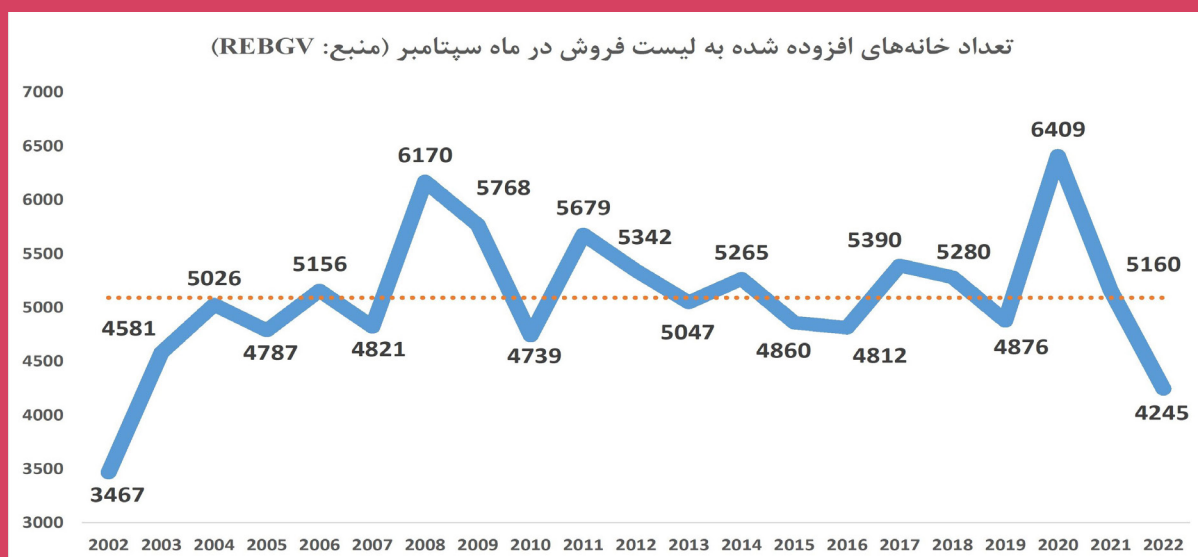


تحلیل بازار ملک در ماه اکتبر ۲۰۲۲

بازار ملک ونکوور بزرگ در ماه سپتامبر همچنان کند بوده و از نظر تاریخی فعالیت بسیار پایینی را در آن شاهد بودیم. با این حال در این بازار موارد زیادی وجود دارد که باید مورد بررسی قرار دهیم. بازارهای مالی جهانی نوسانات بسیاری داشته است. این نوسانات بدون شک بازار ملک ونکوور بزرگ را تحت تاثیر قرار داده است. نرخ بهره هنوز هم به صورت ناخوشایندی در حال افزایش می‌باشد و بازده اوراق قرضه نیز بار دیگر روند صعودی به خود گرفته است. در ضمن دولت استانی قصد دارد تغییرات عمده‌ای را در قوانین و سیاست‌های بازار ملک ایجاد کند. البته خبرهای بیشتری در این بازار وجود دارد. بیا بید عمیق‌تر این موارد را بررسی کنیم.

آمار فروش خانه‌های ونکوور به یکی از پایین‌ترین سطوح خود در تقریباً ۳۰ سال گذشته رسیده است. در ماه سپتامبر فقط اندکی بیشتر از ۱۷۰۰ خانه فروخته شد که با صرف نظر از سال‌های ۲۰۰۸، ۲۰۱۲ و ۲۰۱۸ ضعیف‌ترین آمار در ۳۰ سال گذشته می‌باشد. لازم به ذکر است که در سال‌هایی که آمار فروش خانه ضعیف‌تر بوده، روند بازار همانند امسال نزولی بوده است.

