

مجله تخصصی سرای ونگوور Saraye Vancouver

Persian Real Estate Magazine

M s V a n c o u v e r . c o m

شماره پانزدهم

Fifteenth Issue



چند کلمه با شما

سلام و درود بر شما همراهان محترم
مجله‌ی سرای ونکوور. خوشحالم که
بار دیگری فرصتی دست داد تا با یک
شماره‌ی دیگر از مجله‌ی سرای ونکوور در
خدمت شما باشم.



در شماره‌ی پانزدهم مجله ابتدا توضیحاتی درباره‌ی مقاومت بازار ملک در برابر
کاهش قیمت ارائه می‌دهم.

سپس به لزوم همکاری دولت و بخش خصوصی برای افزایش ساخت و ساز
می‌پردازم و همچنین تاثیرات تورم را بر روی آینده‌ی بازار توضیح می‌دهم.

خبر خوبی برایتان دارم و آن هم این است که شما می‌توانید تا سقف ۴۰,۰۰۰ دلار
وام قابل بخش دریافت کنید. اما برای دریافت این وام باید شرایط لازم را داشته
باشید. برای توضیحات بیشتر می‌توانید مقاله مربوطه را مطالعه کنید.

در انتها نیز به سیاست‌های طرف عرضه می‌پردازم و توضیحاتی درباره‌ی تعیین
اهداف ساخت و ساز برای ده شهر مترو ونکوور ارائه می‌دهم.

امیدوارم با ارائه‌ی این مطالب بتوانم مسیر خانه دار شدن شما را هموارتر کنم.
لطفا نظرات سازنده‌ی خود را با من به اشتراک بگذارید.

با تشکر - محسن صانعی

فهرست

- ۲ مقاومت بازار مسکن بریتیش کلمبیا با وجود افزایش نرخ بهره
- ۴ لزوم همکاری دولت و بخش خصوصی
- ۷ اعطای وام قابل بخشش ۴۰,۰۰۰ دلاری
- ۱۰ کاپیتان Tiff و فرود این هواپیما
- ۱۲ تعیین اهداف ساخت و ساز برای ده شهر مترو ونکوور

مجله‌ی سرای ونکوور، شماره پانزدهم

تماس با ما: +1604-506-4706

ایمیل: hi@msvancouver.com

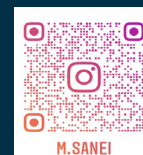
Scan Me



وبسایت

برای بازدید از سایت
و پیج اینستاگرام ما
حتما این کدهای QR
را اسکن نمایید و یا در
نسخه‌ی PDF بر روی
آن‌ها کلیک کنید.

Scan Me

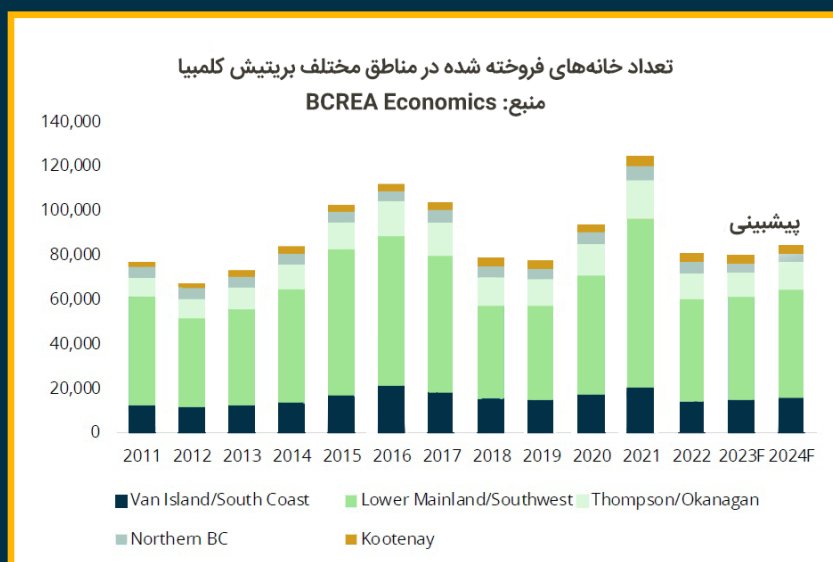


اینستاگرام

مقاومت بازار مسکن بریتیش کلمبیا با وجود افزایش نرخ بهره

انجمن BCREA در تاریخ ۲۹ آگوست ۲۰۲۳ گزارش خود درباره‌ی آینده‌ی بازار مسکن را منتشر کرد.

BCREA پیشبینی کرده است که امسال آمار فروش ملک در سامانه‌ی MLS ۲/۸٪ کاهش یابد و به ۷۸,۶۴۰ واحد برسد. همچنین پیشبینی کرده است که در سال ۲۰۲۴ آمار فروش خانه روند افزایشی بگیرد و با ۶/۱٪ افزایش به ۸۳,۴۲۵ واحد برسد.



طبق گفته‌های براندون آگموندسون (Brendon Ogmundson) اقتصاددان ارشد BCREA: «مقاومت بازار مسکن بریتیش کلمبیا در سال ۲۰۲۳ بیشتر از انتظارات بوده است و با اینکه نرخ بهره به شدت بالا رفته است، آمار فروش و قیمت ملک به خوبی حفظ شده است. با این حال انتظار داریم که به دلیل سیاست‌های انقباضی بانک

کانادا و تعلل بانک کانادا در کاهش نرخ بهره، از اوایل سال آینده تا شاید پایان سال ۲۰۲۴ یا حتی اواسط سال ۲۰۲۵ آمار فروش کاهش یابد.»

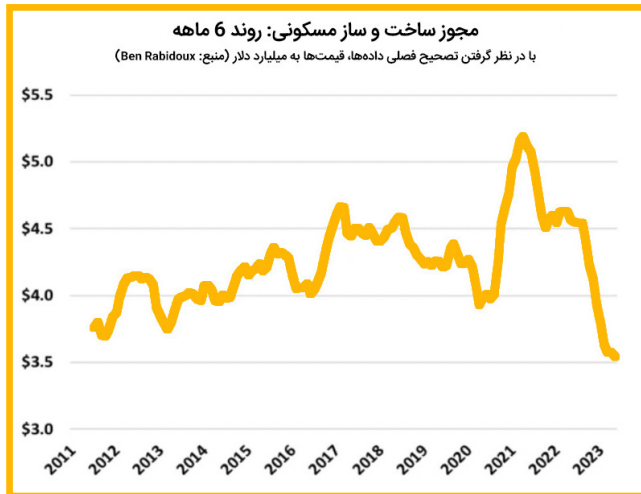
با اینکه آمار فروش نسبت به میانگین پایین بوده است، قیمت‌ها در بیشتر مواقع سال ۲۰۲۳ روند صعودی داشته است. دلیل آن هم پایین بودن آمار موجودی ملک است. از اول سال تا کنون میانگین قیمت ملک در بریتیش کلمبیا تغییرات زیادی داشته است. اوایل سال میانگین قیمت کمتر از ۹۰۰ هزار دلار بود و در ماه می به بیش از ۱ میلیون دلار رسید. زیرا در زمان کاهش عرضه، آمار فروش در بازارهای گران‌تر افزایش یافت. اگر میانگین قیمت در نیمه دوم سال به سطح فعلی آن (یعنی ۹۷۰ هزار دلار) نزدیک شود، میانگین قیمت سالانه در سال ۲۰۲۳ به ۹۷۶ هزار دلار می‌رسد.

