

## تحلیل بازار ملک در ماه جون ۲۰۲۲

در این گزارش همانند ماه‌های گذشته تورم و نرخ بهره را در کانون توجه قرار داده‌ام. نرخ تورم بسیار بالا است و بانک مرکزی در تلاش است که آن را کنترل نماید. بانک مرکزی اکنون یک ماموریت غیر ممکن دارد و باید بدون ایجاد رکود اقتصادی و بدون هیچ اشتباهی در امور مالی، با هدف کاهش قیمت کالاها (انرژی)، میزان تقاضا را کاهش دهد. به یاد داشته باشید که کانادا در میان کشورهای گروه ۲۰ یکی از بدترین ترانامه‌ها را دارد و نسبت کل بدهی غیر مالی (non-financial debt) آن به تولید ناخالص داخلی (GDP) بیش از ۳۵۰٪ می‌باشد. خانوارها، شرکت‌ها و دولت‌ها در کانادا برای سرمایه‌گذاری وام‌های زیادی دریافت کرده‌اند. به همین علت است که به دلیل پایین بودن هزینه‌ی دریافت وام، قیمت املاک در ونکوور و تورنتو بیشتر شده است. اما این وضعیت خیلی ادامه نخواهد داشت چراکه نرخ بهره در حال افزایش است. بیا بید دقیق‌تر به اعداد و ارقام نگاه کنیم. قیمت معیار یک خانه در ونکوور بزرگ (که قیمت یک خانه‌ی معمولی را در میان انواع ملک را تعیین می‌کند) تا انتهای ماه می برابر ۱,۲۶۱,۱۰۰ دلار بوده است.

فرض کنیم شما یک وام با سود ثابت ۵ ساله و دوره‌ی amortization ۳۰ ساله دریافت می‌کنید و نسبت وام دریافتی به ارزش خانه (نسبت LTV یا Loan to Value) برابر ۸۰٪ می‌باشد. در این صورت، با توجه به اینکه اکنون نرخ بهره برابر ۴/۵٪ است، پرداختی ماهانه‌ی شما برابر ۵,۰۸۷ دلار خواهد بود. حال همین شرایط را در نظر بگیرید؛ اما فرض کنید که نرخ بهره برابر ۲/۵٪ باشد (تا همین ۴ یا ۵ ماه پیش نرخ بهره برابر این مقدار بود) که معنی آن پرداخت هزینه اضافه بر سازمان ۱,۱۰۷ دلار در ماه به نسبت چند ماه پیش خواهد بود. به عبارت دیگر، شما همان خانه را خریداری می‌کنید، اما باید ماهانه مبلغ ۱۱۰۰ دلار بیشتر پرداخت کنید.

بنابراین کاهش شدید تقاضا در بازار ملک نباید تعجب آور باشد. آمار فروش خانه‌ها در ونکوور بزرگ نسبت به می گذشته ۳۲٪ کاهش یافته است که ۱۱٪ کمتر از میانگین ۱۰ ساله است. در چند وقت اخیر یکی از معضلات مردم توانایی مالی پایین آن‌ها برای خرید بوده است و حال افزایش نرخ بهره فقط اوضاع را وخیم‌تر کرده است. در حال حاضر بسیاری از خریداران به امید کاهش قیمت مسکن هستند تا حداقل بخشی از هزینه‌های وام جبران شود.

با این حال، بانک کانادا می‌خواهد در ماه جون نرخ بهره را دوباره به مقدار 50bps افزایش دهد. بانک کانادا پس از اعلام این خبر، در نشست مطبوعاتی توضیحاتی پیرامون این مسائل ارائه داد. آنگونه که به نظر می‌رسد، بانک کانادا حاضر است به منظور کاهش تورم، یک رکود اقتصادی ایجاد کند. به زودی صحت و سقم این موضوع را متوجه خواهیم شد.

در حالی که تقاضا برای خرید خانه کاهش یافته است، بازار اجاره‌ی خانه داغ می‌باشد. بر اساس گزارش‌های Zumper، که یکی از بزرگ‌ترین پلتفرم‌های اجاره‌ی ملک در شهر است، متوسط اجاره بهای کاندوهای یک خوابه نسبت به سال گذشته ۱۵٪ افزایش یافته و اکنون به ۲,۳۰۰ دلار رسیده است. با

توجه به گفته‌های مدیران املاک، درخواست‌های اجاره در حال افزایش می‌باشد و مستاجران معمولاً برای اجاره‌ی یک خانه با هم به رقابت می‌پردازند. در نظر داشته باشید که اجاره بها در تمام مناطق در حال افزایش است. در جدول زیر که توسط پلتفرم Liv Rent تهیه شده است، متوسط اجاره بها در مناطق مختلف مشخص گردیده است.

