

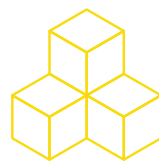
مجله تخصصی سرای ونگوور Saraye Vancouver

Persian Real Estate Magazine

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

شماره سیزدهم

Thirteenth Issue



چند کلمه با شما

سلام و درود بر شما همراهان محترم
مجله‌ی سرای ونکوور. با شماره‌ی سیزدهم
مجله‌ی ونکوور در خدمت شما هستیم.
در این شماره ابتدا بازار اجاره را مورد
بررسی قرار داده‌ام و دو اندیکاتور جدید
CMHC را به شما معرفی می‌کنم. این دو



اندیکاتور قدرت ما برای تحلیل دقیق‌تر بازار اجاره را افزایش می‌دهد.
سپس دلایل کاهش تقاضا برای دریافت وام را بررسی می‌کنم و بعد از آن بر روی
موضوعاتی مانند تورم و افزایش نرخ بهره تمرکز می‌کنم.
در ادامه، همانند شماره‌های پیشین مجله‌ی سرای ونکوور، وضعیت کنونی بازار
ملک را تحلیل می‌کنم و روند آن را برایتان شرح می‌دهم. اگر قصد خرید و فروش
دارید، با خواندن این مطالب علاوه بر آشنایی با بازار ملک، می‌توانید تصمیمات
منطقی‌تری بگیرید.

در انتها نیز خبر خوبی برای خریداران دارم و آن هم این که شفافیت معاملات بالا
رفته است و اگر در رقابت باشید، ریل‌تور فروشنده باید ظرف ۲۴ ساعت اعلام کند
که چند آفر گرفته است. شفافیت چیزی هست که لازم داریم.
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 اندیکاتورهای جدید برای بررسی وضعیت بازار اجاره
- ۶ کاهش آمار وام‌های اعطایی
- ۷ زمان به سرعت در حال سیری است
- ۹ افزایش قیمت ملک در ونکوور با شروع بازار تابستان
- ۱۱ شروع قدرتمند بازار بریتیش کلمبیا در تابستان و افزایش بهره
- ۱۲ افزایش شفافیت در معاملات
- ۱۳ افزایش نرخ بهره

مجله‌ی سرای ونکوور، شماره سیزدهم

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

اندیکاتورهای جدید برای بررسی وضعیت بازار اجاره

کوبین هیوز (معاون رئیس اقتصاد CMHC) عضو گروهی از محققان و اقتصاددانان حوزهی ملک است. این گروه در نظر دارند که محرکها و موانع بازار و همچنین اثرات آنها بر قیمت ملک را به کاناداییها توضیح دهند و درک مردم را از این مسائل افزایش دهند. او همچنین به همراه گروهی از محققان و آنالیزورهای سرتاسر کشور در حال بررسی «موانع عرضهی مسکن» و «یافتن راه حل های مناسب برای افزایش عرضه» هستند.

معمولا پیشبینیهای CMHC دربارهی املاک اجاره ای رنگ واقعیت به خود می گیرد. زیرا آنها دید کامل و جامعی از وضعیت فعلی بازار اجاره ارائه می دهند. نتایج تحلیل آنها در سال ۲۰۲۲ دید ما را به چشم اندازهای جدید باز می کند.

پیشرفت در روش تحلیل باعث می شود که دید دقیق تری از مشکلات آیندهی بازار ملک کانادا داشته باشیم. مشکلاتی مانند عرضه و عدم دسترسی به املاک ارزان.

در بسیاری از شهرها رقابت در بازار ملک در حال افزایش است

نتایج تحلیل ۲۰۲۲ نشان می دهد که رقابت در بازار سرتاسر کانادا در حال افزایش است و اجاره بها بیشتر می شود. این نتایج از عوامل زیر حاصل شده است:

▶ تقاضای بالاتر به دلیل رشد دوباره ی مهاجرت و فرصت های شغلی مناسب

▶ عدم تعادل بین عرضه و تقاضا، حتی با وجود افزایش ساخت و ساز

▶ افزایش نرخ بهره که باعث شده است بسیاری از مستاجران نتوانند خانه بخرند

در کوتاه مدت، می توانیم این انتظار را داشته باشیم که عوامل موثر بر بازار تعادل کمی بین عرضه و تقاضا ایجاد کنند. اما آیا در حال حاضر این عوامل به تنهایی برای برقراری تعادل کافی هستند؟ اگر سرمایه گذاران همچنان علاقه ای به سرمایه گذاری در املاک اجاره ای نداشته باشند (وضعیتی که اکنون تجربه می کنیم)، احتمالا با کمبود شدیدتر املاک اجاره ای مواجه خواهیم شد.

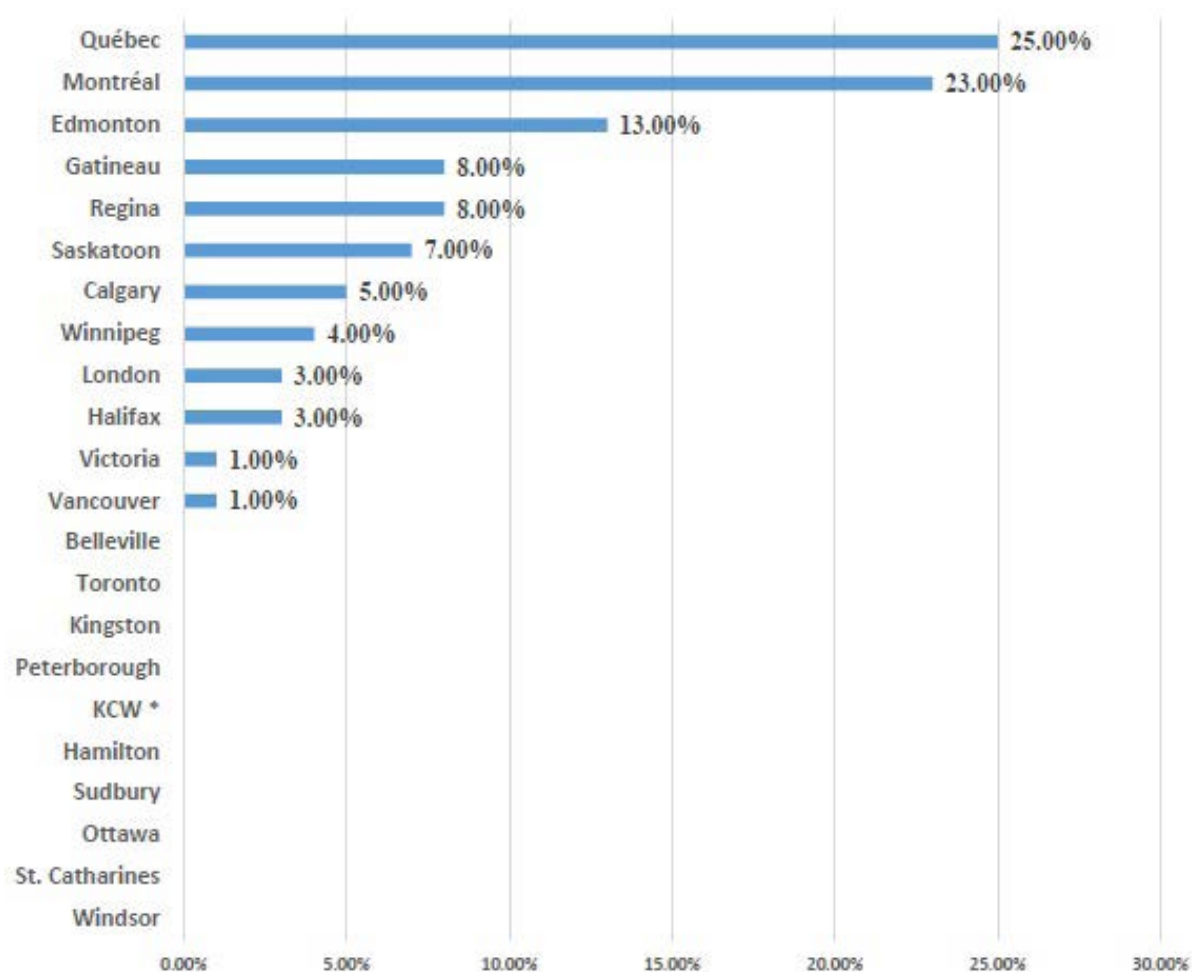
دو اندیکاتور جدید، نگرانی ها را بیشتر می کنند

