

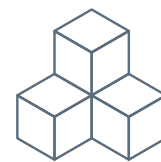
مجله تخصصی سرای ونکوور Saraye Vancouver

Persian Real Estate Magazine

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

شماره شانزدهم

Sixteenth Issue



چند کلمه با شما

سلام و درود بر شما همراهان محترم مجله‌ی سرای ونکوور. ابتدا سال نو میلادی را به همه‌ی شما عزیزان تبریک می‌گویم. امیدوارم در سال جدید به همه‌ی آرزوهایتان برسید.



خوشحالم که بار دیگری فرصتی دست داد تا با یک شماره‌ی دیگر از مجله‌ی سرای ونکوور در خدمت شما باشم. در شماره‌ی شانزدهم مجله ابتدا وضعیت بازار ملک ونکوور را مورد بررسی قرار می‌دهم و اثرات نرخ بهره بر این بازار را بررسی می‌کنم.

سپس به طور جامع و مفصل درباره‌ی قوانین جدیدی بحث می‌کنم که می‌تواند دسترسی ساکنان به املاک را تسهیل بخشد. به عنوان مثال این قوانین جدید باعث می‌شود که خانه‌هایی که قبلاً به صورت کوتاه مدت و از طریق سامانه‌هایی مانند Airbnb اجاره داده می‌شدند، اکنون به صورت بلند مدت اجاره داده شوند. در ضمن با توجه به تغییرات پهنه بندی، در یک قطعه زمین می‌توان حتی تا ۶ واحد مسکونی ساخت.

در انتها نیز دلایل اهمیت فرم افشاییه PDS برای دریافت وام را توضیح می‌دهم. 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 کشیده شدن مردم به گرداب نرخ بهره
- ۴ قوانین جدید برای خانه‌های اجاره‌ای کوتاه‌مدت
- ۱۰ اجازه ساخت حداکثر ۶ واحد در یک قطعه زمین
- ۱۳ اثرات فرم افشاییه PDS بر روی وام مسکن

مجله‌ی سرای ونکوور، شماره شانزدهم

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

کشیده شدن مردم به گرداب نرخ بهره

اوایل سال ۲۰۲۳ تعدادی از مشتریان در یک جلسه‌ی حضوری از من خواستند که وضعیت بازار ملک در سال ۲۰۲۳ را پیشبینی کنم. در آن موقع سریعاً متوجه شدم که سال پر فراز و نشیبی را در پیش داریم. و وضعیت بازار دقیقاً همین‌طور بوده است.

سال ۲۰۲۳ آمار تعداد خانه‌های فروخته شده، آمار تعداد لیستینگ‌های جدید و آمار تعداد املاک موجود در بازار به رکورد پایین‌ترین مقدار رسید. بر خلاف تمام احتمالات، قیمت‌ها در بهار بالا رفت. این موضوع بانک Bank of Canada را (که نگران شده بود) تشویق کرد که دوباره افزایش نرخ بهره را شروع کند. بازده اوراق قرضه نیز همین روند را ادامه داد و باعث افزایش نرخ بهره شد. فعالیت‌های خرید دوباره متوقف شده است و تغییرات قیمت ملک نیز همین روند را ادامه می‌دهد. اگر بخواهم وضعیت بازار ملک را ساده‌تر توضیح دهم باید بگویم که روند بازار در سال ۲۰۲۳ همانند تجربه‌ی سواری بر روی رولر کوستر بوده است.

آمارهای اخیر CREA حاکی از تغییر ناگهانی روند قیمت‌ها در سرتاسر بازار ملک کانادا است. طبق آمار رسمی، آمار تعداد خانه‌های فروخته شده در سرتاسر کانادا در ماه سپتامبر ۲۰۲۳ نسبت به سال ۲۰۲۲ حدود ۱/۸٪ افزایش یافت، اما این در واقع سومین آمار پایین در ۲۰ سال اخیر بوده است. با توجه به اینکه نرخ وام مسکن در محدوده ۶٪ است و بسیاری از وام‌های با نرخ مطلوب‌تر (بین ۴٪ تا ۵٪) منقضی شده‌اند، خریداران در حاشیه قرار گرفته‌اند.

تنها تفاوت بین سپتامبر ۲۰۲۳ و سپتامبر ۲۰۲۲ این است که در سال ۲۰۲۲ تعداد لیستینگ‌های جدید فقط برابر ۶۸ هزار واحد بود که کمترین تعداد در ۱۷ سال گذشته است. اما در سال ۲۰۲۳ آمار تعداد لیستینگ‌های جدید ۱۴٪ افزایش یافت و دوباره به سطح متوسط بلندمدت (متوسط بلندمدت تعداد لیستینگ‌های جدید) برگشت. موجودی املاک در بازار بالاخره در حال افزایش است.

به طور خلاصه، تقاضا ضعیف مانده است اما بالاخره آمار تعداد لیستینگ‌های جدید و آمار موجودی ملک در بازار در حال رشد است. این دستورات عملی برای کاهش قیمت‌ها در ماه‌های زمستان است (فعالیت خرید در این ماه‌ها معمولاً کمتر است).

بنابراین، به نظر می‌رسد که وضعیت تقاضا به‌طور باورنکردنی‌ای چالش‌برانگیز است. مگر اینکه نرخ بهره‌ی وام مسکن به طور قابل توجهی کاهش یابد. برای اینکه تصویر درستی از ظرفیت استقراض کنونی به شما بدهم، فرض کنید می‌توانید وامی با نرخ بهره‌ی ۶/۱۴٪ بگیریید (که اکنون یکی از وام‌های با نرخ بهره‌ی پایین است).

