

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 دوازدهم

Twelfth Issue



چند کلمه با شما

سلام و درود بر شما همراهان محترم مجله‌ی سرای و نکوور. بسیار خوشحالم که بار دیگر فرصتی پیش آمد که بتوانم با ارائه‌ی مطالب به روز در حوزه‌ی ملک شما را در مسیر خانه‌دار شدن همراهی کنم.



با توجه به اهمیت وضعیت بازار، در شماره‌ی دوازدهم از مجله‌ی سرای و نکوور مقالات بیشتری را به این موضوع اختصاص داده‌ام. در این شماره ابتدا منشا مشکلات بازار ملک (مانند تورم، مهاجرت و پایین بودن آمار عرضه) را بررسی کرده‌ام. سپس اقدامات دیوید ابی برای حل این مشکلات و روند کلی بازار را برایتان توضیح داده‌ام. برای خانه‌اولی‌ها نیز با زبانی ساده روند ارسال آفر و کانترا آفر را شرح داده‌ام و نکاتی در این زمینه بیان کرده‌ام که به آن‌ها کمک می‌کند آفرشان تایید شود. امیدوارم با ارائه‌ی این مطالب بتوانم مسیر خانه دار شدن شما را هموارتر کنم. لطفا نظرات سازنده‌ی خود را با من به اشتراک بگذارید.

با تشکر - محسن صانعی

فهرست

- ۲ بررسی منشا مشکلات بازار ملک
- ۴ لغو قوانین پهنه‌بندی از پاییز
- ۵ عدم تناسب روند رشد جمعیت با تعداد واحدهای عرضه شده
- ۷ سرمایه کلانی در خطر است
- ۹ بررسی روند بازار در سال ۲۰۲۳
- ۱۱ آنچه درباره‌ی روند ارسال آفر باید بدانید
- ۱۳ بررسی آمار اقساط معوق
- ۱۴ افزایش اعتبار مالیاتی برای خانه اولی‌ها

مجله‌ی سرای و نکوور، شماره دوازدهم

تماس با ما: +1604-506-4706

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

بررسی منشا مشکلات بازار ملک

بسیاری از مشکلاتی که امروزه با آن روبرو هستیم، حاصل سیاست‌گذاری‌های مسئولین است. البته به نظر من بسیاری از آن‌ها نیت خوبی از این تصمیمات دارند. اما این به معنای آن نیست که اگر اشتباهی رخ داد، آن‌ها را مسئول ندانیم. به هر حال، مسئولین انتخاب می‌شوند که بهترین خدمات را به شهروندان ارائه دهند. به همین دلیل است که هر چهار سال یک بار پای صندوق‌های رای می‌رویم. برای اینکه منشا اشتباهات را پیدا کنیم، بهتر است برخی از داده‌ها را بررسی کنیم.

تورم

بیا بیا با تورم شروع کنیم. در چند سال اخیر با پاندمی کرونا مواجه شدیم و مسئولین تصمیم گرفتند که اقتصاد جهانی را تعطیل کنند. اما اکنون مشخص شده است که تعطیلی اقتصاد از بازگشایی آن ساده‌تر است. همچنین دولت‌ها فشار زیادی را متحمل شده‌اند و دروازه‌های مهاجرت باز شده است. علاوه بر این‌ها، کسری بسیار زیاد بودجه را نیز در نظر بگیرید.

نقدینگی بالا و عرضه‌ی کم محصولات باعث تورم شده است. هزینه‌ها کاهش یافته است، اما هنوز نسبت به دوران پیش از پاندمی کرونا ۱۱/۳٪ بیشتر است (بر اساس سرانه‌ی واقعی). این فقط کار بانک کانادا Bank of Canada را سخت‌تر می‌کند.

اکنون با اینکه تورم در حال کاهش می‌باشد، اما همچنان بالا است. می‌توان گفت که دولت تا حد زیادی در ایجاد تورم نقش دارد. داده‌های اخیر حاکی از آن است که تورم کل نسبت به سال گذشته به ۵/۲٪ کاهش یافته است و شاخص‌های اصلی بانک کانادا طی سه ماه گذشته به طور متوسط ۳/۵٪ رشد کرده است که کمتر از آمار سال پیش (تقریباً ۸٪) می‌باشد. جالب است بدانید که اکنون یک دهم از این تورم، ناشی از افزایش نرخ بهره وام مسکن است.

با اینکه درباره‌ی سیاست‌گذاری‌ها صحبت می‌کنیم، چاره‌ای نداریم جز اینکه مشکلات را مطرح کنیم.

مهاجرت

طبق آمار Stats Canada، در سال ۲۰۲۲ جمعیت کانادا ۱/۰۵ میلیون نفر افزایش یافت. این سریع‌ترین نرخ رشد جمعیت از سال ۱۹۷۲ به بعد بوده است.

به یاد داشته باشید هدف دولت فدرال در سال ۲۰۲۲ این بود که به ۴۳۰ هزار نفر اقامت دائم بدهد. همچنین دولت فدرال می‌خواست در سال‌های آینده تعداد مهاجران را به ۵۰۰ هزار نفر افزایش دهد. اما کسانی که می‌خواستند اقامت موقت بگیرند (اقامت تحصیلی یا کاری)، جزو اهداف مهاجرتی دولت فدرال محسوب نمی‌شدند. پس یک میلیون نفر وارد کشور شدند و فشار زیادی به زیرساخت‌های مهم

و البته مسکن آوردند.

