

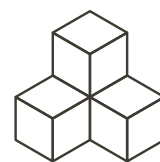
مجله تخصصی سرای ونکوور Saraye Vancouver

Persian Real Estate Magazine

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

شماره چهاردهم

Fourteenth Issue



چند کلمه با شما

سلام و درود بر شما همراهان محترم مجله‌ی سرای ونکوور. با شماره‌ی چهاردهم مجله‌ی ونکوور در خدمت شما هستم.



بررسی روند بازار بدون توجه به اعداد و ارقام امکان پذیر نیست. پس در این

شماره ابتدا با نگاهی به داده‌های حاصل از نظرسنجی CMHC و Statistics Canada، عوامل تاثیرگذار بر روی قیمت ملک را بررسی می‌کنیم.

سپس اثرات تصمیم سیاست‌گذاران بر روی فروشندگان را مورد بررسی قرار می‌دهم. به عنوان مثال، توضیح می‌دهم که چرا افزایش نرخ بهره باعث سردرگمی برخی فروشندگان شده است. یا اینکه افزایش نرخ بهره چگونه باعث کساد بازار شده است.

با توجه به اینکه بسیاری از ایرانیان در ابتدای ورود به کانادا اجاره می‌کنند، در این شماره از سرای ونکوور از این بخش از بازار غافل نشده‌ام و دلایل افزایش متوسط اجاره بها در سرتاسر کانادا را توضیح داده‌ام.

در انتها نیز اثر رشد جمعیت بر نرخ بهره را بررسی می‌کنم و مختصراً تغییرات کابینه‌ی دولت و نظرات وزیر جدید مسکن درباره‌ی بازار ملک را بررسی می‌کنم. 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 ارتباط بین تاخیر در تایید پروژه‌ها و قیمت بالای مسکن
- ۷ وام گیرندگان به دام افتاده‌اند
- ۹ بانک کانادا BoC روند ریکووری بازار تابستان را وارونه کرد
- ۱۱ متوسط اجاره بها در کانادا به بالاترین مقدار رسید
- ۱۳ همان چهره‌ها در پست‌های دیگر

مجله‌ی سرای ونکوور، شماره چهاردهم

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

ارتباط بین تاخیر در تایید پروژه‌ها و قیمت بالای مسکن

CMHC همراه با Statistics Canada نظرسنجی‌ای درباره‌ی مقررات کاربری زمین انجام داده‌اند. این تحقیقات، تاثیر برخی عوامل مانند «تأخیر در تایید پروژه‌های ساخت و ساز» و «قوانین کاربری زمین» را بر روی قیمت ملک (مقرون‌به‌صرفگی) در سرتاسر کانادا روشن می‌کند.

برای حل مشکل قیمت ملک در کانادا باید ساخت و ساز مسکن را افزایش دهیم. طبق تحقیقات CMHC، برای کاهش قیمت ملک، به ۳/۵ میلیون واحد نوساز بیشتر تا سال ۲۰۳۰ نیاز داریم.

«مقررات ساخت و ساز» و همچنین «کاربری زمین»، جزو عوامل مهمی هستند که بر روی قیمت مسکن و رشد شهری اثر می‌گذارند. علیرغم اینکه هدف از اکثر این مقررات، رسیدن به اهداف اقتصادی - اجتماعی است، اجرای نامناسب این مقررات می‌تواند عملکرد سازندگان را محدود کند و شاید جلوی ساخت پروژه‌های جدید را بگیرد. ما برای اینکه به سیاست‌گذاران کمک کنیم تا بهتر با مشکلات عرضه‌ی مسکن در کانادا آشنا شوند، باید ریشه‌ی این محدودیت‌ها را پیدا کنیم.

سازمان‌های CMHC و Statistics Canada با همکاری یکدیگر پرسش‌نامه‌ی 2022 Municipal Land Use and Regulation Survey را طرح کرده‌اند. این پرسش‌نامه درباره‌ی قوانین کاربری زمین در شهرهای کانادا است. اگرچه این پرسش‌نامه کامل نیست، اما سوالاتی درباره‌ی پهنه‌بندی، هزینه‌ها، سرعت تایید ساخت پروژه‌ها، community consultation، محدودیت‌های تراکم و ارزیابی‌های زیست محیطی پرسیده شده است. در ادامه برخی از یافته‌های مهم از این پرسش‌نامه را با شما به اشتراک می‌گذارم. همچنین تاثیر مقررات کاربری زمین بر روی عرضه‌ی مسکن و قیمت آن توضیحاتی ارائه می‌دهم.

هرچه مقررات کاربری بیشتر، قیمت ملک بالاتر

آنالیز اولیه از این گزارش نشان می‌دهد که هرچه مقررات بیشتری درباره‌ی کاربری زمین وجود داشته باشد، قیمت ملک در همه‌ی شهرهای کانادا بیشتر است. در جدول زیر که بر اساس منطقه یا استان تهیه شده است، می‌توانید داده‌های مربوطه را پیدا کنید.

شاخص Municipal Land Use and Regulation Index، میزان مقررات کاربری زمین در منطقه را نشان می‌دهد. شاخص بالاتر به معنای قوانین بیشتر و شاخص پایین‌تر به معنای قوانین کمتر است. برای اینکه بهتر بتوانید این جدول را تفسیر کنید، این را

بدانید که میزان این شاخص برای تمام شهرها به صورت نسبی و با توجه به تورنتو بزرگ (۱۰۰) تنظیم شده است. سرعت تایید یک پروژه‌ی جدید، مهم‌ترین عامل برای درک تفاوت قیمت ملک است.