CMHC دو اندیکاتور جدید را به گزارش سال ۲۰۲۲ اضافه کرد تا درک جامع تر و واقعی تری از بازار املاک اجاره ای کانادا داشته باشیم.

اولین اندیکاتور، نسبت واحدهای مقرون به صرفه را برای خانواده هایی که کمترین درآمد را دارند (خانواده هایی که در پنجک پایین درآمدی قرار دارند) مشخص می کند. منظور از واحدهای مقرون به صرفه، واحدهایی می باشد که اجاره بهای آنها کمتر از ۳۰٪ از درآمد مستاجران (قبل از کسر مالیات) است.

چیزی که اولین اندیکاتور به ما نشان می‌دهد، نگران کننده است. همان‌طور که در جدول زیر مشخص شده است، خانواده‌هایی که کمترین درآمد را دارند، به سهم بسیار کوچکی از بازار اجاره دسترسی دارند. در شهرهای بزرگ (به جز کبک و مونترال) درصد خانه‌های مقرون به صرفه برای این خانواده‌ها کمتر از ۵٪ است. این نسبت در ونکوور ۱٪ و در شهرهای استان انتاریو تقریباً ۰٪ است.

نسبت خانه‌های اجاره‌ای مقرون به صرفه برای کسانی که در پایین‌ترین پنجک درآمدی قرار دارند
(منبع: CMHC)



* Kitchener, Waterloo and Cambridge

اگر به خانواده‌های قدیمی‌تر یا خانواده‌های آینده (کسانی که اکنون در کانادا هستند و یا در حال مهاجرت به کانادا هستند) فکر کنیم، نتایج نتایج به دست آمده نگران کننده است. زیرا در حال حاضر و در آینده نیاز به مسکن بسیار زیاد است. علاوه بر آسیب پذیرترین قشر جامعه، دسترسی جوانان (و کسانی که آماده‌ی تشکیل خانواده هستند) به ملک به تاخیر می‌افتد.

اندیکاتور دوم به ما اجازه می‌دهد متوسط اجاره بهای واحدهایی را که اخیراً (از ۱۲ ماه گذشته تا حال) اجاره شده است، اندازه بگیریم. این آمار جدید اهمیت بسیاری دارد. زیرا می‌توانیم آن را با متوسط اجاره بهای واحدهایی که بیش از یک سال از اجاره‌ی آن‌ها گذشته است، مقایسه کنیم.

با مقایسه‌ی این دو آمار، متوجه می‌شویم که بین «متوسط اجاره بهای واحدهایی که بیش از یک سال از اجاره‌ی آن‌ها گذشته است» و «متوسط اجاره بهای واحدهای خالی» اختلاف زیادی وجود دارد.

این گپ در مناطق زیر بیشتر است:

❖ مراکز جمعیتی بزرگ

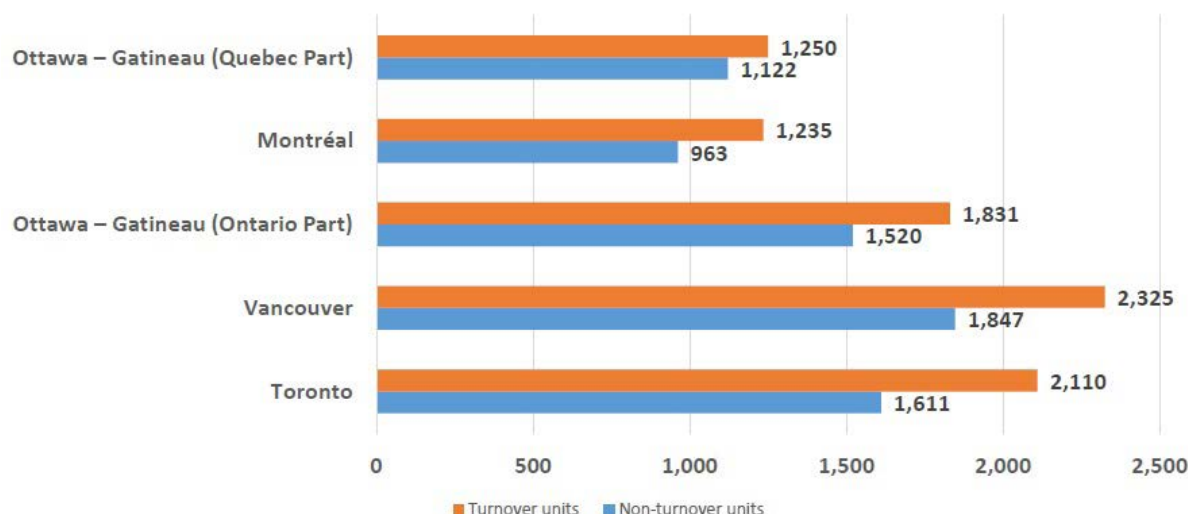
❖ مراکزی که آمار خانه‌های خالی از سکنه در آن به شدت پایین است