یک وام گیرنده که ۱۰۰ هزار دلار در سال درآمد دارد و ۲۰٪ پول پیش مسکن داده است و هیچ وامی

ندارد، اگر بخواهد وامی با دوره امورتیزیشن ۳۰ ساله بگیرد:

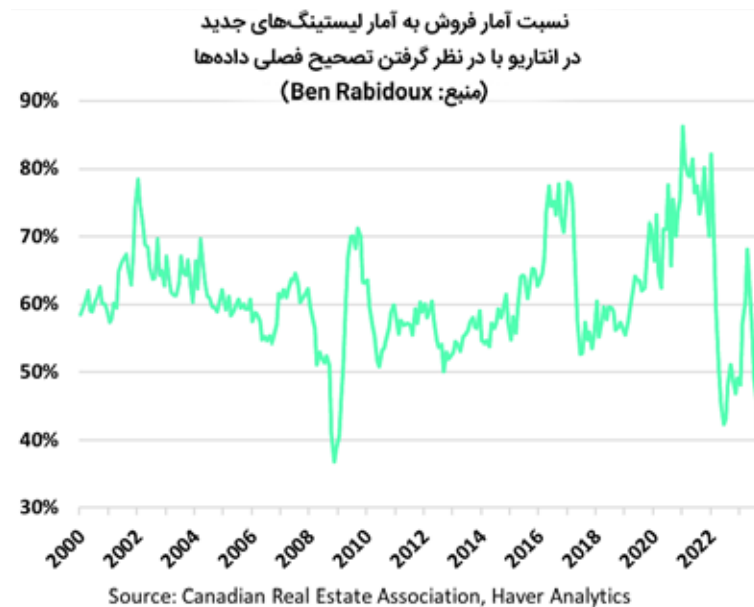
◀ در سپتامبر ۲۰۱۶ می‌توانست ۷۹۶ هزار دلار وام با نرخ بهره‌ی ۲٫۳۴٪ بگیرد.

◀ در فوریه‌ی ۲۰۲۲ می‌توانست ۵۹۸ هزار دلار وام با نرخ بهره‌ی ۵٫۲۵٪ بگیرد.

◀ امروز می‌تواند ۴۶۶ هزار دلار وام با نرخ بهره‌ی ۸٫۱۴٪ بگیرد.

بنابراین بله، به نظر منطقی است که انتظار داشته باشیم که شاخص HPI نزولی شود.

به یاد داشته باشید که این شاخص به سمت انتاریو سنگینی می‌کند و همان‌طور که می‌دانیم بازار ملک بسیار محلی است. انتاریو نه تنها در مرکز جنون سوداگران قرار داشت، بلکه اکنون به نظر می‌رسد در کانون طوفان قرار دارد. نسبت فروش به لیستینگ‌های جدید در انتاریو اکنون در همان سطوحی قرار دارد که آخرین بار در زمان بحران مالی شاهدش بودیم.



پس همان‌طور که گفتم نرخ‌ها باید سریعاً کاهش یابد تا مقداری از این فشار کاسته شود. هر ماه که می‌گذرد، کانادایی‌های بیشتری به گرداب نرخ بهره‌ی بالاتر کشیده می‌شوند. طبق گزارش‌های مالی اخیر ۵ بانک بزرگ، از الان تا آگوست ۲۰۲۴ به طور متوسط هر ماه ۷۰ هزار وام مسکن با نرخ‌های بسیار بالاتر تمدید می‌شود و از آگوست ۲۰۲۴ به بعد هر ماه ۱۰۵ هزار وام مسکن با نرخ‌های بالاتر تمدید خواهد شد.

تقریباً ۱۰۰,۰۰۰ خانوار کانادایی ماهانه شاهد دو برابر شدن (یا شاید حتی بیشتر) نرخ بهره‌ی خود هستند. به نظر شما این موضوع چه تاثیری بر روی هزینه‌های اختیاری می‌گذارد؟

عجیب اینکه تیف مکلم رئیس بانک کانادا اخیراً اعلام کرده است که آن‌ها انتظار رکود اقتصادی در کانادا را ندارند!

اگر به گفته‌ی او باور دارید، خانه‌ای دارم که می‌خواهم آن را به شما بفروشم!

قوانین جدید برای خانه‌های اجاره‌ای کوتاه‌مدت

در سال‌های اخیر تعداد واحدهایی که به صورت کوتاه‌مدت اجاره داده می‌شوند (short-term rental) در بریتیش کلمبیا و سایر نقاط جهان رشد بسیاری داشته است. واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت شامل واحدهایی است که در پلتفرم‌های Airbnb، VRBO، Expedia و FlipKey لیست می‌شوند.

داده‌ها نشان می‌دهد که اجاره‌ی کوتاه‌مدت این واحدها در بریتیش کلمبیا باعث می‌شود که هزاران واحد اجاره‌ای که برای اجاره‌ی بلندمدت مناسب هستند، به صورت کوتاه‌مدت اجاره داده شوند و خانه‌های مورد نیاز مردم برای اجاره از دسترس خارج شوند.

مانند اکثر مناطق جهان، بریتیش کلمبیا به این چالش پاسخ می‌دهد و مقرراتی برای واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت تنظیم می‌کند تا بتواند دوباره این واحدها را به بازار اجاره‌ی بلندمدت برگرداند.

