

- ☎ ➤ 031-4600
- 📷 ➤ @baghvilasarvestan
- 🌐 ➤ sarvestan.co/



the north

SARVESTAN



عوامل مؤثر در انتخاب بهترین شهر

پیش از آنکه به بررسی شهرها بپردازیم، لازم است عوامل کلیدی را بشناسیم:

آبوهوا: یکی از مهم‌ترین عوامل است. گیلان با میانگین دمای حدود ۱۵- ۲۵ درجه سانتی‌گراد در تابستان و بارندگی زیاد، برای فرار از گرمای شهرهای جنوبی ایده‌آل است؛ اما همین رطوبت بالا ممکن است برای برخی ناخوشایند باشد.

دسترسی جاده‌ای و شهری: نزدیکی به تهران، دسترسی مناسب به مراکز شهری، اتوبان‌ها یا مسیرهای راحت منجر به جذابیت بیشتر می‌شود. به عنوان مثال، استان گیلان نسبت به استان‌های شرقی‌تر مانند گلستان برای خریداران تهرانی جذاب‌تر دانسته می‌شود.

قیمت‌ها و بازده سرمایه‌گذاری: ویلاهای ساحلی معمولاً گران‌تر از جنگلی هستند. قیمت‌ها بسته به منطقه بسیار متفاوت‌اند. برای مثال، در یک راهنمای خرید ویلا در گیلان آمده است که قیمت ویلاها در شهرهای مختلف ممکن است متری حدود ۱۵ تا ۳۰ میلیون تومان باشد.

پتانسیل سرمایه‌گذاری: مناطقی که گردشگران بیشتری جذب می‌کنند یا در حال توسعه‌اند، پتانسیل افزایش قیمت بیشتری دارند. مثلاً منطقه آزاد در بندر انزلی یا شهرک‌های ویلایی جذاب در زیباکنار.

امکانات شهری و گردشگری: وجود مراکز خرید، بیمارستان، تفریحات ساحلی یا جنگلی، جاذبه‌های طبیعی یا گردشگری، همگی مؤثرند.

✓ ریسک ها:

با در نظر گرفتن این عوامل، به بررسی چند شهر برتر در استان گیلان برای خرید ویلا می پردازیم. بررسی شهرهای برتر گیلان برای خرید ویلا بر اساس منابع، هیچ شهری به طور مطلق «بهترین» نیست، بلکه هر یک مزایا و معایب خود را دارد و انتخاب نهایی بستگی به اولویت های شما دارد. با این حال، زیباکنار اغلب به عنوان گزینه بسیار برجسته معرفی می شود.

✓ شمال (گیلان)

✓ روستای خشک بیجار «پلاک آپارتمان ۲۰۰ متری با ۱۵۰ ساخت دوبلکس (از ۶/۰۰ میلیارد به بالا)

✓ تمام انشعابات مجزا و دارای سند ۶ تک برگ می باشد.

✓ صومعه سرا «پلاک زمین از متری ۳/۵ میلیون به بالا

✓ لاهیجان «پلاک زمین از متری ۵/۰۰ میلیون به بالا

✓ همه مواد بستگی به شرایط، موقعیت، دسترسی ها و ... دارد.



منظور از بهترین سرمایه‌گذاری در شمال چیست؟

این روزها سرمایه‌گذاری آن هم در شمال، بی تردید در خرید و فروش ملک خلاصه می‌شود، بنابراین زمانی که از سرمایه‌گذاری در خطه سبز شمال سخن می‌گوییم منظورمان، خودرو و طلا نیست، از کالاهای لوکس هم صحبت نمی‌کنیم بلکه مخاطب اصلی ما ملک است که به عنوان یک سرمایه‌گذاری کم ریسک در میان همه ما قابل قبول است. این ملک می‌تواند زمین، ویلا، خانه باغ و موارد مشابه باشد که در شمال به وفور دیده می‌شود.