یعنی ۲٪ کاهش در مقایسه با سال ۲۰۲۲. با عادی شدن آمار فروش ملک در سال آینده، پیشبینی می‌کنیم که قیمت‌ها ۲/۴٪ افزایش یابد و میانگین قیمت سالانه به اندکی بیشتر از ۱ میلیون دلار برسد. اگرچه با توجه به وضعیت عرضه مسکن، خطر رشد صعودی قیمت‌ها وجود دارد.

منطقه	تعداد واحدهای فروخته شده			میانگین قیمت در سامانه‌ی MLS		
	2022	2023F	2024F	2022	2023F	2024F
Victoria	6,499 -31.7%	6,500 0%	7,000 7.7%	1,012,428 11.7%	985,000 -2.7%	1,020,000 3.6%
Vancouver Island	7,618 -29%	8,300 9%	8,800 6%	767,889 15.6%	725,000 -5.6%	750,000 3.4%
Powell River	322 -25.3%	400 24.2%	375 -6.3%	659,436 26.8%	675,000 2.4%	688,000 1.9%
Sunshine Coast	29,261 -34.8%	28,000 -4.3%	30,000 7.1%	1,272,096 7%	1,275,000 0.2%	1,290,000 1.2%
Greater Vancouver	14,599 -44.9%	14,500 -0.7%	15,000 3.4%	1,097,389 8.4%	1,040,000 -5.2%	1,080,000 3.8%
Fraser Valley	2,578 -46.2%	2,900 12.5%	3,000 3.4%	813,342 11.7%	740,000 -9%	755,000 2%
Chilliwack and District	9,506 -33%	8,800 -7.4%	9,500 8%	788,677 12.5%	755,000 -4.3%	765,000 1.3%
Interior: Okanagan	2,621 -30%	2,600 -0.8%	2,800 7.7%	637,216 13.9%	590,000 -7.4%	615,000 4.2%
Kamloops and District	3,098 -22.4%	2,700 -12.8%	2,900 7.4%	506,244 12.4%	525,000 3.7%	540,000 2.9%
Kootenay	525 -2.4%	340 -35.2%	350 2.9%	269,736 -5.2%	287,000 6.4%	290,000 1%
South Peace River	4,271 -22.2%	3,600 -15.7%	3,700 2.8%	414,668 7.8%	415,000 0.1%	435,000 4.8%
BC Northern	80,898 -35.2%	78,640 -2.8%	83,425 6.1%	996,694 7.5%	976,600 -2%	1,000,100 2.4%
BC Total						

لزوم همکاری دولت و بخش خصوصی

در چند ماه گذشته، بر روی کاهش شدید در آمار مجوزهای اعطایی برای ساخت واحدهای مسکونی متمرکز شدم که شاخصی برای بررسی عرضه ملک در آینده است. این آمار زمانی کاهش می‌یابد که هزینه سرمایه (cost of capital) دو برابر و در برخی موارد سه برابر شود.



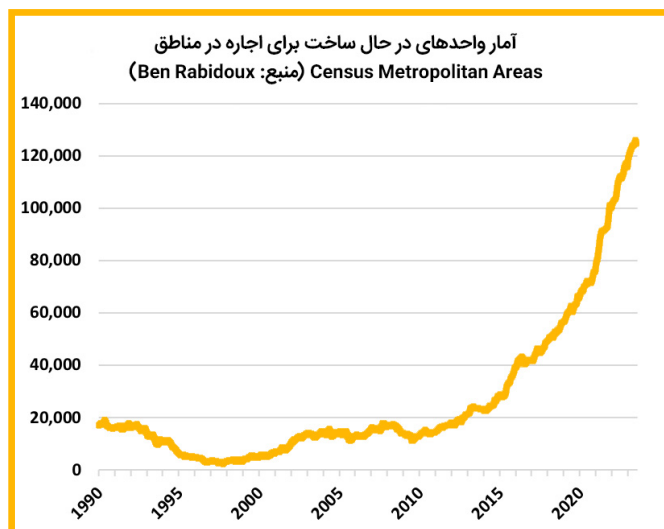
این موضوع برای دولت فدرال که اصرار دارد به اهداف مهاجرتی برسد و در واقع آمار مهاجران را افزایش دهد (به طوری که سال گذشته ۱/۲ میلیون مهاجر جدید به کانادا مهاجرت کردند) به عنوان یک فاجعه برای ساخت و ساز شناخته می‌شود. آرای لیبرال‌ها کاهش یافته است و دولت لیبرال در نگرانی کامل به سر برده است. با افزایش فشار بر آن‌ها در نهایت شاهد تغییراتی بودیم.

اخیرا دولت لیبرال اعلام کرد که مالیات GST بر روی واحدهای مخصوص اجاره را برمی‌دارد. آن‌ها این پیشنهاد را قبلا در سال ۲۰۱۵ ارائه کرده بودند و به باور آن‌ها دیر انجام دادن بهتر از هرگز انجام ندادن است.

بلافاصله بعد از تصویب این پیشنهاد، تخفیف مالیاتی GST Rental Rebate بر روی همه‌ی ساخت و سازهای اجاره‌ای که حداقل ۴ واحد مسکونی دارند از ۳۶٪ به ۱۰۰٪ افزایش می‌یابد. به عبارت دیگر، سازندگان واحدهای اجاره‌ای می‌توانند ۵٪ از هزینه‌های خود را صرفه جویی کنند. این مبلغ برای احیای پروژه‌هایی که هرگز در این فضای اقتصادی شانس برای تکمیل شدن نداشتند، کافی خواهد بود.

