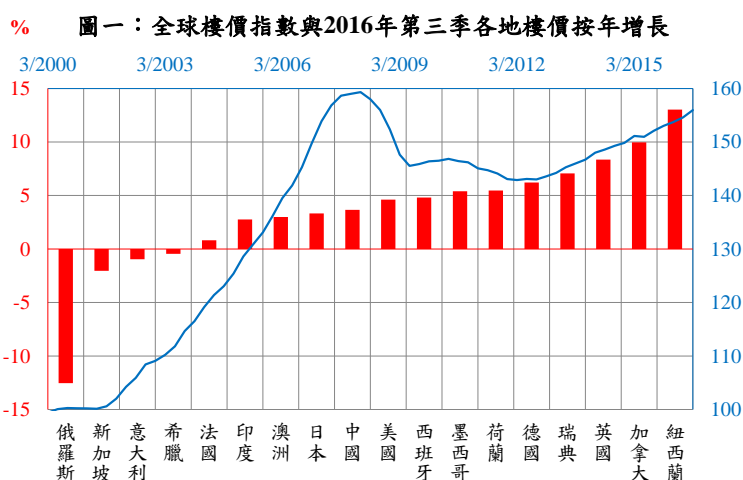


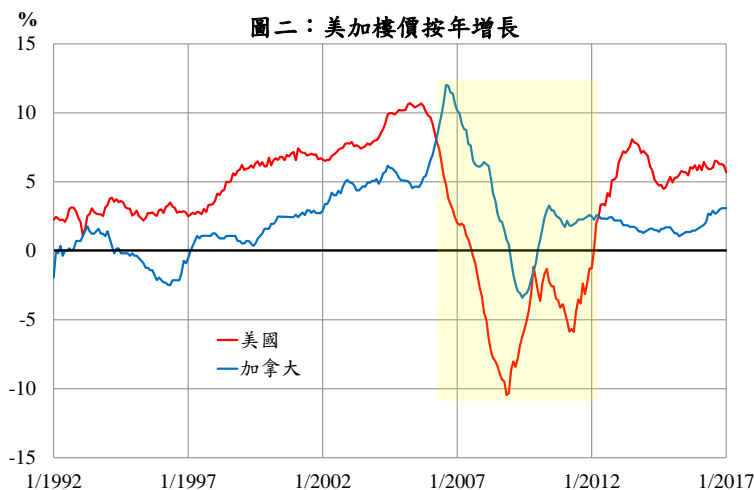
《信報》專欄〈圖理滿文〉

加國樓價雖遜美 債務負擔卻高企

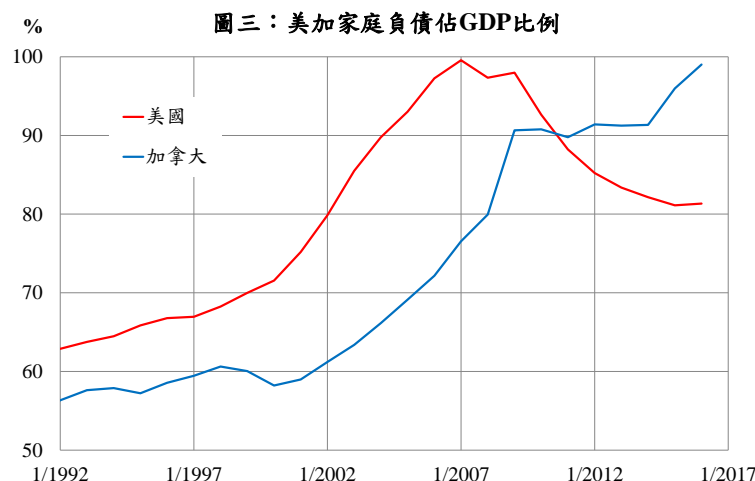
樓市一直是市場焦點，除了關心本地樓市外，相信不少港人也關心海外樓市。香港於1990年代初出現移民潮，不少港人選擇在加拿大定居及投資物業，雖然加拿大樓市目前未及紐西蘭般熾熱，但當地樓價近期飆升幅度備受關注，其中以多倫多及溫哥華最為明顯，迫使聯邦政府推出新一輪的辣招。本文將探討一下當地整體樓市走勢及其如何影響就業市場。



【圖一】顯示 IMF 全球實質樓價指數，可見該水平自 2012 起急劇上升，目前更回到金融海嘯前的高位，其中升勢較快之一的加拿大備受關注。【圖二】以鄰國美國作比較，可見九十年代至金融海嘯前兩地樓價按年增長走勢基本上一致，然而加拿大增長速度一直比美國慢，不過在金融海嘯時加拿大樓價跌幅小於美國（黃框），直至 2012 年起加拿大樓價增速再次比美國低。

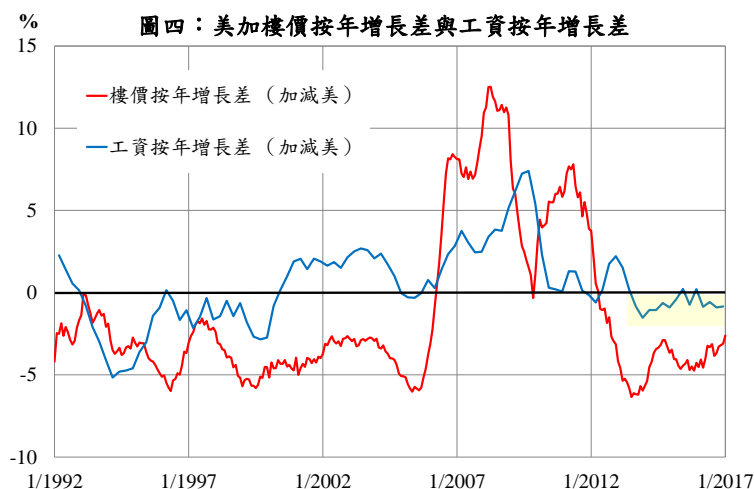


不過，樓價高企對家庭負擔有相當影響。**【圖三】**顯示兩地家庭負債佔GDP比率走勢，可見與樓價按年增長類近——兩地比例走勢在九十年代至金融海嘯前步伐一致，更急速上升。其實對於比九十年代，近年全球利率持續極低水平，銀行以低息借出貸款，家庭負債自然上升。不過兩地家庭負債佔GDP比例在近五年走勢開始背馳，美國的比例已經從接近100%回落至八成，而加拿大的水平一直上揚並接近100%。



有趣的是，**【圖二】**顯示加拿大樓價按年增長低於美國，但**【圖三】**顯示加拿大的家庭負債竟然比美國高。家庭負債水平高企主要有兩個因素——樓價暴升及收入減少。是前者作怪麼？上面已提及加拿大樓價按年增長仍低於美國，因此應該不是主因。

再看收入，**【圖四】**可見其實加拿大工資按年增長在2000年至2012年一直比美國快，但近年加拿大工資按年增長比美國慢，因此家庭負債隨之上升。綜合以上可見，其實加拿大樓市熾熱應屬短暫性，加上是受局部地區因過量海外投資而樓價飆升，以中線來看，在家庭負債高企下，料整體樓價按年增長仍然比美國低。



袁沛儀
環球金融市場部