

疫情效應催谷 全球樓價飛漲

供應短缺引恐慌搶購 恢復通關後勢更瘋狂

全球各地過去近兩年以來受新冠疫情肆虐，經濟大受打擊，然而房地產市場卻不跌反升，業界人士認為「疫情效應」反而帶動房地產市場上升，許多民眾在家工作，留在家中時間更多，因此希望換更大的住宅。政府維持低息政策以推動疫後經濟復甦，亦令房屋市道更熾熱。有地產中介形容民眾正「恐慌搶購物業」，預計隨着疫情放緩，更多外國買家加入搶樓，房地產熱潮明年仍會持續。

儘管疫情導致全球經濟經歷自大蕭條以來最嚴重的衝擊，但不論美國、英國和德國等發達國家，還是秘魯等發展中國家，物業價格卻飛漲。

富國錄廿年最大升幅

統計顯示經濟合作及發展組織(OECD)的37個富裕成員國，在前年第四季至去年第四季期間，樓價已暴升近7%，是過去20年以來最大年度升幅。房地產顧問服務公司萊坊的國際住宅研究部主管艾倫認為，房地產市場未有出現泡沫，主要由於目前仍處於低息環境，有利物業投資。此外，在許多國家實施封關下，現時物業市場主要由本地買家撐起，當各地恢復通關後外國買家湧入，物業價格勢進一步飆升。

艾倫指出，樓價在疫下不跌反升，主要原因是民眾在疫情下的生活模式明顯改變，在封城期間，人們需在家工作，有更多時間留在家中，因此想到改善居住環境，較富裕人士放售位於市中心的物業，選擇在郊區購買面積更大、擁有更多室外空間的住宅，以英國倫敦為例，不少居民無須前往辦公室上班，不再考慮交通時間，故此紛紛遷往外圍地區居住，因當地樓價較低，騰出的資金

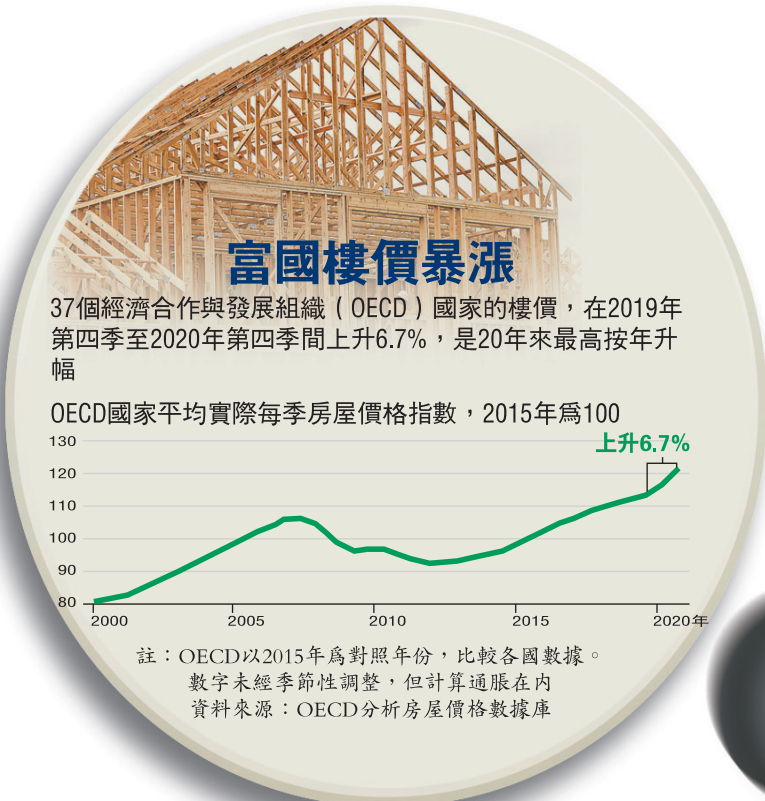
可購買用作度假的物業。此外，民眾因疫情減少外出消費，有更多資金可花在這方面，帶動房產需求上升。

中介：有買家付1萬英鎊看樓

英國地產中介人普瑞爾表示，英格蘭西南部一個海濱度假城鎮，早前有兩個物業均以高出叫價10萬英鎊的溢價售出，甚至有買家願意支付1萬英鎊「看樓」，他形容自己從事房地產買賣38年來，從未見過市場如此瘋狂。他指英國樓價去年暴升8.5%，由於放盤量較正常水平少30%，促使更多人恐慌入市，「一年前人們擔心廁紙短缺而搶購，目前物業市場也有這感覺。」美國情況也不遑多讓，去年樓價暴升9%。

政策亦為房地產市場火上加油，政府在疫情期間為企業和勞工提供支援，加上維持低息環境及臨時削減買樓稅項，均對市場帶來刺激作用。儘管部分國家的政府出招，希望冷卻樓市，但分析認為政府不希望影響經濟復甦，即使通脹上升也不會輕易加息，相信樓價不會有大幅調整。

