

تحلیل بازار مسکن کانادا در ماه نوامبر نشان می دهد که شرایط برای خریداران نیز خوشایند نبود. دقیقا در زمانی که تصور می شد شرایط از این بحرانی تر نمی شود، وخیم تر شد. آمار فروش خانه ها ۱۲٪ افزایش یافت و به رتبه ی دوم فروش (اندکی کمتر از رکورد فروش در نوامبر ۲۰۱۵) رسید. در همین حال، تعداد خانه های فروشی موجود در بازار نسبت به سال قبل ۴۰٪ کاهش یافت. مشخصا در چنین وضعیتی جنگ آفر (ارائه ی چندین پیشنهاد برای خرید خانه) افزایش می یابد و در نتیجه باعث بالا رفتن قیمت خانه می شود. این امر به ویژه برای بازار خانه های ویلایی صدق می کند. زیرا سطح موجودی خانه های ویلایی نسبت به سال گذشته (که در آن موقع نیز پایین بود) ۲۵٪ کاهش یافت. قیمت این خانه ها اکنون در ونکوور بزرگ ۲۱٪ و در فریزر ریور ۳۶٪ افزایش یافته است. قطعا زمان های بهتری برای خرید خانه وجود داشته است که امروز جزو آن نیست. آخرین بار که قیمت خانه ها در بازار صعودی بود (در سال ۲۰۱۵ - ۲۰۱۷)، افزایش قیمت در بخشی از بازار سبب شد که سایر بخش های بازار ملک نیز وضعیت صعودی را تجربه کنند. به عبارت دیگر موج افزایش قیمت خانه های ویلایی در سال ۲۰۱۶ به بازار کاندوهای ونکوور نیز سرایت کرد. پس از این که قیمت خانه های ویلایی در سال ۲۰۱۶ به اوج رسید، قیمت کاندو در سال ۲۰۱۷ افزایش یافت. زیرا برای کاندوها که در آن زمان هنوز ارزان بود، چندین پیشنهاد خرید ارائه می شد. اکنون که آمار فروش کاندو ۳۳٪ افزایش یافته و تعداد کاندوهای موجود در بازار ۴۶٪ کاهش یافته است، چنین وضعیتی را در این بازار مشاهده می کنیم. قیمت کاندوها نسبت به سال گذشته با ۱۱٪ افزایش همراه بوده است. به نظر من احتمالا بازار کاندوها در سال آینده سودآوری بهتری نسبت به بازار خانه های ویلایی خواهد داشت. زیرا رشد قیمت کاندوها در حال نزدیک شدن به خانه های ویلایی است.

البته افزایش قیمت املاک با خطر مداخله ی سیاسی (که به زودی انجام می شود) مواجه است. به نظر من OSFI (سازمان تدوین قوانین بانکی کانادا) به همراه بخش های مختلف دولت نگران شده اند. قیمت مسکن در کشور نسبت به سال گذشته که به حداکثر رسیده بود ۲۳٪ افزایش داشته است. فشارها بر روی سیاست گذاران در حال افزایش است و در چند ماه گذشته شاهد بوده ایم که بانک کانادا، OSFI، دولت فدرال و دولت استانی بریتیش کلمبیا همگی نگرانی های خود را ابراز کرده اند.

بر اساس آمار بانک مرکزی کانادا (Bank of Canada)، از زمان شیوع ویروس کرونا تعداد خانه های خریداری شده با هدف سرمایه گذاری دو برابر شده است. این در حالی است که آمار خرید خانه توسط خانه اولی ها فقط ۴۵٪ افزایش یافته است.

احتمالا هجوم ناگهانی سرمایه گذاران به بازار ملک با افزایش ناگهانی قیمت خانه ها که در ابتدای سال شاهد آن بودیم مرتبط است. در چنین موردی، انتظارات برای افزایش قیمت ها در آینده می تواند حداقل برای مدتی توسط خود اشخاص محقق شود. این وضعیت می تواند شانس اصلاح در بازار را افزایش دهد و اگر اصلاحی اتفاق بیفتد، نه تنها سرمایه گذاران بلکه تمام افراد متضرر می شوند.

