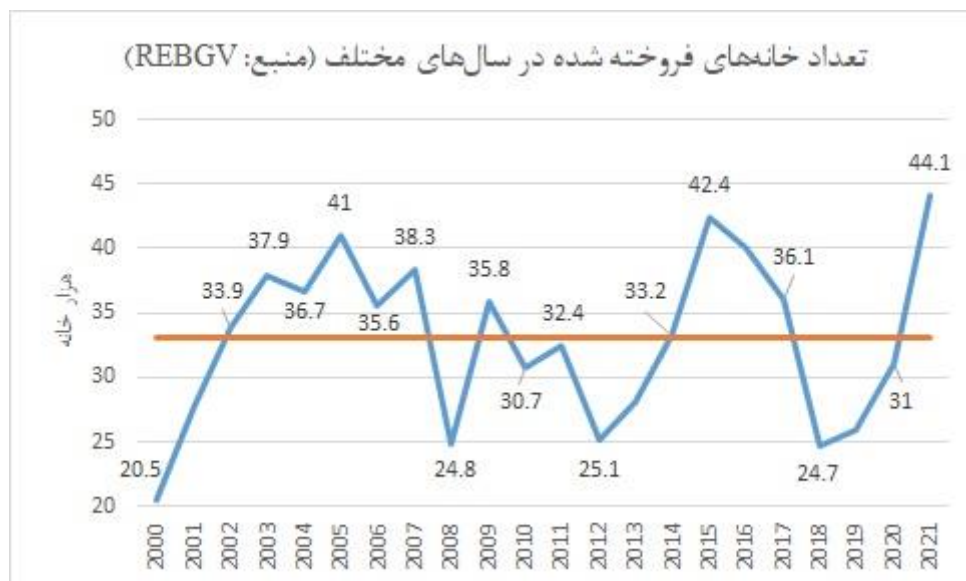


بازار مسکن سال بسیار خوبی را از نظر فروش داشت. در این سال آمار فروش خانه به بیشترین مقدار رسید و اندکی بیشتر از ۴۴,۰۰۰ خانه فروخته شد. رکورد قبلی فروش مربوط به سال ۲۰۱۵ بود که ۴۲,۰۰۰ خانه فروخته شد. در آن سال انفجاری در قیمت خانه‌ها ایجاد شده بود که حاصل ورود ارز از کشورهای دیگر (به عبارت دیگر، خرید خانه توسط افراد خارجی) بود.



اما این بار موضوع به کلی متفاوت است. سرمایه گذاری خارجی بسیار کمتر از گذشته می‌باشد و بازار مسکن به جای سرمایه گذاری خارجی، توسط پول هلیکوپتری (توزیع پول آزاد از طرف بانک مرکزی بین مصرف کنندگان) و بسته شدن کسب و کارها تحریک شده است. مردم فضاهای بیشتر و خانه‌های بزرگ تری می‌خواهند. سیاست‌های مالی اعطای وام‌های کم بهره را امکان پذیر کرده است. در نتیجه مبلغ این خریدها از طریق دریافت چنین وام‌هایی تامین شده است. کانادا در حال اجرای سیاست‌های مالی و پولی زمان جنگ است. البته این بار هیچ اسلحه‌ای در کار نیست، اما پای یک ویروس در میان است. بنابراین به نظر می‌رسد که هیچ محدودیتی در مبلغی که باید برای این کار صرف کنیم وجود ندارد. ما به تازگی متوجه شده‌ایم که دولت فدرال پیش‌بینی کرده است که کسری بودجه‌ی امسال ۱۴۴ میلیارد دلار خواهد بود. در نظر داشته باشید که کسری بودجه در سال ۲۰۰۹ (پس از بحران اقتصادی) کمتر از ۳۵ میلیارد دلار بود. بدیهی است که این مقدار اضافه تاثیرش در قیمت املاک و اموال خود را نشان می‌دهد.

این انفجار قیمت مسکن فقط مختص ونکوور نیست. همانطور که در گزارش ماه‌های قبل اشاره شد، آمار فروش مسکن کانادا در سال ۲۰۲۱ آماده است تا رکوردهای قبلی را بشکند. افزایش آمار فروش مسکن و رسیدن آن به بیشترین مقدار به همراه کاهش تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش باعث شده است که قیمت خانه‌ها به بیشترین مقدار رسیده و نسبت به ماه نوامبر با ۲۵٪ افزایش همراه باشد. قیمت مسکن در تمام نقاط کشور در حال افزایش است. شاخص قیمت مسکن که بیان‌گر قیمت یک خانه‌ی معمولی در کانادا می‌باشد، در زمان شیوع ویروس کرونا (در مارس ۲۰۲۰) برابر ۵۸۲,۷۰۰ دلار بود. این شاخص اکنون با ۳۴٪ افزایش همراه بوده و به ۷۸۰,۴۰۰ دلار رسیده است.