دولت فدرال دروازه‌های مهاجرتی را باز کرده است و به دولت‌های استانی و شهری اعلام کرده است که مشکل عرضه‌ی مسکن را رفع کنند. همان‌طور که حدس می‌زنید، وضعیت خوب پیش نمی‌رود.

در حال حاضر هر سال به طور متوسط ۲۰۰,۰۰۰ خانه در کانادا ساخته می‌شود که بسیار کمتر از آمار تعداد مهاجران می‌باشد و جواب‌گوی آن‌ها نیست. علاوه بر این، با بدتر شدن وضعیت اقتصاد، تعداد خانه‌های کمتری ساخته می‌شود. در ضمن، افزایش ناگهانی نرخ بهره، سودآوری پروژه‌های ساخت و ساز را غیر ممکن کرده است.

بازار خانه‌های چند سال ساخت

حال بیایید بازار خانه‌های چند سال ساخت را بررسی کنیم. تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش در سرتاسر کشور به کمترین میزان در ۲۰ سال گذشته رسیده است.

تعداد خانه‌های اجاره‌ای خالی از سکنه نیز بسیار کم است. با اینکه از سال ۲۰۱۴ به بعد، روند ساخت خانه‌های اجاره‌ای بیشترین سرعت را داشته است، آمار تعداد خانه‌های اجاره‌ای خالی از سکنه به پایین‌ترین میزان در دو سال گذشته رسیده است.

علیرغم دریافت مالیات بر خانه‌های خالی، مالیات خریداران خارجی، مالیات speculation taxes، تصویب قانون استرس تست وام مسکن و کنترل اجاره‌بها، و همچنین ممنوع شدن خرید توسط خارجی‌ها (استثنائاتی دارد)، بحران مسکن در کانادا همچنان حل نشده است. طبق گفته‌ی بانک RBC، استطاعت مالی مردم به بدترین سطح (از ۳۱ سال گذشته به بعد) رسیده است.

در مورد آینده مطمئن نیستیم، اما در حال حاضر وضعیت ناپس‌امان است. هر کاری که می‌کنیم، جواب نمی‌دهد. شاید تا زمانی که نتوانیم مشکل اسکان شهروندان فعلی را حل کنیم، باید به فکر کاهش تعداد مهاجران باشیم. یا شاید سیاست‌گذاران باید مداخله نکنند و بگذارند بازار آزاد خود این مشکل را حل کند. سیاست پهنه‌بندی را تسهیل کنید، زمان صدور مجوز را کاهش دهید و می‌بینید که ساختمان‌های بیشتری ساخته می‌شود. همه چیز یک انتخاب است.



لطفا هر سوالی درباره‌ی آینده‌ی بازار ملک دارید، با من در میان بگذارید. خوشحال می‌شوم شما را در مسیر خانه‌دار شدن همراهی کنم. برای ارسال پیام از طریق واتز اپ می‌توانید در موبایل خود [اینجا](#) و یا عکس روبرو را کلیک کرده و یا در نسخه‌های چاپی با استفاده از گوشی موبایل خود آن را اسکن کنید. خوشحال می‌شوم شما را در مسیر خانه‌دار شدن همراهی کنم.

لغو قوانین پهنه‌بندی از پاییز

در مقاله‌ی قبل بیان کردم که تمام مشکلات بازار ملک، حاصل تصمیمات مسئولین است که شامل افزایش نرخ بهره، ممنوعیت خرید توسط خارجی‌ها، دریافت مالیات، تغییر استانداردهای پذیره نویسی وام و تغییر قوانین پهنه‌بندی شهرداری‌ها است. بسیاری از این مشکلات را می‌توان فقط با یک امضا حل کرد.

چه او را دوست داشته باشید چه نه، دوید ابی همین کار را انجام می‌دهد. نخست وزیر جدید بریتیش کلمبیا به تازگی اعلام کرده است که محدودیت پهنه‌بندی خانه‌های ویلایی در همه‌ی مناطق بریتیش کلمبیا در اوایل پاییز امسال لغو خواهد شد. زیرا احتمالا دولت استانی قوانین جدیدی را تصویب خواهد کرد که مقررات پهنه‌بندی شهرداری‌ها را لغو می‌کند. با این تغییرات می‌توان در همه‌ی مناطق شهری بریتیش کلمبیا، در قطعه زمینی که قبلا مختص ساخت خانه‌ی ویلایی بود، چهار واحد مسکونی ساخت. این مقررات جدید به مالکان اجازه می‌دهد که در زمین خود سوئیت‌های ثانویه مانند زیرزمینی، یا حتی خانه‌های duplexes, triplexes و تاون هاوس بسازند.

این همان چیزی است که به آن خانه‌ی میانی گم شده می‌گوییم که به شدت به آن نیاز داریم.

طبق گفته‌های راوی کالون، وزیر املاک بریتیش کلمبیا: "بدون افزایش تنوع املاک، نسل آینده به مناطق دیگر مهاجرت خواهند کرد و شهر بازی‌ها آرام، پیاده‌روها خالی و کافی شاپ‌ها بدون مشتری خواهند شد. ما از طریق ساخت خانه‌های کوچک چند واحد این مشکل را حل خواهیم کرد."

