

多伦多房价与居民收入和利率的关系

DAVID LIU 微信号: davidliu1974

1 有效需求与房价的关系

房价的最基础支撑其实是市场的有效需求，而这个有效需求=买房的热情+居民家庭收入。而房价与有效需求和利率直接相关。当然，外部投机/投资资金在一定时期内必然会推高房价。然而，这种投机资金造成的房价上涨必然是短期的，难以长期维持。

本文讨论范围主要是通过工资收入购买房产的统计和结论。对于以下情况，不在本文讨论的范围内：

- 1 基本上通过现金，包括海外流入资金购房。这类购房行为受银行信贷影响很小。
- 2 通过短期资金投机炒作的购房。这类炒作时间很短（1年），对官方银行利率不敏感。对民间贷款依赖较大。

虽然以上的购房行为会对一定时期，一些热点地区的房产均价造成影响。然而，对于大多数 GTA 非热点地区，房产价格依然极大的受利率和银行信贷政策影响。

1.1 2018 年 1/2 月的成交情况

根据 2018 年 1/2 月统计（图 1-1）【Market Watch, Page2】，Detached House（以下简称 Detached）核心区间 60-125 万(占有 65%销量)。超过 125 万的房子成交量迅速下滑。问题是，Detached House 是最为购房者喜爱的房型，这种房型的核心成交区间为什么是 60-125 万呢？以下通过家庭中位数收入来进行进一步探讨。

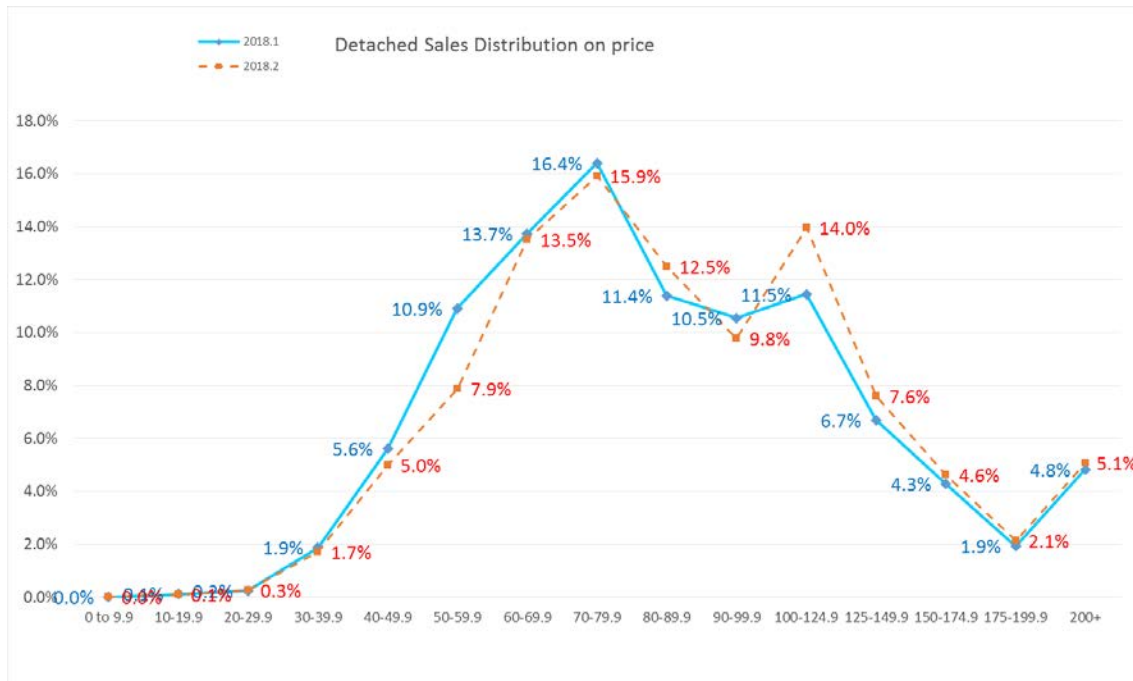


图 1-1: 2018 年 1 月和 2 月 Detached 类房产在 GTA 的销售数量分布

1.2 GTA 中位数家庭收入

2011-2015 之间加拿大中位数家庭收入【Toronto Average Income】，暂时没有 2016，2017 年的数据。然而，从 2011-2015 期间工资收入增长在 2%-4%之间。乐观估计 2016，2017 两年仍然以 4%的速度增长。因而，大致估计 2017 年平均收入为 84666\$/年，如图 1-2。按乐观方式估计工资增长的目的在于计算房价支付能力的上限。这里面有两个因素值得注意。

