

Hosein Ansary, RLU
Registered Life Underwriter
570- 3535 Queen Mary Rd.
Montreal, P.Q. H3V 1H8
Tel.: (514) 731-7961 : 261
Fax: (514) 731-9782
E-mail: hansary@netrover.com

حرف اول

ملک و املاک

باسلام، این روزها هرگوشه که نگاه کنید، صحبت از ملک و املاک است و البته افرادی که با سعی و کوشش در جستجوی خرید مسکن هستند. مطالعه و تحقیقاتی در این زمینه داشتم که به شرح زیر است:

اجازه بفرمائید که آمار جالبی را ارائه دهم. لازم به توضیح است که مقداری از این آمارها از روزنامه GAZETTE و بقیه را از CHMC تهیه کرده ام. اولین چیزی که نظرم را جلب کرد، میانگین قیمت های خانه در شهرهای بزرگ و بین المللی کانادا بود. بنا به این گزارشات، میانگین قیمت خانه در کالگری (۱۵۰۰۰۰ دلار)، در اتاوا (۱۴۵۰۰۰ دلار)، در تورنتو (۲۱۰۰۰۰ دلار)، در ونکوور (۳۰۱۰۰۰ دلار) و در مونترال (۱۴۲۰۰۰ دلار)!

نکته قابل توجه این است که سه ماه پیش در گزارشی که شبکه تلویزیونی CBC تهیه کرده بود، رشد کسب و تجارت های همین شهرهای بین المللی را در دو سال گذشته به این شرح اعلام کرده بود: کالگری (گزارش نشده بود)، اتاوا (۱۲ درصد رشد)، تورنتو (سقوط ۴ درصد)، ونکوور (سقوط ۷ درصد) و مونترال (۹ درصد رشد)!! بنا به این گزارش بهترین شهر کانادا از لحاظ رشد اقتصادی اتاوا و در مقام دوم مونترال اعلام شده بود.

چنانچه گزارش CBC را با گزارش GAZETTE مقایسه کنیم، مونترال برای خرید املاک و مسکن در بهترین موقعیت در کانادا قرار دارد.

اگر اخیراً به مرکز شهر مونترال رفته باشید، حضور جرثقیل ها و ساختمان سازی های جدید، اعم از مسکونی و یا تجاری در هرگوشه ملاحظه می شود... تابستان گذشته برای دومین بار، شهرداری مونترال مجبور به تخلیه مدارس شد تا افرادی را که به علت کمبود مسکن اجاره ای بی خانمان شده بودند، پناه دهد!... اگر در مونترال با مشاورین فروش املاک صحبت کنید، با کمبود خانه فروشی مواجه هستند... در سپتامبر ۲۰۰۱، خانه های فروشی ثبت شده به تعداد ۲۷۶۷۰ دستگاه مسکونی بود درحالیکه در سپتامبر ۲۰۰۲، فقط ۲۰۰ خانه در معرض فروش قرار داشت...

جدایی طلبان ایالت کبک عقب نشینی کرده اند و شاید بازار املاک مونترال مشغول جبران ضررهای گذشته در دهه هشتاد که جدایی طلب ها در اوج قدرت بودند، می باشد... شاید هم املاک مونترال درحال انتقام جویی از تورنتو هستند... همین شرایط فعلی مونترال (شاید هم شدیدتر) در اواخر دهه هشتاد و اوایل دهه نود در تورنتو مشاهده می شد... جمعیت مونترال به دلایل بی شماری درحال رشد است (سقوط جدایی طلبان... معافیت های مالیاتی برای شرکت های بزرگ که ادارات مرکزی خود را به ایالت کبک انتقال دهند - بین المللی بودن مونترال و عدم عقاید نژادپرستی - آتمسفر اروپایی مونترال در قلب شمال آمریکا - جذابیت توریستی - بندرهای شاهرگی رودخانه سن لوران - وغیره)... بطور متوسط فقط در سال گذشته میانگین رشد املاک در مونترال ۱۰ درصد بوده است... دلیل دیگر رشد جمعیت در مونترال هجوم بازنشستگان از ونکوور به مونترال است!... اگر خانه خود را در ونکوور به قیمت پانصد هزار دلار بفروشند، می توانند با خرج کردن ۲۰۰ هزار دلار از آن مبلغ، خانه ای مشابه با ونکوور برای خود بخرند و ۳۰۰ هزار دلار دیگر را برای تأمین مخارج روزمره به کار برند! در عین حال از مزایای بی شمار مونترال نیز بهره مند خواهند شد! معامله بدی نیست... طبق گزارش CHMC از سال ۱۹۹۸، رشد متوسط املاک در مونترال سالی ۵ درصد بوده است. در سال گذشته تعداد «پی ریزی» های جدید خانه های تک واحدی در مونترال ۵۹ درصد افزایش یافت (۱۸۵۰ دستگاه)... «پی ریزی» خانه های چندواحدی در مونترال رکورد جدیدی را بدست آورده (پی ریزی در سال ۲۰۰۰، تعداد ۳۸۸ دستگاه بود ولی در سال گذشته ۱۰۱۲ دستگاه خانه چند واحدی بنا ریزی شد)...

