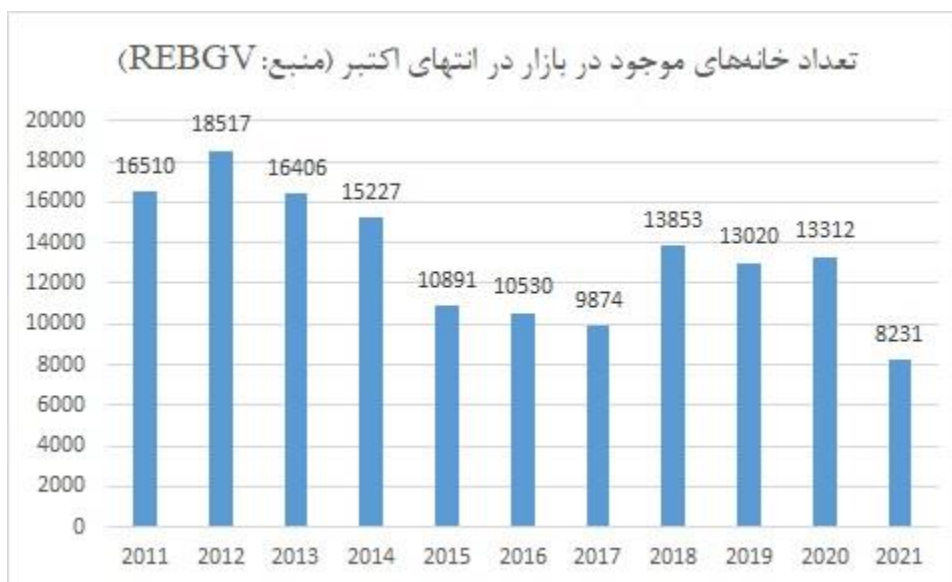


تحلیل بازار ملک ونکوور بزرگ نشاندهنده پر رونق بودن آن در ماه اکتبر است. اگر فقط به آمار فروش توجه کنید، وضعیت بازار ملک را به درستی درک نخواهید کرد. آمار رسمی تعداد خانه‌های فروخته شده نسبت به اکتبر سال قبل (که آمار فروش به حداکثر رسیده بود) ۵٪ کاهش یافت. با این حال، تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش با کاهش چشمگیر ۲۸ درصدی مواجه شد. همچنین، در سرتاسر ونکوور بزرگ تعداد کل خانه‌های فروشی موجود در بازار ۳۸٪ کاهش یافت و به کمترین مقدار در حداقل ده سال گذشته رسید.



به عبارت دیگر، آمار فروش همچنان بسیار بیشتر از میانگین بلندمدت است و تعداد خانه‌های فروشی موجود در بازار به کمترین میزان در ۱۰ سال اخیر رسیده است. این امر موجب ایجاد فشار برای افزایش قیمت خانه گردیده است. اکنون قیمت خانه‌های ویلایی و کاندوها نسبت به سال گذشته به ترتیب ۲۰٫۵٪ و ۹٫۵٪ افزایش یافته است. با ورود به دو ماه پایانی سال، می‌توانیم این انتظار را داشته باشیم که تعداد خانه‌های فروخته شده و تعداد خانه‌های موجود در بازار کاهش یابد. این موضوع یک اتفاق غیرعادی نیست بلکه بخشی از یک الگوی فصلی نرمال در بازار ملک است. به همین دلیل است که امسال آمار تعداد خانه‌های موجود در بازار بهبود نمی‌یابد. با افزایش معمول موجودی خانه‌ها در ماه فوریه و رشد مجدد بازار (حرکت مجدد بازار) در سال جدید، خریداران خانه از شانس بهتری برخوردار خواهند بود.

موارد ویژه‌ای مانند تورم و سیاست‌های بانک مرکزی را در ماه‌های آینده به دقت بررسی خواهیم کرد. کسانی که مرتباً گزارش‌های ماهانه‌ی من را می‌خوانند می‌دانند که تاکید زیادی بر روی نرخ بهره (cost of money) دارم. ما در اکثر مقاطع امسال وام‌هایی با نرخ بهره‌ی واقعی منفی ۳٪ داشتیم. به عبارت دیگر، خریداران به دریافت وام ترغیب شده‌اند.

