

مجله تخصصی سرای ونکوور Saraye Vancouver

Persian Real Estate Magazine

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

شماره دوم، اپریل ۲۰۲۲

April 2022, Second Issue



چند کلمه با شما



سلام و درود بر شما همراه محترم مجله‌ی سرای ونکوور ابتدا سال نو رو به شما تبریک

میگم. امیدوارم سال بسیار بسیار خوبی رو داشته باشید. با آرزوی بهترین‌ها برای شما در سال جدید. خیلی خوشحالم که فرصتی دست داد تا یک بار دیگه مطالب مفید و کاربردی درباره‌ی املاک رو با شما به اشتراک بگذارم. امیدوارم با ارسال این مطالب بتوانم به شما کمک کنم تا در سال جدید به اهدافتون از خرید و فروش ملک برسید. در این شماره از مجله‌ی تخصصی سرای ونکوور اصطلاحات رایج در تحلیل بازار رو براتون آوردم که می‌تونه خیلی بهتون کمک کنه تا با لغات تخصصی آشنا بشین. سپس وضعیت بازار ملک و آینده‌ی بازار رو تحلیل کردم. همچنین اشتباهات رایج خریدارن رو مورد بررسی قرار دادم که امیدوارم شما با خوندن این مقاله چنین اشتباهاتی انجام ندید. یک مقاله‌ی مهم هم درباره‌ی به تعویق انداختن خرید ملک و مزایا و معایبش رو ذکر کردم که می‌تونه روی تصمیم‌گیری شما برای خرید ملک تاثیرگذار باشه. در آخر هم به تاریخچه‌ی خیابان لانزدیل پرداختم و مطالب جذابی رو براتون تهیه کردم.

فهرست

- ۳ تحلیل بازار ملک در ماه مارس
- ۸ مزایا و معایب به تعویق انداختن خرید خانه
- ۱۰ ۵ بازسازی کم‌هزینه برای افزایش قیمت خانه
- ۱۱ ۵ اشتباه رایج هنگام خرید خانه
- ۱۳ اصطلاحات رایج برای تحلیل بازار ملک
- ۱۴ آشنایی با تاریخچه‌ی خیابان لانزدیل

مجله‌ی سرای ونکوور، شماره دوم، اپریل ۲۰۲۲

تماس با ما: 604-506-4706

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

تحلیل بازار ملک در مارس ۲۰۲۲

در گزارش ماه گذشته بیان کردم که نشانه‌هایی از تغییر مسیر حرکت بازار نمایان شده است. اکنون نسبت به گذشته پیشنهادهای کمتری برای خرید یک خانه ارائه می‌شود و ترس مردم از ناتوانی در خرید خانه کاهش یافته است. البته این نشانه‌ها عجیب و غیرعادی نیستند. در دو سال گذشته آمار فروش خانه‌ها به بیشترین مقدار رسیده و قیمت آن‌ها در حال افزایش بوده است. حتماً به این توجه کنید که هیچ درختی تا آسمان رشد نخواهد کرد. منظورم از این جمله آن است که هیچ روندی پایدار نخواهد بود و در نهایت تمام روندهای صعودی متوقف خواهد شد. بازار ملک همواره نوساناتی داشته است. در حال حاضر که فعالیت‌های بازار اندکی کاهش یافته است، می‌توان گفت که احتمالاً سیر نزولی آن شروع خواهد شد. ماه گذشته که در حال نوشتن گزارش بازار بودم، بازده اوراق قرضه‌ی ۵ ساله‌ی کانادا فقط ۱/۵٪ بود؛ درحالی که امروز به بیش از ۲/۵٪ رسیده است. به عبارت دیگر، فقط در عرض یک ماه مهم‌ترین عامل موثر در وضعیت ملک کانادا به اندازه‌ی ۱٪ افزایش یافته است. این را بدانید که اوراق قرضه‌ی ۵ ساله‌ی کانادا نرخ وام با نرخ ثابت ۵ ساله‌ی ما را تعیین می‌کند. اگر بازده اوراق قرضه ۵ ساله افزایش یابد، هزینه‌های وام (وام با نرخ ثابت) نیز افزایش می‌یابد (بهره افزایش می‌یابد).

