

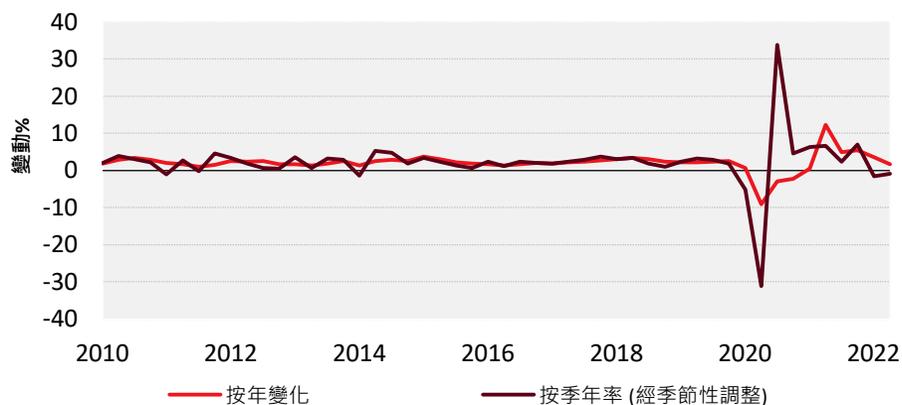
加息壓力下，香港住宅樓市展望



經濟研究部
2022年8月

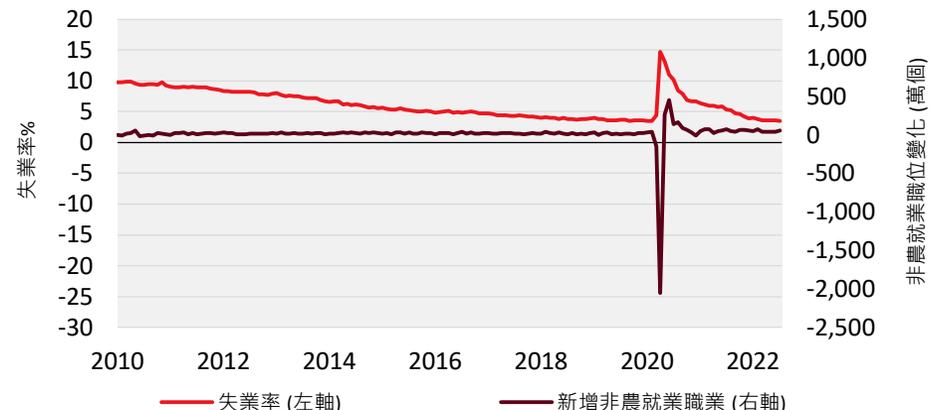
美國經濟陷入技術性衰退，但持續聚焦於通脹

美國國內生產總值增長



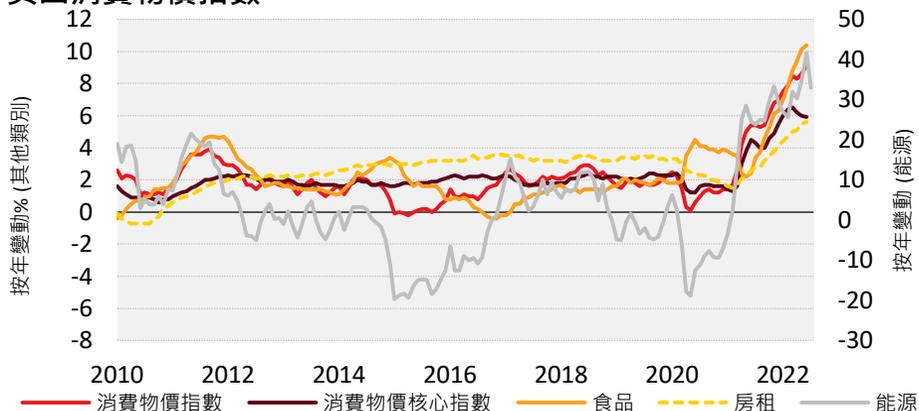
資料來源：彭博，數據截至2022年第二季

美國失業率及新增非農就業職位



資料來源：彭博，數據截至2022年7月

美國消費物價指數



資料來源：彭博，數據截至2022年7月

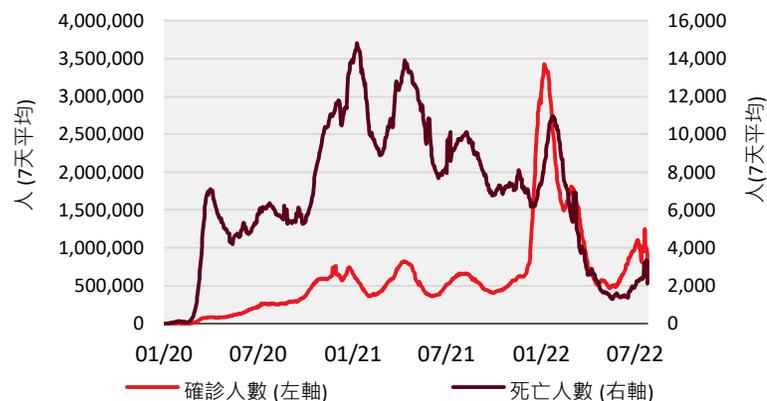
美國聯邦公開市場委員會中位數預測

	2022	2023	2024
實質國內生產總值	1.7 (06/22)	1.7 (06/22)	1.9 (06/22)
	2.8 (03/22)	2.2 (03/22)	2.0 (03/22)
失業率	3.7 (06/22)	3.9 (06/22)	4.1 (06/22)
	3.5 (03/22)	3.5 (03/22)	3.6 (03/22)
個人消費開支價格	5.2 (06/22)	2.6 (06/22)	2.2 (06/22)
