

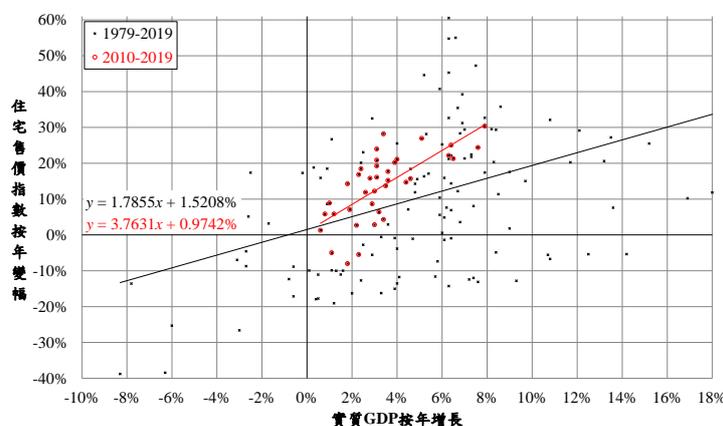
《經濟日報》全版專欄〈一名經人〉

樓價始終跟經濟 跌否視乎有幾貴

前週提過，本港已有頗大的衰退風險。然而總有人指，衰退不怕，樓價不會跌的。的確，常理而言，衰退通常十年才一遇，但樓價廿年（1997起）仍未有一跌，驚啥？

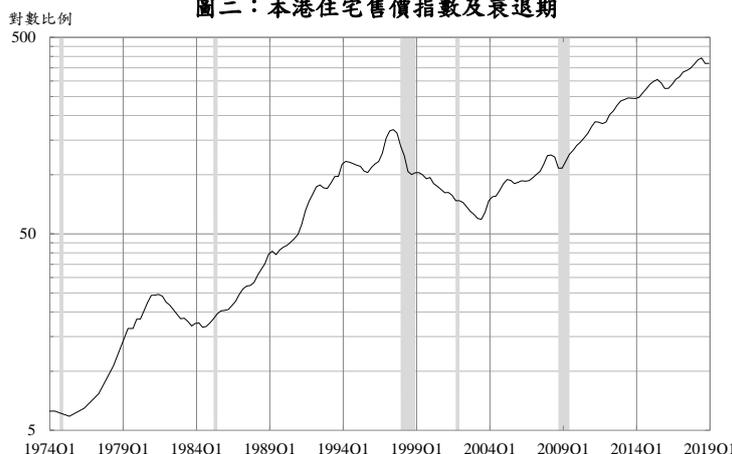
且看數據。樓價脫離經濟一說甚囂塵上。圖一為有官方紀錄起的經濟與樓價關係，可見全期數字兩者成正比，縱海嘯後有人指脫離經濟，但事實是兩者更為相關。看官，紅線較黑線更斜。留意兩線皆約穿零點，換言之，一旦GDP收縮，樓價將對應跌。

圖一：本港經濟增長與住宅樓價變幅

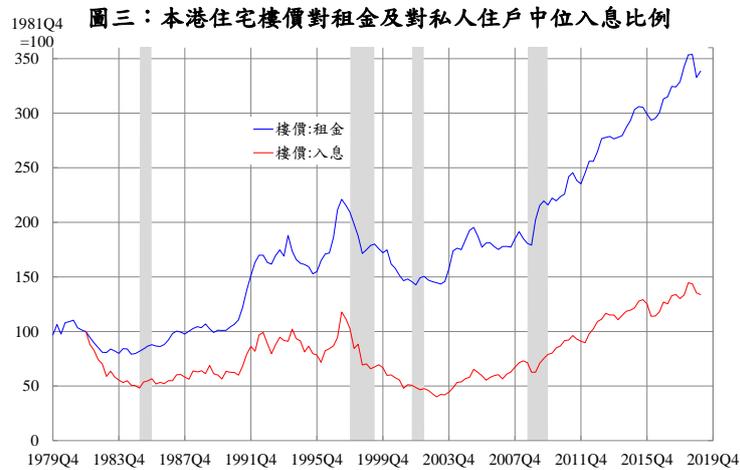


雖說全期關係正比，但衰退時樓價卻未必跌。圖二為樓價指數及衰退期（灰區），可見2008年的衰退樓價就沒跌了，1974年的也跌不多，儘管其餘三次衰退都算有跌。

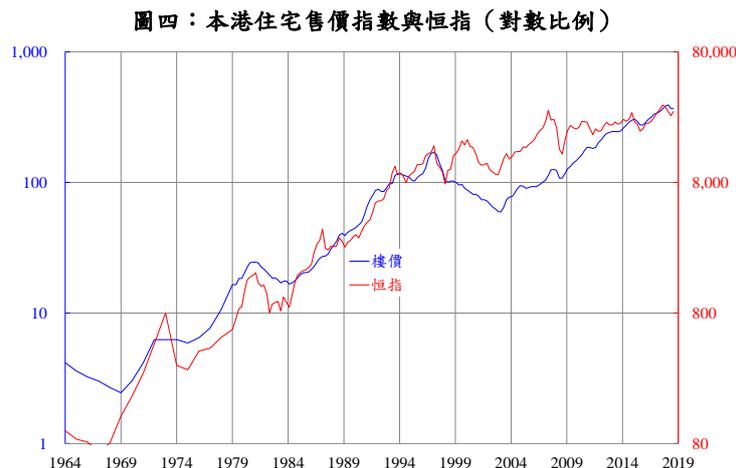
圖二：本港住宅售價指數及衰退期



原因？倒要視乎樓價貴得有幾離譜了。圖三為樓價對租金和對私人住戶中位入息，可見在2008年衰退之初，兩個比例都不算高（1974年的則無數據）。樓價不算太貴，固然跌不下去，但目前這兩如P/E的比例已離大譜，一旦衰退，樓價跌的機會極高。



圖四將樓價與恒指比。想帶出的，是兩者短線固然有分別，但長線而言則升速相若（同是每格十倍）。既然兩者方向一致，若股市跌尤跌得多者，樓價還可獨善其身嗎？



認為樓價無可能跌的，都基於供不應求和息口低企兩個因素。但請重溫1997年，當時本港也是地少人多不夠樓，聯儲局也是準備掉頭減息的，結果如何？

羅家聰
環球金融市場部