به عبارت دیگر، در ۴ تا ۵ هفته‌ی گذشته شاهد این بوده‌ایم که نرخ بهره‌ی وام ۵ ساله از ۲/۸٪ به ۴٪ افزایش یافته است. در نظر داشته باشید که تقریباً در یک دهه‌ی گذشته نرخ بهره به ۴٪ نرسیده بود. البته تمرکز رسانه‌ها بر روی خریداران خارجی، سرمایه‌گذاران، مالیات و عرضه‌ی مسکن است. اما این را بدانید که نرخ بهره بیشترین تأثیر را بر روی بازار ملک و نکور دارد.

بررسی دقیق تر نرخ بهره

در آغاز شیوع ویروس کرونا شاخص قیمت یک خانه (با در نظر گرفتن تمام انواع خانه‌ها) در ونکوور بزرگ برابر ۱,۰۳۰,۷۰۰ دلار و نرخ بهره‌ی ثابت وام پنج ساله برابر ۱/۵٪ بود. حال بیاید فرض کنیم که در آن زمان خریدار مبلغ ۲۰٪ down payment را پرداخت کرده است. در این صورت، اگر دوره‌ی amortization وام خریدار ۲۵ ساله می‌بود، اقساط ماهیانه‌ی او برابر ۳۲۹۶ دلار بود.

با این حال امروزه این هزینه‌ها بسیار بیشتر گردیده است. در حال حاضر قیمت معیار یک خانه به ۱,۳۶۰,۵۰۰ دلار رسیده و نرخ بهره برابر ۴٪ است. در نتیجه یک خریدار باید ماهیانه حدود ۵۷۲۵ دلار بابت اقساط وام پرداخت نماید.

به عبارت دیگر، با در نظر گرفتن قیمت و نرخ بهره‌ی جدید، اقساط پرداختی وام مسکن نسبت به آغاز شیوع ویروس کرونا حدود ۲۴۲۹ دلار افزایش یافته است.

در نظر داشته باشید که حتی اگر بخواهیم وضعیت کنونی را با شش هفته‌ی گذشته مقایسه کنیم، افزایش در نرخ بهره و در نتیجه اقساط ماهیانه قابل توجه می‌باشد. در شش هفته‌ی پیش نرخ بهره‌ی وام مسکن ۳٪ بود. با فرض بر اینکه قیمت خانه از ۶ هفته‌ی پیش تا کنون تغییر نکرده است، یک

خریدار باید ماهانه مبلغ ۵۱۵۰ دلار را به عنوان قسط پرداخت می‌کرد. به عبارت دیگر، اقساط وام مسکن نسبت به ۶ هفته پیش حدود ۵۷۵ دلار بیشتر شده است. این مبلغ رقم ناچیزی در ماه نیست. به خصوص اگر افزایش قیمت سوخت و مواد غذایی نیز توجه کنیم.





بنابراین سوال اصلی این است که آیا بانک مرکزی به منظور مهار تورم می‌تواند و یا می‌خواهد که بازار ملک را قربانی کند؟

به نظر من این احتمال وجود دارد که بانک کانادا تا زمانی که قیمت املاک اندکی کاهش یابد سیاست سفت و سختی را در پیش خواهد گرفت. سپس روزی خواهد رسید که راجع به ثبات اقتصادی صحبت کنیم نه تورم. اگرچه این مسیری که پیش رو داریم جذاب نخواهد بود، اما دیگر هیچ راهی برای برگشت وجود ندارد؛ چرا که بانک کانادا اقدامات خود را شروع کرده است.

کاهش فعالیت در بازار ملک غیر عادی و عجیب نیست. اکنون سوالی که برای همه پیش آمده این است که نرخ بهره در ۱۲ ماه آینده چقدر خواهد بود؟ این عدم قطعیت و اطمینان باعث شده است تا خریداران از فعالیت دست بکشند. اکنون خریداران نمی‌دانند که آیا همین الان خانه‌ای را خریداری کرده و از مزیت‌های rate hold (قابلیتی که با توجه به آن نرخ بهره تا زمان مشخص، معمولاً ۱۲۰ روز، تغییر نمی‌کند) استفاده کنند یا بهتر است صبر کنند تا قیمت خانه کاهش یابد و در نتیجه افزایش نرخ بهره جبران شود؟

نرخ بهره‌ی بانک کانادا (Bank of Canada) همچنان در حال افزایش است و بسیاری از اقتصاددانان کانادا انتظار دارند که امسال نرخ بهره در ۶ تا ۸ مرحله افزایش یابد. من هنوز هم معتقدم که افزایش نرخ بهره بدون شک باعث کاهش قیمت خانه‌ها یا رکود خواهد شد.