قانون Short-Term Rental Accommodation Act

بریتیش کلمبیا با چالش مسکن مواجه است و دسترسی ساکنان به انواع مسکن مانند مسکن اجاره‌ای بلندمدت بسیار کم است.

افزایش آمار انواع خانه‌هایی که به صورت کوتاه‌مدت اجاره داده می‌شوند، باعث می‌شود که خانه‌های بیشتری از دسترس ساکنان بریتیش کلمبیا خارج شود. در بریتیش کلمبیا بیشتر از ۱۶,۰۰۰ خانه برای مدت زیادی از سال به صورت کوتاه‌مدت اجاره داده می‌شود. این موضوع باعث می‌شود که یافتن خانه‌های اجاره‌ای بلند مدت و مقرون به صرفه چالش‌انگیزتر شود.

بسیاری از دولت‌های منطقه‌ای مقرراتی برای واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت تنظیم کرده‌اند، اما اجرای این آیین‌نامه‌ها با چالش همراه است. دولت‌های منطقه‌ای (local governments) به استان‌ها درخواست داده‌اند که ابزارها و منابع بیشتری در اختیارشان قرار دهند.

اهداف قوانین جدید عبارت‌اند از:

◀ دادن ابزارهای قوی‌تر به دولت‌های منطقه‌ای برای اجرای آیین‌نامه‌های مربوط به واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت

◀ بازگرداندن واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت به بازار اجاره‌ی بلندمدت

◀ ایجاد نقش جدید استان برای تنظیم مقررات مربوط به واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت

قوانین جدید به تمام واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت که به عموم عرضه می‌شود اعمال می‌شود و شامل موارد زیر است:

◀ واحدهایی که توسط یک پلتفرم عرضه می‌شوند. یعنی جایی که مردم واحدها را رزور می‌کنند و مبلغی

بابت خدمات اجاره پرداخت می‌کنند (به عنوان مثال این پلتفرم‌ها شامل Airbnb، VRBO، Expedia و FlipKey است)

◀ واحدهایی که در سایر فوروم‌ها لیست می‌شوند (مانند Kijiji و Facebook Marketplace و Craigslist)
◀ واحدهایی که در یک روزنامه تبلیغ شده‌اند

قوانین جدید به موارد زیر اعمال نمی‌شود:

◀ زمین‌هایی که دولت فدرال برای استفاده‌ی بومیان کانادا کنار گذاشته است (Reserve lands)
◀ زمین‌های بومیان Nisga'a و هر زمینی که از طریق یک معاهده به بومیان متعلق است (مگر اینکه بومیان از طریق یک توافقنامه‌ی همکاری با استان بخواهند که کل یا برخی از قوانین در آنجا نیز اعمال شود)
◀ هتل‌ها و متل‌ها

بعضی از این قوانین جدید، مانند توانایی مناطق (regional districts) برای صدور مجوز کسب و کار و همچنین افزایش مقدار حداکثر جریمه‌ها، سریعاً اجرایی می‌شود. سایر تغییرات مانند «مقررات اجاره‌ی کوتاه‌مدت واحدها به شرطی که واحد در خانه‌ی اصلی صاحب خانه قرار داشته باشد» و همچنین «ثبت واحدهای اجاره‌ی کوتاه‌مدت» بعداً اجرایی خواهد شد.

تقویت ابزارهای دولت منطقه‌ای برای اجرای مقررات اجاره کوتاه‌مدت

افزایش جریمه‌ها

تحت قانون Offence Act، حداکثر جریمه‌ای که مناطق می‌توانند برای پیگیری تخلفات آیین نامه‌ای تعیین کنند از ۲,۰۰۰ دلار به ۵۰,۰۰۰ دلار افزایش خواهد یافت. این با حداکثر جریمه‌ای که شهرداری‌ها تحت منشور Community Charter تعیین می‌کنند، سازگار است.

استان همچنین تمایل دارد که مقدار حداکثر جریمه‌ی شهرداری را (که یک دولت منطقه‌ای صادر می‌کند) افزایش دهد. سپس شهرداری‌ها، مناطق و Island Trust می‌توانند جریمه‌هایی تا حداکثر مبلغ تعیین شده تعیین کنند.

صدور مجوز کسب و کار توسط مناطق

مناطق (regional districts) خواهند توانست از راه‌های مشابه با شهرداری‌ها، بر واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت نظارت کنند و برای آن‌ها و سایر کسب و کارها مجوز صادر کنند. این تغییر پیشنهادی از اصلاحیات قانون Local Government Act ناشی می‌شود.

نمایش مجوز کسب و کار

بعضی از دولت‌های منطقه‌ای از صاحب خانه می‌خواهند که برای اجاره‌ی کوتاه‌مدت واحدشان مجوز

کسب و کار معتبر داشته باشند. پس صاحب خانه‌ها باید شماره‌ی مجوز کسب و کار را در لیستینگ خود قید کنند.

پاسخگویی پلتفرم

فرض کنیم در جایی هستید که طبق قوانین دولت منطقه‌ای، ارائه‌ی مجوز کسب و کار ضروری است. اگر مجوز کسب و کار در یک لیستینگ قید نشده باشد، پلتفرم مربوطه (پلتفرم اجاره‌ی کوتاه‌مدت) باید با درخواست دولت منطقه‌ای آن لیستینگ را حذف کند.