❖ مراکزی که اجاره بها مطابق دستورالعمل‌ها افزایش می‌یابد

با توجه به تعداد خانواده‌هایی که درگیر این موضوع هستند، این گپ زیاد در بازارهای کانادا نگرانی‌هایی ایجاد کرده است. به خصوص در تورنتو و ونکوور که این گپ تقریباً به ۵۰۰ دلار می‌رسد. با توجه به پیش‌بینی‌های جمعیتی، شهرهای بزرگ کانادا شاهد رشد پایدار جمعیت خواهند بود. بنابراین، این گپ (اختلاف بین متوسط اجاره بهای خانه‌هایی که بیش از یک سال از اجاره‌ی آن گذشته است با خانه‌هایی که اخیراً و ظرف یک سال گذشته اجاره شده‌اند) ناگزیر به وجود می‌آید.

این اختلاف به وضعیت رقابت در بازار بستگی دارد. این موضوع جای تعجب ندارد. زیرا کمبود ملک باعث می‌شود که قراردادهای جدید اجاره با مبلغ بیشتری بسته شود.

مناطق که قانون افزایش اجاره‌بها اعمال شده است
(منبع: Provincial governments, CMHC)

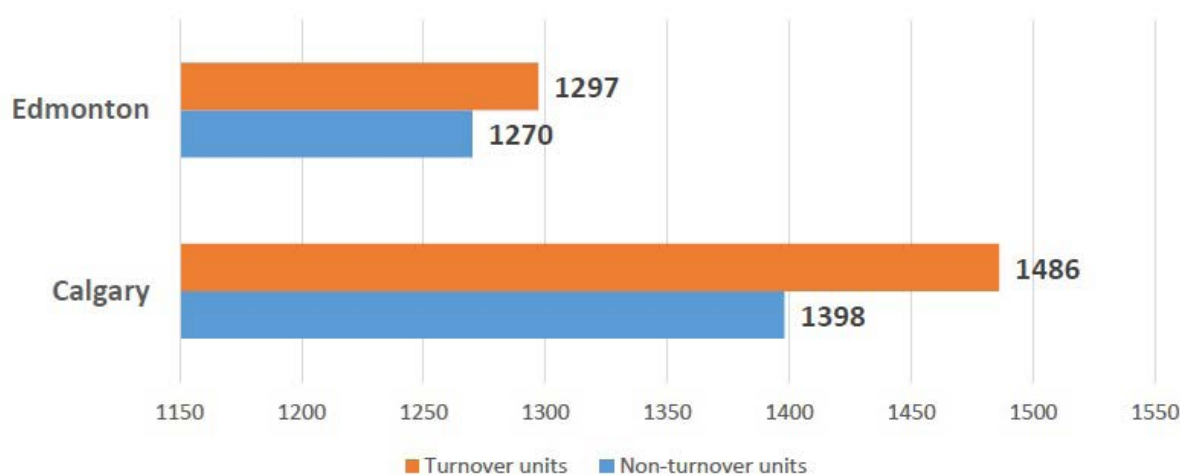


نتایج نشان می‌دهد که در شهرهایی که اجاره بها طبق دستورالعمل افزایش می‌یابد، این گپ بیشتر است. در بالا این اختلاف را برای تورنتو و ونکوور ذکر کردم. این گپ در مونترال تقریباً ۲۵۰ دلار است. این نتیجه تعجب آور نیست. زیرا مالکان برای انعکاس قیمت کنونی و جبران هزینه‌های خاص مانند تعمیر و نوسازی، اجاره بها را افزایش می‌دهند. این در حالی است که اگر مستاجران در همان خانه بمانند و جابه‌جا نشوند (در این شرایط صاحب خانه نمی‌تواند اجاره بها را بیشتر از نرخ تصویب شده افزایش دهد)، در زمان افزایش اجاره بها این هزینه‌ها توجه نمی‌شود.

حال خانه‌هایی که مستاجرانشان عوض می‌شود را در نظر بگیرید. اگر بیشتر این مستاجران پس از مدت زمان بسیار زیادی تصمیم گرفته باشند که به یک خانه‌ی دیگر بروند، این گپ بیشتر می‌شود. در کلگری و ادمونتون، که افزایش اجاره بها تابع دستورالعمل خاصی نیست، این گپ به طور متوسط ۵۰ دلار است.

مناطق که قانون افزایش اجاره‌بها در آن اعمال نشده است (منبع:

(Provincial governments, CMHC)



جمع‌بندی

دو اندیکاتور جدیدی که CMHC معرفی کرده است، تحلیل ما از بازار اجاره را بهبود می‌بخشد و آگاهی ما از کمبود عرضه ملک در کانادا را بیشتر می‌کند. این دو اندیکاتور به ما می‌گویند که برای پر کردن این گپ (گپ بین متوسط اجاره بهای خانه‌هایی که اخیراً اجاره شده‌اند با خانه‌هایی که بیش از یک سال از اجاره‌ی آن‌ها گذشته است)، باید به انتظارات کوتاه مدت و بلند مدت همه‌ی فعالان بازار توجه کرد. اطمینان از دسترسی کانادایی‌ها به مسکن ارزان و در عین حال تشویق سرمایه‌گذاران بخش خصوصی یک چالش است؛ اما جایگزین‌های نیز وجود دارد.

کاهش آمار وام‌های اعطایی

همان‌طور که ماه پیش بیان کردم، انفجار بزرگ در قیمت ملک تمام شده است. افزایش قیمت ملک به اعتبار (وام) نیاز دارد. اعتبار خیلی زیاد که اقتصاد به رشد خود ادامه دهد. در سال‌های اخیر، بزرگ‌ترین عامل افزایش قیمت ملک، وام فراوان با بهره‌ی ناچیز بوده است. وقتی وام با نرخ بهره‌ی بسیار کم به شما داده می‌شود، حباب‌هایی در قیمت املاک و دارایی‌ها ایجاد می‌کنید. چیزی که به ذهن خطور می‌کند، خانه‌هایی است که در مناطق غیر مرکزی شهر قرار دارند. چه اتفاقی می‌افتد اگر نرخ بهره در عرض ۱۲ ماه از ۱/۵٪ به ۵/۵٪ افزایش یابد؟ درک این موضوع به هوش زیادی نیاز ندارد. آمار وام‌های اعطایی کاهش یافته است. کانادایی‌ها در فصل اول ۲۰۲۲ حدود ۵۸ میلیارد دلار وام گرفته بودند اما در فصل اول امسال ۱۱/۲ میلیارد دلار وام گرفته‌اند. این کمترین میزان وام دریافتی در دو دهه‌ی گذشته بوده است.

