

مجله تخصصی سرای ونکوور Saraye Vancouver

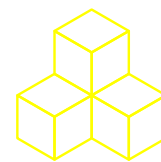
Persian Real Estate Magazine

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

شماره سوم

Third Issue





چند کلمه با شما



سلام و درود بر شما همراهان محترم مجله‌ی سرای ونکوور. بسیار مفتخرم که بار دیگر با انتشار شماره‌ی سوم مجله، می‌توانم شما را در خرید و فروش ملک کمک کنم. در شماره‌ی سوم مجله‌ی تخصصی سرای ونکوور، علاوه بر تحلیل وضعیت بازار، شما را با هزینه‌های واقعی و پنهان خرید خانه در ونکوور آشنا می‌کنم. همچنین با بررسی نسبت Months of Inventory، به شما آموزش می‌دهم که خودتان بتوانید تا حدی وضعیت بازار را آنالیز کنید. اگر می‌خواهید خانه‌ی خود را سریع‌تر و به قیمت بالاتری بفروشید، حتما مقاله‌ی بهترین زمان برای فروش خانه در ونکوور را مطالعه کنید. امیدوارم انتشار این مجله توانسته باشد شما را به اهدافتان در بازار ملک برساند.

فهرست

- ۲ تحلیل بازار ملک در ماه می
- ۵ هزینه‌های پنهان خرید خانه در ونکوور
- ۱۱ نسبت Months of Inventory چیست؟
- ۱۳ بهترین زمان برای فروش خانه در ونکوور

مجله‌ی سرای ونکوور، شماره سوم

تماس با ما: 604-506-4706

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

تحلیل بازار ملک در ماه می

همان‌طور که ماه پیش بیان کردم، فعالیت در بازار ملک در حال کاهش است. برای اولین بار از سال ۲۰۱۰، نرخ بهره‌ی ثابت وام بیمه نشده‌ی ۵ ساله، حداقل به بیش از ۴٪ رسیده است. حال فرض کنیم شخصی بخواهد با استفاده از چنین وامی به خرید ملک اقدام کند. در این صورت نرخ بهره برای تست استرس به حداقل ۶/۲۵٪ می‌رسد. به عبارت دیگر باید ثابت شود که اگر نرخ بهره ۶/۲۵٪ باشد، آیا این شخص می‌تواند اقساط وام را پرداخت کند؟ حال این را در نظر بگیرید که قیمت املاک در ونکوور بسیار بالا بوده و حقوق مردم متناسب با رشد هزینه‌های زندگی افزایش نیافته است. با توجه به این عوامل متوجه خواهید شد که وضعیت بازار با تغییراتی همراه خواهد بود. اکنون نرخ بهره به بیش از ۴٪ رسیده است و بازار به شدت اهرمی ملک ونکوور به آن واکنش نشان خواهد داد. باید یادآوری کنم که در سال ۲۰۱۸ هنگامی که نرخ بهره حدود ۳/۵٪ بود، آمار فروش ملک در ونکوور بزرگ به کمترین میزان در ۱۸ سال قبل رسیده بود. آمار فروش ملک از اواخر فوریه به بعد به شدت تنزل داشته است. این آمار در ماه آوریل نسبت به آوریل سال گذشته با ۳۴٪ کاهش همراه بوده است. با توضیحاتی که در بالا ارائه دادم، چنین وضعیتی در بازار ملک تعجب آور نیست. با توجه به افزایش نرخ بهره، قیمت املاک باید اصلاح شود. در حال حاضر نشانه‌های اصلاح در بازار ملک نمایان شده است که در ادامه‌ی این گزارش به آن می‌پردازم.

حال می‌خواهم توجه شما را به بانک کانادا (که شدیداً مسئول افزایش قیمت است) جلب کنم. بانک کانادا نرخ بهره را به صفر کاهش داد و هر هفته با چاپ اسکناس، ۵ میلیارد دلار به بازار تزریق نمود. سپس به مردم وعده داد که نرخ بهره تا انتهای سال ۲۰۲۳ ثابت خواهد ماند و آنها را به دریافت وام ترغیب کرد. سپس اعلام کرد که تقاضا نسبت به گذشته بیشتر شده است. در همین حال، رشد اعتبار وام مسکن (mortgage credit growth) به سرعت افزایش یافت و به بیشترین مقدار در ۱۴ سال گذشته رسید (به عبارت دیگر، مقدار وام اعطا شده به مردم به شدت افزایش یافت).

