

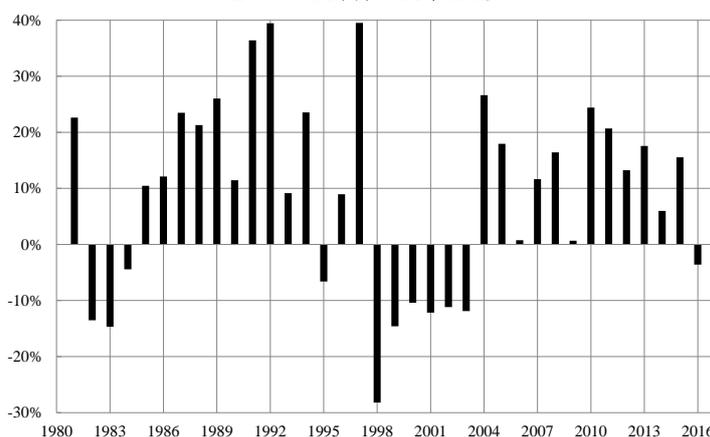
iMoney 全版專欄〈一名經人〉

買樓發達？

新春過後，又到傳統的樓市旺季。今文不打算做什麼預測，純粹拉雜談算了。

雖然吾不預測，但坊間卻多的是。不過，絕大多數預測都是全年升三幾個百分點。人通常睇不通才不敢講。樓市涉及龐大槓桿，常理而言，一年的上落不會這麼窄幅的。觀圖所見，以差估署官方住宅樓價指數計算年度變幅，可見升的通常兩至四成；跌的，每年亦起碼一成，且是連跌數年；半成以內上落的年數歷來只有四次，當中包括去年。由此可見，一是不估，若要預測，無論升跌都好，雙位幅度的命中率遠大於單位幅度。閣下不妨心中有個數：今年樓價會是雙位升幅還是雙位跌幅呢？還是堅持要看平穩？

官方住宅樓價指數年度變幅



另一個話題：買樓才會發達嗎？再查差估署的年度指數，有紀錄最早的1980年為19.9，去年286.1，即廿六年間化身14.4倍。不過查查同期的恒指，1980年1,474點，2016年22,000點（全年平均計），除出來是14.9倍，比樓價升幅還高些少。買啥發呢？

樓價幅度輸了，時間如何？港股通常每七年一牛熊，牛、熊的年數比例約5.5:1.5，即升比跌的日子約3.7。樓價則每十六年半一牛熊，熊市平均四年半，即牛、熊年數比12:4.5，升比跌日子約2.7，結果都輸。買樓發達？

羅家聰
環球金融市場部