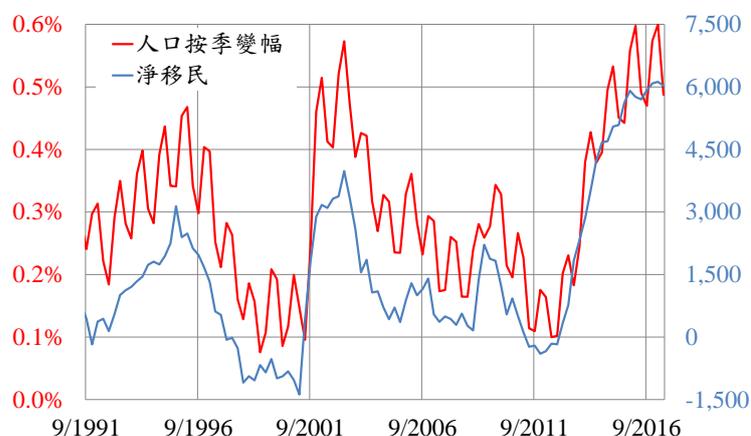


## 《信報》專欄〈圖理滿文〉

### 移民見頂遇辣招 樓價升幅勢回調

樓價高企的問題困擾全球，近年遊客至愛的紐西蘭當然不會例外，輿論歸咎移民湧入令房屋需求增加並推高樓價。適逢紐西蘭將於本月23日舉行大選，移民政策成為其中一個焦點。今次選情異常激烈，有民調顯示反對黨工黨的支持度由年初時落後執政國家黨約二十個百分點，到現在卻是叮嚀馬頭，原因除了是工黨的政治明星效應外，亦有指工黨提出大幅收緊移民入境政策，贏得當地民眾支持。

圖一：紐西蘭人口按季變幅及淨移民人數



的確，大量移民湧入為紐西蘭人口帶來明顯影響。圖一顯示紐西蘭淨移民入境人數及當地人口的按季變幅，明顯地自九十年代起移民是影響紐西蘭人口的重要因素。雖然有分析指，近年大量移民湧入帶來額外的購買力並推高本地消費，導致2015及2016年實際經濟增長跑贏大部分已發展國家，但同時大量外來人士定居推高當地樓價，影響當地居民實際的置業需要，情況跟香港相似。

圖二：紐西蘭樓價按年變幅及淨移民人數



圖二顯示紐西蘭樓價按年變幅及淨移民人數，數據顯示兩者有一定程度的關係，而人口變幅大約領先樓價約兩個季度。不過到2015年後，人口及樓價的密切關係被打破，原因是紐西蘭儲備銀行自2013年開始收緊按揭政策，並在2015年及2016年進一步加強調控（在圖二紅箭嘴所示），當中措施包括限制買家的按揭成數、限制銀行承接高成數按揭數目佔整體借貸的比率等。值得注意的是，近期紐西蘭移民入境人數有見頂跡象，預期將令樓價上升壓力降溫，因此日前國家黨及工黨均表達撤銷按揭上限的意願，並同時加快興建房屋，以滿足真正用家的置業需要。

看到這裏，讀者可能好奇在塔斯曼海另一方的澳洲，過去受到中國移民的熱愛，大量的中港留學生更選擇畢業後在當地落地生根，那麼近年澳洲樓價急升是否同樣受到移民湧入的帶動？



圖三顯示澳洲自2004年起樓價按年變幅及淨移民人數，數據顯示在2004至2008年期間，大量移民湧入澳洲令樓價上升，但金融海嘯後，移民人數回落並一直持平至今，相反樓價跌至2012年後卻逐步回升，反映樓價的走勢跟人口增長的關係並不密切。澳洲的移民入境人數得以控制，實在有賴於澳洲政府完善的技術移民計分政策。

總括而言，無論是紐西蘭國家黨或工黨在大選勝出，新政府都有意放寬對銀行按揭的監管，雖然當地居民將較容易置業，但這不代表當地樓價將因而上升，因為近年樓價急升是受到大量移民湧入所帶動。隨著移民入境人數出現見頂跡象，樓價的上升壓力將大大降低。另外，澳洲近年的移民入境人數未有明顯增加，因此將當地樓價上升而完全歸咎於移民的理據不能成立。

梁志麟  
環球金融市場部