

آیا بخرم، بفروشم یا دست نگه دارم؟

علی (ابوالقاسم) علی عسگری

کارشناس ارشد املاک مسکونی و تجاری

کاهش شدید قیمت ها در ماه می سال جاری سؤالات بسیاری را در اذهان ایجاد کرده است از جمله این که آیا بخرم، بفروشم یا دست نگه دارم تا بازار به حالت عادی برگردد. برخی منتظر کاهش بیشتر قیمت در ماه های آتی هستند، برخی فکر می کنند در ماه های آتی قیمت ها روند صعودی پیدا می کند و برخی در این فکرند که قیمت ها در همین حد متوقف می شود و بازار حالت ثابتی پیدا می کند.

به نظر نگارنده تحلیل بازار مبتنی بر ارزیابی نیروهای بازار است که در یک سوی آن سازندگان مسکن، فروشندگان و عرضه کنندگان قرار دارند و در سوی دیگر آن که طرف تقاضاست، دهها هزار خریدار با قدرت خریدهای متفاوت قرار گرفته اند. در بین دو نیروی بازار سیاست های دولت، شرکتی های بیمه، بانک ها، سرمایه گذاران و مشاوران املاک و کارشناسان وام قرار دارند که نقش انکار ناپذیری در وضعیت بازار دارند.

گر چه مطابق گزارش اتحادیه املاک تورنتو در ماه می میزان عرضه مسکن در بازار نسبت به ماه می سال قبل رشدی چشمگیر و در حد 48% را نشان می دهد و همین امر حتماً یکی از دلایل کاهش قیمت در ماه می است اما طبق همین گزارش تعداد خانه های موجود در بازار برای فروش چیزی در حد تقاضای بازار و برای فقط دو ماه است زیرا مطابق همین گزارش عملکرد بازار در 5 ماهه اول سال جاری فروشی در حد 47000 واحد مسکونی و ماهانه به طور متوسط 9400 واحد است که برای ماه می بیش از متوسط فروش ماهانه سال جاری و برابر 10196 واحد مسکونی است. لذا چنانچه عرضه واحدهای مسکونی در ماه های آتی همین رشد چشمگیر را داشته باشد و بتواند پاسخگوی تقاضای بازار باشد می توان امیدوار بود که بازار شرایط فعلی را حفظ کند. اما بر اساس 18500 واحد موجودی بازار چنین پتانسیلی در بازار مسکن تورنتوی بزرگ برای پاسخگویی در کوتاه مدت به تقاضای بالای بازار وجود ندارد، بنابراین نویسنده بر این باور است

که بازار مسکن تورنتوی بزرگ در سال جاری همچنان روند افزایش قیمت را دنبال خواهد کرد. شاخص های دیگری نیز این نظر را تقویت می کند که در زیر به آن پرداخته شده است.

شاخص مهم نسبت قیمت فروش به قیمت درخواستی فروشندگان نشان می دهد که در 5 ماهه اول سال جاری خانه های فروش رفته به طور متوسط 8% بالای قیمت درخواستی فروشندگان به فروش رسیده است میزان این شاخص برای ماه می برابر 4% است که این خود همچنان نشان از پر قدرت بودن بازار و تقاضای جدی خریداران برای خرید است.

شاخص مهم دیگر شاخص متوسط زمان انتظار فروش واحدهای مسکونی است. میزان این شاخص برای انواع خانه ها در 5 ماهه اول سال جاری برابر 11 روز است و میزان این شاخص برای ماه می نیز برابر 11 روز است، بنابراین وضعیت بازار به گونه ای است که هنوز ظرف کمتر از دو هفته خانه های عرضه شده به فروش می رسند و این نیز یکی دیگر از دلایل پر قدرت بودن بازار است.

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 و در صورت نیاز جزئیات بیشتری را تقدیم نماید.

با آرزوی روزگاری شاد و خوش برای خوانندگان عزیز.

علی عسگری، ماه جون 2017- تورنتو

مأخذ: TREB- Market Watch