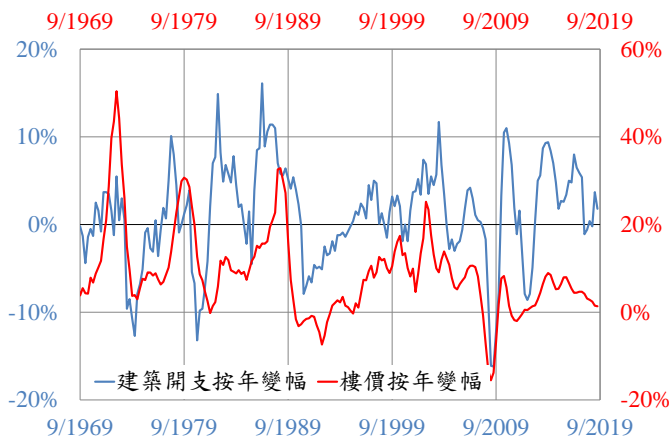


《信報》專欄〈圖理滿文〉

英樓平穩欠大升 彌補學費意難圓

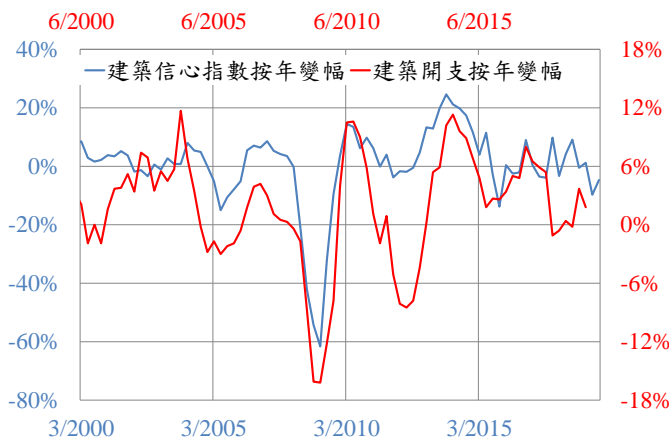
不少散戶十分關心英國脫歐進展，除了因為旅遊或子女升學開支而經常詢問英鎊的前景外，一些專業投資者更對當地資產虎視眈眈，特別是房地產。除了因為港人對物業投資有特殊喜好外，另一原因是不少家長計劃送子女到當地升學。他們認為若政局明朗化帶動樓價回升，那可以先置業讓子女入住，待他們畢業回港，便將房屋獲利套現以彌補子女的留學開支。不過問題是，這個如意算盤是否如此容易打響？

圖一：英國建築開支及樓價



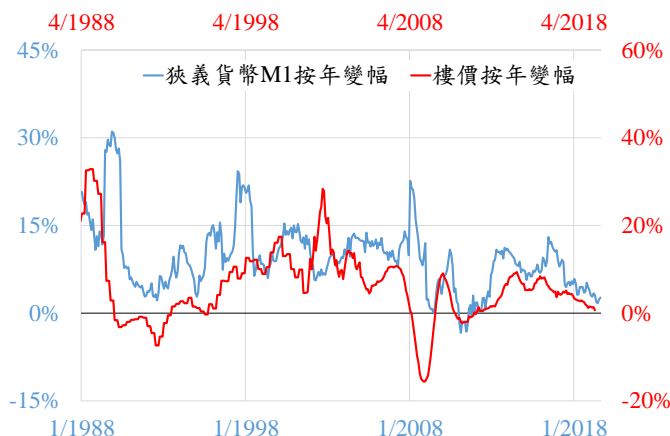
要預測英國樓市，最直接可先比較當地的建築開支。圖一顯示英國建築開支及樓價按年變幅，兩者走勢同向，前者領先後者約一季，結果顯示樓價按年升幅維持低增長，短期出現急升或急跌的機會不大。至於當地的建築開支又會否因為早前的政局緊張而減少呢？圖二比較英國建築信心指數及建築開支的按年變幅，前者領先後者約一季，結果顯示建築開支維持低增長，反映樓價大致平穩。

圖二：英國建築信心指數及開支



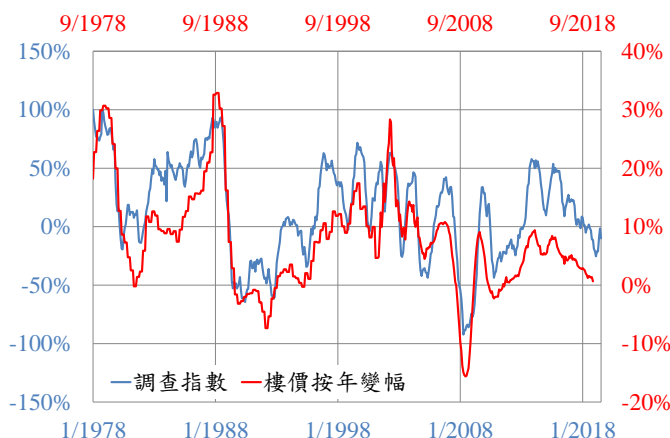
至於從貨幣供應的角度，圖三比較英國狹義貨幣供應 M1 及樓價按年變幅，前者領先後者約一季，顯示樓價短線維持低增長，結果跟圖一相似。因此，即使英國可順利於月底脫歐，投資者不宜寄望樓價短線有明顯變化。

圖三：英國狹義貨幣M1及樓價



至於中線而言，英國樓價似乎未有明顯的下行壓力。圖四比較英國皇家特許測量師學會（RICS）編制的樓價調查指數及樓價按年變幅，前者領先後者約八個月，兩者相關係數超過 0.8。結果顯示樓價調查指數由低位反彈，反映當地樓價的升幅略為回升，但同樣未有跡象出現突破性增長。

圖四：英國RICS樓價調查指數及樓價



總括而言，無論英國跟歐盟最終能否在限期前達成脫歐協議，現時建築許可數據顯示當地樓價大致平穩，暫時未有出現急升或急跌的跡象，從貨幣供應的角度亦得出類似的結果。至於中線而言，RICS 編制的樓價調查指數由低位反彈，似乎樓價按年增長將略為加快，但出現急升的機會不大。對於計劃將子女送往英國升學的家長，似乎不宜期望樓價升值可抵消子女的留學開支，最終應否於英國置業，可能要視乎各位家長的流動性資金是否充裕。

梁志麟
環球金融市場部