اشتراک گذاری داده‌ها

دولت‌های منطقه‌ای (local governments) برای اجرای آیین نامه‌ها با چالش دریافت داده‌ها مواجه بوده‌اند. تحت قوانین جدید، پلتفرم‌های اجاره‌ی کوتاه‌مدت موظف خواهند بود که اطلاعات مربوط به لیستینگ‌ها را با استان به اشتراک بگذارند. سپس استان می‌تواند این اطلاعات را با دولت‌های منطقه‌ای به اشتراک بگذارد.

استان این اطلاعات را به صورت محرمانه طبقه‌بندی خواهد کرد و آن‌ها را برای عموم مردم فاش نخواهد کرد.

برگرداندن واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت به بازار اجاره‌ی بلند مدت

شرط محل اصلی زندگی

استان در حال اجرای قانونی است که طبق آن اجاره‌ی کوتاه‌مدت واحدها به موارد زیر محدود خواهد شد:

- ◀ واحد اجاره‌ای در محل اصلی زندگی صاحب خانه قرار داشته باشد
- ◀ واحد اجاره‌ای باید یک سوئیت ثانویه یا یک واحد مسکونی Accessory dwelling unit باشد (در آخر مقاله تعریف Accessory dwelling unit آمده است)

شرط «محل اصلی زندگی» در سرتاسر استان و در شهرداری‌هایی که جمعیت آن‌ها بیشتر از ۱۰,۰۰۰ نفر است (و جوامع مجاور) اعمال خواهد شد. پیشبینی می‌شود که در آینده مقرراتی تعیین شود که طبق آن شرط «محل اصلی زندگی» برای برخی از مناطق یا انواع اقامت برداشته شود. یعنی پیشبینی می‌شود که در آینده موارد زیر از شرط «محل اصلی سکونت» معاف شوند:

- ◀ ۱۴ شهرداری مختص مناطق تفریحی The ۱۴ Resort Municipalities
- ◀ اکثر شهرداری‌هایی که زیر ۱۰,۰۰۰ نفر جمعیت دارند (به جز آن‌هایی که در مجاورت شهرداری‌های بزرگ هستند)

◀ مناطق electoral areas

◀ مناطق تفریحی کوهستانی و مناطق تفریحی تعیین شده

◀ Islands Trust

◀ اقامتگاه‌های کشاورزی توریستی

در این مناطق (که از شرط محل اصلی زندگی معاف هستند)، دولت‌های منطقه‌ای می‌توانند درخواست دهند که شرط «محل اصلی زندگی» برایشان اجرا شود. همچنین در جوامعی که نرخ vacancy rate بالاتر است، پروسه‌ای وجود دارد که بتوان شرط «محل اصلی زندگی» را لغو کرد.

دولت‌های منطقه‌ای همچنان می‌توانند بسته به نیازهای منطقه، آیین نامه‌های محدودکننده بیشتری داشته باشند. همان‌طور که بسیاری از آن‌ها آیین نامه‌های محدودکننده‌تری دارند. صاحب خانه‌های واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت همچنان باید از آیین نامه‌های منطقه‌ای پیروی کنند.

فهرست جوامعی که شرط «محل اصلی زندگی» اعمال می‌شود

در ادامه فهرست جوامعی را که شرط «محل اصلی زندگی» در آن‌ها اعمال می‌شود، مشاهده می‌کنید. این جوامع یا در نزدیکی جوامع بزرگ‌تر هستند یا جمعیت بیشتر از ۱۰,۰۰۰ نفر دارند.

در جوامعی که نرخ vacancy rate بالاتر است، پروسه‌ای به وجود خواهد آمد که بتوانند شرط «محل اصلی زندگی» را لغو کنند.

جوامعی که در حال حاضر از شرط «محل اصلی زندگی» معاف هستند و در فهرست زیر حضور ندارند، می‌توانند به این فهرست اضافه شوند. البته اگر یک دولت منطقه‌ای تقاضا بدهد که این مقررات برایشان اجرا شود.

Abbotsford, Anmore, Belcarra, Burnaby, Campbell River, Central Saanich, Chilliwack, Coldstream, Colwood, Comox, Coquitlam, Courtenay, Cranbrook, Cumberland, Dawson Creek, Delta, Duncan, Esquimalt, Fort. St. John, Highlands, Kamloops, Kelowna, Lake Country, Langford, Langley (City), Langley (Township), Maple Ridge, Metchosin, Mission, Nanaimo, Nelson, New Westminster, North Cowichan, North Saanich, North Vancouver (City), North Vancouver (District), Oak Bay, Parksville, Penticton, Pitt Meadows, Port Alberni, Port Coquitlam, Port Moody, Pouce Coupe, Powell River, Prince George, Prince Rupert, Richmond, Qualicum Beach, Saanich, Salmon Arm, Sechelt, Sidney, Sooke, Squamish, Summerland, Surrey, Terrace, Vancouver, Vernon, Victoria, View Royal, West Kelowna, West Vancouver, White Rock, Williams Lake

معافیت برای ارائه دهندگان خدمات اقامتی

قوانین جدید به موارد زیر اعمال نخواهد شد:

◀ هتل‌ها

مقررات آتی برای معافیت سایر انواع املاک که قانون پیشنهادی آن‌ها را مورد هدف قرار نداده است (مانند املاک اشتراکی (timeshares) و کلبه‌های ماهیگیری) در حال تدوین است.