	4.3 (03/22)	2.7 (03/22)	2.3 (03/22)
個人消費開支價格 (核心)	4.3 (06/22)	2.7 (06/22)	2.3 (06/22)
	4.1 (03/22)	2.6 (03/22)	2.3 (03/22)
	2.7 (12/21)	2.3 (12/21)	2.1 (12/21)

資料來源：美國聯儲局公開市場委員會，數據截至2022年6月15日

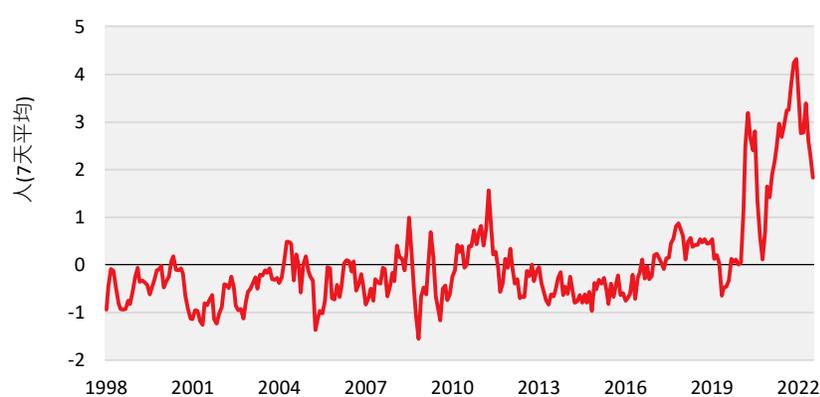
美國通脹見頂回落將是一個過程

新冠疫情確診及死亡個案



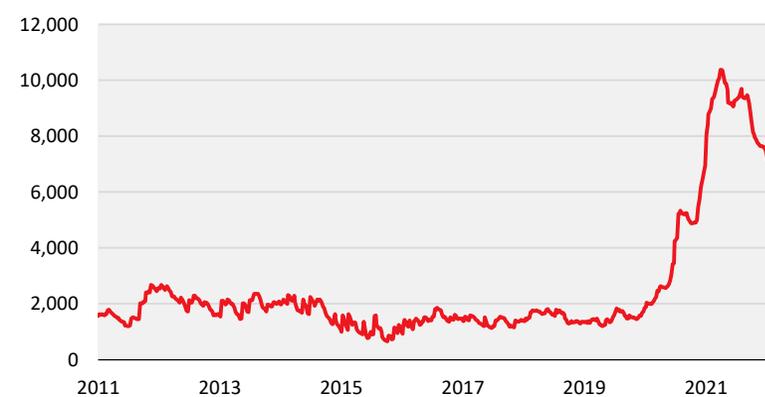
資料來源: 彭博 · 數據截至2022年8月12日

全球供應鏈壓力指數



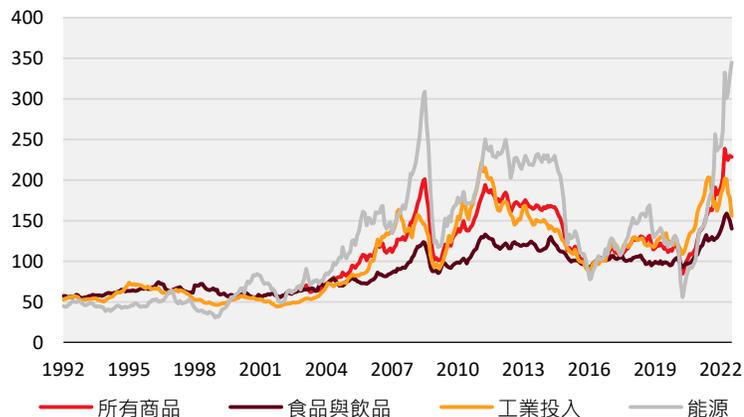
資料來源: 紐約聯儲經濟研究 · 數據截至2022年7月

世界貨櫃運價指數



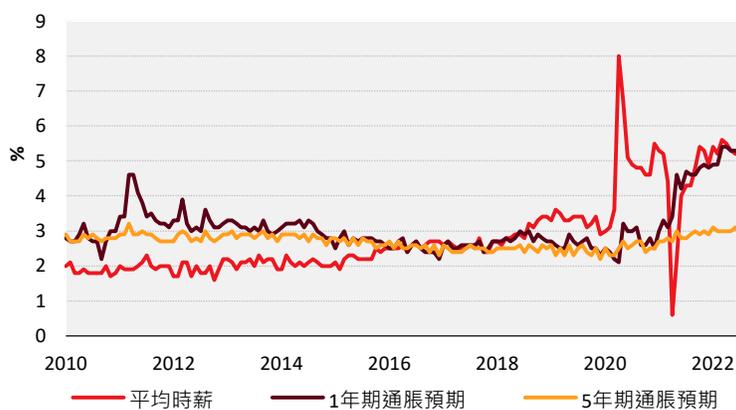
資料來源: 彭博 · 數據截至2022年8月4日

國基會初級商品價格指數 (2016=100)



