

通脹加息經濟差 逾41國房地產熱見頂

全球樓市

跌浪「殺埋身」

全球樓市近年持續熾熱，受惠於破紀錄的低借貸成本和民眾儲蓄增加，樓市在新冠疫情肆虐期間仍繼續火旺，根據牛津經濟研究院的數據分析，從挪威以至新西蘭等多達41個國家的樓價去年都在上漲，然而這波房地產熱潮已於去年底見頂，全球息口不斷飆升，令各地業主面對愈來愈難以負擔的按揭貸款，加上通脹高企導致生活成本上漲、經濟持續下行，以及預計工資可能下降等因素，全球樓市正面臨金融海嘯以來最廣泛的放緩，可能為已萎靡不振的經濟帶來進一步壓力。

根據牛津經濟研究院的數據庫，幾乎所有國家的樓價增長預計將在明年放緩。該研究院首席經濟學家斯萊特表示，「這是2007至2008年以來最令人擔憂的房地產市場前景，市場處於溫和下跌和大幅下跌之間。發達經濟體按揭貸款利率持續飆升，可能將一些房地產市場推向急劇下滑。」



◆多國房地產熱潮已於去年底見頂。網上圖片

IMF：發達國樓價或跌一成

國際貨幣基金組織 (IMF) 也持相同觀點，警告全球房地產市場正處於一個「臨界點」，IMF 在全球金融穩定報告中指出，「隨著全球各國央行積極收緊貨幣政策以應對價格壓力，不斷飆升的借貸成本和收緊的貸款標準，再加上房屋估值過高，可能導致房價大幅下跌」，預測在最劣情況下，新興市場的實際樓價可能在未來3年下跌25%，發達經濟體則下跌10%。

樓市放緩也會衝擊更廣泛的經濟活動，損害建築行業及其供應商。斯萊特預計，由於支出減少，樓市低迷可能使全球經濟增長減少0.2個百分點，而由於住宅投資減少，全球經濟增長可能再減少0.6個百分點。加拿大央行則估計，樓市低迷將使加拿大明年的經濟增長率下降0.6個百分點，跌至0.9%。

按息飆升成最大因素

牛津經濟研究院認為，引致樓市放緩的最大因素是按息飆升。在美國聯儲局接連大手加息下，30年期息息居於約7厘的高位，是去年的逾兩倍，也是2008年以來最高水平，加上過去兩年樓價飆升，一

間普通住宅的每月按揭供款額從一年前的1,700美元（約1.33萬港元），飆升至目前的2,600美元（約2.04萬港元）以上。

花旗銀行首席經濟學家希茨表示，「我認為這些利率可能會形成更大的阻力，我們確實看到房地產市場正在放緩。」

歐住宅貸款需求暴跌

這種情況在許多國家也出現，在整個歐元區以及加拿大、澳洲和新西蘭，按揭貸款利率已升至近年來最高水平。Pantheon Macroeconomics 經濟學家德博諾表示，「鑒於按息不斷上升，以及銀行收緊放貸以遏需求，我們相信歐元區樓價增幅將大幅減少，並將在明年底前轉升為跌。」凱投宏觀經濟學家蒂利安特估計，新西蘭的按揭供款額已飆升至收入中位數的60%以上，而在新冠疫情爆發前，這比例還不到45%，基於利率將進一步上升，他預計新西蘭樓價將較去年11月的高峰值下跌25%。

在英國，前首相特拉斯政府提出的大規模減稅方案引發政治危機，已使按揭貸款市場陷入動盪。隨着首相蘇納克上台，市場已趨於平靜，但預計明年利率仍將從目前的3厘升至約4.6厘。據英國智庫「決心基金會」計算，到明年底，近五分之一家庭的按揭貸款還款每年可能會大增逾5,000英鎊（約4.64萬港元）。經濟學家預測明年英國樓價可能下跌多達12%。

在歐元區，銀行已大幅收緊批出按揭貸款的條件。根據最新的銀行貸款調查，住宅貸款需求正以10年來最快的速度下降，9月份新增房屋貸款按年下降30%。

◆綜合報道

樓市崩盤幾率低 惟加澳英大瀉風險高

牛津經濟研究院認為，並非所有國家都有同樣的房地產衰退風險，其中加拿大、新西蘭和澳洲過去數年樓價急速上漲，加上要負擔按揭貸款的家庭比例很高，債務水平高企，使樓市的風險特別大，瑞典和英國因不少供樓人士依賴浮動或短期按息，容易受按息波動影響，也正敲響警鐘。