تغییر در قانون حفاظت در برابر کاربری ناسازگار ملک (non-conforming use)

از این به بعد قانون «حفاظت در برابر کاربری ناسازگار ملک» دیگر برای واحدهای اجاره‌ای کوتاه مدت اعمال نخواهد شد. یعنی دیگر واحدهای اجاره‌ای کوتاه مدت در برابر کاربری ناسازگار مصون نخواهند بود. در برخی مناطق این حفاظت‌ها به میزبانان اجازه داده است که برخلاف قوانین دولت منطقه‌ای، واحدهای خود را به صورت کوتاه مدت اجاره دهند؛ البته اگر اجاره‌ی کوتاه مدت واحدها پیش از تصویب قوانین جدید مجاز بوده باشد.

البته همچنان برای سایر کاربری‌های زمین، قانون استفاده‌ی ناسازگار همچنان وجود خواهد داشت.

نکته: بگذارید در اینجا منظور از کاربری ناسازگار (non-conforming use) را برایتان توضیح دهم. اگر در گذشته طبق قوانین پهنه بندی می‌توانستید از یک ملک برای منظور خاصی استفاده کنید اما به دلیل تغییر در قوانین دیگر نتوانید از همان ملک و به همان منظور استفاده کنید.

ایجاد نظارت استانی بر واحدهای اجاره‌ای کوتاه مدت

ثبت در استان

استان سامانه‌ای برای ثبت واحدهای اجاره‌ای کوتاه مدت ایجاد خواهد کرد. این موضوع کمک می‌کند که این اطمینان حاصل شود که میزبانان و پلتفرم‌ها از قوانین پیروی می‌کنند و اطلاعات مورد نیاز برای پی‌گیری را در صورت عدم رعایت در اختیار دولت‌های منطقه‌ای و استان قرار می‌دهند.

صاحب خانه‌ها موظف خواهند بود که در لیستینگ خود شماره‌ی ثبت را قرار دهند. همچنین اگر دولت منطقه‌ای بخواهد، باید شماره‌ی مجوز کسب و کار خود را نیز ارائه دهند. پلتفرم‌ها باید شماره ثبت لیستینگ صاحب خانه را با توجه به داده‌های سامانه‌ی ثبت استان اعتبارسنجی کنند.

واحد پیروی و اجرای مقررات

برای اطمینان از اینکه پلتفرم‌ها و صاحب خانه‌ها از قوانین پیروی می‌کنند، استان واحدی به نام واحد پیروی و اجرای مقررات (Provincial compliance and enforcement unit) را تشکیل خواهد داد. این واحد موظف خواهد بود که:

پیروی از قانون را رصد کند

دستور دهد

در صورت تخطی جریمه کند

بازهی زمانی

مقررات و مسئولیت‌های تحت قانون پیشنهادی در زمان‌های مختلفی و در طی دو سال آینده در فازهای مختلف اجرا می‌شود.

بلافاصله بعد از موافقت سلطنت: افزایش جریمه‌ها – توانایی مناطق در اعطای مجوز کسب و کار

۱ می ۲۰۲۴: شرط محل اصلی زندگی (شامل معافیت برخی مناطق و اقامتگاه‌ها) – تغییرات مربوط به حفاظت از کاربری‌های ناسازگار

تابستان ۲۰۲۴: اشتراک گذاری داده‌ها

اواخر ۲۰۲۴: شروع ثبت واحدها در استان – موظف کردن پلتفرم‌ها برای حذف لیستینگ‌هایی که شماره ثبت استانی معتبر ندارند.

Short-term rental: Short-term rental اقامتگاه‌هایی هستند یک صاحب خانه آن را به مدت کمتر از ۹۰ روز متوالی اجاره می‌دهد و در ازای آن مبلغی دریافت می‌کند. این اقامتگاه‌ها معمولاً اقامتگاه‌های توریستی هستند که در مناطق مسکونی یا تفریحی پیدا می‌شوند. این اقامتگاه‌ها معمولاً به صورت آنلاین و از طریق پلتفرم‌هایی مانند Airbnb, VRBO, Expedia و FlipKey تبلیغ می‌شوند. اما می‌توان آن‌ها را در سایر وب فروم‌ها مانند Facebook Marketplace یا در تبلیغات روزنامه‌ها پیدا کرد.

Principal residence: Principal residence محل زندگی اصلی، خانه‌ای است که فرد در طول یک سال تقویمی بیشتر از هر مکان دیگری در آن زندگی می‌کند.

Platform service: خدماتی است که یک پلتفرم ارائه می‌دهد تا واحدهای اجاره‌ای را تبلیغ کند و افراد بتوانند واحدهای اجاره‌ای کوتاه مدت را در بریتیش کلمبیا رزرو کنند و مبلغ آن را پرداخت کنند.

Secondary suite: یک Secondary suite یک واحد کامل که آشپزخانه، مکان خواب و حمام مجزا دارد.

Accessory dwelling unit: یک Accessory dwelling unit (که معمولاً به آن ADU می‌گویند) یک واحد مسکونی مجزا است که آشپزخانه، محل خواب و حمام دارد و در همان ملک قرار دارد. گاهی اوقات به این واحد garden suite، laneway home، carriage house یا garage suite نیز می‌گویند.

Short-term rentals versus tenancies: به طور کلی رزرو کردن یک واحد به صورت کوتاه مدت در یک پلتفرم تحت پوشش قانون Residential Tenancy Act قرار نمی‌گیرد. اما شرایطی وجود دارد که طبق آن شاید اجاره نشینی ثابت شود. اگر در مورد الزامات قانونی مربوط به یک توافقنامه‌ی خاص ابهام وجود دارد، بهتر است با یک وکیل صحبت کنید.

