

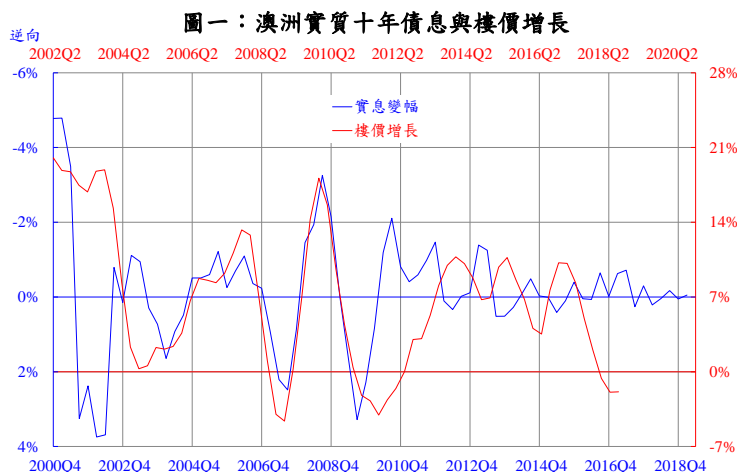
《經濟日報》全版專欄〈一名經人〉

息低樓升此理論 放諸四海多不準

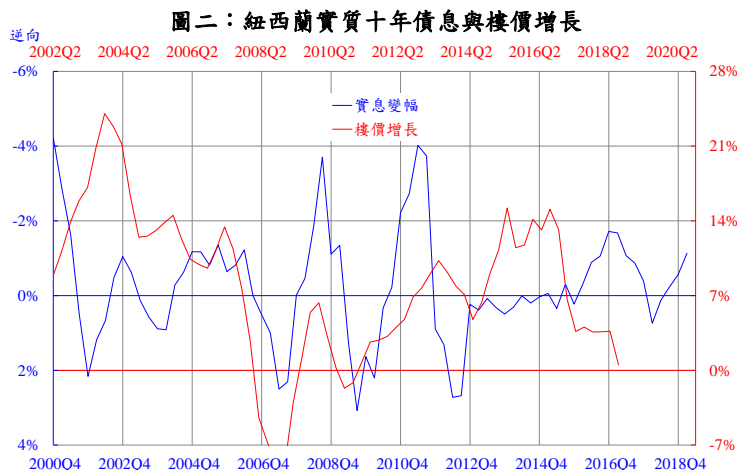
全球前景轉差，減息呼聲又起。減息買樓是港人智慧；的確，論關係兩者多少有，但卻是實質利率與樓價兩者的按年變幅相關，在本港，前者領先後者一年。環顧全球，本港跟美國加息但樓價愈升愈有，反而外圍卻有望寬鬆。應否基於此去買海外樓呢？

今文揀了四個熱門海外樓市——澳、紐、加、英來看。首先搜集四地的政策利率、兩年期和十年期國債孳息，減去通脹成為實質利率再計按年變動，再與樓價變幅比較。若要較高的反比關係，則四地皆須取十年期息，而計算顯示實息領先樓價六季左右。

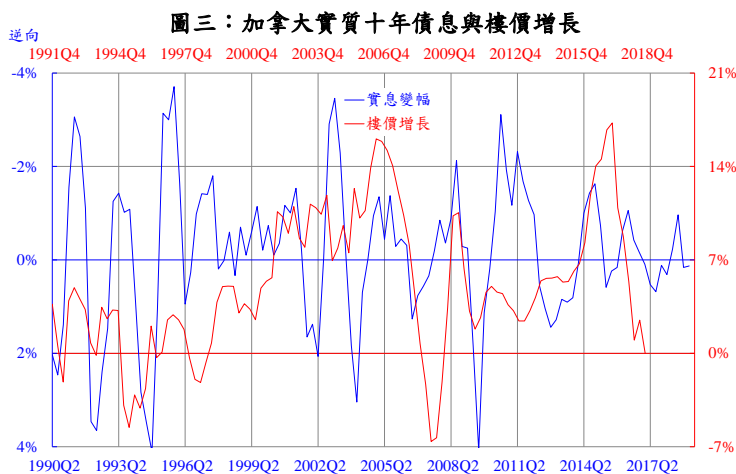
圖一為澳洲的關係，可見在海嘯前，實質利率變動確預示着樓價變幅有反向走勢，但海嘯後至今這反向關係消失。澳洲近年息口本應預示樓價按年升7%，但結果轉跌。



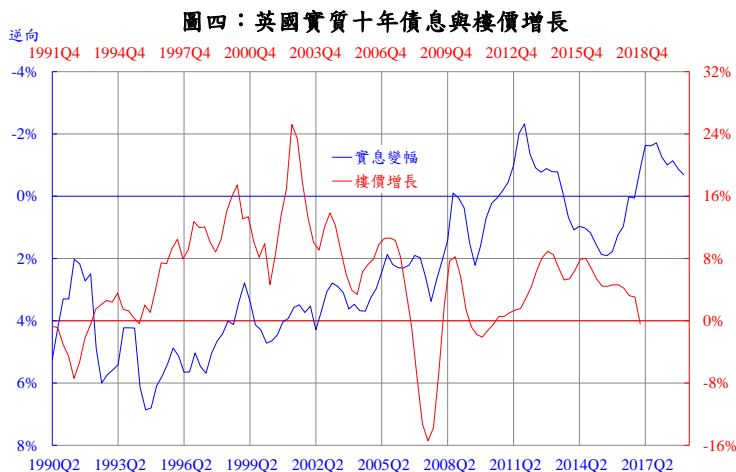
圖二換上紐西蘭，可見兩者從來都關係不大，近年更差。息口顯然無預測能力。



圖三輪到加拿大，數據較澳、紐多十年。驟眼所見，其實關係也不見得十分之強，一如澳洲，以目前息口所預示的樓價應有約7%按年增長，但結果也向下，瀕臨收縮。



圖四為英國，一如紐西蘭的情況，息口與樓價未見明顯關係，更談不上預測了。



由此可見，低息買樓之說在某些地方尤其要供樓的或者適用，但非放諸四海皆準。若息口換上GDP，關係高得多，故經濟才是樓價的基本因素。

羅家聰
環球金融市場部