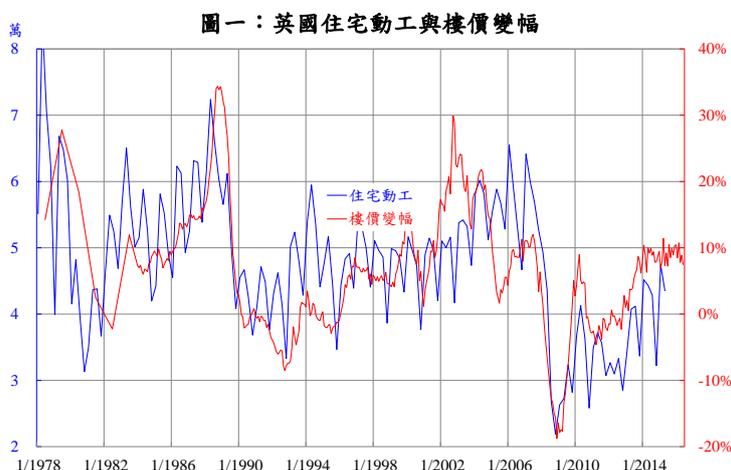


## 《經濟日報》全版專欄〈一名經人〉

### 英國樓價頂或近 升幅放緩宜審慎

英鎊早前大瀉，一時間買英國樓成為潮流。不過，近年英國樓價確已累升了不少，此時入市會否賺匯但卻摸頂？今看幾個樓市港人買樓慣看數據：動工、落成、成交。

圖一顯示每季住宅動工數字，多年來呈跌勢，顯然不是與樓價，而是其變幅相關。近年樓價按年升幅逼近一成，與動工數字大致吻合。不過兩者同步，且樓價數字出先，動工無法預示樓價後向。唯一見的是兩個頂距在十至廿年間，但上次至今才剛十年。



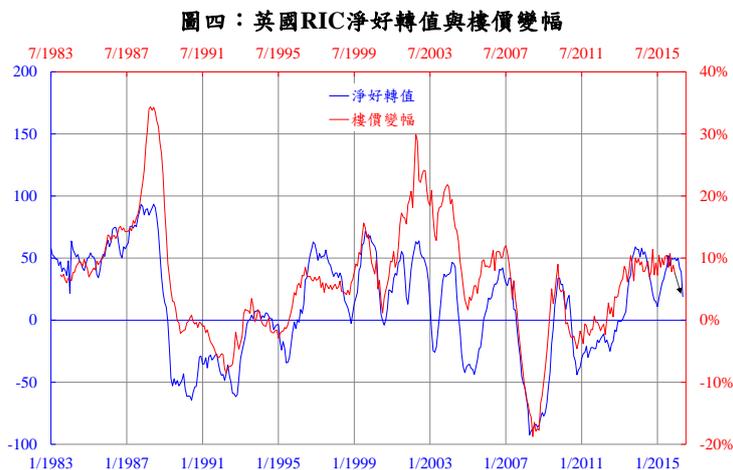
圖二為季度住宅落成，可見走勢與動工接近，不過細看即見落成稍為滯後於動工。一個滯後指標的主要作用是確認趨勢；目前落成升勢已現，應可確認近年樓價強勢。



落成稍滯後於價格是較少見的，起碼在港、美皆不如是。圖三換上住宅成交宗數，會否比落成更滯後呢？驟眼所見與樓價變幅同步，但成交數據明顯較動工、落成飄忽。綜觀剛述三條數列，皆無短線啓示作用，儘管從長週期看樓價將近但可能仍未見頂。



綜覽多條數據，唯一明顯有領先作用的是皇家特許測量師學會的樓價好淡淨差距。圖四所見，此數領先樓價變幅半年，指標預示樓價升幅將放緩，但卻未至於要按年跌。如果這指標續跌至零線以下便要擔心了，因預示再半年後樓價按年變幅將轉升為跌。



整體而言，英國樓價可用「審慎」二字來形容。

羅家聰  
環球金融市場部