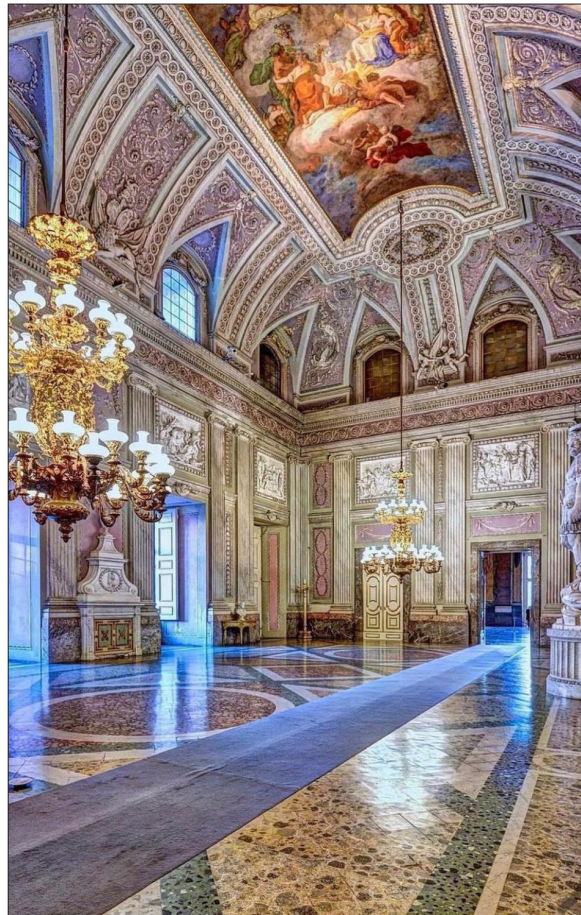




گزارش «شهروند» نشان می دهد در حالی که تعداد زیادی از مردم لنگ اجاره خانه اند، برخی واحدها در شمال و غرب پایتخت با ارقام نجومی معامله می شوند

پنت هاوس در فرشته به قیمت هالیوود!

با متر از بالای ۲۰۰ متر تنها سهم ۲٫۲ درصدی از قراردادها را به خود اختصاص داده اند. یکی از مشاوران املاک تهران بر این باور است که فروش خانه های لوکس و پنت هاوس ها کار سختی است و به همین راحتی ها اتفاق نمی افتد. «مگر چند درصد از شهروندان تمکن خرید چنین خانه هایی را دارند؟» خانه هایی که قیمت های شان روی

میلیاردمی چرخد. «قیمت گذاری این خانه ها متر و معیار خاص و مشخصی ندارد.» «بیانی» یکی از مشاوران املاک تهران رونق پنت هاوس ها و خانه های لوکس را مربوط به دهه ۹۰ می داند. «در آن دوران نقدینگی به دست آمده از بازار سفته بازی و بازارهای دلار و سکه به سمت خرید خانه های لوکس سرازیر شد. سرمایه های درشتی که به سمت بازار امن مسکن سرریز شدند.»

نام ها و برندها تعیین کننده قیمت

۱۹۳ مترپنت هاوس شهرک غرب قیمت: ۱۴٫۴ میلیارد تومان قیمت هر متر مربع: ۷۵ میلیون تومان ۸ ساله، ۴ خوابه با دو سالن بزرگ و مستر مهمان. ویوی ابدی ۳۶۰ درجه از کوhestan. لوکیشنی بدون ترافیک و باب و هوایی بی نظیر. نزدیک به مراکز بزرگ خرید، دسترسی عالی به شاهراه های اصلی شهر همت، حکیم، اتوبان، آزادگان و...

برخی ها قیمت شان کمی توفیر دارد با نقاط دیگر شهر. «قیمت از متری ۳۵۰ تا ۶۰۰ میلیون شروع می شود.» «منصوری» به «شهروند» می گوید: «عوامل متعددی در تعیین قیمت دخیل هستند. از موقعیت ملک و نوع ساخت و متریال مورد استفاده در واحد تا حتی ارتفاع ساختمان.» به گفته این مشاور املاک اغلب این واحدها از امکانات خاصی برخوردارند. «اینکه در کدام برج قرار گرفته باشند، قیمت شان متفاوت است.»

سازنده ها هم در تعیین قیمت تاثیر گذارند. اینکه کدام برج را چه کسی ساخته باشد، قیمت واحد ها فرق می کند. پنت هاوس های شیک و لاکچری شمال شهر را هم نام سازنده هایشان تعیین می کند. «تعداد سازنده ها زیاد است. اما سازنده هایی که پروژه های خاصی را ساخته اند، بی شک قیمت بالاتری هم تعیین می کنند. پنت هاوس های لاکچری هم اغلب دست همین سازنده هاست.»

به گفته «منصوری» نام هایی چون «منصورزاده»، «ابریشم چی»، «اکبری» و «جهانیان» در صنعت برج سازی برندهای شناخته شده ای هستند.

