

## تحلیل بازار ملک در ماه سپتامبر ۲۰۲۲

همیشه به خصوص این روزها اتفاقات زیادی در بازار ملک ونکوور می‌افتد. این ماه خبرهای زیادی درباره‌ی نرخ بهره، نرخ trigger rate و بازار املاک اجاره‌ای (بازار املاک اجاره‌ای) به گوش می‌رسد. در حال حاضر روند فعالیت در بازار ملک همانند چند ماه اخیر بوده است. آمار فروش در ونکوور بزرگ نسبت به آگوست گذشته ۴۰٪ کاهش یافته است. در دو دهه‌ی گذشته، آمار فروش فقط در سال‌های ۲۰۰۸ و ۲۰۱۲ کمتر از آمار کنونی بوده است.

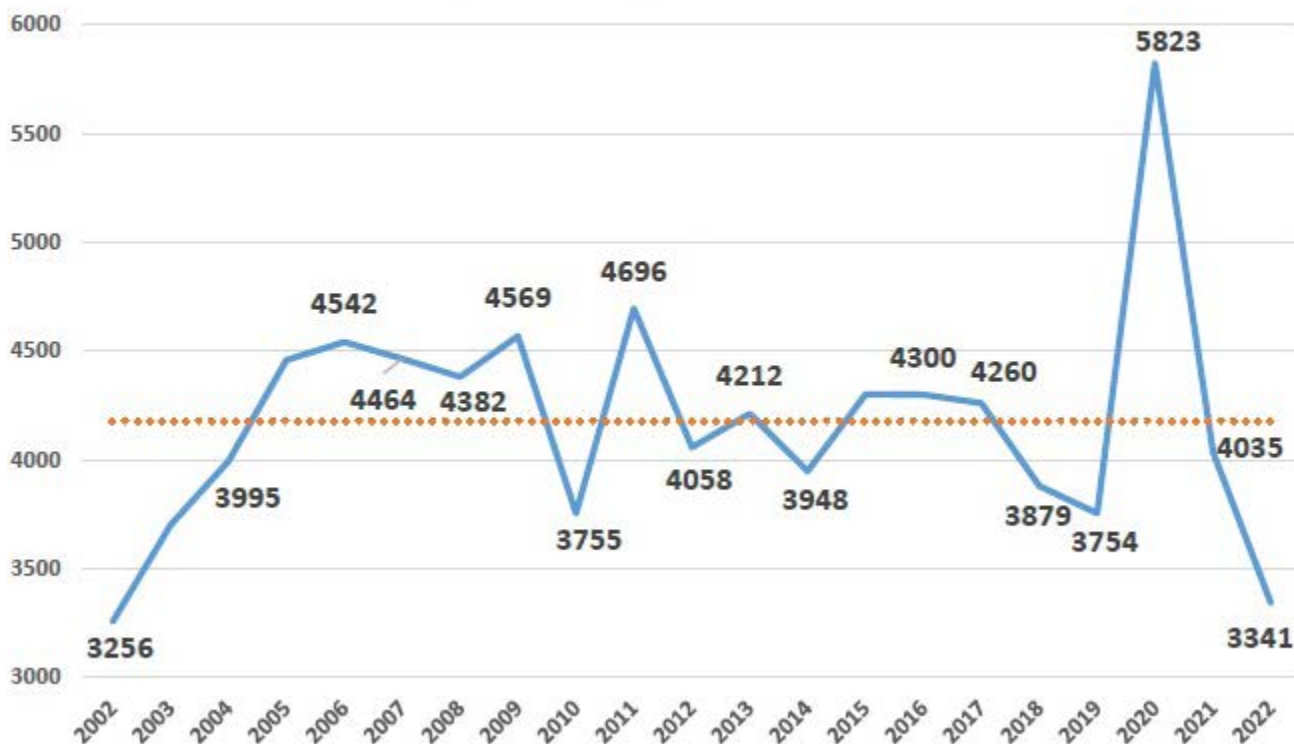
آمار سالانه فروش خانه (منبع: REBGV)



