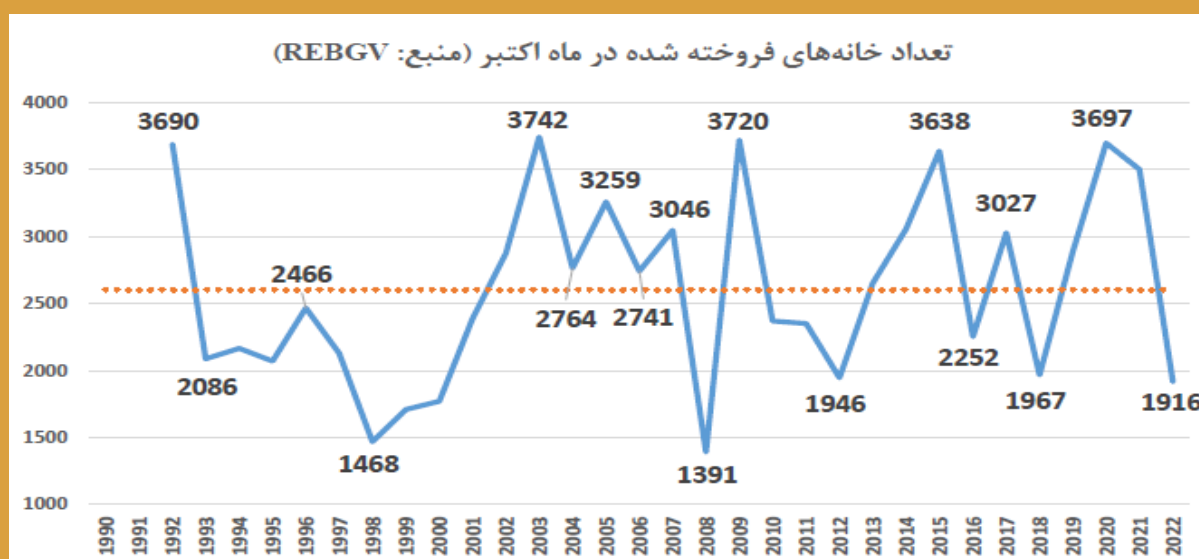


تحلیل بازار ملک در ماه نوامبر ۲۰۲۲

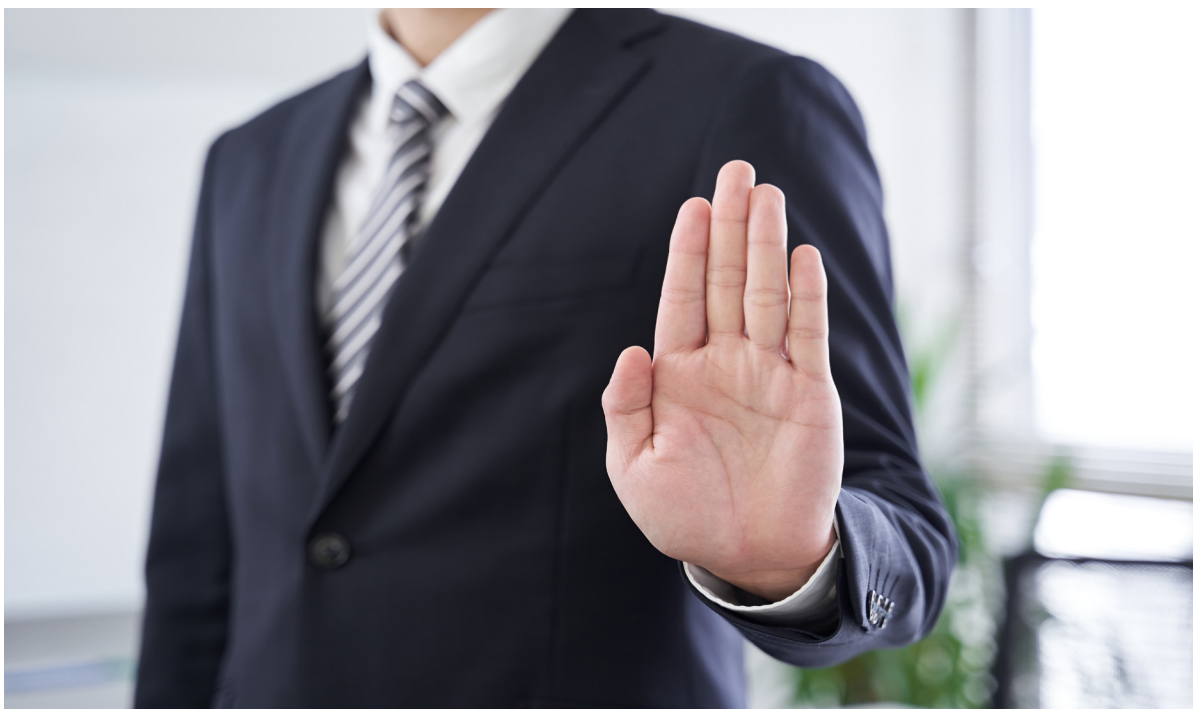
همان‌طور که ماه قبل انتظارش را داشتم و درباره‌ی آن حرف زدم، بانک Bank of Canada در ماه اکتبر نرخ بهره را به مقدار ۵۰bps دیگر افزایش داد. بازارها با توجه به افزایش ۷۵bps در حال تنظیم بودند، اما بانک مرکزی کانادا به دلیل نگرانی‌های روزافزون درباره‌ی ثبات مالی نتوانست نرخ بهره را به آن مقدار افزایش دهد. پس از مدت‌ها اولین بار است که بانک مرکزی نگرانی درباره‌ی ثبات مالی را مطرح کرده است. این موضوع بیانگر آن است که احتمالاً به پایان روند افزایشی نرخ بهره نزدیک می‌شویم. با این حال، هم اکنون خسارت‌هایی وارد شده است. در حال حاضر نرخ Prime rate برابر ۵/۹۵٪ می‌باشد. این به معنای آن است که تقریباً نرخ همه‌ی وام‌های با بهره‌ی متغیر بیشتر از ۵/۵٪ می‌باشد و در ماه دسامبر که نرخ‌ها باز هم افزایش می‌یابد (شاید آخرین افزایش)، نرخ بهره‌ی متغیر به ۶٪ نزدیک خواهد شد. اکنون در بسیاری از موارد، به ویژه در زمان تمدید که وام گیرنده انعطاف کمتری برای تغییر وام دهنده دارد، نرخ وام با بهره‌ی ثابت کوتاه مدت به بیش از ۶٪ رسیده است. همین چند روز پیش فقط به دلیل کنجکاوی با یکی از بانک‌های بزرگ تماس گرفتم تا درباره‌ی تبدیل وام با بهره‌ی متغیر به وام دو ساله با بهره‌ی ثابت اطلاعاتی به دست آورم، نرخ بهره‌ی ۶/۱۴٪ به من پیشنهاد شد. این بهترین پیشنهادی بود که می‌توانستند به من بدهند. همین قدر بگویم تحمل نرخ بهره‌ی ۶٪ دشوار است و بازار نمی‌تواند آن را به خوبی هضم کند.



