

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 هفدهم

Seventeenth Issue



چند کلمه با شما

سلام و درود بر شما همراهان محترم مجله‌ی سرای و نکوور. خوشحالم که بار دیگر فرصتی دست داد تا بتوانم از طریق انتشار مجله شماره هفده شما را با بازار ملک و نکوور آشنا کنم.



با توجه به اهمیت موضوع قیمت خانه، مقاله‌ی اول این شماره را به کمک هزینه‌ها و طرح‌های دولتی برای کاهش قیمت نهایی خانه اختصاص داده‌ام. امیدوارم از روش‌هایی که ذکر کرده‌ام نهایت استفاده را ببرید و برای مالیات‌های مختلف و همچنین خرید خانه مبلغ کمتری پرداخت کنید.

سپس شاخص‌های تورم و اقدامات اخیر دولت برای حل بحران ملک را مورد بررسی قرار می‌دهم.

خبر خوب اینکه احتمالاً روند کاهشی نرخ بهره در سال ۲۰۲۴ شروع می‌شود و فعالیت در بازار اوج می‌گیرد. در یکی از مقالات روند نرخ بهره در سال ۲۰۲۴ را بررسی می‌کنم.

در ادامه توضیحاتی درباره‌ی BC Assessment و ارزش بازاری ملک و همچنین تفاوت‌های این دو ارائه می‌دهم.

سپس نیم نگاهی به بحث افزایش نرخ جمعیت می‌اندازم و در آخر نیز هر آنچه در سند Title قید می‌شود را برایتان توضیح 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 کمک‌هزینه‌ها و طرح‌های مختص خریداران و مالکان
- ۶ عدم ارائه راه حل و فدا شدن یک خواسته برای خواسته‌ای دیگر
- ۸ نرخ بهره در سال ۲۰۲۴
- ۹ BC Assessment با ارزش بازاری ملک چه تفاوتی دارد؟
- ۱۳ بالاترین نرخ رشد جمعیت بریتیش کلمبیا از دهه‌ی ۷۰ به بعد
- ۱۴ در Title چه اطلاعاتی وجود دارد؟

مجله‌ی سرای و نکوور، شماره هفدهم

تماس با ما: +1604-506-4706

ایمیل: Moh@mohsensanei.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

کمک‌هزینه‌ها و طرح‌های مختص خریداران و مالکان

Home Buyers' Plan

خریداران واجد شرایط می‌توانند برای پرداخت مبلغ داون پیمنت حداکثر تا سقف ۳۵,۰۰۰ دلار (متاهل‌ها تا سقف ۷۰,۰۰۰ دلار) از حساب بازنشستگی RRSP خود برداشت کنند. این بدهی باید ظرف ۱۵ سال تسویه شود. خریدارانی که ازدواج یا رابطه‌شان با شکست همراه بوده است و کسانی که بدهی خود به حساب بازنشستگی RRSP را تسویه کرده‌اند، می‌توانند دوباره از این طرح استفاده کنند. در ضمن می‌توان از این طرح به همراه برنامه First Home Savings Account استفاده کرد.

برای اطلاعات بیشتر: Canada Revenue Agency

First Home Savings Account

خانه اولی‌های واجد شرایط می‌توانند سالانه تا ۸,۰۰۰ دلار و حداکثر تا ۴۰,۰۰۰ دلار به این حساب واریز کنند تا بعداً بتوانند از آن برای پرداخت داون پیمنت استفاده کنند. مبالغی که به این حساب واریز می‌شود، باعث کسر مالیات می‌شود. یعنی قبل از محاسبه‌ی مالیات می‌توانید این مبلغ را از درآمد خود کسر کنید. در ضمن به سود سرمایه (درآمدها) و بهره مالیات تعلق نمی‌گیرد. می‌توان از این برنامه به همراه طرح Home Buyers' Plan استفاده کرد.

برای اطلاعات بیشتر: www.canada.ca

CMHC First-time Home Buyers' Incentive

خانه اولی‌های واجد شرایط که درآمد سالانه‌ی خانواده‌شان کمتر از ۱۲۰,۰۰۰ دلار است و ۵٪ پول پیش داده‌اند، می‌توانند:

- ◀ ۱۰٪ از مبلغ خرید یک خانه‌ی نوساز را از طریق وام اشتراکی (shared equity mortgage) تهیه کنند.
 - ◀ ۵٪ از مبلغ خرید یک خانه‌ی چند سال ساخت را از طریق وام shared equity mortgage تهیه کنند.
- خریدار بعداً و یا در زمان فروش این وام را تسویه می‌کند. این برنامه اقساط ماهانه خریدار را کاهش می‌دهد.

برای اطلاعات بیشتر: www.cmhc-schl.gc.ca

BC Property Transfer Tax (PTT) First-Time Home Buyers' Program

شاید اگر خانه اولی‌های واجد شرایط یک خانه‌ی چند سال ساخت با قیمت حداکثر ۵۰۰,۰۰۰ دلار بخرند، از پرداخت مالیات PTT معاف شوند (نحوه‌ی محاسبه‌ی این مالیات اینگونه است: ۱٪ به ازای ۲۰۰,۰۰۰ دلار اول و ۲٪ به ازای الباقی مبلغ خرید). در ضمن اگر قیمت خرید بین ۵۰۰,۰۰۰ دلار تا ۵۲۵,۰۰۰ دلار باشد، معافیت جزئی وجود دارد. برای خانه‌های گران‌تر از ۵۲۵,۰۰۰ دلار معافیتی وجود ندارد. نهادهای خارجی

و همچنین taxable trustee ها واجد شرایط نیستند.