در چند ماه گذشته فعالیت‌های فروش به شدت ضعیف بوده است. با این حال، آنچه برای لیستینگ‌ها اتفاق می‌افتد بسیار جالب است. فروشندگان خانه‌های خود را به لیست فروش اضافه نمی‌کنند و به نظر می‌رسد که از قیمت‌های کنونی نیز رضایتی ندارند. آمار تعداد خانه‌های افزوده شده به لیست فروش در ماه سپتامبر به کمترین مقدار در ۲۰ سال گذشته رسیده است.



به یاد داشته باشید که تصور بر این بوده است که نرخ بهره‌ی بالاتر باعث می‌شود مردم سراسیمه شده و آمار تعداد خانه‌های موجود در بازار را افزایش دهند. این اتفاق حداقل هنوز نیفتاده است. فروشندگان همانند دهه‌های اخیر تصور می‌کنند (و خوش بین هستند) که این اصلاح کوتاه مدت خواهد بود. آیا این اشتباه پرهزینه خواهد بود؟ باید گفت که این احتمال وجود دارد. در واقع همه چیز به روند تورم و نرخ بهره بستگی دارد. فروشندگان عملاً شرط می‌بندند که تورم گذرا خواهد بود و به زودی فروکش خواهد کرد و به نرخ بهره اجازهی کاهش خواهد داد. در نتیجه احیای بازار ملک دوباره آغاز خواهد شد. اما اگر در بلند مدت تورم همچنان باقی بماند چه؟

به نظر من احتمالاً در آینده ریسک pent-up supply بیشتر خواهد بود. بگذارید با زبان ساده‌تری این موضع را بیان کنم. کسانی که وام گرفته‌اند می‌توانند به دلیل افزایش اقساط ماهانه (هزینه‌های وام) سایر هزینه‌های خود را کاهش دهند تا از عهده اقساط خود بریبایند. اما این وضعیت تا چه زمانی، بدون اینکه برخی از خریداران مجبور به فروش خانه شوند، ادامه خواهد داشت؟ احتمالاً هزینه‌های بهره در ماه‌های پیش رو به رکورد بالاترین مقدار خواهد رسید.



کسانی که وام‌های ۵ ساله با نرخ ثابت خود را تمدید می‌کنند در نظر بگیرید. امروزه اقساط ماهانه‌ی این افراد به ازای هر ۱۰۰ هزار دلار وام دریافتی، ۱۰۰ دلار افزایش می‌یابد. بانک Bank of Canada بار دیگر تاکید کرده است که برای کاهش تورم نرخ بهره باید افزایش یابد. به احتمال زیاد در ۲۶ اکتبر نرخ بهره باز هم افزایش خواهد یافت. در حال حاضر قیمت‌ها در بازار با توجه به افزایش نرخ بهره به مقدار 50bps تنظیم می‌شود؛ اما اگر قیمت‌ها با توجه به افزایش نرخ بهره به مقدار 75bps تنظیم شود، تعجب نکنید. این موضوع باعث می‌شود که نرخ بهره‌ی متغیر در ماه نوامبر به ۶٪ برسد. این به معنای آن است که نرخ بهره‌ی استرس تست به ۸٪ خواهد رسید. ظرفیت استقراض در حال کاهش است و فروشندگان همچنان قصد تغییر نظر ندارند و خانه‌های لیست شده را از بازار خارج می‌کنند. آن‌ها امیدوارند که وضعیت بازار در بهار ۲۰۲۳ بهبود یابد. این باعث می‌شود قیمت‌ها ثابت‌تر از آنچه که باید بماند و در نهایت شکاف بین توانایی مالی خریداران و مبلغ مد نظر فروشندگان بیشتر خواهد شد.

حال خانه‌های ویلایی فروشی در ونکوور بزرگ با قیمت زیر دو میلیون دلار را به عنوان مثال در نظر می‌گیریم. آمار تعداد خانه‌های موجود در بازار زیاد نیست و تقریباً به کمترین مقدار نزدیک شده است. اندک خریدارانی که در بازار هستند، انتخاب‌های زیادی ندارند. آن‌ها همچنان می‌خواهند در قیمت‌های پایین‌تر معامله کنند که با توجه به نرخ بهره‌ی فعلی قابل درک می‌باشد.

