

aStPaONhS.O.cRa



۴ گرایش

که بازار املاک کانادا

را امسال دارد

شکل می دهد



مهدی مغاره عابد

مشاور املاک و مسکن تورنتو

atah.ca

SPONSOR

aStPaOnhS.OcRa



۴ گرایش

که بازار املاک کانادا

را امسال دارد

شکل می دهد



مهدی مغاره عابد

مشاور املاک و مسکن تورنتو

ataash.ca

RE
SI
NI
CO
M
SI

۴ گرایش که بازار املاک کانادا را امسال دارد شکل می‌دهد

Four trends that is shaping Canadian real estate Now

در سال ۲۰۲۰ با وجود پاندمی و سر به فلک کشیدن قیمت‌ها، رکوردهای فروش مسکن در بسیاری از بازارهای کانادا شکسته شد. حال باید ببینیم در سال ۲۰۲۱ چه شرایطی پیش روی بازار مسکن کانادا خواهد بود



۴ گرایش که بازار املاک کانادا را امسال دارد شکل می‌دهد

در ابتدای پاندمی و زمانی که کانادا در لاک داون فرو رفته بود، اکثر پیش‌بینی‌ها حاکی از آن بود که سال ۲۰۲۰ تبدیل به سالی بسیار سخت برای بازار املاک می‌شود.



اتفاقی که نیفتاد و برخلاف تمام پیش‌بینی‌ها، بازار املاک کانادا سال پرهیجان و رکوردشکنی را سپری کرد.

حال، با گذشت ۴ ماه از سال ۲۰۲۱ و ادامه‌دار شدن پاندمی، می‌توانیم چشم‌انداز روشن‌تری از بازار املاک را در سال ۲۰۲۱ ترسیم کنیم؛ همان پیش‌بینی‌هایی که در ابتدای سال هم طرح شده بود و حالا خیلی از آنها دارد تحقق می‌یابد.

در حال حاضر وضعیت بازار املاک کانادا وابسته شده است به گرایش‌های مهمی مانند ادامه‌دار شدن یا نشدن دورکاری و تمایل مردم به خروج از مراکز شهری، بالا یا پایین رفتن نرخ‌های بهره، وضعیت بازار کاندو و میزان مهاجرت و همچنین، کمبود یا عدم کمبود ملک برای فروش.

در مطلب پیش رو، توضیحات مفصلی درباره این گرایش‌ها مطرح شده است.

Click

اسپانسر ویژه



مهدی مغاره عابد
مشاور املاک و مسکن - تورنتو

۴ گرایش که بازار املاک کانادا را امسال دارد شکل می‌دهد

بازار املاک کانادا در ۲۰۲۰ همه پیش‌بینی‌ها را نقش بر آب کرد. با وجود آنکه قیمت‌ها چنان سر به فلک کشید که از دوران جنون خرید ۲۰۱۷-۲۰۱۴ بی‌سابقه بود، رکوردهای فروش در بسیاری از بازارهای محلی شکسته شد.

ولی درباره ۲۰۲۱ چه می‌توان گفت؟ آیا بازار کانادا، پس از سال بی‌نظیری که پشت سر گذاشت، همان نمایش را بار دیگر به روی صحنه خواهد برد؟

پاسخ این سوال تا حد زیادی به ۴ گرایش زیر بستگی خواهد داشت.

خروج دسته‌جمعی از مراکز شهری به دلیل دورکاری یا برگشتن به فضای کار فیزیکی و شهرها؟

کووید ۱۹ سونامی تقاضا را برای ملک‌های بزرگ‌تر، هم در میان صاحبخانه‌های باتجربه و هم خریداران خانه‌اولی، به راه انداخت.

ولی جستجو برای فضای کافی با قیمت مناسب، بسیاری از خریداران را به سوی کامیونیتی‌های روستایی و حومه‌های دوردست و کوچک‌تری کشانده است که در آنجا بتوانند از پس یک اضطراب جهانی دیگر برآیند.

عزیمت از مناطق شهری احتمالاً مهمترین گرایشی است که در نیمه نخست سال ۲۰۲۱ روی بازار املاک کانادا تأثیر خواهد گذاشت.

خریدارانی که آینده خود را با دورکاری به تصور می‌آورند و خواهان فضای بیشتری هستند، انتخاب چندانی جز این نخواهند داشت که به کامیونیتی‌های کوچک‌تر، با خانه‌های عموماً ارزان‌تر از مراکز شهری، روی بیاورند.