آری. درست است. آنها اشتباه بزرگی انجام دادند و اکنون در تلاش اند که آن را جبران کنند. آنچه واضح است این است که نرخ بهره تا انتهای ۲۰۲۳ بر روی صفر باقی

نمی‌ماند؛ بلکه در حال افزایش است. بانک کانادا نرخ بهره را در ماه اپریل به مقدار ۰/۵٪ افزایش داد. این افزایش در دو دهه‌ی اخیر بی‌سابقه بوده است. این در حالی است که آنها می‌خواهند نرخ بهره را دوباره در ماه جون به مقدار ۰/۵٪ دیگر بالا ببرند. بانک کانادا اخیراً اعلام نمود که: " برای تعدیل تقاضا در بازار ملک، نرخ بهره باید افزایش یابد. روند رو به رشد قیمت ملک در کانادا به صورت ناپایداری قوی است." به عبارت دیگر، آنها خیلی دیر دست به کار شده‌اند و اکنون آمار معاملات به شدت در حال کاهش است. بانک کانادا در شرف اشتباهی دیگر قرار دارد. البته این بار این اشتباه باعث می‌شود که فعالیت در بازار ملک کاهش یابد.

توجه داشته باشید که در شش ماه گذشته، ۵۴٪ از کل وام‌های (وام مسکن) اعطا شده، نرخ بهره‌ی متغیر داشته‌اند. این در حالی است که در ۱۰ سال گذشته به طور متوسط فقط ۲۵٪ از وام‌های اعطا شده دارای نرخ بهره‌ی متغیر بوده‌اند. به عبارت دیگر در شش ماه اخیر درصد بیشتری از خریداران وام با نرخ بهره‌ی متغیر دریافت کرده‌اند. آنها تصور کرده‌اند که نرخ بهره در دراز مدت پایین خواهد ماند. اما وضعیت در حال تغییر است و اگر نرخ بهره دوباره در ماه جون افزایش یابد، نرخ بهره‌ی متغیر به بیش از ۳٪ خواهد رسید.

مسئولان بانک مرکزی بیان کرده‌اند که می‌خواهند با هدف فرونشاندن تورم، قیمت کالاها را کاهش دهند. برخی از آن‌ها از این سیاست با نام reverse wealth-effect یاد می‌کنند. شما می‌توانید هر برداشتی از این داشته باشید اما به نظر من دقیقاً همانند دو سال پیش (که بیان کرده بودند می‌خواهند نقدینگی را به سیستم تزریق کنند) اعتراض و مخالفت با تصمیمات آنها نتیجه‌ای ندارد.

وضعیت بازار در مناطق غیر مرکزی شهر مساعد نیست

بر اساس پیشبینی بسیاری از بانک‌های بزرگ کانادا، در سال جدید نرخ بهره در طی چند مرحله افزایش خواهد یافت. آنچه بسیار طعنه‌آمیز می‌باشد این است که آنها تصور می‌کنند که قیمت مسکن ثابت خواهد ماند. متأسفانه باید بگویم که اکنون این تئوری نقض شده و قیمت خانه‌ها در حال کاهش است. البته این موضوع در مناطق غیر مرکزی شهر بیشتر مشهود می‌باشد. بسیار واضح است که در ماه فوریه

قیمت خانه‌های ویلایی و تاون‌هاوس‌ها به پیک رسید. در آن زمان جنگ بر سر خرید خانه‌ها بالا بود و خریداران حاضر بودند قیمت بیشتری برای خرید بپردازند. اکنون بسیاری از خانه‌ها نسبت به ماه فوریه به مقدار ۱۰-۱۵٪ ارزان‌تر به فروش رفته‌اند. در این چند وقت به دفعات از وکلا شنیده‌ام که می‌گویند برخی از خریدارن تمایل دارند که قرارداد خود را فسخ کنند. آنها تصور می‌کنند که می‌توانند به راحتی از مبلغ بیعانه چشم‌پوشی نمایند. فسخ قرارداد ایده‌ی جالبی نیست. مگر اینکه بخواهید درگیر پروسه‌های پرهزینه و دردسر دادرسی شوید. اگر شخصی از خرید یک خانه منصرف شود، سایر معاملاتی که در اثر آن انجام شده را نیز تحت تاثیر قرار می‌دهد. به هر حال، یک مشاور املاک باهوش اکنون باید به مشتری خود (فروشنده) مشورت بدهد و تغییرات بازار را کاملا برای او توضیح دهد. در حال حاضر تعیین قیمت کم برای خانه با هدف جذب خریدار، یک استراتژی پر ریسک است.

توجه: کاهش قیمت خانه‌ها بر روی شاخص قیمت معیار MLS قابل مشاهده نخواهد بود. وضعیت بازار در این شاخص با تاخیر نمایان می‌شود. بنابراین احتمالا این شاخص، کاهش قیمت مسکن نسبت به سال گذشته را تا سال ۲۰۲۳ نشان نخواهد داد. البته شاخص متوسط قیمت فروش (median sales price) که تغییرات بازار را سریع‌تر نمایان می‌کند، کاهش قیمت خانه‌ها را نشان داده است.