به نظر بسیار محتمل می‌باشد که نرخ بهره‌ی وام‌های ثابت و متغیر در ماه نوامبر به ۶٪ برسد. توان مالی مردم به سطوح بسیار پایینی رسیده است. قیمت ملک به اندازه‌ی کافی کاهش نیافته است که بتواند هزینه‌های رو به افزایش وام را جبران کند. اکنون همه چیز به این بستگی دارد که کدام گروه حاضر است به دیگری امتیاز داده و زودتر از خواسته‌های خود کوتاه بیاید؟ فروشندگان یا خریداران؟ احتمالاً از این به بعد شاهد کاهش آهسته‌ی قیمت‌ها خواهیم بود.

تغییر سیاست‌ها و قوانین ملکی توسط دولت استانی

دیوید ابی (David Eby) قرار است رهبر حزب NDP در بریتیش کلمبیا و همچنین وزیر این استان شود. او برنامه‌های پیشنهادی خود درباره‌ی مسکن را در اواخر سپتامبر منتشر کرد. البته این برنامه‌ها فقط پیشنهاد هستند و شاید مانند بسیاری از وعده‌های سیاسی، تصویب نشوند. با این حال، تغییرات می‌تواند قابل توجه باشد.

در ادامه موارد برجسته‌ی این برنامه‌ها را لیست کرده‌ام:

۱. نادیده گرفتن قوانین شهرداری‌ها و قانونی شدن سویت‌های دوم در سرتاسر بریتیش کلمبیا
۲. اجازه به سازندگان برای تبدیل خانه‌های ویلایی به حداکثر ۳ واحد در تمام مراکز شهری بزرگ
۳. لغو تمام محدودیت‌های مرتبط با اجاره‌ی آپارتمان‌ها
۴. اگر شهرداری‌ها نتوانند ساخت خانه‌های جدید به تعداد کافی (با توجه به حد نصاب) را تصویب کنند، استان به منظور تصویب آن‌ها مداخله خواهد کرد.

۵. اخذ مالیات از ملک‌هایی که خریده شده و در طی دو سال فروخته می‌شوند.
۶. تسریع پروسه‌ی تایید ساخت مجتمع‌های مسکونی کوتاه مرتبه (multi-family buildings)
۷. اختصاص ۵۰۰ میلیون دلار برای خرید آپارتمان‌های اجاره‌ای قدیمی



چه از او خوشتان بیاید چه نه، دیوید ابی عزم خود برای اجرای وعده‌های انتخاباتی را نشان داده است. او ثابت کرده که وعده‌هایش صادقانه است و از هیچ تلاشی برای اعمال قوانین مالیاتی بحث برانگیز و ایجاد اصلاحات فروگذار نخواهد کرد. به نظر من ابی به آنچه از خود برجا می‌گذارد اهمیت می‌دهد و قصد دارد اثرات خود را در استان باقی بگذارد. دوباره تاکید می‌کنم، موافقت یا مخالفت شما با این سیاست‌ها موضوع بی‌ربطی می‌باشد. نکته‌ی مهم تغییرات بزرگی می‌باشد که در راه است. در حال حاضر جزئیات زیادی درباره‌ی برخی از این سیاست‌ها (مانند اخذ مالیات از املاکی که خریده می‌شوند و در بازه‌ی زمانی دو ساله پس از خرید فروخته می‌شوند) در دست نیست. بنابراین هنوز پیش‌بینی درباره‌ی پیامدهای این برنامه‌ها بسیار زود است.

توجه به آمار خانه‌هایی که دو سال پس از خریدشان فروخته شده‌اند تامل برانگیز است. در ماه سپتامبر ۵۸٪ از کل معاملات به این شکل بوده است که از نظر تاریخی درصد بسیار پایینی می‌باشد.