کاهش فعالیت در بازار خانه‌های ویلایی

در حال حاضر تعداد پیشنهادها برای خرید یک خانه کاهش یافته است، اما هنوز هم وضعیت بازار به نفع فروشندگان می‌باشد.

همانطور که پیش‌تر بیان کردم، تقاضا به خصوص برای خانه‌های ویلایی در حال کاهش است و آمار فروش خانه نسبت به مارس گذشته با ۳۴٪ کاهش همراه بوده است. مشکل این است که تعداد خانه‌های افزوده شده به بازار و تعداد خانه‌های موجود در بازار به شدت پایین است. به همین دلیل هم هست که قیمت خانه‌ها ثابت باقی مانده است.

تعداد خانه‌های ویلایی افزوده شده به لیست فروش نسبت به مارس گذشته ۳۰٪ کاهش یافته است.



این موضوع باعث شده است که نسبت months of inventory بر روی عدد ۲/۴ باقی بماند. در نظر داشته باشید که بازار زمانی به تعادل می‌رسد که این نسبت از ۴ بیشتر شود. فعلا چنین چیزی را مشاهده نخواهیم کرد.

دلیل ثابت ماندن قیمت خانه‌ها همین موضوع می‌باشد. تعداد خانه‌های کمی در بازار موجود است. برای اینکه این میزان به حد مطلوبی برسد به زمان بیشتری نیاز است. با توجه به این که مردم دیگر مانند گذشته تمایلی برای خرید

خانه ندارند، تعداد پیشنهادها برای خرید یک خانه کاهش یافته است. موضع مردم درباره‌ی خرید خانه در حال تغییر است. اگر مردم در گذشته می‌خواستند در عرض چند هفته خانه‌ای خریداری کنند، اکنون بیشتر تمایل دارند که خرید خود را به تعویق بیندازند تا خانه‌ی بهتری پیدا کنند. بنابراین دیگر برای خرید یک خانه ۸ پیشنهاد ارائه نمی‌شود بلکه نهایتاً ۲ تا ۳ پیشنهاد برای خرید آن ارائه می‌شود. البته وضعیت بازار هنوز هم به گونه‌ای است که رقابت برای خرید املاک وجود دارد. اما دیگر قیمت خانه‌ها توسط خریداران به شدت گذشته به سطوح بسیار بالایی نمی‌رسد.

اگر در چند ماه آینده می‌خواهید خانه‌ای ویلایی خریداری کنید، به قیمت درخواستی فروشنده اعتماد نکنید. آمار موجودی خانه‌ها هنوز هم به گونه‌ای است که وضعیت بازار به نفع فروشندگان می‌باشد. البته به نظر من این وضعیت در آینده تغییر خواهد کرد.

بازار کاندو هنوز هم در مسیر رشد قرار دارد

کسانی که گزارش‌های اخیر را مطالعه کرده‌اند می‌دانند که موضع من درباره‌ی بازار کاندوها بسیار خوشبینانه بوده است. در اکثر چرخه‌های بازار ملک، ابتدا قیمت خانه‌های ویلایی، بازار را به جلو هدایت می‌کند و در نهایت نوبت به کاندوها می‌رسد. به عبارت دیگر، ابتدا قیمت خانه‌های ویلایی افزایش می‌یابد و پس از یک مدت افزایش قیمت کاندوها آغاز می‌گردد. به نظر شما چرا چنین اتفاقی می‌افتد؟ دو دلیل برای این موضوع وجود دارد. ۱. با افزایش قیمت، خریداران توانایی خرید سایر خانه‌ها را از دست می‌دهند و به ناچار به بازار کاندو روی می‌آورند. ۲. سرمایه‌گذاران نیز با مشاهده‌ی افزایش قیمت کاندو به این بازار وارد می‌شوند. در حال حاضر نسبت کاندوهای فروخته شده به کاندوهای موجود در بازار (sale to active) برابر ۷۲٪ می‌باشد. توجه داشته باشید که این نسبت از سال ۲۰۱۷ به بعد هرگز به چنین مقداری نرسیده است.

