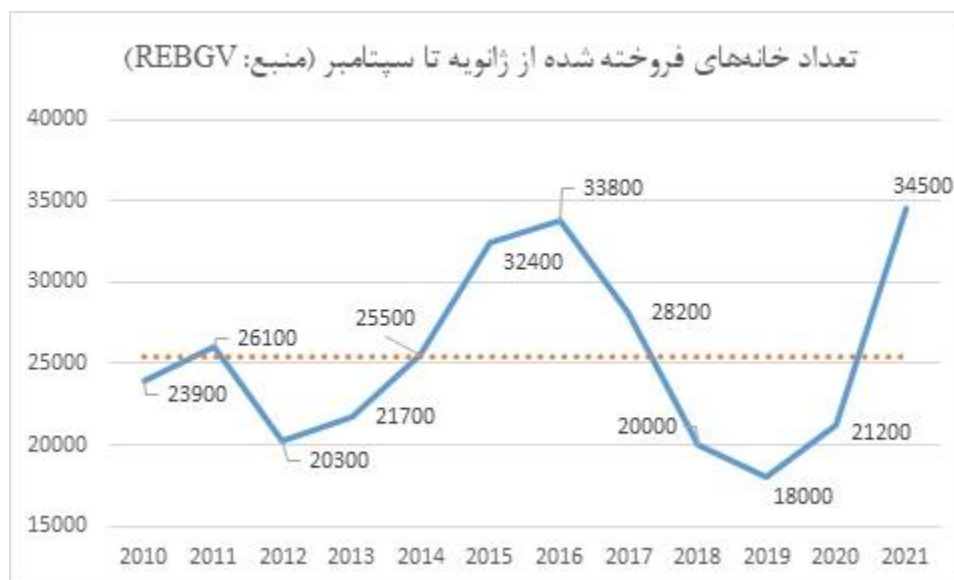


با اینکه فعلا معلوم نیست پس از انتخابات فدرال کدام یک از طرح‌های ارائه شده تصویب خواهد شد، وضعیت بازار مسکن همچنان در ماه سپتامبر مناسب است. آمار تعداد خانه‌های فروخته شده در مقایسه با سپتامبر سال قبل ۱۳٪ کاهش یافته است. این موضوع تعجب آور نیست؛ زیرا آمار فروش خانه در سپتامبر ۲۰۲۰ در مقایسه با سال‌های دیگر در همین ماه به بیشترین مقدار رسیده بود. در ضمن در ماه‌های آینده غلبه بر آمار فروش سال قبل (**base effect**) دشوارتر خواهد بود. اما اشتباه نکنید، تحلیل بازار مسکن ونکوور در ماه سپتامبر نشان می‌دهد که بازار ملک همچنان پر رونق خواهد بود. از ژانویه تا سپتامبر ۲۰۲۱، تقریباً بیش از ۳۴۰۰۰ خانه در ونکوور بزرگ فروخته شد که در این بازه‌ی زمانی یک رکورد محسوب می‌شود. برای کسب اطلاعات بیشتر درباره بازار ملک در ونکوور پیشنهاد می‌کنیم مقاله تحلیل بازار ملک ونکوور اکتبر ۲۰۲۱ را نیز بخوانید.



به احتمال زیاد در انتهای سال، آمار تعداد خانه‌های فروخته شده در سال ۲۰۲۱ به بیشترین مقدار خواهد رسید. اما آیا واقعا این آمار تعجب آور است؟ کانادایی‌ها سال‌ها است که به سرمایه‌گذاری در بازار ملک (که همواره دولت از آن پشتیبانی می‌کند) ترغیب شده‌اند. شاید به همین دلیل است که با وجود اینکه تمام احزاب سیاسی در زمان انتخابات کمپین‌هایی برای کنترل و کاهش قیمت مسکن برگزار کردند، قیمت املاک همچنان در سپتامبر روند صعودی داشته است. البته تصور می‌کنم که همه از این امر آگاه هستند که کمپین‌های برگزار شده صرفاً نوعی خودنمایی سیاسی و جلب توجه بوده است. حزب لیبرال در نهایت دوباره نتوانست اکثریت مطلق کرسی‌ها را به دست آورد. با اینکه این حزب مجموعه‌ای از برنامه‌های جدید (که در همین گزارش آن‌ها را بررسی خواهیم کرد) را وعده داده است، این همان دولتی است که اجازه داد قیمت خانه‌ها در ۶ سال گذشته در سرتاسر کانادا ۷۰٪ رشد داشته باشد.