برای اطلاعات بیشتر: 1-888-355-2700

BC PTT Newly Built Home Exemption

شاید خریداران واجد شرایط پس از خرید یک خانه‌ی نوساز یا یک واحد نوساز که به چند بخش مجزا تقسیم شده است، از پرداخت مالیات PTT معاف شوند. البته به شرطی که قیمت واحد حداکثر ۷۵۰,۰۰۰ دلار باشد. برای خانه‌های نوسازی که قیمت آن‌ها بین ۷۵۰,۰۰۰ دلار تا ۸۰۰,۰۰۰ دلار است، معافیت جزئی وجود دارد.

برای اطلاعات بیشتر: 1-888-355-2700

First-Time Home Buyers' Tax Credit

افراد واجد شرایط که خانه‌های واجد شرایط خریدند می‌توانند در زمان پر کردن فرم مالیات بر درآمد و سود سال ۲۰۲۲ خود در line 31270 از schedule 1 مبلغ ۱۰,۰۰۰ دلار مطالبه کنند.

برای اطلاعات بیشتر: 1-800-959-8281

GST/HST New Housing Rebate

خریداران خانه‌های نوساز می‌توانند درخواست دهند که بخشی از مالیات ۵ درصدی GST به حسابشان برگردانده شود. اگر ارزش خانه حداکثر برابر ۳۵۰,۰۰۰ دلار باشد، این تخفیف مالیاتی برابر ۳۶٪ از مالیات GST است. البته حداکثر مبلغ این تخفیف برابر ۶۳۰۰ دلار است. در ضمن برای خانه‌هایی که بین ۳۵۰,۰۰۰ دلار تا ۴۵۰,۰۰۰ دلار قیمت دارند نیز تخفیف جزئی وجود دارد. اما اگر قیمت خانه بیشتر از ۴۵۰,۰۰۰ دلار باشد، هیچ مبلغی به عنوان تخفیف به حساب خریدار برگشت داده نمی‌شود.

برای اطلاعات بیشتر: 1-800-959-8287

CMHC Mortgage Loan Insurance Premium Refund

در این برنامه، تا سقف ۲۵٪ از حق بیمه به خریدارانی که بیمه‌ی وام CMHC را تهیه کرده‌اند، بازپرداخت می‌شود. همچنین شاید این برنامه امکان تمدید دوره‌ی امورتیزیشن را بدون پرداخت هزینه‌ی اضافه (جریمه) بدهد. البته اینها به شرطی است که مصرف انرژی خانه بهینه باشد و یا خریدار بازسازی‌هایی در رابطه با مصرف انرژی انجام دهد.

برای اطلاعات بیشتر: 604-731-5733

BC Home Owner Grant

این برنامه مالیات بر املاکی که مالکان باید پرداخت کنند را کاهش می‌دهد. البته به شرطی که بهای ارزیابی شده و یا ارزش partitioned value ملک حداکثر ۲/۱۲۵ میلیون دلار باشد. به ازای هر ۱۰۰۰ دلار بیشتر،

مبلغ این کمک هزینه ۵ دلار کمتر می‌شود. برنامه‌ی Home Owner Grant در سرتاسر استان به اجرا در می‌آید. مبلغ این کمک هزینه به صورت زیر است:

- ◀ ۵۷۰ دلار برای کمک هزینه‌ی عادی
 - ◀ ۷۷۰ دلار اگر خانه در مناطق شمالی یا روستایی باشد
 - ◀ حداکثر ۸۴۵ دلار برای مالکان ۶۵ ساله یا بزرگ‌تر و یا مالکان دارای معلولیت
 - ◀ حداکثر ۱۰۴۵ دلار برای مالکان ۶۵ ساله یا بزرگ‌تر و یا مالکان دارای معلولیت که خانه‌شان در مناطق شمالی یا روستایی است
- برای اطلاعات بیشتر: 1-888-355-2700

BC Property Tax Deferment Programs

برنامه تعویق مالیاتی برای سالمندان (Property Tax Deferment Program for Seniors): مالکان واجد شرایطی که بیش از ۵۵ سال سن دارند می‌توانند مالیات بر املاک خود را به تعویق بیندازند.

برنامه تعویق مالیاتی برای کسانی که مشکل مالی دارند (Financial Hardship Property Tax Deferment Program): مالکان واجد شرایطی که درآمد پایینی دارند، می‌توانند مالیات بر املاک خود را به تعویق بیندازند.

برنامه تعویق مالیاتی برای خانواده‌های دارای فرزند (Property Tax Deferment Program for Families with Children): مالکان واجد شرایطی که از کودکان زیر ۱۸ سال حمایت مالی می‌کنند، می‌توانند مالیات بر املاک خود را به تعویق بیندازند.

برای اطلاعات بیشتر: 1-888-355-2700 یا 250-387-0555

Multigenerational Home Renovation Tax Credit

خانواده‌هایی که یک واحد ثانویه را به ملک خود اضافه می‌کنند تا اعضای خانواده یا بستگان نزدیک در کنارشان زندگی کنند، می‌توانند ۱۵٪ از مبلغ بازسازی و ساخت و ساز را به عنوان اعتبار مالیاتی مطالبه کنند. البته در این برنامه سقف هزینه‌های قابل قبول برابر ۵۰,۰۰۰ دلار است.