خوشبختانه این تغییرات می‌تواند باعث افزایش هرچه بیشتر تعداد پروژه‌های اجاره‌ای شود. با بررسی تصویر زیر متوجه می‌شوید که در چند سال گذشته آمار ساخت و ساز واحدهای اجاره‌ای تقریباً به لطف برنامه‌های جدید CMHC به شدت افزایش یافت. این برنامه‌ها بودجه‌ی بسیاری برای ساخت واحدهای اجاره‌ای در اختیار سازندگان قرار می‌دهند. در برخی موارد شما حتی می‌توانید پس از اتمام ساخت تا ۹۵٪ از هزینه‌های پروژه را وام بگیرید. وام با دوره‌ی امورتیزیشن ۵۰ ساله.

اما چرا باید آنجا توقف کرد؟ وزیر مسکن، سایر شهرها مانند کلگری را تهدید کرد و به آن‌ها هشدار داد که همکاری کنند و پس از ۱۸ ماه اولین مشارکت کننده برای صندوق "شتاب" مسکن پیدا شد.



آن‌ها در نهایت همکاری کردند. اعضای شورای شهر کلگری بالاخره استراتژی‌ای که مدت‌ها انتظارش را داشتند، تصویب کردند. طبق این استراتژی، با تغییر پهنه بندی مناطق مسکونی، مقررات دست و پاگیر کاهش می‌یابد. طرح تغییر پهنه بندی به RC-G در کلگری هنوز نیازمند مشارکت عمومی و مشورت شورای شهر است. یعنی قبل از اینکه تصویب شود و ساخت چندین واحد مسکونی در یک زمین مختص خانه‌ی ویلایی قانونی شود، به مشارکت عمومی و مشورت شورای شهر نیاز است.

در حال حاضر پهنه بندی بیش از ۶۰٪ از املاک مسکونی در کلگری به گونه‌ای است که فقط خانه‌ی ویلایی در آن مجاز است.

هدف از این طرح تغییر نوع پهنه بندی پیش فرض به RC-G است تا امکان ساخت املاک دوپلکس و row house در قطعه زمین‌های مختص املاک ویلایی ایجاد شود.

اما صبر کنید. این تمام ماجرا نیست. شورای شهر ونکوور تصویب کرد که در همه‌ی زمین‌های مختص خانه‌ی ویلایی که به صورت RS پهنه بندی شده بودند، تراکم افزایش یابد. شورای شهر اجازه‌ی ساخت خانه‌های مولتی‌پلکس در این زمین‌ها را داد. اکنون می‌توان در یک زمین استاندارد مختص خانه‌های ویلایی (به مساحت ۴۰۰۰ فوت مربع) ۴ واحد مسکونی ساخت و در زمین‌های بزرگ‌تر می‌توان حتی تا ۸ واحد مسکونی ساخت.

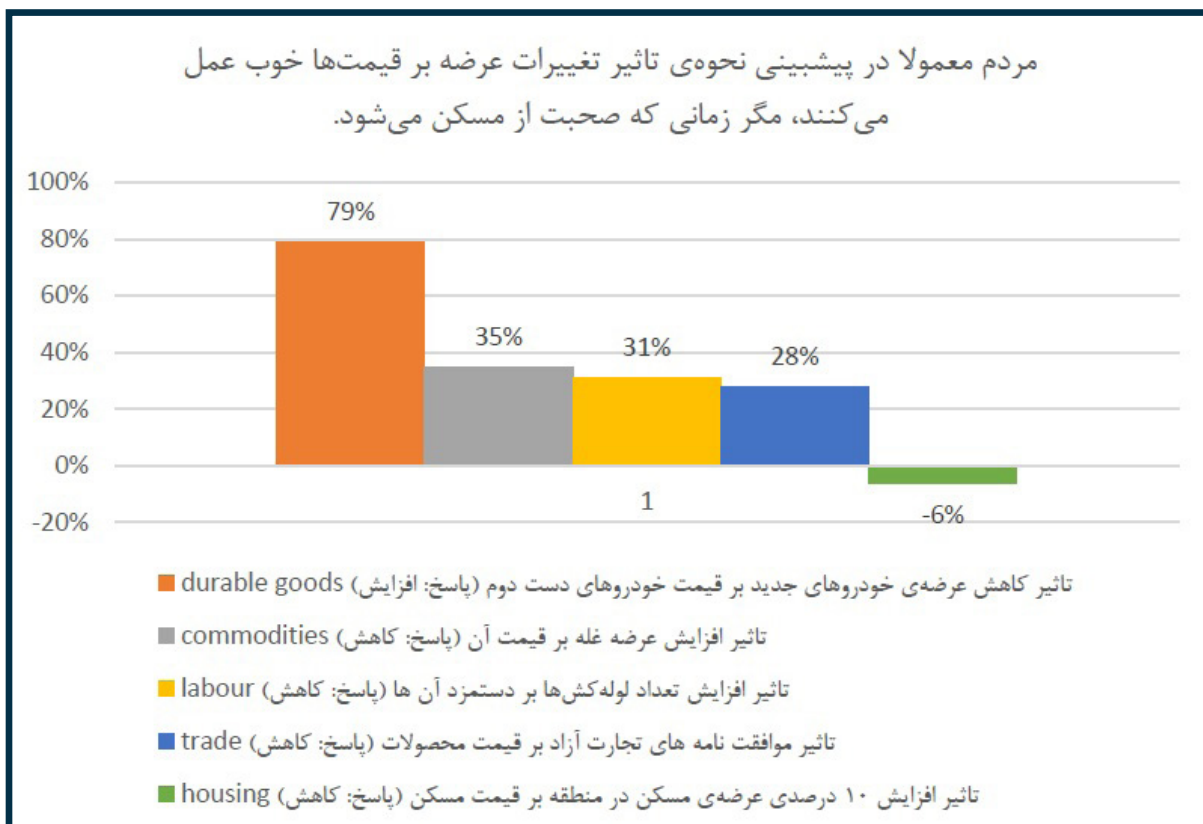
تراکم برای خانه‌های مولتی‌پلکس به FSR ۱ افزایش می‌یابد.

نکته: منظور از FSR همان Floor Space Ratio است.

پیشرفت آهسته اما مطمئن

اشتباه نکنید. بحران مسکن کانادا با هیچکدام از این اقدامات یک شبه حل نمی‌شود. برای حل بحران مسکن کانادا باید تلاش‌های زیادی در طی یک دهه آینده انجام شود. لازمی آن هم این است که دولت و بخش خصوصی دست در دست هم تلاش کنند.

در کوتاه مدت، قوانین گرانش اقتصادی باعث کاهش عرضه مسکن نوساز می‌شود. اما حداقل زمینه را برای یک بازار مسکن سالم، و در بلندمدت یک اقتصاد شکوفاتر ایجاد می‌کنیم. گاهی اوقات فقط به اندکی فشار سیاسی نیاز داریم. و برای همه کسانی که به عرضه شک دارید، این آمار برای شماست.