در زمان انتخابات هموطنان ایرانی سوالات بسیاری از من پرسیدند که به آن‌ها پاسخ دادم. آن‌ها می‌خواستند بدانند کدام یک از برنامه‌ها و سیاست‌های معرفی شده واقعا قیمت ملک را کاهش می‌دهد؟ پاسخ کوتاه من به این سوال "هیچ کدام" است. معرفی سیاست‌هایی مانند منع خریداران خارجی و عرضه‌ی خانه‌های جدید تاثیر چندانی بر روی کنترل قیمت مسکن ندارد. در واقع این هزینه‌های سرمایه‌گذاری (**cost of capital**) و در دسترس بودن خط اعتباری و وام است که قیمت خانه‌ها را کنترل و هدایت می‌کند. بیایید نگاه عمیق‌تری به این موضوع داشته باشیم. در حال حاضر تورم ۴٫۱٪ است که بیشترین میزان از سال ۲۰۰۳ به بعد بوده است. هم اکنون نیز بانک‌های بزرگ وام‌هایی با نرخ بهره‌ی متغیر ۱٫۲۹٪ ارائه می‌دهند. به عبارت دیگر، نرخ بهره‌ی واقعی شما با احتساب تورم تقریباً منفی ۳٪ است. به احتمال زیاد تا زمانی که نرخ بهره‌ی واقعی وام‌ها منفی باشد، سرمایه‌ی فراوانی به بازار

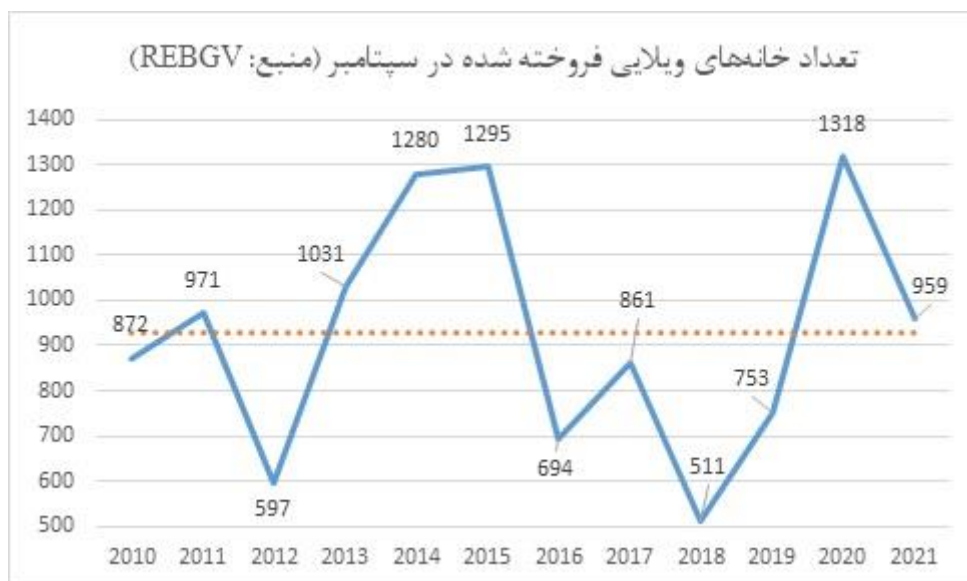
مسکن سرازیر خواهد شد. به همین سادگی. اما هنوز به ندرت در مورد آن بحث می‌شود. به شما اطمینان می‌دهم که با توجه به نرخ ۲ درصدی بازگشت سرمایه اگر نرخ سود بانکی حساب‌های پس انداز بالاتر از صفر بود تعداد سرمایه گذاران کاندو بسیار کمتر می‌بود. در حال حاضر تورم بیشتر از دو برابر هدف رسمی بانک کانادا (۲٪) می‌باشد. آیا نرخ بهره افزایش خواهد یافت؟ نه به این زودی. بر اساس آمار بانک **Bank of International Settlements**. تا سه ماهه‌ی چهارم سال ۲۰۲۰، اعتبار کلی اختصاص یافته به بخش غیر مالی برابر ۳۵۹٪ از تولید ناخالص داخلی (GDP) بود. این نسبت در کانادا و ژاپن از سایر کشورهای گروه ۲۰ (G-20) بیشتر است. اقتصاد ژاپن در دهه‌های گذشته با مشکلات زیادی مواجه بوده است. بدهی اعتبار اختصاص یافته به بخش غیر مالی ژاپن برابر ۴۱۸٪ از تولید ناخالص داخلی (GDP) است. به عبارت دیگر، آن‌ها در یک تله‌ی بدهی گرفتار شده‌اند و نتوانسته‌اند نرخ بهره را در طی بیش از دو دهه افزایش دهند. متأسفانه کانادا نیز در چنین مسیری قرار دارد. به نظر من، ما در عصر سرکوب مالی (Financial Repression) قرار داریم. بنابراین احتمالاً نرخ‌های بهره تا مدت زیادی عادی نشوند.