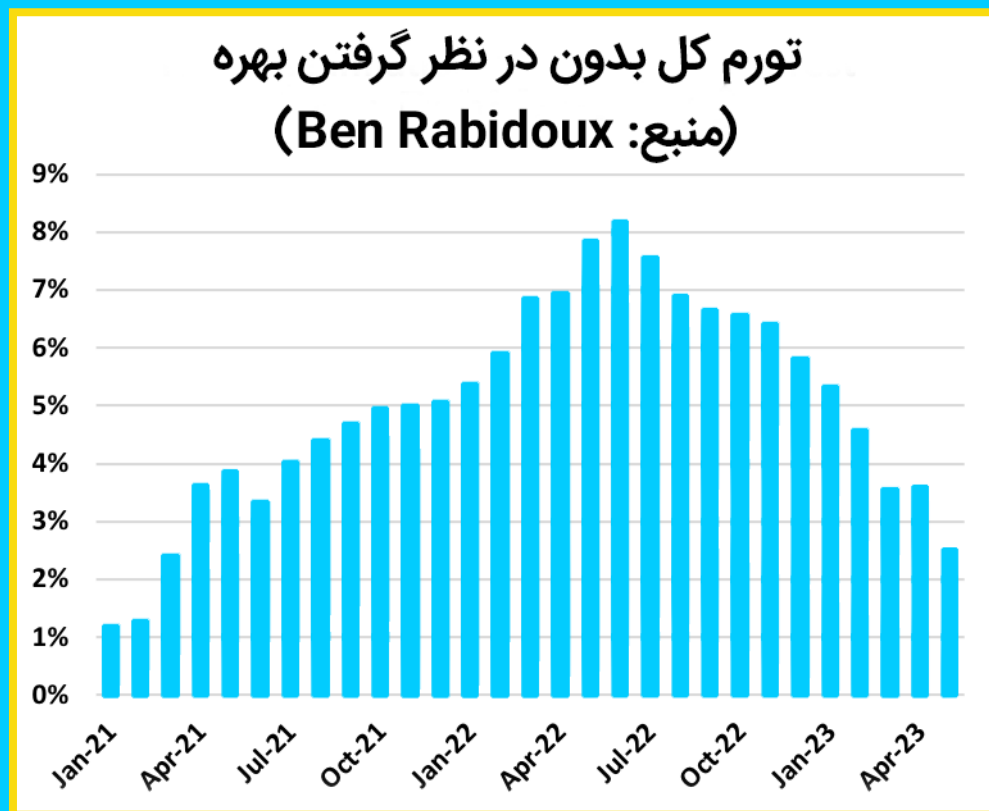
طبق داده‌های سازمان Equifax، در مقایسه با فصل اول ۲۰۲۲، آمار درخواست‌های مردم برای دریافت وام ۴۲٪ کاهش یافته است. بیشترین کاهش از سال ۲۰۱۴ به بعد. به نظر جیم تورلوکیس (یکی از مورگیج بروکرهای خبره)، دستمزد بسیاری از بروکرها نسبت به سال گذشته ۶۰٪ کاهش یافته است. کافی است بگوییم وضعیت بازار در یکی دو سال آینده تثبیت می‌شود و قیمت‌ها در سطوح مشخصی نوسان می‌کنند. در حال حاضر، نه تنها مورگیج بروکرها بلکه مشاوران املاک و سازندگان نیز روی صندلی داغ قرار دارند.

در آوریل، کل مبلغ لازم برای اعطای مجوز ساخت و ساز ۱۸/۸٪ کاهش یافت و به کمترین مقدار از دسامبر ۲۰۲۰ به بعد رسید (۹/۶ میلیارد دلار). در ضمن طبق گفته‌های آژانس ملی مسکن (National Housing Agency)، در ماه می پروژه‌های کمتری نسبت به آوریل استارت خورده است (۲۰۲,۴۹۴ واحد در می و ۲۶۱,۳۵۷ واحد در آوریل). اگرچه مدتی طول می‌کشد تا این موارد تاثیرشان را در چرخه‌ی اقتصادی نشان دهند. تقاضا برای دریافت وام به شدت کاهش یافته است، تعداد معامله‌های ملک همچنان پایین‌تر از متوسط تاریخی است و تعداد پروژه‌های ساخت و ساز جدید در حال کاهش است. تغییر ناگهانی وضعیت نیز کار راحتی نیست. بسیاری از این پروژه‌ها به سال‌ها برنامه ریزی نیاز دارند. فراموش نکنیم که بانک Bank of Canada روند افزایش نرخ بهره را از سر گرفته است و بازده اوراق قرضه دوباره در حال افزایش است. به عبارت دیگر، قبل از اینکه وضعیت بهتر شود، بدتر می‌شود.

وعده‌ی سیاست‌گذاری که به دنبال افزایش عرضه هستند، در نهایت محقق نخواهد شد. جالب اینجاست که جمعیت ما به تازگی از ۴۰ میلیون نفر رد شده است. تبریک به همه! خوشبختانه در حال حاضر تعداد پروژه‌های در حال ساخت کافی است. حتی شاید آنقدر کافی باشد که بتوانیم با موفقیت از این چرخه رد شویم. اما اشتباه نکنید. همچنان تا ۵ سال دیگر درباره‌ی بحران ملک حرف خواهیم زد.

زمان به سرعت در حال سپری است

در ماه می تورم کل (Headline inflation) ناگهان کاهش یافت و اکنون به ۳/۴٪ رسیده است. هزینه‌های بهره‌ی وام مسکن ۳۰٪ افزایش یافت. افزایش هزینه‌های بهره همچنان بزرگ‌ترین عامل افزایش شاخص CPI نسبت به سال گذشته است. اگر این هزینه‌ها را در نظر نگیریم، شاخص CPI در ماه می برابر ۲/۵٪ است. یعنی دوباره به محدوده‌ای که بانک کانادا برای کنترل تورم تعیین کرده است (۱٪ - ۳٪) برگشته است. ماموریت انجام شده است.



البته تورم در قیمت کالاها و خدمات (Core Inflation) ثابت باقی می‌ماند و اثرات base effects همچنان مطلوب هستند. اما قیمت‌ها در بیشتر بخش‌ها تعدیل شده است. کاری نمی‌توانیم انجام دهیم جز اینکه صبر کنیم تا بالاترین نرخ‌های بهره در دو دهه گذشته راه خود را به این کشور که غرق بدهی است، باز کند.