برای اطلاعات بیشتر: www.canada.ca

Home Accessibility Tax Credit

این برنامه در سال ۲۰۲۲ و سال‌های آتی سقف هزینه‌های قابل قبول برای بازسازی خانه‌ها را دو برابر کرد و به ۲۰,۰۰۰ دلار رساند. این اعتبار مالیاتی برابر حداکثر ۳,۰۰۰ دلار است و مختص بازسازی‌ها یا تغییراتی است که رفاه و آسایش معلولان را افزایش می‌دهد.

برای اطلاعات بیشتر: www.canada.ca

Home buyers' tax credit for persons with disabilities

شاید به افرادی که یک ناتوانی جسمی دارند و یا همسر یا پارتنرشان معلول هستند، اعتبار مالیاتی مختص ناتوانان جسمی داده شود. حتی اگر خانه اولی نباشند.

برای اطلاعات بیشتر: www.canada.ca

Tax deductions for moving for work

اشخاصی که شغل جدیدی پیدا کرده‌اند و برای نزدیک شدن به محل کار به خانه‌ی جدیدی نقل مکان کرده‌اند که حداقل ۴۰ کیلومتر به محل کارشان نزدیک‌تر است، شاید بتوانند همهی هزینه‌های جابجایی شامل هزینه‌های فروش خانه، تسویه‌ی وام یا اتمام قرارداد اجاره، پرواز، اسباب‌کشی و اقامت موقت را کسر کنند (منظور کسر این مبلغ از درآمد مشمول مالیات است).

برای اطلاعات بیشتر: www.canada.ca

BC Rebate for Accessible Home Adaptations

در این برنامه، اگر مالکان برای سازگاری بیشتر تغییراتی در خانه ایجاد کنند، تا سقف ۱۷/۵۰۰ دلار به حسابشان برگشت داده می‌شود. البته باید شهروند بریتیش کلمبیا باشند و اموال و درآمد کمی داشته باشند. درخواست‌های قابل قبول شامل درخواست مالکان و یا درخواست مشترک صاحب خانه‌ها و مستاجرانی است که یکی از اعضای خانواده‌شان (که در خانه زندگی می‌کند) از یک معلولیت یا ناتوانی رنج می‌برد.

برای اطلاعات بیشتر: 1-800-257-7756 یا 604-433-2218

Home Renovation Tax Credit for seniors and persons with disabilities

این برنامه به سالمندان واجد شرایط و بالای ۶۵ سال کمک می‌کند که به منظور افزایش آسایش و رفاه (برای معلولان)، بازسازی‌های دائمی و معینی را در محل اصلی اقامت خود انجام دهند. در هر سال مالیاتی، حداکثر اعتبار قابل استرداد برابر ۱۰۰۰ دلار است. برای محاسبه مبلغ اعتبار، باید هزینه‌ی بازسازی‌های قابل قبول را بر ۱۰ تقسیم کرد. حداکثر هزینه‌های قابل قبول برابر ۱۰,۰۰۰ دلار است. فرم‌ها به صورت آنلاین در دسترس هستند.

برای اطلاعات بیشتر: 1-800-959-8281

عدم ارائه راه حل و فدا شدن یک خواسته برای خواسته‌های دیگر

تیف مک‌لم و بانک کانادا اخیر سر خط خبرها شدند. همان‌طور که انتظار می‌رفت، آن‌ها نرخ بهره را ثابت نگه داشتند. در همین حال، خانواده‌های کانادایی‌ای که زیر بار مشکلات نرخ بهره‌ی بالا کمرشان خم شده بود، به دنبال نشانه‌های مثبتی بودند و می‌خواستند بدانند کی از شر پرداخت وام با نرخ بهره‌ی بالاتر راحت می‌شوند. در هفته‌های اخیر که زمزمه‌هایی مبنی بر کاهش نرخ بهره به گوش می‌رسید، فعالیت در بازار اوج گرفت. به یاد داشته باشید هیچ خریداری دلش نمی‌خواهد چندین پیشنهاد برای خرید ملک مورد نظر آن‌ها ارائه شود.

اما آمار تورم در هفته‌های گذشته بسیار نا امید کننده بود. تورم قیمت کالا و خدمات (Headline inflation) دوباره افزایش یافت و به ۳/۴٪ رسید. اما موضوع نگران کننده‌تر این است که شاخص‌های اصلی (core measures) که بانک کانادا آن‌ها را ترجیح می‌دهد، هیچ نشانی از اعتدال و کاهش ندارند. شاخص CPI trim در ماه دسامبر از ۳/۵٪ به ۳/۷٪ افزایش یافت. این در حالی است که شاخص CPI median بدون تغییر در ۳/۶٪ باقی ماند. میزان رشد ماهانه‌ی این دو شاخص نسبت به ماه نوامبر برابر ۰/۴٪ بود (با در نظر گرفتن تصحیح فصلی داده‌ها).

شاخص shelter inflation همچنان بیشترین سهم را در تورم دارد و CPI را به مقدار ۱٪ افزایش داده است. کمبود مسکن در بازار که با افزایش آمار مهاجرت شدت یافته است، اجاره بها را ۷/۷٪ و مبلغ بهره وام مسکن را ۲۸/۶٪ افزایش داده است.