البته به شما پیشنهاد نمی‌کنم که برای ثروتمند شدن حتماً باید سرمایه‌ی خود را به بازار مسکن سرازیر کنید. اگرچه ارزش املاک قطعاً سیر صعودی داشته و خواهد داشت. در برخی از بخش‌های بازار قیمت خانه‌ها تا ۳۰٪ افزایش داشته است. اما اندکی احتیاط نیز لازم است. با این حال، تعداد خانه‌های موجود در بازار همچنان پایین است و به کمترین مقدار در ۲۰ سال گذشته رسیده است. همچنین نرخ بهره‌ی وام کمتر از ۲٪ است. با توجه به وضعیت فعلی، به سختی می‌توان درباره‌ی سودآور بودن بازار ملک خوش بین نبود.

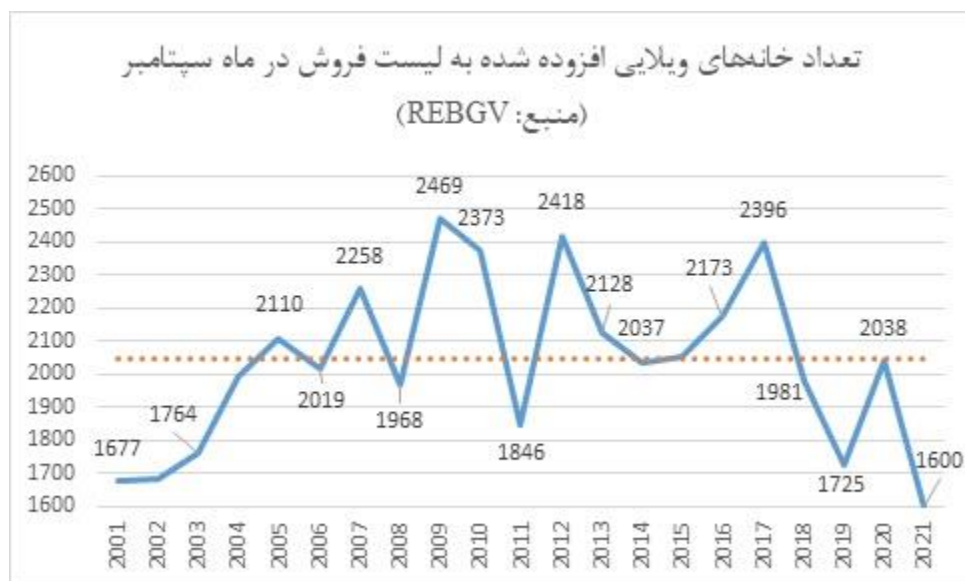
مانند همیشه بیاید نگاه عمیق‌تری به اعداد و ارقام داشته باشیم.

