

大温哥华房地产市场情报：2026年6月

月度研究简报 | 2026年7月3日

一段话概览

6月是需求回归、但价格没有跟上的一个月。房屋成交量跃升至 2,390 宗，同比 (YoY) 上升 9.6%，是本轮周期首次出现有意义的同比增长，而且相当全面：独立屋成交同比 +13.7%、联排 (attached) +11.4%、公寓 +6.1%，三大类同时上行——地产局自己都称之为“近年罕见”。新增挂牌同比下降 6%，销售对活跃挂牌比 (SAR，销售/活跃挂牌比) 回升至 14.6% (平衡区间)，库存过剩连续第二个月收窄——活跃挂牌目前 较10年6月均值高出 30.2%，低于5月的 +34.6% 和4月的 +37.9%。然而各细分类别的基准价仍在下跌：综合 (Composite) 基准环比 (MoM) -0.1% 至 \$1,099,100，独立屋 -0.3%，联排 -0.2%，公寓 -0.4%。这就是全部张力所在。需求明确向上拐头，但面对的是依然庞大的库存墙 (17,017 宗活跃挂牌) 和一个毫无助力的宏观背景——加拿大央行 (BoC) 维持 2.25%，而总体通胀已回升至 3.2%，同时美国在7月1日拒绝续签 CUSMA。一个强劲的月份是值得尊重的真实信号；但它不是底部。地产局称之为“转变的早期迹象”。我们会说：这是需求可以先于价格企稳的早期迹象——而这恰恰是事情发生的先后顺序，也正因如此，接下来两个月比这一个月更关键。

宏观与按揭仪表盘

这是驱动买家资格与投资者资本化率 (cap rate) 的资金成本层。利率栈保持不变；真正的新闻是通胀重新加速与 CUSMA 的结果。

加拿大央行 / 加拿大政府——利率栈，截至 2026年7月3日

指标	最新	约1个月前	约3个月前
BoC 隔夜目标利率	2.25%	2.25%	2.25%
银行利率 (Bank Rate)	2.50%	2.50%	2.50%
5年期加拿大政府 (GoC) 债券收益率	2.99%	3.02%	3.07%
最优惠利率 (Prime)	4.45%	4.45%	4.45%
最优5年期固定 (受保, 约)	~4.09%	~4.09%	~4.14%
OSFI 压力测试合格利率	~6.1%	~6.1%	~6.1%

BoC 于6月10日维持 2.25%——连续第五次按兵不动。
声明措辞是一次审慎的双向持有：“管理委员会将继续看穿 (look through) 战争对总体通胀的近期影响，但不会让更高的能源价格演变为持续性通胀，”同时指出“加拿大经济活动疲弱，且美国贸易政策的不确定性挥之不去。”
翻译过来：在通胀高企时不会降息，下一步走向确实是双向的。“等降息”的买家论调，作为2026年的基准情景已经失效。下次决议：7月15日。
5月 CPI 重新加速至同比 3.2% (前值 2.8%)，为2023年12月以来最快——但这是能源故事 (汽油 +33.2%，源于中东冲突)，而非全面通胀：核心指标保持稳定 (截尾均值 2.0%，中位数 2.1%)。足以让 BoC 被困，但不足以迫使其加息。
4月 GDP 环比上升 0.5% (Q1 整体 -0.1%)，经济学家解读为“未陷入衰退”。但增长由油气驱动 (采矿/油气 +2.9%)——这是一个面向阿尔伯塔的故事。BC 几乎分享不到这份增长，却要承受同样由汽油驱动的 CPI。

破产与按揭压力——2026年Q1数据 (自上期以来未变)

指标	最新	同比	备注
OSB 消费者破产，全国	37,121	+8.5%	季度绝对量为2009年以来最高；人均处于2019年水平
OSB 消费者破产，BC	4,234	+16.2%	全国省级同比升幅最陡
Equifax BC 按揭逾期余额	—	+36.0%	流量信号；领先 CMHC 存量欠款约2个季度
Equifax 业主破产，环比	—	+11.0%	90%+ 选择消费者提案而非破产

人均破产率处于2019年水平这一点值得牢记：2019年有随后的疫情刺激来抑制这份压力；2026年则没有类似的安全网。在没有安全网的环境下回归2019年，实际上比2019年本身更糟。区域分化是干净的诊断——安大略按揭逾期余额 +52%，BC +36%，而草原省份和魁北克在下降。这种安省/BC 集中、草原/魁北克反向的格局，确认此轮变动是由2021年低息一代的续约驱动，而非全国性宏观冲击。首次观察，尚未纳入前瞻判断的权重——在 BC 逾期率对未来大温价格的回测完成之前，这些数据在此处及第10节仅作观察数据，不作为第9节的仓位输入。