高盛經濟學家哲斯特科娃表示，在全球大型經濟體中，她認為「英國按揭貸款拖欠率大幅上升的風險較大」。同樣在美國，過去樓價急速上升，以及高估價值和激進的貨幣緊縮，都是風險的來源。

法意浮動利率債務比低

然而牛津經濟研究院的數據顯示，日本、意大利和法國等國家的情況相對好一些，因這些國家的樓價漲幅較為溫和，估值沒有那麼高，家庭債務水平也較低。其中法國和意大利的浮動利率債務比例相當低，意味着它們在一定程度上較少受按息上升的直接影響。

儘管分析師對樓市放緩程度有不同意見，但他們普遍認為，在大多數大型經濟體中，樓市不會出現像金融海嘯期間的嚴重低迷。當時部分發達國家的樓價，從2007年的峰值跌至2012年的最低點，累計下跌13%。金融海嘯導致2009年美國超過200萬住宅因斷供而被銀行收回。在希臘、意大利和西班牙等同樣遭遇經濟危機的國家，住宅市場的崩潰非常嚴重，樓價至今還未回到2007年水平。

勞動市場成關鍵因素

分析師認為目前與金融海嘯時期一個關鍵的分別，是勞動市場的強度，失業率不會像金融海嘯後那樣嚴重，國際貨幣基金組織 (IMF) 預測，明年失業率將上升不到1個百分點，而金融海嘯時的失業率則接近3個百分點。此外，在包括美國、英國、南非、西班牙和丹麥在內的許多市場，家庭的按揭貸款債務佔收入的比例低於金融海嘯前，借款人也得到較長期合同的更好保護，按揭貸款也受到更嚴格的監管。

◆綜合報道

激進加息潮 「急凍」美樓市

在美國聯儲局激進加息下，美國樓市正急劇降溫。根據按揭貸款企業房利美上週公布的美國10月份住宅調查結果，住宅綜合情緒指數已連續第8個月下跌，跌至56.7，創下2011年追蹤該數據以來新低。此外，僅16%美國消費者認為現在是買樓的好時機，同樣創下有數據以來新低。

房利美高級副總裁兼首席經濟學家鄧肯稱，住宅綜合情緒指數創下歷史新低，與未來數月樓市繼續降溫的預期一致。在樓價和按揭貸款利率持續高企的不利情況下，消費者對入市的情況愈來愈悲觀，形容美國樓市正「急速冷凍」。

