

2025-02-27

加拿大的抵押贷款续约潮：借款人的挑战与解决方案

"Le renouvellement massif des prêts hypothécaires au Canada : défis et solutions pour les emprunteurs."

加拿大的抵押贷款续约潮：借款人的挑战与解决方案

在未来两年，加拿大将迎来大规模的抵押贷款续约潮，仅2025年就有约120万笔固定利率抵押贷款到期，总额超过3000亿加元。许多此前以低利率锁定贷款的房主将面临更高的利率，这将导致财务压力加大，并迫使他们做出艰难的决定。

借款人面临的挑战

抵押贷款支付上涨

2020年至2022年间锁定贷款利率的房主曾享受历史性的低利率，一些利率低至1.5%至2.5%。然而，当前利率维持在4%至5%之间，意味着2025年和2026年续约的借款人可能会看到月供增加20%至40%，具体取决于贷款余额和摊还期限。

财务压力增加

抵押贷款月供的上涨发生在高通胀和生活成本上升的背景下，食品、公共事业和燃料价格持续走高。许多房主可能难以适应，从而导致拖欠率上升。数据显示，2024年第二季度的抵押贷款拖欠率已上升至0.19%，高于2022年的0.14%。如果利率持续高企，更多借款人可能面临违约风险。

再融资和更换贷款机构的困难

对于部分借款人来说，续约或再融资并非易事。加拿大的抵押贷款压力测试要求房主以高于合同利率的标准进行资格审查，这使得部分借款人难以更换贷款机构或谈判更优惠的条款。尽管近期政策调整放宽了部分借款人的压力测试要求，但许多人仍可能难以获得有利的再融资方案。

应对策略

1. 延长摊还期限 – 一些贷款机构提供延长摊还期限的选项，以降低月供，但这也意味着长期支付的利息总额将增加。
2. 考虑浮动利率和混合型抵押贷款 – 由于固定利率仍然较高，一些借款人可能会考虑浮动利率或混合型抵押贷款。如果利率下降，这些选项可能提供更低月供。但需注意，浮动利率存在月供波动的风险。

3. 寻求抵押贷款经纪人的帮助 – 借款人不应自动与当前贷款机构续约，而应探索更多的贷款选项。抵押贷款经纪人可以帮助借款人获得更具竞争力的利率和更优的贷款条件。
4. 提前规划续约 – 房主应至少在续约日期前六个月开始评估自己的选择，以便有充足时间了解财务状况、探索替代方案，并与贷款机构谈判。

展望未来

尽管这波抵押贷款续约潮带来了挑战，但通过主动规划和策略性决策，借款人可以减轻财务压力。如果2025年利率下降（如部分分析师预测的那样），未来几年续约的房主可能会迎来一定的缓解。

现在也是一个绝佳的时机，与客户重新建立联系，为他们提供有价值的见解和支持，帮助他们顺利完成抵押贷款续约。

扩展服务范围：现提供商业贷款

除了抵押贷款解决方案，我现在还提供商业贷款融资，帮助企业主为房地产投资或日常运营提供资金。如果您的客户需要商业融资解决方案，欢迎介绍给我，我将竭诚提供帮助！

本文作者余骏是加拿大魁北克省金融管理局AMF注册贷款经纪，可以免费协助您办理各类大小银行住宅或商业抵押贷款，助力您在加拿大的安家和事业成长。

作者联系方式

电话：438-927-8680 邮件：mtlmortgage@hotmail.com 微信号：mtlmortgage