چیزی که می‌توانم بگویم این است که تا کنون آمار فروش با سرعت بسیار اندکی افزایش یافته است. به نظر من شوک اولیه‌ی ناشی از نرخ‌های بالاتر تقریباً در حال فروکش است. این به معنی نرمال شدن آمار فروش و یا به حداقل رسیدن قیمت نیست. به بیان ساده پس از توقف کامل بازار در چند ماه گذشته، اندکی نقدینگی به بازار وارد می‌شود. قیمت پایین‌تر املاک باعث می‌شود که برخی از خریداران فعالیت خود را آغاز کنند. البته با سرعت بسیار اندک. چنین روندی را پس از معرفی قانون مالیات خریداران خارجی در سال ۲۰۱۶ شاهد بودیم. در آن زمان شوک بزرگی به بازار وارد شد. آمار فروش ملک برای چند ماه متوقف شد و سپس دوباره به آرامی افزایش یافت. لازم به توضیح است که روند تغییرات همه‌ی بازارها به صورت خطی و مستقیم نیست. آمار فروش ملک به طور باورنکردنی پایین بوده اما در حال افزایش است. فشار برای کاهش قیمت

ملک همچنان به قوت خود است، اگرچه پایین بودن تعداد خانه‌های جدید آگاهی شده تا حدی جلوی این موضوع را گرفته است. تعداد خانه‌های لیست شده در ماه آگوست به کمترین مقدار خود در ۲۰ سال اخیر رسیده است. به نظر می‌رسد که فروشندگان هم به همان اندازه نگران قیمت‌ها هستند و ترجیح می‌دهند لیست کردن ملک را به تاخیر بیندازند و یا خانه‌های لیست شده‌ی فعلی را از بازار خارج کنند.

تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش در ماه آگوست (منبع: REBGV)



با اینکه آمار فروش به طور باورنکردنی پایین می‌باشد، آمار تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش نیز پایین است. در چند ماه اخیر این وضعیت همچنان ادامه داشته است. برای کاهش قیمت، به عرضه‌ی بیشتر نیاز داریم. هم اکنون نسبت months of inventory برابر ۵ است که افزایش داشته اما قطعاً مشکل ساز نیست.

اگر نسبت Month of inventory برابر ۵ باشد، به معنای آن است که وضعیت بازار همچنان به نفع خریداران می‌باشد. اکنون قیمت مسکن همین موضوع را منعکس می‌کند. بیشترین اصلاحات قیمتی همچنان مربوط به خانه‌های ویلایی است. اکنون متوسط قیمت این خانه‌ها نسبت به مقدار حداکثری آن در ماه فوریه ۱۵٪ کاهش یافته است.

کاهش قیمت در بازار کاندو با تغییرات کمتری همراه بوده و تنها ۶٪ از مقدار حداکثری آن کمتر است. البته همانطور که قبلاً بارها در این باره توضیح داده‌ام، تغییر قیمت کاندوها نسبت به خانه‌های ویلایی

با اندکی تاخیر همراه است.

تقریباً در تمام چرخه‌های بازار، قیمت کاندو نسبت به سایر خانه‌ها دیرتر افزایش می‌یابد و دیرتر نیز اصلاح می‌شود. انتظار دارم که قیمت کاندوها با کاهش بیشتری همراه باشد. به طور خلاصه، تقاضا برای خرید ملک همچنان ضعیف خواهد بود. تعداد خریداران به مقدار اندکی در حال افزایش است. اما آنقدر چشم‌گیر نیست که بتواند مسیر بازار را تغییر دهد. تاثیر شوک اولیه (دو برابر شدن نرخ بهره) در حال از بین رفتن است، اما در بازاری که به شدت به وام وابسته است، نرخ بهره‌ی ۵٪ همچنان بسیار محدود کننده می‌باشد. با توجه به اینکه پس از افزایش نرخ بهره و افزایش هزینه‌های نگهداری از ملک، جریان نقدی (cash flow) در حال از بین رفتن است، تقاضای سرمایه‌گذاران همچنان در پایین‌ترین حد باقی مانده است. این وضعیت احتمالاً سرمایه‌گذاران بیشتری را به فروش ترغیب می‌کند. در ۶ ماه آینده این موضوع را به دقت دنبال می‌کنیم. احتمالاً در بازار پاییز هیچ اتفاقی نیفتد.