او اشتباه نمی‌کند!!!

در ۱۰ تا ۱۵ سال گذشته کاندوهای برای سرمایه‌گذاری ساخته‌ایم. کاندوهای بدون اتاق خواب (Junior) و کاندوهای دوخوابه سر به فلک کشیده. چند دلیل برای ساخت این کاندوها وجود دارد. اما دلیل عمده‌ی آن این است:

با این سیاست‌های افتضاح، این کاندوها همان چیزی هستند که سازندگان به ساخت آن تشویق شده‌اند.

به مالیات و قوانین اجاره توجه کنید.

به نظر شما لغو قوانین پهنه‌بندی چه تا چه حد بازار ملک را تحت تاثیر قرار می‌دهد؟ لطفا نظرات سازنده‌ی خود را با من در میان بگذارید و هر سوالی که دارید از من بپرسید تا در سریع‌ترین زمان ممکن پاسخ پرسش‌هایتان را بدهم.

عدم تناسب روند رشد جمعیت با تعداد واحدهای عرضه شده

تاکنون درباره‌ی متناسب نبودن "روند رشد جمعیت" با "ظرفیت عرضه‌ی مسکن نوساز به اندازه‌ی کافی" (به منظور پاسخ به تقاضا و تعدیل رشد قیمت) بسیار حرف زده‌ایم. به هر حال عرضه و تقاضا در بازار مسکن اهمیت زیادی دارند. ما سعی کرده‌ایم که تقاضا را از بین ببریم. اما ظاهراً تقاضا از بین نخواهد رفت. در ادامه فهرستی از سیاست‌های جانب تقاضا در سال‌های اخیر را بدون ترتیب خاصی مشاهده می‌کنید.

◀ مالیات خریداران خارجی

◀ استرس تست وام مسکن

◀ مالیات خانه خالی (ونکوور و تورنتو)

◀ کنترل اجاره‌بها (ونکوور و تورنتو)

◀ افزایش نرخ استرس تست وام مسکن

◀ افزایش مالیات خریداران خارجی

◀ منع کامل خرید توسط خارجی‌ها

◀ افزایش نرخ بهره به اندازه‌ی ۴۰۰bps در ۱۲ ماه گذشته

◀ مالیات بر املاک خالی از سکنه یا املاکی که از آن‌ها کمتر استفاده می‌شود

همه‌ی سطوح دولت تلاش کرده‌اند که **تقاضا** را کاهش دهند؛ اما این تلاش‌ها آنچنان که باید جواب نداده‌اند. بله، برخی از این سیاست‌ها کارایی لازم را ندارند. و باز هم بله، ما بازار املاک فوق لاکچری را از بین بردیم. اما وقتی خرید توسط خارجی‌ها را منع کردیم، فعالیت‌هایی در بازار املاک فوق لاکچری مشاهده شد. پس با اینکه خرید توسط خارجی‌ها را منع کرده‌ایم، اما هنوز قیمت ملک را برای کانادایی‌ها ارزان‌تر نکرده‌ایم. در واقع وضعیت بدتر شده است.

حال بدیهی است که باید با جدیت به عرضه‌ی مسکن فکر کنیم. اگر فکر می‌کنید که اخیراً زیاد درباره‌ی این موضوع بحث کرده‌ام، عذر می‌خواهم. اما لطفاً به مطالب زیر توجه کنید.

CMHC به تازگی آخرین آنالیز خود از بازار را منتشر کرده است. این گزارش نشان می‌دهد که آمار ساخت و سازهای جدید در حال افزایش است. این آمار به سرعت در حال رسیدن به حدود ۲۱۲,۰۰۰ واحد در ۲۰۲۳ و ۲۲۴,۰۰۰ واحد در سال بعد است. البته این ارقام بسیار کمتر از سال ۲۰۲۱ با ۲۷۱,۰۰۰ واحد می‌باشد. این گزارش همچنین نشان می‌دهد که انتظارات CMHC برای ساخت و ساز خانه در سال

جاری به طور قابل توجهی کاهش یافته است. این آژانس در گزارش پاییز خود (اکتبر گذشته) بیان کرده بود که انتظار دارد ساخت حدود ۲۴۴,۰۰۰ واحد در سال ۲۰۲۳ شروع شود.

بله. همان طور که شاید انتظارش را داشته باشید، با توجه به دو برابر شدن هزینه‌ی لازم برای ساخت واحدهای مسکونی، آغاز ساخت پروژه‌های مسکونی با چالش‌هایی همراه است. علاوه بر این، حال که چشم انداز اقتصاد کلان رو به زوال است، چگونه می‌توان سازندگان را به ساخت واحدهای جدید تشویق کرد؟

سه روش مهم برای تشویق سازندگان عبارت‌اند از:

- ◀ کاهش هزینه‌های عوارض ساخت و ساز
- ◀ سرعت بخشیدن به روند تصویب پروژه‌ها
- ◀ افزایش تراکم

با این حال، در بسیاری از موارد سیاست‌گذاران دقیقاً عکس این موارد عمل می‌کنند.

