

加国房地产市场现危机!

来自彭博社的消息，加拿大停工项目数量猛增，越来越多的房地产大型开发项目正在转给破产程序、进入接管流程。有专家指出，上一次市场中出现如此多停滞项目的时候是上世纪90年代房地产危机爆发时，不过总体来看，目前要比90年代情况还是要乐观一些。

从加拿大最高的公寓大楼、到光秃秃的土地，全国各地的住宅开发项目越来越多地陷入停滞状态，被推入破产管理程序。

利率上升、建筑成本和延误以及房地产市场放缓都导致项目面临财务压力的频率不断上升。

商业地产公司CBRE世邦魏理仕土地服务集团副主席Mike Czestochowski表示，在一年前，可能是每月会出现一个项目，或者每两个月一次，现在是每周出现一个项目，频率大幅增加、项目数量激增。

破产管理是担保贷款人让法院指定某人控制财产并对其进行清算或以其他方式最大化资产价值的一种方式。虽然CBRE世邦魏理仕通常被认为是最后的手段，但随着涉及多个抵押贷款和相关各方

的大型建设项目开始陷入困境，世邦魏理仕的接管数量有所增加。该公司土地服务集团执行副总裁Lauren White表示：这些正在建设中的项目由于持续价格上涨，以至于资金耗尽。

近几个月来，安大略省出现了大量破产管理程序。安省基奇纳地区的一个案例相当夸张，债权人向Elevate Condominiums项目的业主申请破产管理，该项目计划建造四栋塔楼。到10月份提交申请时，施工人员已经离开工地，工程已完成80%，但尚未封存。12月的一份报告发现，当接管订单完成时，业主的银行存款只有300元，而欠债超过1亿元。温哥华也有类似情况。市中心西端一座计划建造的55层公寓大楼的债权人于1月中旬申请接管，其中包括BMO，该公司正在寻求偿还超过8200万元的贷款债务。

还有些项目，即使在施工基本完成后也会遇到麻烦。Duca Financial Services Credit Union Ltd. 于1月19日针对Mizrahi Inc. 位于多伦多Hazelton Ave. 128号的公寓项目提出申请，要求

偿还其1600万元的贷款债务。

Czestochowski表示，虽然最大的开发商通常仍能获得资金，但规模较小的开发商发现很难获得更多资金，因为他们经常依赖的二线贷款机构变得更加谨慎。

因此，当债务到期时，事情就会变得更加困难。在过去的一年时间里，这些激增的破产接管案例已经不仅在安省和BC这些房市热门地区，甚至很多过去房市洼地也开始被波及。

其他值得注意的进展包括债权人在11月推动对Vandyke Properties的至少五个项目实施破产管理，涵盖大多伦多地区1,700多个单位，其中一些已经在建设中，索赔债务超过2亿加元。当借款人开始违约时，有担保债权人可以利用破产管理权来收回资金。

均富重组业务合伙人Dan Wootton表示，这一过程的重点是价值最大化，因此这可能意味着与现有开发商一起完成项目，就像The One的情况一样，或者只是试图出售。Wootton说，贷方通常会尝试与借款人合作，在采取路线之前，通常会出现不止一笔拖欠付款的情况。

破产管理被认为是相当极端的法律救济。并非所有申请都会获得批准。去年12月，BC省的一名法官就驳回了将Coromandel Group希望纳入破产管理的请求，该集团旗下16处房产拥有约7亿加元的担保债务。拒绝这一决定的部分原因是一些财产已经被自己接管。

但所有这些情况中，最惨的还要属预售楼花的买家们，因为一旦进入接管程序，所有预售公寓购买协议都可能被终止。有时候项目会改变用途变为养老院或是学生宿舍，也有时候还需要买家花费更多的钱完成之前的交易。但对于买家们来说，房屋需要加价，就意味着买家需要更高的贷款额度，如果买家无法达到抵押贷款压力测试的要求，那么就将无法继续持有房产，至于是转售还是退回都变得复杂。而且如今市场中的转售也正在变得困难，CBRE的White表示，虽然预售市场仍有买家愿意接手转售的情况，但通常他们不会急着成交，因为所有人几乎都在等待市场的“见底”。



Cell: (519) 721-7871

Tel: (519) 747-2040

Fax: (519) 747-2081

Wechat: zhangli07152010



張莉

519-721-7871
realtorli@hotmail.com

服務于Kitchener, Waterloo, Cambridge, Guelph

www.zhangli.ca

房屋買賣，生意轉讓，免費評估，換房優惠



位于Cambridge, 叫价2,280,000, 这座具有一百多年历史的红墙庄园紧邻剑桥市中心几分钟即可到达401高速公路, 交通便利, 刚刚改变成为轻工业用地, 开发潜力巨大, 目前主人饲养着优质肉牛。对面已经开发成为剑桥新型居民住宅区, 几分钟即可到达闹市区, 购物方便。在这个闹中取静的五英亩庄园内尽情享受田园风光, 让你充分体验一下大隐隐于市的雅致生活!



位于Waterloo. 叫价1,450,000. 城堡式的独立屋闹中取静优良小区。6500平方尺的使用面积。四卧房均带主人式衣帽间, 智能调节按摩卫浴, 家具有意大利名家量身定制。客厅观敞明亮, 开放式厨房。走出式地下室, 小型电影院, 室内泳池, 桑拿房, 淋浴间, 健身房外加一个小型酒吧。后院景观设计独特, 室外游泳池和人工温水池让您享受夏天戏水乐趣。院内大树参天, 绿意盎然。



位于Ayr, 叫价3,000,000. 农场占地103英亩, 其中99英亩为可耕地。地理位置俱佳, Kitchener以南8公里, Ayr以北4公里, 离401号高速路268号出口仅2公里。距商业园区不足1公里, 用地及房屋有可靠的长期租客源, 一军近三万多稳定收入。



Kitchener, 叫价384,900对于投资者和首次置业者来说, 这是一个绝佳的机会, 拥有这栋一年新的联排别墅, 内部装饰简单流畅, 花岗岩台面, 漂亮的橱柜和不锈钢电器, 全层地板装饰, 易于打理。周边设施齐全, 近学校、公园、商场、公交线路等。只需打包入住, 享受精致生活! 预约看房! 如果是投资者, 我们提供有效的租客资源。