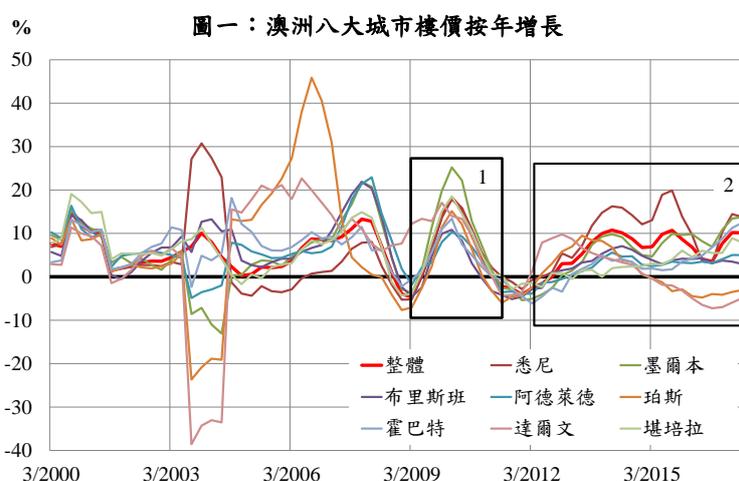


《商報》專欄

澳洲樓市將放緩

自金融海嘯後，投資者對金融產品失去信心，開始趨向偏愛投資物業，因而形成近年多個主要經濟體出現瘋狂樓市熾熱潮。由於不少港人在九十年代移民澳洲，當地樓市一直備受關注。澳洲樓市總值超過7萬億澳元，接近國民生產總值的四倍。後市去向又如何？



綜觀澳洲整體樓價，圖一紅線可見，自2012年至今一直保持增長，更接近金融海嘯前的水平。有趣的是，黑框1顯示各大城市樓價按年增長在金融海嘯後同升同跌，但黑框2顯示近五年走勢開始各異。海嘯前後，全球踏入大時代，多類資產主要受大圍投資氣氛影響多於基本因素，各區資產按年增長自然同向；然而當全球經濟回復正軌後，投資者偏向重回基本面，因此資產走勢開始個別發展，樓市同樣如是。

由此可見，外圍經濟未完全復蘇，而各地樓價走勢一致，直至全球經濟漸漸復蘇下，投資者資金充裕並開始選擇地區投資，其中悉尼及墨爾本作為主要城市自然受買家青睞，因此其樓價按年增長一直跑贏其他城市，導致各城市樓價增長走勢不一。

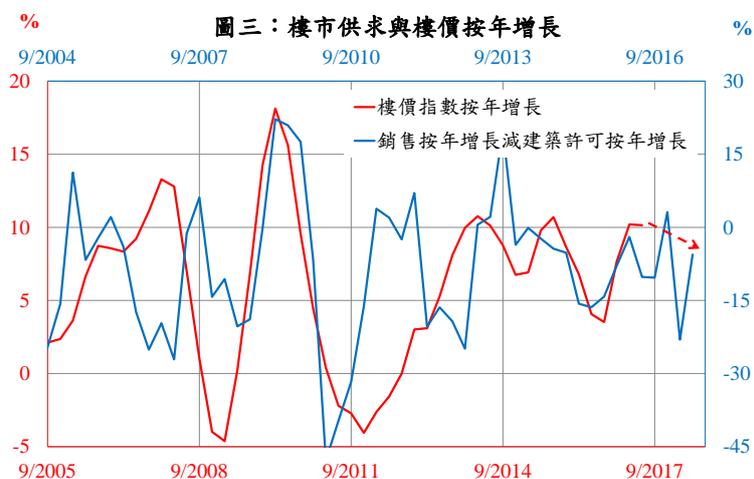
然而樓價未來走勢與政策息息相關。澳洲按揭息率與現金利率走勢近乎同步，由於按息上升會增加買樓成本，因此會減低買樓意欲。雖然澳洲儲備銀行明確表示現金利率短時間內維持不變，表面上看對投資者買樓意欲影響不大，不過值得注意的是，按息與現金利率差距其實在金融海嘯後對樓價有一定影響。

當按息收緊相對整體利率收緊程度較高時，地產商轉移成本至買家身上，從而推高樓價，因此圖二顯示樓價按年增長走勢反映著約兩個季度前的按息與政策利率差，兩者

關係自 2009 年起更為明顯。隨著息差輕微回落，料澳洲樓價增長在未來半年將見輕微放緩。



再從供求看價格走勢。圖三顯示，樓價按年增長反映約一年前的房屋銷售按年增長減建築許可按年增長，而價格出現滯後可見地產商參考市場反應而定價。根據紅色虛線預料樓價按年增長應見回落。不過由於買樓已非必要，隨著房屋逐漸成為全球投資者偏好的一種具高回報資產後，其價格走勢不能單靠供求解釋，因此可見圖中兩者走勢大部分時間方向一致，只是在金融海嘯前及復蘇期會出現短暫性背離。



澳洲樓市近年熾熱，市場歸咎大量海外投資者湧進市場，但其實目前海外買家數量只佔全澳洲新建築房屋數量約一成半而已；不過這風氣也間接令當地投資者愈來愈盲目進入抵押貸款市場，可見澳洲家庭債務非常高企。由是觀之，無論從政策或是市場層面分析可測，澳洲各區樓價按年增長仍走勢各異，而整樓價短期仍然未見頂，不過樓價按年增長將見放緩，目前應不是入市的適合時機。

袁沛儀
環球金融市場部