به هر حال، با توجه به اینکه ارزش املاک در سه سال گذشته تقریبا دو برابر گردیده، بحران کرونا تمام شده و نرخ بهره به تازگی بیش از دو برابر شده است، کاهش قیمت خانه‌ها در مناطق غیر مرکزی شهر جای تعجب ندارد.

قیمت کاندوهای مرکز شهر همچنان بالا است

در حالی که کاندوهای موجود در مناطق غیر مرکزی شهر به قیمت ارزان‌تری فروخته می‌شوند، قیمت کاندوهای مرکز شهر همچنان بالا است. این روند دلایل متعددی دارد. با توجه به اینکه پاندمی کرونا تمام شده و جوش و خروش به شهر بازگشته است، مردم تمایل دارند که دوباره به دفاتر کار خود و سایر امکاناتی که در مرکز شهر قرار دارد، نزدیک‌تر باشند. همچنین اجاره بها به شدت افزایش یافته است و در نتیجه سرمایه گذاران دوباره ترغیب شده‌اند که به این بخش از بازار وارد شوند. بنابراین، در حالی که

قیمت املاک در بخش بزرگی از بازار در حال اصلاح است، قیمت کاندوهای مرکز شهر همچنان بالا است (کاهش نیافته است). نسبت months of supply برای کاندوهای شهر ونکوور برابر ۲/۶ می‌باشد. این رقم بیانگر آن است که وضعیت بازار به نفع فروشندگان است. اگر به متوسط قیمت به ازای هر فوت مربع نگاه کنید، متوجه می‌شوید که این قیمت از دسامبر تا فوریه به شدت افزایش یافت و اکنون این روند در حال هموار شدن است. در حال حاضر به طور متوسط قیمت هر فوت مربع ۱۱۵۱ دلار می‌باشد. اگر املاک موجود در سایر بخش‌های بازار همچنان به قیمت ارزان‌تری فروخته شوند، به نظر نمی‌رسد که بازار کاندوهای مرکز شهر ایمن بماند. به احتمال زیاد اگر این بازار با اصلاح قیمت مواجه شود، کاهش قیمت آن نسبت به سایر بخش‌های بازار کمتر خواهد بود. زیرا رشد قیمت کاندوهای مرکز شهر در پنج سال گذشته نسبتاً کم بوده است و در این مدت کاندوهای زیادی ساخته نشده‌اند (به عبارت دیگر، عرضه‌ی کاندوهای نوساز زیاد نبوده است). علاوه بر این، قیمت هر فوت مربع از کاندوهای تازه ساخت ۱۵۰۰ دلار می‌باشد. در نتیجه، خرید کاندوهای چند سال ساخت به مراتب ارزان‌تر است.

هزینه‌های پنهان خرید خانه در ونکوور

هزینه خرید ملک در بریتیش کلمبیا بسیار بیشتر از قیمت یک خانه است. شما حتماً باید پیش از آن که پیشنهادی برای خرید یک خانه بفرستید، از هزینه‌های واقعی و پنهان خرید خانه در بریتیش کلمبیا اطلاعات جامعی کسب کنید. آگاهی از این هزینه‌ها به شما کمک می‌کند تا خانه‌ی مورد نظر خود را با سهولت بیشتری خریداری کنید و مطمئن شوید که پس از پرداخت قیمت آن، مبلغ کافی برای پرداخت سایر هزینه‌های مرتبط با خرید مسکن را دارید. در این بخش از مقاله شما را با مخارجی آشنا می‌کنیم که احتمالاً باید پیش، هنگام و پس از اتمام خرید بپردازید. اگر از مخارج واقعی خرید خانه در بریتیش کلمبیا اطلاعی ندارید، در این بخش از مجله فهرستی از مخارج مهم و پنهان خریدارن ذکر شده است.

هزینه‌های Subject Removal Costs

◀ **بازرسی مسکن:** این هزینه براساس مساحت خانه محاسبه شده و در زمان بازرسی پرداخت می‌شود. لازم به ذکر است که مسئول پرداخت این هزینه شخص خریدار می‌باشد. در برخی از موارد شاید فروشنده بازرسی اولیه‌ای را انجام داده باشد. اما به شما توصیه می‌کنیم که حتما خودتان نیز بازرسی را استخدام کنید و از خانه‌ی مورد نظر بازرسی کنید. هزینه‌ی بازرسی از خانه حدوداً ۳۰۰ تا ۶۰۰ دلار می‌باشد.

◀ **بیعانه:** معمولاً در منطقه‌ی ونکوور بزرگ مبلغ بیعانه برابر ۵٪ از قیمت خرید است. این هزینه را باید با توجه به ساختار قرارداد پس از ۲۴ ساعت و یا ظرف ۲۴ ساعت پس از تایید پیشنهاد پرداخت کرد. این هزینه باید به صورت امانت به نماینده کارگزاری خریدار تحویل داده شود و تا زمان closing قرارداد نزد کارگزاری باقی بماند. این بیعانه بخشی از مبلغ پیش‌پرداخت شما را تشکیل می‌دهد.