توقع این است که به دنبال بیش از یک سال لاک‌داون‌های متناوب به‌خاطر کووید ۱۹ و سرخوردگی از زندگی شهری، کانادایی‌ها آرزومند زندگی در مناطق کم‌جمعیت‌تر باشند. ولی برخی از اقتصاددانان پیشاپیش، آینده‌الگوی جدید دورکاری را محل تردید می‌دانند.

Benjamin Tal، معاون و اقتصاددان ارشد CIBC، اولین کارشناس برجسته‌ای بود که پیش‌بینی کرد خروج دسته‌جمعی از مراکز شهری در نهایت پایان خواهد یافت. استدلال او این است که وقتی بیزینس‌ها تصمیم بگیرند کارکنان خود را به محل‌های فیزیکی کار برگردانند، گرایش مذکور به تدریج رنگ می‌بازد.

همیشه راه
بهتری وجود دارد



laklak.ca

بهترین شرایط
پیش‌خرید برای
پروژه‌های جدید

خرید
فروش (اجاره)

مهدی مغاره عابد

Sales Representative

647.937.8237

Your Community
REALTY
ROYAL LEPAGE
BROKERAGE INDEPENDENTLY OWNED & OPERATED

VIP Access



۴ گرایش که بازار املاک کانادا را امسال دارد شکل می‌دهد

بازار کاندو به لطف افزایش میزان مهاجرت، رونق خواهد گرفت

تمایل مردم به داشتن فضای بیشتر، خبر بدی برای فروشندگان کاندو بوده است، چرا که تقاضا برای این بازار را کاهش داد و منحنی رشد قیمت را در بخش عمده‌ای از سال ۲۰۲۰، هموار ساخت.



اوضاع برای سرمایه‌گذاران کاندو حتی بدتر از این بوده است. سه گروه جمعیتی موردنیاز برای تأمین مستأجر و حفظ سودآوری ملک‌های اجاره‌ای، یعنی مهاجران، دانشجویان و مسافرانی که حاضر به پرداخت نرخ‌های بالای اجاره شبانه باشند، یک سال پیش ناپدید شدند و هنوز برنگشته‌اند.

ولی موج ارزان‌فروشی همگانی که خیلی‌ها می‌ترسیدند بازارهای کاندو را در شهرهایی مثل تورنتو و ونکوور به سقوط بکشاند، اتفاق نیفتاد.

مالکان ظاهراً امیدوارند که ترکیب واکسیناسیون کووید ۱۹ و افزایش سقف پذیرش مهاجران در سال ۲۰۲۱ از سوی دولت فدرال، تقاضا برای کاندو را به همان سطوح قبل از پاندمی برگرداند.

در حالی که برنامه توزیع واکسن کشور، هدف انتقادهای گزنده‌ای قرار داشته است، کانادا پیشاپیش جلوتر از برنامه‌ریزی قبلی خود برای رساندن دارندگان جدید اقامت دائم، به ۴۰۱ هزار نفر در سال ۲۰۲۱ می‌باشد.

Marco Mendicino، وزیر مهاجرت به Bloomberg News گفته است که در ماه ژانویه، ۲۶,۶۰۰ دارنده جدید اقامت دائم در کشور پذیرش شده‌اند و ۲۷,۳۳۲ نفر دیگر نیز در ماه فوریه مورد پذیرش قرار گرفتند.

با کمبود ملک برای فروش مواجه هستیم

وقتی در میانه یک رکود جهانی، بازار مسکن رونق می‌گیرد، پر بیراه نخواهد بود اگر درباره معناداری بنیان‌های اقتصادی بخش املاک تردید کنیم.



بیکاری سر به فلک می‌کشد و بیزینس‌ها تعطیل می‌شوند، ولی مردم از سر و کول هم بالا می‌روند تا خانه‌های میلیون دلاری بخرند.

نتیجه این شده است که با کمبود ملک برای فروش مواجه هستیم.

این را هم بخوانید

بازار کاندو در سال جدید؛ مهاجران و دانشجویان که برگردند، روند تغییر خواهد کرد

تغییراتی که به طور ناگهانی در بازار کاندو در ماه دسامبر اتفاق افتاد، پیش‌بینی را برای این بازار دشوار کرده است.

در حالی که میزان معاملات نسبت به دسامبر ۲۰۱۹ افزایش یافته، ولی قیمت‌ها همچنان پائین است.