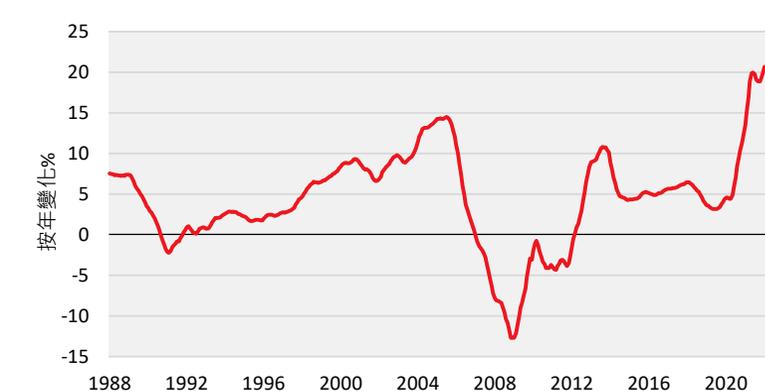
資料來源: 國際貨幣基金組織 · 數據截至2022年7月

平均時薪按年變動及密歇根大學通脹預期



資料來源: 彭博及密歇根大學 · 數據截至2022年7月

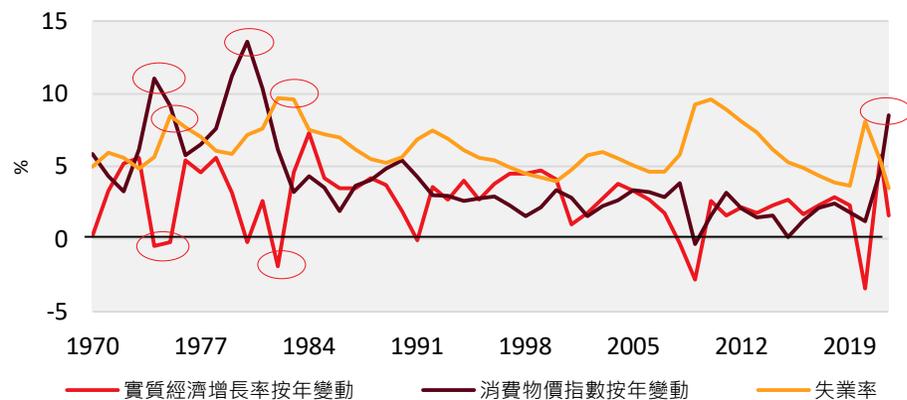
標普/Case Shiller 美國全國樓價指數



資料來源: 彭博 · 數據截至2022年5月

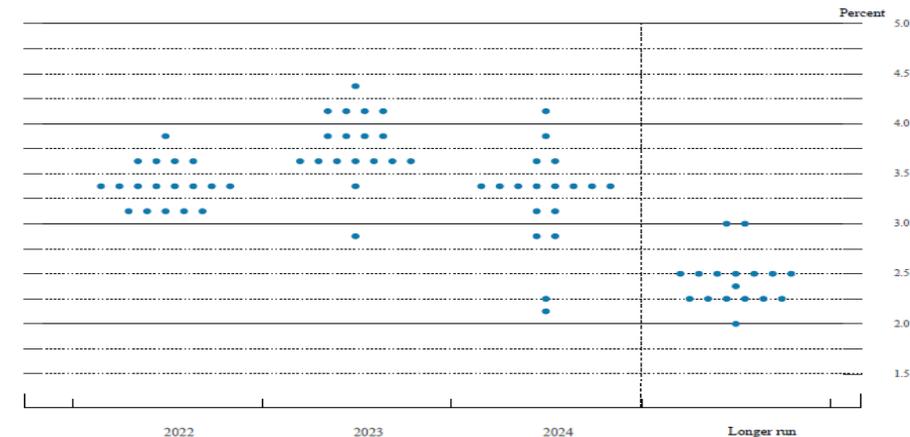
美國本輪加息週期難與1970至80年代相比