به یاد داشته باشید که CMHC اخیراً اعلام کرده بود که هزینه‌ی development fees در برنامه‌ی «تامین وام برای ساخت و ساز مسکن اجاره‌ای» ۱۰۰٪ تا ۲۰۰٪ افزایش یافته است.

اخیراً، Metro Vancouver board of directors طرحی را برای بازنگری در بودجه خود تصویب کرد تا بار فزاینده‌ی مالیات ملک بر ساکنان را کاهش دهد. اما به جای آن، هزینه‌ی development fees برای ساخت و ساز مسکن جدید را افزایش خواهد داد.

در همین حال، در انتاریو مالیات بر خانه‌های نوساز به حدی از کنترل خارج شده است که اکنون حدود ۳۰ درصد از قیمت آن را تشکیل می‌دهد! برای درک بهتر این موضوع به این مثال از مرکز The Canadian Centre for Economic Analysis توجه کنید. اگر قیمت یک خانه نوساز در انتاریو ۹۴۰,۰۰۰ دلار باشد، ۲۸۸,۰۰۰ مالیات دریافت می‌شود. دیوانه کننده است!

عقل سلیم به ما می‌گوید که اگر چیزی را بیشتر می‌خواهید، از طریق کاهش مالیات به آن انگیزه دهید و شرایط را برای آن مهیا کنید. و اگر چیزی را نمی‌خواهید (مثال: خریداران خارجی)، از آن مالیات بگیرید. با این حال در انتاریو، بیشترین مالیات در بین تمام بخش‌های اقتصاد مربوط به خانه‌های نوساز است. تا زمانی که مالیات بر ملک را مانند مالیات سیگار تعیین کنیم، نباید انتظار تغییرات زیادی داشته باشیم. امیدوارم به زودی به این موضوع پی ببریم وگرنه این بحران مسکن ادامه خواهد داشت و وضعیت بیشتر افراد جامعه را وخیم‌تر خواهد کرد.

سرمایه کلانی در خطر است

در بازار داغ بهار، آمار تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش به کمترین مقدار در ۲۰ سال گذشته رسید. اما این وضعیت در حال تغییر است و آمار موجودی خانه به تدریج در حال افزایش می‌باشد. این خبر خوبی برای خریداران است. زیرا قبلا باید با ۶ نفر دیگر رقابت می‌کردند، اما می‌توان گفت که اکنون تعداد رقبا به ۳ نفر کاهش یافته است. به باور برخی افراد، این یک فرصت استثنائی است.

در حال حاضر، نسبت months of inventory در سرتاسر کشور برابر ۳/۳ است. شرایط بسیار سخت است و قیمت ملک همچنان در حال افزایش است. با این حال، با توجه به وضعیت بازار در بهار، بسیاری از مردم چاره‌ای ندارند جز اینکه به این فکر کنند که آیا اتفاق اجتناب ناپذیری خواهد افتاد؟ به هر حال، قیمت خانه‌ها همچنان بالا است و نرخ بهره کاهش نیافته است. ما نرخ بهره را به اندازه‌ی ۴۲۵bps افزایش دادیم و اصلاحات بازار ملک پس از ۹ ماه تمام شد. به نظر زیادی خوب است که حقیقت داشته باشد. با افزایش نرخ بازده اوراق قرضه در هفته‌های اخیر، در آستانه تست دیگری هستیم. بازده اوراق قرضه ۵ ساله کانادا عالی بوده و در این ماه فقط ۷۰bps افزایش داشته است. این آمار آنچنان خوب به نظر نمی‌رسد.

نرخ وام مسکن در ۶ ماه گذشته در یک رنج محدود قرار داشته است. با این حال این نرخ دوباره در حال تغییر است و بانک‌های سرتاسر کانادا می‌خواهند آن را به مقدار ۲۰bps افزایش دهند.

پس در تابستان طبق معمول یک بازار کند با نرخ بهره‌ی بالا داریم. بانک کانادا Bank of Canada نیز در تاریخ ۷ جون تصمیماتی در خصوص نرخ بهره می‌گیرد. اما Tiff در ۱۲ ماه گذشته غیر قابل پیش‌بینی بوده است.

نرخ بهره هرچه برای مدت طولانی‌تری بالا بماند، احتمال ناتوانی افراد در پرداخت اقساط بیشتر می‌شود. به یاد داشته باشید که فقط یک سوم از وام‌گیرندگان با افزایش اقساط ماهانه مواجه شده‌اند. این باور نکردنی است.

البته همیشه برگ برنده‌ای وجود دارد. مهاجرت یک مورد بدیهی و آشکار است. لطفاً به من نگوئید که مهاجران توان مالی برای خرید ملک ندارند. بسیاری از مهاجران خانه می‌خرند و بسیاری دیگر به بازار اجاره هجوم می‌برند. این باعث افزایش اجاره بها می‌شود و همزمان صاحب خانه‌های بیشتری به اجاره‌ی واحد خود تشویق می‌شوند. هرچه اجاره بها بیشتر شود، سرمایه‌گذاران مبلغ بیشتری برای خرید پیشنهاد می‌دهند.

با این حال قبل از سرزنش سرمایه‌گذاران، شاید بهتر باشد که به دانشگاه‌ها سری بزنید.