قابل توجهی نیست..» اجاره بها خانه به دوشان تهران را راهی حاشیه ها کرده. گروهی هم پناه برده اند به مناطق پایین تر به امید دادن اجاره بهای کمتر. «رهن و فروش پنت هاوس ها و ویلاهای لوکس هیچ گاه از رونق نمی افتد. این بازار همیشه داغ است و مشتری های خاص خودش را دارد.» «درصد بالایی از خانه های لوکس خالی اند.» «مظفری» می گوید: «صاحبان این ملک ها تمکن مالی بالایی دارند و خیلی هم اصرار به اجاره رفتن ملک شان ندارند.» هر چند برای درمان ماندن از مالیات و... هرازگاهی ملک شان را برای اجاره آگهی می کنند!

با این خانه سبک زندگی خاص را تجربه کنید دو خوابه، دو بلکس هزار و ۳۷ متر مربع آشپزخانه به سبک ایتالیایی

مجهز به وسایل اولیه زندگی؛ وسایل برقی و... موقعیت لاکچری برای آشنایی با فرهنگ منطقه ماجرا در قاره دور متفاوت است؛ در هالیوود خانه ای ۸۵۰ متری با وسایل اولیه زندگی حدود ۳ هزار و ۶۰۰ دلار خرج برمی دارد. در لیست قیمت ها خانه هایی با ۳ هزار و ۲۰۰ دلار هم به چشم می خورد آن هم با ۶۵۰ متر مربع. خانه هایی کمی بزرگ تر ماهی ۵ هزار دلار هزینه دارند برای مستاجر. خانه هایی با هزار و ۳۷ متر مربع متر از.

سود دلار و سکه خرج پنت هاوس

آمارهای آبان ۱۴۰۰ مختص معاملات تهران گواه این اند که نجومی ها تنها ۴٫۳ درصد معاملات را به خود اختصاص داده اند. درصدی که به واحدهای بالای ۱۰ میلیارد تومان اختصاص دارد. خانه هایی هم که در قیمت گذاری ها هر متر مربع شان حدود ۸۰ میلیون تومان شده، سهم ۳٫۳ درصدی از کل معاملات دارند.

در خرید و فروش ها هم با مبنای زیر بنا خانه هایی

۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان هم با دلار ۲۸ هزار تومانی چیزی حدود ۷ میلیون دلار می شود. صفرهای پر شماری که حتی دیگر صفت نجومی در حد و اندازه شان نیست و باید واژه ای درخورشان استفاده کرد. به گفته «مظفری» یکی از مشاوران املاک تهران بازار اجاره گران قیمت ها داغ است. او که سال هاست در منطقه یک فعالیت می کند، به «شهروند» می گوید: «بازار اجاره پنت هاوس ها و ویلاهای گران قیمت همچنان داغ است.»

پنت هاوس هایی با متر از های بالا و بسیار لاکچری که اغلب فصول سال ساکنی به خود نمی بینند. ساکنانی که در رفت و آمدند و خیلی هم در خانه لوکس شان اقامت ندارند. «اغلب تجار ایرانی اند. شهروندانی که در حال رفت و آمد به اروپا، آمریکا و حتی امارت اند.» صفرها و همه ای در دل شان نمی اندازد.

«اغلب مشتری ویلاها و پنت هاوس های لوکس این افرادند.»

شهروندانی که مایل اند مدت کوتاه اقامت شان در ایران هم از زندگی لاکچری و لوکس شان دور نباشند. «این خانه ها اغلب ماه های سال خالی اند. رهن و اجاره رقم های درشت این خانه های لوکس برای مستاجران این خانه ها عدد

«صاحبان این ملک ها تمکن مالی بالایی دارند و خیلی هم اصرار به اجاره رفتن ملک شان ندارند.»

«هر چند برای درمان ماندن از مالیات و... هرازگاهی ملک شان را برای اجاره آگهی می کنند»

رهن و اجاره این مکان های رویایی هم آداب و رسوم خاص خودش را دارد. «رهن پنت ها بر مبنای قیمت هر متر مربع سازه محاسبه می شود.» قیمت پنت هاوسی به وسعت ۱۳۹۸ متر در قلب فرشته ساخته شده به سال ۱۳۹۸ می شود چیزی حدود ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان. یعنی هر متر مربع حدود ۳۸۴/۶۰۰/۰۰۰ تومان. یک سوم قیمت هر متر مربع را ضریب متر از کرده و آن را مبنای محاسبه رهن می کند. در واقع پنت هاوس ۱۳۰۰ متری ۱۶۶/۶۶۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان رهن می رود.»

لوکس ها؛ از استخر روی بام تا شیرآلات با آب طلا

پنت هاوس ها روزگاری محدود بودند به نیاوران و الهیه. چند سالی است اما شهرک غرب، سعادت آباد و... هم جسته و گریخته پنت هاوس هایی به خود می بینند. ورق که برگشت و جاهای دیگر شهر هم بلند مرتبه سازی را شروع کردند؛ لوکس بودن شد فاکتور تمایز.