Region	Municipal Land Use and Regulation Index (Greater Toronto Area = 100)	Approval Delay Index (Greater Toronto Area = 100)	Housing Unaffordability (House Price/ Income Ratio)
Greater Toronto Area	100	100	9.25
Greater Vancouver Area	98	101	14.19
The rest of Ontario	80	52	6.07
The rest of BC	79	60	7.45
Territories	79	36	3.47
Greater Montreal Area	77	71	6.63
Greater Edmonton Area	73	38	4.28
Atlantic	72	43	3.02
Manitoba	71	27	3.32
The rest of Quebec	71	51	3.91
The rest of Alberta	68	27	3.89
Saskatchewan	66	29	3.68

توجه: این جدول از شهرهایی تشکیل شده است که به پرسشنامه‌ی ۲۰۲۲ Municipal Land Use and Regulation Survey پاسخ داده‌اند. البته داده‌های قیمت ملک و درآمد خانوار، از سرشماری ۲۰۲۱ کانادا استخراج شده است. مقادیر شاخص‌های Municipal Land Use and Regulation Index و Approval Delay به صورت نسبی و با توجه به تورنتوی بزرگ (منطقه‌ای که از نظر این شاخص‌ها بیشترین مقدار «۱۰۰» را به خود اختصاص داده است) تنظیم شده است. بنابراین، اگر شاخص یک شهر کمتر از ۱۰۰ باشد، یعنی آن شهر مقررات کمتری نسبت به تورنتو بزرگ دارد و اگر این شاخص بیشتر از ۱۰۰ باشد، یعنی مقررات در آن شهر بیشتر از تورنتو بزرگ است.

میزان مقررات در شهرهای کانادا متفاوت است. با مراجعه به مقادیر تقریبی این جدول، درک بهتری از تفاوت میزان مقررات در شهرهای مهم کانادا خواهیم داشت. البته این پرسشنامه موارد زیر را نیز نشان می‌دهد.

◀ در تورنتو بزرگ و ونکوور بزرگ، شاخص Municipal Land Use and Regulation Index بیشتر از سایر شهرها است (به ترتیب ۱۰۰ و ۹۸).

◀ مقررات کاربری زمین در استان‌های آتلانتیک، کبک و منطقه‌ی Prairies تقریباً ۲۳٪ تا ۳۴٪ کمتر از تورنتو بزرگ است.

شاخص Municipal Land Use and Regulation Index ارتباط تنگاتنگی با توانایی مردم در خرید ملک (مقرون‌به‌صرفگی) دارد. زیرا این شاخص با توجه به نسبت «قیمت ملک» به «درآمد» محاسبه می‌شود.

نسبت «قیمت ملک» به «درآمد» در تورنتو بزرگ و ونکوور بزرگ بسیار بیشتر از سایر مناطق کانادا است (به ترتیب ۹/۲۵ و ۱۴/۱۹). توانایی مردم برای خرید ملک در این دو شهر بسیار کمتر از سایر مناطق کانادا است. اما در ساسکاچوان و منیتوبا که نسبت قیمت ملک به درآمد به ترتیب برابر ۳/۶۸ و ۳/۳۲ است، شاخص Municipal Land Use and Regulation Index بسیار کمتر است.

دو شهر تورنتو بزرگ و ونکوور بزرگ معیاری برای سایر شهرهای بزرگ هستند. به عنوان مثال، شاخص Municipal Land Use and Regulation Index در مونترال بزرگ و ادمونتون بزرگ کمتر از تورنتو و ونکوور است (به ترتیب برابر ۷۷ و ۷۳ است) و همان‌طور که نسبت قیمت ملک به درآمد در این دو شهر کمتر است (به ترتیب ۶/۶۳ و ۴/۲۸)، قیمت ملک نیز مقرون به صرفه‌تر است.

زمان لازم برای گرفتن تایید می‌تواند پر هزینه باشد

اگر زمان لازم برای گرفتن تایید طولانی باشد، ساخت پروژه‌های جدید پرهزینه‌تر می‌شود. شاخص Approval Delay Index که بیانگر سرعت تایید پروژه‌های ساخت و ساز است، از سایر شاخص‌ها مهم‌تر است. این شاخص به خوبی دلیل تفاوت در مقرون‌به‌صرفگی ملک در مناطق مختلف را توضیح می‌دهد.

در تورنتو بزرگ و ونکوور بزرگ، سرعت تایید پروژه‌ها از سایر مناطق کانادا کمتر است. زمان لازم برای تایید پروژه‌ها در این دو شهر بسیار طولانی‌تر (تقریباً چهار برابر) از مناطقی است که قیمت ملک ارزان‌تر (مقرون‌به‌صرفه‌تر) است.

تاثیر مقررات بر روی سازندها

شاخص Approval Delay، تنها عاملی نیست که بر روی قیمت ملک (مقرون‌به‌صرفگی)

اثر می‌گذارد. آنالیزها نشان می‌دهد که شاخص Developers Restriction Index نیز یک عامل کلیدی برای درک اختلاف در قیمت ملک (مقرون‌به‌صرفگی) است. این شامل سوالات پرسش‌نامه درباره‌ی هزینه‌ها، ارزیابی‌های زیست محیطی و معیارهای الزامی است. جالب اینکه شاخص Density Restriction Index، کمترین ارتباط را با تفاوت قیمت ملک (مقرون‌به‌صرفگی) در شهرهای مختلف کانادا دارد.