第一，这里使用了中位数家庭收入，该数值比平均家庭收入更准确的衡量平均家庭购买能力。

第二，近似认为 Toronto 中位数收入等同于 GTA 中位数收入。

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toronto (Ont.)	69,740	71,210	72,830	75,270	78,280	81410.37	84666.78

图 1-2

按照 2017 年 Toronto 均家庭收入 84666 计算，则家庭税后收入每月 5310。按家庭月必要支出 1200 元，房屋维护/地税/水电暖 900 元计算，每月可自由支配支出 3200。后续讨论中，假设中位数家庭的所有可支配收入全部用于偿还房屋贷款。

1.3 2018 年 1 月中位数收入家庭可以购买的 Detached 的平均价

在 2017 年第三季度之后，5 大银行的平均优惠贷款利率大多在 2.4-3.0 之间。平均房屋贷款大致估计为 2.7%。

在 2.7 利率下，按 25 年贷款周期计算，按每月还款 3200 元计算，贷款最大额度 70 万。如果首付 20%，可以购买的房产为 87.4 万；如果首付 35%，可以购买的房产为 107.5 万。这个 87.4-107.5 万的区间正好落在 detached house 核心成交区间 60-125 万吻合。

这里还做了一个假设，就是购房家庭在尽可能的情况下首选 Detached House。

从 2017 年 4 月开始的加息以及后续 B20 贷款政策收紧等种种影响，导致高位接盘的投机房产销售缓慢。这样，这些房产大多数不会在 2018 年 1/2 月销售的统计中出现。因此，2018 年 1/2 月的统计中，房产必然是以‘刚需’为主。这样，从另一个侧面增强了估算的可信程度。

同时，观察图 1-1，在 180-200 万以上的区间有一个明显的翘尾，即 180 万以上的房产成交量反而上涨。一个合理的猜测是因海外资金流入导致的。这类房产不在本文讨论范围以内。

因此得出：

结论 1，采用中位数家庭收入和 2.7% 的利率合理的解释了的 2018 年 1/2 月 Detached House 的购买人群最多的两个价格区间(70-79 万, 100-125 万)。

结论 2，从图 1-1 中可以看出，140 万以上的房子成交急剧减少。

1.4 2018 年多伦多房价与居民收入和利率的关系

当然，即使在 2017 年底，能从银行拿到 2.7 的利率也并不容易。例如，在 2017 年第三季度，RBC 银行的优惠利率已经达到 2.84 以上；在 2018 年 1 月上旬，TD 银行 5 年利率已经到达 3.4，2 年利率已经达到 3.14。同时，大多数大银行已经需要做 B20 测试。

因此在讨论未来多伦多房价成交分布时，有必要分析不同的贷款利率下，中位数收入家庭每月支付 3200 元支付情况下的购房能力。如果以横坐标为市场的实际贷款利率，纵轴代表中等收入家庭能承担的最大房价。见图 1-3.