بانک کانادا نرخ بهره را بیش از حد افزایش داده است. اما این مانع آن‌ها نشد که میخی بر تابوت خود نکوبند. این را به یاد داشته باشید: زمانی که قیمت خانه در سرتاسر کانادا ۳۰٪ افزایش یافت (طبق آمار سالانه)، این سازمان بی‌حرکت ماند و هیچ اقدامی انجام نداد. آن‌ها در نهایت برای اولین بار در مارس ۲۰۲۲ نرخ بهره را افزایش دادند. یک ماه پس از اینکه بازار ملک به اوج رسید. آن‌ها صرف نظر از اینکه چه تعداد دکتر استخدام می‌کنند، آینده نگر نیستند.

حال به اینجا رسیده‌ایم. نرخ بهره به مقدار ۴۵۰bps افزایش یافته است و همچنان در حال افزایش است. حتی سازمان ناظر بر اقدامات بانکی غافل‌گیر شده است. طبق گفته‌ی سازمان OSFI، وام‌های با بهره‌ی متغیر و پرداختی ثابت، نگرانی‌های زیادی

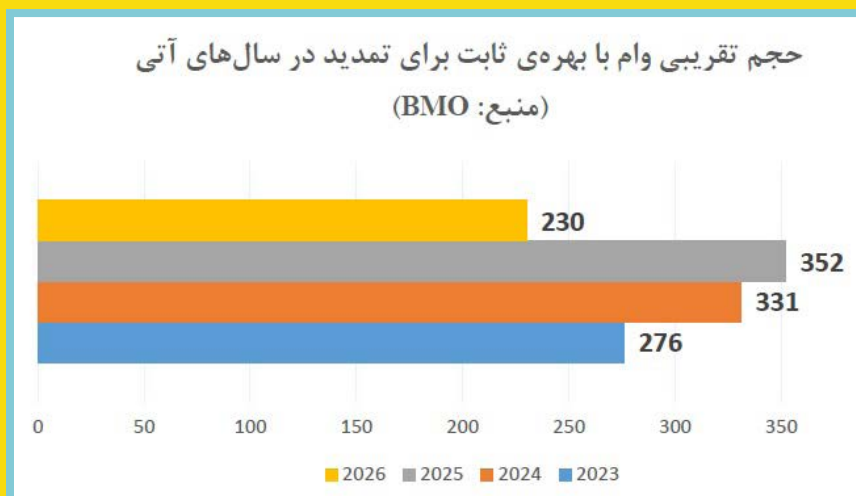
در زمینه‌ی ثبات مالی به وجود می‌آورند. وام‌های Interest only که در پایان قرارداد به صورت کامل تسویه نمی‌شوند و وام گیرندگان باید مبالغی را به صورت یکجا پرداخت کنند.

اطلاعات درباره‌ی آمار وام‌هایی که امورتیزیشن منفی* دارند بسیار کم است. بانک CIBC تنها بانکی است که این آمار را فاش کرده است. این بانک در گزارش درآمدهای خود در فصل دوم اعلام کرده است که آمار وام‌هایی که امورتیزیشن منفی دارند از ۵۲ میلیارد دلار در سه ماهه‌ی اول به ۴۴ میلیارد دلار در سه ماهه‌ی دوم رسیده است.

* امورتیزیشن منفی زمانی رخ می‌دهد که اقساط پرداختی، کل بهره را پوشش ندهد.

البته توجه داشته باشید که بسیاری از وام گیرندگان به صورت داوطلبانه اقساط پرداختی خود را افزایش داده‌اند و بانک تصریح کرده است که ۴٪ از این کاهش (کاهش آمار وام‌هایی که امورتیزیشن منفی دارند) مربوط به اقدامات این مشتریان است. این موضوع در نهایت مانع سرازیر شدن موجی از فروشندگان وحشت زده به بازار شد؛ اما با گذشت زمان مشکلات بیشتر می‌شود. این خدمات هرگز به گونه‌ای طراحی نشده بود که بتواند از پس افزایش ناگهانی نرخ بهره برآید. طبق گفته‌های ران باتلر، در اواخر سال جاری میلادی، سازمان OSFI از بانک‌ها می‌خواهد که دیگر این خدمات را ارائه ندهند.

بسیاری از وام گیرندگان در زمان امضای قرارداد با موضوع نرخ Trigger Rate آشنا نبودند. اما اکنون دقیقاً با این موضوع آشنا هستند. به یاد داشته باشید که در ژانویه ۲۰۲۲، ۵۷٪ از وام گیرندگان وام با بهری متغیر را انتخاب کرده بودند.



استرس در حال افزایش است و فقط یک سوم از وام گیرندگان با افزایش اقساط ماهانه روبرو شده‌اند. زیرا تعداد بسیار زیادی از وام گیرندگان همچنان وام با بهری ثابت بسیار کمی دارند. اما زمان به سرعت در حال سپری است. وام گیرندگانی که در سال‌های ۲۰۲۱ و ۲۰۲۲ وام با بهری بسیار کم گرفته بودند، در سال‌های آینده باید وام خود را تمدید کنند. در سال ۲۰۲۴ و ۲۰۲۵ به ترتیب تقریباً ۳۳۱ میلیارد دلار و ۳۵۲ میلیارد دلار وام با بهری ثابت تمدید می‌شود.

البته که بزرگی این مشکل تا حد زیادی به روند تغییرات نرخ بهره در آینده بستگی دارد. در حال حاضر نرخ بهری محبوب‌ترین وام با بهری ثابت سه ساله نسبت به ماه گذشته تقریباً به مقدار ۱۰۰bps افزایش یافته و به ۵/۸٪ رسیده است. این موضوع در ماه‌های آینده آب سردی بر سر فعالیت‌های مسکن خواهد ریخت و فقط باعث افزایش هرچه بیشتر نرخ بهره خواهد شد. توجه داشته باشید که اخیراً باز هم نرخ بهره را به اندازه‌ی ۲۵bps افزایش داده‌اند.

افزایش قیمت ملک در ونکوور با شروع بازار تابستان

در ماه جون قیمت معیار انواع خانه‌ها (اتچد، دیتچد و آپارتمان) در ونکوور بزرگ افزایش یافت. زیرا تعداد خانه‌های فروشی موجود در بازار محدود است و تقاضای خریداران افزایش یافته است.