شما باید پیش از تایید شدن پیشنهادتان، با هزینه‌هایی که معمولاً در زمان برآورده کردن شرطها (subject removal) و یا پس از آن از شما دریافت می‌شود، آشنا باشید.

◀ **ارزیابی ملک:** شاید موسسه‌ی وام دهنده قبل از اعطای وام، خانه‌ی مورد نظر شما را ارزیابی کند تا مطمئن شود که ارزش آن با مبلغی که شما پرداخت می‌کنید همخوانی دارد. البته موسسه‌های وام دهنده گاهی اوقات چنین اقداماتی را لازم نمی‌بینند. اما معمولاً اگر خریدار حداقل ۲۰٪ هزینه‌ی پیش‌پرداخت (down payment) را پرداخت کرده باشد، بانک یا موسسه‌ی وام دهنده چنین ارزیابی‌ای را انجام می‌دهد. البته شاید کارگزار وام مسکن این هزینه را پرداخت کند. بنابراین حتماً این سوال را از کارگزار وام مسکن بپرسید که آیا شما مسئول پرداخت هزینه‌های ارزیابی هستید یا خیر؟ هزینه‌ی ارزیابی ملک حدوداً ۳۰۰ تا ۴۵۰ دلار است.

هزینه‌های closing

این مقاله برای کمک به درک هزینه‌ها کمک بزرگی می‌کند. در عین حال جزئیات هر تراکنش را از دفترخانه و حسابدار خود بخواهید تا به شما بدهند. پس از برآورده شدن شرط‌ها (subjects) و با نزدیک شدن به تاریخ completion date، وکیل و یا دفتر اسناد رسمی شما شاید statement of adjustments را برایتان آماده کنند تا بدهی‌ها و اعتبار خود را بررسی کرده و مقدار کل بدهی خود را مشاهده کنید.

یکی از مهم‌ترین اقداماتی است که باید انجام دهید، تخمین هزینه خرید خانه است. زیرا با این کار توانایی خود در پرداخت مبلغ را می‌سنجید و سرمایه‌ی خود را بهتر مدیریت می‌کنید. در ادامه هزینه‌های مهم و اصلی را که باید در روز closing پردازید بررسی می‌کنیم.

◀ مابقی قیمت خرید: این هزینه در واقع برابر تفریق قیمت خرید خانه از مبلغ بیعانه‌ی پرداخت شده است. معمولاً وام‌دهنده بخش عمده‌ی این هزینه را از طریق اعطای وام متقبل می‌شود.

◀ هزینه‌های قانونی: این هزینه‌ها باتوجه به قیمت خرید متفاوت بوده و وکلا یا دفاتر ثبت اسناد مختلف مبالغ مختلفی از شما دریافت می‌کنند. هزینه اقداماتی مانند جست‌وجو برای یافتن مالک و ثبت مالکیت جزو هزینه‌های قانونی قلمداد می‌شوند. این هزینه بین ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ دلار است.

◀ حق بیمه شرکت CMHC: اگر مبلغ پیش پرداخت شما کمتر از ۲۰٪ از ارزش خانه باشد، هزینه حق بیمه از شما دریافت می‌شود. معمولاً موسسه وام‌دهنده (کارگزار وام) این هزینه را در اقساط ماهیانه شما لحاظ می‌کند (این هزینه را هنگام پرداخت اقساط ماهیانه پرداخت می‌کنید).

◀ بیمه Title Insurance: گاهی اوقات هزینه این بیمه در هزینه‌های قانونی لحاظ می‌شود. یعنی با پرداخت هزینه‌های قانونی، هزینه‌ی این بیمه را نیز پرداخت می‌کنید که معمولاً ۲۵۰ تا ۴۰۰ دلار است.

◀ اسناد Strata Documents: اگر تا زمان completion وقت زیادی مانده باشد و فرم Form B منقضی شده باشد، شاید موسسه‌ی وام‌دهنده و یا وکیل از شما بخواهند که فرم به روز شده‌ی Form B را ارائه دهید. اگر برای دریافت این اسناد عجله داشته باشید، شاید مجبور شوید ۱۰۰ تا ۲۰۰ دلار اضافه پردازید.

◀ شارژ اسباب‌کشی به Strata: معمولاً برای نقل مکان به کاندوها هزینه‌ای از شما دریافت می‌شود. مبلغ این هزینه در آیین‌نامه ساختمان‌های مختلف قید شده است. بنابراین، این هزینه در ساختمان‌های مختلف با هم برابر نیست. لازم به ذکر است که این هزینه فقط یک بار دریافت می‌شود. معمولاً مبلغ نقل مکان به Strata بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ دلار می‌باشد. اما در بعضی از ساختمان‌ها مبلغ ۳۰۰ دلار نیز دریافت می‌شود.