با این حال همان عواملی که از تابستان گذشته باعث سردی این بازار شد می‌تواند حالا باعث داغ شدن بازار شود.

کاهش میزان مهاجران و دانشجویان خارجی، محدود شدن بازار اجاره‌های موقت مانند Airbnb و بالاخره نیاز به فضای بزرگ‌تر به دلیل اجبار کار از خانه، مهم‌ترین دلایلی بود که باعث سرد شدن بازار در سال گذشته شد.

حالا با شروع واکسیناسیون و تصمیم دولت کانادا برای پذیرش ۴۰۰ هزار مهاجر جدید در سال ۲۰۲۱ می‌تواند این روند را معکوس کند.

این مطلب با نگاهی به بازار پرتلاطم کاندو که از تابستان رو به سردی گذاشت، پیش‌بینی‌هایی را برای سال جدید ارائه می‌کند.

جزئیات بیشتر را اینجا بخوانید

۴ گرایش که بازار املاک کانادا را امسال دارد شکل می‌دهد

با توجه به خروج دسته‌جمعی مردم از مراکز شهری که قبلاً بدان اشاره شد، موجودی مسکن در بازارهای روستائی که قبلاً کم‌تحرک و پر موجودی بود، کاهش یافته است و در نتیجه، فشار بر قیمت‌ها در همه جا وجود خواهد داشت و نه فقط در شهرهای بزرگ کشور.

در Bancroft انتاریو که ۴ هزار نفر جمعیت دارد، لیستینگ‌های فعال در ماه ژانویه به میزان ۶۳/۹ درصد نسبت به سال گذشته کاهش یافت و به کمترین رکورد در بیش از ۳۰ سال گذشته رسید.

میانگین قیمت‌ها نیز ۸۰/۹ درصد نسبت به یک سال قبل افزایش یافت.



نرخ‌های بهره وام مسکن در حال افزایش است

بازار مسکن کانادا که رونق خود را طی ۸ ماه گذشته به نرخ‌های بهره بسیار پایین مدیون است، به هرگونه افزایش در این نرخ‌ها بسیار حساس است. درست به همان شکلی که Superman به kryptonite حساس بود.



در اوایل ماه مارچ، چندین وب‌سایت مقایسه نرخ بهره وام‌های مسکن کانادا گزارش کردند که پایین‌ترین نرخ برای وام مسکن پنج ساله با نرخ ثابت، با ۰/۲۵ درصد افزایش، به ۱/۶۴ درصد رسیده است، که این نخستین افزایش از ژانویه سال گذشته به شمار می‌آید.

این افزایش در زمان نامناسبی برای خریداران اخیر خانه اتفاق می‌افتد.

بسیاری از آنها خرید خود را با این فرض انجام داده‌اند که وعده بانک مرکزی کانادا، the Bank of Canada برای پایین نگه داشتن نرخ‌های بهره تا ۲۰۲۳ موجب خواهد شد که آنها تا آینده قابل پیش‌بینی، هیچ‌گونه نگرانی بابت نرخ‌های بهره نداشته باشند.

عده کمی، به‌ویژه کسانی که وام‌های با نرخ بهره شناور را ترجیح دادند، پیش‌بینی کردند که هزینه وام‌های مسکن‌شان اینقدر زود افزایش خواهد یافت.

۱ در حال حاضر وضعیت بازار املاک کانادا وابسته شده است به گرایش‌های مهمی مانند ادامه‌دار شدن یا نشدن دورکاری و تمایل مردم به خروج از مراکز شهری، بالا یا پایین رفتن نرخ‌های بهره، وضعیت بازار کاندو و میزان مهاجرت و همچنین، کمبود یا عدم کمبود ملک برای فروش ۱



همیشه راه بهتری وجود دارد

laklak.ca

مهدی مغاره عابد

Sales Representative

647.937.8237

بهترین شرایط
پیش خرید برای
پروژه‌های جدید

خرید
فروش (اجاره)

VIP Access

Your
Community
REALTY
ROYAL LEPAGE
BROKERAGE INDEPENDENTLY OWNED & OPERATED





رسانه ایرانیان کانادا

ISSN 2369 - 9655

atash.ca

ATASH WEEKLY NEWSPAPER

Canada's Source For Iranian Community

647-919-4036

Advertising: sales@atash.ca

Atash In Social Media



Telegram



Instagram



LinkedIn



Daily Emails



Twitter



Facebook