

تحلیل بازار ملک در مارس ۲۰۲۲

در گزارش ماه گذشته بیان کردم که نشانه‌هایی از تغییر مسیر حرکت بازار نمایان شده است. اکنون نسبت به گذشته پیشنهادهای کمتری برای خرید یک خانه ارائه می‌شود و ترس مردم از ناتوانی در خرید خانه کاهش یافته است. البته این نشانه‌ها عجیب و غیرعادی نیستند. در دو سال گذشته آمار فروش خانه‌ها به بیشترین مقدار رسیده و قیمت آن‌ها در حال افزایش بوده است. حتماً به این توجه کنید که هیچ درختی تا آسمان رشد نخواهد کرد. منظورم از این جمله آن است که هیچ روندی پایدار نخواهد بود و در نهایت تمام روندهای صعودی متوقف خواهد شد. بازار ملک همواره نوساناتی داشته است. در حال حاضر که فعالیت‌های بازار اندکی کاهش یافته است، می‌توان گفت که احتمالاً سیر نزولی آن شروع خواهد شد. ماه گذشته که در حال نوشتن گزارش بازار بودم، بازده اوراق قرضه‌ی ۵ ساله‌ی کانادا فقط ۱/۵٪ بود؛ درحالی که امروز به بیش از ۲/۵٪ رسیده است. به عبارت دیگر، فقط در عرض یک ماه مهم‌ترین عامل موثر در وضعیت ملک کانادا به اندازه‌ی ۱٪ افزایش یافته است. این را بدانید که اوراق قرضه‌ی ۵ ساله‌ی کانادا نرخ وام با نرخ ثابت ۵ ساله‌ی ما را تعیین می‌کند. اگر بازده اوراق قرضه ۵ ساله افزایش یابد، هزینه‌های وام (وام با نرخ ثابت) نیز افزایش می‌یابد (بهره افزایش می‌یابد).

به عبارت دیگر، در ۴ تا ۵ هفته‌ی گذشته شاهد این بوده‌ایم که نرخ بهره‌ی وام ۵ ساله از ۲/۸٪ به ۴٪ افزایش یافته است. در نظر داشته باشید که تقریباً در یک دهه‌ی گذشته نرخ بهره به ۴٪ نرسیده بود. البته تمرکز رسانه‌ها بر روی خریداران خارجی، سرمایه‌گذاران، مالیات و عرضه‌ی مسکن است. اما این را بدانید که نرخ بهره بیشترین تأثیر را بر روی بازار ملک و نکور دارد.

بررسی دقیق تر نرخ بهره

در آغاز شیوع ویروس کرونا شاخص قیمت یک خانه (با در نظر گرفتن تمام انواع خانه‌ها) در ونکوور بزرگ برابر ۱,۰۳۰,۷۰۰ دلار و نرخ بهره‌ی ثابت وام پنج ساله برابر ۱/۵٪ بود. حال بیاید فرض کنیم که در آن زمان خریدار مبلغ ۲۰٪ down payment را پرداخت کرده است. در این صورت، اگر دوره‌ی amortization وام خریدار ۲۵ ساله می‌بود، اقساط ماهیانه‌ی او برابر ۳۲۹۶ دلار بود.

با این حال امروزه این هزینه‌ها بسیار بیشتر گردیده است. در حال حاضر قیمت معیار یک خانه به ۱,۳۶۰,۵۰۰ دلار رسیده و نرخ بهره برابر ۴٪ است. در نتیجه یک خریدار باید ماهیانه حدود ۵۷۲۵ دلار بابت اقساط وام پرداخت نماید.

به عبارت دیگر، با در نظر گرفتن قیمت و نرخ بهره‌ی جدید، اقساط پرداختی وام مسکن نسبت به آغاز شیوع ویروس کرونا حدود ۲۴۲۹ دلار افزایش یافته است.

در نظر داشته باشید که حتی اگر بخواهیم وضعیت کنونی را با شش هفته‌ی گذشته مقایسه کنیم، افزایش در نرخ بهره و در نتیجه اقساط ماهیانه قابل توجه می‌باشد. در شش هفته‌ی پیش نرخ بهره‌ی وام مسکن ۳٪ بود. با فرض بر اینکه قیمت خانه از ۶ هفته‌ی پیش تا کنون تغییر نکرده است، یک

خریدار باید ماهانه مبلغ ۵۱۵۰ دلار را به عنوان قسط پرداخت می‌کرد. به عبارت دیگر، اقساط وام مسکن نسبت به ۶ هفته پیش حدود ۵۷۵ دلار بیشتر شده است. این مبلغ رقم ناچیزی در ماه نیست. به خصوص اگر افزایش قیمت سوخت و مواد غذایی نیز توجه کنیم.





بنابراین سوال اصلی این است که آیا بانک مرکزی به منظور مهار تورم می‌تواند و یا می‌خواهد که بازار ملک را قربانی کند؟

به نظر من این احتمال وجود دارد که بانک کانادا تا زمانی که قیمت املاک اندکی کاهش یابد سیاست سفت و سختی را در پیش خواهد گرفت. سپس روزی خواهد رسید که راجع به ثبات اقتصادی صحبت کنیم نه تورم. اگرچه این مسیری که پیش رو داریم جذاب نخواهد بود، اما دیگر هیچ راهی برای برگشت وجود ندارد؛ چرا که بانک کانادا اقدامات خود را شروع کرده است.