به یاد داشته باشید که دولت فدرال فقط رشد جمعیت ساکنان دائم (کسانی که اقامت دائم دارند) را هدف قرار می‌دهد. هیچ محدودیتی برای آمار تعداد ساکنان غیر دائم (که عمدتاً دانشجویان بین‌المللی هستند) وجود ندارد. نقطه‌ای کاملاً پنهان. این دانشجویان به اینجا می‌آیند و مبالغ زیادی را به دانشگاه‌ها و کالج‌های خصوصی پرداخت می‌کنند. اما دانشگاه‌ها و کالج‌ها مسئولیتی در خصوص تامین مسکن برای دانشجویان ندارند و این مسئولیت عمدتاً به شهرداری‌ها سپرده می‌شود.

کانادا در سال ۲۰۲۲ جزو بهترین مقاصد دانشجویان برای تحصیل بود. جدول روبرو این گفته را ثابت می‌کند.

مقایسه‌ی آمار ویزاهای تحصیلی به دانشجویان بین‌المللی از ده کشور مختلف در سال‌های ۲۰۱۹ و ۲۰۲۲

کشور	۲۰۱۹	۲۰۲۲
هند	۱۷۴,۶۳۸	۳۶۴,۳۸۰
نیجریه	۱۸,۲۲۵	۳۷,۸۳۳
فیلیپین	۸,۳۹۹	۳۴,۸۳۲
چین	۳۴,۶۷۲	۲۸,۱۰۱
ایران	۱۴,۲۹۷	۱۶,۷۱۵
کلمبیا	۴,۶۲۵	۱۳,۰۵۱
الجزایر	۱۰,۹۳۹	۱۲,۱۰۳
فرانسه	۱۱,۴۱۰	۱۲,۰۹۹
بنگلادش	۷,۴۰۰	۱۰,۸۹۹
برزیل	۸,۲۹۳	۹,۸۰۱
سایر کشورها	۶۱,۶۵۴	۴۲,۲۸۹
کل	۴۲۳,۸۳۵	۷۳۹,۲۸۳

آیا می‌دانستید آمار ثبت نام دانشجویان بین‌المللی در پردیس ونکوور UBC از ۱۷٪ در سال ۲۰۱۲ به ۲۸٪ در سال ۲۰۲۲ افزایش یافت؟ این‌ها اعداد بزرگی هستند.

در دولت صحبت‌هایی برای تطبیق آمار مهاجرت با تعداد پروژه‌های ساخت و ساز وجود دارد. اما بی‌صبرانه انتظار نکشید. سرمایه‌ی کلانی در خطر است.



لطفا هر سوالی درباره‌ی آینده‌ی بازار ملک دارید، با من در میان بگذارید. خوشحال می‌شوم شما را در مسیر خانه‌دار شدن همراهی کنم. برای ارسال پیام از طریق واتز اپ می‌توانید در موبایل خود اینجا و یا عکس روبرو را کلیک کرده و یا در نسخه‌های چاپی با استفاده از گوشی موبایل خود آن را اسکن کنید. خوشحال می‌شوم شما را در مسیر خانه‌دار شدن همراهی کنم.

بررسی روند بازار در سال ۲۰۲۳ (منبع: CMHC)

وضعیت بازار در یک نگاه:

◀ رشد اقتصادی ضعیف‌تر و نرخ بهره‌ی بالاتر همچنان باعث رکود اقتصاد در سال ۲۰۲۳ می‌شوند. در نتیجه انتظار داریم که قیمت املاک بین سال‌های ۲۰۲۲ و ۲۰۲۳ کاهش یابد. اما میانگین قیمت به سطوح پیش از پاندمی کرونا بر نمی‌گردد. با این حال، انتظار داریم که قیمت ملک در ۲۰۲۳ به پایین‌ترین سطح برسد و سپس روند صعودی بگیرد.

◀ پیشبینی می‌کنیم که در بازه‌های ۲۰۲۳-۲۰۲۴ و ۲۰۲۴-۲۰۲۵، آمار فروش خانه، تعداد پروژه‌های ساخت و ساز و همچنین قیمت ملک افزایش یابد.

◀ پیشبینی می‌کنیم که آمار تعداد پروژه‌های ساخت و ساز در سال ۲۰۲۳ کاهش یابد. همچنین پیشبینی می‌کنیم که این تعداد نسبت به سال‌های اخیر در سطوح پایین‌تری باقی بماند.

◀ افزایش نرخ بهره در کنار محدودیت شدید عرضه، باعث افزایش روزافزون قیمت ملک و کاهش قدرت خرید می‌شود.

◀ رقابت در بازار اجاره بیشتر خواهد شد. این باعث افزایش اجاره بها می‌شود؛ زیرا گزینه‌های کمی برای اجاره در دسترس است.

بازار ملک تحت تاثیر عوامل گوناگونی قرار دارد. تحلیل‌گران در سرتاسر کشور، با استفاده از یک روش جامع روند بازار ملک را پیشبینی می‌کنند. این روش نیازمند ابزارهای پیشرفته‌ی مدل سازی، سال‌ها تجربه و تخصص و دانش تحلیل بازار است.