1. 月度仪表盘

先看周期位置。本月同比看起来温和；相对10年均值则更为诚实——而且，罕见地，正在改善。

周期位置 vs 10年6月季节性均值

指标	2026年6月	10年6月均值	偏离
成交量	2,390	2,728	-12.4%
新增挂牌	5,938	5,609	+5.9%
活跃挂牌	17,017	13,070	+30.2%

这张表的故事在成交量那一行。5月成交量还低于10年均值26.6%——一个需求萧条的读数。到6月，这一缺口收窄一半至-12.4%。需求不仅环比上升，还在单月内补上了通往正常6月一半的距离。供给也在配合：新增挂牌现仅略高于10年均值（+5.9%），而活跃挂牌过剩虽仍达 +30.2% 之大，却已连续两个月压缩。这是本简报在2025-26下行周期中印出的最具建设性的一张周期位置表。

头条指标

指标	2026年6月	环比	同比
综合 HPI	\$1,099,100	-0.1%	-6.0%
独立屋 HPI	\$1,842,900	-0.3%	-7.1%
联排 HPI	\$1,046,200	-0.2%	-5.0%
公寓 HPI	\$695,200	-0.4%	-7.1%
成交量	2,390	+11.2%	+9.6%
新增挂牌	5,938	-2.9%	-6.0%
活跃挂牌	17,017	+0.6%	-3.1%
整体 SAR	14.6%	—	平衡

分屏效果正是重点：每一个价格行都是负的，每一个活跃度行（除了收缩的供给）都是正的。成交同比 +9.6% 而价格同比 -6.0% 并不矛盾——这正是需求复苏前沿、库存尚未消化时的样子。

2. 下陆本（Lower Mainland）跨局对照

下陆本（Lower Mainland）指BC西南部区域，同时涵盖大温哥华地产局（GVR）与非沙河谷地产局（FVREB）——CMHC、B CREA 和道明经济（TD Economics）都将其视为一个区域市场。此处 FVREB 是姊妹市场信号，而非等权来源；相比 GVR，它的的历史更短、细分样本更小。

两个地产局6月同向而行，但速度大不相同——这个差距就是信号。

信号	GVR	FVREB
成交环比	+11.2%	+2.0%
成交同比	+9.6%	-4.0%
整体 SAR	14.6%（平衡）	11%（买方市场）
综合 HPI 环比	-0.1%	-0.9%
综合 HPI 同比	-6.0%	-7.1%

大温的企稳明显强于非沙河谷。GVR 成交环比跳升 11% 且同比转正；非沙河谷仅象征性环比 +2% 且同比仍为负。GVR 的 SAR 跨入平衡（14.6%）；非沙河谷仍困于买方市场的 11%。而 FVREB 价格环比下跌近一个百分点（-0.9%），对比 GVR 近乎持平的 -0.1%。FVREB 官员并未粉饰：主席 Ishaq Ismail 指出“买家有更多选择”，CEO Baldev Gill 更直白——“尽管条件有所改善，买家仍在观望。”

为何重要：非沙河谷是杠杆更敏感、投资者与通勤者权重更高的市场，历来是下陆本周期下行端的先行边缘。它在大温企稳时仍在流血，具有双向含义。建设性解读：复苏正从它通常开始的地方启动——供给受限的核心区，而河谷滞后。谨慎解读：若6月的 GVR 需求爆发是区域性大转向的开端，你会预期更具弹性的河谷参与其中，而它没有。一个月无法判定是哪一种。目前，将 GVR 的6月强势视为核心驱动，尚未区域化。

3. 本月主题：需求先于价格回归

用头条聚合数据不会呈现的方式拆解6月。三个事实，按顺序。

第一，需求在每一个细分类别都上升——真正的全面。这是无法回避的部分。独立屋成交达 747 宗（同比 +13.7%），联排 527 宗（+11.4%），公寓 1,103 宗（+6.1%）。近年各细分类别月度走向各异；6月三者同时上行。各自的 SAR 都在回升：独立屋升至 12.0%（5月为 10.7%），联排升至 17.8%（前值 15.4%），公寓升至 15.5%（前值 14.2%）。当买家在所有细分同时出现，这是需求，而非成交结构（mix）噪音。

