

## بازار مسکن تورنتو در 10 ماهه 2017

### منطقه شرق شهر تورنتو پدیده ای متفاوت

علی (ابوالقاسم) علی عسگری

کارشناس ارشد املاک مسکونی و تجاری

بازار مسکن تورنتو در ماه اکتبر فروشی معادل 7118 واحد را به ثبت رساند که این حجم از فروش پاییزی در مقایسه با فروش ماه قبل رشدی برابر با 12% را به ثبت رساند. عملکرد 10 ماهه سال جاری حجم فروشی برابر با 80/000 واحد را نشان می دهد که البته نسبت به عملکرد 10 ماهه سال قبل که حجم فروش 99/000 واحد است، کاهش 20 درصدی و چشمگیر نسبت به مدت مشابه به سال قبل را نشان می دهد.

به نظر نگارنده این تغییر کاهش چشمگیر در حجم فروش 10 ماهه اول سال جاری نسبت به مدت مشابه سال قبل به طور یقین متأثر از سیاست های محدود کننده دولت به لحاظ مالیات بر خریداران خارجی و شرایط سخت گیرانه برای وام های مسکونی و البته سایر سیاست های دولت بوده است. با این همه علیرغم آثار کنترلی سیاست های جدید در بازار مسکن در نیمه دوم سال جاری شرایط بازار به گونه ای است که متوسط قیمت مسکن در بازار برای انواع خانه برابر 780 هزار دلار است.

متوسط قیمت خانه در ماه اکتبر نسبت به ماه مشابه سال قبل رشدی برابر با 203 درصد را نشان می دهد و از 762 هزار به 780 هزار دلار افزایش یافته است.

شاخص سرعت فروش خانه در ماه اکتبر برای تمام مناطق و انواع خانه ها برابر 23 روز است که در مقایسه با عملکرد 10 ماهه سال جاری که 16 روز را نشان می دهد حکایت از کند شدن سرعت فروش خانه ها دارد که این البته فرصت مناسبی برای خریداران خانه است که زمانی بیش از سه هفته خانه ها در انتظار فروش باقی می مانند. در میان مناطق مختلف قسمت شرق شهر تورنتو

بازاری سریعتر از سایر مناطق را داراست و سرعت فروش خانه در این قسمت کمتر از متوسط کل بازار و برابر 18 روز است.

شاخص مهم متوسط قیمت فروش نسبت به قیمت درخواستی فروشندگان در 10 ماهه اول سال جاری برابر 104 درصد است که نشانگر آن است که در کل مناطق و برای انواع مختلف خانه ها رویهمرفته خانه ها 4% بالاتر از قیمت درخواستی فروشندگان به فروش رسیده اند که این امر بدان معنی است که بازار در مجموع علیرغم همه نوسانات در ده ماهه گذشته بازار فروشندگان بوده است و آنها موفق شده اند در مجموع 4% بالاتر از قیمت درخواستی شان خانه ها را به فروش برسانند. البته برای ماه اکتبر شرایط به گونه ای دیگر است و میزان این شاخص برابر 98% است و این بدان معنی است که در این ماه فروشندگان 2% کمتر از قیمت درخواستی دریافت کرده اند. تنها منطقه ای که این روال را شکسته است منطقه شرق شهر تورنتوست که شاخص 101 درصدی دارد.

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

مأخذ : Market Watch - TREB تورنتو، نوامبر 2017