پیشبینی رکود رشد اقتصادی، کاهش قیمت و تعداد پروژه‌ها در سال ۲۰۲۳

رشد اقتصادی ضعیف‌تر همچنان بازار مسکن را در سال ۲۰۲۳ تحت تاثیر قرار می‌دهد. در نتیجه انتظار داریم قیمت ملک در سرتاسر کشور نسبت به سال ۲۰۲۲ کمتر شود. سایر متخصصان حوزه‌ی ملک نیز همین نظر را دارند.

ما انتظار نداریم که متوسط قیمت ملک در سرتاسر کشور به سطوح پیش از پاندمی کرونا برگردد. اما گمان می‌کنیم که در سال ۲۰۲۳ قیمت ملک به پایین‌ترین سطح می‌رسد و دوباره روند صعودی می‌گیرد. درآمد کمتر در کنار نرخ بهره و آمار بی‌کاری بالاتر، اثرات منفی‌ای بر بازار دارد و تا حد زیادی باعث کاهش قیمت ملک می‌شود. این عوامل خرید خانه را سخت‌تر می‌کنند.

ما پیشبینی می‌کنیم که آمار تعداد پروژه‌های ساخت و ساز در سال ۲۰۲۳ کاهش یابد. همچنین پیشبینی می‌کنیم که این تعداد نسبت به سال‌های اخیر در سطوح پایین‌تری باقی بماند.

نرخ بهره‌ی بالاتر و عرضه‌ی محدود، قیمت ملک را افزایش می‌دهد.

قیمت خانه‌ها به طور کلی در حال کاهش است. اما در برخی از بازارها، قیمت ملک همچنان بالا است. قیمت‌های بالاتر، در کنار نرخ بهره‌ی بالا و عرضه‌ی محدود خانه‌های نوساز به معنای آن است که توانایی مردم برای خرید در سال ۲۰۲۳ حتی کمتر هم می‌شود.

افزایش رقابت در بازار اجاره

قیمت بالای خرید ملک همچنان تقاضا برای واحدهای اجاره‌ای را بیشتر می‌کند. این نیز به نوبه‌ی خود باعث افزایش اجاره بها و کاهش توانایی مردم در پرداخت آن می‌شود. افزایش اجاره بها و عرضه‌ی محدود مسکن، بیشترین تاثیر را بر بازار ونکوور و تورنتو (گران‌ترین بازارهای کانادا) می‌گذارد.

بهبود اقتصاد و مهاجرت، باعث افزایش تقاضا برای ملک در سال‌های ۲۰۲۴ و ۲۰۲۵ می‌شود. اما عدم وجود خانه‌های ارزان و عدم عرضه‌ی خانه‌های نوساز، همچنان چالش‌هایی در بازار ایجاد می‌کنند. در نتیجه به طرح‌های خلاقانه‌ای در صنعت ملک و ساختمان نیاز داریم تا بتوانیم عرضه‌ی خانه‌های اجاره‌ای را افزایش دهیم.

پیشبینی بهبود شرایط در ۲۰۲۳ یا ۲۰۲۴ و بعد از آن

ما توقع داریم که در سال ۲۰۲۳ یا ۲۰۲۴، قیمت ملک و آمار فروش دوباره افزایش یابد. همچنین پیشبینی می‌کنیم که تا اواخر سال ۲۰۲۵، تورم به هدف ۲٪ خواهد رسید. همچنین انتظار داریم که بعد از سال ۲۰۲۳، نرخ بهره مقرون به صرفه‌تر شود. این تغییرات، به همراه رشد مجدد درآمد و اشتغال، از عرضه و تقاضای مسکن حمایت می‌کند.

نکات مهم هر منطقه

- ◀ ما انتظار داریم که وضعیت بازار مسکن در استان‌های آلبرتا، ساسکاچوان و منیتوبا بهتر از سایر مناطق باشد. مهاجرت بین استانی و قیمت پایین‌تر خانه، به بهبود وضعیت بازار مسکن کمک می‌کنند.
- ◀ انتظار داریم که تعداد پروژه‌های ساخت و ساز در انتاریو، بریتیش کلمبیا و کبک، نسبت به سایر استان‌ها بسیار کمتر شود. این بر روی بازارهای مهم مانند تورنتو، ونکوور و مونترئال که هم اکنون با مشکل محدودیت عرضه مواجه هستند، تاثیر می‌گذارد.
- ◀ تحلیل ما نشان می‌دهد که وضعیت اقتصاد و بازار ملک در نواحی آتلانتیک در سال ۲۰۲۳، در مقایسه با سایر مناطق، پایدارتر و معتدل‌تر می‌ماند.

آنچه درباره‌ی روند ارسال آفر باید بدانید

پس از دریافت نامه‌ی پیش تایید وام یا همان Pre-approval letter و یافتن خانه‌ی مورد نظر، زمان ارسال آفر فرا می‌رسد. اگر با یک ریلتور همکاری کنید، او آفر را برای شما آماده می‌کند و موارد زیر را در آن می‌نویسد:

◀ نام قانونی شما، فروشنده و آدرس ملک

◀ مبلغ پیشنهادی شما برای خرید خانه و مبلغ دپازیت

◀ هر آیتم اضافه‌ای که می‌خواهید با خرید خانه به شما داده شود. مانند لامپ‌ها، تزئینات پنجره و غیره

◀ نامه‌ی پیش تایید وام مسکن، تا فروشنده مطمئن شود که می‌توانید هزینه‌ی خرید را تامین کنید

◀ تاریخی که انتظار دارید وام خود را close کنید

◀ هر شرطی که باید قبل از نهایی شدن قرارداد برآورده شود

◀ تاریخی که می‌خواهید خانه را تصاحب کنید

◀ تاریخ انقضای آفر

فروشنده پس از دریافت آفر می‌تواند آن را تایید یا رد کند یا اینکه یک کانتر آفر (counter offer) برای شما ارسال کند. هدف از این پروسه این است که شما و فروشنده معامله‌ی خوبی داشته باشید.

