

تحلیل بازار ملک در ماه می

همان‌طور که ماه پیش بیان کردم، فعالیت در بازار ملک در حال کاهش است. برای اولین بار از سال ۲۰۱۰، نرخ بهره‌ی ثابت وام بیمه نشده‌ی ۵ ساله، حداقل به بیش از ۴٪ رسیده است. حال فرض کنیم شخصی بخواهد با استفاده از چنین وامی به خرید ملک اقدام کند. در این صورت نرخ بهره برای تست استرس به حداقل ۶/۲۵٪ می‌رسد. به عبارت دیگر باید ثابت شود که اگر نرخ بهره ۶/۲۵٪ باشد، آیا این شخص می‌تواند اقساط وام را پرداخت کند؟ حال این را در نظر بگیرید که قیمت املاک در ونکوور بسیار بالا بوده و حقوق مردم متناسب با رشد هزینه‌های زندگی افزایش نیافته است. با توجه به این عوامل متوجه خواهید شد که وضعیت بازار با تغییراتی همراه خواهد بود. اکنون نرخ بهره به بیش از ۴٪ رسیده است و بازار به شدت اهرمی ملک ونکوور به آن واکنش نشان خواهد داد. باید یادآوری کنم که در سال ۲۰۱۸ هنگامی که نرخ بهره حدود ۳/۵٪ بود، آمار فروش ملک در ونکوور بزرگ به کمترین میزان در ۱۸ سال قبل رسیده بود. آمار فروش ملک از اواخر فوریه به بعد به شدت تنزل داشته است. این آمار در ماه آوریل نسبت به آوریل سال گذشته با ۳۴٪ کاهش همراه بوده است. با توضیحاتی که در بالا ارائه دادم، چنین وضعیتی در بازار ملک تعجب آور نیست. با توجه به افزایش نرخ بهره، قیمت املاک باید اصلاح شود. در حال حاضر نشانه‌های اصلاح در بازار ملک نمایان شده است که در ادامه‌ی این گزارش به آن می‌پردازم.

حال می‌خواهم توجه شما را به بانک کانادا (که شدیداً مسئول افزایش قیمت است) جلب کنم. بانک کانادا نرخ بهره را به صفر کاهش داد و هر هفته با چاپ اسکناس، ۵ میلیارد دلار به بازار تزریق نمود. سپس به مردم وعده داد که نرخ بهره تا انتهای سال ۲۰۲۳ ثابت خواهد ماند و آنها را به دریافت وام ترغیب کرد. سپس اعلام کرد که تقاضا نسبت به گذشته بیشتر شده است. در همین حال، رشد اعتبار وام مسکن (mortgage credit growth) به سرعت افزایش یافت و به بیشترین مقدار در ۱۴ سال گذشته رسید (به عبارت دیگر، مقدار وام اعطا شده به مردم به شدت افزایش یافت).

آری. درست است. آنها اشتباه بزرگی انجام دادند و اکنون در تلاش اند که آن را جبران کنند. آنچه واضح است این است که نرخ بهره تا انتهای ۲۰۲۳ بر روی صفر باقی

نمی‌ماند؛ بلکه در حال افزایش است. بانک کانادا نرخ بهره را در ماه اپریل به مقدار ۰/۵٪ افزایش داد. این افزایش در دو دهه‌ی اخیر بی‌سابقه بوده است. این در حالی است که آنها می‌خواهند نرخ بهره را دوباره در ماه جون به مقدار ۰/۵٪ دیگر بالا ببرند. بانک کانادا اخیراً اعلام نمود که: " برای تعدیل تقاضا در بازار ملک، نرخ بهره باید افزایش یابد. روند رو به رشد قیمت ملک در کانادا به صورت ناپایداری قوی است." به عبارت دیگر، آنها خیلی دیر دست به کار شده‌اند و اکنون آمار معاملات به شدت در حال کاهش است. بانک کانادا در شرف اشتباهی دیگر قرار دارد. البته این بار این اشتباه باعث می‌شود که فعالیت در بازار ملک کاهش یابد.

توجه داشته باشید که در شش ماه گذشته، ۵۴٪ از کل وام‌های (وام مسکن) اعطا شده، نرخ بهره‌ی متغیر داشته‌اند. این در حالی است که در ۱۰ سال گذشته به طور متوسط فقط ۲۵٪ از وام‌های اعطا شده دارای نرخ بهره‌ی متغیر بوده‌اند. به عبارت دیگر در شش ماه اخیر درصد بیشتری از خریداران وام با نرخ بهره‌ی متغیر دریافت کرده‌اند. آنها تصور کرده‌اند که نرخ بهره در دراز مدت پایین خواهد ماند. اما وضعیت در حال تغییر است و اگر نرخ بهره دوباره در ماه جون افزایش یابد، نرخ بهره‌ی متغیر به بیش از ۳٪ خواهد رسید.

مسئولان بانک مرکزی بیان کرده‌اند که می‌خواهند با هدف فرونشاندن تورم، قیمت کالاها را کاهش دهند. برخی از آن‌ها از این سیاست با نام reverse wealth-effect یاد می‌کنند. شما می‌توانید هر برداشتی از این داشته باشید اما به نظر من دقیقاً همانند دو سال پیش (که بیان کرده بودند می‌خواهند نقدینگی را به سیستم تزریق کنند) اعتراض و مخالفت با تصمیمات آنها نتیجه‌ای ندارد.

