



برای شروع کار و انتخاب پیمانکار به چه نکاتی باید توجه کرد؟

مهم‌ترین کار برای شروع بازسازی انتخاب یک طراح باسلیقه و با سابقه است؛ اول باید طرح سه‌بعدی‌ای را که طراح آماده کرده از او تحویل بگیرید و براساس آن هزینه کلی را به‌طور دقیق برآورد کنید؛ زیرا تا زمانی که یک کار طراحی نشود هزینه کلی را برای بازسازی نمی‌توان تعیین کرد.

رضا ساجدین: برای بازسازی معمولاً بین ۳۰ تا ۴۰ قلم از وسایل و ساختار خانه باید تغییر کند و شرکت‌هایی هستند که در این زمینه فعالیت می‌کنند و بازسازی را به‌صورت تخصصی انجام می‌دهند؛ حتی این شرکت‌ها یک اتحادیه نیز تشکیل داده‌اند. خیلی از آنها دارای سایت و صفحات مجازی هستند که به‌راحتی در اینترنت قابل جست‌وجو هستند.



کلید

از یک طراحی مدرن چه چیزی خواهیم؟

رضا ساجدین: طراحی فضاهای خصوصی به‌عنوان مثال طراحی لاندسکیپ روم برای بازسازی جذابیت دارد. لاندسکیپ روم، در واقع همان رختشویخانه‌های قدیمی است که با گذشت زمان تغییر شکل داده و امروزه به یک بخش جدید و کاربردی در خانه‌های مدرن تبدیل شده است که مزایا و فواید بسیاری هم برای ساکنان خانه‌ها دارد.

لاندسکیپ روم یک اتاق شست‌وشو، خشک کردن و اتوی لباس‌هاست که موجب شده تا افراد بتوانند لباس‌های اضافی و چرک، مواد شوینده، میز اتو و... را به این اتاق انتقال دهند. در این مکان برای مواد شوینده نیز جای مخصوصی در نظر گرفته می‌شود و دیگر نیازی نیست که برای آنها جایی در آشپزخانه یا اتاق خواب در نظر گرفت.

همچنین ایجاد اتاق لباس (واکینگ کلوزت، کلوزت روم یا واکینگ روم) هم می‌تواند در این چارچوب مدنظر قرار گیرد. اتاق لباس در واقع فضایی برای قرار گرفتن منظم و راحت لباس‌ها، کفش‌ها، کمر بند، کیف، روسری و... است که اخیراً در طراحی مدرن خانه‌ها بسیار از آن استفاده می‌شود.

همچنین مستر روم که بزرگ‌ترین اتاق خانه است، به‌واسطه متر از بالا امکاناتی نظیر حمام، سرویس بهداشتی و واکینگ کلوزت در آن قرار دارد. اغلب در این اتاق، تختخواب‌های بزرگ قرار می‌دهند و با استفاده از مبلمان و صندلی‌های راحتی، فضایی دلنشین و سرشار از آرامش برای استراحت، مطالعه و دورهمی‌های دوستانه به‌وجود می‌آورند. این چند مورد از موارد مهمی هستند که در یک طراحی مدرن باید لحاظ شوند.

تفاوت بین اجناس در چه یک و معمولی

کسانی که برای فروش، یک ملک را بازسازی می‌کنند، از کابینت‌هایی بهره می‌برند که ماده اولیه آن از باگاس نیشکر است. این کابینت‌ها با قیمت‌های خیلی پایین‌تری از کابینت‌هایی که از جنس MDF ساخته می‌شوند، قابل تهیه هستند. یک ست کامل کابینت‌هایی که با باگاس نیشکر ساخته می‌شود به قیمت ۵ میلیون تومان فروخته می‌شود؛ این در حالی است که هر متر از کابینت‌های MDF با این قیمت ساخته می‌شود.