اما سرمایه‌گذاری در ملک بر چه مواردی اشاره دارد؟

آیا تنها خرید ملک و زمین مصداق بارزی از سرمایه‌گذاری است؟ فقط با دادن اجاره ویلای شمال یا حتی اجاره زمین شمال است که می‌توان به سودآوری رسید؟ واقعیت این است که حتی بازسازی ویلای شمال هم یک راه حفظ سرمایه است، می‌توان ویلای خریداری شده را بازسازی و عرضه نمود یا به با خرید ملک قدیمی در شمال و بازسازی دست به فروش و سودآوری رسید. می‌شود به خرید خانه کلنگی در شمال روی آورد و ساخت و ساز آن‌ها را در دستور کار قرار داد. مشارکت در ساخت از دیگر موارد پرسودی است که عموماً به عنوان توصیه ما در اول‌خونه، محبوب و پرمشتری است.

پیش از سرمایه‌گذاری...

قبل از سرمایه‌گذاری در ملک شمال، لازم است راهی را انتخاب نماییم که بر کاهش ریسک تمرکز دارد، لازم به توضیح است که در سرمایه‌گذاری انتخاب روش‌های کم ریسک اولویت اصلی ماست، قرار است به حفظ سرمایه بپردازیم، موضوعی که با ریسک در منافات است.

✓ تنکابن

✓ و....

✓ شمال (مازندران)

✓ محمودآباد

✓ نوشهر

✓ نور

✓ چالوس

✓ نمک‌آبرود

✓ رامسر

بی توجه به این موارد هرگز سمت سرمایه‌گذاری در شمال نرو!

(1) آینده، آینده ملک خریداری شده

چرا سرمایه‌گذاری می‌کنیم؟ بی تردید برای حفظ سرمایه و سودآوری در طولانی مدت. نیل به این هدف در گرو چیست؟ در گرو خرید ملک در منطقه ای از شمال که از نظر آینده تامین باشد. می توان آینده را بر اساس داده های موجود پیش بینی کرد، هوای شمال، ترافیک و دود بی رویه و رو به رشد کلانشهرها، کمبود آب و خشکسالی‌های در حال تشدید از عواملی است که ملک شمال را دائماً برای ایرانیان با ارزش تر می کند از طرفی اتفاقات اقتصادی، موجب شده خرید ملک شمال، یک راه مهم برای حفظ سرمایه به حساب آید که بایستی در رأس توجه گنجانده گردد.

-شمال یعنی کجا؟؟!

اما شمال یعنی کجا؟ از شرقی ترین شهر گرگان تا غربی ترین منطقه های گیلان، با نام شمال معرفی می شوند در این میان، برخی شهرها و حتی روستاها به دلیل بکر بودن و برخورداری از ویژگی های خاص، بیش از سایرین پیشنهاد و توصیه می گردند، که از میان پیشنهاد ما در اول خونه همیشه سرمایه گذاری در ملک‌های مازندران و شهرهایی چون نوشهر، سرخورد، آمل، متل قو و شهرهای جدید و آینده داری همچون **محمودآباد** و **چمستان** است. چرا خرید ملک در مازندران، ارزنده و دوست داشتنی است؟ جدا از پویا بودن فعال توریست در این دیار، فارغ از این که ساخت و ساز شدیداً در این ناحیه رو به رشد است، نزدیکی همزمان با دریا و جنگل، از مهم ترین مزایایی است که می توان به خرید زمین در مازندران، گره زد و ساعت ها در ستایشش صحبت نمود.

(2) زیر ذره بین بردن شرایط اقتصادی استان

استان انتخاب شده بایستی از نظر اقتصادی و مهم تر از آن، صنعت توریست، جایگاه درخشانی داشته باشد. نزدیکی مازندران به خزر و انتخاب برخی از شهرهای آن همچون نوشهر به عنوان منطقه آزاد تجاری، موجب استقبال سرمایه گذاران از این شهر و هجوم گردشگران و مسافران از اقصی نقاط داخلی و خارجی شده، به این واسطه نوشهر به شهری گیرا، جذاب و مملو از جاذبه های تفریحی رفاهی بدل شده که از برج های بلند و پنت هاوس های درجه یک، متمتع می باشد، از این رو بدیهی است سرمایه گذاری از طریق **خرید زمین در نوشهر**، متل قو و شهرهایی که شرایط مشابه دارند، همیشه یک انتخاب هوشمندانه و درست است. آنچه باعث می شود بتوانیم آینده یک استان و تغییرات یک منطقه جغرافیایی را در بازه زمانی مشخص پیش بینی کنیم، وضعیت اقتصادی و جایگاه جغرافیایی آن است، که مازندران و شهر های این دیار، تمام عیار و بی مانندند.