آمار فروش

طبق گزارش انجمن مشاوران املاک ونکوور بزرگ (REBGV)، ۲,۹۸۸ ملک مسکونی در جون ۲۰۲۳ فروخته شد. اما در جون ۲۰۲۲ کلاً ۲,۴۶۷ ملک مسکونی فروخته شده بود. یعنی در حال حاضر این آمار ۲۱/۱٪ افزایش یافته است. اما همچنان ۸/۶٪ کمتر از میانگین فصلی ده ساله است (۳,۲۶۹).

طبق گفته‌های اندرو لیس (Andrew Lis)، آنالیزور و مدیر اقتصادی انجمن REBGV: "عملکرد بازار همچنان در تمامی بخش‌ها بهتر از انتظارات است. اما بازار آپارتمان در ماه جون بیشترین قدرت را نشان داده است. قیمت معیار آپارتمان تقریباً به پیک آن در سال ۲۰۲۲ نزدیک شده است، در حالی که آمار فروش آپارتمان بیشتر از میانگین فصلی ده ساله است. این موضوع بازار آپارتمان را نسبت به بازار خانه‌های ویلایی و تاون‌هاوس (که آمار فروش آن‌ها همچنان پایین‌تر از میانگین فصلی ده ساله است) منحصر به فرد می‌کند."

آمار افزودن املاک به لیست فروش

در جون ۲۰۲۳، کلاً ۵,۳۴۸ خانه ویلایی، تاون‌هاوس و آپارتمان به لیست فروش سامانه‌ی MLS ونکوور بزرگ اضافه شد. اما این آمار در جون ۲۰۲۲ برابر ۵,۲۷۸ بود. یعنی آمار خانه‌های افزوده شده به لیست فروش نسبت به جون ۲۰۲۲ تقریباً ۱/۳٪ افزایش یافته است؛ اما همچنان ۳/۱٪ کمتر از میانگین فصلی ده ساله است (میانگین فصلی ۱۰ ساله برابر ۵,۵۱۸ است).

در حال حاضر آمار تعداد کل خانه‌های موجود در بازار (لیستینگ‌های سامانه‌ی MLS) برابر ۹,۹۹۰ است. این آمار ۷/۹٪ کمتر از جون ۲۰۲۲ (۱۰,۸۴۲) و ۱۷/۴٪ کمتر از میانگین فصلی ده ساله (۱۲,۰۹۱) است.

نسبت آمار فروش به لیستینگ‌های فعال

در جون ۲۰۲۳، نسبت آمار فروش به تعداد لیستینگ‌های فعال (Sales-to-active listings ratio) برای همه‌ی املاک مسکونی (خانه‌های ویلایی، تاون‌هاوس و آپارتمان) برابر ۳۴/۱٪ بود. البته اگر خانه‌ها را تفکیک کنیم، این نسبت برای خانه‌های ویلایی برابر ۲۰/۹٪، برای تاون‌هاوس‌ها برابر ۳۸/۵٪ و برای آپارتمان‌ها برابر ۳۹/۴٪ بود.

آنالیز داده‌های تاریخی به ما می‌گوید که اگر این نسبت در یک دوره به زیر ۱۲٪ برسد، فشارها برای کاهش قیمت ملک بیشتر می‌شود. اما اگر این نسبت در طی چند ماه به بیش از ۲۰٪ برسد، معمولاً فشارها برای افزایش قیمت ملک بیشتر می‌شود.

طبق گفته‌های اندرو لیس: "علی‌رغم افزایش هزینه‌های بهره، همچنان در ونکوور بزرگ آمار موجودی خانه‌های فروشی چندسال ساخت نسبت به تعداد خریداران بسیار کم خواهد بود. این دلیل بنیادی‌ای برای افزایش ماهانه‌ی قیمت ملک در تمام بخش‌های بازار است."

او ادامه داد: با توجه به اینکه قیمت معیار آپارتمان‌ها اکنون برابر ۷۶۷,۰۰۰ دلار است، ما دوباره با دولت استانی تماس گرفتیم و از آن‌ها خواستیم که حد ۵۲۵,۰۰۰ دلاری برای معافیت خانه‌های اولی‌ها از مالیات نقل و انتقال ملک را تغییر دهند تا افراد بیشتری بتوانند از این معافیت بهره ببرند. این تغییر کوچکی است اما به خانه‌های اولی‌ها کمک می‌کند که در وضعیت کنونی از پس خرید خانه برآیند.

نوع ملک

در حال حاضر قیمت معیار مسکن (MLS® Home Price Index composite benchmark price) برای تمام املاک مسکونی در مترو ونکوور برابر ۱,۲۰۳,۰۰۰ دلار است. این بیانگر ۲/۴٪ افزایش نسبت به جون ۲۰۲۲ و ۱/۳٪ افزایش نسبت به می ۲۰۲۳ است.

در جون ۲۰۲۳، ۸۴۸ خانه‌ی ویلایی فروخته شد که بیانگر ۲۸/۳٪ افزایش نسبت به جون ۲۰۲۲ است که در آن زمان ۶۶۱ خانه‌ی ویلایی فروخته شد. قیمت معیار یک خانه‌ی ویلایی برابر ۱,۹۹۱,۳۰۰ دلار است. قیمت معیار خانه‌ی ویلایی نیز نسبت به جون ۲۰۲۲ و می ۲۰۲۳ به ترتیب ۳/۲٪ و ۱/۹٪ افزایش یافته است.

آمار فروش آپارتمان در جون ۲۰۲۳ به ۱,۵۷۳ واحد رسید که بیانگر ۱۸/۶٪ افزایش نسبت به جون ۲۰۲۲ (با آمار فروش ۱,۳۲۶ واحد) است. قیمت معیار یک آپارتمان برابر ۷۶۷,۰۰۰ دلار است. این بیانگر ۰/۵٪ افزایش نسبت به جون ۲۰۲۲ و ۰/۸٪ افزایش نسبت به می ۲۰۲۳ است.

در جون ۲۰۲۳ کلا ۵۴۷ خانه‌ی اتچد فروخته شد که نسبت به جون ۲۰۲۲ (با آمار فروش ۴۶۵ خانه‌ی اتچد) تقریباً ۱۷/۶٪ افزایش یافته است. قیمت معیار یک خانه‌ی اتچد برابر ۱,۰۹۸,۹۰۰ دلار است. این آمار نسبت به جون ۲۰۲۲ با ۱٪ کاهش و نسبت به می ۲۰۲۳ با ۱/۵٪ افزایش همراه بوده است.