نتایج

این آنالیزها، نگرانی‌های CMHC درباره‌ی ارتباط بین «مقررات کاربری زمین» و «افزایش قیمت» در شهرهای بزرگ را که در گزارش ۲۰۱۸ بیان کرده بودند، تایید می‌کند. این گزارش (گزارش CMHC در سال ۲۰۱۸) تفاوت در مقررات کاربری زمین را به عنوان یک مشکل کلیدی مهم برای پروژه‌های ساخت و ساز جدید معرفی کرده بود. اما در این گزارش به این موضوع اشاره شده است که عدم وجود داده‌های کافی باعث می‌شود که درک ما از این مشکل محدود باشد.

این در حالی است که پرسش‌نامه‌ی Municipal Land Use and Regulation Survey 2022 داده‌های مورد نیاز را در اختیار ما قرار می‌دهد. این پرسش‌نامه به مشارکت‌کنندگان سامانه‌ی مسکن این فرصت را ارائه می‌دهد که آنالیزهایی بر اساس شواهد انجام دهند و ارتباط مقررات کاربری زمین با میزان عرضه و قیمت ملک (مقرون‌به‌صرفگی) را بررسی کنند.

این پرسش‌نامه حتی می‌تواند به کسانی که از برنامه‌ی Housing Accelerator Fund استفاده کرده‌اند، کمک کند. این برنامه بودجه‌ی دولت‌های محلی برای ساخت ۱۰۰,۰۰۰ واحد جدید در کانادا را تامین می‌کند. داده‌هایی که از این پرسش‌نامه (داده‌های مربوط به مقررات و سرعت تایید پروژه‌ها) حاصل شده است، تفاوت‌های کلیدی‌ای را نشان می‌دهد. این داده‌ها به کسانی که از برنامه‌ی Housing Accelerator Fund استفاده کرده‌اند کمک می‌کند تا بر موانع غلبه کنند.

هدف از این پرسش‌نامه تقویت مشارکت بین CMHC و سازمان‌های دولتی است. شهرداری‌ها می‌توانند از این پرسش‌نامه برای ارزیابی برنامه‌های خود و اتخاذ بهترین سیاست‌ها استفاده کنند. این همکاری‌ها می‌تواند به پرورش هدف‌های مشترک مانند دسترسی به مسکن ارزان کمک کند.

تحقیقات بیشتر به ما کمک می‌کند تا درک بهتری از این موارد داشته باشیم:

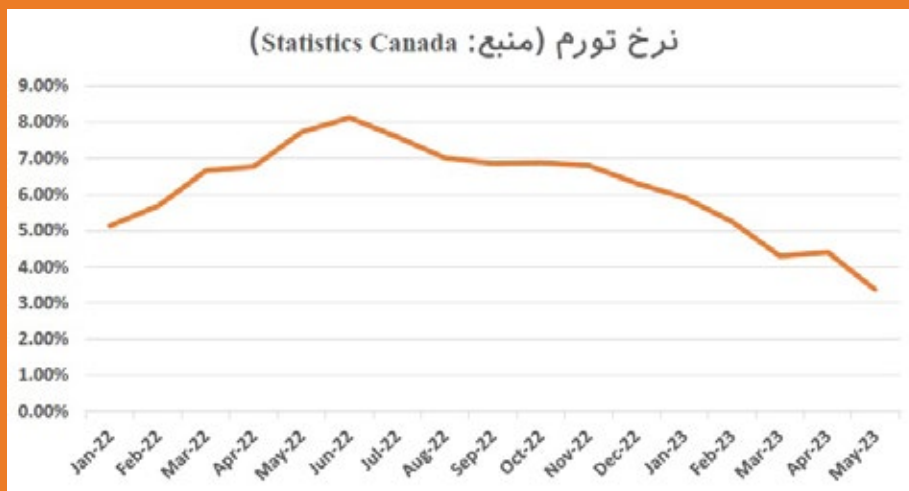
- ◀ تاثیر مقررات بر قیمت مسکن
- ◀ شناسایی سیاست‌هایی که باعث کاهش قیمت ملک و افزایش عرضه‌ی آن می‌شود

Province / Census Metropolitan Area (CMA)	Municipal Land Use and Regulation Index (Toronto CMA = 100)	Approval Delay Index (Toronto CMA = 100)	Housing Unaffordability (House Price / Income Ratio)
Alberta	75	30	4.04
Edmonton	82	41	4.35
British Columbia	89	65	8.62
Kelowna	99	110	9.05
Nanaimo	93	80	8.81
Vancouver	106	97	14.18
Victoria	110	78	10.04
Manitoba	80	26	3.32
New Brunswick	82	40	2.82
Moncton	90	36	3.11
Saint John	85	28	2.78
Fredericton	77	50	2.75
Nova Scotia	75	52	3.11
Ontario	86	55	6.65
Kitchener Cambridge Waterloo	98	72	7.60
London	75	33	6.41
St. Catharines – Niagara	90	41	7.50
Toronto	100	100	9.67
Windsor	88	38	5.26
Ottawa – Gatineau	84	42	5.47
Prince Edward Island	102	29	4.28
Quebec	84	63	5.00
Montréal	85	68	6.18
Québec City	75	72	3.97
Saskatchewan	76	31	3.68
Territories	91	38	3.47

وام گیرندگان به دام افتاده‌اند

همان‌طور که انتظار می‌رفت، بانک کانادا بار دیگر فشارها را بیشتر کرد و نرخ بهره را به مقدار ۲۵bps افزایش داد و نرخ overnight rate را به ۵٪ رساند که بالاترین مقدار از سال ۲۰۰۱ به بعد است.

