

## آیا سقوط بازار مسکن تورنتو متوقف می شود؟

### King و Richmond Hill گرانترین شهرها

علی (ابوالقاسم) علی عسگری

کارشناس ارشد املاک مسکونی و تجاری

بازار مسکن تورنتو پس از فراز و نشیب های چند در پایان سه ماهه سوم تغییر جهت را نشان داد و پس از ماهها سقوط قیمت در پایان تابستان سال جاری و در ماه سپتامبر با افزایش قیمت مواجه شد و از متوسط قیمت 732 هزار دلار در ماه آگوست به میزان 775 هزار دلار در ماه سپتامبر رسید. مقایسه قیمت بازار با اولین ماه سال جاری حاکی از آن است که با همه تغییرات شدیدی که در این نُه ماه بازار با آن مواجه بود نهایتاً در پایان ماه سپتامبر قیمت آغاز سال با متوسط قیمت در ماه ژانویه که 770 هزار دلار بود تقریباً یکسان شد. این تغییرات به باور نویسنده بیانگر این حقیقت است که بازار مسکن تورنتوی بزرگ همچنان پرقدرت و با ثبات است و نیروهای اصلی بازار در دو طرف عرضه و تقاضای بازار مسکن در تعادل نسبی قرار دارند و سقوط بازار مسکن امری دور از انتظار است. نویسنده حتی بر این باور است که بازار در ماههای آتی و سال آینده نیز ممکن است با اُفت و خیز همراه باشد اما همچنان با ثبات و قدرتمند باقی خواهد ماند. متوسط قیمت بازار در مقایسه با سپتامبر سال قبل رشدی برابر 206 درصد را نشان می دهد.

نگاهی به سایر شاخص های بازار مسکن نشان می دهد که حجم فروش گرچه نسبت به سپتامبر سال قبل از کاهشی زیاد و در حد 35 درصد برخوردار است اما در مقایسه با میانگین حجم فروش در سال جاری که برای نُه ماهه اول حدود هشت هزار واحد است در ماه سپتامبر برابر 6400 واحد مسکونی است.

شاخص سرعت فروش خانه که برای نُه ماه اول سال جاری در حد 15 روز است برای ماه سپتامبر در حد 24 روز است. این بدان معنی

است که زمان انتظار فروش خانه ها در ماه گذشته به 24 روز افزایش یافته است، یعنی فروش خانه ها با سرعت کمتری انجام گرفته است. در مجموع شهر تورنتو و منطقه دورهام بازاری روانتر داشته اند و سرعت فروش خانه در این مناطق بالاتر از سایر نقاط تورنتوی بزرگ بوده است.

شاخص نسبت قیمت فروش رفته به قیمت درخواستی فروشندگان برای ماه سپتامبر در حد 98 درصد است یعنی به طور متوسط فروشندگان به 98 درصد قیمت مورد درخواست شان رسیده اند. برای نُه ماه گذشته این شاخص برابر 105 درصد بوده است. بنابراین بر عکس ماههای گذشته در ماه سپتامبر دیگر از فروش های بالای قیمت درخواستی فروشندگان و مزایده های داغ سال های قبل خبری نیست. در مجموع شهر تورنتو با شاخص 99 درصد بازاری داغ تر از سایر مناطق داشته است.

متوسط قیمت بازار در تورنتوی بزرگ در نُه ماهه اول سال برابر 830 هزار دلار برای انواع خانه هاست. گرانترین قیمت ها مربوط به منطقه یورک و برابر 1088 هزار دلار و سپس شهر تورنتو و برابر با 846 هزار دلار بوده است. گران ترین شهر در تورنتوی بزرگ شهر کوچک King و با متوسط قیمت بالای 105 میلیون دلار بوده است. شهر ریچموند هیل با 102 میلیون دلار در رتبه دوم قرار گرفته 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 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، اکتبر 2017