

# 抵押贷款危机严重 银行紧张!

抵押贷款危机严重打击了加拿大的房主。家庭债务接近创纪录水平，失业率也在缓慢上升，导致过度杠杆化的房主面临着不稳定的环境。

目前，已经有一些人失去了他们的房屋。随着房主们在 2025 年和 2026 年面临抵押贷款续约，预计拖欠和违约将继续上升。加拿大的银行监管机构最近将抵押贷款续约列为本国面临的最大金融风险之一。六大银行准备应对更多的违约，在 2024 年第二季度为信贷损失拨备了 43.6 亿元，比去年同期增加了 16 亿元。

这场危机对于面临财务困难的房主来说是毁灭性的，但影响不会止步于此。随着更多房主违约，银行将被迫预留更多资本来垫付不良贷款，增加了对贷款系统造成冲击的风险。

经济学家表示，最坏情况下，这将迫使银行和贷款机构进入信贷紧缩，即由于资金突然短缺而导致的贷款活动下降。加拿大的家庭债务已经是世界第三高，如果人们更难从银行获得信贷，经济可能会放缓，甚至导致经济衰退。企业将削减运营并裁减员工，而家庭则由于无法借更多的钱来维持生计而减少支出。

「这场灾难可能会在 2026 年发生，但我认为驶向灾难的列车已经离开了站台，」经济研究公司 Rosenberg Research & Associates 的创始人兼总裁 David Rosenberg 说。

## 第一批多米诺骨牌已经倒下

多伦多更多家庭未来两年面临续约。对于一些人来说，仅仅削减开支不足以保住他们的家。

Century 21 Regal Realty 经纪公司多伦多房地产经纪人 Sean Mayers 说，他的一些客户决定卖掉房子，因为他们知道一旦新利率生效，无法负担支付。那些在 2020 年至 2022 年房地产狂潮期间购



买房屋的房主正面临严重问题。

「过去 15 年，我从未见过这样的市场。我从未见过利率达到顶峰，迫使人们卖掉他们的房屋，」Mayers 说。

不过，出售房产也并非易事，多伦多房地产销售同比下降了 16%，其中公寓销售下降了惊人的 28%。如果房产卖不出去，可能会导致还款逾期，甚至更糟，可能会导致丧失抵押品赎回权。

## 抵押贷款续约是「最大的风险」

利率大幅上升一年半来，总的拖欠抵押贷款数量仍低于疫情前的水平，牛津经济研究院加拿大经济学主任 Tony Stillo 说，根据加拿大银行家协会的数据，当前拖欠抵押贷款（定义为逾期三个月或以上未付款）在加拿大的比例为 0.18%。在 2008 年全球金融危机期间，这一比例达到 0.45%，在 80 年代中期经济衰退前接近 1%。

「我们预计拖欠抵押贷款的比例将达到 0.3%，这会增加，但仍在可控范围内。」

David Rosenberg 不同意这种看法，他指出，重要的不是拖欠抵押贷款的数量，而是数据的趋势，目前正朝着错误的方向发展。他说：「抵押贷款拖欠达到了自 2021 年夏季以来的最高水平，同比上升了 23%。」

根据信用报告机构 Equifax 的报告，安省 2024 年第一季度达到「严重拖欠」

状态的抵押贷款总额首次超过 10 亿元，是疫情前记录水平的两倍。尽管拖欠比例为 0.13%，但安省高昂的房价意味着房主背负着庞大的贷款，导致未偿债务的总价值更高。

家庭在贷款续约和支付方面的困难引起了安省金融机构监管局 (OSFI) 的关注，该机构将抵押贷款续约列为未来一年的最大风险之一。该机构表示，截至 2024 年 5 月，大约 73% 的抵押贷款将在 2026 年底前续约，约 430 万笔。许多房主可能会面临潜在的「支付冲击」，这对那些在 2020 年至 2022 年期间贷款的房主影响最大。