第二，价格没有随之而动——先看最干净的读数，即分类别 HPI，结论明确无误。独立屋基准环比 -0.3%，联排 -0.2%，公寓 -0.4%。6月没有任何一个细分类别出现“需求企稳带来价格企稳”。综合的 -0.1% 不是结构假象——GVR 综合 HPI 使用固定历史权重，因此不受本月成交结构影响；它告诉你的和每个细分一样的事。（给任何阅读地产局同时公布的中位成交价的人一条结构提示：本月独立屋成交增速快于公寓，+13.7% vs +6.1%，因此独立屋在成交中的占比上升——这会机械地抬高中位价，与单套物业的强弱无关。不要把中位价读成价格企稳；HPI 才是诚实的量尺，而它下跌了。）

第三，地产局援引的机制，需要一个尚未发生的步骤。GVR 首席经济学家 Andrew Lis 将6月定性为“转变的早期迹象”，并主张“当需求上升、库存下降时，价格通常趋于上行。”他对机制的判断没错——但这以库存真正消化为前提，而在 17,017 宗活跃挂牌（高于10年均值 30.2%）之下，库存尚未消化。上升的需求撞上高于正常30%的库存墙，先企稳的是活跃度；只有当这堵墙下降到足以把定价权交还卖家时，才会企稳价格。6月开启了这个过程（过剩从 +34.6% 压缩至 +30.2%）。但它没有完成。

因此诚实的定性：6月是一次真实的需求拐点——本轮周期首次——叠加在一个仍压制价格的供给过剩之上。它是否成为价格底部，完全取决于成交强势与挂牌回落能否双双延续整个夏季。一个月，在此库存水平下、又无利率宽松在望，不是那个底部。它是底部的前提条件。

4. 租赁层

公寓的转售需求在结构上与边际投资者出价挂钩，而温哥华公寓约占月度成交量的一半——因此本节要对照第3节的公寓走势来读，而非割裂。

指标	最新	同比	备注
CMHC 空置率（2025年Q4数据）	3.7%	—	1988年以来最高；租客市场
一居室平均要价租金（Rentals.ca）	\$2,385	-6.3%	跌幅从 -9.0% 收窄
基准一居室公寓隐含毛收益率	4.12%	—	基于 \$695,200 公寓 HPI

租赁图景在边际上转变，且朝着“不那么坏”的方向。要价租金同比仍在下跌——算下来是连续第27个月——但跌幅从两个月前的 -9.0% 收窄至 -6.3%，因为去年同期基数下降快于当前租金。一居室要价租金实际回升至 \$2,385。空置率维持 3.7%，为1988年以来最高，仍然坚定地是租客市场，由创纪录的新增供给完工撞上被削减的移民所驱动。

资本化率的算术是投资者出价的约束。基准一居室隐含毛收益率为 4.12%——对比最优5年期固定约 4.09%、最优惠利率 4.45%。毛收益率仅勉强追平按揭利率，而在扣除物业管理费、地税和空置后，加杠杆的投资者仍是负持有。因此6月的公寓成交回升（同比 +6.1%）并非投资者故事——收益率算术不支持。那是自住买家踏入一个如今同比便宜 7.1% 的细分类别，并受需求脉冲助推。公寓细分的解读：租金减速是对春季主导的下行压力的真实（尽管温和）缓解，但在收益率追平融资成本之前，投资者出价依然缺席，该细分的价格底部只靠自住需求支撑——而这更薄、更受利率敏感。

5. 供给故事

如果6月有一个明确的顺风，那就是供给纪律。新增挂牌为 5,938 宗，同比下降 6.0%、环比下降 2.9%——卖家连续第二个月回撤。相对10年6月均值，新增挂牌现仅 +5.9%，在连续两年高企后基本恢复正常。活跃挂牌收于 17,017 宗，同比下降 3.1%，相对10年均值的过剩压缩至 +30.2%——连续第三个月改善（4月 +37.9%，5月 +34.6%）。

这是价格复苏所需的供给侧条件。Lis 直接点明卖家行为：“近期数据显示新增挂牌上市步伐放缓……若持续，我们可能在未来几个月看到库存的持续下行趋势。”机制正确，趋势真实。两个警示使它不成为放行信号。第一，高于10年均值 +30.2% 仍是很多库存——过剩在收缩，而非消失，要达到卖家重获定价权的水平，还需数月以此速度消化。第二，部分新增挂牌回落是季节性的（6月通常从春季高峰降温），部分可能是非必要卖家选择撤盘而非降价——这移除了供给却没有增加动机卖家，且一旦情绪转变可能迅速逆转。方向具建设性；水平仍利好买家。

