليًا على تلك الأرض أو إعادة تصميمه، لكن لا يمكنك تغيير مكان المنزل. إن الموقع غالبًا ما يكون أهم قوة دافعة وراء قيمة العقار. عادةً ما يكون للموقع "الجيد" الذي تتوفر فيه المواصلات وسهولة الوصول والمدارس الجيدة والتصنيف والترابط الاجتماعي تأثير على شراء العقار .

من المهم الذي يجب إدراكه هو أن الموقع "الجيد" أو "السيئ" لن يبقى على هذا النحو إلى الأبد. تتغير المدن والبلدان وحتى الضواحي باستمرار، ويمكن للأحياء أن تنتقل من مناطق غير مرغوب فيها إلى مناطق "صاعدة وقادمة" خلال سنوات معدودة. على سبيل المثال ، افتتاح منشآت حكومية واهلية بالقرب من حي متوسط التكلفة يجعل الامر يستحق الشراء في هذا حي.

هناك عوامل موضوعية تحدد قيمة المنزل. اعتمادًا على احتياجاتك وتفضيلاتك الشخصية. لذا عند البحث عن منزل فإنه يجب الانتباه بأن الامر يتعدى الى تصميم وجودة المنزل والتي بلا شك مهمة الى ان تكون المرافق قريبة منه. عادة ما يرغب المشترون في وجود متاجر و بقالات مناسبة ومراكز ترفيه. ضع في اعتبارك الطرق والمواصلات العامة للنقل ، مثل محطات الحافلات ومحطات القطار. كما يؤدي القرب من وسائل الراحة إلى تحسين قيمة المنزل.

على كل حال عندما تبحث لشراء عقار جديد ، ضع في اعتبارك العوامل التالية.

العامل الأول: المركزية

لا شك أن المكان الذي تختار العيش فيه في مدينة أو بلدة سيؤثر على المبلغ الذي تدفعه مقابل منزلك. الأرض سلعة محدودة ، لذا بعض المدن عالية التطور وليس لديها مجال كبير للنمو الإضافي تميل إلى الحصول على أسعار أعلى من المدن التي لديها مساحة كبيرة للتوسع. بعض هذه المدن لتي لديها مجال للتوسع لديها العديد من المنازل الغير مأهولة بالأحياء أصبحت في حالة سيئة. يحدث هذا الامتداد الحضري بسبب النمو السكاني. عندما تشهد المدن المترامية

الأطراف نزوح السكان باتجاه المناطق الحديثة والمطورة فإن هذا يؤدي الى أن المناطق النائية تميل إلى ان تتعرض الى الانخفاضات في قيمة العقارات. هذا جزء من كيفية تأثير الموقع على العقيدة الاقتصادية الأساسية للعرض والطلب.

لذا النقطة الجوهرية لمن يبحث عن العقار والاستثمار فيه ابحت عما إذا كان أي شيء سيحدث تغييرًا جوهريًا في المنطقة ، مثل أي تطوير مخطط له أو إنشاءات أو إنشاء مساكن جديدة. قد يبدو الموقع مناسبًا للشراء عندما يكون مخطط ان تحدث له تغييرات شاملة في المستقبل القريب - بالطبع ، قد تكون بعض التغييرات إيجابية من شأنها تحسين الرغبة في السكن والاستثمار المنطقة.

العامل الثاني: خصائص الحي الذي يقع فيه العقار

قد يكون اختيار الحي للسكن مسألة لها اعتبارات شخصية مثل قضية الارتفاع وعامل القرب من الاهل والعمل. لكن سيكون الحي رائعًا ومميزًا اذا توفرت فيه بعض العوامل الحاسمة المشتركة كإمكانية الوصول منه واليه وتصميم الحي وتوفر وسائل الراحة. قد يحدد حيك أيضًا حجم القطع السكنية التي تم بناء المنازل عليها.