این در حالی است که نسبت months of inventory به کمترین مقدار خود از سال ۲۰۱۷ به بعد و به ۱/۴ رسیده است.

در نهایت باید بگویم که با افزایش نرخ بهره، تقاضا برای خرید کاهش می‌یابد و در نتیجه تعداد خانه‌های موجود در بازار افزایش می‌یابد. البته ما فعلاً به این نقطه نرسیده‌ایم. تا زمانی که نسبت month of supply زیر ۲ باشد، قیمت خانه‌ها کاهش نخواهد یافت.

اکنون قیمت کاندوها نسبت به سال گذشته ۱۷٪ افزایش یافته است و به رشد خود در ماه‌های آینده ادامه خواهد داد.



مزایا و معایب به تعویق انداختن خرید خانه

آیا تا به حال به امید اینکه هزینه‌ها کاهش یابد صبر کرده‌اید تا خانه‌ای را در ونکوور خریداری کنید؟ این تصمیم شما شاید برایتان گران‌تر از چیزی که تصور می‌کنید تمام شود. اما ابتدا این به این اشاره کنم که دلایل خوب زیادی برای به تعویق انداختن خرید وجود دارد. به عنوان مثال:

❖ شما به زمان نیاز دارید تا downpayment بیشتری را جمع کنید. جمع آوری چنین مبلغی کار راحتی نیست.

❖ سبک زندگی شما در حال تغییر است. به عنوان مثال، شما قصد ازدواج دارید، می‌خواهید بچه دار شوید، نمی‌دانید که برای چه مدت در ونکوور زندگی خواهید کرد، یا اینکه در یک رابطه‌ی جدی هستید اما فعلا رابطه‌ی شما در آن حد جدی نشده است که بخواهید زیر یک سقف زندگی کنید.

❖ شغل و آینده‌ی شغلی شما تاثیر زیادی در انتخاب خانه‌ی مورد نظر دارد. به عبارت دیگر، اگر این انتظار را دارید که در آینده‌ی نزدیک درآمد خوبی کسب کنید، احتمالا خرید خانه‌ی خود را به تعویق خواهید انداخت تا خانه‌ی بزرگ‌تر و راحت‌تری را خریداری نمایید.

❖ وضعیت بازار. فرض کنیم نرخ بهره‌ها بالا باشد و خانه‌هایی که می‌خواهید در فهرست فروش وجود ندارد و قیمت‌ها در حال ریزش هستند. در این شرایط، به احتمال زیاد بخواهید خرید خانه‌ی خود را به تعویق بیندازید.

حتما بخوانید

لطفا توجه داشته باشید که منظور من این نیست که حتما باید همین الان خانه‌ای را خریداری کنید. دلایل منطقی زیادی برای صبر کردن وجود دارد. گاهی اوقات به تعویق انداختن خرید می‌تواند از هزینه‌های شما بکاهد. اما معمولا این کار باعث می‌شود که شما هزینه‌ی بیشتری بابت خرید یک خانه پرداخت کنید. در نظر داشته باشید که نرخ بهره در حال افزایش است و این می‌تواند بر روی هزینه‌های شما تاثیر بگذارد. به شما توصیه می‌کنم که اگر می‌خواهید خانه‌ای را خریداری کنید، حتما با یک مشاور املاک خبره و مسلط به بازار مسکن ونکوور مشورت کنید. خوشبختانه در ونکوور مشاور املاک با تجربه‌ی ایرانی کم نداریم. یک مشاور املاک با تجربه زمان دقیق خرید و فروش خانه را برای شما تعیین می‌کند و در تمام مراحل خرید همراه شما می‌باشد.