البته در پاراگراف قبل به نقش بانک مرکزی کانادا (Bank of Canada) در هجوم سرمایه گذاران به بازار مسکن هیچ اشاره‌ای نکردم. حال باید به شما یادآوری کنم که بانک مرکزی کانادا نرخ بهره را تا نزدیک صفر کاهش داد، هفته‌ای ۵ میلیارد دلار اسکناس چاپ شده (QE) را به سیستم مالی وارد کرد و سپس در جولای گذشته از مصرف کننده التماس کرد تا وام بگیرد. و مصرف کنندگان نیز این کار را انجام دادند. اکنون رشد اعتبار وام مسکونی در ۱۰٪ قرار دارد که بیشترین شتاب در دهه‌ی گذشته محسوب می‌شود. در ضمن ۶۵٪ از وام‌های دریافت شده در کانادا مربوط به بریتیش کلمبیا و انتاریو است که نسبت به سال ۲۰۱۶ (که این مقدار ۵۹٪ بود) بیشتر شده است. به همین دلیل است که قیمت مسکن عمدتاً در این دو استان با افزایش همراه بوده است.

به هر حال، بدون توجه به این که چه کسی مقصر است، اقداماتی جهت کاهش قیمت مسکن انجام داده‌اند. به عنوان مثال اکنون مالیات خریداران خارجی (foreign buyers tax)، مالیات خانه خالی (empty homes tax)، مالیات خرید و فروش خانه (speculation tax)، تست استرس وام (mortgage stress test) را اعمال کرده و تعداد خانه‌های ساخته شده را به بیشترین میزان رسانده‌اند. اما هنوز قیمت خانه‌ها در حال افزایش است. ما همه چیز را امتحان کرده‌ایم، اما افزایش هزینه‌ی وام (نرخ بهره) را انجام نداده‌ایم. چنین چیزی را تصور کنید!!!

هزینه‌ی وام گرفتن (نرخ بهره)، قیمت دارایی‌ها را تحت تاثیر قرار می‌دهد، به ویژه آن‌هایی که از اهرم‌های بالایی استفاده کرده‌اند (مانند مسکن کانادا). نرخ بهره‌ی واقعی وام در بیشتر از یک دهه‌ی اخیر منفی بوده است. هر زمان که نرخ بهره‌ی واقعی بسیار منفی می‌شود (۲۰۱۵/۲۰۱۶ و حال حاضر) قیمت مسکن به صورت قابل توجهی افزایش می‌یابد.

بسیاری از متخصصان بازار معتقد هستند که بانک مرکزی کانادا (Bank of Canada) می‌خواهد در سال آینده نرخ بهره را به تدریج در چهار یا پنج مرحله افزایش دهد. البته به نظر من احتمالاً کند شدن روند خرید و فروش خانه و کاهش رشد اقتصادی کمتر از اینها طول بکشد.

به یاد داشته باشید که در سال ۲۰۱۸ نرخ بهره‌ی وام به ۳٫۵٪ رسید و همه تصور می‌کردند که به ۴٪ خواهد رسید. در آن سال چه اتفاقی رخ داد؟ آمار فروش در ونکوور بزرگ به کمترین میزان در هجده سال گذشته رسید و آمار فروش در تورنتو بزرگ به کمترین میزان در یک دهه رسید. آیا جای تعجب دارد که چرا پس از افزایش هزینه‌ی وام (نرخ بهره)، دو بازار ملک به شدت اهرمی با رکود مواجه شد؟

اکنون نرخ بهره آنقدر پایین است که از بازار ملک حمایت شود. اما این امر می‌تواند تغییر کند. امسال آمار تعداد خانه‌های فروخته شده در ونکوور بزرگ به بالاترین حد خود خواهد رسید و از آمار سال ۲۰۱۵ (که زمینه را برای

اعمال مالیات خریداران خارجی در سال بعد فراهم کرد) بالاتر خواهد رفت. آمار فروش خانه در سرتاسر کانادا بسیار زیاد بوده و در دو سال پیاپی به رکورد جدیدی رسیده است.