همان‌طور که در گزارش‌های قبلی اشاره کردم، افزایش جمعیت باعث افزایش اجاره بها می‌شود و در نتیجه شاخص CPI shelter inflation را افزایش می‌دهد. این نیز باعث افزایش نرخ بهره می‌شود. یعنی شاید اگر افزایش جمعیت را نداشتیم، نرخ بهره به این اندازه افزایش نمی‌یافت. چه مالک باشیم چه مستاجر، همه درگیر تورم هستیم و بابت این موضوع هزینه‌ی زیادی می‌دهیم. وقتی رشد جمعیت (تقاضا) بیشتر از منابع موجود (عرضه) باشد، چنین اتفاقی می‌افتد.

البته کسان دیگری نیز این موضوع را متوجه شده‌اند. تیم اقتصادی بانک National Bank اخیرا در گزارش خود بیان کرده است که «کانادا در تله‌ی جمعیتی‌ای گرفتار شده است که در طول تاریخ از اقتصادهای نوظهور حمایت کرده است. در حال حاضر ما زیر ساخت‌های لازم و سرمایه‌ی کافی برای افزایش جمعیت و ارتقا استانداردهای زندگی را نداریم.»

علاوه بر این، کمبود عرضه‌ی مسکن در کانادا به یک رکورد جدید رسیده است. به ازای هر ۴/۲ نفر که در سن کار هستند، فقط یک خانه در حال ساخت است.

دولت فدرال دو سال پیش از این مشکلات آگاه بود اما اقدامی انجام نداد. حال که رسانه به آن‌ها فشار آورده‌اند و انتخابات در پیش است، می‌خواهند اقداماتی انجام دهند.



Canada to limit study permits for international students

Dey 29, 1402 AP — **Canada to limit study permits for international students: internal memo.** It appears the federal government will soon assign a fixed number of ...

بر اساس یادداشت‌های داخلی Universities Canada که به دست خبرگزاری تورنتو استار رسیده است، همین امسال دولت فدرال از همه‌ی دولت‌های استانی می‌خواهد که مجوز تحصیلی را به تعداد ثابتی صادر کنند.

طبق این طرح پیشنهادی، سازمان IRCC برای صدور مجوز تحصیل سهمیه‌ی مشخصی به استان‌ها می‌دهد و هر استان تعیین می‌کند که این سهمیه‌ها چگونه بین موسسات تحصیلی مجاز تقسیم شود.

طبق نامه داخلی Universities Canada، تعداد مجوزهای تحصیلی برای دانشجویان بین المللی هنوز مشخص نشده است. اما IRCC بیان کرده است که می‌خواهند تعداد دانشجویان خارجی را به سطوح پایدارتری برگردانند. احتمالا می‌خواهند تعداد دانشجویان خارجی را کاهش دهند و این آمار را به حداقل دو سال پیش برگردانند. واکنش کالج‌های کانادا نیز طبق انتظارات بود.

کاترینا کینگ، سخنگوی سازمان کالج‌ها و انستیتوهای کانادا (Colleges and Institutes Canada) گفت: «به نظر می‌رسد که تعیین سقف برای پذیرش دانشجویان خارجی موقتا این وضعیت را آرام می‌کند. اما می‌تواند اثرات ماندگار و نامطلوبی بر جوامع ما بگذارد بخصوص اینکه می‌تواند مشکلات کمبود نیروی کار را شدیدتر کند.»

«علاوه بر این، ما تاکید می‌کنیم که دانشجویان مقصر بحران ملک کانادا نیستند. آن‌ها جزو کسانی هستند که بیشترین ضربه را دیده‌اند.»

آیا دانشجویان مقصر هستند؟ قطعا خیر. کالج‌های سطح پایین و غیر انتفاعی که در بالای یک همبرگرفروشی فعالیت دارند (این یک داستان واقعی است)، و همچنین قوانین ضعیف دولتی مقصر هستند.

رشد تعداد افرادی که اقامت موقت دارند (اکثرا دانشجویان خارجی) کاملا غیر قابل کنترل است. در ۹ ماه اول ۲۰۲۳ جمعیت به اندازه‌ی ۶۵۴۰۰۰ نفر افزایش یافت. این تقریبا ۵ برابر متوسط رشد جمعیت در سال‌های ۲۰۱۷ تا ۲۰۲۲ است.

مانند همه مشکلات زندگی، هیچ راه حلی وجود ندارد. فقط یک خواسته فدای یک خواسته‌ی دیگر می‌شود. وقت آن است که در این شلوغی فرمانروایی کنیم. به هر حال شاید این اقدامات منجر به کاهش نرخ بهره وام شما شود.

نرخ بهره در سال ۲۰۲۴

در این مقاله می‌خواهم درباره‌ی موضوع بسیار مهمی که همه درگیر آن هستند توضیحاتی ارائه دهم. این موضوع مهم چیزی نیست جز نرخ بهره در سال ۲۰۲۴.

یکی از عوامل کلیدی و تاثیرگذار بر روی نرخ بهره، تورم است. تورم در دسامبر اندکی بالا رفت که می‌تواند به دلیل مخارج فصلی باشد. اما خبرهای خوبی برایتان دارم. روند کلی تورم نزولی است. این نشانه‌ی مثبتی است. زیرا نشان می‌دهد که نرخ بهره‌ی بالا تاثیر گذار بوده است. اگر برای محاسبه‌ی نرخ تورم به بهره‌ی وام مسکن توجه نکنیم، می‌بینیم که نرخ تورم تقریباً برابر ۰.۲٪ است.