در ماه اکتبر، کل تعداد خانه‌های فروخته شده در ونکوور بزرگ تقریباً فقط بیش از ۱۹۰۰ خانه بود. این آمار از اکتبر ۲۰۰۸ به بعد پایین‌ترین آمار فروش بوده است.

به عبارت دیگر، از یک ماه پس از ورشکستگی بانک Lehman Brothers در سال ۲۰۰۸، آمار فروش خانه هرگز به این مقدار پایین نبوده است. این موضوع شاید کمی دراماتیک باشد اما واقعیت این است که از سال ۲۰۰۸ به بعد جمعیت و تعداد کل خانه‌ها به شدت افزایش یافته است. پس این سطح از آمار فروش قطعاً نگران کننده است.

همانند چند ماه گذشته، خریداران و فروشندگان همچنان فعالیتی ندارند! آمار تعداد خانه‌های لیست شده ۸٪ کمتر از میانگین بلند مدت ۲۰ ساله است. با اینکه از تابستان به بعد آمار فروش به پایین‌ترین مقدار در چند دهه‌ی اخیر رسیده و یا در نزدیکی پایین‌ترین مقدار بوده است، آمار خانه‌های فروشی موجود کمی رشد کرده است. آمار تعداد خانه‌های موجود در بازار نصف اکتبر ۲۰۰۸ می‌باشد.



به طور ساده، مردم وحشت‌زده نشده‌اند و خانه‌های خود را به لیست فروش اضافه نکرده‌اند. با این حال، شاید در سال آینده این موضوع تغییر کند. چندین ریسک وجود دارد که بررسی آن‌ها ارزشمند می‌باشد. ابتدا شاهد آن هستیم که سرمایه‌گذاران بیشتری واحد خود را به لیست فروش اضافه می‌کنند. زیرا با افزایش نرخ بهره جریان نقدینگی کاهش می‌یابد و سرمایه‌گذاران نمی‌توانند به دلیل محدودیت‌های قوانین اجاره بها را افزایش دهند. نگرانی بعدی من برای بازار پیش خرید هست چرا که برخی از خریداران پس از اتمام ساخت واحدها، دیگر شرایط دریافت وام را نخواهند داشت. به یاد