این امر ثابت شده است که تورم پایدار می‌باشد و بانک‌های مرکزی اکنون تحت فشار هستند تا نرخ‌های بهره را با هدف فرونشاندن تورم افزایش دهند. بانک مرکزی کانادا پایان برنامه‌ی QE (چاپ اسکناس) را در انتهای اکتبر اعلام کرد و به این موضوع اشاره کرد که نرخ‌های بهره را در زمانی بین آوریل و سپتامبر افزایش خواهد داد. بر اساس پیش‌بینی‌ها، نرخ بهره تا انتهای سال ۲۰۲۲ در طی ۵ مرحله افزایش خواهد یافت.

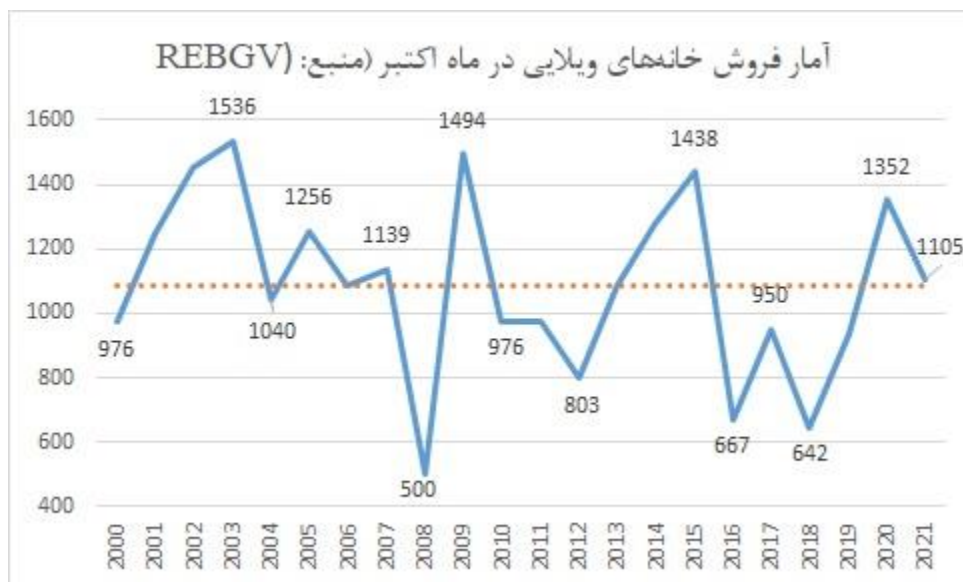
به نظر من این بانک احتمالا تلاش می کند تا اعتبار خود را حفظ کند. تورم به بیش از ۴٪ رسیده است. آن‌ها باید حداقل این سیگنال را به بازار بدهند که می‌خواهند با تورم مبارزه کنند. با این حال، به نظر من این مبارزه کوتاه مدت خواهد بود. کانادا در بین کشورهای توسعه یافته یکی از بدترین نسبت‌های قرض شخصی (وام شخصی **private debt ratios**) را دارد. نسبت کل اعتبار اختصاص یافته به بخش غیر مالی (**nonfinancial debt**) به تولید ناخالص داخلی (**GDP**) برابر ۳۴۳٪ می‌باشد که نسبت بسیار بزرگی است. به عبارت دیگر، به محض اینکه نرخ‌های بهره شروع به افزایش نماید (قطعاً چنین چیزی رخ خواهد داد) سرعت رشد اقتصادی (سرعت رشد تولید ناخالص داخلی) را کاهش داده و بازار ملک را تضعیف می‌کند. بانک مرکزی کانادا در حال تجدید نظر برای کاهش تولید ناخالص داخلی (**GDP**) در سال ۲۰۲۲ است. بانک مرکزی کانادا قبل از اینکه بتواند سبب آرامش کافی و افت چشمگیر در بازار جهش یافته‌ی سراسری ملک شود، تا کجا پیش خواهد رفت. به نظر من این امر بسیار کمتر از پیش بینی بانک اسکوشیا مبنی بر افزایش ۸ مرحله‌ای نرخ بهره تا پایان سال ۲۰۲۳ طول خواهد کشید.