تعداد کمی از دست اندر کاران اقتصادی به این عقیده اند که املاک تجاری و مسکونی مونترال رشد خود را کرده و از این به بعد سیر نزولی خود را شروع خواهد کرد!

من نظری متفاوت دارم و معتقدم که چنانچه قیمت فعلی املاک مونترال را با سایر شهرهای بزرگ و بین المللی مقایسه کنیم... و با توجه به اصولی که در بالا ذکر کردم، قیمت متوسط املاک در مونترال هنوز ۶۰ درصد کمتر از ونکوور و ۴۳ درصد کمتر از تورنتو می باشد و حقیقتاً هیچ دلیل اساسی در دست نیست که قیمت املاک مونترال پائین تر از ونکوور و تورنتو باشد! من معتقدم که قیمت خانه ها در مونترال بطور متوسط، بین ۳ تا ۵ درصد در سال رشد خواهد کرد. در غیاب تجزیه طلبان سیاسی کبک و با توجه به رکود نسبتاً طولانی گذشته، قیمت املاک مونترال برای رشد، در موقعیت بسیار خوبی قرار دارد.

اگر به خاطر داشته باشید در شماره گذشته توضیح مختصری در مورد "Leverage" ویا "margin" دادم و عرض کردم که این نوع سرمایه گذاری (سرمایه گذاری با پول قرض شده) را برای همه کس توصیه نمی کنم... اما اگر فرض براین باشد که خانه های مسکونی در ۵ سال آینده سالی ۳ تا ۵ درصد رشد کنند و وام خانه نیز با نرخ ۵ درصد بهره در سال تأمین شود، به این معنی است که بهره پرداختی توسط رشد پرداخت خواهد شد. در چنین صورتی وام خانه، مجاناً از طرف بانک در اختیار خریداران قرار گرفته است و چنانچه رشد املاک ادامه پیدا کند، این بهترین نوع ایجاد امنیت از طریق "Leverage"، به معنی «سرمایه گذاری با پول بانک ها»، است. یک تیر است و ۲ نشان! هم برای خود مسکن تهیه کرده ایم و هم امنیت مالی برای خود ایجاد کرده ایم. فراموش نکنید که هنوز این امر را «سرمایه گذاری» نمی خوانم، زیرا خریدار قصد فروش مجدد کوتاه مدت ندارد (اگر داشته باشد، اشتباه بزرگی

مرتکب شده) و مهم نیست که قیمت خانه چه مقدار بالا و (یا پایین) برود... خریدار می بایستی به باز پرداخت مکرر و دائم وام خانه مشغول باشد و قادر به استفاده از این رشد (یا ضرر) نخواهد بود، (چنانچه از رشد احتمالی ارزش خانه استفاده نامشروع و بی موقع بشود به نتیجه که امنیت مالی است نخواهید رسید). نتیجتاً تمام اصول و اهداف خرید خانه های مسکونی با تبصره های سرمایه گذاری متفاوت است. اما روش بسیار مؤثری برای ایجاد امنیت مالی در آینده است و منظورم از آینده ۶ ماه یا ۲ سال بعد از خرید خانه نیست. می بایستی حداقل ۱۰ سال قسط خانه را پرداخت کنیم و از آن مواظبت کنیم و زمانی که ۷۵ درصد از قیمت خانه را پرداخت کرده باشیم، می توان ادعا کرد که برای خود کنج امنی را بنا کرده ایم وگرنه قبل از این مقطع، بدون تعارف باید بگویم که کارمند بی جیره و مواجب بانک هستید!

«سیستم ارزش ها»

* این چه نوع برنامه ریزی مالی است که آتش به جان خانواده می زند؟
* پدر فراموش می کند که فرزندش در چه کلاسی است... فرزندان را به دایه بی کفایت (تلویزیون) سپرده اند...

اجازه بفرمائید که به حرف اصلی خودمان که همان «سیستم ارزش ها» است برگردم و در این شماره همه حرف هایم را در یک مقاله ذکر کنم.