گزارش بازار خانه‌های ویلایی

آمار تعداد خانه‌های ویلایی فروخته شده که در سپتامبر گذشته به حداکثر رسیده بود، سپتامبر امسال با ۲۷٪ کاهش همراه بود. همانطور که پیش‌تر عنوان شد، نباید از این روند کاهشی متعجب شوید و فکر کنید که ورق برگشته چرا که مبنای مقایسه سپتامبر گذشته است که فروش بسیار زیاد بوده است. آمار خرید خانه ویلایی در ونکوور همچنان مناسب بوده و اندکی بیشتر از میانگین بلند مدت می‌باشد.



همانطور که پیش بینی شده بود، آمار خانه‌های ویلایی افزوده شده به لیست فروش روند رو به رشد همیشگی خود را در این فصل طی می‌کند. تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش در ماه سپتامبر ۳۰٪ بیشتر از آگوست بود. با این حال، با نگاه دقیق به آمار خانه‌های ویلایی افزوده شده به لیست فروش در ماه‌های سپتامبر، متوجه می‌شوید که این آمار به کمترین میزان خود در بیش از ۲۰ سال گذشته رسید.



من برای درک بهتر وضعیت بازار، همواره به متوسط زمان فروش خانه‌ها (months of inventory) توجه می‌کنم. در ماه سپتامبر، نسبت months of inventory خانه‌های ویلایی برابر ۳٫۸ بود. با این حال، اگر شما فقط به آمار خانه‌های زیر ۲٫۵

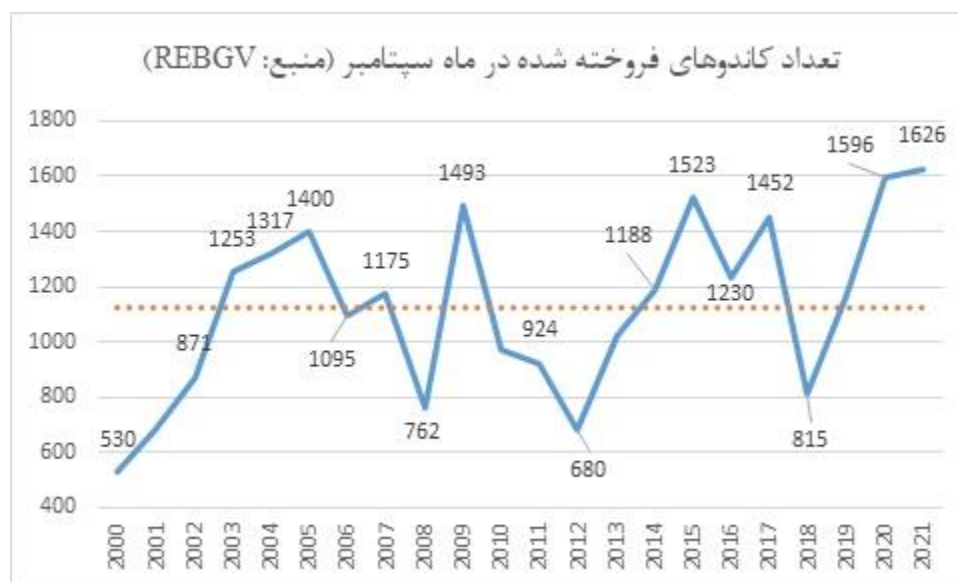
میلیون دلار توجه کنید (که اکثر خریداران به دنبال چنین خانه‌هایی هستند)، نسبت **months of inventory** برابر ۲٫۲ است که نشان می‌دهد وضعیت بازار به شدت به نفع فروشندگان است.

