

iMoney 全版專欄 〈一名經人〉

解釋樓價

每隔一輪，社會議題總會回到樓市。升好跌好，分析員因職責所在要找理由解釋，但即使平民百姓，見到應跌不跌（技術分析用語）亦總會傾向找些「原因」去合理化，有幾多真合理呢？經濟師的職責之一是答此一問，然而常人肯看數據都應察覺不妥。

其一最大理據是供不應求，長說長有。據統計處資料，今年首季全港住宅單位有2,733,500個，是供應；全港住戶有2,484,300口，是需求。單位比戶數多出近25萬，或超一成，如何供不應求？據差估署數字，去年私樓空置率3.7%，公屋的即有更低，就當公私皆3.7%，扣除後仍有6-7%單位應是吉的，還未計劏房所劏出的額外數字。

說外客來買嗎？近幾年淨入境人數每年介乎2-4萬人，即使這些人每人買一層樓，要全數吸納這6-7%或近15萬個單位，仍該有點難度。唯一解釋仍「供不應求」之象，非因住而因投資或投機而買。投資會放租，單位理應也有人住；故仍吉的，唯剩投機客（包括發展商囤貨）將吉宅善價而沽。但這非真的供不應求，價跌時供應就會出來。

第二個理由銀紙貶值，買樓抗通脹。港紙掛美金，美匯衝上100，港元持續強勢，貶什麼值？說購買力跌嗎？2011至14年間本港通脹仍在5%水平上落，現僅3%浮游，理據不攻自破也罷。說通脹脹在其他資產價格？看看恒指、金價，近幾年漲了幾多？

第三個理由是持續量寬、低息環境。美國不是已開始加息了嗎？龜速地加都是加，無說過會停而掉頭減。歐、日的量寬也因油價反底通脹回升而見縮手跡象。香港不跟？去年底前本港三個月期銀行同業拆息不到0.4厘，今年0.5-0.7厘，現0.6厘，升近¼厘。說息仍低樓價無可能跌？歐洲不少樓價早三幾年才見大跌，當時還是不量寬零息麼？

第四是離合。去年結婚登記比前年減了近一成，離婚則較大前年減了亦近一成。

理由幾動聽都好，但看數據就見不妥。如何？

羅家聰
環球金融市場部