美國經濟、通脹及失業情況



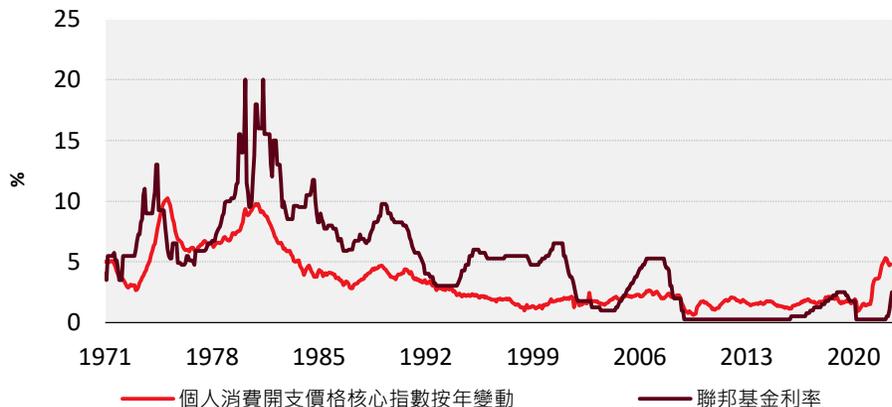
資料來源: 彭博, 數據截至2022年第二季

美國聯邦公開市場委員會利率預測點陣圖



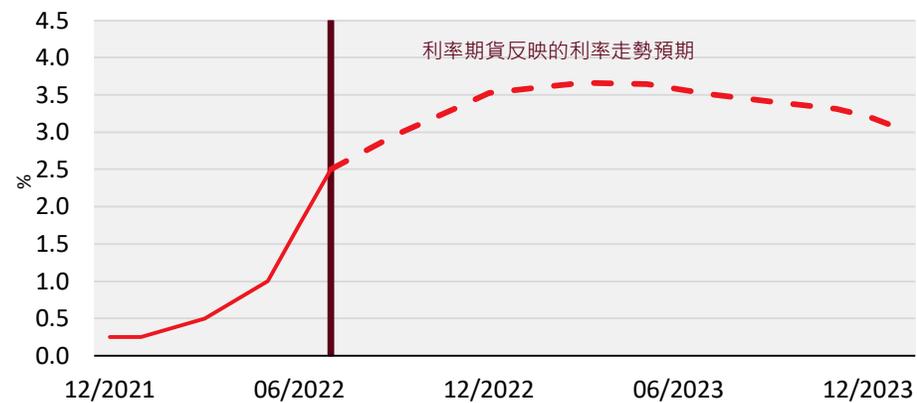
資料來源: 美國聯邦公開市場委員會, 數據截至2022年6月15日

美國個人消費開支價格核心指數按年變動及聯邦基金利率



資料來源: 彭博, 數據截至2022年7月

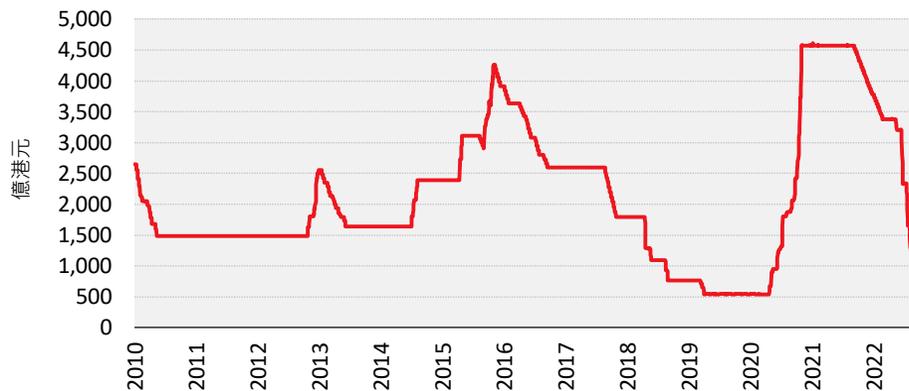
聯邦基金利率



資料來源: 彭博, 數據截至2022年8月12日

