

## پیش بینی بازار مسکن تورنتوی بزرگ سرمایه گذاری خانه و ملک ضامن آسایش خاطر شماست

علی (ابوالقاسم) علی عسگری

کارشناس ارشد املاک مسکونی و تجاری

نگاهی تاریخی به بازار مسکن تورنتوی بزرگ طی سال های 2014-2005 نشان می دهد که میزان خرید و فروش ملک در محدوده سالانه 93-83 هزار واحد مسکونی بوده است و شوک سال های 2009-2007 را البته نباید فراموش کرد که طی آن سالها حجم فروش پس از یک جهش به سمت بالا در حد 93 هزار واحد مسکونی و در سال بعد یعنی سال 2008 دچار یک سقوط شدید گردید، و اما در فاصله یک ساله توانست از سقوط 74 هزار واحدی به 87 هزار واحد مسکونی در سال 2009 برسد. این تغییرات شدید در بازار مسکن تورنتوی بزرگ به جز مسائل درونی اقتصاد کانادا و بخش، یقیناً متأثر از بحران بزرگ مالی ایالات متحده امریکا در آن سالهاست. بخش مسکن در تورنتوی بزرگ در انتهای دهه فوق رکورد جدیدی از میزان خرید و فروش سالانه را به ثبت رساند، در سال 2015 حجم فروش مسکن تورنتوی بزرگ سه رقمی گردید و میزان 101 هزار واحد را به ثبت رساند و در سال 2016 میزان سه رقمی را حفظ کرد و بالاترین آمار تاریخ فروش املاک مسکونی تورنتو را به میزان 113 هزار واحد مسکونی به ثبت رساند. آمار سال 2017 گرچه هنوز به پایان خط نرسیده ایم اما حتماً کمتر از میزان رکورد تاریخی سال قبل خواهد بود. دخالت دولت و سیاست های کنترلی آن به طور قطع یکی از دلایل اصلی این امر است.

اما آن روی بازار مسکن، تغییرات قیمت بازار است. طی فاصله سالهای 2015-2005 "متوسط قیمت" رشد تدریجی و آرام خود را داشته و به طور ساده سالانه حدود 8.6 درصد رشد طی یک دهه را تجربه کرده است. یکی از دلایلی که نگارنده به مانند بسیاری از متقاضیان و سرمایه گذاران مسکن، سرمایه گذاری در بخش مسکن را ضامن آسایش خاطر می داند، دقیقاً همین امر است. در فاصله یک دهه فوق متوسط قیمت خانه (شامل انواع ملک) از 335

هزار دلار در سال 2005 با یک رشد فزاینده به 622 هزار دلار در سال 2015 رسیده است یعنی قیمت تقریباً 86 درصد طی یک دهه اضافه گردیده است. تغییرات قیمت مسکن در سال 2016 در یک حالت خارج از عرف حدوداً 17 درصد رشد متوسط سالانه را نشان می دهد، با لحاظ کردن افت رشدی که بازار مسکن در سال جاری تجربه کرد باز هم ما را به همان ثبات نسبی افزایش قیمت حدود 8-10 درصد در آینده سوق خواهد داد. لازم به ذکر است که پیش بینی مؤسسات معتبر مالی برای سالهای 2018-2019 رشدی حدود 10 درصد سالانه در بخش مسکن برای تورنتوی بزرگ خواهد بود. بنابراین سرمایه گذاران در این بخش در صورت تصمیم گیری عقلایی و تحت نظر یک کارشناس ارشد با سابقه و مجرب در بخش مسکن می توانند انتظار چنین پاداشی برای سرمایه گذاری خود طی سالهای پیش رو داشته باشند.

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 (ابوالقاسم) علی عسگری، متخصص ارشد املاک مسکونی و  
تجاری 416 904 9571

مأخذ : Market Watch - TREB تورنتو، دسامبر 2017