شهر / شهر داری	یک خوابه	دو خوابه	سه خوابه
Vancouver	۲,۳۶۷ دلار	۳,۲۸۵ دلار	۴,۳۳۴ دلار
Langley	۱,۷۷۷ دلار	۲,۲۸۸ دلار	۳,۰۲۲ دلار
Burnaby	۲,۱۱۶ دلار	۲,۸۰۹ دلار	۳,۰۴۹ دلار
Surrey	۱,۶۴۸ دلار	۲,۱۴۳ دلار	۲,۷۷۶ دلار
Richmond	۲,۰۷۰ دلار	۲,۷۴۰ دلار	۳,۶۴۹ دلار
North Vancouver	۲,۳۸۵ دلار	۳,۱۸۹ دلار	۴,۵۶۰ دلار
West Vancouver	۲,۴۶۱ دلار	۳,۴۶۱ دلار	۴,۸۸۵ دلار
Coquitlam	۱,۸۵۰ دلار	۲,۳۵۹ دلار	۳,۰۲۴ دلار
New Westminister	۱,۸۲۹ دلار	۲,۲۷۲ دلار	۳,۵۰۳ دلار

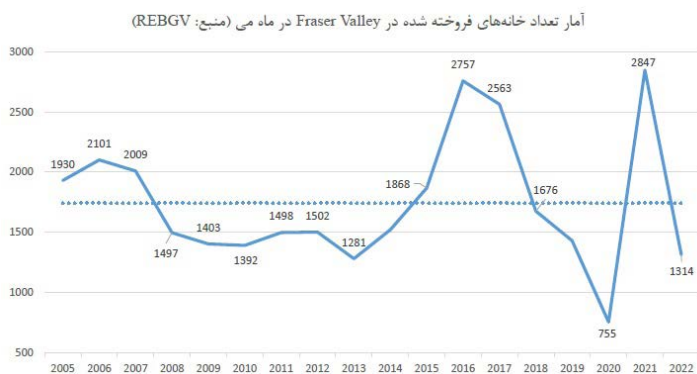
اگر شما صاحب خانه‌اید و بابت افزایش نرخ بهره‌ی وام نگرانید، افزایش اجاره بها می‌تواند تا حدودی این افزایش در پرداختی‌های ماهانه‌ی شما را جبران نماید.

## روند کاهشی بازار در مناطق غیر مرکزی شهر

همان‌طور که در گزارش ماه پیش بیان کردیم، مناطق غیر مرکزی شهر تحت فشار هستند. افزایش نرخ بهره و روند رو به رشدی که نهایتاً باید کند می‌شد، همزمان بازار را تحت تاثیر قرار داده‌اند. آمار فروش خانه‌های Fraser Valley نسبت به می گذشته ۵۴٪ کاهش یافت. البته در نظر داشته باشید که آمار

فروش خانه در می گذشته به بالاترین میزان رسیده بود. بنابراین این مقایسه تقریباً گمراه کننده است. اما همچنان آمار فروش خانه در ماه می ۲۵٪ کمتر از میانگین بلند مدت بود.

درک اصلاح سریع قیمت‌ها نیاز به هوش بسیار بالایی ندارد. در ادامه می‌توانید به صورت خلاصه اصلاح قیمت خانه‌های ویلایی در مناطق غیر مرکزی شهر را ببینید. متوسط کاهش



قیمت خانه‌های ویلایی از مقدار حداکثر برابر است با:

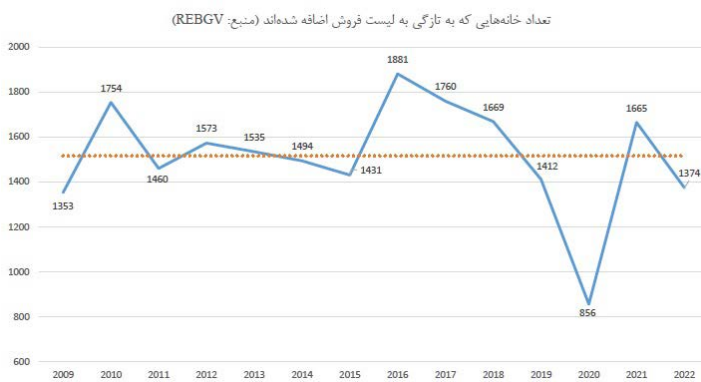
Surrey: -15%

Abbotsford: -14%,

Langley: -13%

جالب است بدانید که تعداد خانه‌های جدید لیست شده همچنان افزایش نیافته است. به عبارت دیگر، اصلاح یا کاهش قیمت ملک به دلیل افزایش تعداد خانه‌های لیست شده نبوده است. با اینکه نرخ بهره افزایش یافته است، فروشندگها وحشت زده نشده‌اند و خانه‌های خود را به لیست فروش اضافه نکرده‌اند (به عبارت دیگر، افزایش نرخ بهره تاثیری در افزایش آمار خانه‌های لیست شده نداشته است).