最容易受影响的是那些有浮动利率固定付款抵押贷款的借款人，在这种情况下，利率调整但月供保持不变，导致贷款期限延长。这使一些房主陷入「永久性抵押贷款」，即月供无法支付利息，导致未偿还款额增加而非减少。

OSFI 对这些抵押贷款发出了警告，在续约时必须恢复到原合同的摊还期，从而导致「显著的支付冲击」。OSFI 补充说，这种抵押贷款类型约占加拿大未偿还抵押贷款的 15%。

## 衰退恐惧加剧

加国的大银行正在继续预留更多资金，为贷款违约浪潮做准备。在第二季度，CIBC 为信贷损失拨备了 5.14 亿元，同比增长了 17%。TD 储备了 10.7 亿元，而

RBC 则将拨备增加到 9.2 亿元，高于分析师预期的 8.92 亿元。

Rosenberg 说，这可能导致银行减少信贷供应，因为拖欠周期将推动银行增加贷款损失拨备，从而削减其收益。这将转变为信贷紧缩，限制经济中的资金流动，使消费者更难从银行获得贷款。消费者支出和信心下降，导致房地产市场进一步疲软，销售继续下降，房产价值下跌。

## 避免末日危机

虽然金融系统中存在一些裂缝，但专家表示，大规模银行危机的可能性不大，因为大银行资本充足，能够应对风暴。

「特许银行在设立大额贷款损失准备金方面表现谨慎，」Antunes 说。「这里的银行表现出了相当的审慎。」

到目前为止，经济放缓但没有出现衰退，这被称为软着陆，他说，金融机构依然强大，但在就业、家庭债务以及消费者和企业破产方面，经济仍存在不确定性，这些都在上升趋势中。

OSFI 发言人在一份电子邮件声明中说：「我们设定了期望，要求其有足够的准备金和资本，以抵消增加的信用风险，并推动在续约前对借款人进行早期干预。」声明还指出，压力测试也确保房主能够适应更高的利率。

「鉴于上述措施，对消费者和机构的担忧是没有根据的。加拿大的金融系统仍然具有韧性，」声明说。

经过很长一段时间的等待，加拿大央行于 6 月开始了其降息周期，经济学家预测关键利率下降将是渐进的，但这有助于防止违约的激增。因此，Stillo 认为可以避免信贷紧缩。

他说，OSFI 将监控情况，直到至少 2026 年。「需要几年时间才能看到这一切对经济的影响，」他说。「归根结底，高收入者积累了大量储蓄，而不是低收入和中等收入家庭。他们才是将遭受最大痛苦的人。」

## 启事

NOTICE IS HEREBY GIVEN that on behalf of Bijun Gong application will be made to the Legislative Assembly of the Province of Ontario for an Act to revive 1976998 Ontario Inc.

The application may be considered by the Standing Committee on Procedure and House Affairs.

Any person who has an interest in the application and who wishes to make submissions, for or against the application, to the Standing Committee on Procedure and House Affairs should notify, in writing, the Clerk of the Legislative Assembly,

Legislative Building, Queen's Park, Toronto, Ontario, M7A 1A2.

Dated at Waterloo ON, this 21st day of June 2024.

## 發行地區

**Distribution Area**  
**Greater Hamilton, Halton,**  
**Waterloo, Kitchener,**  
**Cambridge, Niagara**  
**Region, Guelph, Mississauga**  
**and Greater Toronto**  
 本報每月第四個星期一  
 所在星期的星期二出版

## 嘉華時報

CCLChineseJournal  
 出版者：嘉華時報社  
 Publisher: CCLChineseJournal  
 社長：周志華  
 Director: Max Zhou

廣告熱線 (905) 928-5312  
 (519) 279-4589  
 www.cclchinese.com

聲明  
 所刊文章不代表本報觀點  
 本報不對廣告真實性負責