-به مناطق اشباع شده نزدیک نشید!

برخی از شهرهای شمالی و تعدادی از مناطق خاص آن، سال هاست که به دلیل شرایط ویژه، از جمعیت در حال انفجار است، انتظار می رود از طریق مشاوره با یک تیم حاذق املاکی، موقعیت های بکر را بیابید نه محله هایی که این طور به نظر می رسد که دوران طلایی و خاص خود را پشت سر گذاشته اند. خرید ملک در محمودآباد و شهرهایی نو همچون نور و چمستان مدت است که از سمت کارشناسان اول خونه، توصیه می گردد اما نه هر ویلا و ملکی، بدیهی است با مستعد رشد شدن املاک این دیار، فریب ها و کلاهبرداری های خلاقانه ای نیز ظاهر شده که از دید بسیاری از خریداران ویلای شمال، پنهان می ماند، از این رو هر آنچه ما در اول خونه پیشنهاد می دهیم تنها از یک راه اصولی و منطقی قابل وصول است.

(3) به بازار مورد نظر و زمان خرید ملک در شمال دقت کن!

به زعم اینکه بازار ملک را از ابتدا به عنوان یک روش با ثبات برای سرمایه گذاری در شمال، انتخاب نمودیم اما همانطور که اشاره کردیم، بازار ملک خود بر موارد عدیدی اشاره دارد و می تواند از باغ تا زمین های کشاورزی و ویلاهای لوکس و پنت هاوس های تمام عیار متفاوت باشد، از این رو آنچه به هنگام سرمایه گذاری در شمال، بسیار مهم و حائز اهمیت است، انتخاب بازار مناسب و سودده در زمان مورد نظر است.

متناسب با این که در چه زمانی، چه فصلی و در چه شرایط سیاسی در حال سرمایه گذاری در املاک شمال هستید، حتما بهترین بازار برای سرمایه گذاری را انتخاب نمایید، گاه ممکن است به واسطه رشد قیمت مصالح، ساخت ویلا چندان ایده آل نباشد، ممکن است بازار ویلا در رکود بوده اما زمین های زراعی به واسطه پتانسیل شمال در کشت و فراهم بودن بستر مناسب جهت صادرات و سودآوری، بازار خرید زمین در شمال، سودآور تر تلقی گردد، از این رو انتظار می رود بهترین زمان را برای سرمایه گذاری در یک بازار ایده آل، انتخاب نماییم تا بتوانیم بهترین سودآوری را رقم بزنیم.



-ویلا بهتر است یا آپارتمان؟!

این که ویلا بهتر است یا آپارتمان یا زمین یا حتی یک پنت هاوس بزرگ یا خانه ای روستایی بر فراز بیلاقات مازندران، از مواردی است که احتمالاً به دلیل تخصصی بودن، نیازمند مشورت با یک فرد بومی و مهم تر از آن یک مشاور املاک صادق و مسلط بر شمال است. لازم به توضیح است که خرید آپارتمان در شمال، به مراقبت و نگهداری پیچیده نیاز ندارد این در حالی است که با **خرید ویلا در چمستان** یا نمک آبرود، شما موظف به تعمیر و سرویس آن به صورت بازه ای هستید حتی گاهی نیاز است به بازسازی آن بپردازید یا با اقداماتی همچون ساخت ویلا در شمال، آن را زنده و پویا نگه دارید در غیراینصورت ویلای شما بعد از چند سال به دلیل رطوبت زیاد شمال و تحول سریع در طراحی داخلی ویلا، ممکن است از یک ویلای مدرن و لوکس فاصله بگیرد.

خرید زمین در شمال هم نگهداری زیادی نیاز ندارد ضمن این که از حیث امنیت هم شما را با چالش مواجه نمی سازد. به عنوان یک نکته مهم، زمانی که به خرید زمین در شمال مبادرت می ورزید دیگر نگران فرسودگی و کهنه شدن آن نیستید که همه این ها موجب شده خرید زمین در نور و شمال، یک سرمایه گذاری بی دردسر و پرسود خطاب گردد.

