

بازار مسکن تورنتوی بزرگ همچنان پر قدرت و با شتاب

علی (ابوالقاسم) علی عسگری

کارشناس ارشد املاک مسکونی و تجاری

با سلام و آرزوی روزگاری خوش برای خوانندگان عزیز، بازار مسکن تورنتوی بزرگ در آغازین ماه سال 2017 همچنان پر قدرت و با شتاب است. متوسط قیمت انواع خانه از حدود 630 هزار دلار در ژانویه 2016 به 770 هزار دلار در ژانویه 2017 رسیده است. حجم فروش نسبت به ژانویه سال قبل حدود 12 درصد رشد نشان می دهد. این در حالی است که میزان خانه های جدید لیست شده برای فروش (New Listings) نسبت به ژانویه سال قبل حدود 18 درصد و تعداد کل عرضه شده برای فروش (Active Listings) حدود 50 درصد کاهش نشان می دهد. از سوی دیگر شاخص تعداد روزهای انتظار فروش از متوسط 29 روز به 19 روز نسبت به ژانویه سال قبل کاهش یافته است، بنابراین در یک نگاه کلی میزان عرضه مسکن در بازار با کاهش چشمگیر و از آن سو میزان تقاضا به دلایلی که در شماره قبل بدان پرداخته شد همچنان بالاست. این شکاف زیاد بین عرضه و تقاضای مسکن سبب گردیده است که علاوه بر افزایش قیمت شدید، سرعت فروش ملک نیز تشدید گردیده است به طوری که در ژانویه سال قبل شاخص انتظار فروش یک ملک در بازار 29 روز اما در سال جاری 19 روز بوده است. در ادامه وضعیت بازار مسکن تورنتوی بزرگ توسط 3 شاخص مهم با جزئیات بیشتر به شرح زیر تقدیم می گردد:

الف - شاخص مهم: قیمت فروش رفته به قیمت درخواست فروشندگان" نشان می دهد که در میان مناطق 7 گانه تورنتوی بزرگ (شامل مناطق: هالتون، پیل، یورک، دورهام، City of Toronto، سیمکو و دافرین) مناطق یورک با 106% و سپس دورهام و City of Toronto با شاخص 104%، داغ ترین مناطق و سیمکو و دافرین با شاخص 100% آرام ترین مناطق در آغازین ماه سال 2017 بوده اند. بنابراین شاخص املاک فروش رفته در منطقه یورک 6% بالای

قیمت درخواستی فروشندگان به فروش رفته اند و منطقه یورک در صدر بازارهای داغ GTA قرار می گیرد.

در میان 33 شهر و شهرک تورنتوی بزرگ شهر Richmond Hill با شاخص 110% داغ ترین بازار املاک در ماه ژانویه سال جاری را داشته است. شهرهای Oshawa، Markham و New Market با شاخص 107% در مرتبه بعدی قرار دارند. شهرهای King، Caledon، Scugog، Brock، Uxbridge و West Bradford آرام ترین شهرها در ماه ژانویه سال جاری بوده اند و املاک فروش رفته در آنها شاخصی زیر قیمت درخواستی فروشندگان را نشان می دهد.

ب - بنا بر شاخص "زمان انتظار فروش" (DOM) در ژانویه سال جاری در بین مناطق 7 گانه منطقه دورهام با 15 روز و منطقه یورک و منطقه پیل نیز با 17 روز زمان انتظار فروش، سریع ترین بازارهای فروش مسکن را دارا بوده اند. در تورنتوی بزرگ این شاخص 19 روز انتظار بوده است و کندترین بازارهای فروش مسکن مربوط به مناطق دافرین و سیمکو با 23 روز انتظار فروش بوده است. به لحاظ رتبه بندی شهر، شهرهای Oshawa، Essa با 12 روز زمان انتظار رتبه نخست و سپس شهرهای Aurora و Pickering با 13 روز زمان انتظار فروش در رتبه بعدی جزو سریع ترین بازارهای فروش مسکن ماه ژانویه بوده اند.

پ - شاخص میزان فروش (Number of Sales) نشان می دهد که شهر تورنتو (City of Toronto) با حجم فروش 1904 واحد رتبه نخست، سپس مناطق پیل و یورک به ترتیب با 1081 و 956 واحد فروش در بین مناطق 7 گانه رتبه های بعدی را دارا هستند. به لحاظ رتبه بندی شهری، Toronto East با میزان فروش 963 واحد فروش رتبه نخست و سپس شهرهای Brampton و Mississauga به ترتیب با 531 و 509 واحد فروش در رتبه های بعدی قرار دارند. شهرهای ریچموند هیل، وان و مارکهام هر کدام پس از تورنتوی شرق و تورنتوی غرب از عناصر و وزنه های اصلی شاخص میزان فروش به حساب می آیند.

نگارنده تلاش دارد عناصر اصلی و کلیدی بازار مسکن تورنتوی بزرگ را به آگاهی خوانندگان عزیز برساند اما تصمیم گیری در

باره سرمایه گذاری و خرید یا فروش مسکن نیاز به آگاهی دقیق زمانی و مکانی 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 تقدیم نماید.

با آرزوی روزگاری شاد و خوش برای همگان

علی عسگری 416 904 9571

فوریه 2017، مأخذ: TREB-Market Watch