همه‌ی این‌ها را به این دلیل بیان کردم که بگویم نرخ‌های بهره افزایش خواهد یافت. اکنون نرخ بهره‌ی ثابت وام ۵ ساله تقریباً ۲٫۵٪ می‌باشد که حدود ۰٫۸٪ بیشتر از زمانی است که پاندمی کرونا وجود داشته و نرخ بهره در پایین‌ترین میزان بود. فراموش نکنید زمانی که نرخ بهره‌ی وام در سال ۲۰۱۸ به ۳٫۵٪ درصد رسید و همه تصور می‌کردند به ۴٪ نیز خواهد رسید، سرعت رشد بازار ملک به شدت کاهش یافت. در واقع، در سال ۲۰۱۸، آمار فروش خانه‌های ونکوور بزرگ به کمترین مقدار در ۱۸ سال گذشته رسیده بود. در آن سال با توجه به نوع خانه، قیمت‌ها حدود ۵ تا ۱۰ درصد کاهش یافت. به عبارت دیگر، اگر نرخ بهره بالا برود و به ۳٪ برسد یا از آن بیشتر شود، انتظار کاهش فعالیت در بازار ملک را می‌توانیم داشته باشیم.

در حال حاضر وضعیت بازار ملک همچنان مناسب است. قیمت خانه‌ها سمت و سوی درستی دارد و رو به افزایش می‌باشد. با این حال، اگر بانکداران مرکزی با تورم مبارزه کنند و نرخ‌های بهره به تدریج افزایش یابد، انتظار کاهش فعالیت در بازار ملک را دارم. در هر صورت، بی‌ثباتی و نوسان در بازار ملک قریب‌الوقوع خواهد بود تا بتوانیم به این وضعیت سر و سامان بدهیم.

گزارش بازار خانه‌های ویلایی

آمار فروش خانه‌های ویلایی نسبت به سال گذشته ۱۸٪ کاهش یافت. یک فرد بدون هیچ زمینه‌ای تصور می‌کند که بازار ضعیف بوده و یا قیمت خانه‌های ویلایی در حال کاهش است. با این حال، همانطور که در تصاویر زیر بررسی خواهیم کرد، این موضوع بسیار دور از ذهن می‌باشد. به همین دلیل است که همیشه به چیزی فراتر از عناوین دقت کرده و آمارها را عمیق‌تر بررسی کنید.



همانطور که بیان شد، آمار تعداد خانه‌های ویلایی فروخته شده ۱۸٪ کاهش یافت، اما آمار خانه‌های ویلایی افزوده شده به لیست فروش با ۳۰٪ کاهش همراه بود. در واقع در ماه اکتبر، تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش به کمترین مقدار در بیش از ۲۰ سال گذشته رسیده است.

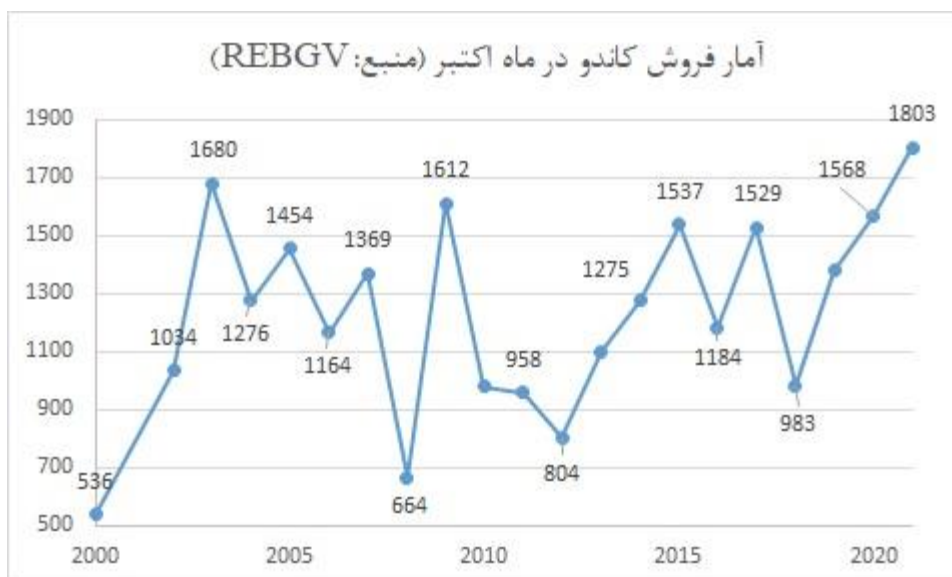
آمار تعداد خانه‌های ویلایی موجود در بازار در ماه اکتبر به کمترین مقدار در بیش از یک دهه‌ی گذشته رسیده است. اکنون نسبت months of inventory برای خانه‌های ویلایی برابر ۲٫۹ است. با این حال، اگر به دنبال خانه‌های ویلایی زیر ۲ میلیون دلار هستید، نسبت months of inventory برابر فقط ۱٫۳ می‌باشد. این رقم در حداقل ۱۰ سال گذشته کمترین مقدار بوده است.

