

过去20年比房地产更好的投资



过去20年房价飞涨，大多数加拿大人认为房地产是他们能做出的最好投资。不过BMO的一份新研究报告对此提出了疑问，BMO得出的结论是加拿大最大的股票市场（TSX）在过去20年中表现优于房市。

尽管TSX与美国股票市场相比表现不佳，但它在过去20年中回报依旧高于加拿大房地产。如果投资者追逐更高的回报，这可能意味着加拿大房地产的根本性转变。

尽管价格高企，加拿大房地产最近的升值却异常缓慢。加拿大房地产协会（CREA）房价指数在5月再次下滑，年度增长率比去年低2.4%。BMO银行进一

步指出，自2022年初的峰值以来，房价已回调了14.4%，平均价年均下降4%，比历史最高点下降了15%。

加拿大房地产过去三年的复合年增长率（CAGR）仅为2%。这并不是大多数人在谈论加拿大房地产时所期望的高回报。

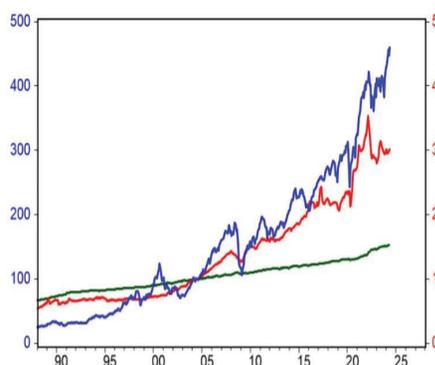
BMO首席经济学家Douglas Porter解释说，加拿大房地产市场今年异常温和，极弱的可负担性抑制了通常的市场投机行为。毫无疑问，现在价格依然非常高，过去20年房价翻了三倍。

Porter指出，平均年化增长率为每年5.7%，相比之下通胀平均为2.2%。无论从哪个角度来看，这对投资者来说都是一个不错的表现。

尽管TSX表现不佳，但它仍优于房地产

股市是一部分加拿大人的投资选择。加拿大最大的股票市场最近名声不佳，尤其是与美国投资者的繁荣相比。不过即使在最近的调整和表现平平的情况下，股市回报仍显著优于房地产。

S&P/TSX Composite Index, Total Return Value (EOP) 2004:06=100
Residential Average Sale Price: Canada (SA), 2004:06=100
Canada: CPI: All Items (NSA) 2004:06=100



Source: TSX; CREA; Stat Can; BMO.

Porter说，与房地产相比，即使最近出现了小幅回调，20年间TSX的股市总回报要高得多——年均涨幅超过7.9%。

Porter说，我们首先承认，比较股票和住宅房地产的回报是一个棘手甚至充满挑战的任务。

他开玩笑地补充说，“你不能住在股票里，但你也不需要修理它们的屋顶，也不用为它们支付房产税，而且买卖它们要容易得多。”

加拿大投资者可能选择了错误的投资

考虑到买家的年龄结构，这一点比Porter意识到的更有趣。在最近的房地产热潮中，投资者取代了首次购房者——甚至该国最大的银行也指出了这一点。尽管政策制定者表示急需为首次购房者建造新公寓，但大多数单位现在由投资者拥有，其中许多人现金流为负。

现金流为负的房地产是一种投机性投资，涉及购买租金不足以支付持有成本的物业。业主这样做，是因为他们认为房产价值上升的速度会快于租金与持有成本之间的差距。这并不是由于高利率而出现的新闻。

在2020年之前，几乎一半的新建多伦多公寓现金流为负，当时利率接近最低点。不出所料，在一段时间的价格增长停滞，多伦多的公寓库存创下了新高。

总而言之，你不能靠投资生活。但大量推高价格的资本也不打算住在他们的投资中。关键是，随着时间的推移，股票提供了非常强劲的回报——而这还仅仅是在TSX上，过去15年它明显不如标普500。



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英亩为可耕用地。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。