به بیان ساده‌تر، دلیل اصلاح قیمت ملک این است که تقاضا کاهش یافته است و دیگر سمت و سوی گذشته را ندارد. این عوامل فروشندگان را تشویق می‌کند که پیشنهادهایی با مبالغ پایین‌تر را بپذیرند. همان‌طور که در شکل روبرو مشخص است، تعداد خانه‌های ویلایی افزوده شده به لیست فروش در Fraser Valley نسبت به سال گذشته ۱۷٪ کاهش



یافته است. در واقع آمار خانه‌های جدید لیست شده در این مقطع از سال کمتر از میانگین بلند مدت می‌باشد.

بنابراین در حال حاضر آمار تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش بسیار پایین می‌باشد و در عین حال تقاضا نیز به سرعت کاهش یافته است. نسبت MOI این وضعیت را به بهترین نحو نشان می‌دهد. این نسبت که در ماه دسامبر بسیار کم و برابر ۰/۷ بود، در ماه می به ۴/۶ رسیده است. حتی اگر آمار تعداد خانه‌های جدید لیست شده بیشتر نشود، این امکان وجود دارد که موجودی خانه‌ها در بازار افزایش یابد. برای کاهش قیمت املاک نیاز نیست که حتما آمار خانه‌های لیست شده به شدت افزایش یابد. فقط کافیست که تقاضا کمتر شود.

## کنسل شدن پروژه‌ها

معمولا تغییرات در بازار پیش خرید نسبت به بازار خانه‌های چند سال ساخت با اندکی تاخیر همراه است. کاهش تقاضا در بازار خانه‌های چند سال ساخت و در نتیجه کاهش قیمت‌ها باعث می‌شود که در نهایت قیمت خانه‌های پیش فروش کاهش یابد.

با توجه به اینکه سرمایه گذاران سهم قابل توجهی در بازار پیش خرید داشته‌اند، سمت و سوی بازار

بسیار مهم می‌باشد. بازار خانه‌های پیش فروش در ۱۸ ماه گذشته بسیار پر رونق بوده است اما اکنون فعالیت در این بخش از بازار در حال کاهش است.

حال بیایید فرض کنیم که شما یک سازنده هستید. اگر هزینه‌های ساخت و ساز بالا باشد و بانک مرکزی نرخ بهره را افزایش داده و در نتیجه تعداد خریداران (تقاضا) کاهش یابد، چه خواهید کرد؟ پاسخ بسیاری از سازندگان این است که از ادامه‌ی فعالیت منصرف می‌شوند. این وضعیت هم اکنون در حال عملی شدن است.

لازم به یادآوری است که سازندگان به منظور تامین هزینه‌های ساخت و ساز و همچنین پیروی از قوانین دولت استانی بریتیش کلمبیا، باید ۶۰٪ از واحدها را در عرض ۱۲ ماه به فروش برسانند. اگر نگرانید که شاید به این هدف نرسید، یا حس می‌کنید که نمی‌توانید هزینه‌های ساخت و ساز یا هزینه‌های تامین مالی را به خریدار منتقل کنید، باید جدا به فکر امکان سنجی یا سودآوری یک پروژه‌ی جدید باشید. نتیجه‌گیری اصلی‌ای که در اینجا می‌شود کرد این است که نه تنها فروش خانه به مقدار قابل توجهی کند می‌شود بلکه به زودی بازار مسکن راکد خواهد شد. این خبر خوبی نیست چرا که بیش از ۸۰٪ از رشد واقعی GDP در ۵ سال گذشته در کانادا مربوط به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و مصرف خانوار بوده است. سرمایه‌گذاری مسکونی در کانادا تقریباً برابر ۱۰٪ از GDP است و بانک کانادا در نظر دارد که آن را کاهش دهد.

به یاد داشته باشید که هنوز خیلی زود است، اما با توجه به نقش مهم بازار مسکن در کل اقتصاد، ارزش رصد کردن را دارد.

## بررسی وام مسکن

بازدهی اوراق ۵ ساله‌ی کانادا که قیمت وام ۵ ساله با سود ثابت را تعیین می‌کند، اکنون برابر ۳٫۸٪ است که بالاترین مقدار از مارس ۲۰۰۸ به بعد می‌باشد.