اجازه ساخت حداکثر ۶ واحد در یک قطعه زمین

دولت بریتیش کلمبیا در یک اقدام مهم به شهرداری‌ها (municipal governments) یادآوری کرد که تحت کنترل دولت استانی هستند. این دولت تغییرات گسترده‌ای در قوانین ایجاد می‌کند تا امکان ساخت ساختمان‌های مسکونی کم مرتبه و چند واحدی بیشتری فراهم شود. به این سبک از ساختمان‌های مسکونی، ساختمان‌های «کوچک مقیاس و چند واحدی» می‌گویند. مانند تاون هاوس‌ها، مولتی‌پلکس‌ها و خانه‌های laneway.

این بخشی از تغییرات گسترده‌ای است که دولت استانی انجام می‌دهد تا:

◀ کنترل پهنه بندی زمین را از شهرداری‌ها بگیرد.

◀ پروسه‌های مختلف بازبینی و تصویب شهرداری‌ها را اصلاح کند.

این سیاست‌ها برای اولین بار در همین بهار گذشته پیشنهاد شد. این قانون اخیرا معرفی شده است.

سیاست «ساختمان‌های کوچک مقیاس و چند واحدی در یک قطعه زمین مختص خانه‌های ویلایی» در شهرداری‌هایی که جمعیتشان بیشتر از ۵,۰۰۰ نفر است (یعنی در اکثر مناطق بریتیش کلمبیا) اجرا خواهد شد.

در قطعه زمین‌هایی که طبق پهنه‌بندی کاربری ویلایی یا دوبلکس دارند، اگر مساحت زمین کمتر از ۲۸۰ متر مربع (۳,۰۱۴ فوت مربع) باشد، ساخت حداکثر ۳ واحد مجاز است. اما در قطعه زمین‌های بزرگ‌تر حتی تا ۴ واحد نیز مجاز است.

در قطعه زمین‌های بزرگ‌تر از ۲۸۰ متر مربع که در نزدیکی ایستگاه‌های اتوبوس و مترو (public transit stops) قرار دارند و سرویس‌دهی به این ایستگاه‌ها مکررا انجام می‌شود، شاید حتی ساخت ۶ واحد مجاز شود.

دولت استانی از شهرداری‌ها می‌خواهد که آیین نامه‌های پهنه‌بندی خود را به‌روز کنند تا در محله‌های مختص خانه‌های ویلایی امکان افزایش تراکم (از طریق ساخت ساختمان‌های کم مرتبه) ایجاد شود. شهرداری‌هایی مانند ونکوور و ویکتوریا اخیرا سیاست‌های خود را اعمال کرده‌اند. این سیاست‌ها اجازه می‌دهد که در یک قطعه زمین مختص خانه‌ی ویلایی، واحدهای بیشتری ساخت. دولت استانی نیز بیان کرد که آیین نامه‌های فعلی این شهرداری‌ها همچنان باقی خواهند ماند. علاوه بر این، در شهرداری‌هایی که این قانون اعمال می‌شود، شهرداری‌ها می‌توانند اجازه‌ی تراکم بیشتر را بدهند. اما نمی‌توانند آیین نامه‌هایی داشته باشند که طبق آن تعداد واحدهای مجاز کمتر از الزامات تعیین شده توسط دولت استانی باشد.

دیوید ابی بیان کرد: «هرکسی که در منطقه‌ی دلخواه خود به دنبال مکانی برای زندگی می‌گردد، می‌داند که این کار چقدر سخت است. قوانین منسوخ پهنه‌بندی نیز این موضوع را سخت‌تر می‌کند. در بریتیش کلمبیا اکثرا برج‌های بلندمرتبه و خانه‌های ویلایی ساخته شده است. یعنی در این استان ساختمان‌های «کوچک مقیاس

و چند واحدی» به تعداد کافی و متناسب ساخته نمی‌شود تا گزینه‌های مسکن بیشتری در دسترس مردم قرار گیرد. به همین دلیل است که در حال انجام اقدامات لازم برای رفع مشکلات پهنه‌بندی هستیم و می‌خواهیم هرچه سریع‌تر خانه‌های بیشتری در دسترس مردم قرار گیرد.»

راوی کالون، وزیر مسکن بریتیش کلمبیا اضافه کرد: «این قانون، شور و شوق و نشاط جوامع را تقویت می‌کند. در ضمن ساخت این ساختمان‌ها به ما کمک می‌کند که بحران ملک را حل کنیم.»

دولت استانی نظام نامه‌ای (policy manual) را تا قبل از پایان سال ۲۰۲۳ منتشر خواهد کرد. در این نظام نامه استانداردهای سایت و طرح‌های ساختمان مشخص شده است. برای راهنمایی‌های بیشتر در مورد ویژگی‌های فنی (مانند عقب نشینی، ارتفاع، محدودیت‌ها، نیاز به پارکینگ، و lot coverage) می‌توان به این policy manual مراجعه کرد. اخیر مشخص شده است که برای قطعه زمین‌هایی که تا ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی پر تردد کمتر از ۴۰۰ متر فاصله دارند، هیچ الزامی برای حداقل پارکینگ‌ها وجود نخواهد داشت.

شهرداری‌ها تا ۳۰ جون ۲۰۲۴ مهلت دارند که آیین نامه‌های خود را به روز کنند.

در سپتامبر ۲۰۲۳ شهرداری ونکوور (City of Vancouver) سیاست «خانه‌های میانی گمشده» را تصویب کرد که طبق آن، در یک قطعه زمین مختص خانه‌ی ویلایی ساخت حداکثر ۶ خانه‌ی استراتا یا حداکثر ۸ خانه‌ی اجاره‌ای مجاز است.