دوستان من، پیشبینی‌ها درباره‌ی تاثیر عرضه و تقاضا بر قیمت‌ها، معمولاً درست است. مگر اینکه این پیشبینی به مسکن مربوط باشد. در شکل بالا، آمار منفی مربوط به پیشبینی نادرست و آمار مثبت مربوط به پیشبینی درست است. یعنی پیشبینی بیشتر افراد درباره‌ی تاثیر افزایش عرضه بر قیمت ملک نادرست بوده است.

اعطای وام قابل بخشش ۴۰,۰۰۰ دلاری

با ساخت سویییت اجاره‌ای مقرون به صرفه در ملک خود، تا سقف ۴۰,۰۰۰ دلار وام بدون بازپرداخت بگیرید.

طرح The Secondary Suite Incentive Program به مالکان کمک می‌کند در شهر خود سویییت‌های اجاره‌ای مقرون به صرفه بسازند. در این طرح، مبلغی به عنوان وام قابل بخشش به مالکان بازپرداخت می‌شود. به گونه‌ای اگر مالکان الزامات این طرح را رعایت کنند، نیازی نیست که آن را تسویه‌ی کنند. در این طرح به مالکانی که بخشی از ملک خود را به سویییت نوساز secondary suite تبدیل کرده‌اند، تا سقف ۴۰,۰۰۰ دلار وام اعطا می‌شود.

تاریخ شروع این طرح آوریل ۲۰۲۴ است و حداقل برای ۳۰۰۰ مالک در طی سه سال در دسترس است. این طرح جزئی از برنامه‌های دولت بریتیش کلمبیا برای ایجاد املاک مقرون به صرفه در استان است.

ساز و کار این طرح چگونه است؟

در این طرح به مالکانی که واجد شرایط هستند، تا سقف ۵۰٪ از هزینه‌های بازسازی و تا سقف ۴۰,۰۰۰ دلار، وام قابل بخشش اعطا می‌شود. در ضمن در سند خانه نیز این موضوع قید می‌شود.

برای بخشش وام، شرایط زیر باید برقرار باشد:

- ▶ مالک باید در آن خانه زندگی کند و به زندگی در آن ادامه دهد.
- ▶ سویییت ثانویه باید حداقل به مدت ۵ سال زیر نرخ بازار اجاره داده شود.
- ▶ نرخ اجاره بهای مقرون به صرفه در سال ۲۰۲۳ را می‌توانید در این لینک ببینید.
- ▶ توضیحات دقیق درباره‌ی معیارهای لازم برای کسب صلاحیت و شرایط و ضوابط را می‌توانید در این سایت ببینید.

آیا صلاحیت لازم را دارید؟

موارد زیر به طور خلاصه معیارهای ملک و مالک را برای اعطای این وام، مشخص می‌کند.

مالکان

- ▶ نام مالک باید در اسناد قانونی ملک ثبت شده باشد
- ▶ مالک باید شهروند کانادا باشد یا اقامت دائم داشته باشد
- ▶ مالک باید در ملک مورد نظر به عنوان خانه‌ی اصلی زندگی کند
- ▶ جمع درآمد ناخالص مالک یا مالکانی که نامشان در سند قید شده است کمتر از ۲۰۹,۴۲۰ دلار باشد (در سال مالیاتی قبل)

املاک

- ▶ در یکی از ۱۶۱ شهرداری بریتیش کلمبیا قرار داشته باشد
- ▶ BC Assessment ملک باید کمتر از ۲/۱۲۵ میلیون دلار باشد (در سال ۲۰۲۳)

سوییت ثانویه

- ◀ واحد جدید باید مستقل و قانونی باشد و آشپزخانه و حمام کامل داشته باشد (واحدهای ثانویه چندسال ساخت که بازسازی شده‌اند، واجد شرایط نیستند)
- ◀ خانه‌های Laneway homes و خانه باغ‌ها واجد شرایط هستند
- ◀ مجوز ساخت و ساز در تاریخ ۱ آوریل ۲۰۲۳ یا بعد از آن از شهرداری دریافت شده باشد

چه هزینه‌هایی قابل قبول است؟

در این طرح فقط هزینه‌هایی که مستقیماً به ساخت سوییت ثانویه مربوط می‌شود، تحت پوشش قرار می‌گیرد. این هزینه‌ها شامل موارد زیر است:

- ◀ هزینه‌های طراحی و معماری
- ◀ تغییرات ساختاری
- ◀ کارهای برقی
- ◀ تجهیزات
- ◀ لوازم آشپزخانه (۵۰٪ از هزینه‌های واقعی تا سقف ۲۵۰۰ دلار)
- ◀ هزینه‌های مربوط به کسب جواز تجاری و ساخت و ساز
- ◀ هزینه‌های مربوط به دریافت گواهی‌ها، نقشه‌ها و مشخصاتی که مستقیماً با این حوزه‌ی کاری مرتبط است
- ◀ هزینه‌های مصالح مورد نیاز برای ساخت و ساز (در صورتی که ساخت و ساز تایید شده باشد)
- ◀ هزینه‌های پیمانکاران (کارهایی که خود متقاضی یا اعضای خانواده انجام داده‌اند به حساب نمی‌آید)
- ◀ مالیات‌های GST و PST

هزینه‌های زیر قابل قبول نیستند

- ◀ بزرگ کردن خانه، تبدیل، تعمیر و یا جایگزینی برخی تجهیزات برای خود مالک
- ◀ هزینه‌های نیروی کار برای کارهایی که خود مالک انجام داده است
- ◀ هزینه‌های محوطه سازی

درخواست‌ها از آوریل ۲۰۲۴ پذیرفته می‌شود – آماده‌ی ارسال درخواست باشید

نحوی پذیرش درخواست‌ها به صورتی است که هرچه زودتر درخواست بفرستید، سریع‌تر تایید می‌شود. تا زمانی که بودجه‌ی سالانه تمام نشده است، می‌توانید درخواست خود را بفرستید.

اکنون اقدامات لازم برای تعیین صلاحیت خود را انجام دهید و برای اخذ مجوز ساخت به شهرداری درخواست دهید. اگر پروسه‌ی برنامه ریزی یا ساخت سوییت ثانویه را شروع کرده‌اید، درخواست شما در صورتی بررسی می‌شود که مجوز ساخت و ساز را در تاریخ ۱ آوریل ۲۰۲۳ یا بعد از آن دریافت کرده باشید.