آفر تایید شده

به شما تبریک می‌گویم. فروشنده آفر شما را تایید کرده است. حال آن‌ها برای امضای قرارداد خرید و فروش (purchase and sale contract of) اقدام می‌کنند. پس از تایید شدن آفر، زمان آن است که با وام دهنده دیدار کنید و زمانی برای ارزیابی خانه و بازرسی فنی آن تعیین کنید.

کانتر آفر

اگر فروشنده آفر شما را نپذیرد و شرط‌هایی به آن اضافه کند و برایتان بفرستد، شما می‌توانید کانتر آفر او را تایید کنید یا اینکه شرط‌های دیگری به آن اضافه کنید و به فروشنده یک کانتر آفر بفرستید. معمولاً در حین مذاکره چندین کانتر آفر بین خریدار و فروشنده رد و بدل می‌شود. زیرا خریدار و فروشنده فقط برای تعیین قیمت نهایی مذاکره نمی‌کنند. معمولاً موضوع این مذاکرات درباره‌ی تعمیرات خانه، نوع شرط‌ها، وسایلی که پس از فروش به خریدار می‌رسد، تاریخ closing و غیره است.

آفر رد شده

همیشه قرار نیست آفرها تایید شوند. گاهی اوقات برخی از آفرها رد می‌شوند. شاید مبلغ پیشنهادی شما برای خرید بسیار کم بوده است. شاید هم فروشنده دیگر نخواهد خانه‌ی خود را بفروشد. شاید با رد شدن آفر حس ناخوشایندی به شما دست دهد. اما این حس هرچقدر هم ناخوشایند باشد، تجربیات ارزنده‌ای کسب کرده‌اید. شاید خانه‌ی رویایی شما همان اطراف باشد.

نکات کانتر آفر

◀ سعی کنید بفهمید که گیر فروشنده کجاست؟ آیا نیاز دارد که سریعاً close کند؟ یا اینکه می‌خواهد تا حد امکان تاریخ دورتری برای closing تعیین کند و خود نیز خانه‌ای برای خرید پیدا کند؟ اگر در تعیین تاریخ closing سخت گیر نباشید، شاید بتوانید یک مشکل فروشنده را حل کنید. در این صورت آفر شما جذاب‌تر می‌شود.

◀ در کنار آفر، یک نامه‌ی شخصی برای فروشنده بنویسید و دلایل خود برای خرید را به او توضیح دهید. اگر آفر خرید شما با سایر آفرها مشابه باشد، شاید این نامه‌ی شخصی شما را از سایرین متمایز کند و شانس خرید شما را بالاتر ببرد.



بررسی آمار اقساط معوق

خرید خانه هدف بزرگی است که مزایای مالی و غیر مالی زیادی دارد و موجبات امنیت مالی خریداران را فراهم می‌کند. وام گیرندگان باید اقساط خود را پرداخت کنند و نشان دهند که این دستاورد مهم چقدر برایشان با ارزش است. بانک‌ها نیز باید وام‌های گوناگونی به مشتریان ارائه دهند و آن‌ها را راهنمایی کنند تا بتوانند آگاهانه تصمیم بگیرند و با اطمینان و احتیاط در مسیر خانه دار شدن قدم بردارند.

بانک‌ها نقش خود به عنوان وام دهنده را جدی می‌گیرند، به رویه‌های وام دهی مسئولانه* پایبند هستند، برای پذیرش درخواست وام و همچنین شناسایی ریسک‌ها استانداردهای بالای خود را حفظ می‌کنند، و مطمئن می‌شوند که وام گیرندگان توانایی تسویه‌ی بدهی‌های خود را دارند. وقتی به آمار اقساط معوق در سرتاسر کشور نگاه می‌کنیم، این موضوع مشهود است. طبق این آمار، بیش از ۹۹٪ از وام گیرندگان در کانادا وضعیت خوبی دارند. این آمار بسیار بهتر از ایالات متحده و سایر کشورهایی است که اقتصاد پیشرفته‌ای دارند. با اینکه نرخ بهره بالاتر است، آمار اقساط معوق (in arrears) در کانادا به کمترین مقدار در ده سال گذشته رسیده است.

* منظور از رویه‌های وام دهی مسئولانه این است که بانک در جهت منافع مشتریان قدم بر می‌دارد، مطمئن می‌شود که وام‌های اعطایی مقرون به صرفه هستند و شرایط و ضوابط نیز شفاف هستند. همچنین اگر وام گیرنده با مشکل مالی مواجه شود و نتواند اقساطش را پرداخت کند، بانک از او حمایت می‌کند.