پس از این به بعد بازار مسکن چه تغییراتی خواهد داشت؟

احتمالا اگر شما یک خریدار باشید، نمی‌خواهید چنین چیزی را بشنوید. در انتهای دسامبر فقط ۴۹۰۰ خانه در لیست فروش ونکوور بزرگ قرار دارند. این کمترین مقداری می‌باشد که تا به حال ثبت شده است. به عبارت دیگر، سال جدید را با آمار کمترین میزان

خانه‌های موجود در بازار آغاز می‌کنیم. ماه‌ها طول می‌کشد تا آمار تعداد خانه‌های موجود در بازار به یک مقدار مناسب برسد. بنابراین عرضه‌ی بیش از حد جای خود را دارد و برای اینکه عرضه بیشتر از حد نرمال شود، به زمان بسیار بیشتری نیاز است.

قیمت خانه‌های ویلایی اکنون نسبت به سال گذشته ۲۲٪ افزایش داشته است و قیمت کاندوها نیز در حال رسیدن به قیمت خانه‌های ویلایی بوده و با ۱۳٪ افزایش همراه بوده است. اگر در سال جدید کاندوها عملکرد بهتری نسبت به خانه‌های ویلایی داشته باشند، جای تعجب نیست. چنین سناریویی را در سال ۲۰۱۶/۲۰۱۷ مشاهده کردیم. قیمت خانه‌هایی ویلایی در سال ۲۰۱۶ پس از تغییرات زیادی به حداکثر رسید و در سال بعد قیمت کاندوها بیش از ۲۰٪ افزایش یافت. زیرا خریداران به دنبال وضعیت بهتری بودند (با توجه به اینکه قیمت کاندوها هنوز پایین بود، تعداد خریداران کاندو افزایش یافت و باعث شد قیمت آن افزایش یابد). البته نمی‌خواهم بگویم که این روند در سال ۲۰۲۲ اجتناب ناپذیر است. اما به نظر من، احتمال اینکه کاندوها عملکرد بهتری داشته باشند زیاد است. منظور من این است که در ۱۲ ماه گذشته قیمت خانه‌های ویلایی در Fraser Valley با ۳۹٪ افزایش همراه بوده است. انتظار داریم که این قیمت تا چه حد بالاتر رود؟

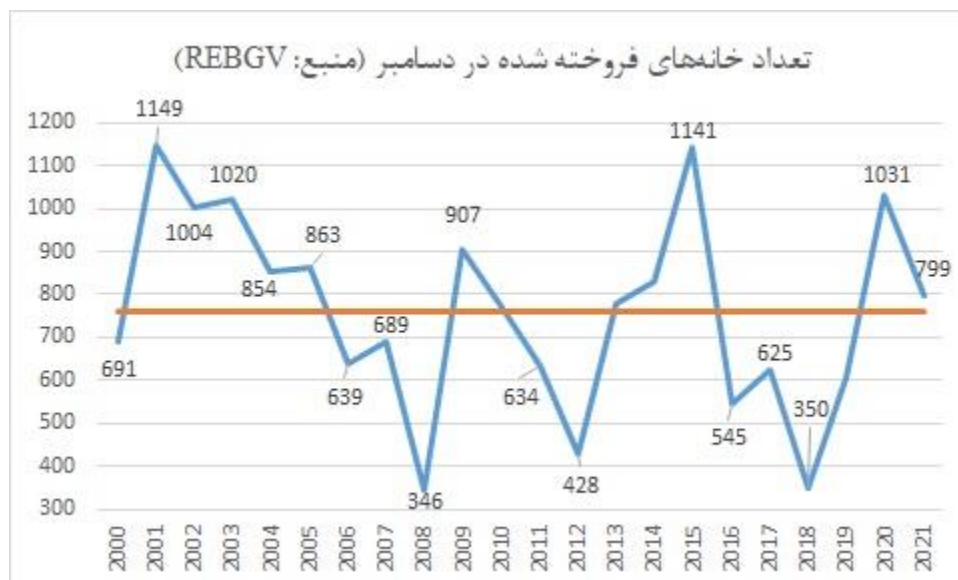
تنها چیزی که می‌تواند مانع این روند شود، و همه باید به آن توجه کنند، کاهش نقدینگی است. در سال ۲۰۲۲ هزینه‌های کمتر دولت و سیاست‌های پولی سخت‌تر یک موضوع کلیدی خواهد بود. امسال بانک کانادا آماده است تا در چندین مرحله نرخ بهره را بالا ببرد. اما این که این مقدار چقدر افزایش خواهد یافت همچنان جای سوال است. به یاد داشته باشید که اکنون نسبت بدهی به تولید ناخالص داخلی (GDP) کانادا برابر ۳۷۰٪ است. نرخ بهره نمی‌تواند بدون انفجار اقتصاد شرایط را عادی کند. به نظر من پیش‌بینی‌های مربوط به افزایش نرخ بهره بسیار خوش بینانه است.