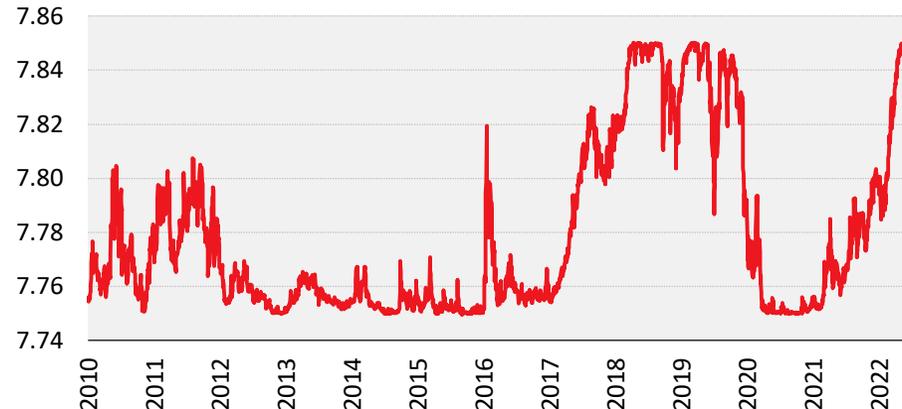
預期香港快將步入新一輪加息週期

香港銀行體系結餘



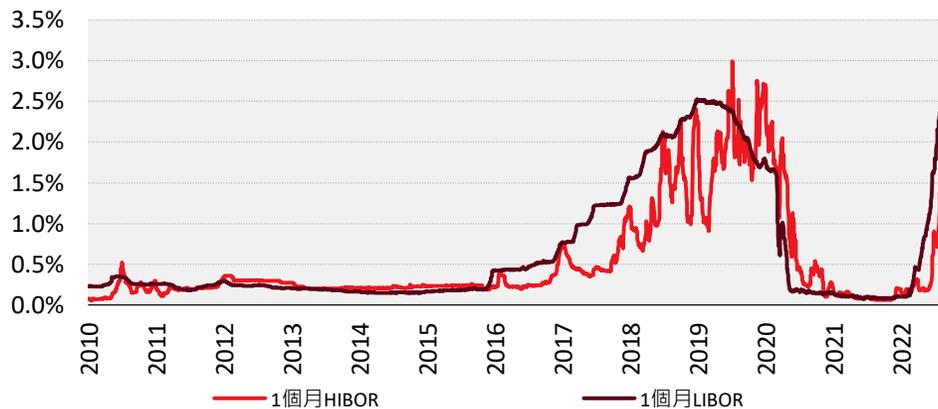
資料來源：彭博，數據截至2022年8月16日

美元兌港元



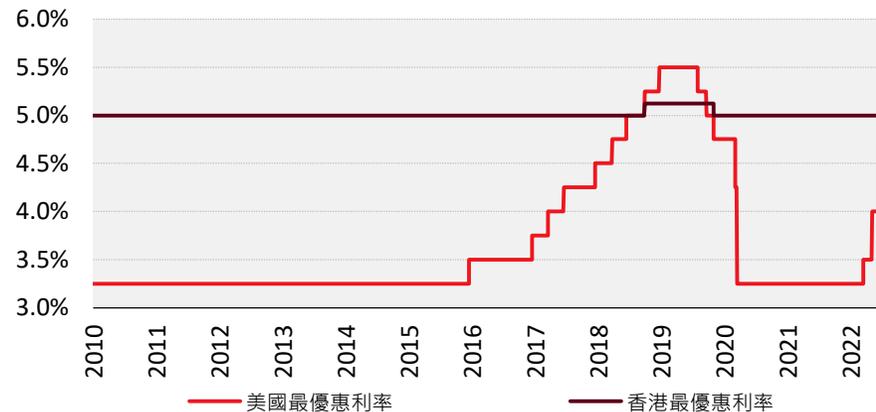
資料來源：彭博，數據截至2022年8月16日

香港與美國銀行一個月同業拆息



資料來源：彭博，數據截至2022年8月16日

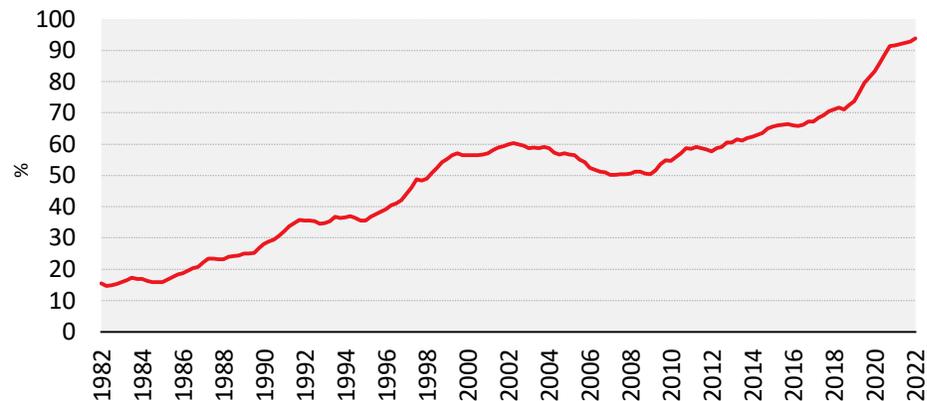