قیمت خانه‌های ویلایی در سپتامبر اندکی افزایش یافت. قیمت معیار خانه‌های ویلایی هم اکنون برابر ۱٫۸۲۸٫۲۰۰ دلار است که بالاترین مقدار بوده و نسبت به سپتامبر سال قبل ۲۱٪ افزایش یافته است.

به طور خلاصه، با اینکه تعداد خانه‌های ویلایی فروخته شده (نسبت به زمانی که آمار فروش به حداکثر رسیده بود) کاهش یافته است، اما همچنان تقاضای زیادی برای خرید وجود دارد و آمار خانه‌های ویلایی افزوده شده به لیست فروش همچنان پایین است. تعداد پایین خانه‌های موجود در بازار در مقایسه با خانه‌های عرضه شده باعث می‌شود که چندین پیشنهاد برای خرید هر خانه ارائه شود و این امر منجر به افزایش قیمت مسکن شده و کنترل بازار را به عهده‌ی فروشندگان قرار می‌دهد.

گزارش بازار کاندو

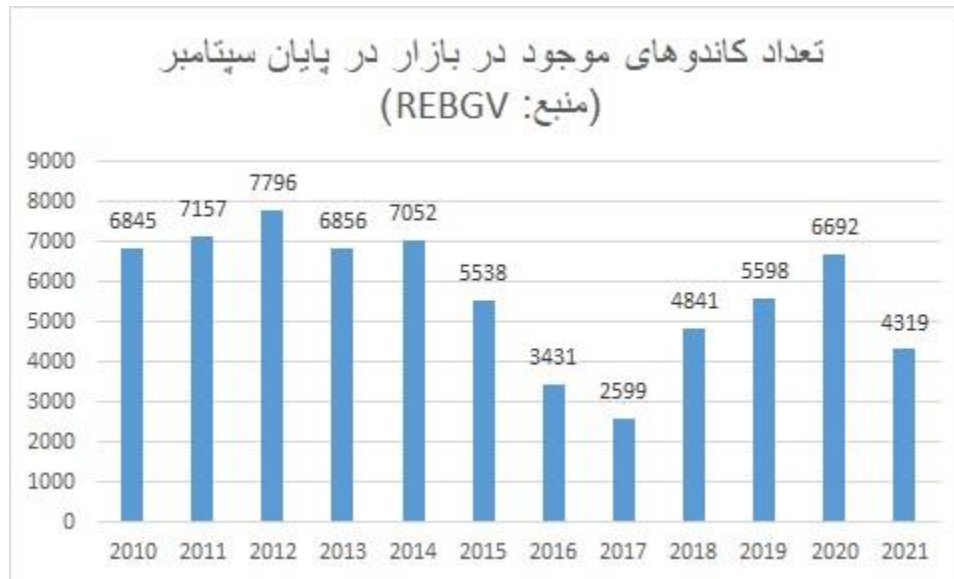
تمرکز اکثر افراد بر روی بازار خانه‌های ویلایی و تاون هاوس است. با این حال، آمار تعداد کاندوهای فروخته شده در طی چندین ماه گذشته به تدریج افزایش یافته و در ماه سپتامبر به بیشترین حد در بیش از دو دهه‌ی قبل رسیده است.



آمار تعداد کاندوهای افزوده شده به لیست فروش نسبت به سال گذشته (که به حداکثر رسیده بود)، ۱۴٪ کاهش یافت. با این حال، این آمار همچنان بیشتر از میانگین بلند مدت می‌باشد. در واقع، تعداد کاندوهای افزوده شده به لیست فروش ۱۹٪ بیشتر از میانگین ده ساله در ماه سپتامبر است.