نکته‌ی مهم

البته کسانی نیز هستند که توانایی خرید خانه را دارند؛ اما به امید کاهش قیمت تصمیم می‌گیرند که فعلا به خرید اقدام نکنند. اما این نکته را بدانید که این استراتژی همواره مناسب نیست. معمولا بسیاری از افراد زمان زیادی صبر می‌کنند تا قیمت خانه‌ها کاهش یابد؛ اما متاسفانه با گذشت زمان قیمت خانه بالا می‌رود و در نهایت این افراد توانایی خرید خانه را از دست می‌دهند.

برای اینکه بهتر این موضوع را درک کنید آماری را استخراج کرده‌ایم تا هزینه‌ی به تعویق انداختن خرید خانه را به شما نشان دهیم. برای اینکه مقایسه‌ی عادلانه‌ای داشته باشیم، از متوسط قیمت خانه در تورنتو، و نرخ بهره‌های قبلی استفاده کرده و فرض می‌کنیم که دوره‌ی amortization ۲۵ ساله بوده و خریدار ۲۰ درصد از مبلغ خرید خانه را به صورت نقد پرداخت می‌کند (down payment).

قیمت خانه بین سال‌ها ۲۰۱۸ تا ۲۰۲۰ افزایش یافت. در واقع در سال ۲۰۲۰ قیمت خانه ۱۴۲,۳۴۳ دلار بیشتر از سال ۲۰۱۸ بود. نرخ بهره در حال افزایش است.

بنابراین، پر واضح است که در این سال‌ها هزینه‌های کلی خرید خانه (شامل پیش پرداخت، بازپرداخت اصل وام و بهره‌ی آن) افزایش یافته است. به عبارت دیگر، شخصی که در سال ۲۰۱۸ می‌توانست خانه‌ای خریداری کند اما به امید کاهش قیمت مسکن صبر کرد دیگر نتوانست خانه‌ی مورد نظر خود را خریداری نماید.

۵ بازسازی کم‌هزینه برای افزایش قیمت خانه

آیا می‌خواهید خانه‌ی خود را با قیمت بالاتری به فروش برسانید؟ حتما می‌دانید که تعمیر و بازسازی خانه در افزایش قیمت آن اثرگذار است. اما آیا این کار باعث افزایش سود شما خواهد شد؟ بهتر است اینگونه بگویم که اگر به فروش خانه‌ی خود فکر می‌کنید و می‌خواهید به امید افزایش قیمت، آن را مورد بازسازی قرار دهید، شاید بهتر باشد که از تعمیرات پر هزینه اجتناب کرده و بر روی بازسازی‌های کم‌هزینه‌تر متمرکز شوید. معمولا طراحان داخلی، استیجرها و مشاوران املاک فهرستی را از مواردی که باید پیش از فروش خانه مورد بازسازی قرار دهید به شما می‌دهند. با این حال به شما توصیه می‌کنم که حتما به این ۵ مورد کم‌هزینه توجه کنید.

◀ حیاط

بر اساس پژوهش‌های دانشگاه میشیگان، محوطه‌سازی می‌تواند ارزش یک خانه را ۵٪ تا ۱۱٪ افزایش و زمان لازم برای فروش آن را کاهش دهد. اگر نمی‌توانید یک باغبان حرفه‌ای استخدام کنید، خودتان چمن‌های فضای سبز را کوتاه کنید، علف‌های هرز را از بین ببرید، برگ‌های ریخته‌شده را جمع کنید، در فضاهای خالی گیاهانی را بکارید که به نگهداری کمتری نیاز دارند و بوته‌هایی که بیش از حد رشد کرده‌اند را کوتاه کنید. در ضمن چند گلدان زیبا با گل‌های رنگارنگ در حیاط قرار دهید تا فضای حیاط شما دلنشین‌تر شده و توجه بازدیدکنندگان را بیشتر به خود جلب کند.