تیم مک‌لم روز چهارشنبه، چند ساعت پس از افزایش نرخ بهره برای دهمین بار در یک سال و نیم اخیر در مصاحبه با The Global and Mail اعلام کرد، «این جواب می‌دهد. اما نه به همان قدرت و سرعت که فکر می‌کردیم».



به عبارت دیگر، با اینکه تورم در ماه می از پیک ۸/۱٪ به ۳/۴٪ رسیده است (اگر تورم مربوط به نرخ بهره را نادیده بگیریم، تورم برابر ۲/۵٪ است) ماموریت انجام نشده است، و افزایش فشار ادامه پیدا می‌کند تا وضعیت بهتر شود.

مقاومت در بازار مسکن، یکی از چالش‌های پیچیده‌ای است که بانک BoC با آن مواجه است. در ادامه گزیده‌ای از آخرین گزارش سیاست پولی را می‌بینید.

«رشد سریع و دور از انتظار بازار املاک کلید خورده به همراه کمبود عرضه، باعث شد که قیمت مسکن در ژانویه فراتر از انتظارات افزایش یابد. افزایش پیش‌بینی نشده‌ی قیمت مسکن احتمالاً ادامه خواهد داشت و تورم را تا پایان سال ۲۰۲۳ به میزان ۰.۳ درصد در مقایسه با پیش‌بینی ژانویه افزایش خواهد داد.

روند قیمت ملک در بازار سعودی است و باعث شگفتی همه است. در ماه جون، قیمت ملک در کشور نسبت به ماه قبلش ۲٪ افزایش یافت. اگر به آمار تصحیح فصلی آن در سه ماه گذشته نگاه کنیم، می‌بینیم که قیمت ملک ۶٪ افزایش یافته است. جای تعجبی نیست که بانک کانادا دوباره سراسیمه شده است.

با این حال، بگذارید چیزی را برای شما توضیح دهم. کمبود عرضه، تنها دلیل برای افزایش قیمت ملک بوده است. در بیشتر مواقع امسال، آمار تعداد لیستینگ‌های جدید تقریباً در نزدیکی کمترین مقدار آن در ۲۰ سال اخیر بوده است. در حال حاضر، تعداد خانه‌های فروشی موجود در سامانه‌ی MLS به کمترین مقدار در ۲۰ سال اخیر رسیده است (به جز جون ۲۰۲۱).

متأسفانه افزایش نرخ بهره، برخلاف انتظارات، باعث کاهش عرضه شده است. چونکه مردم در خانه‌های خود به تله افتاده‌اند.

نرخ استرس تست به ۸٪ رسیده است و در این نرخ، نه تنها مردم صلاحیت تعویض خانه‌ی خود با یک خانه‌ی بزرگ‌تر را ندارند، بلکه بسیاری صلاحیت خانه‌ی خود را نیز ندارند. بله، درست است. هر روز که با مشتریان و همکاران در ارتباط هستم، این موضوع را مشاهده می‌کنم.

اگر بخواهید خانه‌ی خود را بزرگ‌تر کنید، معمولا باید وام بیشتری بگیرید. نه تنها باید صلاحیت دریافت وام را داشته باشید، بلکه باید تمایل داشته باشید که وام با نرخ بهره‌ی ۶٪ بگیرید. البته درست است که می‌توانید وام با نرخ بهره‌ی کم خود را به ملک جدید منتقل کنید و آن را با یک وام دیگر ترکیب کنید. اما لازم است این کار را در بازه‌ی زمانی ۹۰ تا ۱۲۰ روزه انجام دهید (این بازه توسط بانک‌ها تعیین شده است). اگر امروز خانه‌ی خود را بفروشید، مطمئن هستید که می‌توانید در این بازه‌ی زمانی کوتاه خانه‌ی دیگری پیدا کنید و قرارداد خرید آن را close کنید؟ مخصوصا در این وضعیت که آمار موجودی خانه در نزدیکی کمترین مقدار آن در ۲۰ سال اخیر است.

البته این همه‌ی ماجرا نیست. به تمام کسانی که وام با بهره‌ی متغیر و پرداختی ثابت دریافت کرده‌اند فکر کنید. بهره در حال افزایش است، امورتیزیشن در حال منفی شدن است، و در بیشتر موارد بانک‌ها مشتریان خود را تنها می‌گذارند. در واقع آن‌ها سیاست Extend and pretend را در پیش گرفته‌اند و دریافت بهره را به بعد موکول کرده‌اند.

اما اگر تصمیم به نقل مکان بگیرید، بهتر است به این باور داشته باشید که بانک‌ها قطعا شما را مجبور می‌کنند که بدهی خود را تسویه کنید.

همان‌طور که گفتم، مردم در خانه‌های خود گیر کرده‌اند.

طبق گفته‌ی متخصصان، نرخ بهره اِزار کندی است و اثرات آن همیشه سریعاً قابل مشاهده نیست. قطعا افزایش نرخ بهره برای بهبود وضعیت سوداگری و سفته بازی در بازار کانادا لازم بود. من کاملا به این اعتقاد دارم. اما به نظر می‌رسد که سرعت این اقدامات، عواقب ناخواسته‌ای به همراه داشته است.

برای مثال، یکی از این عواقب این است که کل مبلغ پرداختی برای دریافت مجوز ساخت و ساز در سرتاسر کانادا کاهش چشم‌گیری داشته است.

ما از الان بذر بحران مسکن در ۳ - ۴ سال آینده را می‌کاریم. تا آن موقع، تعداد کمی از وام‌گیرندگان خانه‌ی خود را از دست می‌دهند و بقیه در خانه‌ی کنونی خود به دام می‌افتند و قادر به حرکت نیستند. به نظر می‌رسد که در زندگی چیزهای خاصی وجود دارد که نمی‌توانید آن‌ها را در یک فایل اکسل مدل‌سازی کنید.

