

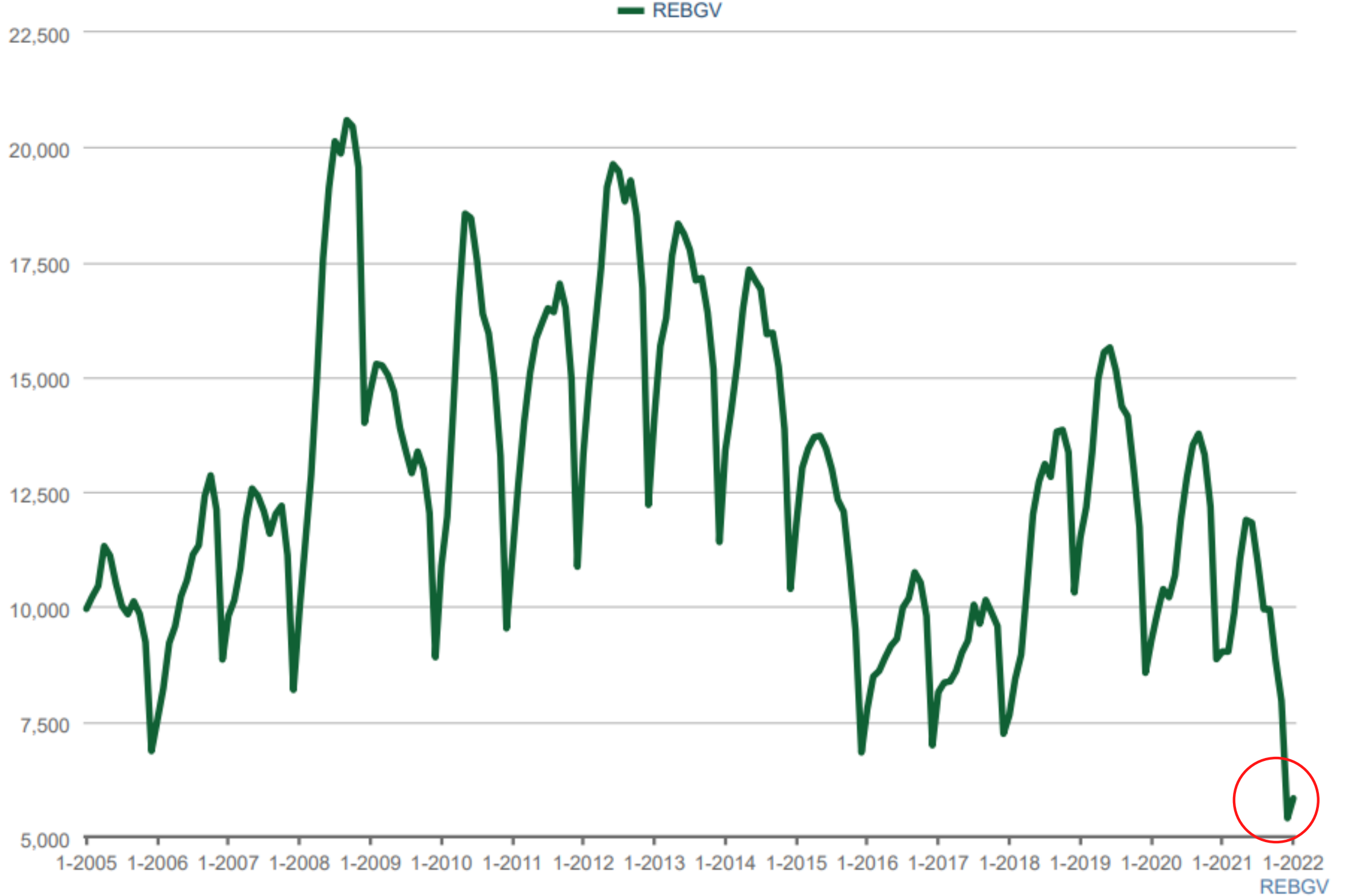
OCAK 2022

VANCOUVER EMLAK BULTENI



2021 yılında Vancouver emlak piyasasında yaşadığımız rekor satış ve fiyat artışı bu senenin Ocak ayında yaşanmaya devam ediyor. Ocak ayına ait en belirgin gösterge, satışıdaki ev sayısının son 20 yılın en düşük seviyesinde olması. Nüfus arttığı halde, satışta bulunan ev sayısı düşük. Bu da fiyatların artmasına sebep oluyor.

Total Inventory



Each data point is one month of activity. Data is from February 13, 2022.