داشتن استخر روی بام یا داخل تراس، سونای خشک یا بخار یا هر دو داشتن جکوزی نمونه ای از این فاکتورها هستند. به گفته «هاشمی» یکی از مشاوران املاک تهرانی برخی از این پنت ها دارای آسانسور اختصاصی حمل ماشین تا داخل واحد هستند. «آسانسور نفربر اختصاصی که از پارکینگ مستقیم بدون توقف تا در واحد می رود هم یکی از آپشن های این خانه هاست. داشتن دستگاه ها و شیرآلات آب طلا. سیستم سرمایشی و گرمایشی نوین از کف یا از دریچه ها. وجود آشپزخانه مبله، سیستم ضد حریق (دتکتور و اسپرینکلر) سیستم صوتی، زمین ورزشی و زمین گلف هم هست.»

انتخاب دیزاین و طراحی پنت هاوس گاهی اوقات به مشتری سپرده می شود. آپشنی برای متمایز شدن از بقیه در بازار رقابت. «پنت هاوس خام به مشتری نشان داده می شود تا با سلیقه او و هزینه مالک دیزاین و طراحی شود. این یکی از آپشن هایی است که این روزها طالب زیادی دارد.» پنت هاوسی خام در اختیار قرار می گیرد تا باب میل مشتری رنگ و طراحی شود. گاهی اوقات گل های مورد علاقه مشتری هم در دیزاین گل کاری به کار برده می شود. «پنت به سلیقه شما دیزاین و دکور می شود. این آپشن به مشتری این امکان را می دهد تا خانه رویایی اش را داشته باشد.»

رونق همیشگی رهن و فروش لوکس ها

پنت ۲ هزار متری ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان. بنایی که اگر دلار را ۲۸ هزار تومان مینا قرار دهیم می شود حدود ۱۵ میلیون دلار؛ پنت هزار متری

خبرنگار شهروند سازه ای خاص، اثری ماندگار از آرشیتکت جوان و خلاق. سازه ۲۲ طبقه در ۶ هزار متر زمین؛ ساختمانی مدرن. ۲۰۰ متر تراس قابل چیدمان در چهار جهت. ۹ پارکینگ سند. استخر چهار فصل با متریال

تمام ایتالیایی با کترین وال. لنداسکیپ دیزاین شده با گیاهان نادر. سالن سینما دالبی هفت نفره با صندلی های بیژنیس کلاس.

روف گاردن ملل با فرنیش Fendi. کابینت نرگفت آمریکا، در و پنجره های ترمال بریک آلمان، سرامیک و کاشی هالاموس مکزیک. شیرآلات Moen آمریکا. لوسترها Eur lampart، اپلاسن آشپزخانه whirlpool و...

سازه ای بی نظیر در حد هتل هفت ستاره فوق العاده لوکس.

قیمت فروش: ۲۳۱/۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان

صورت مالی؛ مجوز بازدید از پنت هاوس

خاص اند. برای افراد ویژه. هر کسی گذرش به حوالی آنها نمی افتد. بازدیدشان آداب خاص خودش را دارد. «ابتدا باید صورت مالی ارایه بدهید برای بازدید از پنت.» صفرهای پرتعداد و حجیم صورت مالی مجوزی اند برای ورود به این پنت هاوس ها. شرط لازمی که «عنایتی» از مشاوران املاک تهران از آن خبر می دهد. «عنایتی» به «شهروند» می گوید: «اگر این طور نباشد، هر کسی دوست دارد این پنت ها را ببیند. بنابراین به بهانه اجاره و خرید می رود بازدید.»

موقعیت جغرافیایی، متر از، سال ساخت، امکانات و متریال، داشتن روف گاردن اختصاصی و طراح و سازنده پنت هاوس قیمت ها را تعیین می کنند. «هر کدام از اینها فاکتور هایی اند دخیل در قیمت ها. پنت هاوس ها حتی در یک محدود جغرافیایی هم رنج قیمت مختلفی دارند.»

مشاعات هتلینگ، استخر وسیع، سونا و جکوزی، سالن ورزش، بیلارد، لابی و تراس اختصاصی. لابی ای مجلل با سقف های مرتفع و کافی شاپی با محیطی آرام برای قرار ها و جلسات کاری. فاکتورهای دیگری که سعی دارند بازار گرمی کنند برای بالا بردن قیمت پنت هاوس ها.

پنت هاوس ها؛ سازه هایی با نمای شیشه ای از سقف تا کف با طراحی دکوراسیون داخلی با طیف های رنگی برای آرامش بیشتر. سازه هایی که یک قرن می شود به سمت طراحی های مدرن رفته برای جلب مشتری هایی که در رقابت در زندگی های لوکس و لاکچری اند. «رهن و اجاره پنت ها خیلی باب نیست. بیشتر این پنت ها برای فروش اند.»