● 綜合報導



歐升速14年來最快 投資機構佔三成交易額

歐盟地區經濟受到新冠疫情衝擊，但樓價仍持續上升，樓價增長更是錄得近14年以來最快速度，今年首季按年急升6.1%，高於去年第四季的5.8%。分析指出央行透過減息刺激措施，推低按揭利率，加上疫情期間民眾存款增加，促使更多人購買房產。

最低按揭利率 供平過租

歐盟今年首季樓價增長速度，是自2007年第三季以來最快，其中德國樓價上升9.4%，是增長最快的歐盟主要經濟體；丹麥、捷克和荷蘭的按年升幅更達到雙位數。

根據歐洲央行數據，歐元區今年首5個月的平均按揭利率，已跌至1.6厘以下，是有紀錄以來最低水平。《金融時報》分析，在低息環境下，意味更多民眾能負擔按揭，「供平過租」亦吸引更多買家入市。

另有分析指出，機構投資者對歐洲住宅市場的興趣日益濃厚，佔去年整體歐洲住宅市場交易額近30%，成為刺激樓價飆升的重要因素，反映機構投資者看好住宅市道，從傳統上主要參與寫字樓和商舖投資，改為聚焦住宅。

● 綜合報導

澳或加息抗通脹 物業按揭更難還



● 澳洲央行若加息恐害苦業主。網上圖片

澳洲央行曾表示預計至2024年才會加息，不過在通脹下，目前市場預計央行或會提前至明年年中加息。加息意味按揭還款金額增加，調查指出即使上調幅度不高，對很多業主而言，加息將對他們帶來沉重打擊，未必能承擔日後的按揭還款，甚至可能會需要加按。

以按揭57.2萬澳元計算，若央行加息1厘，每月還款額會增加300澳元。調查公司McCrindle則訪問逾1,000名業主，發現每月按揭還款增加300澳元，當中57%受訪者表示會「完全無法承擔」；在每周收入介乎2,000至3,000澳元的組別中，也有46%表示會非常困難；至於每周收入介乎700至1,200澳元的組別中，則有多達76%人認為難以承擔。



● 告示牌寫着「對不起，太遲了！已售」。網上圖片

美樓市淪投機活動 遙距買家未看樓先落訂



美國的樓市和全球不少國家一樣，因疫情變得更熾熱，投資者看準市道入手，將房地產變成賺錢工具，年輕人要覓得安定居所則愈來愈難。以得州奧斯汀為例，因蘋果、Tesla等科企陸續進駐，當地成為美國樓價升幅最高的地區之一。有買家更稱，遇過不少人根本未曾到過當地便重注落訂。《紐約時報》形容，買樓已變成「投機活動」，樓市難言有「回復常態」的一日。

過往美國只有三藩市、紐約等少數城市，會出現年輕人置業困難問題，不過情況隨着疫情蔓延至其他中小城市，其中鳳凰城、奧斯汀、鹽湖城等城市的升幅超過30%。

僅掌4%物業 Y世代上車極難

2005年時美國樓市亦曾出現類似升幅，不過至2008年經歷金融海嘯，市場便隨之重新調整。當年樓市升溫的主因是在債務人違約下，市場出現大量次級可調息按揭，根據彭博通訊社，當年有60%按揭均屬可調息，目前則只有不足0.1%。《紐約時報》亦分

析，現時的熾熱樓市是多種長遠因素所致，包括樓市長期以來供不應求，公共房屋政策未能切合社會需要，去年的超低息環境等；加上疫情改變民眾生活習慣，買樓不再需要親身看樓，樓市流動速度便更快。

人口分布對新樓市場亦有一定影響，在樓市金融化下，在1980至1990年代出生的Y世代，較上一代往往需要更多積蓄或更多按揭才能置業，目前Y世代是美國人口最多的年齡層，但他們只控制全國的4%物業，相較之下，在1990年代，即嬰兒潮世代同樣是20至30歲時，他們已經控制全國1/3物業。

教師轉職地產經紀 教年輕人投資置業

曾經任職教師的道格拉斯，則在24歲時靠著將借貸買來的物業分租，賺得第一桶金，後來索性轉行任地產經紀。她現時已經成立自己的地產公司，又在去年和合夥人在網上開班，教授年輕人要以「投資者的心態」置業。

奧斯汀的業主有不少其實是來自加州的投資者，他們看準未來科企進駐，新鐵路、良好校區等位置，有人以100萬美元首期，買下蘋果辦公室一帶、多間總值500萬美元物業，他相信靠收租及升值，自己的資產可在5年間增長一倍。

● 綜合報導



● 美國樓盤開放參觀。網上圖片