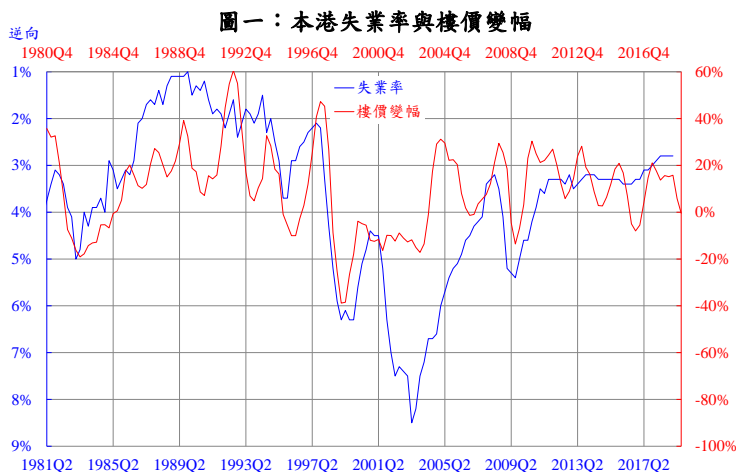


《經濟日報》全版專欄〈一名經人〉

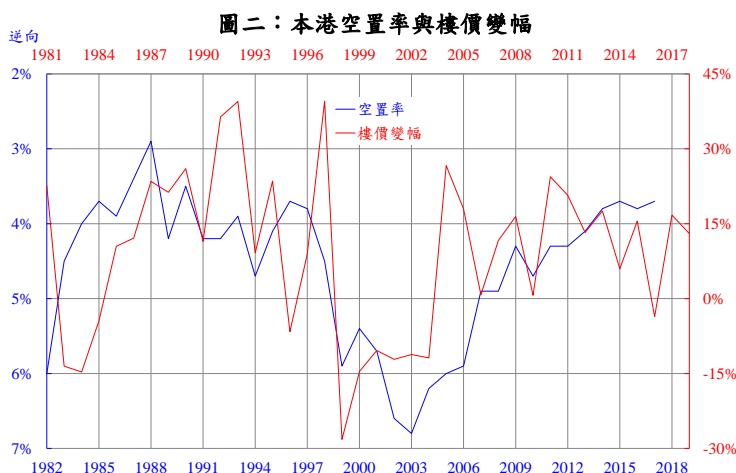
樓價愈升愈費解 回歸基本不奇怪

正當各界看淡全球經濟前景、港府下調本港經濟預測之際，本港樓價卻愈升愈有，要解不易。說寬鬆嗎？今已加息、縮表數年。說錢多嗎？銀行結餘亦回落、拆息也升。為合理化這樓價升勢，有些分析強找原因，但只要找數據測試一下，即見不堪一擊。

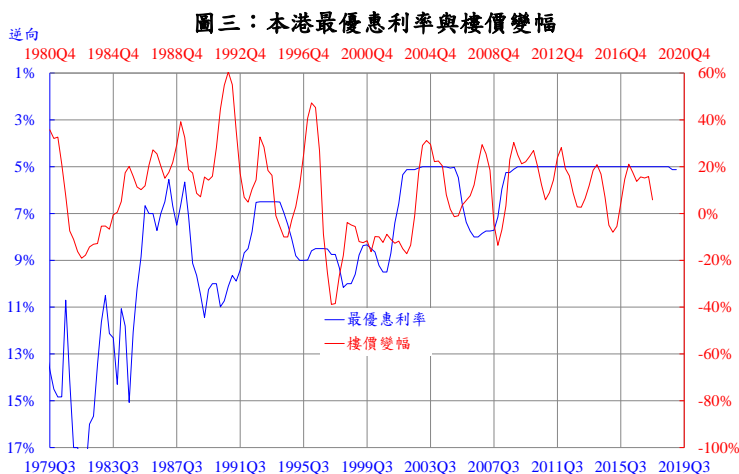
有說原因是本港失業率持續低企。圖一將之與樓價比較，兩者均各有水平與變幅，即共四對可能的相關組合，測試發現是失業率與樓價變幅相關系數最高，但樓價行先，失業率滯後兩季。滯後數據可否是因？即使是，亦預示樓價升幅加快，但結果相反。



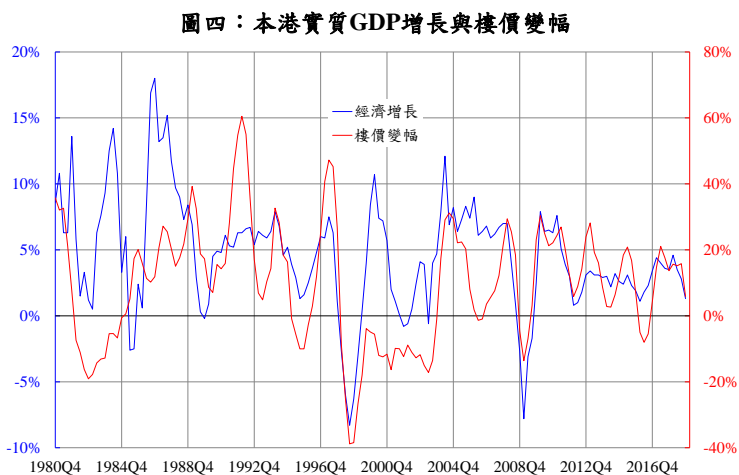
另一說法，是空置持續低企。圖二也將之與樓價比，也是樓價變幅與之最為相關。結果發現空置率也是滯後數字，遲一年。故原因可能倒轉，是樓價在需求帶動下上升，結果空置單位少了。固然，另一潛在原因是炒家囤積居奇，反過來進一步推高樓價。



減息關不關事？圖三將最優惠利率與樓價比較，今次計到利息行先，但關係不佳。按息口橫行趨勢所預示，樓價按年升幅也應維持在按年兩成橫行，但結果並不如此。



比較幾個數據，其實與樓價變幅最相關的還是經濟增長，如圖四示，縱兩者同步。還有，兩者是愈來愈相關的。經濟前景怎樣？文初不已提到了嗎？



看好看淡其實都無所謂，但看淡經濟而看好樓價，就很不對路了。

羅家聰
環球金融市場部