در حال حاضر، تعداد کاندوهای فروخته شده در حال پیشی گرفتن از تعداد کاندوهای عرضه شده به بازار می‌باشد. این امر باعث می‌شود تعداد کاندوهای موجود در بازار کاهش یابد. در نظر داشته باشید که تعداد کاندوهای موجود در بازار نسبت به سال گذشته ۳۵٪ کاهش یافته است.

در ادامه نموداری از تعداد کاندوهای موجود در بازار در پایان سپتامبر را مشاهده می‌کنید.



نسبت **Months of inventory** کاندوها کاهش یافته و به ۲٫۷ رسیده است. به عبارت دیگر در ماه سپتامبر فروش یک کاندو موجود در بازار به ۲٫۷ ماه زمان نیاز داشت. البته این زمان برای کاندوهای زیر ۱ میلیون دلار کمتر است، در واقع کاندوهای زیر یک میلیون دلار زودتر فروش می‌روند. نسبت **Months of supply** (همان **months of inventory**) برای کاندوهای زیر ۱ میلیون دلار برابر فقط ۲٫۱ است.

برای درک بهتر این موضوع، این را بدانید که هرچه نسبت **months of inventory** کمتر باشد، عملاً تعداد کاندوهای موجود در بازار کمتر خواهد بود. با توجه به اینکه اکثر افراد توانایی مالی کافی برای زندگی در خانه‌ها و کاندوهای لاکچری را ندارند، به دنبال زندگی در خانه‌ها و کاندوهای معمولی (**entry level**) و ارزان‌تری می‌باشند. همانطور که در پاراگراف قبل به آن اشاره کردیم، نسبت **months of inventory** برای کاندوهای زیر ۱ میلیون دلار برابر ۲٫۱ بود! بنابراین پر واضح است که تعداد کاندوهای عرضه شده (به ارزش زیر ۱ میلیون دلار) در کمترین مقدار قرار دارد.

به این نکته توجه کنید که قیمت کاندوها در حال افزایش است. شاخص قیمت کاندو نسبت به سال گذشته با ۸٫۴٪ افزایش همراه بوده است. همچنین متوسط قیمت هر فوت مربع از کاندو برابر ۸۷۲ دلار می‌باشد که ۹٪ بیشتر از سال گذشته است. بازار کاندو به نفع فروشندگان بوده و به احتمال زیاد به روند صعودی ادامه داده و بخش عمده‌ای از فعالیت‌های ملکی به خرید و فروش کاندوهای زیر ۱ میلیون دلار اختصاص خواهد داشت.

انتخاب دوباره‌ی دولت لیبرال چه تاثیری بر روی بازار مسکن دارد؟

در انتخابات ماه سپتامبر بیش از ۶۰۰ میلیون دلار هزینه شد، اما همان نتیجه‌ی قبلی تکرار شد. یک دولت لیبرال دیگر که به حداکثر کرسی‌ها دست نیافت. این مبلغ می‌توانست صرف اقدامات بهتری مانند عرضه‌ی خانه‌های مقرون به صرفه شود. به هر حال ما اکنون

اطلاعاتی درباره‌ی جهت گیری دولت و برنامه‌ی آن برای حل مشکل مسکن در اختیار داریم. در ادامه خلاصه‌ای از برنامه‌های حزب لیبرال برای حل مشکل مسکن را مشاهده می‌کنید.