◀ **نقشه برداری ملک:** گاهی اوقات موسسه‌ی وام دهنده پیش از اعطای وام از شما می‌خواهد که نقشه‌ی ملک را به آن‌ها تحویل دهید. معمولاً هزینه‌ی نقشه برداری از ۵۰۰ دلار شروع می‌شود؛ اما این را بدانید که اگر ملک شما از نوع Strata باشد، نیازی به نقشه برداری ندارید.

◀ **بیمه مسکن / آتش‌سوزی:** معمولاً بانک‌ها به خریدارانی که وام دارند توصیه می‌کنند که پوشش بیمه نامه‌ی تکمیلی آتش‌سوزی و مسئولیت را خریداری نمایند. اگر بخواهید چنین بیمه‌ای را خریداری کنید، باید هزینه‌ی آن را نیز بپردازید.

◀ **مالیات انتقال ملک (PTT):** نرخ مالیات انتقال ملک اکثر املاک مسکونی با توجه به قیمت آن‌ها تعیین می‌شود و برابر مجموع موارد زیر است:

- ۱٪ بابت ۲۰۰,۰۰۰ دلار اول
- ۲٪ بابت مبالغ بین ۲۰۰,۰۰۰ دلار تا ۲,۰۰۰,۰۰۰ دلار
- ۳٪ بابت مبالغ بیشتر از ۲,۰۰۰,۰۰۰ دلار
- اگر ملک مسکونی باشد، ۲٪ دیگر بابت مبالغ بیشتر از ۳,۰۰۰,۰۰۰ دلار

فرض کنیم شما برای اولین بار است که می‌خواهید خانه‌ای را خریداری کنید. در این صورت، اگر قیمت خانه‌ای که خریداری کرده‌اید کمتر از ۵۰۰,۰۰۰ دلار باشد، شاید به صورت کامل از پرداخت این مالیات معاف شوید. اگر قیمت خانه‌ای که خریداری کرده‌اید بین ۵۰۰,۰۰۰ دلار تا ۵۲۵,۰۰۰ دلار باشد، معافیت‌های جزئی شامل شما می‌شود. اگر قیمت خرید بیشتر از ۵۲۵,۰۰۰ دلار باشد، هیچ معافیتی به شما تعلق نمی‌گیرد.

◀ **مالیات انتقال ملک در صورت خرید خانه توسط افراد خارجی:** خارجی‌ها در زمان خرید خانه باید ۲۰٪ مالیات بر انتقال بیشتری نسبت به کسانی که شهروند کانادا هستند و یا اقامت دائم کانادا را دارند، پرداخت نمایند. اگر افراد خارجی در مناطق زیر به خرید خانه اقدام کنند، این مالیات از آن‌ها دریافت می‌شود.

- Capital Regional District
- Fraser Valley Regional District
- Metro Vancouver Regional District
- Regional District of Central Okanagan
- Regional District of Nanaimo

این مالیات اضافه برای املاکی که در زمین‌های بومیان (Tsawwassen First Nation lands) قرار دارند اعمال نمی‌شود. به عبارت دیگر، اگر افراد خارجی در این زمین‌ها خانه‌ای خریداری کنند، چنین مالیاتی از آن‌ها دریافت نمی‌شود. البته به زودی خرید خانه توسط افراد خارجی (به جز موارد استثنا) به طور کامل و به مدت حداقل دو سال ممنوع خواهد شد.

◀ **Property Tax Adjustment**: به طور کلی مالیات بر املاک هر سال در تاریخ یکم جولای پرداخت می‌شود. فرض کنیم شما پس از یکم جولای خانه‌ای خریداری کنید. در این صورت، اگر فروشنده مالیات مربوط به تاریخ پس از closing قرارداد را پرداخت کرده باشد، به احتمال زیاد باید مبلغی را به او بازپرداخت کنید.

◀ **بازپرداخت هزینه‌ی قبض‌های آب و برق و گاز، هزینه‌های کاندو و غیره**: گاهی اوقات فروشنده هزینه‌ی قبض‌های آب و برق و گاز و غیره (که مربوط به پس از تاریخ closing است) را پرداخت می‌کند. در این صورت شما باید این هزینه را به فروشنده عودت دهید.

◀ **اصلاحیات مربوط به بیعانه‌های Rentals and Security Deposits**: اگر خانه‌ای که خریداری می‌کنید و یا بخشی از آن (به عنوان مثال یک اتاق) در اجاره‌ی شخص دیگری باشد، فروشنده باید مبلغ security deposit را به شما (خریدار) بدهد. علاوه بر این، اگر تاریخ ورود شما به خانه پس از موعد مقرر دریافت اجاره باشد، فروشنده باید مبلغ اجاره را به نسبت به خریدار بدهد.