6. 区域记分卡

仅限大温哥华子区域（非沙河谷留在第2节）。6月的子区域变动幅度小且多为负，底下有一条柔和的地理分裂。

最坚挺（综合环比）

区域	环比	同比	解读
Bowen Island	+1.5%	-3.7%	薄市场；非必需性
Sunshine Coast	+1.5%	-4.3%	薄市场；非必需性
West Vancouver	+0.6%	-6.7%	豪宅；长周期回撤最深
Vancouver West	+0.4%	-5.7%	核心西区
Vancouver East	+0.3%	-6.3%	自住核心

最疲软（综合环比）

区域	环比	同比	解读
Pitt Meadows	-1.2%	-6.2%	外围，利率敏感
Burnaby North	-1.0%	-8.2%	邻近三区市，投资者密集
Burnaby South	-1.0%	-6.7%	Metrotown 投资带
Maple Ridge	-1.0%	-7.8%	外围通勤
Richmond	-1.0%	-8.2%	独特生态；同比跌幅最深之列

尽管温和，这个地理格局值得点名：温哥华核心区与北岸（North Shore）（西区 +0.4%、东区 +0.3%、西温 +0.6%）持平至略坚，而本拿比、列治文与外围通勤带（-1.0% 至 -1.2%）继续下跌。这就是贯穿整个下行周期的西区/北岸 vs 本拿比/三区市（Tri-Cities）制度分裂——供给受限、财富驱动的核心区先企稳；本拿比与三市中以公交为导向、投资者密集的2021年杠杆一代持续流血。本月是一条柔和分化（坚挺一侧仅 +0.4% 至 +0.6%，并非决定性上行），因此是倾向而非制度性突破——但若6月的需求脉冲延续，这是同一条断层线值得关注。

（本月休闲/豪宅（Recreational/Luxury）队列子章节不激活：队列综合中位变动远在 $\pm 2\%$ 以内，且仅5个区域中的2个变动 $\geq 1\%$ ——Whistler、Squamish 和 Sunshine Coast 的公寓层面暴涨是薄样本噪音，而非队列信号。）

7. 结构性叠加

月度地产局数据捕捉不到的宏观力量——本月其中数股发生了变动。

贸易 / CUSMA——7月1日的触发点触发了。7月1日，在强制性联合审查中，美国拒绝将 CUSMA 续签至其自动的16年延展；加拿大与墨西哥均支持延展。协议仍完全生效——延展并未被排除，随时可通过三国领导人书面确认实现——但美国的决定触发了年度审查程序，每年重复，直至各方同意延展或协议在 2036年7月1日到期。这是基准情景，而非尾部：结构性不确定性延续至7月1日之后，而非迫在眉睫的贸易壁垒。对大温而言，其传导是信心渠道，而非冲击 GTA 的直接汽车业劳动力敞口——长期的年度审查悬而未决，会在一个信心已中性偏软的买家群体上维持购房推迟（Nanos 经济情绪 50.17，徘徊在50线，且低于一年前的 52.19）。一个要避开的陷阱："终止 → BoC 降息 → 楼市反弹"是错误思路——央行的降息情景是衰退应对，而坏消息式降息历来不支持大温价格的近期表现（2008-09 是先例）。下一个标记：7月20日当周的美墨谈判回合，以及加拿大已优先关注的行业关税（钢、铝、汽车、木材）的任何动向。

按揭续约悬崖——方向仍指向横盘偏上。总体通胀回到 3.2%，且 BoC 明确不愿让能源价格泛化，在2021年低息续约潮的核心期不会有利率宽松到来。以低于2%融资的2021-22一代正续约进入约4%的固定利率——一次降息论调本应缓冲、却不会缓冲的付款冲击。要关注的领先确认是 Equifax 流量信号（BC 按揭逾期余额同比 +36%，即第0节中安省/BC 集中、续约驱动的格局），它领先于 CMHC 存量欠款率、更远早于 OSB 申报。它尚未越过困境观察阈值（+40%），但它是前瞻压力判断中最重要的单一数字。

移民与供给。对留学签证与移民水平的削减，是第4节创纪录租赁完工的需求侧对应——这是空置率处于37年高位、公寓细分缺乏结构性出价的原因。这是一个缓慢、跨季度的拖累，而非月度推手，但它是6月公寓成交回升必须被读作自住而非结构性的背景。