-اگر قرار است به خرید زمین در شمال بپردازید!

تراژ و کاربری زمین شمال را فراموش نکنیم، حتماً به خاطر داشته باشیم که کاربری زمین بر اساس مقصود ما از سرمایه گذاری تعیین می گردد، ضمن این که، مترائ زمین وابسته به نیاز ماست، بر اساس این که قرار است خرید زمین شمال کدام گره شما را باز نماید، به خرید زمین در محمودآباد، رامسر یا دیگر شهرها بر اساس انتظار خود از شمال، بپردازید.

4)شناسایی ملک اکازیون در شمال

به دنبال ملکی باشید که شرایط ویژه، خاص و درجه یکی دارد، یعنی ملکی که در مقایسه با موارد مشابه خود با قیمت ارزان تر و امکانات حتی بیشتر به فروش می رسد، این چنین می شود که خرید ویلای شمال، اکازیون نام می گیرد و ما را به خرید زودتر وسوسه می کند. چنانچه مشاور املاک به شما بگوید این ملک اکازیون است یعنی برای شما به عنوان خریدار ملک شمال، بهترین مورد پیش روست و برای خرید آن هرگز نباید تعلل کرد.

5)کنترل هزینه های گره خورده به سرمایه گذاری در ملک

خرید ملک در شمال اعم از آپارتمان یا ویلا، با هزینه های جانبی همراه است، کمیسیون مشاور املاک، مالیات، عوارضی، انتقال سند و مواردی از این دست. گاه حتی ممکن است بلافاصله پس از خرید نیاز به صرف هزینه جهت بازسازی و تعمیر ویلا باشد، از این رو حین سرمایه گذاری در ملک نخست باید یک مشاور املاک حرفه ای پیدا کرد و در مرحله دوم، هزینه ها را حتی الامکان کاهش داد.



6) ویلای کلنگی یا نو؟

راستش را بخواهید بهترین سرمایه گذاری در ملک، خرید یک خانه اکازیون است، زمانی که با خرید ارزان ویلا یا زمین، وفق به خرید با قیمت پایین می شویم بدیهی است که حاشیه سود را به نوعی بالا برده ایم و این یعنی توپ در زمین ماست. عموماً میزان رشد قیمت زمین در شمال از ویلا و آپارتمان پیشی می گیرد و زمین شمال بیش از دیگر سرمایه های موجود، درگیر نوسان و تلاطم های قیمتی می گردد. خرید خانه کلنگی به همین دلیل بی نظیر است، خیلی زود درگیر نوسان می شود و بهتر از ویلا می توان از سود حاصله بهره برد.

عموماً کنترل های نظارتی بر زمین کمتر از ملک ساخته شده صورت می گیرد و همین امر باعث شده **خرید زمین در شمال** و خرید خانه کلنگی در چمستان و نور شدیداً در معرض تماشا باشد. بازسازی خانه های قدیمی دیگر راه موجود است که در رتبه بعدی قرار می گیرد، بهترین کار این است که در زمان رکود، خانه قدیمی خریداری کرد و پس از بازسازی در زمانی که بازار ملک متلاطم و پر هیجان است و فروش ویلای گران صورت می گیرد، به فروش آن پرداخت.

7) رتبه بندی و معرفی ۹ شهر برتر در شمال

1- شهر جنگلی چمستان:

- **مزایا:** قیمت مناسب، تنوع قیمت ملک، وجود شهرک های ویلایی، دسترسی به مراکز تفریحی.
- **معایب:** فاصله از دریا، ساخت و ساز غیرمجاز، ضریب نقدشوندگی پایین تر.
- **مناسب برای:** افراد با بودجه کم، به دنبال ویلا یا زمین در شمال با قیمت مناسب.

2- شهر ساحلی محمودآباد:

- **مزایا:** تنوع قیمت ملک، نزدیکی به ساحل، دسترسی به امکانات تفریحی، قیمت مناسب برای آپارتمان.
- **معایب:** دور بودن از جنگل، ضعف مدارک مالکیت، تعداد کم ویلا ساحلی.
- **مناسب برای:** افراد با بودجه کم، به دنبال آپارتمان یا ویلای ساحلی با قیمت مناسب.