وضعیت بازار در مناطق غیر مرکزی شهر مساعد نیست

بر اساس پیشبینی بسیاری از بانک‌های بزرگ کانادا، در سال جدید نرخ بهره در طی چند مرحله افزایش خواهد یافت. آنچه بسیار طعنه‌آمیز می‌باشد این است که آنها تصور می‌کنند که قیمت مسکن ثابت خواهد ماند. متأسفانه باید بگویم که اکنون این تئوری نقض شده و قیمت خانه‌ها در حال کاهش است. البته این موضوع در مناطق غیر مرکزی شهر بیشتر مشهود می‌باشد. بسیار واضح است که در ماه فوریه

قیمت خانه‌های ویلایی و تاون‌هاوس‌ها به پیک رسید. در آن زمان جنگ بر سر خرید خانه‌ها بالا بود و خریداران حاضر بودند قیمت بیشتری برای خرید بپردازند. اکنون بسیاری از خانه‌ها نسبت به ماه فوریه به مقدار ۱۰-۱۵٪ ارزان‌تر به فروش رفته‌اند. در این چند وقت به دفعات از وکلا شنیده‌ام که می‌گویند برخی از خریداران تمایل دارند که قرارداد خود را فسخ کنند. آنها تصور می‌کنند که می‌توانند به راحتی از مبلغ بیعانه چشم‌پوشی نمایند. فسخ قرارداد ایده‌ی جالبی نیست. مگر اینکه بخواهید درگیر پروسه‌های پرهزینه و دردسر دادرسی شوید. اگر شخصی از خرید یک خانه منصرف شود، سایر معاملاتی که در اثر آن انجام شده را نیز تحت تاثیر قرار می‌دهد. به هر حال، یک مشاور املاک باهوش اکنون باید به مشتری خود (فروشنده) مشورت بدهد و تغییرات بازار را کاملاً برای او توضیح دهد. در حال حاضر تعیین قیمت کم برای خانه با هدف جذب خریدار، یک استراتژی پر ریسک است.

توجه: کاهش قیمت خانه‌ها بر روی شاخص قیمت معیار MLS قابل مشاهده نخواهد بود. وضعیت بازار در این شاخص با تاخیر نمایان می‌شود. بنابراین احتمالاً این شاخص، کاهش قیمت مسکن نسبت به سال گذشته را تا سال ۲۰۲۳ نشان نخواهد داد. البته شاخص متوسط قیمت فروش (median sales price) که تغییرات بازار را سریع‌تر نمایان می‌کند، کاهش قیمت خانه‌ها را نشان داده است.

به هر حال، با توجه به اینکه ارزش املاک در سه سال گذشته تقریباً دو برابر گردیده، بحران کرونا تمام شده و نرخ بهره به تازگی بیش از دو برابر شده است، کاهش قیمت خانه‌ها در مناطق غیر مرکزی شهر جای تعجب ندارد.

قیمت کاندوهای مرکز شهر همچنان بالا است

در حالی که کاندوهای موجود در مناطق غیر مرکزی شهر به قیمت ارزان‌تری فروخته می‌شوند، قیمت کاندوهای مرکز شهر همچنان بالا است. این روند دلایل متعددی دارد. با توجه به اینکه پاندمی کرونا تمام شده و جوش و خروش به شهر بازگشته است، مردم تمایل دارند که دوباره به دفاتر کار خود و سایر امکاناتی که در مرکز شهر قرار دارد، نزدیک‌تر باشند. همچنین اجاره بها به شدت افزایش یافته است و در نتیجه سرمایه گذاران دوباره ترغیب شده‌اند که به این بخش از بازار وارد شوند. بنابراین، در حالی که

قیمت املاک در بخش بزرگی از بازار در حال اصلاح است، قیمت کاندوهای مرکز شهر همچنان بالا است (کاهش نیافته است).

نسبت months of supply برای کاندوهای شهر ونکوور برابر ۲/۶ می‌باشد. این رقم بیانگر آن است که وضعیت بازار به نفع فروشندگان است.

اگر به متوسط قیمت به ازای هر فوت مربع نگاه کنید، متوجه می‌شوید که این قیمت از دسامبر تا فوریه به شدت افزایش یافت و اکنون این روند در حال هموار شدن است. در حال حاضر به طور متوسط قیمت هر فوت مربع ۱۱۵۱ دلار می‌باشد.

اگر املاک موجود در سایر بخش‌های بازار همچنان به قیمت ارزان‌تری فروخته شوند، به نظر نمی‌رسد که بازار کاندوهای مرکز شهر ایمن بماند. به احتمال زیاد اگر این بازار با اصلاح قیمت مواجه شود، کاهش قیمت آن نسبت به سایر بخش‌های بازار کمتر خواهد بود. زیرا رشد قیمت کاندوهای مرکز شهر در پنج سال گذشته نسبتاً کم بوده است و در این مدت کاندوهای زیادی ساخته نشده‌اند (به عبارت دیگر، عرضی کاندوهای نوساز زیاد نبوده است). علاوه بر این، قیمت هر فوت مربع از کاندوهای تازه ساخت ۱۵۰۰ دلار می‌باشد. در نتیجه، خرید کاندوهای چند سال ساخت به مراتب ارزان‌تر است.