به عبارت دیگر، هیچ وقت خرید خانه ویلایی معمولی (entry level) تا این اندازه چالش انگیز نبوده است. قیمت خانه‌های ویلایی نسبت به ماه قبل ۱٫۲٪ و نسبت به اکتبر سال قبل ۲۱٪ افزایش داشته است.

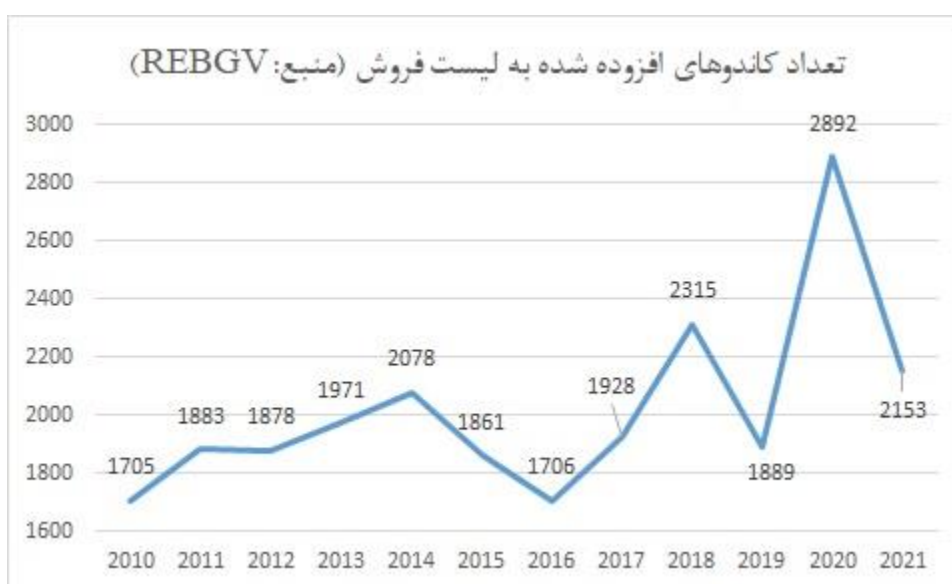
طبیعتاً این سرعت در افزایش تورم پایدار نیست و در نهایت خریداران از این بازار نا به سامان به ستوه آمده و از خرید منصرف می‌شوند. با این حال، با توجه اینکه موجودی خانه‌ها به کمترین میزان در ۱۰ سال گذشته رسیده است، به احتمال زیاد قیمت خانه‌های ویلایی در ماه‌های پیش رو شاید افزایش یابد. با توجه به آمار، هیچ گاه زمان بهتری برای فروشندگی نبوده است (این بهترین زمان برای فروختن است). وضعیت تعداد خانه‌های ویلایی موجود در بازار در ماه‌های زمستان بهبود نخواهد یافت. احتمالاً خریداران شانس بهتری در بهار داشته باشند.

گزارش بازار کاندو

آمار فروش کاندو در ونکوور نسبت به سال گذشته ۱۵٪ افزایش یافت و رکورد فروش کاندو در ماه‌های اکتبر را شکست. افزایش قیمت کاندوها ادامه خواهد داشت.



همانطور که بیان شد، آمار تعداد کاندوهای فروخته شده افزایش یافت. اما تعداد کاندوهای افزوده شده به لیست فروش نسبت به سال گذشته ۲۵٪ کاهش یافت که همچنان اندکی بالاتر از میانگین ۱۰ ساله است.



احتمالا تعداد کاندوهای لیست شده در آینده افزایش خواهد یافت که به نظر من علت اصلی این پیش‌بینی بیشتر به خاطر رشد تعداد سرمایه‌گذاران بخش کاندو است. متصدی ثبت زمین، Teranet، اخیرا گزارش داده است که تقریبا ۲۵٪ از خانه‌های معامله شده در انتاریو در ۸ ماه نخست سال ۲۰۲۱ به خریدارانی فروخته شده بود که چندین خانه داشته‌اند. متاسفانه این سازمان چنین مطالعه‌ای را در بریتیش کلمبیا انجام نداده است. اما می‌توانم به شما اطمینان دهم که احتمالا بریتیش کلمبیا نیز وضعیتی مشابه با انتاریو دارد. با توجه به اینکه قیمت ملک مدت مدیدی است که در حال رشد می‌باشد (که انتظارات خوشبینانه‌ی خریداران را تقویت می‌کند)، تعداد سرمایه‌گذاران در حال افزایش است. این امر به همراه سیاست نرخ بهره‌ی صفر، پس‌اندازکنندگان را (در ناامیدی نسبت به افزایش سود) به ورود به بازار ملک وادار کرده است. زمانی که جمعیت رو به رشدی می‌خواهند خانه‌ی دوم و سوم داشته باشند،