داشته باشید که اکثر افراد زمانی که نرخ بهره نصف مقادیر امروز بود پیش خرید کرده‌اند. و ریسک آخر این که اگر نرخ بهره در سال ۲۰۲۳ به رشد خود ادامه دهد، احتمالا تعداد فروش خانه‌های مزایده‌ای با حکم دادگاه افزایش خواهد یافت. البته این را در نظر داشته باشید که کسانی که وام گرفته‌اند با حداقل دو درصد بیشتر از نرخ وامشان (استرس تست) ارزیابی شده‌اند. باید تاکید کنم که هیچ کدام از این موارد که در بالا ذکر کردم، امروزه به عنوان نگرانی به حساب نمی‌آیند. اما این‌ها ریسک‌های واقعی‌ای هستند که شاید در سال آینده نمایان شوند.

قیمت‌ها همچنان در حال کاهش هستند؛ البته با سرعت کمتر. ما تقریبا دیگر فروشندگان وحشت‌زده زیادی که اوایل تابستان قبل از فروختن، خانه خریده بودند و در تله افتاده بودند را نداریم. برای اولین بار از ماه فوریه، متوسط قیمت فروش انواع خانه‌ها در ماه افزایش یافت. با این حال، به نظر من این افزایش احتمالا یک نویز است و نشانه‌ی تغییر شرایط بازار نیست. قیمت‌های معیار همچنان ۲٪ بیشتر از سال قبل است. اما در ماه‌های آینده تعدیل خواهد شد.

با اینکه باورش سخت است، همه برای خرید ملک تا خرخره به بانک مقروض نیستند. تعداد مالکانی که در کانادا و ونکوور وام مسکن دریافت نکرده‌اند بسیار زیاد است. این‌ها افرادی هستند که شاید بخواهند خانه‌ی خود را به فروش برسانند. اما فعلا ترجیح می‌دهند که منتظر بهبود شرایط باشند. در حال حاضر یک مسابقه‌ی طناب‌کشی داریم. هر دو خریداران و فروشندگان درباره‌ی وضعیت کنونی بازار احساس ناخوشایندی دارند. به نظر من در بهار ۲۰۲۳ روند بازار شفاف‌تر خواهد شد. من ریسک‌ها را بیان کردم و به نظرم احتمالا برخی از این ریسک‌ها در سال آینده نمایان خواهند شد. دوباره می‌گویم، نمایان شدن این ریسک‌ها تا حد زیادی به روند تورم و نرخ بهره بستگی دارد.

ریسک‌های پیش خرید و واگذاری (Assignment)

همان‌طور که می‌دانید نرخ بهره افزایش یافته است و قیمت خانه‌های چند سال ساخت در حال کاهش است. سرمایه‌گذاران (خریداران) نیز نگرانی‌های خود را دارند و به حاشیه رفته‌اند. این وضعیت قطعاً به سازندگانی که برای دریافت وام به پیش فروش واحدها نیاز دارند خبر خوبی نیست. بر اساس اطلاعات منتشر شده توسط Zonda Urban، تعداد کاندوها و تاون هاوس‌های پیش فروش شده در سه ماهه سوم ۲۰۲۲ برابر ۱۵۲۲ واحد بود. این مقدار ۷۲٪ کمتر از پیک سال قبل (۵۴۸۱ معامله) در همین بازه‌ی زمانی است. در سال ۲۰۲۰ این آمار برابر ۳۰۱۵ و در سال ۲۰۱۹ برابر ۱۸۳۵ معامله بود. این‌ها کمترین آمار کل معاملات از سال ۲۰۱۲ به بعد می‌باشد. بله، پایین‌ترین مقادیر فروش خانه‌های نوساز در ده سال گذشته.

یکی دیگر از روش‌های بررسی این موضوع بررسی نرخ جذب پیش فروش (تعداد واحدهای فروخته شده در برابر تعداد خانه‌های عرضه شده برای فروش) می‌باشد که توسط وب سایت MLA Canada ارائه می‌گردد. آخرین بار که این آمار ارائه شد، نرخ جذب پیش فروش در ماه سپتامبر به ۳۰ درصد کاهش یافت.

بسیاری از سازندگان برای دریافت وام باید نسبت مشخصی از واحدها را پیش فروش کرده باشند. در بسیاری از موارد وام دهنده‌ها به این توجه می‌کنند که آیا ۶۰٪ از واحدها پیش فروش شده است؟ اگر سازندگان حس کنند که نمی‌توانند به موقع به این اهداف برسند، به راحتی شروع پروژه‌های ساخت و ساز را به تعویق می‌اندازند. این دقیقا همان چیزی است که امروز شاهدش هستیم. سازندگان دکمه‌ی توقف را زده‌اند. به زودی شاهد تعدیل نیروی کارگران در بخش ساخت و ساز خواهیم بود.



