

در این مقاله روند بازار ملک و [سرمایه گذاری ملک در ونکوور](#) را مورد بررسی قرار می‌دهیم. چیزی که باید بدانید این است که وضعیت بازار سریعاً در حال تغییر است. روسیه و اوکراین وارد جنگ شده‌اند، قیمت اجناس در حال افزایش است که به فشارهای تورم افزوده است و بانک کانادا (Bank of Canada) افزایش نرخ بهره‌ی وام را شروع کرده است. در هفته‌های اخیر تغییرات بسیار زیادی در وضعیت بازار رخ داده است. این موارد را بیان کردم تا بدانید که این تغییرات با تاخیر در داده‌های بازار ملک نمایان می‌شود. بازار ملک شروع به چرخش کرده است و این تغییرات تا یک یا دو ماه دیگر در آمار و داده‌ها نمایان نخواهد شد. پس به نظر شما دقیقاً چه خبر است؟

فعالیت‌های خریداران در حال کاهش است. در واقع طبق مشاهدات ما تعداد پیشنهاد خرید کمتری ارائه می‌شود. اگر در چهار هفته‌ی گذشته برای خرید یک خانه ۸ یا ۹ پیشنهاد خرید ارائه می‌شد، اکنون ۲ تا ۳ پیشنهاد خرید برای آن ارائه می‌شود و گاهی حتی هیچ پیشنهادی ارائه نمی‌شود. استراتژی‌های قیمت گذاری نیز در حال تغییر است. در گذشته خانه‌ها با قیمت کمتری به لیست فروش افزوده می‌شدند تا رقابت برای خرید آن‌ها بالا گرفته و به قیمت بالاتری فروخته شوند. اما اکنون این استراتژی ریسک زیادی دارد. به عنوان مثال، خانه‌ای را در نظر بگیرید که ارزش آن ۱٫۸ میلیون دلار است. در چند ماه گذشته این خانه با قیمت ۱٫۵ میلیون دلار به لیست فروش افزوده می‌شد و با ایجاد رقابت برای خریدید آن، با قیمت بسیار بالاتری فروخته می‌شد. اما امروزه اگر رقابت برای خرید این خانه شکل بگیرد، شاید بالاترین رقم پیشنهادی برای خرید آن برابر ۱٫۷ میلیون دلار باشد. در نتیجه فروشنده مجبور خواهد بود که تمام پیشنهادها را رد کند و خانه را دوباره با قیمت ۱٫۸ میلیون دلار (مبلغی که واقعا می‌خواهد با فروش خانه به دست آورد) به لیست فروش اضافه کند.

البته باید بگویم که این تغییرات نباید تعجب آور باشد. در سال‌های گذشته قیمت خانه و تعداد خانه‌های فروخته شده به صورت دیوانه‌واری افزایش یافته است. به این نکته توجه کنید که هیچ روندی بدون تغییر باقی نمی‌ماند. اکنون خریدارن خسته شده‌اند (تعداد خریداران کاهش یافته است) و وضعیت کلی بازار از خوب به نگران کننده (جنگ روسیه و اوکراین، افزایش قیمت خوراک و افزایش قیمت بنزین) در حال تغییر است.

در نهایت قیمت خانه‌ها به سقف خود می‌رسد. از زمان آغاز ویروس کرونا، قیمت یک خانه‌ی معمولی در ونکوور حدود ۵۹۲،۶۰۰ دلار افزایش داشته است. به عبارت دیگر، قیمت یک خانه‌ی معمولی هر سال حدود ۳۰۰،۰۰۰ دلار افزایش یافته است.

البته مهم است که بدانید وضعیت بازار هنوز هم به نفع فروشنده‌ها می‌باشد. موجودی خانه‌ها در بازار هنوز هم به شدت پایین می‌باشد. با این حال، به نظر می‌رسد که بازار به پیک خود رسیده است و اکنون در حال تغییر می‌باشد. ما در حال ورود به بازار شلوغ بهار هستیم. معمولاً در این فصل خانه‌های بیشتری به لیست فروش افزوده می‌شود. به نظر من به احتمال زیاد این موضوع باعث می‌شود که موجودی خانه‌ها افزایش یابد و فشار وارده بر بازار مسکن کاهش یابد. فروشنده‌ها هنوز هم کنترل بازار را به عهده دارند. اما این موضوع در حال تغییر است.

به یاد داشته باشید که این تغییرات سریعاً در داده‌ها نشان داده نخواهد شد. در واقع، در ماه‌های آینده شاخص قیمت خانه افزایش خواهد یافت. زیرا این شاخص با اندکی تاخیر نمایان می‌شود. با این حال، بهترین زمان برای فروش خانه در ماه ژانویه و اوایل فوریه بود (زمانی که قیمت‌ها صعودی بود).

