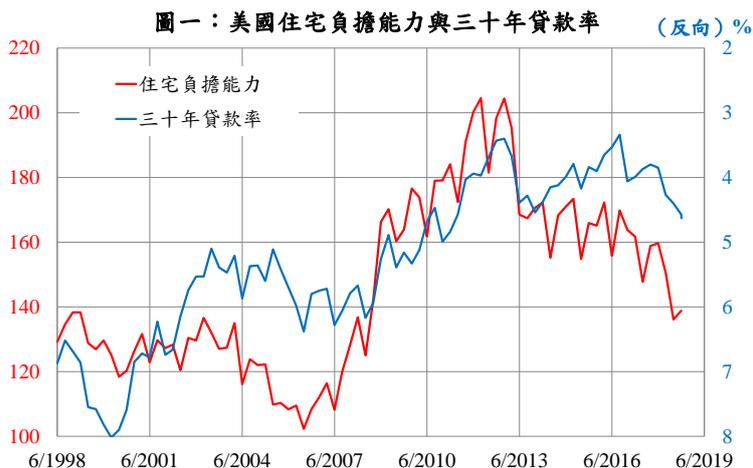


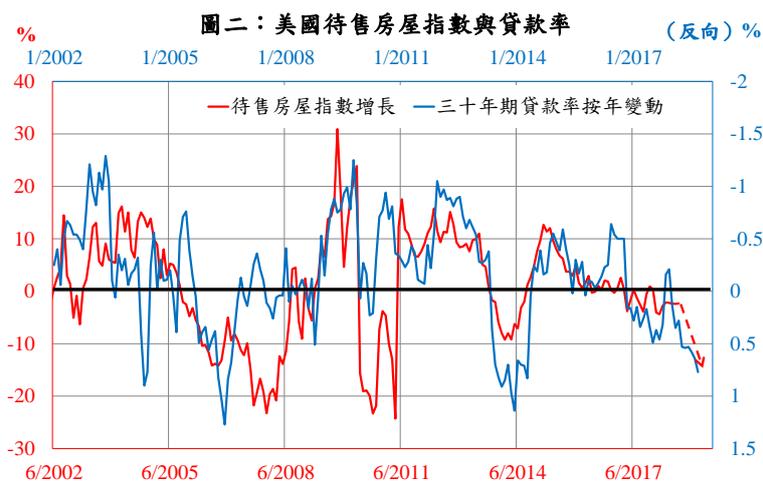
《商報》專欄

美國樓市升勢放緩

美國聯儲局近週加息，本港最優惠利率受上調壓力，筆者已於上幾期分析過對本港樓市影響有限，今文轉看加息對美國樓市的影響及其前景。



美國於 2015 年底開始新一輪加息週期，但從圖一可見當時三十年期固定抵押貸款利率沒有同步跟升，直至 2016 年尾才跟上。然而今次加息，該貸款率連升五週，更創七年新高。借貸成本上升，對買家的負擔有一定影響。然而圖一可見住宅負擔指數與三十年期貸款率整體呈反比，而聯儲局加息週期在未來兩年還未完結下，料短線的住宅負擔能力將繼續下降，估計重返金融海嘯前的平均水平。

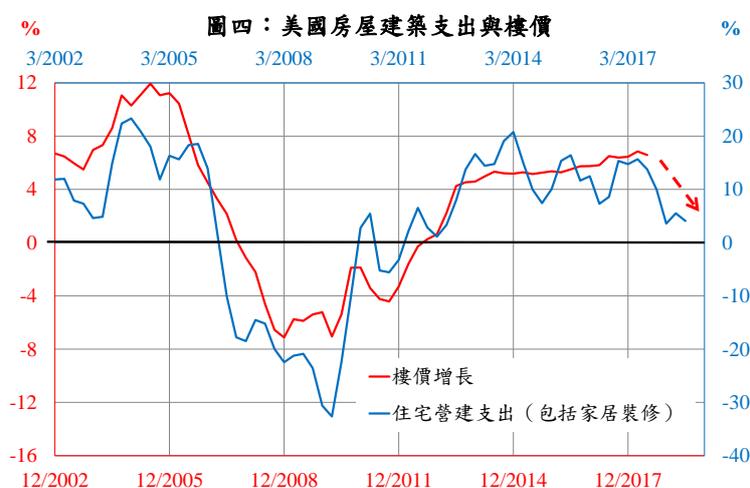


買家負擔能力下降，料買樓需求回落，首當其衝的應是房屋銷售。圖二可見三十年期貸款率按年變動與待售房屋指數增長明顯反比，而貸款率按年變動的影響反映在約五個月後的待售房屋增長上。隨著貸款率上升，其變動更接近四年高位；按紅箭推測，待

售房屋指數增長在未來五個月繼續回落，料萎縮規模超過一成。



隨著銷售回落，樓價也面臨較大下行壓力。由於樓市帶有投資性質，若只單純觀察供求，難以準確推測短期價格走勢，不過整體長線方向倒有參考價值。因此圖三顯示，樓價增長與待售房屋增長短線走勢未見跟貼，但整體方向一致；待售房屋增長更領先樓價增長約五季。圖三顯示，待售房屋增長處於萎縮，綜合圖二得出其走勢至少持續到明年2月，那麼按紅箭預示，料樓價按年增長回落至少六季，但仍未萎縮。



再參考私人住宅營建及家居裝修的支出。圖四顯示其升幅與樓價增長同向，前者更領先後者約三季。住宅營建支出增長近年明顯放緩，同樣可見需求面臨下行壓力。若按紅箭推測，料樓價增長在未來三個月放緩，但仍未萎縮，結論與圖三吻合。

由是觀之，美國處於加息週期少不免加重買家借貸成本，加上負擔能力近年開始回落，料需求放緩為樓市帶來壓力。不過縱使如此，參考待售房屋及建築支出可見，美國樓價只見升勢放緩，但仍未見調整。

袁沛儀
環球金融市場部