بانک کانادا BoC روند ریکواری بازار تابستان را وارونه کرد

طبق گزارشات انجمن مشاوران املاک بریتیش کلمبیا BCREA، در جولای ۲۰۲۳ کلا ۷,۱۰۳ واحد مسکونی به فروش رسید. این آمار فروش واحدهایی است که در سامانه‌ی MLS ثبت شده‌اند. این آمار نسبت به جولای ۲۰۲۲ حدود ۲۵/۹٪ افزایش یافته است. قیمت متوسط املاک مسکونی در بریتیش کلمبیا برابر ۹۶۷,۹۴۸ دلار بود که این آمار هم در مقایسه با جولای ۲۰۲۲ حدود ۵/۶۵٪ افزایش یافته است. حجم کل دلار معامله شده برابر ۶/۹ میلیارد دلار بود که بیانگر ۳۳٪ افزایش نسبت به بازه‌ی مشابه در سال گذشته است.



طبق گفته‌های براندون آگموندسون، اقتصاددان ارشد BCREA، «آمار خرید و فروش املاک مسکونی در مقایسه با بازه‌ی مشابه در سال گذشته به شدت افزایش یافته است». با این اوصاف، نشانه‌هایی از کاهش فعالیت در بازار به دلیل افزایش نرخ بهره وجود دارد. نرخ بهره‌ی وام مسکن به بالاترین مقدار خود در بیش از یک دهه‌ی گذشته رسیده است.

آمار لیستینگ‌های فعال در استان در مقایسه با جولای ۲۰۲۲ تقریباً بدون تغییر بود. در جولای ۲۰۲۳ آمار تعداد کل املاک موجود در بازار فقط اندکی بیشتر از ۳۱,۰۰۰ واحد بود. با در نظر گرفتن تصحیح فصلی برای

این آمار، متوجه می‌شویم که تعداد لیستینگ‌های فعال برای دومین ماه پیاپی افزایش یافته است. زیرا آمار موجودی خانه‌ها به سطوح نرمال برگشت و آمار فروش معتدل‌تر (کمتر) شده است.

از اول سال تا کنون، حجم دلار مبادله شده برای خرید و فروش املاک مسکونی، نسبت به بازه‌ی مشابه در سال قبل ۲۰/۹٪ کاهش یافته و به ۴۶/۳ میلیارد دلار رسیده است. آمار تعداد خانه‌های فروخته شده نیز ۱۶/۳٪ کاهش یافته و به ۴۷,۵۰۸ رسیده است. این در حالیست که متوسط قیمت املاک مسکونی ۵/۴٪ کاهش یافته و به ۹۷۵,۲۳۲ دلار رسیده است.

آمار واحدهای فروخته شده و متوسط قیمت آن‌ها در جولای		
درصد تغییرات نسبت به سال گذشته به صورت بولد نوشته شده است		
بورد مشاوران املاک	متوسط قیمت	آمار فروش
BC Northern	۴۳۵,۹۴۲ %۶/۵	۳۷۹ %۱۳
Chilliwack	۷۰۴,۴۵۸ -%۶/۵	۲۲۲ %۶۸۲
Fraser Valley	۱,۰۰۷,۱۰۱ %۰/۴	۱,۳۱۰ %۳۸/۹
Greater Vancouver	۱,۲۶۸,۳۵۹ %۵/۵	۲,۴۵۵ %۲۸/۹
Okanagan	۷۷۵,۴۱۰ %۴/۵	۸۰۸ %۱۵/۱
Kamloops	۶۱۷,۸۱۸ -%۶/۵	۲۴۱ %۱۹/۳
Kootenay	۵۳۰,۶۰۳ %۱۰/۳	۲۶۵ -%۶/۷
South Peace River	۲۷۷,۰۴۳ -%۴/۴	۳۱ -%۲۲/۵
Powell River	۶۶۷,۰۰۱ %۲/۶	۲۸ %۴۰
Vancouver Island	۷۳۷,۲۷۶ -%۲/۲	۷۸۶ %۴۳/۴
Victoria	۱,۰۳۴,۲۵۷ %۱۲/۴	۵۷۸ %۱۷/۵
British Columbia	۹۶۷,۹۴۸ %۵/۶	۷,۱۰۳ %۲۵/۹

متوسط اجاره بها در کانادا به بالاترین مقدار رسید

طبق گزارشات Urbanisation و rental.ca، متوسط اجاره بهای درخواستی در کانادا در ماه جولای به رکورد جدید ۲,۰۷۸ دلار رسید.

این بیانگر افزایش ۸/۹ درصدی اجاره بها نسبت به سال گذشته است که سریع‌ترین رشد در سه ماه گذشته را نشان می‌دهد. متوسط اجاره بهای درخواستی نسبت به ماه جون ۱/۸٪ افزایش یافته است که سریع‌ترین افزایش ماهانه را در هشت ماه گذشته نشان می‌دهد.