نرخ بهره‌ی وام مسکن نقش کلیدی‌ای دارد. اگر نرخ بهره به بالای ۳ درصد برسد و در آنجا بماند، بدون شک بازار مسکن را به ویژه در شهرهایی مانند ونکوور و تورنتو (که مردم زیادی وام دریافت می‌کنند) کندتر می‌کند. تا زمانی که این اتفاق نیفتد، مسیر افزایش قیمت آزاد است. زیرا تعداد خانه‌های موجود در بازار در پایین‌ترین سطح خود قرار داشته و تمایل خریداران برای معامله بسیار زیاد است و همچنین حجم فروش بی‌سابقه است.

مانند همیشه بیاید این وضعیت را بیشتر مورد بررسی قرار دهیم.

بازار خانه‌های ویلایی

آمار فروش خانه در ماه دسامبر نسبت به سال گذشته با ۲۸٫۵٪ کاهش همراه بود. به یاد داشته باشید که ما این آمار را با آمار فروش بسیار عالی سال گذشته مقایسه می‌کنیم. در واقع آمار خانه‌های ویلایی فروخته شده اندکی بیشتر از آمار متوسط فروش ۲۰ ساله است.



در عین حال، تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش نسبت به سال گذشته ۲۴٪ کاهش یافته است. به همین دلیل است که همواره ترجیح می‌دهیم به نسبت **months of inventory** برای فروش نگاه کنیم. نسبت **months of inventory** برای خانه‌های ویلایی اکنون برابر ۲,۵ است.

با این حال، بیایید دقیق‌تر به این موضوع بپردازیم. همانطور که همه می‌دانیم، تقاضا برای خرید خانه‌هایی با قیمت پایه (**entry level houses**) زیاد است. مردم به فضاهای بیشتر احتیاج دارند و قیمت خانه‌های ویلایی در حال افزایش به سمتی است که بیشتر افراد توانایی خرید آن را نخواهند داشت. مشکل گرانی خانه‌ها وجود دارد و همه در تلاشند تا هر طور که شده بتوانند خانه‌ای خریداری کنند. این باعث می‌شود که خانه‌های با قیمت پایه گران‌تر شود.

اکنون شاخص قیمت که بیان‌گر قیمت یک خانه‌ی ویلایی عادی است برابر ۱,۹۱۰,۲۰۰ دلار می‌باشد که نسبت به سال گذشته ۲۲٪ افزایش یافته است.

بنابراین، اگر دقیق‌تر خانه‌های با قیمت پایه را بررسی کنیم، متوجه می‌شویم که محدودیت‌های عرضه‌ی این خانه‌ها بسیار شدیدتر است. اکنون در ونکوور بزرگ نسبت **months of inventory** برای فروش یک خانه‌ی ویلایی به قیمت زیر ۲ میلیون دلار به کمترین میزان رسیده و برابر ۰,۹ است.

