

David Squires on.... Mikel Arteta's maverick Arsenal team-building effort

## Grupo de canadenses deseja que os preços das casas continuem a subir: investidores

Um relatório da Statistics Canada divulgado esta semana detalha a influência dos investidores no mercado de condomínios Vancouver e Toronto. Essa influência pode estar frustrando agora a construção de novos empreendimentos.

Em Toronto, o estudo encontrou que investidores possuem 39 por cento de todos os apartamentos de condomínio. Em Vancouver, a proporção é de 34 por cento.

Mas esses números aumentam dramaticamente quando você olha para condomínios abaixo de 600 metros quadrados de tamanho, um segmento crescente do mercado que anteriormente era visto como um ponto de entrada acessível para a propriedade imobiliária entre os compradores pela primeira vez. Aproximadamente 64 por cento desses apartamentos apertados são de propriedade de investidores Toronto, e a medida semelhante para Vancouver é um pouco superior a 58 por cento.

"Quando você pensa habitação canadense, especialmente Vancouver e Toronto, tornou-se um jogo muito, muito caro possuir", disse Thomas Davidoff, diretor do Centro de Economia Urbana e Imobiliária da Universidade da Colúmbia Britânica, para mim. "Mortais comuns, trabalhadores, podem se dar ao luxo de alugar, mas não podem se dar ao luxo de comprar, então você obtém uma relação proprietário-inquilino."

A ascensão dos investidores de condomínios, por sua vez, moldou a natureza dos condomínios nas duas cidades, o estudo sugere.

A natureza do financiamento de condomínios inflou a influência dos investidores como compradores. Bancos e outros prestamistas geralmente não avançam nenhum dinheiro aos desenvolvedores de condomínios para a construção até que a pré-venda atinja cerca de 70 por cento dos apartamentos qualquer novo edifício. Investidores que não vão morar uma propriedade são um mercado mais fácil para essas vendas de pré-construção do que pessoas que têm a intenção de fazer dele sua casa e provavelmente precisam de um cronograma firme para sua disponibilidade.

Investidores de condomínios esperam lucrar com aluguel adicional ao lucrar com o valor crescente de reventa de seus apartamentos. E quando se trata de aluguel, quantos dólares por metro quadrado dele um apartamento gera é uma medida chave. Essa figura tende a ser maior para condomínios menores.

O análise da Statistics Canada mostra que o tamanho médio dos condomínios Toronto construídos após 2014 agora é de 640 metros quadrados, comparação com 947 metros quadrados antes. Em Vancouver, ele caiu para 790 metros quadrados de 912.

Novamente usando 2014 como ponto de partida, a Statistics Canada descobriu que desde então cerca de 38 por cento dos condomínios construídos Toronto têm menos de 600 metros quadrados de tamanho, comparação com apenas 7,7 por cento antes.

Joshua Gordon, analista sênior da agência, disse-me que é impossível provar que os construtores estão encolhendo condomínios principalmente para atender aos investidores. Mas ele disse que os dados mostram "que os investidores preferem esses apartamentos menores" nas duas cidades. Ele acrescentou que os investidores que não vivem nos condomínios que compram como investimentos também "podem estar menos preocupados com algumas das desvantagens dos apartamentos menores."

Preocupações de longa data sobre investidores estrangeiros dirigindo para cima custos de habitação no Canadá levaram a, entre outras coisas, um imposto de 15 por cento sobre compras de imóveis residenciais feitas por compradores estrangeiros e ao redor de Vancouver. Mas um estudo anterior da Statistics Canada, feito usando os mesmos dados, mostra que os maiores grupos de investidores imobiliários residenciais Ontário e Colúmbia Britânica são pessoas que vivem na província onde colocam seu dinheiro.

O aumento das taxas de juros esfriou o desejo de muitos investidores por condomínios. Em alguns casos, o estudo relata, alguns investidores usando dinheiro emprestado agora são incapazes de cobrar aluguel que seja maior do que suas pagamentos de hipoteca.

Quando isso é combinado com a condição de venda antecipada de 70 por cento que a maioria dos construtores de condomínios enfrenta de seus banqueiros, outro problema emerge. Sem investidores colocando dinheiro antecipadamente, muitos desenvolvedores foram forçados a atrasar ou mesmo cancelar a construção de novos condomínios um momento que políticos todos os níveis de governo estão pressionando para que mais habitação seja construída.

Embora ele não seja otimista, o professor Davidoff disse que espera que a pausa atual nas investimentos condomínios encerre a tendência crescente de indivíduos canadenses afundando todo o seu dinheiro de investimento em um único condomínio vez de investir um fundo que possua um vasto leque de edifícios ou investir algo diferente da imobiliária.

"Por que essas pessoas estão comprometendo um milhão de dólares com um apartamento ainda não construído em um único edifício construído por um único desenvolvedor em um único local?" ele perguntou. "Isso é uma aposta enorme. Você tem muitos proprietários altamente não diversificados e não profissionais possuindo unidades individuais e colocando-se risco enorme. É realmente estranho."

## Trans Canadá

*Ian Austen relata sobre o Canadá para o The Times com base Ottawa. Ele cobre política, cultura e pessoas do Canadá e tem relatado sobre o país por duas décadas. Siga-o no Bluesky: [ianausten.bsky.social](https://ianausten.bsky.social). Mais sobre Ian Austen*

---

### Como estamos nos desempenhando?

Estamos ansiosos para ouvir suas opiniões sobre esta newsletter e eventos no Canadá geral. Por favor, envie-as para [nytcanadanytimes.com](mailto:nytcanadanytimes.com).

### Gostou deste email?

Encaminhe-o para seus amigos e informe-os que podem se inscrever aqui.

---

### Informações do documento:

Autor: [jandlglass.org](http://jandlglass.org)

Assunto: cbet ict units

Palavras-chave: **cbet ict units - jandlglass.org**

Data de lançamento de: 2024-11-21