◀ بدانید که واجد شرایط این طرح هستید یا نه

1 با مراجعه به سایت bchousing.org/secondary-suite معیارهای صلاحیت را بخوانید و بررسی کنید که آیا صلاحیت دارید یا نه

◀ برنامه‌ای برای پروژه‌ی خود طرح کنید و برای ارسال درخواست آماده شوید

2 با شهرداری تماس بگیرید تا مطمئن شوید که از نظر پهنه بندی، ساخت سوبیت ثانویه در ملک شما مجاز است. با پیمان کاران تماس بگیرید و به برای دریافت وام آماده شوید. در صورت لزوم درخواست خود برای اخذ مجوز ساخت را ارسال کنید.

◀ مدارک را جمع کنید و درخواست خود را به صورت آنلاین بفرستید

3 وقتی که زمان ارسال درخواست شروع می‌شود (آوریل ۲۰۲۴) از طریق لینک bchousing.org/secondary-suite به صورت آنلاین درخواست خود را بفرستید. شما به مدارکی که صلاحیتتان را تایید می‌کند (مدارکی برای اثبات محل اقامت و درآمد) و مجوز ساخت و ساز شهرداری نیاز دارید.

◀ تاییدیه را بگیرید و واحد ثانویه را بسازید

4 وقتی که درخواستتان تایید شد، ساخت واحد ثانویه را تمام کنید.

◀ مجوز سکونت و گواهی هزینه‌های ساخت و ساز را ارسال کنید

5 پس از اتمام ساخت، شهرداری به شما مجوز سکونت می‌دهد. این مجوز سکونت را به همراه گواهی هزینه‌های ساخت و ساز ارسال کنید تا وام به شما تعلق گیرد.

◀ سوبیت ثانویه را اجاره دهید و الزامات این طرح را حفظ کنید

6 واحد ثانویه‌ی نوساز را در یک نرخ مقرون به صرفه و زیر قیمت بازار اجاره دهید. اگر الزامات و معیارهای این طرح را برآورده کنید، سالانه ۲۰٪ از این وام در طی ۵ سال بخشیده می‌شود.

کاپیتان Tiff و فرود این هواپیما

اخیرا تورم کل افزایش غیر قابل انتظاری داشت و در ماه آگوست دوباره به ۴٪ رسید. تورم در ماه جون به ۲/۸٪ رسیده بود. به نظر می‌رسد که کریستیا فریلند احساس شادمانی خود بابت کاهش تورم به ۲/۸٪ را بد موقع بروز داده بود. زیرا مقدار آن در ماه جون در واقع نقطه‌ی کف (مینی‌مم) تورم است و تورم اکنون افزایش یافته است. در اینجا نکته‌ای در رابطه با base effect وجود دارد تیم اقتصادی او باید در ماه جون به او گوش‌زد می‌کردند. اما احتمالا تیم اقتصادی او در تعطیلات تابستانی بودند.



Chrystia Freeland
@cafreeland

...

Inflation in Canada is now down to 2.8 per cent—the lowest in over 2 years and back within the Bank of Canada's target range. And it is now lower than in any other G7 country.

8:19 pm · 18 Jul 2023 · 853.6K Views

زمانی که بعضی‌ها پشت فرمان خوابشان برده بود، بعضی‌ها مشغول تجزیه و تحلیل داده‌ها بودند. چندین ماه قبل مطالبی درباره‌ی تحقیقات Ben Rabidoux از گروه Edge Analytics منتشر کرده بودم.

«با توجه به مقدار پایین در ماه‌های آگوست و سپتامبر ۲۰۲۲ (که داده‌های این دو ماه تا دو ماه آینده از مجموعه داده‌های سالانه خارج می‌شود)، چالش‌های بیشتری در رابطه با base effects داریم. در واقع اگر CPI تا آخر سال هر ماه به مقدار ناچیز ۰/۲٪ افزایش یابد، سال ۲۰۲۳ را با تورم بیش از ۴٪ به پایان می‌رسانیم. و اگر CPI ماهانه به طور متوسط ۰/۳٪ افزایش یابد (طبق روند ۶ ماه گذشته) در پایان امسال تورم به ۵٪ می‌رسد.»

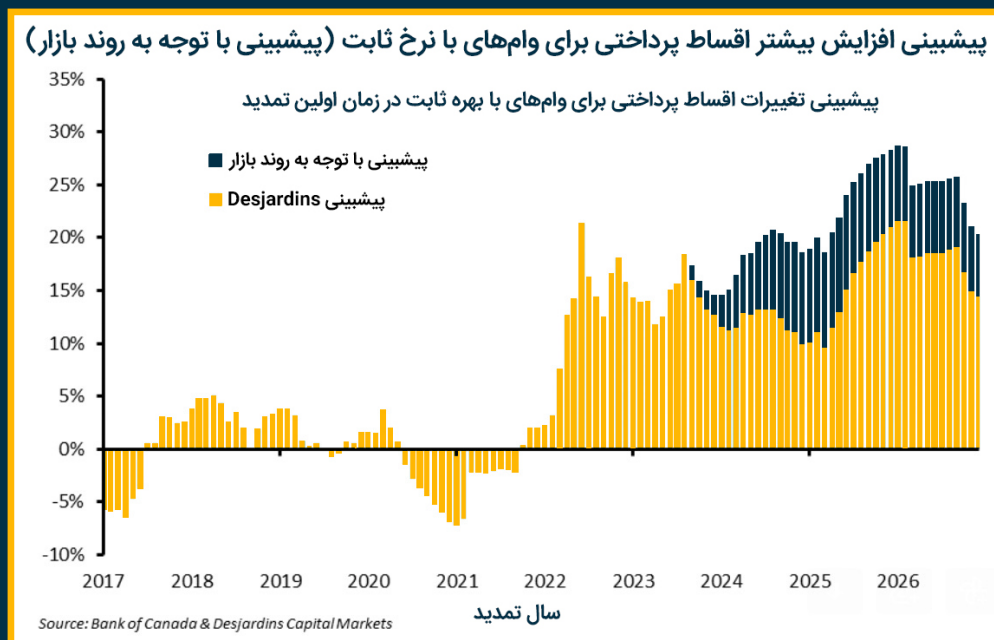
حق با بن بود. البته این چیزی نیست که نگران کننده باشد. بلکه موضوع نگران کننده این است که تورم چقدر سریع دوباره به ۴٪ برگشت. و اگر این روند ادامه داشته باشد، بانک کانادا در ماه‌های آینده با تورم کل در نزدیکی ۵٪ مواجه خواهد شد.

اگر تورم به ۵٪ برسد، افکار عمومی تصمیمات دولت فدرال و بانک کانادا را به عنوان یک فاجعه‌ی جبران‌ناپذیر تلقی خواهند کرد. به نظر می‌رسد که این موضوع کافیتست تا بانک کانادا دوباره افزایش نرخ بهره را شروع کند. حتی با وجود اینکه افزایش نرخ بهره مشکلات زیادی برای خانواده‌های کانادایی به وجود می‌آورد.

