

Nowe przepisy zwiększą ceny nieruchomości w Kanadzie

21 października 2024

Nowe przepisy rządu federalnego Kanady dotyczące kredytów hipotecznych, które wchodzi w życie w grudniu i mają na celu zwiększenie dostępności dla osób kupujących dom po raz pierwszy, mogą zostać „osłabione” przez związany z tym wzrost cen domów ostrzega ekonomista TD Bank.

Rishi Sondhi z TD napisał 16 października w swojej nocie, że ceny domów prawdopodobnie wzrosną o 2 do 4 punktów procentowych w przyszłym roku z powodu nowych środków.

Rząd federalny ogłosił we wrześniu to, co nazwał „najodważniejszymi” reformami systemu udzielania kredytów hipotecznych, które obejmują zwiększenie limitu cenowego ubezpieczonych kredytów hipotecznych z 1 miliona dolarów do 1,5 miliona dolarów. Nabywcy domów są zobowiązani do wykupienia ubezpieczenia kredytu hipotecznego, jeśli ich wpłata początkowa wynosi mniej niż 20 procent. Pierwsi nabywcy domów i nabywcy nowych nieruchomości będą mogli również zaciągnąć kredyt hipoteczny z amortyzacją na 30 lat. Maksymalny okres amortyzacji wynosił wcześniej 25 lat. Te dwa nowe środki wchodzi w życie 15 grudnia.

„Te środki powinny dać impuls sprzedaży i wysokości cen domów w Kanadzie w przyszłym roku” – uważa Sondhi. „Jednak ich wpływ zostanie osłabiony przez szereg czynników, w tym erozję przystępności cenowej wywołaną ich wdrożeniem”. Sondhi powiedział, że TD nie spodziewa się, że podjęte środki spowodują boom na rynku nieruchomości, ale przyczynią się do ożywienia rynku, gdyż w 2025 r. stopy procentowe będą nadal spadać, a gospodarka będzie się stopniowo poprawiać. Sondhi uważa, że typowy nabywca domu po raz pierwszy odnotuje wzrost siły nabywczej o około 9 procent, co nazwał „znaczącą

różnicą”. „Jednakże wpływ na rynek zostanie ograniczony przez fakt, że dotyczy to jedynie osób kupujących dom po raz pierwszy i zaciągających ubezpieczony kredyt hipoteczny” – napisał. Powołując się na dane Bank of Canada, Sondhi zauważył, że osoby kupujące dom po raz pierwszy stanowią około 44 proc. wszystkich nabywców.

Ekonomista TD zadał również pytanie o to, ile gospodarstw domowych może skorzystać ze zwiększenia limitu ubezpieczenia do 1,5 miliona dolarów. „Na przykład nabywca, który wpłaci nową minimalną zaliczkę wymaganą do zakupu domu o wartości 1,05 miliona dolarów, będzie potrzebował dochodu gospodarstwa domowego wynoszącego około 170–180 tysięcy dolarów, aby spełnić typowe progi kwalifikacyjne” – napisał. „Byłoby to trudne dla wielu osób kupujących dom po raz pierwszy”.

Kanadyjczycy odnotowali rekordowe ceny domów podczas pandemii, ponieważ Ottawa drastycznie zwiększyła wydatki, a Bank Kanady wstrzyknął płynność, aby pobudzić zamkniętą gospodarkę. Następnie inflacja gwałtownie wzrosła, po czym bank centralny zaostrzył politykę, aby ją okiełznać.

Połączenie wysokich cen i wysokich stóp procentowych znacząco wpłynęło na dostępność mieszkań, a różne podmioty zainteresowane ostrzegają przed szokiem finansowym, ponieważ posiadacze kredytów hipotecznych muszą stawić czoła wyższym wskaźnikom odnawiania kredytów.

Eksperci twierdzą, że szok będzie mniejszy, jeśli Bank Kanady utrzyma obecną ścieżkę obniżek stóp procentowych, co zostało potwierdzone najnowszym odczytem inflacji za wrzesień wynoszącym 1,6 procent.

Autorstwo: Andrzej Kumor

Źródło: [Goniec.net](https://goniec.net)