آپارتمان	تاون‌هاوس	ویلایی
لیستینگ‌های فعال: ۳,۹۹۱ آمار فروش: ۱,۵۷۳ قیمت معیار: ۷۶۷,۰۰۰ دلار متوسط زمان لازم برای فروش: ۲۲ روز	لیستینگ‌های فعال: ۱,۴۱۹ آمار فروش: ۵۴۷ قیمت معیار: ۱,۰۹۸,۹۰۰ دلار متوسط زمان لازم برای فروش: ۱۹ روز	لیستینگ‌های فعال: ۴,۰۵۶ آمار فروش: ۸۴۸ قیمت معیار: ۱,۹۹۱,۳۰۰ دلار متوسط زمان لازم برای فروش: ۲۵ روز

(منبع: REBGV)

شروع قدرتمند بازار بریتیش کلمبیا در تابستان و افزایش بهره

طبق گزارشات انجمن مشاوران املاک بریتیش کلمبیا (BCREA)، آمار فروش املاک مسکونی در سامانه‌ی MLS در ماه جون برابر ۸,۷۴۰ واحد بود که بیانگر ۲۱/۹٪ افزایش نسبت به جون ۲۰۲۲ است. میانگین قیمت املاک مسکونی بریتیش کلمبیا در سامانه MLS نسبت به جون ۲۰۲۲ تقریباً ۴/۷٪ افزایش یافت و به ۹۹۱,۶۴۸ دلار رسید. در ضمن کل مبلغ معاملات در همین بازه‌ی زمانی نیز ۲۷/۶٪ افزایش یافت و به ۸/۷ میلیارد دلار رسید.

براندن اوگموندسون اقتصاددان ارشد BCREA گفت: فروش خانه در ماه جون پس از یک بازگشت بسیار قوی در ماه مه، همچنان فراتر از انتظارات بود. اما به احتمال زیاد افزایش نرخ بهره باعث می‌شود که آمار فروش خانه در ماه‌های آینده کاهش یابد.

برای اولین بار از سپتامبر ۲۰۲۲، بیش از ۳۰,۰۰۰ واحد فروشی در بازار بریتیش کلمبیا موجود بود که همچنان ۱/۲٪ کمتر از بازه‌ی مشابه در سال گذشته بود. البته نتایج تصحیح فصلی و ماه به ماه داده‌ها نشان داد که این آمار تقریباً ثابت بوده است.

حجم کل دلار معامله شده در بریتیش کلمبیا برای خرید و فروش املاک مسکونی از اول سال تا کنون نسبت به بازه‌ی مشابه در سال ۲۰۲۲ تقریباً ۲۶/۱٪ کاهش یافته و به ۳۹/۴ میلیارد دلار رسیده است. علی‌رغم اینکه میانگین قیمت املاک مسکونی ۶/۴٪ کاهش یافته و به ۹۷۶,۸۸۵ دلار رسیده است، آمار فروش ۲۱/۱٪ کاهش یافته و به ۴۰,۳۷۱ رسیده است.

میانگین قیمت آمار فروش		
424	432,280	BC Northern
-9.2	4.6	
244	791,498	Chilliwack
32.6	3.6	
1,849	1,107,726	Fraser Valley
52.2	7.1	
2,988	1,271,759	Greater Vancouver
21.1	4.6	
1,020	765,979	Okanagan
19	-1.1	
303	576,406	Kamloops
11.4	-14.2	
328	543,406	Kootenay
1.5	4.3	
39	315,385	South Peace River
-40	18.2	
31	634,206	Powell River
3.3	-9	
840	741,032	Vancouver Island
20	-4.1	
674	969,993	Victoria
14.2	-5.8	
8,740	991,648	British Columbia
21.9	4.7	

در جدول بالا، اعداد ایتالیک بیان‌گر درصد تغییرات هستند.

افزایش شفافیت در معاملات

در ۱۷ جولای ۲۰۲۳، انجمن‌های مشاوران املاک در سرتاسر لوئر مین‌لند، یک فرم شفاف سازی جدیدی معرفی کردند. اگر رقابت برای خرید یک ملک شکل بگیرد، مشاور املاک فروشنده موظف است آن فرم را کامل کند و به مشاور خریداران ارسال کند.

همه‌ی آفرها و نام بروکرها در این فرم جدید (فرم DMOP یا Disclosure of Multiple Offers Presented form) لیست می‌شود. فروشنده و ریل‌تور او باید این فرم را امضا کنند. پس از اینکه فروشنده تصمیم خود را درباره‌ی همه‌ی آفرها گرفت، مشاور او یک روز مهلت دارد که این فرم را به مشاور خریداران و خریداران بدون مشاور بفرستد. برای سازگاری با این روند جدید، انجمن‌های REBGV، Fraser Valley Real Estate Board و Chilliwack and District Real Estate Board به تازگی ایجاد تغییرات در قانون Rules of Cooperation را تصویب کرده‌اند.

این تغییرات، نتیجه‌ی بحث و تحقیق بسیار توسط کمیته‌ای از بروکرها و مشاوران املاک در چند سال اخیر است. هدف از این تغییرات افزایش شفافیت معاملات و افزایش آرامش خاطر خریدارانی که آفرشان رد شده است. کسانی که آفر داده‌اند با بررسی این فرم مطمئن می‌شوند که فروشنده و ریل‌تور او همه‌ی آفرها را بررسی کرده‌اند.

فرم شفافیه‌ی جدید چیست؟

از ۱۷ جولای به بعد اگر رقابت برای خرید ملک شکل بگیرد، ریل‌تور فروشنده باید فرم جدیدی به نام Disclosure of Multiple Offers Presented form را تکمیل کند و آن را به مشاور خریداران بفرستد. در این فرم همه‌ی آفرها را به همراه تاریخ و نام بروکر یادداشت می‌شود و اگر یک خریدار با هیچ بروکری همکاری نکند، این موضوع قید می‌شود. فروشنده پس از اینکه همه‌ی آفرها را دید و تصمیم خود را درباره‌ی آن‌ها گرفت، باید این فرم را امضا کند. سپس ریل‌تور فروشنده باید ظرف یک روز از تایید یک آفر یا رد همه‌ی آن‌ها، این فرم را به مشاور خریداران و خریداران بدون مشاور ارسال کند.

کمیته‌ای که این تغییرات را وضع کرده است، اهمیت حفظ حریم خصوصی فروشنده در پروسه‌ی مذاکره را به رسمیت می‌شناسد. ریل‌تور فروشنده قیمت پیشنهادی خریدار، شرط‌ها، و یا دلایل فروشنده برای رد یا تایید آفر را افشا نمی‌کند. در این فرم فقط تاریخ آفر و نام بروکری که نماینده‌ی خریدار است، قید می‌شود (حتی اگر یک خریدار نماینده نداشته باشد، در این فرم قید می‌شود که آفری از یک شخص بدون نماینده دریافت شده است).