منظور این است که هیچ کاهش نرخ به چشم نمی‌خورد و نرخ بهره بیشتر و بیشتر می‌شود. پس حتی کسانی که به اندازه‌ی کافی باهوش بودند که وام با نرخ بهره‌ی ثابت بگیرند و نرخ بهره را قفل کنند، با بازار اوراق قرضه

رقابت می‌کنند.

طبق مطالب منتشر شده در Desjardins، اگر پیشبینی‌های مربوط به نرخ بهره درست باشد، کسانی که وام با نرخ ثابت گرفته‌اند، اولین بار که وام خود را تمدید می‌کنند شاهد افزایش ۳۰٪ اقساط ماهانه‌ی خود خواهند بود.



و این رقابت ادامه دارد. بازده اوراق قرضه همچنان در حال افزایش است. بازده اوراق قرضه کانادا اخیراً باز هم به مقدار ۲۵bps افزایش یافت و به بالاترین مقدار در سال ۲۰۲۳ و بالاترین مقدار از اکتبر ۲۰۰۷ به بعد رسید. چندین بانک کانادایی سریعاً به سمت افزایش نرخ بهره حرکت کرده‌اند. اکنون نرخ بهره‌ی محبوب‌ترین وام سه ساله با نرخ ثابت بیشتر از ۶/۵٪ است. برای کسانی که در خانه حساب می‌کنند، این یعنی تست

استرس وام مسکن برابر ۸/۵٪ است. و علاوه بر آن قیمت مسکن در سرتاسر کشور از اول سال تا امروز ۶ درصد افزایش یافته است و در اکثر شهرهای بزرگ فاصله زیادی با بالاترین رکورد خود ندارد.

در نهایت، هرچه نرخ بهره برای مدت طولانی‌تری بالا بماند، مالکان بیشتری فشار را احساس می‌کنند. آن‌ها می‌گویند که اثر سیاست‌های پولی متغیر است و زمان می‌برد تا این تأثیرات نمایان شود. از قرار معلوم، متوسط نرخ بهره‌ی ضمنی (implied mortgage rate) در کانادا همچنان در سطح بسیار پایین ۴/۳٪ قرار دارد.

خبر خوب اینکه راهی برای کاهش نرخ‌ها وجود دارد. خبر بد اینکه شما آن را دوست ندارید. اسم آن hard landing است. اگر نگران تمدید وام خود هستید، باید امید داشته باشید که همسایه‌تان شغلش را از دست بدهد. آن هم به سرعت.

این وضعیت غم‌انگیز است. اما من مسئول اعمال قوانین نیستم.

راه آسانی برای فرود آوردن این هواپیما وجود ندارد. موتورهای سوختن هستند و یکی از چرخ‌ها افتاده است اما باند فرود در دیدرس کاپیتان تیف است و ما به سرعت در حال کاهش سرعت هستیم. برای مقابله با ضربه، کمربندهای خود را ببندید.

تعیین اهداف ساخت و ساز برای ده شهر مترو ونکوور

بحران ملک در این کشور، همان طور که باید، توجهات زیادی را به خود جلب کرده است. اما ثابت شده است که حل این بحران کار دشواری است. در طی چند سال گذشته سعی کرده ایم با اقدامات ناکارآمد تقاضا را کنترل کنیم. لیست این اقدامات سیاسی عبارتند از: مالیات خریداران خارجی، مالیات خانه خالی از سکنه، مالیات speculation tax، افزایش مالیات انتقال خانه های لاکچری، افزایش مالیات ملک (property tax) خانه های لاکچری، ممنوعیت خرید خارجی ها، استرس تست وام مسکن و چندین مورد دیگر. اگر به این اقدامات نگاه کنید متوجه می شوید که اکثر این اقدامات مربوط به مالیات بوده است. به زودی در رابطه با این موضوع توضیحاتی ارائه می دهیم.

از بین بردن تقاضا چالش انگیز است و این موضوع ثابت شده است. مخصوصا در این شرایط که دولت فدرال مصمم است که آمار پذیرش مهاجران را در سطح فعلی نگه دارد. در سه ماهه ی دوم جمعیت کانادا به مقدار ۱,۰۵۰,۰۰۰ نفر افزایش یافت که بالاترین نرخ رشد جمعیت در طی یک سال است (از سال ۱۹۵۷ به بعد). بنابراین اکنون در نظر داریم سیاست های سمت عرضه را امتحان کنیم. طبق مقالات منتشر شده توسط CMHC، برای دستیابی به مسکن مقرون به صرفه، باید تا سال ۲۰۳۰ تقریباً ۳/۵ میلیون خانه ی جدید ساخته شود. اما این واقعا به چه معنی است؟

این یعنی در طی ۶ سال آینده باید به طور متوسط سالانه ۵۸۳,۰۰۰ خانه ساخته شود. اما در ۵ سال گذشته به طور متوسط سالانه تقریباً ۲۰۰,۰۰۰ خانه ساخته ایم. به عبارت دیگر، ساخت سالانه ۵۸۳,۰۰۰ خانه هرگز عملی نمی شود، اما می خواهیم تلاشمان را بکنیم. چونکه مجبوریم.

اکنون دولت ها در تمام سطوح سیاست های جدیدی برای افزایش ساخت و ساز مسکن به کار می گیرند که شامل حذف مالیات GST بر روی ساخت و سازهای اجاره ای، تعیین اهداف الزامی برای عرضه ی مسکن در استان ها و تغییر پهنه بندی (blanket rezoning) در سطح شهرداری ها است. اما فقط یک چیز سر راه است. اقتصاد.

عرضه ی مسکن نوساز به پول زیادی نیاز دارد و نه تنها یافتن پول سخت تر می شود، بلکه پول گران تر می شود (یعنی نرخ بهره افزایش می یابد). گران تر شدن نرخ بهره تا حد زیادی عمدی است. زیرا بانک کانادا می خواهد آمار spending را کاهش دهد تا دوباره قیمت ها به ثبات برسد. سیاست های پولی دقیقاً خلاف سیاست های مالی عمل می کند.

دولت فدرال تلاش می کند که از طریق حذف مالیات GST بر ساخت و سازهای اجاره ای، با این رکود چرخشی مقابله کند و پول را به شهرداری هایی برساند که به دنبال توسعه ی مجدد هستند. حتی در این صورت، ثابت شده است که این کافی نیست. دو شهر داری که قرار است بودجه ی فدرال را دریافت کنند (ساری و برنابی، دومین و سومین شهر بزرگ بریتیش کلمبیا از لحاظ جمعیت)، در خواست خود را برای دریافت بودجه ی Housing Accelerator Fund به دولت فدرال ارسال کرده بودند. هدف از اعطای این بودجه، حذف موانع و پشتیبانی از توسعه ی جوامع مقرون به صرفه، فراگیر، سالم، مرفه، و پایدار در برابر تغییرات اقلیمی است.