متوسط اجاره بهای درخواستی در کانادا در مقایسه با جولای ۲۰۲۱، حدود ۲۱٪ افزایش یافته است. یعنی مستاجران باید نسبت به جولای ۲۰۲۱ به طور متوسط ماهانه ۳۵۴ دلار بیشتر پرداخت کنند. عوامل متعددی در این افزایش نقش داشته‌اند که عبارت‌اند از:

◀ افزایش آمار دانشجویانی که قبل از شروع ترم پاییزه، قراردادهای اجاره lease می‌بندند

◀ افزایش بی سابقه‌ی جمعیت

◀ عقب نشینی خریداران از خرید ملک به دلیل افزایش نرخ بهره و رسیدن آن به بیشترین مقدار در ۲۲ سال گذشته

طبق گفته‌های مدیرعامل Urbanisation، شان هیلدهبرند، «بازار اجاره‌ی کانادا اکنون با طوفان کاملی از عواملی روبرو است که باعث افزایش اجاره بها و رسیدن آن به بالاترین مقدار می‌شوند. این عوامل شامل این موارد است. ۱. فصل پیک فعالیت‌های اجاره، ۲. سیاست بازکردن مرزها برای مهاجران، ۳. افزایش سریع درآمد، ۴. بدترین وضعیت بازار از نظر توانایی خرید ملک».

متوسط اجاره بهای درخواستی برای کاندوها و آپارتمان‌ها، برای اولین بار در ماه جولای به بیش از ۲,۰۰۰ دلار رسید (۲,۰۰۸ دلار). آپارتمان‌های یک خوابه گوی سبقت را از بقیه ربوده و اجاره بهای آن‌ها نسبت به سال گذشته و ماه گذشته به ترتیب ۱۳٪ و ۲/۵٪ افزایش یافته است. متوسط اجاره بهای این آپارتمان‌های یک خوابه به طور متوسط ۱,۸۵۰ دلار است. متوسط اجاره بهای آپارتمان‌های دو خوابه و سه خوابه به ترتیب برابر ۲,۱۹۱ دلار و ۲,۴۱۳ دلار است. در میان انواع املاک اجاره‌ای، اجاره‌ی استودیوها از بقیه کمتر است که برابر ۱,۴۴۵ دلار در ماه است.

کلگری همچنان تمایز خود را با سایر بازارها حفظ کرد و در بین بزرگ‌ترین بازارهای کانادا، بیشترین افزایش اجاره بها را داشت. در کلگری اجاره بهای کاندوها و آپارتمان‌ها نسبت به سال گذشته ۱۶/۱٪ افزایش یافت و به ۲,۰۳۶ دلار رسید. البته رشد اجاره بها در ماه جون به ۱۸/۴٪ رسیده بود، اما در حال حاضر این آمار اندکی کاهش یافته است.

در همین حال، روند بازار اجاره در مونترال شتاب قابل توجهی دارد و از ۱۱/۲٪ به ۱۵/۳٪ در جولای رسیده است.

یعنی متوسط اجاره بهای درخواستی به ۱,۹۸۷ دلار رسیده است.

در سایر بازارهای بزرگ کانادا، رشد اجاره بهای سالانه در جولای کمتر بوده است. این آمار در تورنتو ۱۱/۵٪ افزایش یافته (در مقایسه با افزایش ۱۵/۷ درصدی در جون) و به ۲,۸۴۹ دلار رسیده است. ونکوور همچنان در بین بازارهای بزرگ، گران‌ترین شهر از نظر اجاره‌ی ملک است. متوسط اجاره بهای درخواستی در ونکوور برابر ۳,۳۴۰ دلار است که بیانگر ۱۲/۲٪ افزایش نسبت به سال گذشته و ۲/۹٪ افزایش نسبت به ماه گذشته است.

در بازارهای متوسط کانادا، مونترال بزرگ از نظر نرخ افزایش اجاره بها به جمع پنج بازار برتر پیوست. متوسط اجاره بها در لاوال (Laval) نسبت به سال گذشته با رشد قابل توجه ۲۸/۵٪ همراه بود و به ۲,۰۱۱ دلار رسید، در حالی که متوسط اجاره بها در Cote Saint-Luc با افزایش ۲۳ درصدی همراه بود و به ۲,۳۰۶ دلار رسید. در بریتیش کلمبیا، بیشترین افزایش اجاره بها مربوط به ریچموند و نیو وست مینستر بود. متوسط اجاره بها در این دو شهر به ترتیب ۲۷٪ و ۲۰/۷٪ افزایش یافت.

Scarborough و Brampton که جزو تونتو بزرگ هستند، بیشترین میزان افزایش اجاره بها در انتارو را به خود اختصاص دادند. متوسط اجاره بهای کاندوها و آپارتمان‌ها در این دو شهر به ترتیب ۱۸/۶٪ و ۱۸/۲٪ افزایش یافت.

در این گزارش قید شده است که اجاره بهای واحدهای اشتراکی در استان‌های مختلف افزایش یافته است. در یک سال گذشته متوسط اجاره بهای واحدهای اشتراکی در بریتیش کلمبیا، آلبرتا، انتاریو و کبک جمعاً ۱۶/۱٪ افزایش یافت و به ۹۷۱ دلار رسید. البته بیشترین افزایش اجاره بهای سالانه مربوط به کبک بود. در این استان اجاره بهای واحدهای اشتراکی نسبت به سال گذشته ۲۳/۸٪ افزایش یافت و مبلغ اجاره بها به ۹۰۱ دلار رسید. در حالی که در بریتیش کلمبیا این آمار ۲۰/۴٪ افزایش یافت و مبلغ اجاره بها به ۱,۱۶۳ دلار رسید. متوسط اجاره بها در آلبرتا و انتاریو به ترتیب ۱۴/۴٪ و ۷/۱٪ افزایش یافت و به ۸۱۰ و ۱,۰۰۹ دلار رسید. ونکوور و تورنتو همچنان گران‌ترین شهرهای کانادا برای اجاره‌ی اشتراکی هستند. متوسط اجاره بها برای اجاره‌ی واحدهای اشتراکی در این دو شهر به ترتیب برابر ۱,۴۵۵ دلار و ۱,۲۹۶ دلار است.