خیلی از وسایلی که در بازسازی به کار می‌روند مانند شیرآلات، سرامیک، رنگ، کفپوش و... نیز از این قاعده مستثنا نیستند و هر کدام می‌توانند جنس اصلی یا تقلبی داشته باشند. برای مثال بازسازی یک ملک ۷۰ متری با ۲۵۰ میلیون تومان هم قابل انجام است، اما همین ملک را با یک میلیارد تومان نیز می‌توان بازسازی کرد.



رضا ساجدین، تحلیل‌گر بازار مسکن از مدیریت هزینه‌ها در بازسازی می‌گوید

کلیدی برای فروش سریع‌تر

بازسازی خانه، فرصتی برای نو شدن و ارتقای کیفیت زندگی است. این فرایند، چه برای سکونت شخصی و چه برای فروش ملک، مزایای فراوانی به همراه دارد.



در دنیای امروز، بازسازی خانه به یکی از ترندهای محبوب تبدیل شده است. افراد به دنبال نو سازی و ارتقای کیفیت زندگی خود در خانه‌هایشان هستند و بازسازی می‌تواند به افزایش ارزش ملک نیز منجر شود. رضا ساجدین، کارشناس و تحلیل‌گر بازار مسکن، در گفت‌وگو با همشهری، مراحل مختلف بازسازی خانه، از انتخاب سبک و طراحی تا انتخاب پیمانکار و نکات حقوقی آن را به‌طور کامل بررسی می‌کند.

بازسازی یک خانه چه روندی دارد؟

بازسازی در مناطق مختلف دارای سبک‌های مختلف است. بعضی افراد به‌صورت عمده کار می‌کنند؛ مثلاً طراحی و بازسازی یک ساختمان ۱۰ واحدی را یکجا انجام می‌دهند، اما بعضی از فعالان بازار بازسازی خاص‌تر هستند و به‌صورت تک‌واحدی و مترژی کار را انجام می‌دهند.

خانه بازسازی شده برای معامله گران

حرفه‌ای ملک جذاب‌تر است یا خانه خام؟ کسانی که کار خرید و فروش ملک را انجام می‌دهند معمولاً دنبال ملک‌هایی هستند که نیازمند بازسازی است زیرا این ملک‌ها را با قیمت پایین‌تری می‌توانند بخرند و با صرف هزینه بازسازی، با سود بسیار بیشتری هم به فروش برسانند.

برای مصرف‌کننده عادی کدام کار توصیه می‌شود؟

اول باید دید که فرد یک ملک را برای استفاده خودش می‌خواهد بازسازی کند یا اینکه قصد فروش آن را دارد. هر کدام از این دو مرحله هزینه‌های خاص خود را دارند. معمولاً ملکی که برای استفاده شخصی بازسازی می‌شود هزینه‌های بیشتری دارد؛ چراکه در این موارد از متریل و اجناس با کیفیت بالا استفاده می‌شود، اما

در ملکی که برای فروش بازسازی می‌شود اجناس با کیفیت معمولی‌تر و پایین‌تری به کار می‌رود؛ بنابراین مخارج کمتری هم دارد.

مهم‌ترین نکته‌ای که پیش از شروع کار

بازسازی، باید به آن توجه کرد، چیست؟

انواع سبک کار در بازسازی وجود دارد؛ کلاسیک و مدرن. قبل از شروع کار باید ببینید که سلیقه شما با کدام سبک مطابقت دارد. این دو نوع طراحی با هم تفاوت‌های بسیاری دارند؛ یکی کاملاً سنتی و ایرانی و دیگری مدرن و جدید است. همچنین مواد اولیه و اجناسی که در کار کلاسیک استفاده می‌شوند تفاوت بسیاری با مواد استفاده شده در یک کار مدرن دارند. به همین خاطر اشخاص قبل از اقدام به بازسازی باید در انتخاب نوع معماری دقت کنند.