◀ **مالیات GST**: این مالیات برابر ۵٪ از قیمت خرید می‌باشد. معمولاً این مالیات به خانه‌های تازه ساخت (مانند کاندوهای در حال ساخت) اعمال می‌شود. شاید اگر خانه‌ای که خریداری می‌کنید تازه ساخت بوده و قیمت آن حداکثر ۳۵۰,۰۰۰ دلار باشد، ۳۶٪ از این مبلغ به شما برگردانده شود. همچنین اگر ارزش خانه‌ی شما به ۴۵۰,۰۰۰ دلار برسد، شاید بخشی از مبلغ مالیات به شما برگردانده شود. مالیات GST را می‌توانید به وام خود اضافه کنید، مگر اینکه بخشی از مالیات پرداخت شده به شما برگشت داده شود. البته برای اینکه مشمول تخفیف مالیاتی شوید، باید مالیات را به طور کامل پرداخت نمایید. سپس بخشی از مبلغ پرداختی به شما بازپرداخت می‌شود.

◀ **هزینه‌ی کمیسیون کارگزاری وام**: معمولاً این هزینه توسط بانک پرداخت می‌شود.

پس از closing باید چه هزینه‌هایی پرداخت کنید؟

- ◀ هزینه اسباب‌کشی
- ◀ تعویض قفل
- ◀ خرید وسایل منزل
- ◀ هزینه‌های خدمات شهری مانند آب و برق و گاز
- ◀ هزینه‌های تغییر دکوراسیون و نوسازی خانه
- ◀ هزینه‌های تعمیرات لازم
- ◀ ودیعه‌ی اسباب‌کشی و استفاده از آسانسور (اگر خسارتی وارد نشود، این مبلغ عودت داده می‌شود)

آشنایی با معافیت‌های مالیاتی

معافیت‌های مالیاتی یکی از مهم‌ترین مواردی است که هنگام خرید خانه باید به آن توجه داشته باشید. برخی از معافیت‌های مالیاتی که باعث کاهش هزینه‌ی نهایی خرید خانه می‌شود عبارت‌اند از:

- First time home buyer property transfer tax exemption
- Newly built home exemption
- GST new home rebate

به عنوان مثال، اگر خانه اولی باشید و قیمت خانه‌ای که خریداری می‌کنید زیر ۵۰۰,۰۰۰ دلار باشد، از پرداخت مالیات PTT معاف می‌شوید و تقریباً تا سقف ۸,۰۰۰ دلار از هزینه‌های شما کاسته می‌شود. توجه داشته باشید شما فقط یک بار از چنین مزیتی برخوردار می‌شوید.

یکی از بهترین مزایای استخدام مشاوران املاک این است که این اشخاص تجربه‌ی بالایی در معامله‌ی ملک داشته و در فرایند خرید و فروش همراه شما هستند و شما را راهنمایی می‌کنند. این افراد خبره با انواع معافیت‌های مالیاتی آشنا بوده و می‌توانند هزینه‌های شما را کاهش دهند.

آیا می‌دانستید استفاده از خدمات مشاوران املاک برای خریدارن رایگان است؟

با این که این مقاله درباره‌ی هزینه‌های خرید خانه است، اما لازم دانستیم که به شما بگوییم که استخدام مشاور املاک برای خریدار هزینه‌ای در بر ندارد. اگر می‌خواهید یکی از بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری‌های خود در طول زندگی را انجام دهید، حتماً از یک شخص با تجربه و صادق که به امور خرید و فروش خانه تسلط دارد کمک بگیرید تا مطمئن شوید که هیچ اشتباهی مرتکب نخواهید شد.

یک مشاور املاک به شما کمک می‌کند تا هزینه‌ی خرید خانه را تخمین بزنید. این شخص قرارداد خرید را برای شما تنظیم می‌کند و به نفع شما با فروشنده به مذاکره می‌پردازد و در تمام مراحل خرید همراه شما می‌باشد.

نسبت Months of Inventory چیست؟

نسبت Months of Inventory که معمولا با نام months of supply نیز شناخته می‌شود، بیانگر مدت زمان لازم برای فروش کل خانه‌های موجود در بازار است (با فرض بر اینکه خانه‌ی جدیدی به لیست فروش اضافه نشود). معمولا از این نسبت برای بررسی وضعیت بازار و سلامت آن استفاده می‌شود.

محاسبه‌ی Months of Inventory

برای محاسبه‌ی نسبت Months of Inventory باید اقدامات زیر را انجام دهید:

۱. در یک بازه‌ی زمانی معین، تعداد خانه‌های فروشی موجود در بازار را مشخص کنید. به عنوان مثال، برای این کار می‌توانید به سامانه‌ی Multiple Listing Service مراجعه کرده و تعداد خانه‌های موجود در بازار در ماه فوریه را پیدا کنید.