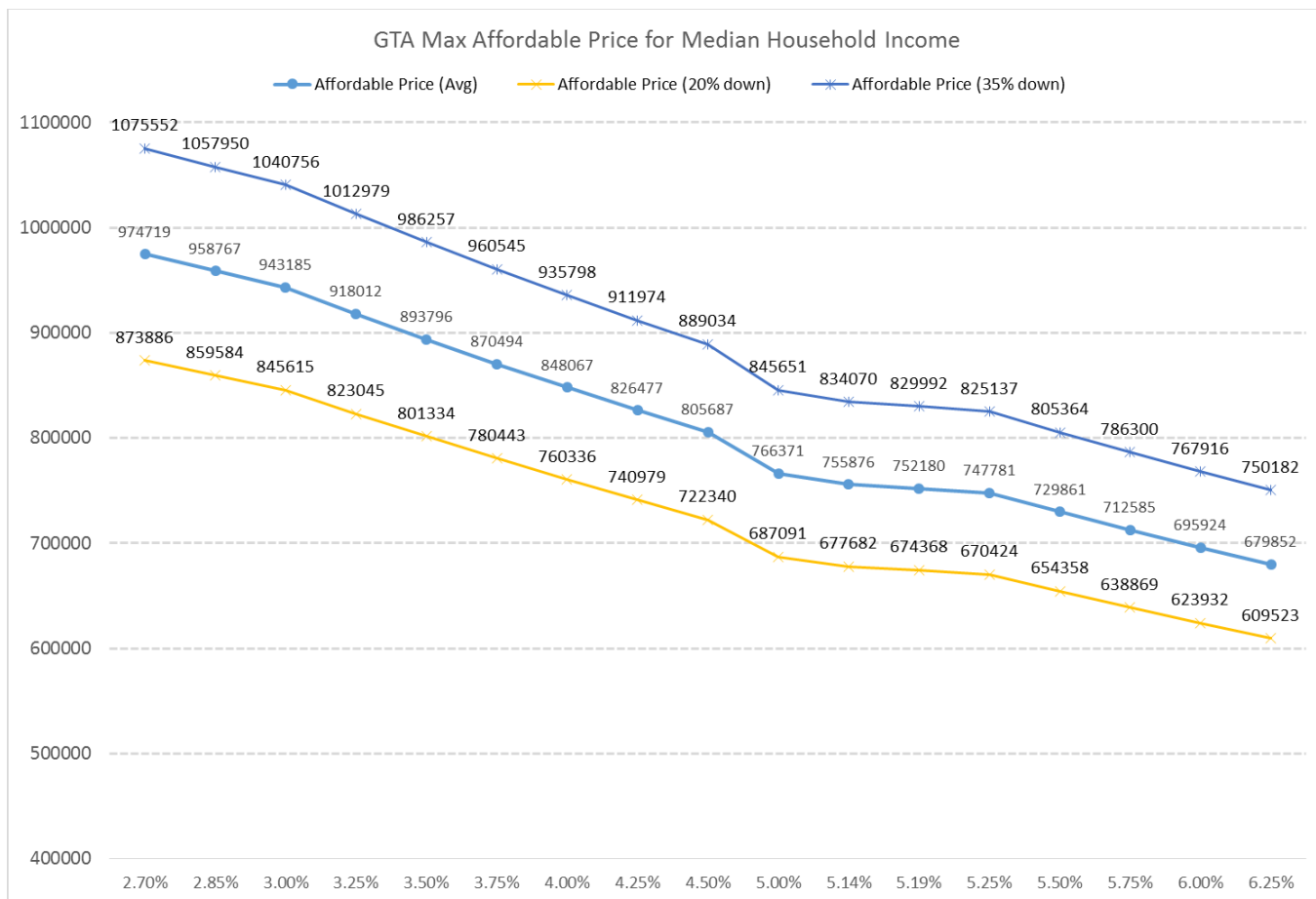


图 1-3

例如，2018 年 1/2 月 2-5 年期固定利率已经达到 3.1-3.5%，在 3.5% 的利率情况下，购买人群最多的价格区间为 80.1 万和 98.6 万。如果未来利率达到 4%，购买人群最多的价格区间为 76 万和 93.5 万。

因此得出：

结论 3，未来利率每升高 0.5%，购买人群最多的价格区间将降低 5 万元左右。

引用

【Market Watch, Page2】2018 年 1/2 月 Market Watch by TREB, page2

SALES BY PRICE RANGE AND HOUSE TYPE 1,7

JANUARY 2018

	Detached	Semi-Detached	Att/Row/Townhouse	Condo Townhouse	Condo Apt	Link	Co-op Apt	Det Condo	Co-ownership Apt	Total
\$0 to \$99,999	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
\$100,000 to \$199,999	2	1	0	5	11	0	2	0	0	21
\$200,000 to \$299,999	4	1	0	10	69	0	1	0	0	85
\$300,000 to \$399,999	31	6	7	48	350	0	1	0	1	444
\$400,000 to \$499,999	93	19	28	105	365	6	1	0	0	617
\$500,000 to \$599,999	181	67	103	76	232	11	1	1	0	672
\$600,000 to \$699,999	228	135	98	40	108	5	0	0	0	614
\$700,000 to \$799,999	272	62	54	21	54	5	0	0	0	468
\$800,000 to \$899,999	189	35	29	4	29	5	0	0	0	291
\$900,000 to \$999,999	175	17	13	5	16	4	0	0	0	230
\$1,000,000 to \$1,249,999	190	11	13	2	17	2	0	0	0	235
\$1,250,000 to \$1,499,999	111	6	5	1	9	0	0	0	0	132
\$1,500,000 to \$1,749,999	71	2	2	1	4	0	0	0	0	80
\$1,750,000 to \$1,999,999	32	1	1	0	5	0	0	0	0	39
\$2,000,000+	80	1	3	1	5	0	0	0	0	90
Total Sales	1,659	364	356	319	1,275	38	6	1	1	4,019
Share of Total Sales	41.3%	9.1%	8.9%	7.9%	31.7%	0.9%	0.1%	0.0%	0.0%	100.0%
Average Price	\$970,823	\$715,784	\$697,792	\$519,938	\$507,492	\$682,079	\$311,650	\$510,000	\$364,500	\$736,783