ساخت و ساز بیش از حد دشوار خواهد بود. قطعاً اگر بازار با رکود طولانی مدت مواجه شود و سرمایه گذاران دکمه‌ی فروش را فشار دهند، ریسک بیشتری ایجاد می‌شود.

در حال حاضر امیدواری همچنان بالا بوده و نسبت **months of inventory** همچنان در حال کاهش است. این نسبت برای کاندوها به ۲,۱ کاهش یافته است که نشان می‌دهد بازار کاندو برای فروشندگان بسیار مناسب می‌باشد.

قطعاً این امر باعث افزایش قیمت کاندو می‌شود. اکنون قیمت مذکور نسبت به سال قبل ۹,۵٪ افزایش یافته است.

به نظر می‌رسد که نوسان قیمت بعدی در بازار کاندو اتفاق بیافتد، نوسان قیمتی که ابتدا در بازار خانه‌های ویلایی و سپس در بازار تاون هاوس شاهد آن بودیم. چنین روندی را در سال ۲۰۱۶/۲۰۱۷ مشاهده کردیم. با این حال، با افزایش رو به رشد موجودی کاندوهای نوساز، به نظر می‌رسد که رشد قیمت کاندوها برای مدتی بیشتری به تعویق بیافتد.

مکان و زمان خرید مهم است

این روند صعودی بازار الزامی عادی نیست. این تحرک ناگهانی بازار ملک ارتباط زیادی با پاندمی کرونا دارد. اینکه مردم در حال جابه‌جایی و دورتر شدن از شهر هستند منجر به تغییر غیرعادی در قیمت املاک شده است. چیزی که آشکار است مردم قیمت خانه‌های دور از مرکز شهر را افزایش داده و کاندوهای موجود در شهر را رها کرده‌اند.

به عنوان مثال، قیمت خانه‌ها در ونکوور بزرگ ۲۰٪ افزایش یافته است. این در حالی است که در طول یک سال گذشته قیمت املاک در **Fraser Valley** با ۳۳٪ رشد همراه بوده است. در ادامه مناطقی در حاشیه‌ی شهر را به شما معرفی می‌کنیم که قیمت املاک آن‌ها در طول یک سال گذشته بیشترین روند صعودی را داشته است.

- Chilliwack +52%
- Abbotsford +38%
- Surrey +33%
- Maple Ridge +33%

لازم به یادآوری است که قیمت کاندو در مرکز شهر ونکوور **Downtown Vancouver** نسبت به سال گذشته ۲٪ افزایش یافته است. در واقع، اگر شما در سال ۲۰۱۷/۲۰۱۸ خرید می‌کردید، احتمالاً هنوز ارزش کاندوی شما کمتر از مبلغی است که بابت خرید آن پرداخته بودید.

یکی از سوالات رایج این است که آیا اکنون زمان مناسبی برای خرید است؟ پاسخ به این سوال به منطقه‌ای که می‌خواهید در آن خانه‌ای بخرید بستگی دارد. به نظر من، در حال حاضر قیمت خانه‌های **Chilliwack** (که در طول سال گذشته ۵۲٪ رشد قیمت داشته‌اند)، بیشتر از ارزش واقعی آن‌ها است. احتمالاً در آینده‌ی نزدیک قیمت این خانه‌ها کاهش یابد. تصور نمی‌کنم کاندوهای مرکز شهر نیز از چنین روندی پیروی کنند. این شاید یک یادآور ظریف از این باشد که بازار ملک بیش از حد محلی است. مکان و زمان خرید مهم 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 سرمایه گذاری دارید حتما 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. برای آشنایی بهتر با اصطلاحات به کار برده شده در این مقاله می‌توانید مقاله [اصطلاحات بازار مسکن در کانادا](#) را دنبال کنید.