شاخص ضریب اطمینان در کسب و کار برای صنایع FIRE (امور مالی، بیمه و بازار ملک) به زیر نقطه رکود اقتصادی سقوط کرده است. در ۲۰ سال گذشته، شاخص ضریب اطمینان در کسب و کار فقط در زمان شدت یافتن شیوع ویروس کرونا از این مقدار پایین‌تر بود (در مارس و اپریل ۲۰۲۰). بر اساس گفته‌های Ben Rabidoux از موسسه‌ی Edge Analytics، اگر سهم میزان اشتغال در بخش ساخت و ساز به مقدار بلند مدت آن برگردد، به معنی از دست دادن تقریباً ۲٪ از مشاغل کل کشور خواهد بود. اگر در نظر دارید تورم را کاهش دهید، افزایش نرخ بهره قطعاً چنین نتیجه‌ای را در پی دارد؛ اما بی‌تردید هزینه‌ی سنگینی برای اقتصاد خواهد داشت. ما همچنین باید به دقت بازار واگذاری (assignment) را نظاره کنیم. اگر بخواهید حقوق خود از یک واحد در حال ساخت را واگذار کنید، بسیاری از سازندگان اجازه‌ی لیست کردن واحدهای در حال ساخت

در سامانه‌ی MLS را نمی‌دهند. با این حال برخی از آن‌ها چنین اجازه‌ای می‌دهند. با بررسی آمار تعداد واگذاری متوجه خواهید شد که این آمار در سال ۲۰۲۰/۲۰۱۹ بسیار بالا بود و هیچ مشکلی به وجود نیامد. آیا اکنون وضعیت متفاوت است؟ به نظر من اگر نرخ ۶ درصدی وام مسکن تداوم داشته باشد، بازار واگذاری را با مشکلات بیشتری روبرو خواهد کرد.

فروش املاک مزایده‌ای به دستور دادگاه

افزایش نرخ بهره باعث می‌شود توجه‌ها به سمت مالکانی معطوف شود که بدهی وام بالایی دارند و در نتیجه مجبور می‌شوند ملک خود را بفروشند. وقتی به لیست خانه‌های فروشی، تعداد خانه‌های موجود در بازار، یا تعداد خانه‌هایی که به حکم دادگاه در سامانه‌ی MLS قرار گرفته‌اند نگاه می‌کنیم، شواهدی از این مورد دیده نمی‌شود.

به یاد داشته باشید: اگر مالکان از پس اقساط ماهانه بر نیایند و اقساط معوقه داشته باشند، بانک می‌تواند خانه‌ی آن‌ها را به لیست فروش اضافه کند. اما پروسه‌ی افزودن این خانه‌ها به لیست فروش و سپس فروختن آن‌ها یک سال و یا شاید حتی بیشتر از آن طول بکشد. ابتدا وام دهندگان تلاش خواهند کرد که با افرادی که اقساط معوقه دارند همکاری کرده و با آن‌ها کنار بیایند. اما اگر این همکاری نتیجه‌ی مطلوبی نداشته باشد، برای فروش ملک به دستور قضایی نیاز دارند. در بریتیش کلمبیا و اکثر مناطق کانادا پروسه‌ی قانونی فروش ملک به دستور دادگاه طولانی است. به عبارت دیگر، اگر به فکر املاک مزایده‌ای هستید احتمالاً اواخر سال ۲۰۲۳ می‌توانیم راجع به آن صحبت کنیم.

افرادی که از وام‌دهنده‌های خصوصی یا وام‌دهنده‌های دیگر (B lenders) وام گرفته‌اند، با ریسک بیشتری روبرو هستند. این وام‌ها معمولاً ۱ تا ۲ ساله می‌باشند و در زمان تمدید (refinance) مبلغ اقساط به مقدار قابل توجهی افزایش می‌یابد. وام گیرندگان اگر تغییر قابل توجهی در شرایط مالی شان پیش نیاید برای تمدید وامشان با 1st lender مشکل خواهند داشت. به عنوان مثال، بر اساس گفته‌ی National Bank، شاید کسانی که برای خرید خانه وام گرفته‌اند، در ۱۲ ماه آینده قسطشان تا ۱۱۹۰ دلار در ماه افزایش یابد؛ چرا که ۶۶٪ از وام گیرندگان باید تا ۱۲ ماه دیگر وام خود را تمدید کنند. این در واقع جایی هست که ریسک‌های بزرگی پنهان شده است.

به احتمال زیاد در سال آینده وام دهندگان خصوصی بیشتری خواهید دید که خروج بودجه‌ی خود را مدیریت و کنترل کنند. چرا که با توجه به عدم بازپرداخت بعضی از وام‌ها، آن‌ها مشکل نقدینگی برای اعطای وام خواهند داشت.