در حال حاضر شرایط به گونه‌ای است که سیاست‌گذاران باید بر تراکم جمعیت تمرکز کنند. در تمام سطوح دولت بسیاری از سیاست‌های مربوط به اهرم تقاضا مثل مالیات بر خریداران خارجی، مالیات

بر خانه‌های خالی، مالیات BC speculation tax و افزایش مالیات نقل و انتقال املاک لوکس را امتحان کرده‌ایم. آن‌ها اکنون باید تعادل را برقرار کرده و ببینند که برای افزایش عرضه‌ی خانه‌های جدید چه کاری می‌توانند انجام دهند. متاسفانه در این وضعیت که نرخ بهره در حال افزایش و شرایط پیش‌فروش در حال تضعیف می‌باشد، ایجاد انگیزه برای افزایش عرضه چالش برانگیز است. به یاد داشته باشید که اخیراً ۷۰۰,۰۰۰ نفر به کانادا مهاجرت کرده‌اند که در ۵۵ سال گذشته بی‌نظیر بوده است.

جمعیت همچنان در حال افزایش است

البته همه چیز هم به ضرر بازار ملک نیست. درست است که نرخ بهره همان‌طور که باید روند بازار را در کوتاه مدت تحت تاثیر قرار داده است. ولی اگر از دید میان مدت تا بلند مدت بنگریم، همچنان رشد گسترده‌ی جمعیت کانادا از طریق مهاجرت را شاهد هستیم. در سه ماهه دوم ۲۸۵,۰۰۰ نفر به جمعیت ما افزوده شد که بزرگترین افزایش از زمان الحاق نیوفاندلند به کنفدراسیون (در سال ۱۹۴۹) بوده است. این افزایش ۷٪ درصدی در طی سه ماه، از زمان انفجار زاد و ولد در دهه‌ی ۵۰ به بعد، بزرگ‌ترین میزان افزایش جمعیت بوده است.

جمعیت ما نسبت به سال گذشته ۷۰۰,۰۰۰ نفر بیشتر شده است که بزرگ‌ترین افزایش در ۵۵ سال گذشته می‌باشد. صد البته که روند رشد جمعیت ناپایدار می‌باشد. اما احتمالاً این روند افزایشی ادامه دار باشد و ارزش آن را داشته باشد که به آن توجه کنید. دولت جمعیت بیشتری می‌خواهد نه کمتر. بنابراین سالانه صدها هزار نفر را به جمعیت اضافه می‌کنیم در حالی که شواهدی برای ساخت و ساز کافی به چشم نمی‌خورد. به زبان ساده اگر عرضه بیش از حد بود، امروز شاهد رشد دو رقمی اجاره بها نبودیم.

حال این واقعیت را در نظر بگیرید که سازندگان به دلیل شرایط اقتصادی و مالی شروع ساخت پروژه‌های جدید را هم به تاخیر می‌اندازند. بنابراین می‌توان تصور کرد که بحران مسکن به زودی حل نخواهد شد.

جمعیت بریتیش کلمبیا به مقدار ۱۲۰,۰۰۰ نفر افزایش یافت که تقریباً برابر کل جمعیت Kelowna می‌باشد. رشد جمعیت قطعاً حکم یک ضربه گیر برای افت بازار مسکن را دارد. البته این به معنای پایان این اصلاحات قیمت نیست و با آن روز فاصله داریم. با این حال، اساساً نادیده گرفتن نرخ رشد جمعیت کشور، به ویژه در مراکز شهری بزرگ، عاقلانه نخواهد بود. و البته در همین مراکز شهری، قوانین دست و پا گیر دولت عرضه‌ی سریع مسکن را با محدودیت روبرو کرده است.

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 محدوده‌ی قیمتی ملک مورد نظر، سن و وضعیت آن می‌تواند بسیار متفاوت باشد. بنابراین اگر قصد خرید، فروش و یا سرمایه گذاری 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.