原住民产权（BC 特有）。Cowichan 对列治文地块的产权悬置，以及更广泛的在诉区域放贷方谨慎，仍然存在但本月未变；6月未有新的约束性事件落地。它仍是列治文/Musqueam 区域的收窄风险，而非全市场性力量。

8. 市场究竟在告诉我们什么？

每个信号只用一个对前瞻价格重要的问题打分：它把价格推高（看涨）、推低（看跌），还是都不（中性）？时序标签：领先=先于价格转向；同步=与市场同动、描述当下；滞后=在变动之后确认。下方出现两种比较基

准——"vs 10年"是10年季节性均值（一个水平），季节性提示则是典型的环比变化。

信号	方向（强度）	时序	读数
新增挂牌	看涨（中）	领先	同比 -6.0%；仅高于10年+5.9%——供给正常化
成交动能	看涨（中）	同步	同比 +9.6%，各细分全面
成交 vs 10年均值	看跌（缓和）	同步	低于10年 -12.4%，但为5月-26.6% 缺口的一半
活跃挂牌	看跌（缓和）	领先	高于10年+30.2%——收缩但真实的逆风
分类别 HPI	看跌（弱）	同步	各细分环比皆负；尚无企稳
SAR	中性偏涨	同步	14.6%，从低位进入平衡
5年 GoC / 固定利率	中性	领先	GoC 2.99%，稳定；无宽松，也无新冲击
BoC 政策	看跌（弱）	领先	维持；CPI 3.2% 下不降息——资格不变
要价租金	看涨（弱）	领先	同比 -6.3%，从 -9.0% 收窄
消费者信心	看跌（弱）	领先	Nanos 50.17，中性且同比走软
CUSMA / 贸易	看跌（弱）	领先	年度审查悬置至2036；信心拖累
Equifax BC 逾期	看跌（弱）	压力中滞后	同比 +36%；续约驱动，低于+40% 观察线

综合判断，为领先信号加权。

领先一栏是前瞻判断的所在，而它在本轮周期中首次真正呈现分化。建设性一侧：两个最可靠的价格领先指标——新增挂牌与活跃库存趋势——双双改善，且租金停止恶化。约束性一侧：政策/信心/贸易集群一致为负至中性：不降息、信心疲软、CUSMA 悬置。同步数据（成交、SAR）明确看涨，但同步信号描述当下、而非未来两个季度。综合：领先信号已从整个春季的一致看跌转为分化——供给侧转向建设性，而需求/融资侧仍受压制。这是一个失去下行动能的市场，而非已经掉头向上的市场。滞后压力指标（Equifax、OSB）仍属良性至偏高，确认的是过去的制度，而非将来的。

9. 仓位框架

非个人建议——面向典型订户的解读。本月领先信号呈分化（供给建设性、融资受压）；我们持耐心但警觉的立场，并在边际上停止称此为无歧义的买方市场。

对买家。杠杆仍在你手，但正在边缘处消退——这是下行周期中第一个月需要加上这后半句。SAR 14.6% 是平衡、而非买方主导；库存过剩在收缩；卖家在撤盘而非降价。实务上：最深的议价力现在位于仍疲软的细分与子区域——本拿比、列治文、外围通勤带，以及公寓细分（同比 -7.1%，无投资者出价）。核心西区与北岸已悄然止跌；若你瞄准这些区域，最大杠杆的窗口或许已在身后。没有融资顺风来奖赏等待——BoC 不会在 3.2% 通胀下降息——因此耐心的理由如今取决于库存，而非利率。

对卖家。

6月是你一年来最好的行情，正确的回应是务实，而非亢奋。需求真实且全面，但地产局自身的基准在每个细分仍下跌——买家出现了，却依然把价格压低。若你在企稳的核心区（西区、北岸、东温），你握有下行周期开始以来最强的一手牌，可以用更小的折让定价。若你在本拿比、列治文或外围带，市场仍在环比与你作对；撤

盘而非降价是可见的卖家反射，但这只有在你并非必须卖出时才管用。有动机的卖家应按6月基准定价，而非按需求头条。

对投资者。公寓收益率算术仍不成立——4.12% 毛收益对约 4.09%
按揭是扣成本后的负实际持有，而37年高位的空置提供不了租金支撑。唯一值得注意的变化是租金停止快速下跌（-6.3%，从-9.0%）；这稳住了分母，却创造不出出价。对以收益率为目标的加杠杆公寓收购，按兵不动；该细分的底部是自住需求、而非投资者需求，而这个底部更薄。Equifax
续约压力信号值得关注，但尚未是仓位输入——能让我们据未来价格为其加权的回测尚未运行。