طبق تخمین‌ها، سیاست دولت استانی مبنی بر ساخت ساختمان‌های کم مرتبه و چند واحدی (ورژن دولت استانی از سیاست خانه‌های میانی گمشده)، باعث می‌شود که در ۱۰ سال آینده در کل بریتیش کلمبیا ساخت ۱۳۰،۰۰۰ واحد بیشتر (از نوع ساختمان‌های کوچک مقیاس چند واحدی) تسریع یابد.

همچنین این قانون، برگزاری جلسه‌های عمومی (public hearing) را برای پهنه‌بندی مجدد site by site rezoning یا spot-rezoning حذف می‌کند. این جلسات معمولاً فرآیند درخواست پهنه‌بندی مجدد و بررسی توسط شهرداری‌ها را بسیار طولانی می‌کردند. این موضوع به درخواست‌های پهنه‌بندی مجددی اعمال خواهد شد که با برنامه‌ی OCP شهرداری همخوانی دارند. چرا که برای تدوین برنامه‌های OCP، برگزاری جلسات عمومی ضروری است. پس تکرار این جلسات دیگر ضرورتی نخواهد داشت. این شامل پروژه‌های چند منظوره‌ای است که حداقل ۵۰٪ کاربری مسکونی دارد. مانند خانه‌هایی که در بالای واحدهای تجاری (در طبقه‌ی همکف) قرار دارند.

در عوض فرصت‌های بیشتری در اختیار عموم قرار خواهد گرفت تا در طی فرآیند مشاوره‌ی عمومی، داده‌های خود را برای تدوین برنامه‌ی OCP ارائه کنند. به عنوان مثال برنامه‌های OCP باید هر پنج سال یک بار از طریق مشاوره عمومی به روز شوند. در ضمن در برنامه‌های OCP باید طرح‌هایی برای رفع نیاز مسکن تا ۲۰ آینده (به جای ۵ سال) وجود داشته باشد. همچنین این برنامه‌های OCP باید شامل سیاست‌هایی باشد که ساخت مسکن مناسب یک خانواده (دو اتاق خواب یا بیشتر)، مسکن اجاره‌ای، و مسکن مقرون به صرفه را تسریع می‌کنند. اکنون در گزارش نسبتاً جدید Housing Needs Report برای همه‌ی شهرداری‌ها، به نیازهای ۲۰ ساله‌ی مسکن توجه می‌شود.

به عنوان مثال، یک درخواست پهنه‌بندی مجدد را برای مورد زیر نظر بگیرید:

◀ پیشنهاد ساخت یک برج مسکونی ۵۰ طبقه در مکان مشخصی در نزدیکی یک پایانه‌ی SkyTrain در مورد این درخواست نیازی نیست که جلسه‌ی عمومی (public hearing) تشکیل شود و این پروسه طی شود. چراکه در حال حاضر یک برنامه‌ی OCP، اجازه‌ی ساخت برج ۵۰ طبقه را می‌دهد. در واقع، چیزی را که بتوان در یک قطعه زمین ساخت، لازم نیست دوباره به چالش کشید.

دولت استانی دستورالعمل بازنگری OCP را تا جولای ۲۰۲۴ به شهرداری‌ها ارائه خواهد کرد. شهرداری‌ها باید بررسی اولیه خود را به پایان برسانند و برنامه‌های OCP و آیین نامه‌های پهنه‌بندی خود را تا پایان سال ۲۰۲۵ به روزرسانی کنند.

با این حال، در شهرداری ونکوور (City of Vancouver) که تحت منشور Charter است (این منشور جدا از قانون Local Government Act است)، تغییرات پیشنهادی مربوط به پروسه‌ی جلسات عمومی اعمال نخواهد شد. دولت استانی بیان کرده است که با شهرداری ونکوور City of Vancouver همکاری می‌کند تا رویه‌ی جلسات عمومی خود را تغییر دهد.

با توجه به هزینه‌های لازم برای انجام این اقدامات (ایجاد تغییرات رویه‌ای و ایجاد تغییرات در آیین نامه)، دولت استانی بودجه‌های زیر را کنار گذاشته است:

◀ یک بودجه ۵۱ میلیون دلاری برای حمایت از شهرداری‌ها تا الزامات جدید مربوط به تراکم را برآورده کنند

◀ یک بودجه‌ی ۱۰ میلیون دلار برای برنامه‌ی Local Government Development Approvals

در ضمن دستورهای جدید دولت استانی به شهرداری‌ها کمک خواهد کرد تا در طی سال‌های آینده به اهداف ساخت مسکن دست یابند.

دولت استانی پیش از پایان سال ۲۰۲۳ قوانین بیشتری را برای حمایت از توسعه ترانزیت محور، افزایش اطمینان خاطر از پروژه‌ها، و ایجاد زیرساخت‌ها و امکانات مورد نیاز اعلام خواهد کرد تا از افزایش تراکم و همچنین رشد کلی جمعیت حمایت کند.

شهردار ونکوور کن سیم، گفت: «ما گفته‌ایم که ساخت خانه در ونکوور به یک رویکرد همه جانبه نیاز دارد. به همین دلیل است که هیجان زده هستیم و از طرح جدید استان برای ساخت خانه‌های بیشتر حمایت می‌کنیم.»