- منع خارجی‌ها از خرید یک ملک غیر تفریحی و مسکونی در کانادا برای دو سال آینده، مگر اینکه تایید شود خریدار در دو سال آینده در کانادا شاغل خواهد شد و یا به کانادا مهاجرت خواهد کرد.
- معرفی یک برنامه‌ی **Rent-to-Own** جدید، تهی‌ی ۱ میلیارد دلار وام و کمک هزینه برای توسعه و افزایش پروژه‌های **rent-to-own**
- ایجاد مالیات بردرآمد بیشتر برای کسانی که خانه‌ای خریداری کرده و پس از بازسازی آن را به فروش می‌رسانند و الزام به نفروختن خانه ۱۲ ماه پس از خرید آن.
- کاهش ۲۵ درصدی نرخ بیمه‌ی وام که به شرکت **Canadian Mortgage and Housing Corporation** پرداخت می‌شود. با استفاده از این طرح، یک فرد عادی می‌تواند به طور متوسط ۶۱۰۰ دلار پس انداز کند.
- افزایش سقف مبلغ الزام به بیمه شدن وام از ۱ میلیون دلار به ۱,۲۵ میلیون دلار و تابع تورم کردن آن.
- سرمایه گذاری به مبلغ ۴ میلیارد دلار در صندوق **Housing Accelerator Fund** که عرضه‌ی سالانه‌ی مسکن را در شهرهای بزرگ کشور افزایش می‌دهد و تا سال ۲۰۲۴-۲۰۲۵ هدف عرضه‌ی ۱۰۰,۰۰۰ خانه‌ی جدید و معمولی (**middle class**) را برآورده می‌کند. این صندوق از شهرداری‌ها پشتیبانی کرده و باعث عرضه‌ی سریع‌تر مسکن (نسبت به میانگین آن) می‌شود، زمان لازم برای دریافت تایید را کاهش می‌دهد، به تصویب آیین‌نامه‌های تغییر کاربری کمک می‌کند و توسعه با اولویت تردد در شهرها را ترویج می‌دهد.
- منع ارائه‌ی پیشنهاد خرید کورکوران (در پیشنهاد کورکوران افراد از قیمت و شرایط پیشنهاد رقیبان آگاهی ندارند).
- افزایش دائمی بودجه‌ی صندوق **National Housing Co-Investment fund** به میزان ۲,۷ میلیارد دلار در طی ۴ سال. این مقدار بیشتر از دو برابر بودجه‌ی تخصیص یافته‌ی فعلی است. این بودجه‌ی اضافه به کسانی اختصاص داده می‌شود که املاک مقرون به صرفه‌ای را می‌سازند.

منع مالکیت افراد خارجی برای دو سال آینده برنامه‌ای است که محبوبیت خاصی بین سیاستمداران پیدا کرده است. با این حال، این امر ثابت شده است که چنین برنامه‌ای تاثیر زیادی بر روی کنترل و کاهش قیمت مسکن ندارد. در استان‌های انتاریو و بریتیش کلمبیا هم اکنون مالیاتی از خریداران خارجی دریافت می‌شود. اما قیمت مسکن همچنان روند صعودی را طی می‌کند و به بیشترین مقدار رسیده است. در استرالیا و نیوزیلند نیز خرید خانه توسط افراد خارجی منع شده است. اما این دو کشور هنوز هم با بحران در بخش مسکن مواجه هستند. پول‌هایی که از خارج از کانادا می‌آیند قطعا بر روی بازار مسکن کانادا تاثیر گذاشته است. اما در نظر داشته باشید که پول خارجی معمولا توسط یک شهروند کانادایی یا شخصی که اقامت دائم کانادا را دارد آورده می‌شود و اخذ مالیات خرید املاک توسط غیر کانادایی‌ها از این افراد تقریبا غیر ممکن است. و تنها کسانی که مقیم دایم یا کانادایی نیستند این مالیات را پرداخت می‌کنند بنا به اعلام دولت بریتیش کلمبیا از تاریخ آگوست ۲۰۲۱ به بعد، سهم خریداران خارجی از خرید خانه در این استان ۱,۲٪ بوده است.

برنامه‌ی **rent-to-own** فاقد جزئیات بوده و مبهم است. این برنامه نیازمند این است که صاحب خانه‌ها و سازنده‌های خصوصی با دولت همکاری کنند. اما آیا صاحب خانه‌ها و سازنده‌ها با دولت همکاری خواهند داشت؟ احتمال دارد این برنامه به تصویب نرسد.