© 2022 BC Northern Real Estate Board, Chilliwack and District Real Estate Board, Fraser Valley Real Estate Board, and Real Estate Board of Greater Vancouver. All rights reserved. Data deemed reliable but not guaranteed. StatsCentre © 2022 ShowingTime.

Ethan Hekim
REAL ESTATE

Arzın düşük olması fiyatlar üzerinde büyük baskı oluşturuyor. Evlerin büyük bir kısmı istenilen fiyatın üzerine satılıyor, alıcı buluyor. Alttaki grafik, 3 kategoride bulunan evlerin (condo, townhouse, single house) %45'inin istenilen fiyatın üzerine satıldığına işaret ediyor.



Ethan Hekim
REAL ESTATE

Yaşanan bu baskı neticesinde Metro Vançover genelinde görduğumuz son 1 yildaki fiyat artışlarını 3 ayrı kategoriye ayırırsak:

- Single House'lar: %22.7
- Condo'lar: %14
- Townhouse'ların: %24.3 luk artış yasadığını görüyoruz.

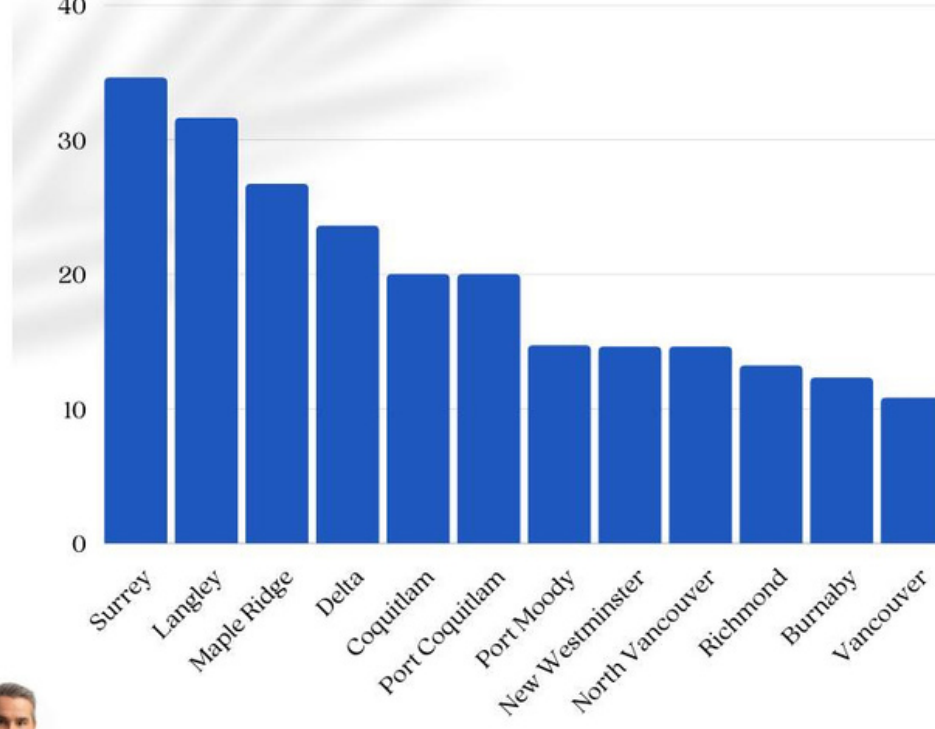
Bu artışlar Fraser Valley dediğimiz (Surrey, Langley vs.), Metro Vancouver dışındaki bölgelerde daha fazla görüldü.

Detached Properties	January			December		
Activity Snapshot	2022	2021	One-Year Change	2021	2020	One-Year Change
Total Active Listings	2,471	3,166	- 22.0%	2,320	3,072	- 24.5%
Sales	632	750	- 15.7%	797	1,033	- 22.8%
Days on Market Average	44	51	- 13.7%	37	50	- 26.0%
MLS® HPI Benchmark Price	\$1,953,000	\$1,591,100	+ 22.7%	\$1,910,200	\$1,566,100	+ 22.0%
Condos	January			December		
Activity Snapshot	2022	2021	One-Year Change	2021	2020	One-Year Change
Total Active Listings	2,593	4,592	- 43.5%	2,437	4,591	- 46.9%
Sales	1,321	1,193	+ 10.7%	1,462	1,476	- 0.9%
Days on Market Average	30	44	- 31.8%	29	40	- 27.5%
MLS® HPI Benchmark Price	\$775,700	\$680,600	+ 14.0%	\$761,800	\$675,600	+ 12.8%
Townhomes	January			December		
Activity Snapshot	2022	2021	One-Year Change	2021	2020	One-Year Change
Total Active Listings	486	1,005	- 51.6%	418	934	- 55.2%
Sales	286	373	- 23.3%	374	504	- 25.8%
Days on Market Average	21	34	- 38.2%	24	32	- 25.0%
MLS® HPI Benchmark Price	\$1,029,500	\$828,200	+ 24.3%	\$1,004,900	\$823,500	+ 22.0%