香港與美國銀行最優惠利率



資料來源：彭博，數據截至2022年8月16日

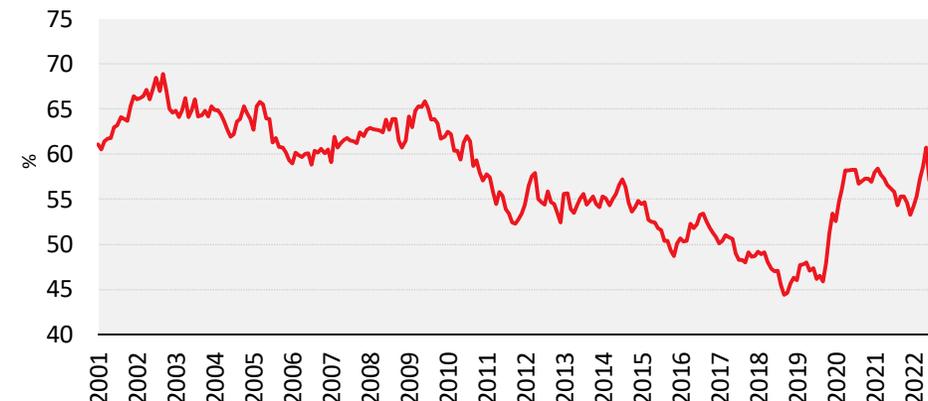
加息難免增加家庭還款負擔

家庭負債佔本地生產總值比例



資料來源: CEIC 數據, 數據截至2022年第一季

新造按揭貸款佔樓價比例



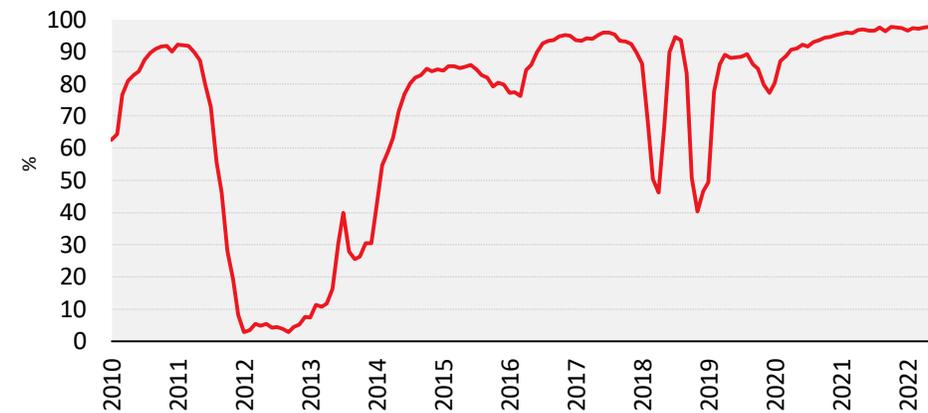
資料來源: 香港金融管理局, 數據截至2022年6月

物業市場回報率與按揭利率



資料來源: 差餉物業估價署, 數據截至2022年6月