2007年來最長銷售連降

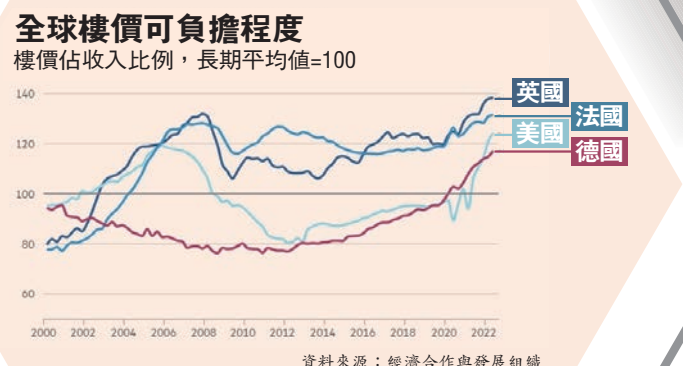
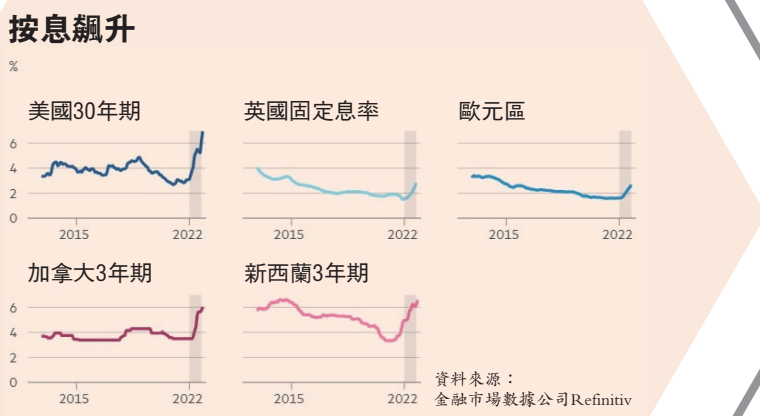
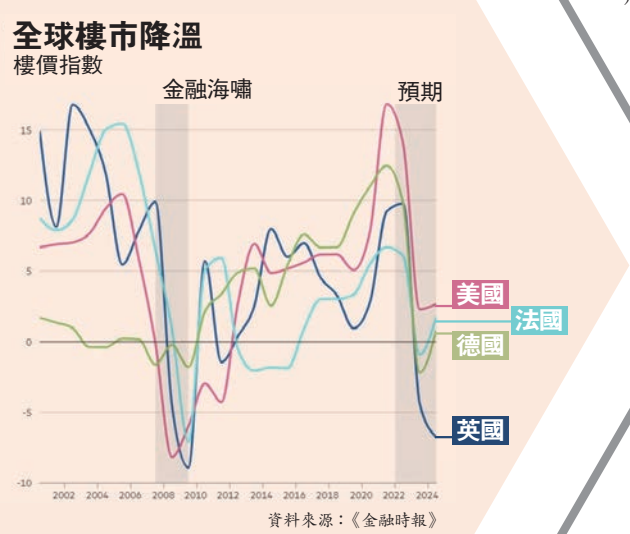
在高息和高樓價的雙重打壓下，美國樓市成交量正持續下滑。美國全國房地產經紀協會的數據顯示，美國9月住宅銷售總數按年率計為471萬戶，按月下降1.5%，若撇除疫情爆發初期的異常值，實際是創下2012年9月來最低。此外，美國9月房屋銷售已連續第8個月下降，創下2007年以來最長連降，且可能會在未來數月進一步下跌。樓價也持續下降，樓價中位數在6月升至41.4萬美元（約324.5萬港元）的高位後，9月份已是連續第3個月下跌。

建築商信心指數大跌

亞洲房產科技公司行政總裁安薩里表示，曾幾何時，美國經要為買家加價才能搶到房屋，如今已出現減價房源，樓市少了許多炒賣人士和機構投資者。另一方面，買家和手持現金的外國買家也有一定優勢，市場從「賣方市場」過渡到「買方市場」，買方會發現自己處於有利地位。

另一方面，建築商信心也不斷下滑。美國全國住宅建築商協會的數據顯示，10月份美國建築商信心指數從9月的46降至38，連續第10個月下滑，創下前年5月以來最低水平，同時創下1985年開始統計該數據以來的最長連降。

◆綜合報道



◆有專家指引致樓市放緩的最大因素是按息飆升。網上圖片

「轉買為租」趨勢帶動租金上揚

加息潮令民眾憂慮供樓負擔增加，加上樓價出現持續向下的趨勢，不少人會認為「遲買更便宜」，因此紛紛推遲入市步伐，轉買為租，因此帶動租金水平上升，英國有調查顯示，當地住宅租金未來一年內將上升4%。

英住宅租金料一年內升4%

據英國皇家特許測量師學會的調查報

告指出，由於按揭貸款利率急劇上升，令不少計劃置業人士變得謹慎，樓價在經歷了兩年多的升勢後，已開始停滯不前，終止了長期以來的上升趨勢。同時不少人由買轉租，有46%受訪者表示估計未來租金會上升，報告亦預計租金將在1年內上揚4%。

加拿大卑詩省房地產協會近日發布的預測報告顯示，由今年起

一年時間內，預計當地房地產市場銷售和租賃市場將表現出兩極勢頭，住宅銷售持續降溫，租金則會繼續飛漲。

自今年初以來，加拿大央行已連續加息350個基點，5年期固定按息也隨之上漲超過300個基點，達到5.5厘，是自2007年以來最高的固定按揭貸款利率水平。

加拿大聯邦政府實施嚴格的壓力測試，使得能通過壓測的買家進一步減少，市場購買力進一步被削弱，很多準買家不得不繼續留在租賃市場，成為租金上漲的助推力。多倫多9月份的租金價格持續上漲，按年飆升達31%。大溫哥華地區的租金最近一個月更飆升逾10%。

◆綜合報道