SALES BY PRICE RANGE AND HOUSE TYPE 1,7

FEBRUARY 2018

	Detached	Semi-Detached	Att/Row/Townhouse	Condo Townhouse	Condo Apt	Link	Co-op Apt	Det Condo	Co-ownership Apt	Total
\$0 to \$99,999	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
\$100,000 to \$199,999	2	0	0	3	10	0	0	0	0	15
\$200,000 to \$299,999	6	1	0	9	59	0	0	0	0	75
\$300,000 to \$399,999	37	6	4	51	392	1	0	0	3	494
\$400,000 to \$499,999	108	29	49	101	483	9	1	0	0	780
\$500,000 to \$599,999	171	69	118	90	307	6	1	2	0	764
\$600,000 to \$699,999	293	139	131	53	163	11	0	0	0	790
\$700,000 to \$799,999	345	94	84	20	82	18	0	0	0	643
\$800,000 to \$899,999	271	38	45	10	39	11	1	0	0	415
\$900,000 to \$999,999	212	30	30	11	33	3	0	0	0	319
\$1,000,000 to \$1,249,999	303	21	11	9	31	4	0	0	0	379
\$1,250,000 to \$1,499,999	165	12	10	2	14	1	1	0	0	205
\$1,500,000 to \$1,749,999	100	8	0	1	6	0	0	0	0	115
\$1,750,000 to \$1,999,999	46	3	1	1	3	0	0	0	0	54
\$2,000,000+	110	4	0	3	8	0	0	1	0	128
Total Sales	2,169	454	483	364	1,631	64	4	3	3	5,175
Share of Total Sales	41.3%	8.8%	9.3%	7.0%	31.5%	1.2%	0.1%	0.1%	0.1%	100.0%
Average Price	\$1,000,736	\$756,894	\$684,427	\$578,002	\$529,782	\$720,476	\$780,438	\$1,297,633	\$354,667	\$767,818

【Toronto Average Income】 <http://www.statcan.gc.ca/tables-tableaux/sum-som/I01/cst01/famil107a-eng.htm>

Related tables: [Household, family and personal income](#), [Family history](#), [Family types](#)

[Share this page](#)

Median total income, by family type, by census metropolitan area (All census families)

	2011	2012	2013	2014	2015
	All census families ¹				
	\$				
Median total income					
Canada	72,240	74,540	76,550	78,870	80,940
St. John's (N.L.)	83,020	87,150	91,100	94,060	96,320
Halifax (N.S.)	78,690	80,490	82,510	84,560	85,940
Saint John (N.B.)	70,610	72,450	73,600	76,450	77,730
Saguenay (Que.)	71,980	74,220	75,360	76,310	76,880
Québec (Que.)	79,140	81,900	84,160	86,110	87,570
Sherbrooke (Que.)	65,680	68,700	70,710	72,070	73,250
Trois-Rivières (Que.)	65,250	67,170	68,430	70,010	71,520
Montréal (Que.)	69,150	71,390	73,250	75,010	76,950
Ottawa-Gatineau (Que. part, Ont.-Que.)	84,410	84,500	86,100	87,060	88,200
Ottawa-Gatineau (Ont. part, Ont.-Que.)	97,010	98,110	101,070	102,020	104,070
Kingston (Ont.)	79,140	80,800	82,950	84,750	86,870
Oshawa (Ont.)	84,070	86,160	87,400	89,430	92,080
Toronto (Ont.)	69,740	71,210	72,830	75,270	78,280
Hamilton (Ont.)	78,520	80,400	82,290	84,980	87,590