

## تنظیم بازار مسکن تورنتوی بزرگ و

### آرام شدن بازار

علی (ابوالقاسم) علی عسگری

کارشناس ارشد املاک مسکونی و تجاری

با سلام، ادامه تقابل دو نیروی اصلی عرضه و تقاضای بازار مسکن در ماه جولای همچنان ادامه دارد و سیاست های اخیر به ویژه مالیات بر خریداران خارجی و خانه های خالی و افزایش نرخ بهره، بازار را آرام کرده که نتایج آن را در این نوشتار می بینیم. خریداران تعدادشان در بازار کاهش یافته و حجم فروش با 40 درصد کاهش نسبت به ماه مشابه سال قبل به میزان 5921 واحد رسیده است. شاخص قیمت در کل تورنتوی بزرگ از مبلغ 864 هزار دلار در ماه "می" به 794 هزار دلار در ماه جون کاهش یافته است و سپس به 746 هزار دلار در ماه جولای دوباره کاهش یافته است.

تعداد خانه های موجود در بازار (Active Listing) برابر 18751 واحد است که با توجه به کاهش حجم فروش پاسخگوی نیاز بازار در حد سه ماه است. بنابراین عرضه مسکن جهت فروش علیرغم رشد چشمگیر طی ماههای گذشته همچنان برای پاسخگویی به نیاز بازار ناکافی است و این امر می تواند یکی از دلایل اصلی رشد قیمت بازار طی ماههای پیش رو باشد.

روند فروش خانه ها کند شده و سرعت فروش خانه ها در بازار کاهش یافته و شاخص مهم زمان انتظار فروش از حدود 15 روز در ماه قبل به 21 روز رسیده است و دلیل این افزایش 6 روزه زمان فروش، مقاومت فروشندگان به فروش ملک خود با قیمت بالاتر و از آن سو مقاومت خریداران برای خرید به قیمت پایین تر است. کاهش حجم فروش نیز دلالت بر این کشاکش نیروهای بازار دارد.

شاخص مهم دیگر بازار یعنی نسبت قیمت فروش رفته به میانگین قیمت درخواستی فروشندگان نیز بعد از ماهها و در تمام طول سال جاری بالاخره از میانگین 100 درصد و بالاتر برای کل تورنتوی بزرگ در ماه جولای به 98 درصد رسید و این بدان معناست که پس از ماهها آشوب و آشفتگی، بالاخره بازار به سمت یک تعادل و آرامش حرکت می کند و دیگر خبر فروش های سریع و بالای قیمت درخواستی کمتر به گوش می رسد و در مجموعه بازار فروشندگان خانه های خود را به طور متوسط دو درصد زیر قیمت درخواستی به فروش رسانده اند. نکته جالب تر آن که این روند فروش املاک زیر قیمت درخواستی، برای اولین بار در سال جاری در کلیه مناطق تحت پوشش تورنتوی بزرگ رخ داده است که حاکی از تنظیم بازار توسط دولت و دو نیروی عرضه و تقاضاست. در میان انواع خانه به لحاظ رشد قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل کاندو آپارتمان بالاترین رشد قیمت را در حد 2.23 درصد از آن خود کرده است و خانه های مجزا یا مستقل کمترین رشد را در حد 0.94 درصد داشته است. به نظر می رسد با توجه به قیمت بالای خانه های بزرگ و مستقل این روند افزایش قیمت کاندو ادامه یابد.

تصمیم گیری در باره سرمایه گذاری و خرید 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: Market Watch تورنتو، 2017 August