در جدول زیر تعداد وام‌های مسکونی که از ژانویه ۲۰۲۳ به بعد اقساط معوق دارند نشان داده شده است.

استان	کل وام‌های اعطایی	تعداد وام‌هایی که اقساط معوق دارند	درصد تعداد وام‌هایی که اقساط معوق دارند به کل وام‌های اعطایی
آتلانتیک	۳۵۱,۴۰۶	۸۷۵	۰,۲۵٪
کبک	۹۵۹,۵۰۵	۱۰۹۴	۰,۱۱٪
انتاریو	۲,۲۰۰,۹۵۰	۱,۶۴۶	۰,۰۷٪
منیتوبا	۱۲۳,۶۶۹	۳۶۶	۰,۳۰٪
ساسکاچوان	۱۳۱,۹۶۶	۸۴۳	۰,۶۴٪
آلبرتا	۶۰۴,۴۷۰	۲,۲۴۶	۰,۳۷٪
بریتیش کلمبیا	۷۱۷,۷۵۴	۸۳۷	۰,۱۲٪
قلمروها	۱۰,۷۲۸		
کانادا	۵,۱۰۰,۴۴۸	۷,۹۰۹	۰,۱۶٪

منظور از mortgages in arrears، وام‌هایی است که از مهلت پرداخت اقساطشان سه ماه یا بیشتر گذشته است. جدول بالا تعداد وام‌هایی که اقساط معوق دارند را در برابر کل وام‌های اعطایی (توسط ۹ بانک عضو CBA) نشان می‌دهد.

تعداد وام‌هایی که اقساط معوق دارند، به عنوان یک شاخص اقتصادی گند شناخته می‌شوند. زیرا به گذشته ربط دارند و طول می‌کشد تا اثر مالی تعویق اقساط نمایان شود. معمولاً شرایط شغلی و ایجاد تغییرات بزرگ در وضعیت زندگی (تغییراتی که باعث

کاهش ناگهانی درآمد خانوار می‌شود) باعث می‌شود که وام گیرندگان نتوانند به موقع اقساط وام خود را پرداخت کنند. بانک‌ها متعهد هستند که وام‌های مناسبی را به مشتریان ارائه دهند، با آن‌ها همکاری کنند و راه‌های مناسبی به آن‌ها پیشنهاد دهند؛ مخصوصاً زمانی که مشکلات مالی برایشان پیش می‌آید. بانک‌ها با جدیت تمام با وام گیرندگانی که وضعیت مالی خوبی ندارند (به دلیل افزایش نرخ بهره و وضعیت کنونی اقتصاد)، همکاری می‌کنند. برای کمک به مشتریانی که در مضیقه‌ی مالی هستند، چندین راه حل وجود دارد. به همین دلیل به وام گیرندگان توصیه می‌کنیم که نگرانی‌های مالی خود را با بانک در میان بگذارند.

اعتبار مالیاتی برای خانه اولی‌ها

طبق بودجه بندی، مقدار تعیین شده برای محاسبه‌ی HBTC (یا همان اعتبار مالیاتی برای خانه اولی‌ها) در سال مالیاتی ۲۰۲۲ و سال‌های بعد به ۱۰,۰۰۰ دلار افزایش می‌یابد. این به نوبه‌ی خود خریداران واجد شرایط را تا سقف ۱,۵۰۰ دلار از پرداخت مالیات معاف می‌کند.

البته برای استفاده از این اعتبار مالیاتی باشید، خانه‌ای که می‌خرید باید واجد شرایط باشد. یعنی خانه‌ای که می‌خرید باید در کانادا باشد و به نام شما، همسر و یا شریک زندگی عرفی‌تان ثبت شود. این معافیت مالیاتی به خانه‌های در حال ساخت و چند سال ساخت اعمال می‌شود. به طور کلی خانه‌های واجد شرایط عبارت‌اند از:

◀ خانه‌های ویلایی (single-family houses)

◀ خانه‌های نیمه‌ویلایی (semi-detached houses)

◀ تاون هاوس‌ها (townhouses)

◀ خانه‌های متحرک (mobile homes)

◀ واحدهای کاندو

◀ واحدهای آپارتمانی duplexe، triplexه، fourplexه یا واحدهای آپارتمانی موجود در یک ساختمان

توجه:

اگر در کانادا، در املاک co-operative سهمی خریده‌اید و حق مالکیت و حصه (equity interest) دارید، از این معافیت مالیاتی بهره‌مند می‌شوید. اما اگر فقط حق اجاره واحد را داشته باشید، از این معافیت مالیاتی بهره‌مند نخواهید شد.

شما باید خودتان یا یکی از بستگانتان که ناتوان جسمی است، حداکثر تا یک سال بعد از خرید، در آن ملک به عنوان محل اصلی زندگی ساکن شوید.

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 یازدهم

- تأثیر سیاست‌های بانکی بر چشم‌انداز بازار ملک
- افزایش دوره‌ی بازپرداخت وام‌های مسکن
- یادداشتی بر مسائل حقوقی خرید خانه
- استثنای ممنوعیت خرید خانه در کانادا
- آنچه باید درباره‌ی دوره‌ی فسخ بدانید
- قوانین افزایش اجاره و عدم پرداخت آن

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.