## افزایش نرخ بهره توسط بانک کانادا

بانک Bank of Canada در تاریخ ۷ سپتامبر نرخ بهره را به مقدار ۷۵bps افزایش داد و نرخ بهره‌ی overnight rate را به ۳٫۲۵٪ رساند. امسال نرخ بهره به اندازه‌ی ۳۰۰bps افزایش یافته است که آن را به سریع‌ترین چرخه‌ی افزایش نرخ بهره (بر اساس درصد) از دهه‌ی ۸۰ به بعد تبدیل کرده است. البته بازار تا پایان سال به مقدار ۵۰bps افزایش نرخ بهره خواهد داشت. کاری به درستی یا نادرستی این موضوع ندارم. چرا که در حال حاضر آسیب خود را زده است. نرخ بهره‌ی پایه‌ی بانک‌ها اکنون ۵٫۴۵٪ است. راب مک‌لیستر نامی با توجه به این نرخ به موارد زیر اشاره دارد:

۱. در حال حاضر به طور متوسط اقساط وام مسکن با نرخ بهره‌ی متغیر ۱/۱۰۰٪ (ARM) در مقایسه با اول مارس (قبل از شروع این کمپین توسط bank of Canada) به ازای هر ۱۰۰,۰۰۰ دلار وام، ماهانه تقریباً ۱۵۴ دلار افزایش خواهد یافت.

۲. اقساط وام روی equity ملک که فقط شامل سود پول باشد، به ازای هر ۱۰۰,۰۰۰ دلار وام ماهانه ۶۳ دلار افزایش خواهد یافت.

۳. پایین‌ترین نرخ استرس تست در کشور به مقادیر زیر افزایش یافته است:

• ۶/۵۹٪ بیمه نشده (برای وام یک ساله با بهره‌ی ثابت ۴/۵۹٪ Manulife Bank)

• ۶/۲۰٪ بیمه شده (برای وام پنج ساله با بهره‌ی قابل تنظیم ۴/۲٪ موسسه‌ی Nesto)

پس از افزایش نرخ بهره در ۷ سپتامبر، حداقل نرخ موثر برای کسب صلاحیت دریافت وام در کانادا (نرخ ۶/۵۹٪ بیمه نشده) به بالاترین میزان در بیش از دو دهه‌ی اخیر رسیده است. قبل از مارس، این نرخ برابر ۵/۲۵٪ بود. با این تغییرات، به صورت تئوری حداکثر قدرت خرید یک وام‌گیرنده‌ی معمولی که هیچ بدهی‌ای به جز وام مسکن ندارد به میزان ۱۱/۳٪ کاهش می‌یابد.

پس از افزایش نرخ بهره، بانک‌ها تغییراتی را در اقساط ماهانه‌ی کسانی که وام با نرخ بهره‌ی متغیر و

پرداختی ثابت گرفته‌اند، ایجاد می‌کند. به عبارت دیگر، با توجه به اینکه با پرداخت اقساط ماهانه مبلغ کافی به باز پرداخت اصل وام تخصیص نمی‌یابد، بانک‌ها دست به کار خواهند شد و اقساط ماهانه‌ی وام گیرندگان را افزایش خواهند داد. بزرگ‌ترین بانک کانادا، RBC، اعلام کرده است که با افزایش نرخ بهره شاید پرداختی ماهانه‌ی ۸۰,۰۰۰ نفر از مشتریانی که وام با بهره‌ی متغیر دریافت کرده‌اند، افزایش یابد. به طور متوسط این افزایش برابر ۲۰۰ دلار خواهد بود. علاوه بر این، داده‌های Ben Rabidoux از مشاوران Northcove Advisors حاکی از آن است که تقریباً ۱۵٪ از وام‌های با نرخ متغیر در بازه‌ی مارس ۲۰۲۱ و فوریه ۲۰۲۲ با نرخ متوسط ۱/۵۸٪ اعطا شده است.