◀ درب ورودی

هنگامی که بازدیدکننده به خانه‌ی شما می‌آید، اولین چیزی که مشاهده می‌کند درب ورودی می‌باشد. پس بهترین راه برای تحت تاثیر قرار دادن بازدید کننده در نگاه اول، نظافت درب ورودی می‌باشد. البته شما می‌توانید درب ورودی منزل را تعویض کنید. اما اگر نمی‌خواهید چنین کاری را انجام دهید، حتما رنگ و دستگیره‌ی آن را عوض کنید. بر اساس تحقیقات وبسایت Zillow، اگر رنگ درب ورودی را تیره یا زغالی کنید، ارزش خانه‌ی شما حدود ۲۸٪ افزایش می‌یابد. به عبارت دیگر اگر قیمت خانه‌ی شما ۷۰۰,۰۰۰ دلار باشد، بیش از ۲۰,۰۰۰ دلار به ارزش آن افزوده خواهد شد که رقم قابل توجهی می‌باشد.

◀ چراغ‌های جدید

با اینکه شاید این مورد مستقیما تاثیری در افزایش قیمت خانه‌ی شما نداشته باشد، نورپردازی مناسب باعث می‌شود که خریدار تصور کند که ارزش خانه‌ی شما بیشتر است. اگر نورپردازی به درستی انجام شود، فضای اتاق به کلی بهبود می‌یابد و حس و حال یک خانه‌ی چند میلیون دلاری را به آن می‌بخشد.

◀ کابینت‌های آشپزخانه

اگر کابینت‌های شما کهنه است، می‌توانید آن‌ها را رنگ بزنید و دسته‌های آن‌ها را عوض کنید. خرید دسته‌ها و رنگ هزینه‌ی زیادی در بر ندارد و شما با هزینه‌ی اندکی می‌توانید ظاهر زیباتری را به کابینت‌های خود ببخشید. در نظر داشته باشید که زیبایی آشپزخانه تاثیر زیادی در جلب توجه بانوان و در نتیجه فروش سریع‌تر خانه‌ها دارد.

◀ پنجره

اگر می‌خواهید واقعا خریدار را تحت تاثیر قرار دهید، حتما نظافت پنجره‌ها را در اولویت کارهای خود قرار دهید. با نظافت پنجره‌ها علاوه بر اینکه ظاهر خانه زیباتر می‌شود، نور بیشتری به خانه وارد می‌گردد. شما به راحتی می‌توانید بدون صرف هزینه‌ای خودتان این کار انجام دهید. مطمئن باشید که نتیجه‌ی آن را خواهید دید.



۵ اشتباه رایج هنگام خرید خانه

❖ عدم بازرسی از خانه (inspection)

یکی از اشتباهات رایج هنگام خرید خانه این است که افراد حاضر نیستند مبلغی اضافه برای بازرسی از خانه هزینه کنند. به یاد داشته باشید که بازرسی خانه مانند تست DNA و سلامت است. این کار مشکلات کنونی و احتمالی خانه را شناسایی کرده و به اطلاع شما می‌رساند. بنابراین حتما این قدم مهم را انجام داده و گزارش آن را با دقت بخوانید. اگر پس از خواندن گزارش چیزی متوجه نشدید، حتما سوالات خود را از شخص بازرس بپرسید.

◀ بازدید از خانه‌هایی که توانایی خرید آن‌ها را ندارید

بسیاری از مالکان عمداً قیمت پایینی برای کاندوها و خانه‌های خود در نظر می‌گیرند تا چندین پیشنهاد خرید دریافت کرده و آن را به قیمت بالاتری به فروش برسانند. بنابراین، اگر ۱/۱ میلیون دلار در اختیار دارید، یک خانه‌ی ۱/۴ میلیون دلاری را به عنوان خانه‌ی ایده‌آل خود در نظر بگیرید و سایر خانه‌ها را با آن مقایسه نکنید.

◀ تصور اینکه به مشاور املاک نیاز ندارید

شما خودتان می‌توانید در اینترنت خانه‌ی خود را پیدا کنید و یا به بازدید عمومی (open houses) خانه‌ها بروید. اما در نظر داشته باشید که وظایف مشاور املاک بسیار فراتر از این موارد است. همراهی یک مشاور املاک که متعهد است در راستای منافع شما فعالیت می‌کند مزایای زیادی دارد. یکی از مزایای این کار این است که مشاور املاک از حقوق شما دفاع کرده و خدمات خود را به رایگان به شما ارائه می‌دهد. زیرا هزینه‌ی مشاور املاک خریدار توسط فروشنده پرداخت می‌شود.