بازار مسکن کانادا اکنون به قدری بزرگ است که سیاست‌گذاران مجبور به حمایت از آن شده‌اند. این به آن معنا نیست که هیچ حادثه‌ای رخ نمی‌دهد یا نمی‌تواند رخ دهد. این وضعیت نسبتاً حساس بوده و کسی نمی‌داند چگونه آن را حل کند. صرف نظر از روش حل آن به نظر می‌رسد که بازار آماده بالاتر رفتن است مگر آنکه راه حل موثری اعمال کنند. بیاید آن را نظاره کنیم.

## بازار خانه‌های ویلایی

در ماه نوامبر آمار تعداد خانه‌های ویلایی فروخته شده نسبت به سال گذشته ۷٪ کاهش یافت. این روند به دلیل نبود تقاضا ایجاد نشده است بلکه علت اصلی آن عدم وجود خانه‌های فروشی در بازار است. در ماه نوامبر تعداد خانه‌های ویلایی موجود در بازار به کمترین میزان رسیده است. دسامبر ۲۰۱۶ تنها زمانی بود که موجودی خانه‌های ویلایی از این مقدار کمتر بود.

این امر مهم است که شما به دنبال خانه‌های ویلایی در چه بازه‌ی قیمتی‌ای هستید؟ اگر به دنبال خرید خانه‌های زیر ۲،۵ میلیون دلار باشید، مگر خوش شانس باشید که بتوانید خانه‌ی مناسبی خریداری کنید. زیرا نسبت **months of inventory** برای فروش این خانه‌ها فقط ۱،۶ است.

با این حال، نسبت **months of inventory** برای خانه‌های ویلایی بالاتر از ۲،۵ میلیون دلار برابر ۶،۵ است. به عبارت دیگر، اگر بتوانید بودجه‌ی خود را نسبت به سایر مردم (کسانی که به دنبال خانه‌های زیر ۲،۵ میلیون دلار هستند) افزایش دهید، معاملات پر سودی را می‌توانید پیدا کنید. اساساً فاصله‌ی بین یک خانه‌ی معمولی و لاکچری هرگز از این کمتر نبوده است.

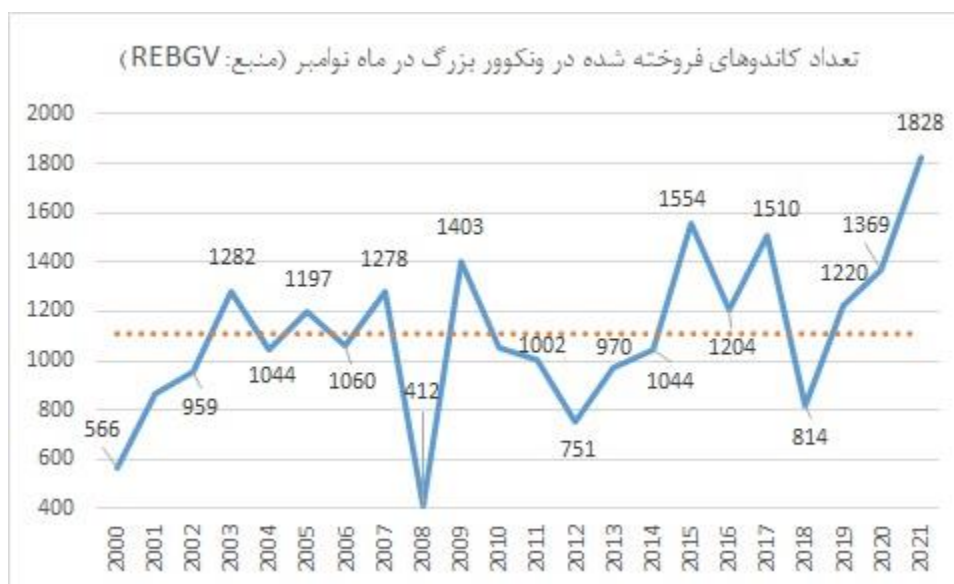
اکنون خانه‌ها در ونکوور بزرگ جزو دارایی‌های لاکچری محسوب می‌شوند. قیمت معیار (شاخص) یک خانه در انتهای نوامبر ۱،۸۷۰،۰۰۰ دلار است و به نظر می‌رسد که موج جدیدی از عرضه وجود ندارد. کمتر از ۳۴۰۰ خانه در حال ساخت و ساز است و بسیاری از اینها خانه‌های قدیمی هستند که با خانه‌های جدید جایگزین می‌شوند. به عبارت دیگر عرضه‌ی جدیدی نداریم.