۲. تعداد خانه‌های فروخته شده در همان بازه‌ی زمانی را بیابید.

۳. در آخر، تعداد خانه‌های موجود در بازار را بر تعداد خانه‌های فروخته شده تقسیم کنید تا نسبت months of supply دست آید.

به عنوان مثال، فرض کنیم تعداد خانه‌های موجود در بازار برابر ۵۰۰ واحد بوده و ۱۲۵ واحد فروخته شده باشد. در این صورت، نسبت Months of inventory برابر حاصل تقسیم ۵۰۰ بر ۱۲۵ خواهد بود. به عبارت دیگر، اگر هیچ خانه‌ی جدیدی به لیست فروش اضافه نشود، ۴ ماه طول خواهد کشید تا خانه‌های فعلی موجود در بازار فروخته شوند.

تفسیر نسبت Months of Inventory

با توجه به نظرات متخصصان، اگر این نسبت بین ۰ و ۴ باشد، بازار به نفع فروشندگان خواهد بود. به عبارت دیگر، آمار تعداد خانه‌های عرضه شده به نسبت تقاضا کم خواهد بود و در نتیجه فروشندگان قدرت بیشتری برای مذاکره، افزودن شرط‌های بیشتر و بالا بردن قیمت خانه خواهند داشت. اگر نسبت Months of Inventory بین ۵ تا ۷ باشد، تعداد خانه‌های عرضه شده به بازار مناسب بوده و نسبت خریداران و فروشندگان متعادل خواهد بود. اگر نسبت months of inventory برابر و یا بیشتر از ۸ باشد، بازار به نفع خریداران خواهد بود و آن‌ها توانایی بیشتری برای مذاکره خواهند داشت.

محاسبه‌ی نسبت Months of Inventory با توجه به شرایط دلخواه

شما می‌توانید وضعیت بازار را از راه‌های دیگری نیز بررسی کنید. به عنوان مثال، می‌توانید بازار را تفکیک کرده و یا بازه‌های زمانی دیگری را برای محاسبه‌ی نسبت months of supply انتخاب کنید. به عنوان نمونه، می‌توانید نسبت months of supply را فقط برای خانه‌هایی محاسبه کنید که قیمت آن‌ها بین ۴۰۰,۰۰۰ تا ۵۰۰,۰۰۰ دلار می‌باشد.

آمار فروش خانه‌ها در فصل‌های مختلف متفاوت می‌باشد. بنابراین احتمالاً محاسبه‌ی نسبت month of inventory در یک بازه‌ی یک ماهه نتایج پایداری به شما نشان ندهد. البته این کار هنگام مقایسه‌ی وضعیت بازار در یک بازه‌ی زمانی مشخص با سال‌های گذشته سودمند می‌باشد. اما اگر می‌خواهید دید بهتری از تعداد خانه‌های عرضه شده در بلند مدت داشته باشید، بهتر است به جای اینکه نسبت months of supply را در بازه‌ی یک ماهه محاسبه کنید، آن را در یک دوره‌ی شش ماهه یا یک ساله به دست آورید.

محاسبه براساس شهر یا محله (نه ونکوور بزرگ) نیز بسیار ضروری است و نتایج عجیب و شگفت‌آوری به شما می‌دهد و می‌تواند خرید و یا فروش شما را تبدیل به یک سرمایه‌گذاری سود آور کند. اگر قصد خرید دارید در جاهایی سرمایه‌گذاری کنید که فروشنده زیاد است و اگر قصد فروش دارید بر اساس آمارهای اختصاصی با تحلیل‌های کارشناسی محله‌ی خود یک استراتژی هوشمندانه داشته باشید. یکی از اتفاقاتی که باعث ضرر و پشیمانی بعد از خرید یا فروش می‌شود تصمیم‌گیری براساس آمارهای کلی است. آمارهایی که عموماً تیت‌های خبری و یا پست‌های شبکه اجتماعی جذابی درست می‌کنند و برای منتشر کننده بازدید یا کلیک می‌آورد.

به عنوان مثال با هم به این تیت‌نگاه کنیم «در ماه گذشته بیست خانه در ونکوور در کمتر از بیست و چهار ساعت پس از لیست شدن به فروش رفتند!!!!!!». پس شما تصور می‌کنید که بازار خیلی داغ است؛ حال اگر شما بدانید که این آمار مربوط به ونکوور بزرگ است، در همان ماه ۱۰۰۰ خانه به لیست فروش اضافه شده و این بیست خانه فقط دو درصد بازار بوده است. از طرفی در محله‌ی مورد نظر شما سی و پنج آپارتمان یک خوابه که قیمت ۴۰۰ تا ۴۵۰ هزار دلار دارند به لیست فروش اضافه شده‌اند و MOI آن محله بابت کاندو در بازه قیمتی مد نظر شما ۶ است، آن وقت اگر به عنوان فروشنده یا خریدار در آن محله قصد خرید یا فروش داشته باشید چه تغییری به استراتژی خود می‌دهید؟