10. 下月关注

成绩单——为上月关注清单打分

5月那期设定了8个6月触发点。对照6月实际打分：

5月的触发点	6月实际	判定
公寓 HPI: 持平/转正 (涨) vs 第三次下跌 (跌)	环比 -0.4%——仍跌，但从 -0.7% 缓和	看跌 (缓和)
综合跑赢约 +0.4% 季节性 (涨) vs 跑输 (跌)	环比 -0.1%，远低于均值	看跌
BoC 6月10日: 意外降息 (涨) vs 鹰派维持 (跌)	维持 2.25%，能源侧鹰派倾向	看跌
CUSMA 7月1日: 16年续签 (涨) vs 年度审查 (跌)	美国拒绝续签 → 年度审查	看跌
活跃 vs 10年: 低于 +25% (涨) vs 高于 +37% (跌)	+30.2%——改善，居中	均不
要价租金: 收窄至 -5% (涨) vs ≥-9% (跌)	同比 -6.3%，收窄中	看涨
Equifax BC 逾期 Q2: 低于 +30% (涨) vs +40% (跌)	Q2 约8月才发布; Q1 +36%	未测
就业: 失业率低于 6.7% (涨) vs 趋向 7.1% (跌)	5月 6.6% (下降); 6月 LFS 7月10日	看涨 (5月)

统计：三个看跌，两个看涨，一个均不，两个未测。结构才是提示——看跌的判定全在价格与政策（综合跑输、BoC 维持、CUSMA），而看涨的全在需求与供给（租金、就业）。这正是第3节所描述的分裂：活跃度企稳、而价格与融资仍受压制。

为5月的论点打分。5月称之为"一个需求匮乏、供给沉重的买方市场，其中公寓细分正被重新定价。"
6月迫使部分修正：市场并非需求匮乏——成交同比 +9.6%
全面回归，比该定性所预期的更快。5月的价格一半对了（它正确地指出企稳很软，而6月基准确实再度跑输），需求一半错了（需求向上拐头，而非向下）。我们将"需求匮乏"的定性标记为被6月数据推翻，仅将价格疲软的解读向前结转。

本月关注清单（7月）

关注项	看涨触发	看跌触发
成交动能（7月）	连续第二个月全面同比增长 需求趋势确认 →	回落至同比负增长 → 6月是一次性
分类别 HPI（7月）	任一细分环比转平/转正 价格跟上需求 →	连续第四个月全负 需求未转化为价格 →

关注项	看涨触发	看跌触发
活跃 vs 10年均值	偏离降至 +25% 以下 → 过剩消化	重新加速至 +34% 以上 → 供给纪律瓦解
BoC 决议 (7月15日)	鸽派转向 / 释放降息信号	维持并强调 CPI 3.2% 的加息侧
6月 CPI (7月中)	总体回落至 2.5% 附近	从能源扩散至核心
6月 LFS (7月10日)	失业率保持 ≤6.6%	回升至 7% 附近
CUSMA (7月20日当周)	美墨回合中行业关税缓解	关税固化 / 谈判停滞
Equifax BC 逾期 (Q2, 约8月)	同比减速至 +30% 以下	越过 +40% → 困境观察阈值

关键指标汇总

	2026年6月	环比	同比	vs 10年
综合 HPI	\$1,099,100	-0.1%	-6.0%	—
独立屋 HPI	\$1,842,900	-0.3%	-7.1%	—
联排 HPI	\$1,046,200	-0.2%	-5.0%	—
公寓 HPI	\$695,200	-0.4%	-7.1%	—
成交量	2,390	+11.2%	+9.6%	-12.4%
新增挂牌	5,938	-2.9%	-6.0%	+5.9%
活跃挂牌	17,017	+0.6%	-3.1%	+30.2%
整体 SAR	14.6%	—	—	平衡
BoC 隔夜利率	2.25%	—	—	第5次维持
最优5年固定 (受保)	~4.09%	—	—	—
一居室要价租金	\$2,385	—	-6.3%	收窄中
CMHC 空置率	3.7%	—	—	租客市场

数据: 162 期月度 GVR 统计包 (2013年1月 - 2026年6月) + FVREB
跨局参照、BoC、加拿大统计局、CMHC、Rentals.ca、OSB 及 Equifax。本简报为基于地产局数据与分析师判断的分析性评论; 并非投资建议。所有前瞻性表述均包含重大不确定性。