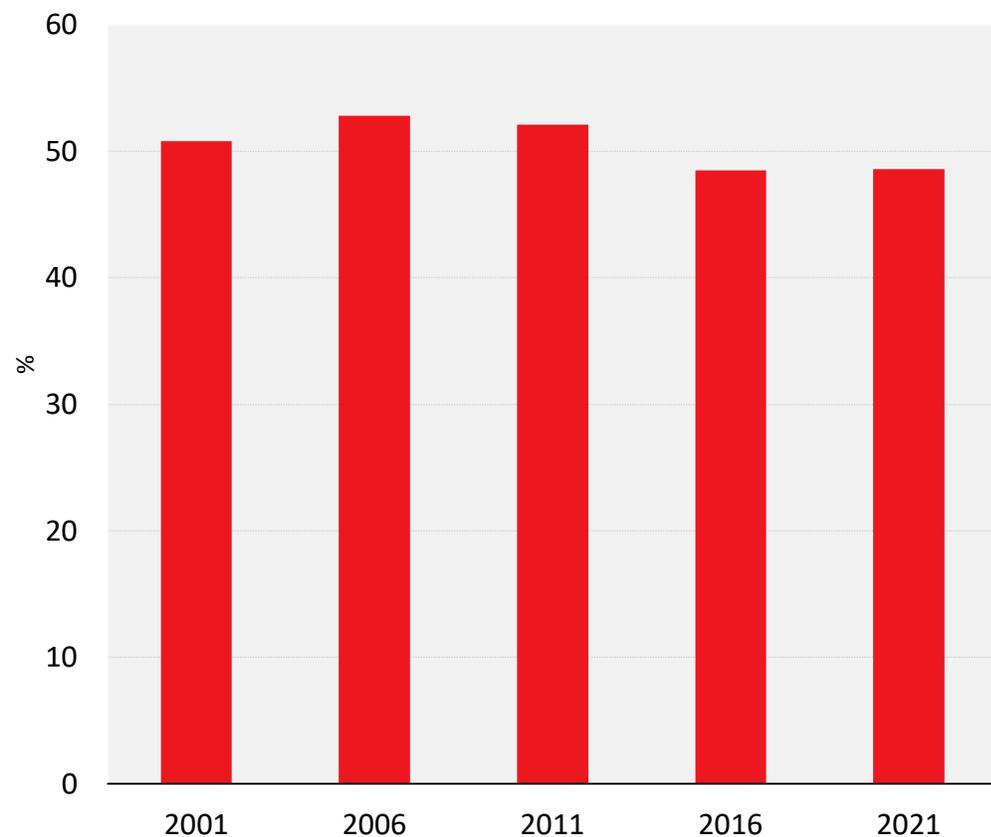
以港元銀行同業拆息為基礎的新造按揭比例



資料來源: 香港金融管理局, 數據截至2022年6月

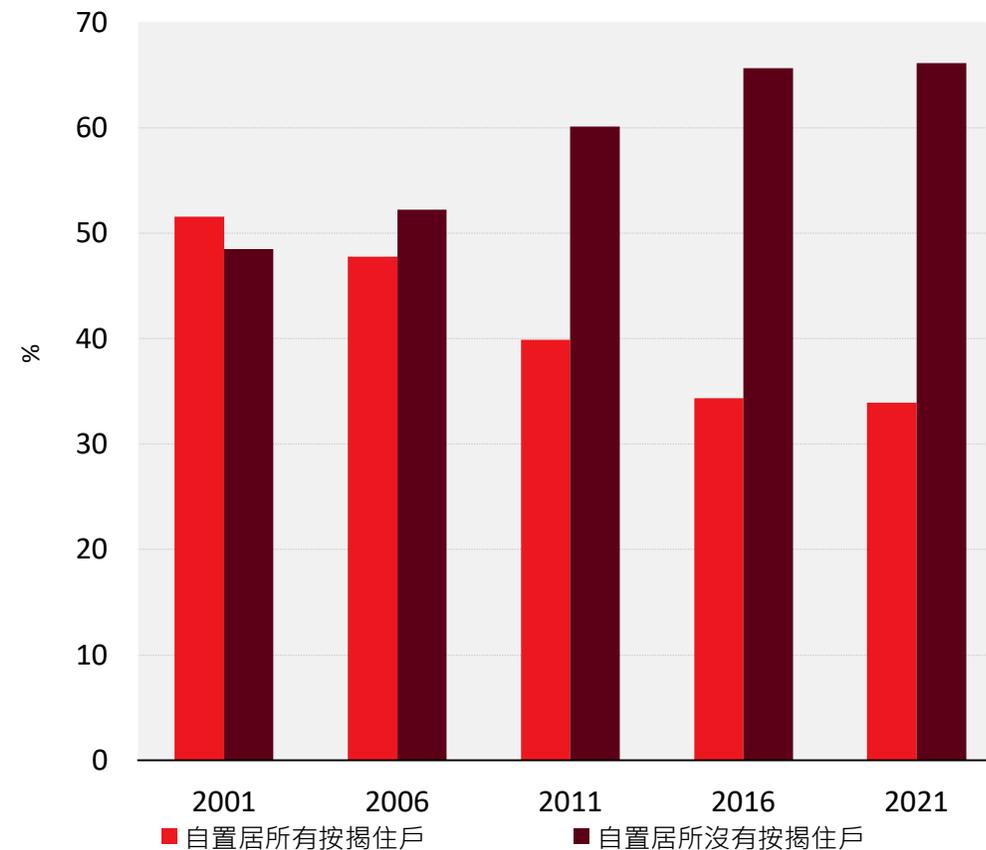
家庭部門普遍負債水平不高

自置居所住戶比例



註：家庭住戶數目(不包括住在船艇上的家庭住戶)
資料來源：香港政府統計處；2021年人口普查辦事處

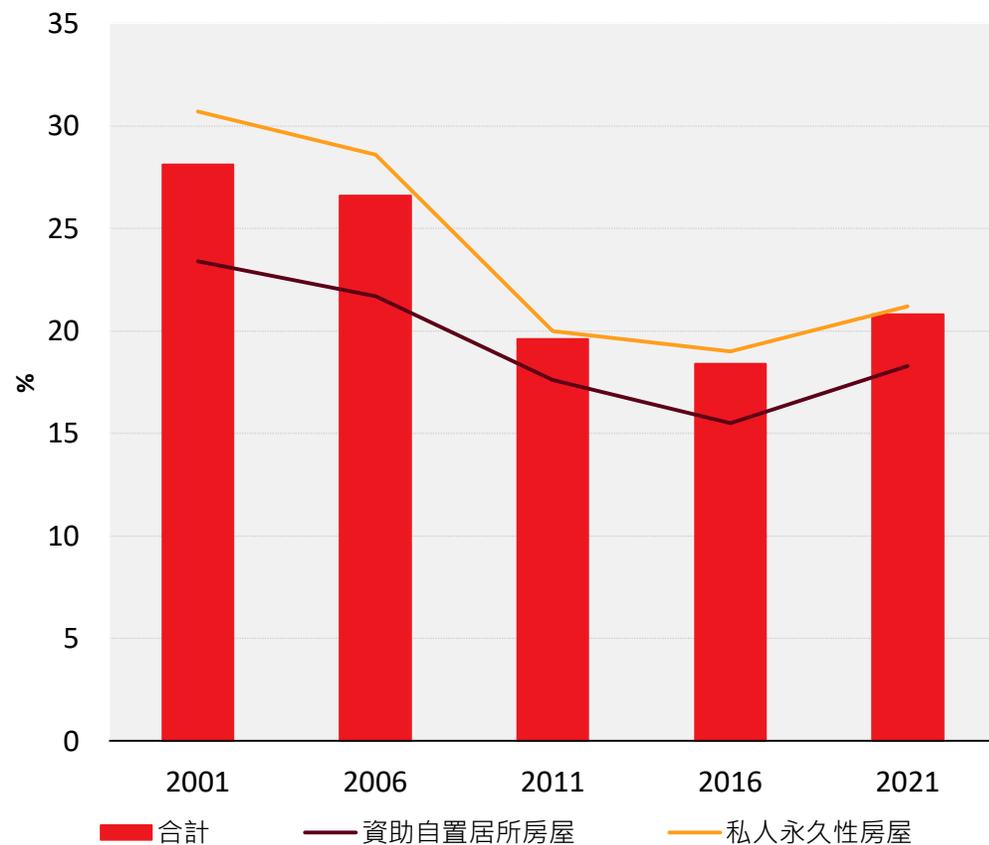
自置居所有按揭及沒有按揭住戶佔總數比率



註：家庭住戶數目(不包括住在船艇上的家庭住戶)