مهم‌ترین بخش در کار بازسازی چیست؟

گاهی بازسازی طوری انجام می‌شود که بعد از اتمام کار، خانه از قبل از بازسازی کوچک‌تر به نظر می‌رسد؛ این یعنی انتخاب اشتباه و انجام کار بدون فکر؛ اما توجه در انتخاب نوع کار مطابق با فضای کلی خانه، می‌تواند خانه را دل‌بازتر و بزرگ‌تر نیز نشان دهد.

البته همیشه طراحی مهم‌ترین قسمت کار است. با مشاوره و استفاده از تجربه یک طراح حرفه‌ای، می‌توان

به یک نتیجه عالی و مطلوب رسید.

اگر نتیجه بازسازی قابل قبول نباشد، امکان رسیدگی و شکایت از پیمانکار وجود دارد؟

بعد از اینکه طراحی انجام شد، می‌توان اجرای کار را نیز به پیمانکار سپرد یا اینکه از یک گروه اجرایی دیگر استفاده کرد؛ اما مهم‌ترین مسئله عقد یک قرارداد درست است که تمام نکات مورد نظر به‌طور کامل و دقیق در آن قید شده باشد تا بعد از پایان کار برای بروز مشکلات احتمالی مانند استفاده از اجناس نامرغوب یا تأخیر در اتمام کار، بتوان به‌صورت قانونی از آن استفاده کرد و طرح شکایت انجام داد.

هنگام خرید ملک بازسازی شده چگونه باید

متوجه کیفیت بازسازی شویم؟

در اینگونه املاک بیشتر ظاهر کار به صورت خوب و زیبا نمایان می‌شود ولی در باطن ممکن است دارای ایرادات بسیاری باشد که هنگام خرید متوجه آنها نمی‌شویم. تنها راه جلوگیری از دچار شدن به مشکل احتمالی در این زمینه، تهیه یک قرارداد و آوردن شروطی برای تضمین کیفیت بازسازی آن ملک است؛ یا اینکه یک مهلتی را به‌عنوان ضمانت و گارانتی از فروشنده بگیریم، تا اگر قبل از زمان ضمانت‌شده، ملک دچار مشکل شد بتوان از طریق مراجع قانونی این مسئله را پیگیری کرد.

چه توصیه‌ای برای افرادی که وارد کار

بازسازی می‌شوند، دارید؟

اگر توصیه می‌کنم همیشه از مواد اولیه و اجناس درجه‌یک استفاده کنند، تا هم باعث اعتبار کار خود شوند و هم اینکه فرد استفاده‌کننده بتواند زمان بیشتری را بدون دردسر و مشکل در آن ملک سپری کند. استفاده از اجناس نامرغوب تنها باعث ضرر مالی نیست و گاهی مثلاً استفاده از یک گاز رومیزی غیراستاندارد می‌تواند خسارت جانی نیز داشته باشد و دیگر امکان جبران باقی نمی‌گذارد.

بر مبنای تجرب شما، بازسازی چقدر به ارزش

یک ملک اضافه می‌کند؟

تجربه ثابت کرده که بازسازی، در بیشتر موارد، ارزش افزوده‌ای تا ۱۰ برابر هزینه انجام‌شده به ملک اضافه می‌کند؛ به‌طور مثال با ۲۰۰ میلیون تومان هزینه، می‌توان ملک را ۲ میلیارد تومان بالاتر از زمان قبل از بازسازی به فروش رساند. بهترین کار قبل از فروش یک ملک، انجام بازسازی توسط فروشنده است؛ زیرا هم در قیمت تأثیر دارد و هم باعث تسریع در فروش آن می‌شود. متأسفانه اکثر مالکان این کار را انجام نمی‌دهند و از سود آن نیز بی‌خبرند.

مدیریت هزینه بازسازی



شخصی که قصد بازسازی یک ملک را دارد در ابتدا باید بداند که چقدر توان هزینه کردن دارد؛ چراکه بازسازی را می‌توان با کمترین هزینه ولی بدون کیفیت انجام داد؛ در مقابل می‌توان با صرف هزینه کافی یک بازسازی خیلی عالی را به ثمر رساند.