

نگاهی مستند به بازار مسکن تورنتوی بزرگ استفاده از شاخص های آماری در بازار مسکن

علی (ابوالقاسم) علی عسگری

کارشناس ارشد املاک مسکونی و تجاری

با سلام، این روزها دوستان بسیاری از مشتریان قدیم و جدید هنگام ملاقات با اینجانب نگرانی و دلهره خود را از بابت خرید یا فروش ملک خود آشکار و بیان می کنند و بازار مسکن را غولی بزرگ می دانند که شناخت آن و نزدیک شدن به آن بسیار دشوار می نماید. بسیاری از من سؤال می کنند که آینده بازار را چگونه می بینی و آیا سقوط قیمت ها که چند ماهی است بر بازار حاکم شده ادامه خواهد یافت؟ بسیاری از مشتریان همچنان خشنود از کاهش قیمت ها منتظر کاهش بیشتر قیمت ها هستند تا بلکه پس از سالها که منتظر یک بازار ارزان بوده اند بتوانند سرپناهی را خریداری نمایند و گروهی دیگر در کسوت فروشندگان بالقوه منتظر روند افزایش قیمت ها هستند و به فرصت طلایی که در اوایل سال جاری از دست داده اند افسوس می خورند. نگارنده سعی دارد در این نوشتار در حد توان خود با ارائه شاخص های مهم بخش مسکن در تورنتوی بزرگ یک مشاوره مستند را ارائه کند. به نظر نگارنده سرمایه گذاری در بخش مسکن و یا فروش و خروج از بازار مسکن بسیار حساس و مهم است و لازم است خوانندگان عزیز با شناخت برخی از شاخص های اصلی بخش مسکن زمینه مناسب را برای تصمیم گیری فراهم نمایند. البته ناگفته پیداست که یاری گرفتن از یک مشاور و متخصص در بخش املاک کمک بزرگی است و استفاده از یک مشاور آگاه با سابقه و توانمند توصیه می گردد.

این نوشتار به معرفی و بحث در خصوص چهار شاخص مهم می پردازد. مهمترین شاخص و راهنما برای تصمیم گیری سطح قیمت های بازار است منظورم قیمت یک ملک بخصوص نیست بلکه منظور متوسط قیمت بازار و روند آن در طول یک دوره زمانی است. خوشبختانه در تورنتوی بزرگ اتحادیه املاک تورنتو نسبت به ثبت و ضبط و ارائه اطلاعات املاک تورنتوی بزرگ فعال و دسترسی به این گنجینه ارزشمند اطلاعات برای همگان میسر و حتی رایگان است و شما از طریق کامپیوتر یا موبایل خود می

توانید متوسط قیمت های بازار را مشاهده کنید و با کمک یک مشاور آگاه و باتجربه نسبت به بررسی روند قیمت ها در طول ماهها و سالیان متمادی و در منطقه مورد نظر خود و حتی نوع ملک مورد نظرتان اقدام نمائید. برای نمونه متوسط قیمت ها در ماه ژانویه سال جاری حدود 768 هزار دلار بود که در ماه جون این شاخص با تغییراتی شدید در اوایل سال نهایتاً به حدود 794 هزار دلار رسید. میزان این شاخص یک و نیم سال پیش در ژانویه 2016 حدود 630 هزار دلار را نشان می دهد. شما با کمک این شاخص می توانید میزان انحراف قیمت ملک خریداری شده خود را در هر زمان و مکان اندازه گیری و نسبت به میزان درستی تصمیم خود قضاوت کنید. بلافاصله اضافه می نمایم که لحاظ کردن شاخص منطقه ای و نوع ملک میزان دقت سنجش شما را افزایش می دهد.

دومین شاخص مهم در زمان تصمیم گیری و اقدام، بررسی وضعیت بازار با کمک شاخص تعداد فروش ملک در ماههای گذشته است (Number of Sales). به عنوان نمونه تعداد یا حجم فروش در نیمه اول سال جاری به ترتیب ماهانه حدود 5 هزار، 8 هزار، 12 هزار، 11.5 هزار و سپس 10 هزار و در ماه جون با کاهش چشمگیر به حدود 8 هزار واحد می رسد. این شاخص با کمک شاخص قیمت، تصویر روشن تری از بازار و تغییرات آن را متأثر از تغییرات فصلی و سیاست های دولت نشان می دهد.

سومین شاخص مهم شاخص زمان انتظار فروش (DOM) است. میزان زمان انتظار فروش در ماه جون سال جاری در کل تورنتوی بزرگ 15 روز است. ماههای قبل نیز میزان این شاخص کمتر از دو هفته بوده است. کمک بزرگ این راهنمای مهم برای فروشندگان آن است که چنانچه ملک مسکونی خود را ظرف دو هفته نتوانند بفروشند بدان معنی است که یک جای کار لیستینگ آنها ایراد دارد مثلاً قیمت درخواستی فروشنده پاسخ مناسب از طرف خریداران دریافت نکرده است یا میزان تبلیغات کافی و مؤثر نبوده است. این شاخص ترکیبی با کمک سایر شاخص ها راهنمای مفیدی برای خریداران ملک نیز به شمار می آید. هنگام خرید یک ملک از زمان انتظار فروش آن و تعداد Offer ها نیز لازمست خریدار آگاه باشد.

و شاخص چهارم نسبت قیمت فروش رفته به قیمت درخواستی فروشندگان است. اتحادیه املاک تورنتو آن را نسبت **Average Sales Price** به **Listing Price** معرفی می کند (Avg.SP/LP). این شاخص ترکیبی از نسبت متوسط قیمت املاک فروش رفته به متوسط قیمت املاک درخواستی فروشندگان بدست می دهد و از اهمیت بسیار زیادی هنگام تصمیم گیری برخوردار است. به عنوان نمونه در تورنتو بزرگ برای ماه جون سال جاری میزان این شاخص رقم 100% را نشان می دهد و این بدان معنی است که در مجموع بازار، فروشندگان املاک خود را به قیمت درخواستی و لیست شده مورد نظرشان فروخته اند. اما اگر شما ملکی را در منطقه ریچموند هیل در ماه جون فروخته اید میزان این شاخص 99 درصد است یعنی اگر شما ملک خود را به اندازه همان قیمت لیست شده فروخته اید شما یک درصد از متوسط قیمت بازار این منطقه بالاتر دریافت کرده اید. پس هنگام تصمیم گیری در مورد خرید یا فروش ملک لازمست این شاخص اصلی را با کمک سایر شاخص های دیگر و البته با کاربرد منطقه ای و با کمک مشاور خود در نظر داشته باشد. در آن صورت تصمیم گیری شما در آن زمان و در آن مکان و برای آن نوع ملک (خانه، آپارتمان یا تاون هاوس) مناسب خواهد بود و شما را از سردرگمی و تردید خارج خواهد ساخت.

تصمیم گیری در باره سرمایه گذاری و خرید و یا فروش مسکن نیاز به آگاهی دقیق مکانی و زمانی دارد و از پیچیدگی های فراوان برخوردار است. نگارنده خوشحال خواهد شد نظر خوانندگان گرامی را در این زمینه دریافت نماید و در صورت نیاز جزئیات بیشتری تقدیم نماید.

با آرزوی روزگاری شاد و خوش برای خوانندگان عزیز.

علی علی عسگری، متخصص ارشد املاک مسکونی و تجاری

416 904 9571

مأخذ: TREB-Market Watch