معمولاً برای اینکه مقدار اقساط پرداختی افزایش یابد، نرخ بهره باید تقریباً ۳۰۰bps بیشتر از نرخ قرارداد شود. بنابراین، افزایش مبلغ اقساط ماهانه به نرخ قید شده در قرارداد وام بستگی دارد. بانک National Bank اعلام کرده است که ۶۷٪ از کل وام‌های با بهره‌ی متغیر اعطا شده پرداختی ثابت داشته‌اند. سایر ۳۳٪ این وام‌ها، پرداختی متغیر داشته‌اند و افرادی نیز که این وام را دریافت کرده‌اند، این موضوع را حس می‌کنند.

نرخ بهره ۳۰۰bps از کمترین مقداری که بوده بیشتر شده است. اگر در زمانی که نرخ بهره در پایین‌ترین مقدار بود ۱ میلیون دلار وام گرفته باشید، پرداختی ماهانه‌ی شما تقریباً ۱۵۰۰ دلار افزایش یافته است. حال تصور کنید که چندین ملک اجاره‌ای با نرخ متغیر دارید. این وضعیت برای برخی افراد ناخوشایند است. خبر خوب این است که قبل از توقف روند افزایشی نرخ بهره توسط بانک کانادا، بازار با توجه به افزایش نرخ بهره به مقدار ۵۰bps تنظیم می‌شود (البته شاید گاهی اوقات بازار روند نادرستی را طی کند). به احتمال زیاد به پایان چرخه افزایش نرخ نزدیکتر می‌شویم. ببینیم چه می‌شود.

## دولت بریتیش کلمبیا سقف افزایش اجاره‌ها در سال ۲۰۲۳ را ۲٪ اعلام کرد

در این ماه صاحب‌خانه‌ها خبرهای بد بیشتری شنیدند. دولت بریتیش کلمبیا اعلام کرد که سقف افزایش اجاره‌ها در سال ۲۰۲۳ برابر ۲٪ است. معمولاً میزان مجاز برای افزایش اجاره‌ها بر اساس میانگین درصد تغییرات شاخص Consumer Price Index در ۱۲ ماه محاسبه می‌شود (تا پایان جولای سال گذشته). با استفاده از این فرمول، مقدار مجاز افزایش اجاره بها باید ۵/۴٪ می‌بود. بنابراین، مستاجری که اکنون ۲۰۰۰ دلار اجاره می‌دهد، سال بعد تا ۸۱۶ دلار پس‌انداز خواهد کرد.

با اینکه می‌دانم تعداد بسیار کمی از افراد با صاحب‌خانه‌ها همدردی خواهند کرد، بیایید دیدگاه‌های سیاسی را کنار بگذاریم و ببینیم این تصمیم چه اثراتی روی بازار می‌گذارد؟ تورم در حال افزایش است و هزینه‌های نگهداری از املاک اجاره‌ای (از جمله بیمه، مصالح و نیروی کار برای نگهداری ملک و البته مالیات property taxes) در چند سال گذشته به میزان قابل توجهی افزایش یافته است. در حال حاضر با افزایش نرخ بهره، بسیاری از صاحب‌خانه‌ها به مستاجران سوبسید می‌دهند. بنابراین، سرمایه‌گذاری بر روی خانه‌های اجاره‌ای (که اکنون باعث ایجاد جریان نقدی منفی می‌شود) در کنار چشم‌انداز کاهش قیمت خانه جذابیت کمتری پیدا می‌کند. دوباره تاکید می‌کنم، هیچ یک از اینها را با هدف همدردی

با صاحب خانه‌ها بیان نکرده‌ام. بلکه این موارد را به این دلیل توضیح دادم که بدانید این تصمیم چه تاثیری بر روند بازار خانه‌های چند سال ساخت و اجاره می‌گذارد.