## قیمت کاندوها رو به افزایش است

قیمت خانه‌ها به احتمال زیاد به سقف رسیده است. اما لطفاً به این نکته توجه کنید که در اینجا منظور ما خانه‌هایی است که قیمت آن‌ها در زمان شیوع ویروس کرونا افزایش یافت. قیمت خانه‌های ویلایی و تاون هاوس‌ها، به خصوص در مناطق غیر مرکزی شهر در حال کاهش است. البته این وضعیت برای کاندوهای موجود در مناطق شهری صادق نیست. توجه داشته باشید که در سراسر جهان بازارهای مسکن عمدتاً (با توجه به نقدینگی جهانی‌ای که توسط بانک‌های مرکزی وارد بازار می‌شود) به طور هماهنگ حرکت می‌کنند. با این حال، وضعیت بازار مسکن همچنان رفتارهای محله‌ای متفاوت نیز دارد. به عبارت دیگر، این احتمال وجود دارد که قیمت خانه‌های موجود در مناطق غیر مرکزی کاهش یابد، در حالی که قیمت کاندوهای مرکز شهر (Downtown) افزایش یابد.

در شهر ونکوور (نه ونکوور بزرگ) تعداد کاندوهای موجود در بازار نسبت به فوریه‌ی گذشته ۲۰٪ کاهش یافته است در حالی که آمار فروش کاندو با ۸٪ افزایش همراه بوده است. بهترین راه برای درک این موضوع توجه به نسبت **sales to active** می‌باشد که برای کاندوها در ماه فوریه به ۴۷٪ افزایش یافته است و احتمالاً در این بهار به مسیر صعودی خود ادامه دهد.

حال بیاید چنین نسبتی را برای تاون هاوس‌های موجود در مناطق غیر مرکزی شهر بررسی کنیم. این نسبت برای تاون هاوس‌های موجود در این مناطق روند نزولی دارد و احتمالاً در این بهار روند نزولی خود را ادامه دهد.

اگرچه قیمت تاون هاوس‌های مناطق غیر مرکزی شهر از فوق بحرانی (بسیار زیاد) به بحرانی (زیاد) رسیده است، اما چیزی که اهمیت بیشتری دارد، تغییرات در روند (جهت‌گیری) قیمت مسکن می‌باشد. قیمت تاون هاوس‌های موجود در مناطق غیر مرکزی شهر در عرض دو سال تقریباً دو برابر شد. این در حالی است که قیمت کاندو در ونکوور همچنان در حدود قیمت‌های اوج خود در سال ۲۰۱۸ معامله می‌شوند. حال از خودتان سوال بپرسید. با پایان همه‌گیری کرونا و بازگشایی مشاغل و برگشت بخشی از افراد به دفاتر کار خود، قیمت کدام یک از این دو به احتمال زیاد کاهش خواهد یافت؟

## بانک کانادا نرخ بهره را افزایش داد

بانک کانادا نرخ بهره را افزایش می‌دهد. بانک کانادا هفته‌ی گذشته نرخ بهره را به صورت رسمی به مقدار ۰.۲۵٪ دیگر افزایش داد. این اولین اقدام بانک کانادا از سال ۲۰۱۸ به بعد بود و در زمانی انجام شد که تورم به بالاترین مقدار در ۳۰ سال گذشته رسید. به عقیده‌ی متخصصان بازار، امسال نرخ بهره ۵ تا ۷ مرحله‌ی دیگر افزایش خواهد یافت. برخی به این مدت، زمان **Paul Volcker** می‌گویند.

شاید بدانید که **Paul Volcker** رییس **US Federal Reserve** در دهه‌ی ۸۰ بود. در آن زمان تورم به همین میزان بالا بود **Volcker** به منظور جلوگیری از تورم، نرخ‌ها را از ۱۱٪ به ۲۱٪ افزایش داد که بی‌شک وضعیت دشواری را رقم زد. اوضاع به حدی وخیم بود که سازندگان خانه‌های خود را بر روی الوارهای ۵ در ۱۰ یادداشت کرده و به عنوان اعتراض برای **Volcker** می‌فرستادند. این افراد می‌گفتند که با توجه به اینکه دیگر کسی خانه‌ای خریداری نمی‌کند، به آن الوارها دیگر نیازی نیست.

پس آیا اکنون دقیقاً در چنین وضعیتی قرار داریم؟

بباید شرایط را دقیق تر مورد بررسی قرار دهیم. در دهه‌ی ۸۰ نسبت بدهی خانوار به GDP تقریباً برابر ۴۰٪ بود. اما امروزه این نسبت بیشتر از ۱۰۰٪ است. به عبارت دیگر، طولی نمی‌انجامد که وضعیت مالی سخت تر خواهد شد. به گفته‌ی David Doyle از موسسه‌ی تحقیقاتی Macquarie Macro Research، وقتی بدهی بخش خصوصی را بررسی می‌کنید متوجه می‌شوید که ما در حال سقوط هستیم! بانک مرکزی می‌خواهد نرخ بهره را بالا ببرد، با فرض بر اینکه امسال نرخ بهره در ۶ مرحله افزایش یابد (هر بار ۰٫۲۵٪) در می‌یابید که این تغییرات در واقع بیانگر بیشترین افزایش بهره (tightening cycle) از دهه‌ی ۸۰ به بعد است. به عبارت دیگر، با این اقدامات نرخ بهره از ۰٪ به ۱٫۵٪ افزایش می‌یابد.