فيما يتعلق بإمكانية الوصول ، يجب أن تبحث عن حي بالقرب من طرق العبور الرئيسية في المدينة ، بحيث يحتوي الحي على أكثر من نقطة دخول. كما يعد التنقل من وإلى العمل جزءًا كبيرًا من أيام كثير من الناس ، لذا فإن المنزل الذي يسهل الوصول إليه من الطرق والمواصلات العامة سيكون مرغوبًا فيه أكثر من منزل بعيدًا ولا يمكن الوصول إليه إلا من خلال طريق واحد. أيضا من العوامل الهامة هي توفر المسطحات الخضراء والتشجير للطرق والحدائق القريبة من الحي والتي تساهم في جعل الحي مرغوبًا أكثر.

يجب أن يشتمل الحي المناسب أيضًا على وسائل الراحة الأساسية مثل البقالات والمتاجر والمطاعم. ومن العوامل التي تعزز قيم المنازل والعقار بشكل عام وتجعل الحي مرغوبًا أكثر هو توفر المدارس ذات السمعة الطيبة والتي تجذب أكبر عدد من المشترين المحتملين. يستهدف العديد من الراغبين في السكن الأحياء التي توجد بها مدارس حكومية او اهلية قوية.

العامل الثالث: التنمية

ليست فقط وسائل الراحة الحالية هي المهمة ، ولكن أيضًا وسائل الراحة المستقبلية. يمكن لخطط المدارس الجديدة والمستشفيات والمواصلات العامة والبنية التحتية المدنية الأخرى أن تحسن بشكل كبير من قيمة الممتلكات العقارية في المنطقة.

يمكن للتطوير التجاري أيضًا تحسين قيم العقارات بالمنطقة. عندما تتسوق لشراء منزل ، حاول معرفة ما إذا كان هناك مخططًا لأي مشاريع تطوير عامة أو تجارية أو سكنية جديدة وفكر في كيفية تأثير هذه الإضافات على الرغبة في المناطق المحيطة .

أخيرا الحي الذي به معدل جريمة منخفض وهو مكان جذاب وآمن للتواجد في الهواء الطلق والمشبي في أوقات مختلفة للأفراد والعائلة والاختلاط مع الجيران وهو نوع المكان الذي يرغب معظم الناس في العيش فيه.

العامل الرابع خصائص قطعة الأرض والعقار

تحتاج أيضًا إلى مراعاة مكان المنزل. إذا كان المنزل الذي ترغب في شرائه يقع على طريق مزدحم أو قريب جدًا من طريق سريع ، فمن المحتمل أن تحصل عليه بسعر أقل ، ولكن سيكون من الصعب أيضًا عليك بيعه لاحقًا. كذلك العقار الموجود بالقرب من المساجد الكبيرة أو مراكز التسوق المولات او الصالات الرياضية والمجتمعية قد تكون غير مرغوبة لأنها قد تسبب في وجود سيارات كثيرة متوقفة وتسبب ازدحام في مواقف السيارات.

دائمًا اختر قطعة أرض أفضل موقعًا وشكلًا على منزل ذو تصميم جميل وجودة عالية لكن موقعه سيء. يمكن دائمًا تحديث المنزل الأقل جاذبية أو الإضافة إليه أو استبداله تمامًا ، ولكن لا يمكن تغيير الموقع.

السؤال المهم في نهاية هذا المقال:

كيف للزبون البسيط ان تتوفر لديه هذه المعلومات عن الاحياء وعوامل الجذب فيها ؟
الجواب : هذا يمكن ان يتوفر في تحليل البيانات المكانية العقارية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية.

د. نواف إبراهيم العتيبي
مختص في نظم المعلومات الجغرافية وذكاء الموقع

References:

- [Why is Location so Important in Real Estate? \(raleighrealtyhomes.com\)](http://raleighrealtyhomes.com)
- [How To Choose the Right Real Estate Location \(thebalance.com\)](http://thebalance.com)
- [The Factors of a "Good" Location \(investopedia.com\)](http://investopedia.com)
- [Importance Of Location In Real Estate | Confident Group \(confident-group.com\)](http://confident-group.com)