

RBC预测：加拿大房价2024年中触底

沉积了一年，加拿大的楼市春天来得有点早。

据 Financial post 报道，1 月份加拿大房屋交易连续第二个月增长，在连续四个月后下降后增长了 3.7%，交易量已恢复到去年夏天的水平。

对此，加拿大皇家银行(RBC)经济学家罗伯特·霍格表示：“经济好转表明，利率飙升引发的大幅调整可能已经结束。”

目前，价格继续下滑。1 月份全国MLS 房价指数环比下跌 1.2%，自 2023 年 8 月以来目前已下跌 5%。

大多数市场的房价仍在下跌，包括温哥华、温尼伯、多伦多、汉密尔顿、渥太华、蒙特利尔、蒙克顿和哈利法克斯。然而，霍格认为，随着买家争夺不断减少的待售房屋库存，房价可能已经接近拐点。

“我们认为，房价触底可能会在年中左右形成，预计国家基准价格将在 2024 年下半年逐步上升。”

凯投宏观的经济学家也认为房价“接近谷底”。

Capital 北美经济学家奥利维亚·克罗斯(Olivia Cross)写道，新上市房屋增长放缓，销售与新上市房屋的比率表明价格每年上涨。

然而，负担能力仍然是一个挑战。克罗斯表示，即使明年降息(Capital 预计降息幅度将会很大)，负担能力仍将比 20 世纪 90 年代以来的任何时期都更加紧张。

Capital 预测房价跌幅将放缓，但今年价格将基本保持停滞。再来看看大城市的成交量情况。

安省和 BC 省的销售量增幅领先，

尼亚加拉地区增长了 18.5%，汉密尔顿地区增长了 12.6%，多伦多地区增长了 9.6%。菲沙河谷的销售量增长了 15.9%，温哥华的销售量增长了 6.7%。

不过，霍格警告称，由于季节性影响，12 月和 1 月可能很难预测，而且走势可能会被夸大、包括上涨或下跌，需要更多数据才能可靠地解读趋势。

霍格表示，由于收益处于历史低位，

因此市场仍然缓慢，但阿尔伯塔省和萨斯喀彻温省除外，这两个省的销售量比大流行前的水平高出 20% 至 80%。

他预测，由于加拿大央行继续将利率维持在两年来的高位，且负担能力仍然是一个挑战，因此今年上半年的销售和价格将保持低迷。

2023年租客拖欠房租普遍

一份最新报告发现，在多伦多地区专门建造的出租建筑中，每五个租户家庭中就有一个在去年拖欠了房租，随着生活成本压力的不断升级，这一比例与前几年相比大幅上升。

加拿大房屋和贷款公司(CMHC)表示，在 2022 年，多伦多地区传统出租单位中有 12.8% 的租客拖欠租金，但这一比例在 2023 年激增至 19.6%。

2023 年的上涨是负担能力危机的一个迹象，这种危机不会很快消失，因为他们的报告指出，全职最低工资收入者需要将其收入的一半用于平均单身公寓所需的租金——近年来，所需的年收入份额不断

增长。

报告呼应了其他几位分析人士的结论，指出在住房领域，特别是在最低成本选项方面，可负担性在不断减弱。报告称，去年单身公寓的空置率出现最大压力，从 2022 年的 2.6% 下降到 2023 年的 1.7%。

尽管在过去的几十年里，出租房供应不断增加，尤其是在经过几十年的停滞，近年来专门建造的租赁建筑建设有了明显的增长。报告指出，在过去的十年里，GTA 租赁单位的数量增加了 5.8%，而在此之前的几十年里，增长“微不足道”，这是联邦住房机构视为“令人鼓舞”的迹象——尽管还不足以“遏制急剧上涨的租

金”。

即使在去年租赁的二手市场中，供应增加了，这一趋势被归因于新建筑竣工和物业所有者选择不利的市场条件下出租而不是转售，竞争在整个多伦多地区仍然激烈。

CMHC 发现，公寓出租的空置率不到 1%。

多伦多法律事务所工作人员 Cole Webber 表示，过去一年里，对生活成本上涨的不满明显的。他指出，市内爆发了多起反对专门建造的出租公寓提出高于指导线的租金增加申请的抗议活动。

第一阳光地产公司



买房·卖房·租房 首选第一阳光

1st Sunshine Realty Inc.

914 Upper James St. Unit A Hamilton Ontario L9C 3A5

电话: 905-769-1039 传真: 905-769-1036

