

买房或续约贷款该选固定利率还是浮动？

加拿大央行在周三决定维持隔夜利率不变后，暗示6月可能会降息。对于这个时候要买房或续约贷款的屋主来说，是选择固定利率抵押贷款还是浮动利率更有利呢？

据 Toronto Star 一篇文章指出，央行宣布维持利率不变之后，固定利率仍然优于大多数潜在购房者会选择的浮动利率抵押贷款。

固定利率抵押贷款在周三债券收益率飙升后有所上涨，这是对美国通胀意外上升的回应，而浮动利率抵押贷款则在央行维持关键利率不变后停滞不前。

“过去两周债券收益率出现激增，” Ratesdotca 的抵押贷款和房地产专家 Victor Tran 表示。“在美国的通胀高于预期后，它们上涨了10个基点。”

大多数固定利率抵押贷款与五年期债券收益率挂钩，这意味着当债券收益率上升时，固定利率抵押贷款的利息也会上调，而当通胀上升时，债券收益率往往也会随之上涨。与此同时，浮动利率抵押贷款与央行的利率变动挂钩，而加拿大央行在周三将隔夜贷款利率保持在5%。

“今天债券收益率大幅上

涨，” Mortgage Logic News 的抵押贷款策略师 Robert McLister 表示。“这表明我们与美国经济表现有多么密切相关。”

不过他补充说，除非再上涨15到20个基点，这种增长对借款人目前还不构成问题。

Tran 表示，加拿大通胀数据将在下周公布前可能会保持稳定或略有增加。“通胀仍然稳定，因此短期内没有降低（固定抵押贷款）利率的理由，”他补充道。

加拿大2月通胀率降至2.8%，但仍高于央行的2%目标。央行维持隔夜贷款利率不变表明“通胀仍然过高，风险仍然存在”。

近几个月来，通胀有所缓解，但央行在公告中表示，“理事会将寻找证据表明这种下行动能否持续下去。”

固定利率仍然低于浮动利率，对于那些打算在接下来的几个月内购买房产或续签的人来说，三年固定利率是最受欢迎的选择。根据 Ratesdotca 的抵押贷款数据，在三月份，三年固定期限的报价占抵押贷款报价的45%，比去年12月的27%有所增加。与此同时，浮动利率报价的比

例在三月份下降到14%，较2022年7月59%的抵押贷款报价高峰有显著减少。

专家表示，三年固定利率提供了比浮动利率更稳定的选择，并为业主提供了在浮动利率可能低于固定利率时，可以更快地转为浮动利率的选项，这让它比五年固定利率更受青睐。目前，“今天的最佳固定利率仍远低于今天的最佳浮动利率，”来自 LowestRates.ca 的专家、总部位于大多伦多地区的抵押贷款经纪人 Leah Zlatkin 表示。

“当固定利率和浮动利率之间的差距缩小时，是考虑转为低浮动利率将是一个好时机。然而，由于目前利率保持不变，现在还不是这种情况。”

她表示，目前最低的浮动利率抵押贷款为6.69%，而典型的固定利率约为4.94%，导致两者之间相差1.8%。

“对于大多数人来，需要连续几次隔夜利率下调才能考虑从固定利率转为浮动利率，这才是合理的，” Zlatkin 补充道。

加拿大央行或提前降息！

曙光来啦！降息可能要提前啦！加拿大的房地产市场可能也要活跃起来了！

加拿大央行行长 Tiff Macklem 说，各国央行将会根据本国经济做出货币政策决定，这意味着包括加拿大在内的一些国家可能会在美国降息之前开始行动。

Macklem 在华盛顿出席国际货币基金组织会议期间对记者发表上述讲话。

他说：“我们都坚定地承诺要恢复价格稳定，我们的言行一致，帮助我们所有人

降低了通胀。随着我们进入下一阶段的反通胀，各国可能会以不同的速度前进。”

Macklem 将加拿大和欧盟疲弱的经济状况，与数据火热的美国经济进行了对比。

他表示：“最终，我们会根据国内情况做出货币政策决定。”

Macklem 发表上述言论之际，经济学家越来越多地预计，加拿大将在美国采取降息行动之前，提前进入降息周期。



徐大偉 地產經紀隊

Direct: 905-929-2808

Email: David@TeamDavidTu.com

WWW.TeamDavidTu.com



专业买房，卖房
擅长投资，租赁
深厚金融功底
全套房产服务

欢迎垂询：

905-929-2808