نرخ بهره‌ی Prime Rate بانک کانادا به بالاترین مقدار در سه دهه‌ی اخیر رسیده است. نگرانی‌های زیادی بخصوص در میان کسانی که نرخ ۱۸/۵٪ را در گذشته تجربه کرده‌اند وجود دارد. اما به شما این اطمینان را می‌دهم که محال است چنین نرخ بهره‌ی بالایی بدون اثر گذاشتن بر ثبات مالی اکثر کانادایی‌ها دوباره تکرار شود. احتمالاً در چرخه‌ی نرخ بهره به سقف رسیده‌ایم و یا در نزدیکی آن هستیم.

تحلیل‌گران در ابتدا پیشبینی کرده بودند که روند کاهش‌ی نرخ بهره حول و حوش مارس شروع می‌شود. اما به دلیل اقتصاد قدرتمند آمریکا و همچنین فشارهای پایدار تورم این پیشبینی را به تعویق انداخته‌اند. با این حال، انتظار می‌رود نرخ بهره در سال جاری بیش از ۱٪ و احتمالاً به مقدار ۱/۵٪ کاهش یابد. البته همان‌طور که در دو سال و نیم اخیر شاهد بوده‌ایم، این پیشبینی‌ها شاید نادرست باشند. اما احتمالاً روند نرخ بهره از اواخر بهار یا اوایل تابستان نزولی می‌شود.

در ماه گذشته شاهد کاهش نرخ بهره‌ی ثابت بوده‌ایم. نرخ بهره‌ی ثابت به طور متوسط ۰/۸٪ کاهش یافت. اما شاید روند کاهش‌ی نرخ بهره به دلیل افزایش اخیر بازده اوراق قرضه متوقف شود. با توجه به اینکه احتمال کاهش نرخ بهره وجود دارد، به مشتریان توصیه می‌کنم یا وام با بهره‌ی ثابت کوتاه مدت بگیرند یا وام با بهره‌ی متغیر. در حال حاضر، نرخ بهره‌ی ثابت ۳ ساله تقریباً برابر ۵/۳٪ است در حالی که نرخ بهره‌ی متغیر بین ۶/۲٪ تا ۷٪ است.

اگر نرخ بهره نوسان داشته باشد، نگه داشتن نرخ بهره به مدت ۱۲۰ روز برای مشتریان اهمیت دوچندانی پیدا می‌کند. این رویکرد به آن‌ها تضمین می‌کند که تا انتهای ماه می پیش تایید هستند. در ضمن از آن‌ها در برابر نوسانات بازار ملک محافظت می‌کند. جالب است بدانید که فعالیت بازار در اواخر نوامبر و دسامبر کم بود؛ اما از اوایل ژانویه شاهد افزایش تقاضا بوده‌ایم. این نشان می‌دهد که احتمالاً فعالیت‌ها در بازار اوج می‌گیرد.

همه‌ی مشاوران املاک حتماً باید آماده باشند زیرا احتمالاً سال شلوغی از نظر معاملاتی املاک در پیش داریم. با توجه به اینکه احتمالاً نرخ بهره کاهش می‌یابد، احتمالاً فعالیت در بازار ملک افزایش می‌یابد.

BC Assessment با ارزش بازاری ملک چه تفاوتی دارد؟

قیمت ارزیابی شده‌ی یک ملک (BC Assessment) لزوماً بیانگر ارزش بازاری آن نیست. در این مقاله به دو بحث BC Assessment و ارزش بازاری ملک نگاهی می‌اندازیم و با تفاوت آن‌ها آشنا می‌شویم. علاوه بر این، عوامل موثر بر این رقم‌ها را نیز بررسی می‌کنیم.

BC Assessment چیست؟

BC Assessment به معنی ارزیابی قیمت ملک است. دولت بریتیش کلمبیا به منظور محاسبه‌ی مالیات املاک، آن‌ها را مورد ارزیابی قرار می‌دهد. نهادی که مسئول ارزیابی است، ارزش یک ملک را با توجه به قیمت آن در جولای گذشته محاسبه می‌کند. از این قیمت فقط برای تعیین مالیات استفاده می‌شود و لزوماً تاثیری بر روی ارزش بازاری ملک ندارد.

BC Assessment چگونه محاسبه می‌شود؟

نمی‌توان از ارزیاب‌ها انتظار داشت که شخصاً از همه‌ی خانه‌ها بازدید کنند. بنابراین آن‌ها باید به ویژگی‌هایی توجه کنند که بیشترین تاثیر را بر روی ارزش ملک می‌گذارد. همان‌طور که گفتم، این اطلاعات از جولای گذشته کسب می‌شود.

عوامل موثر بر ارزیابی BC Assessment

- ◀ موقعیت ملک
- ◀ مساحت ملک
- ◀ مساحت زمین
- ◀ چشم انداز
- ◀ سال ساخت
- ◀ ویژگی‌هایی مانند گاراژ مسقف، گاراژ بدون سقف، کفپوش چوبی حیاط (deck)
- ◀ قیمت خرید یک خانه‌ی مشابه در همان منطقه

ابزارهای ارزیابی BC Assessment

نهادی که مسئول ارزیابی قیمت ملک در بریتیش کلمبیا است، اطلاعات متنوعی را درباره‌ی بازار ملک به شما ارائه می‌دهد. کافیست وب سایت آن‌ها مراجعه کنید و اطلاعاتی که می‌خواهید را پیدا کنید. اطلاعات ارائه شده عبارت‌اند از:

اطلاعات ملک: ارزش BC Assessment برای امسال و سال قبل، تاریخچه‌ی خرید و فروش، مساحت ملک، تعداد اتاق‌ها و توضیحات حقوقی ملک

املاک فروخته شده: می‌توانید قیمت املاکی که فروخته شده‌اند را با ارزش BC Assessment آن‌ها مقایسه کنید.