در گزارش National Rental Report، نرخ‌ها و روندهای ماهانه، سه ماهه و سالانه برای تمام لیستینگ‌های موجود در شبکه Rentals.ca در سطوح ملی، استانی و شهری تجزیه و تحلیل می‌شود و نمودارهای مربوطه تهیه می‌شود. در این گزارش، داده‌های پلت فرم اجاره دیجیتال Rentfaster.ca نیز گنجانده شده است.

داده‌های شبکه Rentals.ca تجزیه و تحلیل شده و این گزارش توسط Urbanation، یک شرکت تحقیقاتی املاک مستقر در تورنتو که از سال ۱۹۸۱ تجزیه و تحلیل عمیق بازار را انجام می‌دهد و خدمات مشاوره ارائه می‌کند، نوشته شده است.

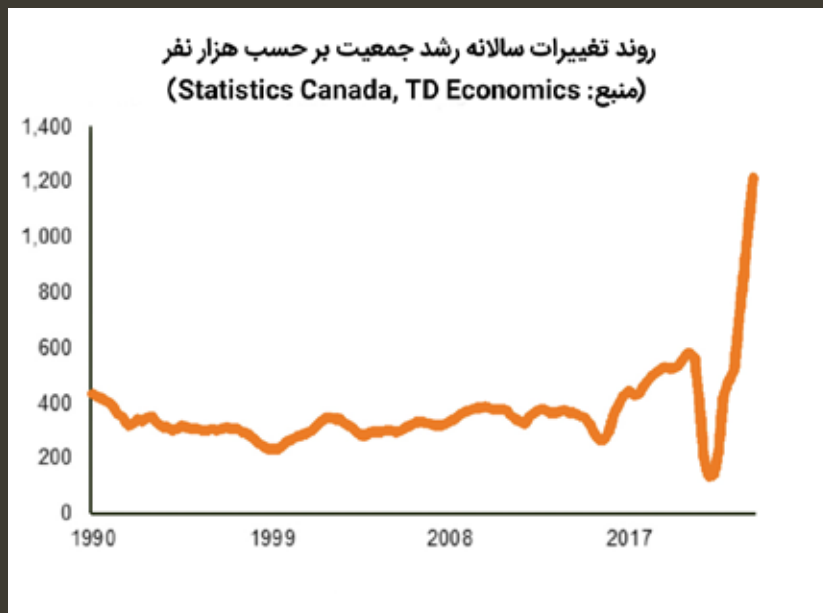
همان چهره‌ها در پست‌های دیگر

جاستین ترو دو اخیرا کابینه‌ی جدیدی معرفی کرد و چندین پست کلیدی را تغییر کرد که وزارت مسکن یکی از آن‌ها بود. احمد حسین (Ahmed Hussien) دیگر وزیر مسکن نیست. با توجه به دو برابر شدن قیمت ملک در دولت کنونی و نزدیک شدن به انتخابات، جای تعجبی ندارد که وزیر مسکن عوض شود. احمد حسین در سال ۲۰۲۱ به عنوان وزیر مسکن انتخاب شد. اما تا کنون کارنامه‌ی شاخصی نداشته است و مقاله‌ی اخیر او که بی‌ملاحظگی او را می‌رساند، آخرین میخ را بر تابوت کوبید.

اگر مقاله‌ی او را نخوانده‌اید، خلاصه‌ی آن این است: «ما و شهرداری‌ها را سرزنش نکنید!»

این مقاله بیانگر عدم مسئولیت‌پذیری احمد حسین است. مسئولیت‌پذیری صفر!

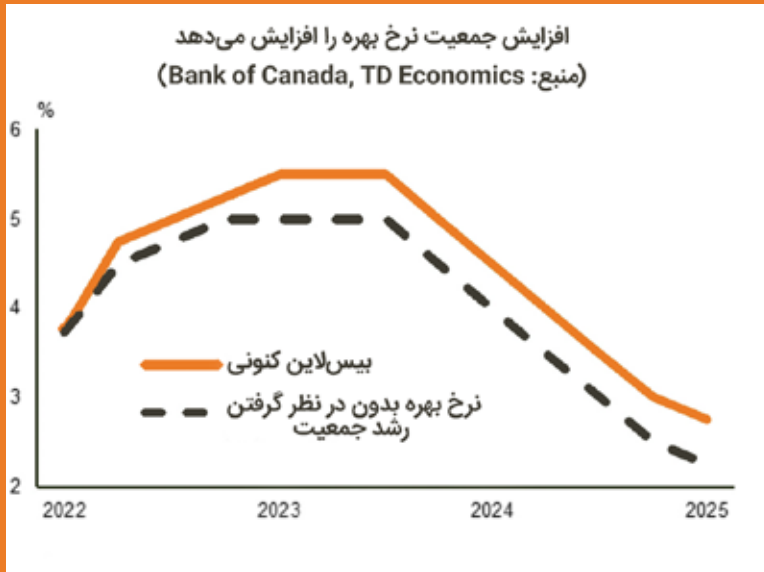
به هر حال ما اکنون وزیر مسکن جدیدی داریم. و او کسی نیست جز شان فریزر (Sean Fraser)؛ همان وزیر مهاجرت سابق. همان وزیری که در زمان بحران عرضه‌ی ملک، آمار مهاجران را به سطوح بسیار بالایی افزایش داد. او اکنون مسئول رفع مشکلاتی است که خود به ایجاد آن‌ها کمک کرده بود. یعنی آتش‌افروز به آتش‌نشان تبدیل شده است.