اکنون شرایط بسیار متزلزل است. ما نه تنها بدهی داریم بلکه تورم در بالاترین میزان در ۳۰ سال گذشته قرار دارد. بانک مرکزی با افزایش نرخ بهره (پرداختی‌های بدهی) در زمانی که قیمت‌ها در حال افزایش است در حال تلاش برای کنترل تورم می‌باشد. افزایش قیمت سوخت، قیمت مواد غذایی و اقساط وام (debt payment) برای مصرف کننده کانادایی خوشایند نمی‌باشد. این امر به خانواده‌ها فشار می‌آورد و آن‌ها مجبور خواهند شد هزینه‌های خود را کاهش دهند. این وضعیت در نهایت بر روی مسکن تاثیر می‌گذارد. ما اکنون مشاهده کرده‌ایم که فعالیت‌های خرید و فروش در برخی از بخش‌های کشور کاهش یافته است.

طبق تحقیقات موسسه‌ی Hedgeye Research، از سال ۱۹۴۶ به بعد ۱۲ بار با رکود مواجه بوده‌ایم. ۸ رکود پس از شوک‌های بزرگ در قیمت نفت بود و ۳ رکود دیگر بر اثر افزایش نه خیلی شدید اما قابل توجه قیمت نفت رخ داد.

به عبارت دیگر، ایجاد تغییرات برای بانک کانادا زیاد طول نمی‌کشد و وضعیت بازارها نیز به انجام این تغییرات کمک می‌کند.

## در سال ۲۰۲۱ فروش خانه‌های نوساز رکورد زد

با توجه به اینکه وضعیت بازار خانه‌های چند سال ساخت (resale) همچنان به شدت رقابتی است، برخی از خریداران به دنبال خرید خانه‌های نوساز می‌باشند. برخی از مشاوران املاک مشتریان خود را به پیش خرید هدایت می‌کنند. زیرا معمولاً رقابت برای خرید کاندو و تاون هاوس بوده و برای آن‌ها چندین پیشنهاد خرید ارائه می‌شود. اگر شما یک خانه‌ی پیش فروش را با قیمت مناسب و بی‌عانه‌ی کم پیدا کنید می‌تواند گزینه خوبی برای خرید باشد. چرا که چنین خانه‌ای سود زیادی برای شما خواهد داشت. از آنجا که سازندگان به دلیل قدرت بازار و افزایش هزینه‌های ساخت و ساز قیمت خانه‌های در حال ساخت را بالا برده‌اند، متأسفانه چنین خانه‌هایی به سختی پیدا می‌شوند.

طبق تحقیقات Urban Analytics، در سال گذشته تعداد خانه‌های فروخته شده به بیشترین میزان رسید. در سال ۲۰۲۱ تعداد خانه‌های نوساز فروخته شده به بیشترین مقدار رسید؛ به گونه‌ای که این آمار نسبت به رکورد سال ۲۰۱۶، ۳۰٪ بیشتر بود. طبق تحقیقات UA، تفاوت اصلی بین سال‌های ۲۰۲۱ و ۲۰۱۶ در محل فروش املاک بود. در سال ۲۰۱۶، ۲۲٪ از کل خانه‌های غیر ویلایی نوساز، در منطقه‌ی غیر مرکزی South of Fraser فروخته شد. این در حالی است که در سال ۲۰۲۱، ۴۳٪ از کل خانه‌های غیر ویلایی نوساز در این منطقه فروخته شد. آمار فروش خانه در مناطقی مانند Surrey، Langley و South Surrey که تقاضای زیادی برای تاون هاوس‌ها و کاندوهای کم مرتبه وجود دارد، زیاد است.

در حالی که در Fraser valley و بیشتر مناطق lower mainland بازار ملک رونق دارد، همچنان پیش فروش ملک در مرکز شهر ونکوور ضعیف است. بازار خانه‌های لاکچری نیز همچنان کساد است. با توجه به اینکه متوسط قیمت هر فوت مربع از

کاندوهای نوساز و بلندمرتبه در مرکز شهر ونکوور بیشتر از ۲۰۰۰ دلار است، و با توجه به اینکه خریداران خارجی نیز به این بخش از بازار وارد نشده‌اند (بر خلاف سال ۲۰۱۶) این موضوع نباید تعجب آور باشد.

البته همانطور که همیشه اشاره کردم این تحلیل‌ها کلی بوده و آمارها از یک سو برای شهرهای مختلف مترو ونکوور و حتی محله‌های مختلف و از طرف دیگر محدوده قیمتی ملک مورد نظر، سن و وضعیت آن می‌تواند بسیار متفاوت باشد. بنابراین اگر قصد خرید، فروش و یا سرمایه‌گذاری دارید حتماً از مشاور مورد اعتماد خود بخواهید تحلیل اختصاصی بر اساس نیازها و خواسته‌های شما آماده و تهیه کند تا بتوانید بیشترین سود را بدست آورید.