هر دو شهر نامه هایی از وزیر مسکن دریافت کرده بودند که می گفت آن ها بودجه را دریافت می کنند. اما اکنون این موضوع زیر سوال رفته است. زیرا Metro Vancouver Regional District پیشنهاد داده است که به منظور کمک به ارتقا زیرساخت ها، عوارض DCCs افزایش یابد.

مترو ونکوور، از ساخت و سازهای مسکونی و غیر مسکونی در منطقه، عوارضی را تحت عنوان هزینه‌های توسعه (DCCs) جمع‌آوری می‌کند.

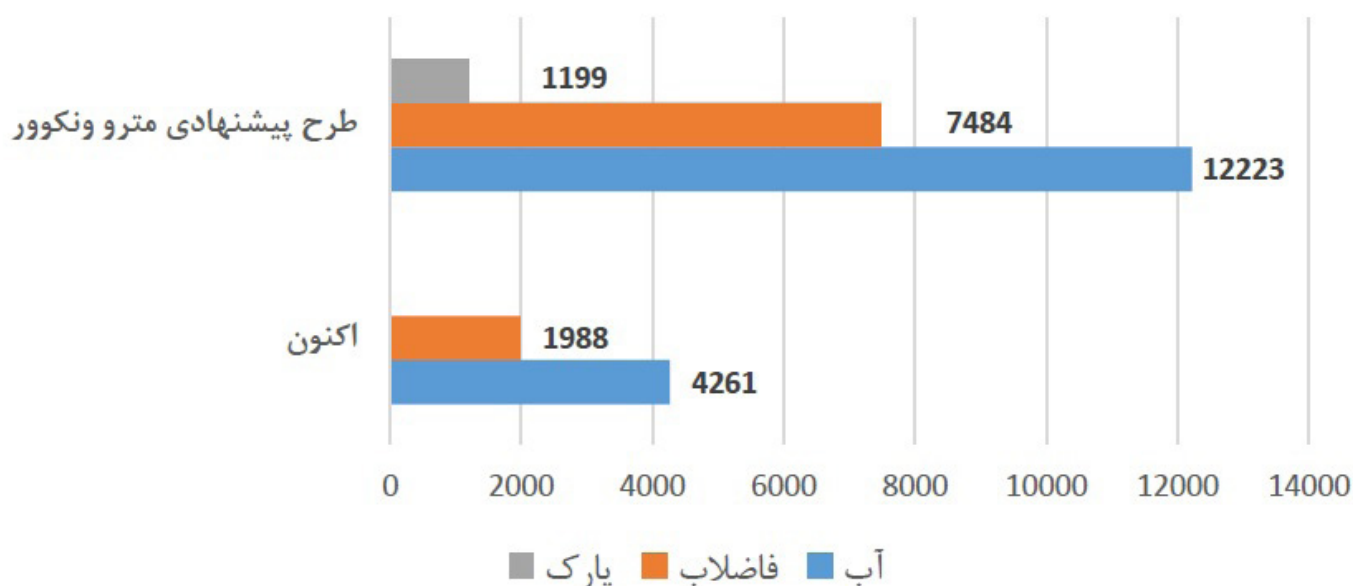
به دلیل تمایل سیاستمداران ونکوور برای کاهش روند صعودی نرخ مالیات بر املاک (که برای سال‌های آینده پیشبینی شده است)، Metro Vancouver Regional District در حال انجام اقدامات لازم برای افزایش هزینه‌های توسعه DCCs است.

معاون شهردار مترو ونکوور، John McEwen، گفت: «ما چهار تصفیه خانه فاضلاب داریم که باید همزمان بازسازی شوند».

«مالیات دهندگان هم اکنون تا حد ممکن مالیات می‌دهند. ما متوجه شده‌ایم و به این نتیجه رسیده‌ایم که برای رشد باید هزینه کرد و این تنها راهی است که می‌توانیم به جلو حرکت کنیم».

در سال ۲۰۲۷ که این طرح به صورت کامل و طبق برنامه اجرا می‌شود، هزینه‌های کل قابل توجه خواهد بود. گروه مشاوره‌ی Coriolis Consulting تحلیل‌هایی در رابطه با این موضوع انجام داده‌اند. آن‌ها تخمین زده‌اند که افزایش هزینه‌های DCCs باعث می‌شود که هزینه‌ی سازندگان به ازای هر واحد نوساز ۱۱,۳۶۰ دلار تا ۱۴,۶۵۷ دلار بیشتر شود. به عبارت دیگر، مالیات‌های شهرداری سود حاصل از عدم پرداخت مالیات GST به دولت فدرال را بی‌تاثیر می‌کند.

عوارض منطقه‌ای DCC بر روی واحدهای آپارتمانی نوساز



منبع: CBC

همان‌طور که قبلاً متوجه شده بودیم، تمام سطوح دولت به دنبال مالیات‌های دلاری هستند. با افزایش نرخ رشد جمعیت به بالاترین میزان (مالیات دلاری بیشتر)، افزایش رونق بازار ملک در چند دهه‌ی اخیر، و پایین بودن نرخ بهره در دهه‌ی اخیر، موجودی دولت‌ها تمام شده است. و این قبل از آن است که اثرات واقعی افزایش نرخ بهره را ببینیم که باعث افزایش بهره و کاهش درآمدهای مالیاتی می‌شود.