◀ عدم مقایسه‌ی بهره‌ی وام در بانک‌های مختلف

یکی از اشتباهات خریدان این است که موسسه‌های وام دهنده‌ی مختلف را مقایسه نمی‌کنند و تمایل دارند که فقط از بانک خود وام بگیرند. اما این نکته را در نظر داشته باشید که شاید اگر از بانک دیگری وام بگیرید، سالانه هزاران دلار بیشتر پس انداز کنید. به جست‌وجو پرداخته و به یاد داشته باشید که فقط به نرخ بهره توجه نکنید. مفاد و شرایط نیز مهم هستند که باید هنگام دریافت وام توجه ویژه‌ای به آن‌ها داشته باشید. به عنوان مثال، آیا اگر خانه‌ی خود را بفروشید و خانه‌ی جدیدی خریداری کنید، می‌توانید وام را منتقل کنید (port)؟ چه نوع برنامه‌ها یا جریمه‌هایی برای پرداخت سریع‌تر وجود دارد؟

◀ عدم تعویض مشاور املاک

هرگز به دلیل جذابیت یک مشاور املاک را استخدام نکنید. از مشاوران املاک سوالات صحیحی بپرسید و با توجه به مهارت، تجربه و دانش یکی از آن‌ها را استخدام کنید. در این صورت می‌توانید به او اعماد کنید. مشاور املاک شما را راهنمایی میکند تا خانه‌ی مناسب را در یک منطقه‌ی عالی پیدا کرده و مبلغ درستی را بابت خرید پرداخت کنید. اگر تصور می‌کنید که یک مشاور املاک به خوبی نمی‌تواند از منافع شما محافظت کند، مشاور املاک دیگری را استخدام کنید.

اصطلاحات رایج برای تحلیل بازار ملک

MLS HPI Price

آیا آشاخص قیمت مسکن (HPI) بر اساس شاخص CPI مدل سازی شده است که نرخ تغییر قیمت سبدي از کالاها و خدمات شامل غذا، پوشاک، خانه و حمل و نقل را اندازه گیری می کند. البته شاخص HPI به جای اندازه گیری تغییرات قیمت کالاها و خدمات، تغییر قیمت مسکن را اندازه می گیرد. بنابراین، شاخص HPI تغییرات معمول و خالص در قیمت را می سنجد (به عبارت دیگر، تورم یا کاهش تورم). برای کسب اطلاعات بیشتر و دقیق تر به بخش آمار سایت www.realtorlink.ca مراجعه کنید.

Sales

تعداد خانه هایی که در ماه مورد نظر Close شده است. محاسبات بر اساس داده های فروش MLS می باشد.

Sales Price

محاسبات بر اساس داده های خانه های فروخته شده در MLS می باشد. منظور از عبارت متوسط (Median) این است که قیمت نصف خانه هایی که در ماه مورد نظر فروخته شده اند از قیمت متوسط بالاتر بوده و نصف دیگر قیمت پایین تری داشته است. قیمت متوسط برابر حجم کل مبلغ خانه ها تقسیم بر کل خانه های فروخته شده در ماه می باشد.

Percent of Original Price

درصد قیمت خانه ی فروخته شده نسبت به قیمت لیست شده ی آن و سپس گرفتن میانگین آن در ماه مورد نظر. محاسبات بر اساس داده های خانه های فروخته شده در MLS می باشد.

Days on Market

متوسط روزهای سپری شده از زمان لیست کردن خانه تا پذیرش یک پیشنهاد. محاسبات بر اساس داده های فروش MLS می باشد.

Price Per Square Foot

محاسبات بر اساس داده های MLS می باشد. به منظور محاسبه ی این مقدار باید میانگین قیمت هر فوت مربع از خانه های فروخته شده را برای دوره ی مورد نظر به دست آورید. محاسبات بر اساس داده های فروش است.

Total Inventory

تعداد خانه های موجود و در دسترس برای فروش در انتهای هر ماه. محاسبات بر اساس داده های لیستینگ MLS می باشد.

New Listings

تعداد خانه هایی که به تازگی در ماه مورد نظر به لیست فروش اضافه شده است. محاسبات بر اساس داده های لیستینگ MLS می باشد.