املاک همسایگان: می‌توانید ارزش BC Assessment خانه‌ی همسایگان را با هم مقایسه کنید.

اثرات BC Assessment بر روی مالیات

به این نکته توجه کنید که ارزش BC Assessment تاثیر خیلی زیادی بر روی مبلغ مالیات ندارد چراکه این موضوع بیشتر به منطقه مربوط است. در ضمن باید به خدمات جمع آوری زباله و نظافت خیابان‌ها نیز توجه شود. اگر مالیات کاهش یابد، شاید این خدمات به خوبی ارائه نشوند.

BC Assessment برای مالکان به چه معنی است؟

برای اکثر ما، ملک با ارزش‌ترین داراییمان است. بنابراین، وقتی می‌بینید قیمت ارزیابی شده‌ی ملک‌تان (BC Assessment) کمتر شده است، نگران می‌شوید. و این کاملاً قابل درک است. مخصوصاً برای خانه‌اولی‌ها یا فروشندگان. این افراد با بررسی BC Assessment ملک خود نگران می‌شوند که شاید بابت سرمایه‌گذاری‌ای که کرده‌اند، سود نکنند.

همچنین نگرانی دیگری که وجود دارد این است که اگر بدهیتان بیشتر از قیمت ارزیابی شده‌ی ملک‌تان باشد، نتوانید وام خود را تمدید کنید.

خوشبختانه، BC Assessment لزوماً بر ارزش بازاری خانه شما تاثیر نمی‌گذارد. در خصوص تمدید وام مسکن، اگر اعتبار خوبی دارید و با همان وام دهنده تمدید می‌کنید، مشکلی وجود نخواهد داشت.

ارزش بازاری ملک چیست؟

برای تعیین ارزش بازاری ملک، عوامل بیشتری نقش دارند. ارزش بازاری در واقع مبلغی است که یک خریدار حاضر است برای خرید ملک به شما بدهد. اما برای محاسبه‌ی این مبلغ باید به عوامل گوناگونی توجه کنید.

چه عواملی بر روی ارزش بازاری ملک اثر می‌گذارند؟

وقتی که یک ارزیاب از خانه‌ی شما بازدید می‌کند، برای تعیین ارزش بازاری ملک به عوامل زیر توجه می‌کند:

- ◀ موقعیت ملک شما و نزدیکی آن به راه‌های ارتباطی و امکانات رفاهی
- ◀ سال ساخت
- ◀ مساحت زمین و ابعاد زمین می‌تواند بر روی آنچه بعداً ساخته می‌شود اثر بگذارد. به عنوان مثال، مسطح بودن یا شیب‌دار بودن زمین، وجود یا عدم وجود درختان تنومند و ریشه‌دار می‌تواند بر روی

ساختمان اثر داشته باشد.

- ◀ مساحت فضای داخلی خانه و تعداد اتاق‌ها
- ◀ چیدمان و نقشه‌ی خانه‌ی شما - اینکه آیا به صورت open-plan طراحی شده است یا خیر
- ◀ هر مورد اضافی مانند پارکینگ و گاراژ، کفپوش چوبی deck، تعداد پارکینگ اختصاصی، پارکینگ مخصوص کاروان
- ◀ هرگونه بازسازی‌هایی که بر ارزش بازاری ملک تاثیر دارد. مانند تعمیر سامانه‌ی گرمایش، لوازم خانگی، کفپوش‌ها یا آب گرمکن‌ها
- ◀ نگهداری مداوم بر ارزش بازاری ملک تاثیر دارد. مانند تعمیر سقف، تمیز کردن ناودان، رنگ آمیزی مجدد و غیره
- ◀ اگر ملک شما به صورت استراتا است، شخص ارزیاب به مواردی مانند هزینه‌های نگهداری، موجودی صندوق reserve fund و لوی‌های (Levy) تصویب شده توجه می‌کند. همچنین وضعیت کلی ساختمان بررسی می‌کند و به این توجه می‌کند که آیا ساختمان به خوبی اداره می‌شود؟
- ◀ وضعیت کنونی بازار نیز بر روی ارزش بازاری ملک شما تاثیر می‌گذارد. چه بازار به نفع خریداران باشد چه فروشندگان.
- ◀ خانه‌های مشابهی که در طی ۳ ماه گذشته در منطقه به فروش رفته است.

اصلی‌ترین تفاوت بین ارزش بازاری و ارزش assessment value چیست؟

کاملاً واضح است که ارزش assessment value همیشه به ارزش بازاری ملک وابسته نیست. در ادامه دلایل این موضوع را ذکر کرده‌ام.

۱. شخص ارزیاب برای ارزیابی قیمت ملک (assessment) به صورت حضوری از ملک شما بازدید نمی‌کند. اما وقتی نوبت به خرید یک ملک می‌رسد، به صورت حضوری از خانه‌ها بازدید می‌شود. بازدید حضوری تاثیر بسیار زیادی بر ارزش بازاری ملک دارد.
۲. برای تعیین ارزش بازاری عوامل بسیار بیشتری بررسی می‌شوند.
۳. همان‌طور که در سال گذشته شاهد بودیم، ظرف شش ماه تغییرات زیادی می‌تواند اتفاق بیفتد. مواردی که بر روی ارزش املاک در ماه جولای اثر می‌گذاشت، شاید تا ماه ژانویه به کلی تغییر کنند. اما در مورد ارزش بازاری ملک، ارزش گذاری به صورت لحظه‌ای انجام می‌شود و ارزش واقعی ملک در همان لحظه تعیین می‌شود.

