

گزارش بازار ملک ونکوور در ژانویه ۲۰۲۲



احتمالا کسانی که گزارش‌های ماهانه‌ی من را مطالعه می‌کنند به یاد داشته باشند که آمار فروش خانه‌های ونکوور بزرگ در سال ۲۰۲۱ به بالاترین مقدار رسید و رکورد فروش سال ۲۰۱۵ را شکست. چنین وضعیتی در سال ۲۰۲۲ نیز ادامه داشته است. آمار فروش همچنان بالا می‌باشد و از میانگین بلندمدت بیش از ۳۰٪ بالاتر است. در همین حال، تعداد خانه‌های موجود در بازار در ماه ژانویه نسبت به سال گذشته ۳۷٪ کاهش داشته و به پایین‌ترین مقدار در ۲۰ سال گذشته رسیده است.

به بیان ساده‌تر، تقاضا همچنان به شدت بالا می‌باشد و تعداد خانه‌های فروشی به یک سطح بحرانی رسیده است. بنابراین درک پیامدهای چنین وضعیتی آنچنان دشوار نیست. ارائه‌ی چندین پیشنهاد برای خرید خانه‌ها (Bidding war) موجب بالا رفتن قیمت‌ها شده است. در ماه ژانویه ۴۴٪ از خانه‌ها به قیمت بیشتری نسبت به مبلغ درخواستی فروخته شدند.

روند صعودی خواهند داشت.

قیمت کاندوها اکنون نسبت به سال گذشته ۱۴٪ بیشتر شده است و سریعاً در حال افزایش می‌باشد. اما در واقعیت، به خصوص اگر به آمار کاندوهای مناطق غیر مرکزی شهر نگاه کنیم، رشد قیمت بیشتر از ۱۴ درصد است.

با این حال، به قول معروف، امواج دریا باعث بالا رفتن همه‌ی قایق‌ها می‌شود. به عبارت دیگر، حتی بازار کاندوهای مرکز شهر نیز که بدترین عملکرد را در طول شیوع ویروس کرونا داشت، اکنون در حال رشد است.

آیا در مناطق غیر مرکزی شهر حباب قیمت ملک تشکیل می‌شود؟

همه‌ی افراد به خوبی از تغییرات بزرگ ایجاد شده در زمان شیوع ویروس کرونا با خبر هستند. مردم که فضای بیشتری احتیاج داشتند، به مناطق غیر مرکزی شهر مهاجرت کردند و امورات کاری خود را در فضای خانه انجام می‌داند. بسیاری از افراد در حال نقل مکان به مناطق غیر مرکزی شهر بودند و چندین تقاضا برای خرید یک خانه در این مناطق ارائه می‌شد. از ژانویه‌ی امسال ۷۰٪ از خانه‌های موجود در بازار با قیمت بیشتری از مبلغ درخواستی فروشنده به فروش رفته‌اند که به نوعی یک رکورد محسوب می‌گردد.

این رفتار مردم موجب شده است که قیمت خانه‌های مناطق غیر مرکزی شهر با افزایش چشمگیری همراه باشد. به ویژه خانه‌های ویلایی. توجه داشته باشید که از زمان آغاز شیوع ویروس کرونا در مارس ۲۰۲۰، ارزش خانه‌ها در Fraser Valley تقریباً ۵۸۱,۰۰۰ دلار بیشتر شده است!!

بیا یک مثال واقعی از افزایش قیمت مسکن در مناطق غیر مرکزی شهر را مورد بررسی قرار دهیم. در ژانویه‌ی ۲۰۲۰ یک خانه‌ی cookie cutter house در Surrey به قیمت ۹۸۵,۰۰۰ دلار فروخته شد. اما همین خانه در ژانویه‌ی ۲۰۲۲ با قیمت ۱,۷ میلیون دلار به فروش رفت. لازم به ذکر است این خانه اصلاً مورد بازسازی قرار نگرفته بود!!

همانطور که پیش‌تر بیان کرده بودم، وقتی قیمت خانه‌های ویلایی بسیار بالا رود و مردم توانایی خرید آن را نداشته باشند، به خرید بهترین گزینه‌ی بعدی (تاون هاوس) روی می‌آورند. قیمت تاون هاوس‌ها در ۱۲ ماه گذشته بیش از ۳۷٪ افزایش داشته است. در واقع از زمان شروع شیوع ویروس کرونا تا به امروز، قیمت این خانه‌ها ۲۴۷,۰۰۰ دلار بیشتر

امروزه خریداران امید خود را از دست داده‌اند. بسیاری از آن‌ها ماه‌ها به دنبال خرید خانه بوده‌اند و اکنون به سطحی از ناامیدی رسیده‌اند که حاضرند هر مبلغی را برای خرید خانه تقبل کنند. نتیجه‌ی این کار انفجار در قیمت خانه‌ها می‌باشد. با اینکه این وضعیت در شاخص رسمی قیمت مسکن نشان داده نخواهد شد، به نظر می‌رسد که قیمت‌ها در ۶ هفته‌ی گذشته ۵ تا ۱۰ درصد افزایش داشته‌اند. بر اساس داده‌های رسمی قیمت خانه‌ها در ماه فوریه ۱۸,۵٪ افزایش یافته است. این وضعیت باعث برقراری عدالت در بازار نمی‌شود و تمام افراد از فرصت‌های برابری برای ورود به بازار برخوردار نخواهند بود.