در حال حاضر کمترین نرخ بهره برای وام بیمه نشده‌ی ۵ ساله با بهره ثابت برابر ۴٪ است و فاصله‌ی زیادی با ۵٪ ندارد. بیش از یک دهه است که نرخ بهره به این میزان نرسیده بود. همان‌طور که در ابتدای این گزارش بیان کردم، این موضوع بزرگ‌ترین دلیل برای کاهش فعالیت در بازار ملک است. حال بسیاری از مردم از من می‌پرسند که باید چه کاری انجام دهند؟ وام با نرخ بهره‌ی ثابت بگیرند یا نرخ بهره‌ی متغیر؟

اگر مطمئنید که در ۵ سال آینده خانه‌ی خود را عوض نخواهید کرد، معمولاً دریافت وام با نرخ بهره‌ی ثابت گزینه‌ی بهتری خواهد بود. با این حال، بیش از ۵۰٪ از کانادایی‌ها صبر نمی‌کنند که موعد ۵ ساله وام آن‌ها تمام شود و پیش از اتمام موعد مقرر، قرارداد وام خود را فسخ می‌کنند و گاهی به دلیل فسخ پیش از سررسید متحمل جریمه‌های زیادی می‌شوند.

معمولاً و مخصوصاً اخیراً وام‌های با بهره‌ی متغیر با نرخ پایین‌تری اعطا می‌شدند. به همین دلیل است که بیش از ۶۰٪ از وام‌هایی که در یک سال گذشته به مردم اعطا می‌شد، دارای بهره‌ی متغیر بود.

موضوعی که مهم است و باید بدانیم این است که بسیاری از وام‌های با بهره‌ی متغیری که در بانک‌های بزرگ (همراه با بانک‌های Scotia و First Nation) به مردم اعطا می‌شود، پرداختی ماهانه‌ی ثابتی دارند. به عبارت دیگر، افزایش نرخ بهره، به معنی افزایش مبلغ اقساط ماهانه نیست. در اینگونه از وام‌ها، پرداختی ماهانه ثابت می‌ماند؛ اما با افزایش نرخ بهره، بخش بیشتری از پرداختی ماهانه صرف پرداخت بهره‌ی وام می‌شود و سهم اصل وام از هر قسط کاهش می‌یابد.

معمولا وام‌های با نرخ بهره‌ی متغیر و پرداختی ثابت دارای بندی هستند که بر اساس آن اگر نرخ بهره به مقدار 350bps افزایش یابد، این بند می‌تواند فعال شود. به عبارت دیگر، اگر در زمان دریافت این وام، نرخ بهره برابر 1/5٪ باشد و سپس به 4٪ برسد، این بند در قرارداد وام شما باعث می‌شود که وام دهنده در صورت تمایل پرداخت ماهیانه بیشتری از شما مطالبه کند. اگرچه این احتمال برای اکثر افراد بسیار پایین است اما حتما به مورد زیر توجه کنید:

زمانی که بخواهید وام خود را تمدید کنید، مقدار کمتری از اصل وام بازپرداخت خواهد شد. در واقع الباقی بدهی شما با نرخ‌های رایج (معمولا بالاتر) تمدید خواهد شد و الباقی بدهی شما با گذشت زمان و پرداخت اقساط کاهش خواهد یافت. به عنوان مثال، اگر دوره‌ی amortization وام شما 30 ساله بوده باشد، پس از گذشت 5 سال وام خود را با دوره‌ی amortization 25 ساله تمدید خواهید کرد. به عبارت دیگر، دو عامل باعث می‌شود که پرداختی‌های ماهانه‌ی شما افزایش یابد. یکی نرخ بهره‌ی بالاتر و دیگری الباقی بدهی که مبلغ بالایی داشته و باید در عرض 25 سال تسویه شود نه 30 سال.

البته همواره می‌توان به جای تمدید، مجدداً به دریافت وام اقدام کرد و وامی با دوره‌ی amortization 30 ساله دریافت کرد. اما این گزینه مستلزم آن است که دوباره شرایط دریافت وام را داشته باشید. اگر وام گیرندگان نگران این موضوع باشند که در زمان تمدید، الباقی بدهی یا پرداختی‌های ماهانه‌ی آن‌ها بسیار بیشتر از انتظارات است، همواره می‌توانند به منظور تسویه‌ی زودتر بدهی، پرداختی‌های خود را تسریع بخشند. در واقع برخی از بانک‌ها به وام گیرندگان اجازه می‌دهند که سالانه تا سقف 20٪ از بدهی خود را به صورت یکجا به بانک بپردازند.

به هر حال، شاید هضم این موضوع اندکی دشوار باشد اما در حال حاضر اگر وام خود را تمدید کنید، با افزایش هزینه‌های وام (افزایش نرخ بهره) مواجه خواهید شد. با توجه به اینکه نرخ بهره در 30 سال گذشته به طور متوسط همواره در حال کاهش بوده است، این موضوع یک اتفاق نادر خواهد بود. در نتیجه، پیش‌بینی می‌شود که شاخص Debt service ratios در سه ماهه‌ی نخست سال 2023 به بالاترین مقدار برسد.

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 سرمایه گذاری 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.