کاهش فعالیت در بازار ملک غیر عادی و عجیب نیست. اکنون سوالی که برای همه پیش آمده این است که نرخ بهره در ۱۲ ماه آینده چقدر خواهد بود؟ این عدم قطعیت و اطمینان باعث شده است تا خریداران از فعالیت دست بکشند. اکنون خریداران نمی‌دانند که آیا همین الان خانه‌ای را خریداری کرده و از مزیت‌های rate hold (قابلیتی که با توجه به آن نرخ بهره تا زمان مشخص، معمولاً ۱۲۰ روز، تغییر نمی‌کند) استفاده کنند یا بهتر است صبر کنند تا قیمت خانه کاهش یابد و در نتیجه افزایش نرخ بهره جبران شود؟

نرخ بهره‌ی بانک کانادا (Bank of Canada) همچنان در حال افزایش است و بسیاری از اقتصاددانان کانادا انتظار دارند که امسال نرخ بهره در ۶ تا ۸ مرحله افزایش یابد. من هنوز هم معتقدم که افزایش نرخ بهره بدون شک باعث کاهش قیمت خانه‌ها یا رکود خواهد شد.

کاهش فعالیت در بازار خانه‌های ویلایی

در حال حاضر تعداد پیشنهادها برای خرید یک خانه کاهش یافته است، اما هنوز هم وضعیت بازار به نفع فروشندگان می‌باشد.

همانطور که پیش‌تر بیان کردم، تقاضا به خصوص برای خانه‌های ویلایی در حال کاهش است و آمار فروش خانه نسبت به مارس گذشته با ۳۴٪ کاهش همراه بوده است. مشکل این است که تعداد خانه‌های افزوده شده به بازار و تعداد خانه‌های موجود در بازار به شدت پایین است. به همین دلیل هم هست که قیمت خانه‌ها ثابت باقی مانده است.

تعداد خانه‌های ویلایی افزوده شده به لیست فروش نسبت به مارس گذشته ۳۰٪ کاهش یافته است.



این موضوع باعث شده است که نسبت months of inventory بر روی عدد ۲/۴ باقی بماند. در نظر داشته باشید که بازار زمانی به تعادل می‌رسد که این نسبت از ۴ بیشتر شود. فعلاً چنین چیزی را مشاهده نخواهیم کرد.

دلیل ثابت ماندن قیمت خانه‌ها همین موضوع می‌باشد. تعداد خانه‌های کمی در بازار موجود است. برای اینکه این میزان به حد مطلوبی برسد به زمان بیشتری نیاز است. با توجه به این که مردم دیگر مانند گذشته تمایلی برای خرید

خانه ندارند، تعداد پیشنهادها برای خرید یک خانه کاهش یافته است. موضع مردم درباره‌ی خرید خانه در حال تغییر است. اگر مردم در گذشته می‌خواستند در عرض چند هفته خانه‌ای خریداری کنند، اکنون بیشتر تمایل دارند که خرید خود را به تعویق بیندازند تا خانه‌ی بهتری پیدا کنند. بنابراین دیگر برای خرید یک خانه ۸ پیشنهاد ارائه نمی‌شود بلکه نهایتاً ۲ تا ۳ پیشنهاد برای خرید آن ارائه می‌شود. البته وضعیت بازار هنوز هم به گونه‌ای است که رقابت برای خرید املاک وجود دارد. اما دیگر قیمت خانه‌ها توسط خریداران به شدت گذشته به سطوح بسیار بالایی نمی‌رسد.

اگر در چند ماه آینده می‌خواهید خانه‌ای ویلایی خریداری کنید، به قیمت درخواستی فروشنده اعتماد نکنید. آمار موجودی خانه‌ها هنوز هم به گونه‌ای است که وضعیت بازار به نفع فروشندگان می‌باشد. البته به نظر من این وضعیت در آینده تغییر خواهد کرد.

بازار کاندو هنوز هم در مسیر رشد قرار دارد

کسانی که گزارش‌های اخیر را مطالعه کرده‌اند می‌دانند که موضع من درباره‌ی بازار کاندوها بسیار خوشبینانه بوده است. در اکثر چرخه‌های بازار ملک، ابتدا قیمت خانه‌های ویلایی، بازار را به جلو هدایت می‌کند و در نهایت نوبت به کاندوها می‌رسد. به عبارت دیگر، ابتدا قیمت خانه‌های ویلایی افزایش می‌یابد و پس از یک مدت افزایش قیمت کاندوها آغاز می‌گردد. به نظر شما چرا چنین اتفاقی می‌افتد؟ دو دلیل برای این موضوع وجود دارد. ۱. با افزایش قیمت، خریداران توانایی خرید سایر خانه‌ها را از دست می‌دهند و به ناچار به بازار کاندو روی می‌آورند. ۲. سرمایه‌گذاران نیز با مشاهده‌ی افزایش قیمت کاندو به این بازار وارد می‌شوند. در حال حاضر نسبت کاندوهای فروخته شده به کاندوهای موجود در بازار (sale to active) برابر ۷۲٪ می‌باشد. توجه داشته باشید که این نسبت از سال ۲۰۱۷ به بعد هرگز به چنین مقداری نرسیده است.

این در حالی است که نسبت months of inventory به کمترین مقدار خود از سال ۲۰۱۷ به بعد و به ۱/۴ رسیده است.

در نهایت باید بگویم که با افزایش نرخ بهره، تقاضا برای خرید کاهش می‌یابد و در نتیجه تعداد خانه‌های موجود در بازار افزایش می‌یابد. البته ما فعلاً به این نقطه نرسیده‌ایم. تا زمانی که نسبت month of supply زیر ۲ باشد، قیمت خانه‌ها کاهش نخواهد یافت.

اکنون قیمت کاندوها نسبت به سال گذشته ۱۷٪ افزایش یافته است و به رشد خود در ماه‌های آینده ادامه خواهد داد.