خانه‌ی من چقدر ارزش دارد؟

با اینکه B.C. assessment یک دید کلی درباره‌ی ارزش ملک به شما می‌دهد، اما این ارزیابی فقط با اهداف مالیاتی انجام می‌شود و هدف دولت از انجام این کار این است که مالیات ملک شما را تعیین کند. حتی شاید در برخی از موارد، B.C. assessment دو ملک مشابه با هم برابر نباشد. این قیمت که

دولت برای اهداف مالیاتی تعیین می‌کند، به ارزش بازاری ملک شما ربطی ندارد. اگر به هوم اپرایزل home appraisal نیاز دارید باید بدانید که خودتان نمی‌توانید از پس انجام آن برآیید. بهتر است از متخصصان بخواهید این کار را برایتان انجام دهند.

چه زمانی می‌توانید اپرایزل را انجام دهید؟

یک ارزیاب ملک (real estate appraiser) به شما کمک می‌کند تا با ارزش واقعی بازاری ملک خود آشنا شوید. این کار در موارد زیر بسیار سودمند است:

- ◀ اگر به فکر فروش ملک‌تان هستید و می‌خواهید ارزش بازاری آن را بدانید.
- ◀ اگر می‌خواهید خانه بخرید و نمی‌خواهید پول بیشتری بدهید.
- ◀ اگر می‌خواهید وام مسکن خود را با شرایط جدید تمدید کنید.
- ◀ اگر به دنبال تهیه بیمه‌ی مسکن هستید.

مزایای appraisal چیست؟

اگر می‌خواهید خانه‌ی خود را بفروشید، ارزیابی قیمت ملک به شما کمک می‌کند که دید درست و واقعی‌ای از قیمت درخواستی برای فروش ملک خود داشته باشید. در این صورت با اتخاذ استراتژی‌های مناسب فروش، ملک شما سریع‌تر فروخته می‌شود و برای مدت زمان زیادی در بازار نخواهد ماند.

انجام ارزیابی برای موسسه‌های وام دهنده نیز مزایایی دارد. به عنوان مثال این موسسه‌ها مطمئن می‌شوند که وامی که به خریداران اعطا می‌کنند، کافی است و بیشتر از حد تعیین شده نیست.

اگر درباره‌ی ارزش بازاری ملک و ارزش B.C. assessment نگرانی‌هایی دارید، بهتر است با یک مشاور املاک خبره مشورت کنید. مشاوران املاک مواردی را به شما گوش‌زد می‌کنند که بعداً به کارتان می‌آید. به عنوان مثال می‌توانید با استفاده از توصیه‌های آن‌ها ارزش ملک خود را افزایش دهید و آن را با قیمت بیشتری بفروشید.

بالاترین نرخ رشد جمعیت بریتیش کلمبیا از دهه‌ی ۷۰ به بعد

طبق گزارشات سازمان BC Stats، نرخ رشد جمعیت بریتیش کلمبیا به دلیل اهداف مهاجرتی کانادا نسبت به سه سال گذشته افزایش یافته است. در سال ۲۰۲۲ نزدیک به ۱۵۰,۸۰۰ نفر مهاجر به این استان وارد شدند که حدود ۵۲,۰۰۰ نفر آنان کسانی بودند که می‌خواستند برای همیشه در این استان بمانند. در سال ۲۰۲۳ نرخ رشد سالانه‌ی جمعیت بریتیش کلمبیا بیش از ۳٪ بود که بیانگر بیشترین نرخ رشد جمعیت از دهه‌ی ۷۰ به بعد است.

این گزارش نشان می‌دهد که نرخ رشد طبیعی جمعیت از سال ۲۰۰۹ تا کنون به صورت تدریجی در حال کاهش بوده است. در سال ۲۰۲۱ برای اولین بار نرخ مرگ و میر در بریتیش کلمبیا از نرخ زاد و ولد پیشی گرفت و باعث شد که نرخ رشد طبیعی جمعیت منفی شود. همانند کل کانادا، جمعیت بریتیش کلمبیا نیز در حال پیر شدن است. در سال ۲۰۲۲، متوسط سن ساکنان بریتیش کلمبیا ۴۲٫۳ سال بود. این در حالی است که متوسط سن ساکنان کانادا ۴۱٫۷ سال بود.

با توجه به اینکه آمار رشد طبیعی جمعیت کانادا کاهش یافته است، مهاجرت به اصلی‌ترین عامل افزایش جمعیت کشور تبدیل شده است. در سال ۲۰۲۲ افزایش جمعیت کانادا به یک رکورد رسید و بیش از یک میلیون نفر به این کشور مهاجرت کردند.

۹۵٫۸٪ از این افزایش سهم مهاجرت‌های بین‌المللی بود. با اینکه کانادا در بین کشورهای گروه G۷ یکی از کمترین نرخ‌های زاد و ولد را دارد، بیشترین نرخ افزایش جمعیت را به خود اختصاص داده است. در سه ماه‌ی آخر سال ۲۰۲۳ ساکنان موقت تقریباً ۸٫۲٪ جمعیت بریتیش کلمبیا را تشکیل داده بودند.