بنابراین، قیمت خانه‌های ویلایی به رشد خود ادامه می‌دهد. قیمت این خانه‌ها نسبت به سال قبل ۲۱٪ افزایش داشته است.

البته اشتباه متوجه نشوید. به نظر من احتمال رشد دوباره قیمت خانه‌های ویلایی در بازه نه چندان بزرگ وجود دارد. تا کنون این سرعت در افزایش قیمت‌ها را از سال ۲۰۱۵/۲۰۱۶ به بعد ندیده بودیم. به نظر من اگر رقابت برای خرید خانه به وجود بیاید، بسیاری از خریداران خونسردی خود را از دست می‌دهند و مبالغ بیشتری را پرداخت می‌کنند. با این حال، تا زمانی که موجودی خانه‌ها همانطور که هست بسیار پایین باشد، قیمت خانه‌ها کاهش نمی‌یابد. حدس می‌زنم به زودی خریداران خسته شده و از بازار خارج می‌شوند. شاید هم فروشندگانی که منتظر بازار بهتر هستند شروع به عرضه خانه خود در بازار کنند.

## بازار کاندو

در ماه نوامبر بیش از ۱۸۰۰ کاندو در ونکوور بزرگ معامله شد. این میزان، رکورد فروش کاندو در نوامبر ۲۰۱۵ (که اندکی بیشتر از ۱۵۰۰ کاندو معامله شد) را شکست. بازار کاندو بسیار پر رونق بوده و آمار فروش آن نسبت به سال قبل ۳۳٪ افزایش یافته است.



در همین حال، تعداد کاندوهای فروشی موجود در بازار نسبت به سال قبل ۴۶٪ کاهش یافته است. به یاد داشته باشید که موجودی کاندوها در سال گذشته تا حدودی افزایش یافته بود. زیرا در نوامبر گذشته تعداد کاندوهای افزوده شده به لیست فروش به بالاترین مقدار رسیده بود.

برای بررسی دقیق‌تر، نسبت **months of inventory** را مورد بررسی قرار می‌دهیم، این نسبت اکنون برابر ۱٫۸ است. به عبارت دیگر اکنون وضعیت بازار به نفع فروشندگان است.

months of inventory با توجه به اینکه تعداد کاندوهای فروخته شده به بیشترین مقدار رسیده و نسبت پایین است (وضعیت بازار بع نفع فروشندگان است)، جای تعجبی ندارد که قیمت کاندو افزایش یابد. این قیمت نسبت به سال گذشته ۱۱٪ افزایش یافته است و تمام نشانه‌ها به این معنی است که بالاتر هم خواهد رفت.

خبر خوب این است که بر خلاف بازار خانه‌های ویلایی، عرضه‌ی کاندوها در حال افزایش است. در حال حاضر تعداد کاندوهای در حال ساخت به رکورد آن نزدیک شده است. بالا رفتن عرضه شاید مانع افزایش خارج از کنترل قیمت کاندوها شود. اگرچه همانطور که بانک مرکزی کانادا اعلام کرد و هر شخص آگاهی هم می‌داند، تعداد سرمایه‌گذاران در حال رشد است و طبیعتاً در شرایطی که سرمایه‌گذارانی داریم که وام زیر صفر درصد می‌توانند بگیرند سخت است که بتوان بیش از تقاضا، کاندو عرضه کرد.

همانند بازار خانه‌های ویلایی، رشد قیمت کاندو در حاشیه‌ی شهر بیشتر است. به عنوان مثال، قیمت کاندوها در شهر ونکوور ۹٪ افزایش یافته است اما قیمت کاندوهای کوکيلتام و میپل ریج به ترتیب ۱۴٪ و ۲۳٪ افزایش یافته است.

به نظر من در سال پیش رو قیمت کاندوها به رشد خود ادامه می‌دهد.

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