بهترین زمان برای فروش خانه در ونکوور چه موقعی است؟

اغلب اوقات مردم این سوال را دارند که چه زمانی برای فروش خانه ویلایی یا کاندو مناسب است. با توجه به این که در فصل تابستان گل‌ها و گیاهان کاملاً رشد کرده و زیبایی دو چندان به محله‌ها و خانه‌ها می‌دهند، اکثر افراد تصور می‌کنند که این فصل بهترین زمان برای فروش خانه می‌باشد. البته این درست است که اگر درختان و گیاهان کاملاً رشد کرده باشند جذابیت محله‌ها و خانه‌ها افزایش می‌یابد. اما این عامل به اندازه‌ی سایر پارامترها در تصمیم مردم برای خرید خانه‌ی شما تاثیر ندارد. بیاید دقیق‌تر این موضوع را مورد بررسی قرار دهیم.



آیا تابستان بهترین زمان برای فروش است؟

بر اساس تجربه‌ی مشاوران املاک مختلف که سال‌ها در این زمینه فعال بوده‌اند، پیش از اقدام برای فروش خانه بهتر است به آمارها و داده‌های املاک توجه کنید. با توجه به این که اغلب مردم تصور می‌کنند که تابستان بهترین زمان برای فروش خانه است، همیشه از اوایل بهار تا اواسط آگوست تعداد خانه‌های لیست شده در سامانه‌ی MLS به صورت چشم‌گیری افزایش می‌یابد. این افزایش در تعداد خانه‌های لیست شده زمانی اتفاق می‌افتد که اغلب خریداران به تعطیلات می‌روند و فعالیت آن‌ها در بازار کاهش می‌یابد. با اینکه عرضه در حال افزایش است، تقاضا برای خرید از اواسط جولای تا اوایل سپتامبر کاهش می‌یابد. روند بازار همواره به گونه‌ای بوده است که در ماه آگوست میزان خرید و فروش به حداقل می‌رسد. پس از آگوست، کمترین میزان فعالیت در بازار ملک مربوط به اواسط دسامبر تا هفته‌ی سوم ژانویه می‌باشد.

چه ماه‌هایی برای فروش خانه یا کاندو در ونکوور مناسب است؟

معمولا اگر وضعیت بازار متعادل باشد، از فوریه تا انتهای ژوئن و از اواسط سپتامبر تا تقریبا اواخر نوامبر بهترین زمان برای فروش خانه می‌باشد. بازار ملک ونکوور در ۱۵ سال اخیر تغییرات زیادی را شاهد بوده است. بنابراین فروش یک کاندو یا خانه به تجربه و دانش زیادی نیاز دارد. اگر می‌خواهید خانه‌ی خود را به فروش برسانید حتما به DOM (تعداد روزهایی که طول می‌کشد تا یک خانه فروخته شود) توجه کنید. آمارهایی مانند این تاثیر بسیاری بر روی استراتژی‌های قیمت گذاری و بازاریابی دارد. هم اکنون که در حال نوشتن این مقاله می‌باشم، فعلا تعداد خانه‌های فروشی موجود در بازار پایین می‌باشد. این به آن معنی است که اگر یک خانه‌ی جدید به لیست فروش اضافه شود و قیمت آن مناسب باشد، توجه زیادی را به خود جلب می‌کند و افراد زیادی به خرید آن مشتاق می‌شوند. همواره در برخی از ماه‌های سال، زمان برای فروش مناسب می‌باشد و در برخی از ماه‌ها فروش ملک توصیه نمی‌شود. بنابراین به شما توصیه می‌کنم که حتما پیش از تصمیم‌گیری برای فروش خانه‌ی خود، آمارها و داده‌های بازار ملک را به دقت تجزیه و تحلیل کنید و در بهترین زمان ممکن خانه‌ی خود را به فروش برسانید. اگر تجزیه و تحلیل داده‌ها برایتان دشوار است، به شما توصیه می‌کنم که حتما با یک مشاور املاک مشورت کنید. البته در مجله‌ی سرای ونکوور به صورت ماهانه وضعیت بازار ملک را برایتان بررسی می‌کنم که می‌تواند در زمان تصمیم‌گیری برای فروش خانه یا کاندو کمک شایانی به شما بکند.

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 دوم

تحلیل بازار ملک در ماه مارس
مزایا و معایب به تعویق انداختن خرید خانه
۵ بازسازی کم‌هزینه برای افزایش قیمت خانه
۵ اشتباه رایج هنگام خرید خانه
اصطلاحات رایج برای تحلیل بازار ملک
آشنایی با تاریخچه‌ی خیابان لانزدیل

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.