طبق پیش‌بینی‌های اخیر سازمان BC Stats، انتظار می‌رود که جمعیت بریتیش کلمبیا تا سال ۲۰۴۶ به رشد خود ادامه دهد و از ۵/۵ میلیون در سال ۲۰۲۳ به ۷/۸ میلیون در سال ۲۰۴۶ برسد. در ضمن پیش‌بینی می‌شود که تا سال ۲۰۳۲ حدود ۱ میلیون نفر به جمعیت بریتیش کلمبیا افزوده شود.

این گزارش محل سکونت مهاجران بریتیش کلمبیا را نیز بررسی کرده است. از بین ۱۹۷,۳۵۵ مهاجری که بین سال‌های ۲۰۱۶ تا ۲۰۲۱ به بریتیش کلمبیا مهاجرت کردند، ۷۸٫۴٪ از آن‌ها در مترو ونکوور ساکن شدند. پس از ونکوور، ویکتوریا دومین مکان محبوب بین مهاجران بود و ۵٫۱٪ از این افراد یا به عبارت دیگر تقریباً ۱۰,۰۰۰ نفر از این مهاجران در ویکتوریا ساکن شدند.

در Title چه اطلاعاتی وجود دارد؟

مالکیت زمین که به آن مالکیت fee simple هم می‌گویند، توسط کارمندان و بازرسانی که در دفاتر LTSA کار می‌کنند، ثبت می‌شود. پس از ثبت مالکیت، سند زمین (title زمین) به نام مالک صادر می‌شود و چنین اطلاعاتی در آن قید می‌شود: ۱- اطلاعات مالک/ مالکان (کسی یا کسانی که مالکیت fee simple به نامشان ثبت شده است) ۲- توضیحات حقوقی قطعه زمین ۳ - کد شناسایی قواره زمین PID ۴- انواع charge ۵- هر یادداشت حقوقی ای (legal notations) که علیه title ثبت شده است.

انواع مالکیت: یک شخص می‌تواند به تنهایی مالک یک قواره زمین باشد. اما می‌تواند به همراه یک یا چند نفر دیگر به دو صورت joint tenant یا tenant-in-common نیز مالک زمین باشد. در مالکیت joint tenancy، حق survivorship وجود دارد. یعنی اگر یکی از مالکان فوت کند، سهم او پس از صدور گواهی فوت بین سایر مالکان تقسیم می‌شود. اما در مالکیت tenant-in-common، اگر یکی از مالکان فوت کند، سهم او از زمین به وراثت می‌رسد نه به سایر مالکان. اگر شخصی بخواهد به صورت joint tenant مالک قواره‌ای از زمین بشود، این موضوع باید بر روی اسناد نقل و انتقال و همچنین بر روی title قید شود. در غیر این صورت، مالکیت او به صورت tenancy-in-common خواهد بود. بهتر است برای کسب اطلاعات بیشتر با متخصصان حقوقی مشورت کنید.

اطلاعات موجود در بخش property description: اطلاعاتی که در این بخش ثبت می‌شود منحصر به فرد است و معمولاً شامل یک lot number، چندین عدد توصیفی و یک plan number است. در ضمن یک ملک با کد منحصر به فرد و ۹ رقمی PID نیز شناسایی می‌شود. شاید آدرسی که در title قید شده است آدرس civic address ملک شما باشد؛ شاید هم اینگونه نباشد. پس اگر می‌خواهید از طریق سامانه‌ی myLTSA یا به صورت حضوری در پیشخوان دفتر land title office یک title search انجام دهید، نمی‌توانید از آدرس civic address استفاده کنید. البته برای یافتن موقعیت زمین در نقشه‌ی ParcelMap BC می‌توانید از آدرس civic address استفاده کنید. سپس توضیحات حقوقی ملک، کد PID و سایر اطلاعات زمین به شما ارائه می‌شود.

Charges, Liens, and Interests: در یک title علاوه بر اطلاعات مالک، منافع حقوقی و یا chargeهایی که علیه title ثبت شده است نیز قید می‌شود. این chargeها باید رسماً و توسط LTSA علیه title ثبت شود. در غیر این صورت با عنوان encumbrances شناخته می‌شوند. این شارژها عبارت‌اند از: Mortgages, Statutory rights of way, Easements, Covenants, Judgments, Leases, Claims of Builders Liens.

Evidence of the Registered Owner's Interest: سند یا Title مدرکی برای اثبات منافع مالک (مالک رجیستر شده) از زمین است. در گذشته titleها در کتاب absolute fees یا indefeasible fees ثبت و نگهداری می‌شدند. اما امروزه titleها توسط سامانه‌های کامپیوتری ایجاد می‌شوند و در همین سامانه‌های کامپیوتری نیز نگهداری می‌شوند. ایمنی این سامانه‌ها بالا است. هر وقت منافی از یک ملک ایجاد می‌شود (مانند leases, statutory rights of way, easements و restrictive covenants) یا ملکی یا منافی به فروش می‌رسد، کارمندان LTSA مالکیت را تایید می‌کنند. البته این کار مطابق با سامانه‌ی ثبت Title بریتیش کلمبیا (Torrens system) انجام 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 شانزدهم

- کشیده شدن مردم به گرداب نرخ بهره
- قوانین جدید برای خانه‌های اجاره‌ای کوتاه مدت
- اجازه ساخت حداکثر ۶ واحد در یک قطعه زمین
- اثرات فرم افشاییه PDS بر روی وام مسکن

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.