مالیات **anti-flipping tax** قیمت مسکن را کاهش نمی‌دهد. نظرات منفی‌ای درباره‌ی این روش از سرمایه‌گذاری (House flipping) وجود دارد. اما این روش هم اکنون در معرض مالیات سنگینی قرار دارد و کمتر از ۵٪ از خانه‌ها به این روش فروخته می‌شوند. با توجه به اینکه به شرکت‌هایی که به صورت منظم و حرفه‌ای به خرید، بازسازی و فروش خانه می‌پردازند، مالیات بر درآمد اعمال می‌شود. به عبارت دیگر، عملاً منع خرید، بازسازی و فروش خانه (house flipping) به احتمال زیاد فقط به اشخاص حقیقی که بخش ناچیزی از بازار را تشکیل داده‌اند، اعمال خواهد شد.

لیبرال‌ها طرح کاهش حق بیمه‌ی CMHC را پیشنهاد داده‌اند و می‌خواهند محدودیت وام را از ۱ میلیون دلار به ۱٫۲۵ میلیون دلار برسانند. این باعث افزایش تقاضا شده و فقط به بالا رفتن قیمت مسکن کمک می‌کند. به نظر من دولت آنقدر سهل‌انگار نیست که در زمانی چنین تغییراتی را اعمال کند که قیمت خانه‌ها سیر صعودی را در پیش گرفته است. به احتمال زیاد دولت صبر می‌کند تا بازار ملک راکد شود؛ سپس این تغییرات را ایجاد می‌کند.

به نظر من سرمایه‌گذاری به مبلغ ۴ میلیارد دلار در صندوق Housing Accelerator Fund بهترین طرح معرفی شده توسط لیبرال‌ها است. بزرگ‌ترین چالش برای عرضه‌ی خانه‌های جدید، پروسه‌ی دریافت تایید از شهرداری است. به طور متوسط ۳ سال طول می‌کشد تا یک پروژه‌ی معمولی کاندو در ونکوور تایید شود. شاید پرداخت سوبسید از طرف دولت فدرال به شهرداری‌ها برای افزایش سرعت این پروسه‌ها کافی باشد.

یکی دیگر از سیاست‌ها و طرح‌های مبهم حزب لیبرال منع پیشنهاد کورکوران است. به این نکته توجه کنید که قوانین و خدمات مرتبط به املاک در سطح استانی تنظیم می‌شود نه فدرال. با پرس و جو‌هایی که داشتم، به این امر پی بردم که برای منع پیشنهاد کورکوران هیچ تمایلی وجود ندارد. بنابراین احتمالاً نباید انتظار تغییر داشته باشید.

در پایان، افزایش بودجه‌ی صندوق National Housing Co-Investment fund را مورد بررسی قرار می‌دهیم. این صندوق برای مشارکت با سازمان‌های غیرانتفاعی‌ای استفاده می‌شود که از بودجه‌ی دولتی برای ساخت خانه‌های جدید و افزایش تعداد خانه‌های فروشی ارزان قیمت موجود در بازار استفاده می‌کنند.

بیباید ببینیم کدام یک از این طرح‌ها نتیجه می‌دهد؟ در حال حاضر بازار ملک همچنان رونق دارد و آمار تعداد خانه‌های فروخته شده در ماه سپتامبر همچنان مناسب می‌باشد. مردم هنوز هم به بازار ملک اطمینان بالایی دارند و دولت لیبرال ثابت کرده است که در زمانی که احساس نیاز کند از رونق بازار ملک پشتیبانی خواهد کرد.

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. اگر می‌خواهید با اصطلاحات به کار برده شده در این مقاله بیشتر آشنا شوید توصیه می‌کنیم مقاله [اصطلاحات بازار مسکن در کانادا](#) را دنبال کنید.