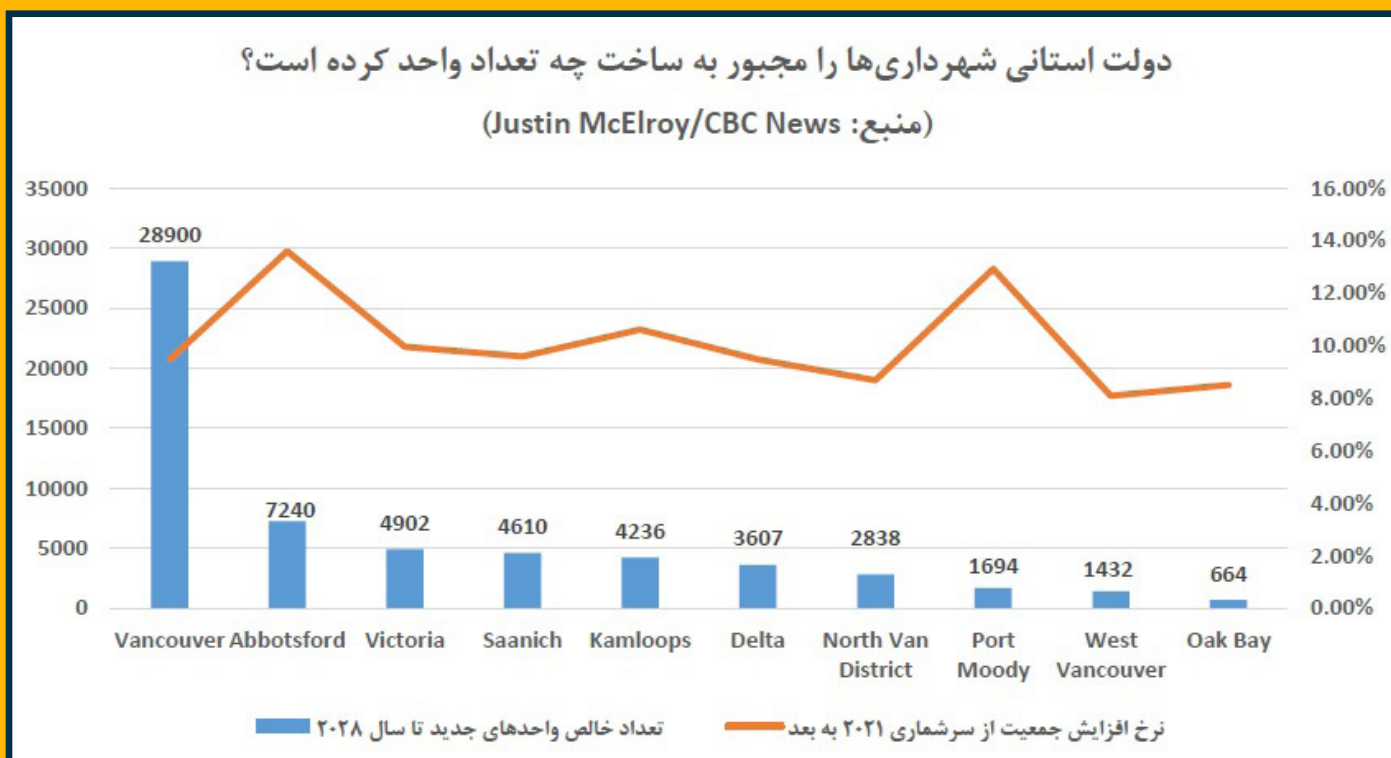
در دو کلان‌شهر کانادا فشار زیادی وجود دارد. طبق گزارش اخیر کارکنان شهرداری ونکوور، بودجه شهرداری کافی نیست و شهرداری

با فشارهای مالی بسیاری مواجه است و باید طی ۵ سال آینده هر سال مالیات بر املاک را ۹ درصد افزایش دهد. شهرداری تورنتو عملاً ورشکست شده است. پیشبینی شده است که در طی یک دهه‌ی پیش رو، گپ بین درآمد و مخارج تورنتو به ۴۶/۵ میلیارد دلار برسد. شهرداری تورنتو می‌خواهد با هدف کاهش این گپ، اقداماتی انجام دهد که یکی از این اقدامات، دریافت مالیات از فروش (municipal sales tax) است. این مشکل یک "بحران مالی بی سابقه" است که اگر حل نشود، پایه‌های مالی شهر را تهدید می‌کند.

البته این علی‌رغم اخذ مالیات‌های جدید در زمان رونق بازار مسکن (housing boom) است. طبق تحقیقات گروه Altus Group، متوسط هزینه‌هایی که دولت برای هر خانه‌ی ویلایی در تورنتو می‌گیرد تقریباً برابر ۱۸۶,۳۰۰ دلار یا تقریباً ۲۱/۷٪ از متوسط قیمت یک خانه‌ی نوساز است. برای یک کاندوی نوساز، متوسط هزینه‌هایی که دولت به ازای هر آپارتمان می‌گیرد تقریباً برابر ۱۲۲,۸۰۰ دلار یا ۲۳/۸٪ از متوسط قیمت یک کاندوی نوساز است. پس دولت‌ها به مالیات بیشتری نیاز دارند اما به آن‌ها گفته شده است که نباید از خانه‌های نوساز مالیات بگیرند.

شاید آن‌ها بتوانند با افزایش عرضه مسکن و در نتیجه افزایش فروش این را جبران کنند؟

دولت بی‌سی به تازگی اهداف جدیدی برای ساخت و ساز مسکن در ۱۰ شهر اول فهرست naughty list در نظر گرفته است. این شهرداری‌ها باید اهداف عرضه‌ی مسکن را برآورد کنند؛ در غیر این صورت ریسک کنند و بگذارند تراکم در استان افزایش یابد. با اینکه این یک تئوری بسیار خوبی است، نباید اقتصاد را فراموش کنیم. شما می‌توانید پهنه‌بندی کل شهر را عوض کنید، اما همچنان باید بخش خصوصی را متقاعد به ساخت و ساز کنید. این نیازمند پروژه‌هایی است که هم از لحاظ مالی امکان‌پذیر باشند و هم معتبر باشند. شما می‌توانید یک اسب را مجبور کنید که به داخل آب برود، اما نمی‌توانید او را مجبور به نوشیدن کنید. به نظر می‌رسد بخش خصوصی و بخش دولتی برای دلارهای مالیاتی رقابت می‌کنند که باعث تضمین تداوم بحران مسکن و رکود اقتصادی می‌شود.



برای دریافت سایر شماره‌های این
مجله به وبسایت زیر مراجعه و
یا در نسخه‌ی الکترونیکی بر روی
لینک آن کلیک کنید مراجعه کنید

www.MsVancouver.com

مطالب شماره‌ی چهاردهم

ارتباط بین تاخیر در تایید پروژه‌ها و قیمت بالای مسکن

وام گیرندگان به دام افتاده‌اند

بانک کانادا BoC روند ریکاوری بازار تابستان را وارونه کرد

متوسط اجاره بها در کانادا به بالاترین مقدار رسید

همان چهره‌ها در پست‌های دیگر

سایر روش‌های دریافت مجله:



برای دریافت مجله‌ی رایگان کد QR روبرو را
اسکن کنید و یا در نسخه‌ی الکترونیکی بر
روی آن کلیک کنید. همچنین می‌توانید بر
روی شماره‌ی ۶۰۴۵۰۶۴۷۰۶ کلیک کرده و یا
عدد ۸ را به آن ارسال نمایید.

دریافت کتاب‌های رایگان:

برای دریافت کتاب‌های رایگان راهنمای
خریدارن، راهنمای فروشندگان، راهنمای
مستاجران و چک‌لیست خرید خانه کد QR
سمت راست را اسکن کنید و یا در نسخه‌ی
الکترونیکی بر روی آن کلیک کنید.