Ethan Hekim
REAL ESTATE

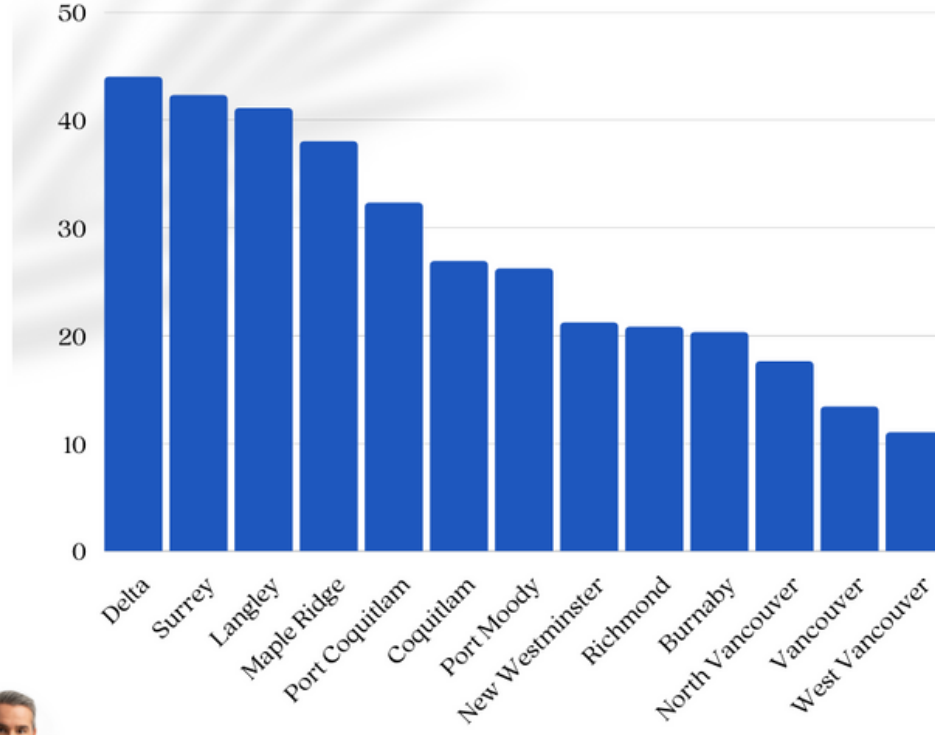
3 ayrı ev kategorisine göre illerdeki en büyük yüzdelik artışlar ise aşağıdaki grafikte görüntüleniyor:

CONDO PRICE INCREASE
JANUARY 2021-2022



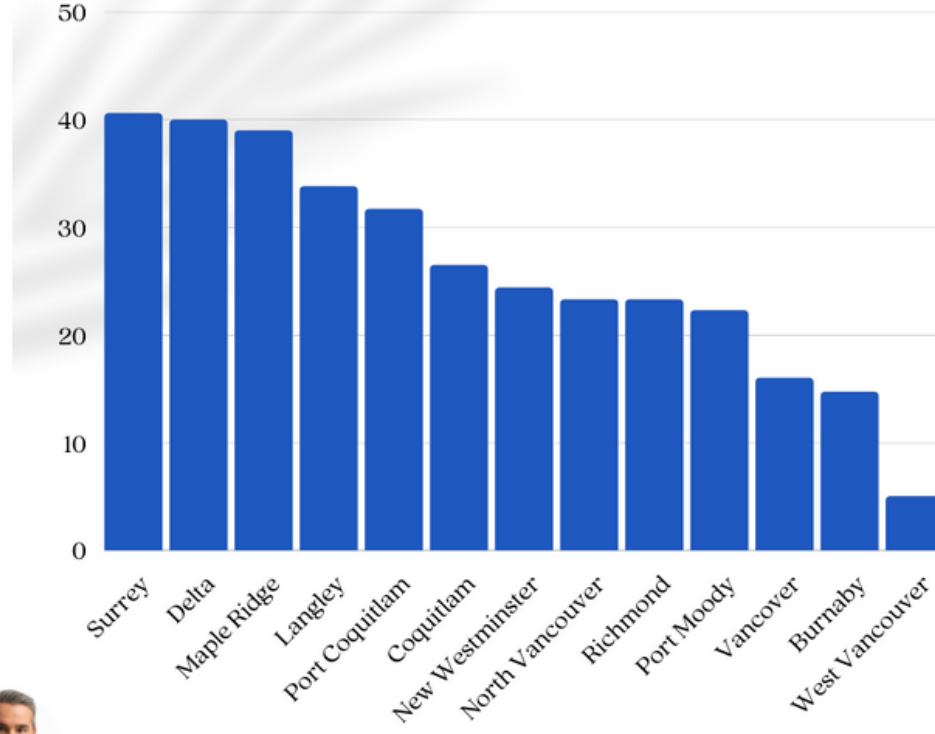
Ethan Hekim
REAL ESTATE

SINGLE HOME PRICE INCREASE
JANUARY 2021-2022



Ethan Hekim
REAL ESTATE

TOWNHOUSE PRICE INCREASE
JANUARY 2021-2022



Ethan Hekim
REAL ESTATE

Ethan Hekim
REAL ESTATE

Kısacası condo'larda Surrey (%34.6), Single house'larda Delta (%44), townhouse'larda ise yine Surrey ili (%40.6) geçen senenin Ocak ayına göre en fazla fiyat artışının yaşandığı il olmuş. Gözden kaçmayan başka bir sonuç ise Vancouver'un (North, West dahil) fiyat artışının en az yaşandığı il olması. Bunun 2 sebebi var:

- **Pandemi sebebiyle sehirden suburblara bir nüfus kayması var. Evden çalışma imkanı sebebiyle insanlar daha büyük evlere geçmeyi tercih ediyor.**
- **Vancouver (North, West Vancouver dahil) fiyat anlamında zaten bir doyuma ulaşmıştı. İlk kez almayı düşünenler fiyatların yüksekliğinden dolayı daha uygun bölgeleri tercih etmeye başladı.**

Peki pandemi gibi herkesi olumsuz etkileyen bir dönemde nasıl oldu da Vancouver emlak piyasası bu astronomik artışlara şahit oldu? Ekonominin yavaşladığı, göçün azaldığı bir ortamda bu talebi tetikleyen etkenler nelerdi? Bir sonraki sayfada gelin bunun sebeplerine bakalım.



Ethan Hekim
REAL ESTATE

2020 senesinin bahar aylarına doğru, Kanada Merkez Bankası ekonomiyi canlandırma ümidiyle 600 milyar \$ para bastı. Amaç pandemi sebebiyle yavaşlayan ekonomiyi canlandırmak, harcamayı teşvik etmektir. Bunun için faiz oranlarını düşürdü. Paraya erişim kolaylaştı, tüketime talep arttı. Seyahat, eğlence gibi etkinliklerin durması vatandaşın tasarrufuna sebep oldu. Bir miktar nakit oluştu. Sonuç? Bu 600 milyar sıcak paranın 400 milyarı emlak sektörüne aktı. Bu sonuç her ne kadar ürkütücü gibi gözüksede bu gelişmeden faydalanan sadece ev sahipleri yada emlak sektöründe direk olarak bulunanlar değildi. Önemli bir not ilave etmek istiyorum, her gayrimenkul alımında ortalama olarak 45 istihdam sağlanıyor. Duvarcısından elektrikçisine, mobilyacısından kaynakçısına kadar bir çok yan sektör bu gelişmeden memnun kaldı.



Ethan Hekim
REAL ESTATE

2022'yi neler bekliyor? Fiyatlar artmaya devam edecek mi?

Herkesin merak ettiği, son 1 yılda yaşıadığımız bu hızlı trendin bu senede devam edip etmeyeceği yönünde.

Piyasalara giren sıcak para, enflasyonun artmasına sebep oldu. Bugün Kanada'nın açıklanan resmi enflasyon oranı %4.8'lerde. Reel enflasyon ise %10'unun üzerinde. Bunu durdurma amacıyla merkez Bankası faiz oranlarını arttırmak zorunda kalacak. Beklenti yıl sonuna kadar en az 3, en fazla 6 artışın olacağı yönünde. Faiz oranlarındaki bu artış mutlaka emlak fiyatları üzerinde bir etki yapacaktır. Fiyatlarda bir düşüş beklenmesede, artışlara karşı bir fren yapacağına kesin gozuyle bakılıyor.



Ethan Hekim
REAL ESTATE



Vancouver emlak piyasası ile ilgili aklınızdaki tüm sorulara cevap için beni 778 823 1002'dan arayabilirsiniz. Ayrıca Türkçe olarak hazırladığım www.etihanhekim.com sayfasında önemli ve faydalı bilgiler bulacaksınız.

Email adresim: ethan.hekim@gmail.com



Ethan Hekim
REAL ESTATE