3- شهر ساحلی سرخرود:

- **مزایا:** تقاضای بالا برای آپارتمان و ویلا، دسترسی آسان، وجود شهرک های برند، ساحل زیبا.
- **معایب:** نداشتن جنگل، نوسان قیمت ویلا، ساخت و ساز ضعیف ویلا.
- **مناسب برای:** افراد به دنبال آپارتمان یا ویلای ساحلی، با بودجه متوسط.

4-شهر ساحلی ایزدشهر:

- مزایا :وجود شهرک های برند، مراکز تفریحی، تنوع ویلاهای لوکس.
- معایب :نداشتن جنگل، قیمت بالای ملک، بازار ضعیف در فصل های غیر گردشگری.
- مناسب برای :افراد با بودجه بالا، به دنبال ویلای لوکس در شهرک برند.

5-شهر ساحلی بابلسر:

- مزایا :دسترسی آسان، شهرسازی زیبا، وجود شهرک های برند، مراکز خرید، ساحل زیبا.
- معایب :نداشتن جنگل، قیمت بالای ملک، ضریب نقدشوندگی پایین.
- مناسب برای :افراد با بودجه بالا، به دنبال ویلای ساحلی در شهر برند.

6-شهر ساحلی و جنگلی رویان:

- مزایا :دسترسی آسان از دو جاده، چشم انداز جنگل و دریا، تنوع قیمت ملک، وجود شهرک های نیمه برند.
- معایب :محدودیت زمین با کاربری مسکونی، ترافیک در ایام تعطیل.
- مناسب برای :افراد به دنبال ویلای ساحلی یا جنگلی با قیمت متعادل.

7-شهر ساحلی و جنگلی متل قو:

- مزایا :شهر شناخته شده، چشم انداز جنگل و دریا، مراکز خرید، نزدیکی به تهران.
- معایب :ترافیک سنگین، قیمت بالای ملک، مشکل ریشه برخی ملک ها.
- مناسب برای :افراد به دنبال ویلا در شهر پر جنب و جوش و نزدیک به تهران.

8-شهر ساحلی و جنگلی رامسر:

- مزایا :شهر برند، آب و هوای معتدل، چشم انداز زیبا، تنوع قیمت ملک.
- معایب :فاصله زیاد با پایتخت، ترافیک، تعداد کم ویلا سازی.
- مناسب برای :افراد به دنبال ویلا در شهر برند و با چشم انداز زیبا، فارغ از ترافیک و فاصله.

9- شهر ساحلی و جنگلی نوشهر:

• **مزایا:** فرودگاه، ترافیک روان، نقدشوندگی بالا، تنوع قیمت ملک، منطقه آزاد تجاری

• **معایب:** محدودیت زمین‌های مناسب، طرح هادی، کمبود زمین با ریشه سالم، زمین جلگه‌ای، هزینه ساخت بالا

• **مناسب برای:** افراد به دنبال ویلا در منطقه آزاد تجاری و با چشم انداز زیبا، فارغ از ترافیک.

8) خرید آپارتمان در شمال با متراژ متفاوت

آپارتمان کوچک متراژ بهتر است یا بزرگ متراژ؟! احتمالاً پرسشی است که ذهن بسیاری از افراد را درگیر نموده، عموماً خرید و فروش آپارتمان‌های کم متراژ خیلی سریع صورت می‌گیرد، از این رو دارای نقدشوندگی بالایی است اما ویلا در واحدهای بزرگ و جاباز خلاصه می‌شود. با این حال به دلیل گرانی‌های اخیر، حتی در شمال هم گرایش به واحدهای کوچک متراژ بسیار پررنگ گشته. گفتنی است سود چنین آپارتمان‌هایی بالا نیست اما همیشه با صف خریداران همراه است و فروش راحتی دارد. عموماً این طور گفته می‌شود که با خرید ویلای بزرگ متراژ در شمال، خواب سرمایه اتفاق می‌افتد، از این رو ممکن است ریسک به مقدار کمی افزایش پیدا کند یا حتی قیمت نهایی فروش ملک را با تغییر همراه سازد که بر اساس نیاز شخصی می‌توان به خریدش فکر کرد.