اگر به خاطر داشته باشید، عرض کردم که زندگی، بدون «سیستم ارزشی» فقط و فقط، ایجاد صورتحساب است که مانند بختک از وجودمان بالا خواهد رفت. همچنین عرض کردم که «اهداف» چنانچه «پایه ارزشی» نداشته باشند هرگز به سرانجام نمی رسند و با کوچکترین فشار زندگی و نوسانات اقتصادی، فرو خواهند ریخت. توضیح دادم که ایجاد و تأمین «کالا» هدف نام دارد و دلیل اصلی تأمین «کالا»، یک «سیستم ارزشی» است. بطور مثال همین خرید خانه را در نظر بگیرید... پایه ارزشی خرید خانه، ایجاد امنیت مالی است (نه سرمایه گذاری!!) و برای استمرار و رسیدن به این ارزش (امنیت مالی)، تصمیم می گیریم که خانه ای خریداری کنیم (هدف). این هدف (خرید خانه) می بایستی ما را به ارزش (امنیت مالی) سوق دهد. نه قصد سرمایه گذاری داریم و نه قصد چشم وهم چشمی!!

«سیستم ارزش ها» را می بایستی «سیستم محدودیت» نامید. به این معنی که برای خود حد و حدودی را تعیین می کنیم و در آن چارچوب مشغول فعالیت می شویم. این چارچوب ساخته شده به دست خودمان که میزان اعتقاد به ارزش ها را تعیین می کند، مسیر بعدی را مشخص می کند. برای رسیدن به امنیت مالی (ارزش) از طریق خرید خانه (هدف)، چند محدودیت در سر راه است. اولین آن در دست داشتن ۲۵ درصد از قیمت خانه است (شناخت حد و حدود خرید خانه). اگر ۵۰ هزار دلار داریم فقط می توانیم خانه ای به قیمت حداکثر ۲۰۰ هزار دلار خریداری کنیم! چنانچه در دام تبلیغات سوء خرید خانه با ۵ درصد پیش قسط بیقیمت به این معنی است که در چارچوب زندگی دیگران به دام افتاده ایم و خرید خانه فقط و فقط، سیستم ارزشی دیگران را به ثمر می رساند نه سیستم ارزشی خودمان!

بعد از آنکه چهار گوشه چارچوب اول را تأمین کردیم (تهیه ۲۵ درصد پیش قسط)، به چارچوب دوم می رسیم و آن اینکه آیا مقدار درآمد سالیانه ما برای پرداخت وام خانه (حداکثر ۷۵ درصد) مکفی است یا نه؟ چنانچه این چارچوب دوم را کاملاً مطالعه نکرده باشیم، خرج کردن پیش قسط مانند آبی است که در آبکش ریخته باشیم! چنانچه پرداختی وام خانه، بعلاوه مالیات سالیانه (حدود ۲ درصد قیمت خانه)، بعلاوه مخارج تعمیرات و برف رویی و باغچه سازی و سیستم تهویه و بیمه آتش سوزی (۲ درصد دیگر نیز برای این قسمت منظور بفرمائید)، بیشتر از ۴۰ درصد درآمد سالیانه باشد... در چارچوب دوم نخواهیم گنجید و احتمالاً باید در همان چارچوب اول تأمل کرد، تا شرایط آماده شوند. شاید لازم باشد که هر دو همسر شروع به کار کنند... شاید لازم باشد که مخارج اضافی را حذف کنیم... بیاد داشته باشید که «سیستم ارزش»های شما، گذشته از امنیت مالی، خانواده عزیز و دلبندها را نیز در لیست ارزش ها قرار داده بود!

اگر قرار باشد که هر دو همسر در دو شیفت متفاوت کار کنند (یکی سر کار می رود و دیگری در خانه خوابیده)، ارزش اول (خانواده) را فدای ارزش دوم (امنیت مالی) کرده ایم!