شهرداری ونکوور قبلاً پهنه‌بندی را در سرتاسر شهر بهینه کرده است و در عین حال زمان گرفتن مجوز را کاهش داده است تا خانه‌های بیشتری در سرتاسر ونکوور در دسترس قرار گیرد. به همین دلیل است که می‌گوییم این قانون جدید دولت استانی که بر روی ارائه‌ی مسکن «کوچک مقیاس و چند واحدی» به افراد و خانواده‌ها تمرکز دارد، گام دیگری در مسیر درست است.

اثرات فرم افشاییهی PDS بر روی وام مسکن

افشاییهی PDS فرم مهمی است که فروشنده باید حتما در زمان پر کردن آن توجه زیادی به خرج دهد. زیرا اگر فروشنده عمدا یکی از معایب یا نقص‌های ملک را پنهان کند، عواقب مالی زیادی برایش دارد. اما خریداران نیز باید در زمان خرید و دریافت وام توجه ویژه‌ای به این فرم نشان دهند.

در ادامه دربارهی فرم افشاییهی PDS و اثرات آن بر وام توضیحات جامعی ارائه می‌دهم. به طور خلاصه، کلید معاملات موفق این است که اثرات فرم افشاییهی PDS بر روی وام مسکن را بشناسیم.

آشنایی با شرایط دریافت تایید وام مسکن

وقتی که آفر مشتری تایید می‌شود، سفر ما به سمت دریافت تایید وام مسکن آغاز می‌شود. وام دهندگان برای تایید وام مسکن به چهار مورد توجه می‌کنند که عبارت‌اند از: اعتبار credit، پیش پرداخت down payment، درآمد و ملک. اغلب اوقات سه مورد اول ددرس‌های زیادی ندارد. اما مورد چهارم (ملک) می‌تواند غیر قابل پیشبینی باشد.

اهمیت فرم افشاییهی PDS

وام دهندگان مبلغ قابل توجهی را در ملک سرمایه گذاری می‌کنند، پس وضعیت آن را به دقت بررسی می‌کنند. بخشی از وظایف ما این است که مدارک ضروری را برای وام دهندگان بفرستیم تا آن‌ها را بررسی کنند. فرم افشاییهی PDS نیز جزو همین مدارکی است که باید در اختیار بانک‌ها بگذاریم. ما بروکرها و ریلتورها باید به این فرم توجه زیادی نشان دهیم.

مشکلات مهم موجود در فرم افشاییهی PDS

- ◀ مشکلات مربوط به عایق بندی و نشتی آب: یک زنگ خطر بزرگ.
- ◀ خانه‌ی متحرک mobile home: نیازمند توجه ویژه.
- ◀ سابقه‌ی تولید مواد مخدر: محتاط باشید - می‌تواند معامله را لغو کند.
- ◀ مشکلات فونداسیون: این مشکلات نیازمند توجه فوری است.
- ◀ مشکلات مربوط به دعوای قضایی: وام دهندگان اصرار دارند که قبل از اعطای وام اول این موضوع حل شود.
- ◀ مخازن نفت موجود در درون زمین: می‌تواند مشکلات مالی به وجود آورد. احتمالا باید این مخازن را از زمین خارج کرد. همچنین قبل از تحویل خانه، خاک باید اصلاح شده باشد.

◀ پروسهی بازسازی پوشش ساختمان Envelope: تا زمانی که پروژهها کاملا تکمیل نشوند و گواهی نداشته باشند، تایید وام ممکن نیست.

◀ موجودی کم در صندوق ذخیره‌ی Contingency Reserve Funds: زنگ خطر مالی برای وام دهندگان.

◀ منابع آب غیر شهری: شاید وام دهندگان برای بررسی قابل شرب بودن آب به ارزیابی‌های بیشتری نیاز داشته باشند.

◀ استراتاهای خودگردان در مجموعه‌های آپارتمانی بزرگ: اغلب باعث ایجاد مشکلاتی می‌شود.

◀ وجود آژبست یا ورمیکولیت: وام دهندگان به گواهی پاکسازی نیاز دارند.

املاکی که مالک در آن زندگی نمی‌کند

اگر موضوع معامله، املاک اجاره‌ای باشد، شاید وام دهندگان بخواهند که بیمه‌ی title insurance تهیه شود (به دلیل سفید بودن فرم افشاییه PDS). این بیمه بسیاری از نواقص و عیوب را تحت پوشش در می‌آورد اما نه همه‌ی آن‌ها را.

PDS و عوامل موثر بر بازار

در یک بازار متعادل، ما اغلب وقت زیادی برای رسیدگی به مشکلات PDS یا خروج از معاملات مشکل ساز داریم. با این حال، در یک سناریوی subject free، انجام بررسی‌های دقیق و همچنین همکاری بین مورگیج بروکرها و ریلتورها ضروری است.

هوشیاری و آگاهی ریلتورها درباره‌ی فرم افشاییه PDS می‌تواند یک معامله را به سرانجام برساند یا آن را لغو کند. درک اثرات آن بر روی دریافت وام سودمند و ضروری است. بیایید برای موفقیت مشتریانمان به همکاری ادامه دهیم و با هم از این چالش‌ها عبور کنیم.



لطفاً اگر هر سوالی در این خصوص دارید، با من تماس بگیرید.

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.

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 پانزدهم

مقاومت بازار مسکن بریتیش کلمبیا با وجود افزایش نرخ بهره

لزوم همکاری دولت و بخش خصوصی

اعطای وام قابل بخشش ۴۰۰,۰۰۰ دلاری

کاپیتان Tiff و فرود این هواپیما

تعیین اهداف ساخت و ساز برای ده شهر مترو ونکوور

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.