در حال حاضر شاهد این هستیم که فعالیت سرمایه‌گذاران در خرید خانه‌های چند سال ساخت بسیار پایین است. در واقع شاهد این هستیم که با افزایش نرخ وام مسکن و ناتوانی در افزایش اجاره بها، برخی از سرمایه‌گذاران به فروش تشویق می‌شوند. معمولاً مستاجران با اجاره بهای کمتر از نرخ بازار در این واحدها می‌مانند. در نتیجه فروش این واحدها به سرمایه‌گذاران سخت‌تر می‌باشد. زیرا سرمایه‌گذاران ملزم‌اند که واحد خود را با مبلغ کمتری از نرخ بازار به مستاجران فعلی اجاره دهند. البته راه‌هایی برای دور زدن این قانون وجود دارد. معمولاً این راه‌ها مستلزم آن است که مبلغ زیادی به مستاجر پرداخت گردد تا انگیزه‌ی ترک ملک در او ایجاد شود. به نظر من اکثر سرمایه‌گذاران مستقل ترجیح می‌دهند که به این پروسه وارد نشوند. تغییرات زیاد در قوانین اجاره نشینی در بریتیش کلمبیا فعالیت سرمایه‌گذاران را کاهش داده است. شاید هدف از تغییرات همین بوده باشد.

حال، وضعیت ساخت‌وساز خانه‌های اجاره‌ای و نگهداری از این خانه‌ها موضوع مهم و جالبی است. این را بدانید که صاحب خانه‌ها در حال اداره‌ی یک سازمان غیر انتفاعی نیستند. اگر اجاره سودی نداشته باشد، خانه‌های اجاره‌ای ساخته نمی‌شود و یا مورد بازسازی و تعمیر قرار نمی‌گیرد. در حال حاضر، آغاز پروژه‌های ساخت‌وساز املاک اجاره‌ای در ونکوور به رکورد بیشترین مقدار رسیده است. سازمان CMHC چند سال پیش برنامه‌ای برای اعطای وام معرفی کرد که به وضوح کارایی لازم را دارد.

با این حال، با توجه به نظرات افراد فعال در این صنعت و همچنین با بررسی و آنالیز داده‌ها، ساخت‌وساز خانه‌های اجاره‌ای دوباره غیر ممکن می‌شود. این وضعیت عمدتاً به دلیل افزایش نرخ بهره و هزینه‌های ساخت‌وساز ایجاد شده است که با وجود بهبودهای اندک در چرخه‌ی تامین، همچنان بالا باقی می‌ماند.

همان‌طور که می‌دانیم، اجاره‌بها در ونکوور به بالاترین مقدار در تاریخ رسیده و همچنان رو به افزایش است که شاید برخی از سیاست‌های اخیر دولت BC را خنثی کند. با این حال، نسبت ریسک به سود در ساخت‌وساز املاک اجاره‌ای در حال کاهش است. اگر می‌خواهیم اجاره‌بها را کاهش دهیم یا جلوی رشد بیشتر آن را بگیریم، باید به سازندگان انگیزه بدهیم. من هنوز شاهد عرضه‌ی بیش از حد مسکن اجاره‌ای نبوده‌ام و تصور می‌کنم تمام مستاجران موافق‌اند که آمار خانه‌های خالی از سکنه به طور باورنکردنی‌ای کم خواهد ماند. در حال حاضر وضعیت بازار املاک اجاره‌ای با بازار خرید و فروش خانه‌ها کاملاً متفاوت است.

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.