چگونه متوجه بهترین سرمایه‌گذاری در شمال شوم؟

نکات کلیدی سرمایه‌گذاری در شمال ایران

انتخاب شهر مناسب:

شهرهای توریستی: به دلیل حضور گردشگران، امکانات رفاهی بیشتر و فرصت‌های سرمایه‌گذاری جذاب‌تر دارند.

روستاهای بکر: برای افراد به دنبال آرامش و سکوت، ویلاهای روستایی با متراژ بالا و امکانات متنوع مانند استخر روباز، ایده‌آل هستند.

ملاحظات مربوط به ویلا:

استحکام بنا: به دلیل بارندگی زیاد در مازندران، ویلای مورد نظر باید با مصالح درجه یک و سازه‌ای مستحکم ساخته شده باشد.

ساخت ویلا مطابق سلیقه: با خرید زمین مسکونی در مناطق ساحلی، جنگلی یا بافت شهری، می‌توانید ویلای لوکس مطابق میل خود بسازید.

ملاحظات مربوط به زمین:

بررسی کاربری، سند و جواز ساخت: قبل از خرید، از قانونی بودن ساخت و ساز در زمین مورد نظر اطمینان حاصل کنید.

سودآوری: خرید زمین و فروش آن پس از چند سال، می‌تواند یک سرمایه‌گذاری پرسود باشد.

چگونه متوجه بهترین سرمایه‌گذاری در شمال شوم؟

انتخاب شهر مناسب:

شهرهای توریستی: به دلیل حضور گردشگران، امکانات رفاهی بیشتر و فرصت‌های سرمایه‌گذاری جذاب‌تر دارند.
روستاهای بکر: برای افراد به دنبال آرامش و سکوت، ویلاهای روستایی با متراژ بالا و امکانات متنوع مانند استخر روباز، ایده‌آل هستند.

ملاحظات مربوط به ویلا:

استحکام بنا: به دلیل بارندگی زیاد در مازندران، ویلای مورد نظر باید با مصالح درجه یک و سازه‌ای مستحکم ساخته شده باشد.
ساخت ویلا مطابق سلیقه: با خرید زمین مسکونی در مناطق ساحلی، جنگلی یا بافت شهری، می‌توانید ویلای لوکس مطابق میل خود بسازید.

ملاحظات مربوط به زمین:

بررسی کاربری، سند و جواز ساخت: قبل از خرید، از قانونی بودن ساخت و ساز در زمین مورد نظر اطمینان حاصل کنید.

سودآوری: خرید زمین و فروش آن پس از چند سال، می‌تواند یک سرمایه‌گذاری پرسود باشد.

نکات مهم:

بررسی چشم‌انداز و آینده شهر: انتخاب منطقه‌ای با پتانسیل رشد و توسعه، سود سرمایه‌گذاری شما را افزایش می‌دهد.
مقایسه و بررسی گزینه‌های مختلف: قبل از تصمیم نهایی، با بررسی و مقایسه ویلاها و زمین‌های مختلف، بهترین گزینه را انتخاب کنید.
مشورت با متخصصان: برای دریافت مشاوره تخصصی در زمینه سرمایه‌گذاری در شمال، از مشاوران املاک و وکلای مجرب کمک بگیرید.
با رعایت این نکات و اتخاذ تصمیمی آگاهانه، می‌توانید سرمایه‌گذاری سودآوری در شمال ایران داشته باشید.

تعرفه قیمت شمال کشور»

✓ گیلان» صومعه سرا از متری ۵ میلیون به بالا (زمین ۲۰۰ متری)

✓ پیش فروش ۲/۵۰۰ میلیون به بالا (۲۰۰ زمین ۶۰ ساخت)

✓ ویلای آماده ۳/۵۰۰ (زمین ۲۰۰ متری با ۶۰ متر ساخت)

✓ مازندران»

✓ زمین از متری ۶ میلیون به بالا

✓ پیش فروش ها ۳/۵۰۰ میلیون به بالا

✓ ویلای آماده از متری ۴/۵۰۰ میلیون به بالا