آشنایی با تاریخچه‌ی خیابان لانزدیل

خیابان Lonsdale در نورث ونکوور از سال‌های بسیار دور، زمانی که نورث ونکوور در حال گسترش بود، مرکز فرهنگی این منطقه بوده است. حتی وقتی که برای اولین بار برنامه ریزی شهری تنظیم شد و نورث ونکوور به چندین بخش تقسیم شده بود، این خیابان در مرکز شهر قرار داشت و تا ساحل امتداد یافته بود. به عبارت دیگر، این خیابان همواره در برنامه ریزی شهری نقش برجسته‌ای در میان مناطق شهر ونکوور داشته است.

خیابان Lonsdale Avenue از منطقه‌ی Upper Lonsdale (در شمال بزرگراه Highway ۱) شروع می‌شود و پس از عبور از منطقه‌ی Central Lonsdale تا اسکله‌ی Lower Lonsdale امتداد دارد. قبل از تاسیس پل Lions Gate، یک کشتی خودروها را از اسکله‌ی Lonsdale Quay به مرکز شهر downtown Vancouver و بالعکس حمل می‌کرده است.



ابتدا این شرکت (حمل و نقل خودروها با کشتی) مالک خصوصی داشت. اما بعد از مدتی دولت اداره‌ی امور را در دست گرفت. با توجه به اینکه نورث ونکوور در حال گسترش بود، جامعه به یک سامانه‌ی حمل و نقل رسمی احتیاج مبرم داشت.

منطقه‌ی Lower Lonsdale قدیمی‌ترین مرکز شهر در سواحل شمالی North Shore است. و از دیرباز با کشتی سازی، ماهی گیری و بومیان منطقه‌ی Squamish در داد و ستد بوده‌اند. امروزه اگر در خیابان Lonsdale Avenue پیاده‌روی کنید و به دیدنی‌ها و شنیدنی‌ها توجه کنید (آثار هنری نصب شده و آثار تاریخی‌ای مانند Burrard Dry Dock موسوم به Lonsdale Pier) نشانه‌هایی از تمام این عناصر را خواهید یافت.

منطقه‌ی Lonsdale همواره از طریق باغ Chiba که در پارک Waterfront park قرار دارد با ژاپن روابط نزدیکی داشته است (شهر نورث ونکوور خواهر شهر چیبا در ژاپن است). همچنین، به تازگی کشف شده است که در منطقه‌ی Upper Lonsdale یک اقلیت ژاپنی وجود داشت که قبل از توسعه‌ی اروپایی‌ها در آن منطقه همراه با خانواده‌ی خود در جنگل زندگی می‌کردند.

در گذشته خیابان Lonsdale همواره منطقه‌ای مختص کارگران بوده است. البته در این خیابان فروشگاه‌های کوچک و پیشه‌ورانی وجود دارد. تقریباً در پایان قرن، با ساخت و ساز کاندو و ارائه‌ی برنامه‌های شهری توسط شهرداری City of North Vancouver، این منطقه تغییر یافت داد.

در حال حاضر خیابان Lonsdale به عنوان منطقه‌ای مختص خانواده‌های جوان تحصیل کرده و حرفه‌ای، صاحبان کسب و کارها، سرمایه‌گذاران و سایر مشاغل مشابه شناخته می‌شود. افرادی که تمایل دارند هم نیازهای روزمره‌ی آن‌ها در دسترس‌شان باشد هم بتوانند به مرکز شهر راحت رفت و آمد کنند. چرا که هزینه‌های بالای زندگی در downtown Vancouver باعث شده است که بسیاری از مردم بخواهند به دلیل کیفیت مناسب‌تر زندگی به نورث ونکوور نقل مکان کرده و در نزدیکی این خیابان زندگی کنند.



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 اول

گزارش بازار ملک ونکوور در ژانویه ۲۰۲۲
چگونگی خلاص شدن از شر پشه‌ها در حیاط
خانه‌های کوچک پتانسیل بالایی دارند
تمیز کردن کباب‌پز بدون استفاده از آب و صابون
۴ ترفند ساده برای دلنشین‌تر کردن فضای اتاق خواب
جاذبه‌های توریستی ویکتوریا

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.