این چه نوع برنامه ریزی مالی است که آتش به جان خانواده می زند؟ مگر غیر از این بود که برای ایجاد زندگی بهتر خود و خانواده بار سفر بستیم و آتش مهاجرت را به جان خریدیم؟ تنها حسنی که این نوع برنامه ریزی دارد این است که دیگر زن وشوهر باهم دعوا نمی کنند و دلشان برای یکدیگر تنگ می شود... و برای هم یادداشت های عاشقانه می گذارند... برخی هم البته از طرف دیگر بام می افتند و برای خود رمانس های محیط کار ایجاد می کنند!! پس تکلیف ارزش (روابط زناشویی) چه شد؟ چند ماه پیش مجله McLain اعلام کرده بود که حدود ۴۰ درصد زن و مرد در محیط کار خود روابط «نیم چه رمانتیک» دارند! پناه فرزند! خدا را شکر که این آمار فقط متعلق به کاناڈاییان است!!! بگذریم... در راه رسیدن به هدف (خانه) و پرداخت وام آن... پدر فراموش می کند که فرزندان در چه کلاسی هستند (ولی هرگز فراموش نمی کند که مدرسه خصوصی می روند و روزی صدبار آن را بازگو می کند!) و مادر به یاد نمی آورد که دخترش در عنفوان جوانی نیاز به سرمشق و راهنما دارد... فرزندان را به دایه بی کفایت (تلویزیون) سپرده اند... تا به حال شنیده اید: «این بچه ها کجا و چگونه بزرگ شدند؟» آیا شما نیز خاطره دوران بلوغ فرزندان را از دست داده اید؟ ملاحظه می فرمائید که چگونه چند ارزش (خانواده - روابط زناشویی - گذران وقت با فرزندان - تربیت و آموزش فرزندان) را فدای یک ارزش (امنیت مالی) کرده ایم؟ آیا هنوز می فرمائید که سیستم ارزش ها ربطی به برنامه ریزی مالی ندارد؟ این چگونه برنامه ریزی مالی است که ارزش ها را زیر پا می گذارد و فقط و فقط به اهداف توجه می کند؟ دوباره عرایض طولانی شد و جناب سردبیر بعد از نماز صبح به منزل من تلفن خواهند زد!

بسیار خوب. به خاطر داشته باشید که چارچوب دوم می بایستی به خوبی و راحتی برازنده شما باشد... یعنی بایستی در ۴۰ درصد این چارچوب بگنجیم و ۶۰ درصد دیگر را برای ارزش های دیگر زندگی اختصاص دهیم.

همانطور که قبلاً هم توصیه کرده ام، بهترین نوع خرید خانه مسکونی، آن است که قادر به اخذ درآمد از آن باشیم. بسیاری از ما هنوز آنقدر پولدار نشده ایم که خانه ای تک واحدی بخریم و برای ۲۰ سال آینده بهره وام خانه را بپردازیم و مالیات های صعودی املاک و مالیات های بهزیستی و مدرسه را از جیب بپردازیم. چنانچه خانه ای چندواحدی خریداری کنیم، مخارج اصلی خانه (مالیات کمرشکن - تعمیرات - بیمه و غیره) را می توان از طریق اخذ اجاره تأمین نمود و چنانچه کمی قناعت (ارزش ها) بخریم، در دوران بازنشستگی نیز می توان از طریق اخذ اجاره، امرار معاش نمود (هدف). می دانم که خانه چندواحدی به احتمال زیاد، آسایش و راحتی خانه تک واحدی را در اختیار خریدار قرار نمی دهد اما باور کنید که بیشتر اوقات این آسایش و آرامش به قیمتی گزاف به دست می آید و بسیاری از ما این خرج گزاف و پنهانی را در اوایل امر احساس نمی کنیم تا آنکه ۵ یا ۶ سال بعد، پس از مقایسه و مطالعه شرایط مالی به این نتیجه می رسیم که از رشد قابل توجهی برخوردار نبوده ایم.

یادآوری می کنم که چنانچه قصد دارید که با توجه به داغ بودن بازار، از موقعیت استفاده کنید، این بزرگترین قدم زندگی و یا

بزرگترین خرید عمر خود را با تأمل و مطالعه و مشاورت و همفکری با متخصصین و دست اندرکاران، اتخاذ کنید تا پشیمانی احتمالی حاصل نشود. در این شماره **حرف اول و آخر** ما یکی شد و از ترس جناب سردبیر عرایضم را خلاصه می کنم.

به خاطر داشته باشید که سیستم ارزش ها، کلید موفقیت مالی هستند و سیستم ارزش ها، سیستم «محدودیت های فردی» می باشند. سیستم ارزش ها مقدار کاروفعالیت و هم چنین میزان مخارج را تعیین می کنند. چنانچه **اهداف** بدون توجه به **ارزش ها** اتخاذ شده باشند، هیچ سیستم کنترل (ایجاد مرز – اعلام حد و حدود) در دست نیست و صورتحساب ها مانند بختک و مار از شانه های مبارکتان سر می زنند و مانند عقرب وجود عزیزتان را می گزند! آنقدر از مار و عقرب و بختک صحبت کردم که موهای گردنم سیخ شد! فکر می کنم لازم باشد که شماره آینده را به مخارج و کنترل مخارج و علت کنترل و چگونگی زدودن مار و عقرب از وجودتان بپردازم.

تا شماره آینده مار و عقرب بدور و البته: **خوش قول و خوش حساب باشید.**