هدف از این تغییرات چیست؟

اگر عرضه محدود باشد و روند قیمت ملک صعودی باشد، معمولا برای خرید هر خانه چندین آفر ارائه می‌شود. در این وضعیت، خریداران از روند خرید و فروش خانه ناامید می‌شوند. هدف از این قانون و فرم جدید این است که با ثبت تعداد آفرها، اعتماد خریداران به پروسه‌ی خرید افزایش یابد. این روند جدید به خریداران اطمینان خاطر می‌دهد که آفر آن‌ها قطعا به فروشنده نمایش داده می‌شود و فروشنده نیز آن‌ها را بررسی می‌کند.

افزایش نرخ بهره

در سرتاسر کشور، نگرانی‌های فزاینده‌ای درباره‌ی وضعیت کسانی که وام با بهره‌ی متغیر گرفته‌اند، وجود دارد. در حال حاضر، تقریباً همه‌ی کسانی که وام با بهره‌ی متغیر گرفته‌اند، با نرخ trigger rate مواجه شده‌اند. این موضوع به مهم‌ترین اخبار رسانه‌ها تبدیل شده است.

متأسفانه این داستان به این زودی تمام نمی‌شود. زیرا تیف مکلم (Tiff Macklem) و دوستان اقتصاددان او بار دیگر نرخ بهره را به اندازه‌ی ۲۵bps افزایش داده‌اند. این باعث می‌شود که نرخ prime rate افزایش یابد و به ۷/۲٪ برسد.

البته وضعیت وام‌های با بهره‌ی ثابت خیلی بهتر نیست. تعداد بسیار زیادی از داده‌های تأخیری مربوط به کار و اشتغال، بازده اوراق قرضه را افزایش داد. برای اولین بار از سال ۲۰۰۷، بازده اوراق قرضه‌ی ۵ ساله کانادا به ۴٪ رسید. این به معنی افزایش دوباره‌ی نرخ بهره‌ی ثابت است. بسیاری از بانک‌های بزرگ نرخ بهره را افزایش داده‌اند.

کافی است بگوییم که وضعیت بدتر می‌شود و همه باید با آن روبرو می‌شویم و برای بهبود وضعیت تلاش کنیم.

مسئولین می‌دانستند که این به یک مشکل تبدیل می‌شود. بودجه‌ی مارس ۲۰۲۳ را به یاد دارید؟ خلاصه‌ای از آن را می‌توانید در پایین ببینید.

➔ The federal government, through the Financial Consumer Agency of Canada, is publishing a guideline to protect Canadians with mortgages who are facing exceptional circumstances. Specifically, the government is taking steps to protect Canadians and ensure that federally regulated financial institutions provide Canadians with fair and equitable access to relief measures that are appropriate for the circumstances they are facing, including by extending amortizations, adjusting payment schedules, or authorizing lump-sum payments. Existing mortgage regulations may also allow lenders to provide a temporary mortgage amortization extension—even past 25 years.

دقیقا سر بزنگاه. در ادامه پیام رسمی سازمان FCAC را مشاهده می‌کنید.

آژانس FCAC از بانک‌ها

می‌خواهد که بر روی این موارد تمرکز کنند:

▶ طولانی کردن دوره‌ی امورتیزیشن.

▶ چشم‌پوشی از دریافت جریمه در صورت پرداخت

بخشی از بدهی به صورت یکجا (lump sum).

▶ چشم‌پوشی از دریافت جریمه‌ی pre-payment

fees در مواقعی که وام

گیرنده ملک خود را می‌فروشد تا جلوی افزایش بدهی خود به بانک را بگیرد.

▶ چشم‌پوشی از دریافت بهره از capitalized interest *

* نکته: اگر امورتیزیشن منفی شود، بدهی شما به بانک بیشتر می‌شود. یعنی با پرداخت اقساط نمی‌توانید کل بهره را بپردازید. آن بخش از بهره که پرداخت نکرده‌اید، به بدهی کل اضافه می‌شود. در این مورد، آژانس FCAC از بانک‌ها می‌خواهد که از این بخش از بهره که به بدهی شما اضافه شده است، هیچ بهره‌ای نگیرند.

به یاد داشته باشید که ۵۶٪ از کل درخواست‌های وام در ژانویه ۲۰۲۲، مربوط به وام‌های با نرخ بهره‌ی متغیر بود.

تیف مکلم به یک رکود اقتصادی نیاز دارد تا بتواند نرخ بهره را دوباره به سطوح قابل کنترل بازگرداند.

متاسفانه، ما منتظریم تا این سیگنال‌ها در داده‌های تاخیری ظاهر شوند.

حرف از داده‌های تاخیری شد، فعالیت در بازار ملک دوباره کاهش یافته است. اما داده‌ها هنوز این موضوع را نشان نداده‌اند. آمار نمایش املاک open house کاهش یافته است و به ندرت رقابت برای خرید ملک شکل می‌گیرد. با نرخ بهره‌ی ۶٪، این همان چیزی است که باید انتظارش را داشته باشیم.

با این حال، در این وضعیت که آمار موجودی خانه در بازار بسیار پایین است، قیمت خانه‌های کلید خورده همچنان رو به رشد است.

اگر می‌خواهید بدانید که کجا استرس زیادی وجود دارد، به بازار کاندوهای نوساز لاکچری در مرکز شهر ونکوور نگاه کنید. برخی از پروژه‌هایی که در سال ۲۰۱۶ پیش فروش شده بودند، پس از هفت سال با ضرر مواجه شده‌اند. با این حال، همه‌ی اینها قابل اجتناب بود. اما در زمانی که بازار صعودی بود و رونق بسیاری داشت، مردم منطق خود را از دست دادند و به دلیل تبلیغات گسترده مبالغ هنگفتی (۲۰۰۰ - ۳۰۰۰ دلار برای هر فوت مربع) را پرداخت کردند. خبرها و اتفاقات بیشتری در راه است.

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 دوازدهم

بررسی منشا مشکلات بازار ملک

لغو قوانین پهنه‌بندی از پاییز

عدم تناسب روند رشد جمعیت با تعداد واحدهای عرضه‌شده

سرمایه کلانی در خطر است

بررسی روند بازار در سال ۲۰۲۳

آنچه درباره‌ی روند ارسال آفر باید بدانید

بررسی آمار اقساط معوق

افزایش اعتبار مالیاتی برای خانه‌اولی‌ها

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.