افزایش جمعیت کانادا باعث ایجاد فشار بر روی بازار ملک شده است. در ضمن ارائه‌ی خدمات عمومی نیز به این حجم از جمعیت با چالش‌هایی همراه شده است. طبق گفته‌ی تیم اقتصاد بانک TD، جمعیت کانادا در یک سال گذشته حدود ۱/۲ میلیون افزایش یافته است. یعنی نرخ رشد جمعیت بیش از دو برابر نرخ رشد جمعیت در سال ۲۰۱۹ و سال‌های قبل از آن بوده است. بیا بید برای درک بهتر، این آمار و ارقام را با آمار رشد جمعیت ایالات متحده مقایسه کنیم. با اینکه جمعیت ایالات متحده تقریباً ۱۰ برابر کانادا است، رشد جمعیت این کشور تقریباً برابر کانادا بوده است!

گروه اقتصادی TD برآورد کرده است که کانادا در طی دو سال آینده در تامین مسکن برای این حجم از جمعیت حدود ۲۱۵ هزار واحد کم می‌آورد. زیرا اکنون که جمعیت در حال افزایش است، آمار پروژه‌های ساخت و ساز کاهش یافته است. اگر کانادا همچنان مانند سال گذشته به پذیرش مهاجران ادامه دهد، گپ عرضه و تقاضا در بازار مسکن بیشتر می‌شود و شاید تا سال ۲۰۲۵ به ۵۰۰ هزار واحد برسد.

علاوه بر این، آن‌ها تخمین زده‌اند که نرخ رشد جمعیت بالاتر باعث افزایش هرچه بیشتر نرخ بهره می‌شود. محققان تخمین زده‌اند که اگر نرخ رشد جمعیت بالاتر باشد، نرخ بهره‌ی خنثی باید به مقدار ۵۰bp بیشتر باشد.



نکته: نرخ بهره خنثی همان سطحی است که از دید بانک، نرخ بهره به توازن و تعادل رسیده است. یعنی نه خیلی پایین است که منجر به تشدید فشارهای تورمی شود و نه خیلی بالا است که منجر به رکود عمیق شود.

در ماه‌های اخیر نظر عموم مردم درباره‌ی مهاجرت به کلی تغییر کرده است. کفایت بگویم که درک این موضوع واقعا سخت نیست.

اخیرا دو خبرگزاری مهم سطح مهاجرت را زیر سوال برده‌اند. این موضوع دو سال پیش غیر قابل تصور بود. نظر مردم به کلی تغییر کرده است.

تغییر نظرات مردم در رای گیری‌ها و نظرسنجی‌ها آشکار است. حال بیایید درباره‌ی تغییرات در کابینه‌ی دولت حرف بزنیم. همان چهره‌ها اما پست‌های مختلف. وزیر جدید مسکن بیان کرد که راه حل مشکلات بازار ملک، بستن درها بر روی تازه‌واردان نیست.

شان فریزر پس از ادای سوگند به خبرنگاران گفت: «حداقل می‌توان گفت که برخی از مشکلات بازار ملک مربوط به آمار ساخت و ساز است، و برای رفع مشکلات باید آمار پروژه‌های مسکونی بیشتر شود.»

«اما برخی افراد معتقدند که راه حل مشکلات مسکن، بستن درها به روی مهاجران است. به این افراد توصیه می‌کنم که احتیاط کنند. وقتی که در مقام وزارت مهاجرت سابق با سازندگان حرف زدیم، به من گفتند که یکی از موانع اصلی تکمیل پروژه‌ها دسترسی به نیروی کار است تا بتوانند خانه‌های مورد نیاز را بسازند. آن‌ها می‌خواهند مشکل عدم دسترسی به نیروی کار رفع شود.»

حال بیایید چیزی را روشن کنیم. کسی نمی‌گوید که پذیرش مهاجران را متوقف کنیم. اما همه می‌خواهیم بدانیم که پذیرش چه تعداد مهاجر مناسب است؟

درست است که ما برای ساخت ملک به نیروی کار خبره و ماهر نیاز داریم. اما بیایید صادق باشیم. افزایش آمار پروژه‌های ساخت و ساز آن هم در زمانی که نرخ بهره (یا همان cost of capital) در یک سال بیش از ۵۰۰bps افزایش می‌یابد، بسیار سخت است. سازندگان به شدت عقب نشینی کرده‌اند و دلیل آن هم کمبود لوله کش و سیم کش نیست! با بررسی آمار مبلغ اعطا شده برای دریافت مجوزهای ساخت و ساز متوجه می‌شویم که در طی ۶ ماه گذشته، این آمار به پایین ترین سطح در بیش از یک دهه گذشته رسیده است.

شاید وزیر جدید مسکن بتواند از کلاه خود یک خرگوش بیرون بیاورد و همان‌طور که آمار تعداد مهاجران را افزایش داد، آمار شروع پروژه‌های مسکونی را افزایش دهد. اما برای افزایش پروژه‌های ساخت و ساز علاوه بر سرمایه داران خصوصی، شهرداری‌ها نیز باید اقدامات خود را انجام دهند و در عین حال قوانین Economic gravity را دور بزنند.

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 سیزدهم

اندیکاتورهای جدید برای بررسی وضعیت بازار اجاره
کاهش آمار وام‌های اعطایی
زمان به سرعت در حال سپری است
افزایش قیمت ملک در ونکوور با شروع بازار تابستان
شروع قدرتمند بازار بریتیش کلمبیا در تابستان و افزایش بهره
افزایش شفافیت در معاملات
افزایش نرخ بهره

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.