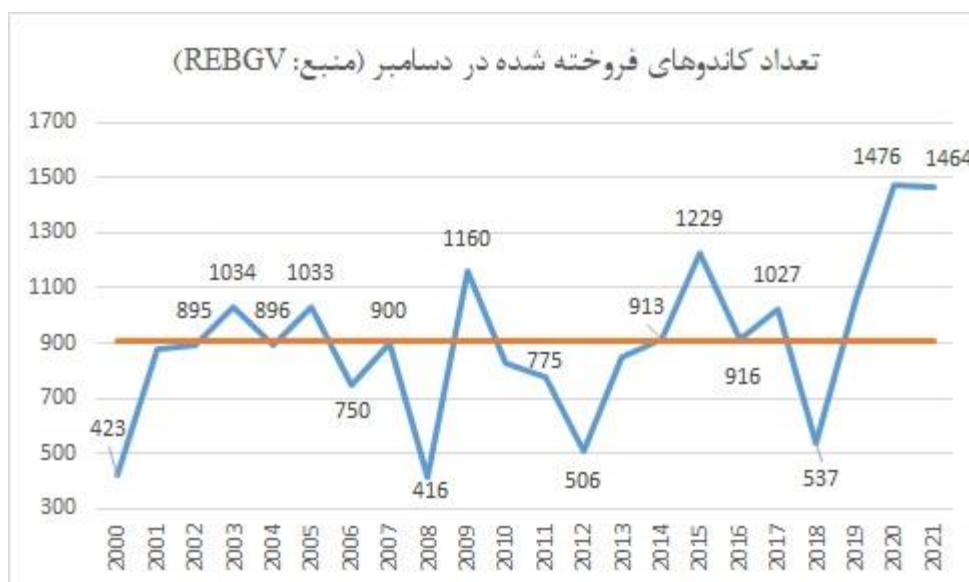
در بازار خانه‌های گران‌تر از ۳ میلیون دلار رقابت کمتری وجود دارد. زیرا در این دامنه‌ی قیمتی تعداد خریداران آنقدر زیاد نیست. نسبت **months of inventory** برای خانه‌های ویلایی گران‌تر از ۳ میلیون دلار اکنون برابر ۸,۲ است. همانطور که گفتیم، بازار این خانه‌ها با بازار خانه‌های قیمت پایه کاملاً تفاوت دارد.

همچنان بازار خانه‌های ویلایی با مشکل کمبود شدید خانه‌های ارزان مواجه است. تا زمانی که نسبت **months of inventory** بیشتر نشود، قیمت‌ها اصلاح نخواهد شد. با افزایش قیمت خانه به بیش از ۲ میلیون دلار، تعداد خریداران کاهش می‌یابد. بنابراین،

این وضعیت می‌تواند مانع حرکت رو به جلوی این بخش بازار شود. به نظر من به همین دلیل است که امسال رشد قیمت مسکن می‌تواند محدود باشد.

بازار کاندو

آمار فروش کاندو نسبت به سال گذشته که به بیشترین مقدار رسیده بود، تقریباً ثابت باقی مانده و تقاضا همچنان زیاد است.



تعداد کاندوهای جدید افزوده شده به لیست فروش ۱۴٪ کاهش یافت، اما این آمار همچنان بیشتر از میانگین بلندمدت آن می‌باشد. به عبارت دیگر، تعداد کاندوهای فروخته شده و آمار کاندوهای افزوده شده به لیست فروش بالا است. بنابراین این‌ها به چه معناست؟ دوباره بیایید برای درک بهتر شرایط به نسبت **months of inventory** توجه کنیم.

نسبت **months of inventory** برای فروش کاندو به ۱٫۵ کاهش یافت. این مقدار از آگوست ۲۰۱۷ به بعد هرگز به چنین سطح پایینی نرسیده است.

البته نسبت **months of inventory** برای کاندوهای زیر ۱ میلیون دلار حتی کمتر از این مقدار است (۱٫۱). با توجه به اینکه همه با مشکل گرانی قیمت خانه‌ها دست و پنجه نرم می‌کنند، تقاضا برای خرید کاندوهای معمولی بیشتر است.

تعداد کاندوهای لاکچری عرضه شده برای فروش زیاد است. نسبت **months of inventory** برای فروش کاندوهای گران‌تر از ۱٫۵ میلیون دلار برابر ۸ است. برخلاف روند رو به رشد بازار در سال ۲۰۱۶، امسال تقاضا برای خرید خانه‌های لاکچری بالا نیست. روند رو به رشد امسال حاصل افزایش رقابت مردم برای خرید کاندوهای معمولی می‌باشد.

شاخص قیمت کاندو ۱۳٪ افزایش یافته و به ۷۶۱٫۸۰۰ دلار رسیده است. البته به نظر می‌رسد که این قیمت در آینده با افزایش همراه باشد. به نظر من در سال ۲۰۲۲ کاندوها می‌توانند عملکرد بهتری نسبت به خانه‌های ویلایی داشته باشند. بیایید منتظر بمانیم و وضعیت بازار در سال ۲۰۲۲ را ببینیم.

البته همانطور که همیشه اشاره کردم این تحلیل‌ها کلی بوده و آمارها از یک سو برای شهرهای مختلف مترو و نکوور 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.