قیمت خانه‌های ویلایی حتی بیشتر از این مقدار افزایش یافته است. اکنون قیمت این خانه‌ها نسبت به سال گذشته ۲۳٪ بالاتر رفته است. به نظر من احتمالاً در آینده به نقطه‌ای برسیم که خریداران، حداقل در مناطق غیر مرکزی شهر، خسته شده و از خرید اجتناب کنند. همانند وضعیتی که در سال ۲۰۱۶ به وجود آمد. اکنون رقابت برای خرید همچنان بالا می‌باشد و قیمت‌ها به بیشترین مقدار رسیده است. البته مانند همیشه در فصل بهار تعداد خانه‌های فروشی افزایش می‌یابد. این موضوع به همراه بالا رفتن نرخ‌های بهره (که در ادامه مورد بررسی قرار می‌دهیم) می‌تواند وضعیت بازار را آرام‌تر کرده و قیمت ملک را کاهش دهد.

گزارش بازار کاندو

در ماه‌های گذشته مطالبی را درباره‌ی فعالیت بیشتر در بازار کاندو بیان کرده بودم و اکنون وضعیت این بازار همانگونه پیش می‌رود که انتظار داشتم. اگر خریداران مبلغ لازم برای خرید تاون هاوس یا خانه‌ی ویلایی را نداشته باشند، سطح توقعات خود را پایین آورده و به بازار کاندو وارد می‌شوند. به عبارت دیگر، افرادی که نتوانسته‌اند آنچه می‌خواهند (خانه ویلایی یا تاون هاوس) را خریداری کنند، تصمیم می‌گیرند که به صورت موقت در یک کاندو زندگی کنند و یا کاندویی را به منظور سرمایه گذاری خریداری کنند. زمانی که قیمت‌ها به سرعت هرچه تمام افزایش می‌یابد، این نگرانی در مردم ایجاد می‌شود که به اندازه‌ی کافی سرمایه گذاری نکرده‌اند و روز به روز پول آن‌ها کم ارزش‌تر می‌شود. در نتیجه اغلب این افراد به خرید کاندو روی می‌آورند.

از آوریل ۲۰۲۰ نسبت Months of inventory برای فروش کاندو همواره در حال کاهش بوده و اکنون برابر ۲ است. در نظر داشته باشید که اگر این نسبت پایین‌تر از ۴ باشد به آن معنی است که قیمت‌ها همچنان

شده است. با توجه به اینکه در سال های ۲۰۰۸ تا ۲۰۱۵ قیمت تاون هاوس ها تقریبا ثابت بود، چنین افزایشی در این بخش از بازار بسیار شدید می باشد.

به همین بسنده می کنم که، من نگران قیمت های حومه ی شهر هستم، اگر دولت به صورت رسمی داستان را از پندمیک به endemic تغییر دهد.

افزایش نرخ بهره به منظور از بین بردن حباب

شیوع ویروس کرونا تاثیر خوبی بر صنعت مسکن داشته است. تعویق در پرداخت اقساط وام مسکن، کاهش نرخ بهره به صفر، و افزایش عرضه ی پول به میزان تقریبا ۲۵ درصد در دو سال گذشته تورم بی سابقه ای در قیمت مسکن ایجاد کرده است.

اکنون سیاست ها از pandemic به endemic تغییر می یابد و با این تغییر، محرک های پولی و مالی در حال کاهش است. در نتیجه نگرانی هایی در مورد چشم انداز رو به جلوی مسکن ایجاد گردیده است.

بانک کانادا با عدم افزایش نرخ های بهره در ژانویه بازار مسکن را شوکه کرد. اما به نظر من احتمالا نرخ بهره در ماه مارس افزایش خواهد یافت. حال سوال اینجاست که افزایش نرخ بهره در چند مرحله و در چه بازه ی زمانی ای انجام می شود؟ به نظر من احتمالا نرخ بهره در ۳ تا ۴ مرحله افزایش خواهد یافت. من هنوز معتقدم که اکثر اقتصاددانان بانک های کانادایی نسبت به توانایی بازار مسکن در افزایش نرخ بهره بدون داشتن اثرات منفی خوش بین هستند. نرخ بهره ی بالای ۳٪، دقیقا مانند وضعیت موجود در سال ۲۰۱۸، به عنوان یک ترمز در بازار مسکن عمل می کند.

اکنون بانک های کانادا وام های ۵ ساله با نرخ بهره ی ثابت ۲٫۹٪ را ارائه می دهند. با این حال، همچنان وام هایی با نرخ بهره ی متغیر نیز ارائه می شود. اکنون نرخ بهره ی این وام ها ۱٫۴٪ می باشد. بنابراین جای تعجب ندارد که چرا در حال حاضر وام مسکن با نرخ متغیر محبوبیت زیادی دارد. تقریبا ۵۵٪ از وام های دریافت شده، دارای نرخ بهره ی متغیر هستند.

تا زمانی که نرخ بهره ی متغیر وام های مسکن بالاتر نرود، بازار مسکن به رشد خود ادامه می دهد. توجه داشته باشید که حتی اگر نرخ بهره نیز افزایش یابد، کاهش رشد بازار ملک به زمان بیشتری نیاز دارد. اکثر خریداران هنگام دریافت وام از بانک می خواهند که نرخ بهره تا ۹۰ روز ثابت نگه داشته شود. به عبارت دیگر، اگر بانک کانادا نرخ بهره را در ماه مارس افزایش دهد، خریداران ۹۰ روز پس از آن ملزم به پرداخت مبالغ بیشتر برای اقساط وام خود خواهند شد. به طور خلاصه، احتمالا تا سه ماهه ی چهارم امسال بازار مسکن بدون هیچ ترمزی به روند رو به رشد خود ادامه خواهد داد.