資料來源：香港政府統計處；2021年人口普查辦事處

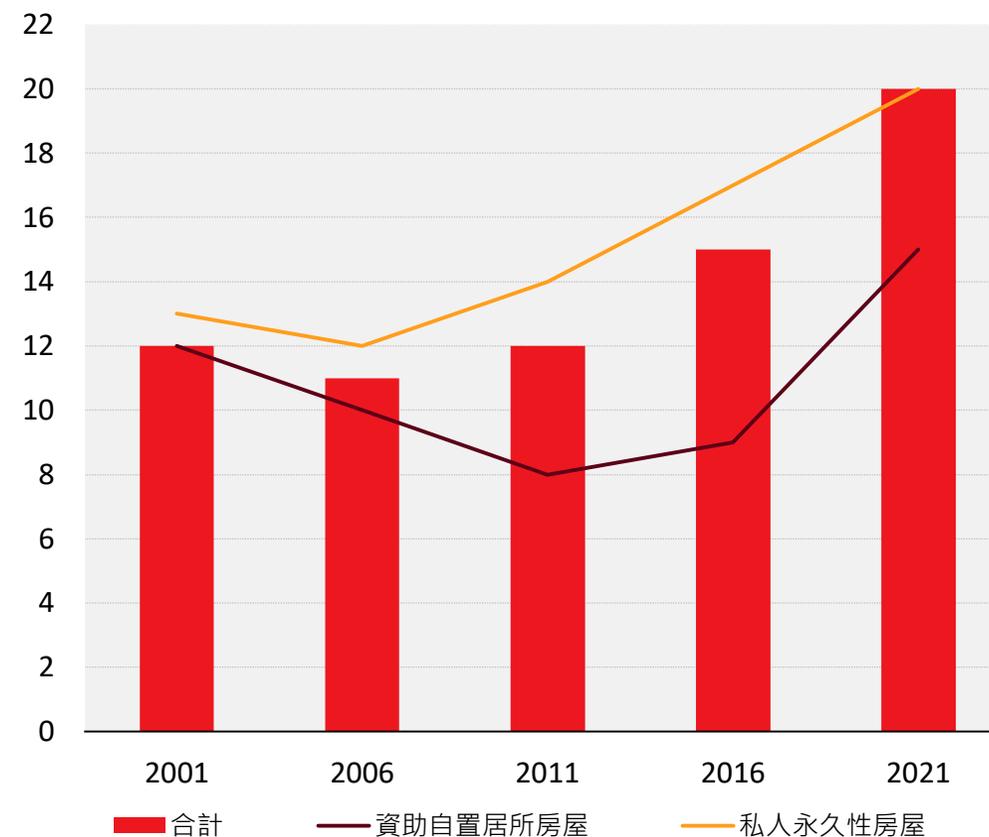
家庭部門普遍負債水平不高(續)

按揭供款及借貸還款與收入比率中位數



註：數字是根據居於自置屋宇單位及有按揭或貸款的家庭住戶編製
資料來源：香港政府統計處；2021年人口普查辦事處

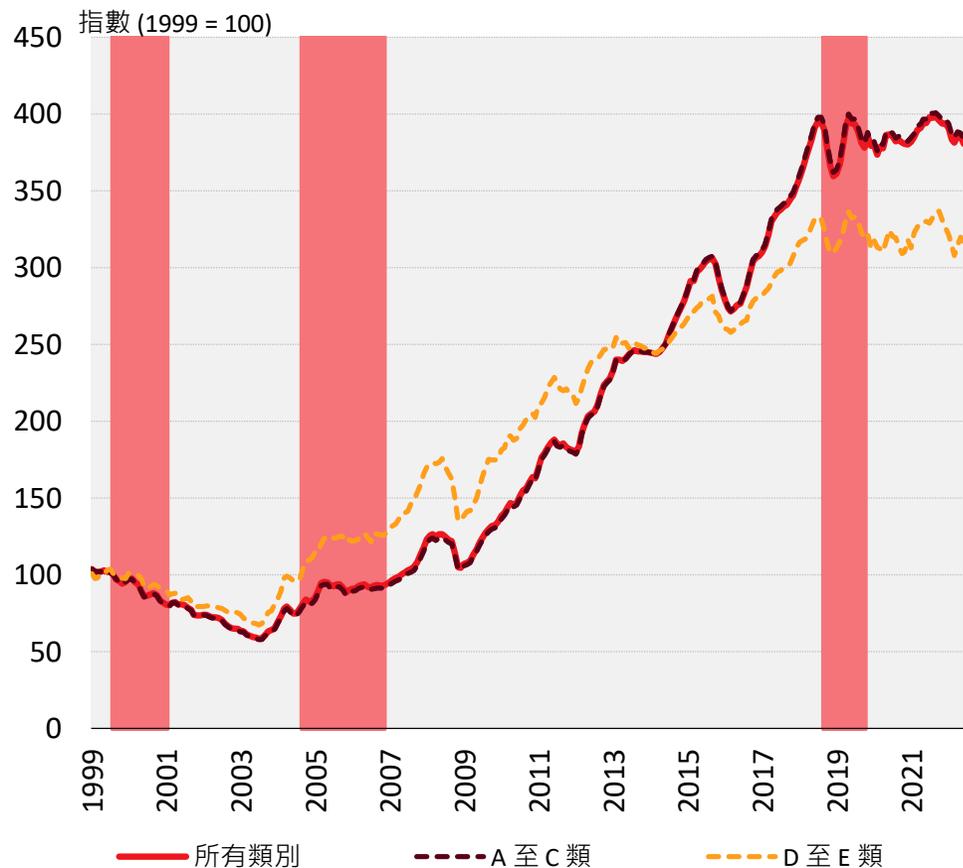
尚餘按揭供款或借貸還款年期中位數



註：數字是根據居於自置屋宇單位及有按揭或貸款的家庭住戶編製
資料來源：香港政府統計處；2021年人口普查辦事處

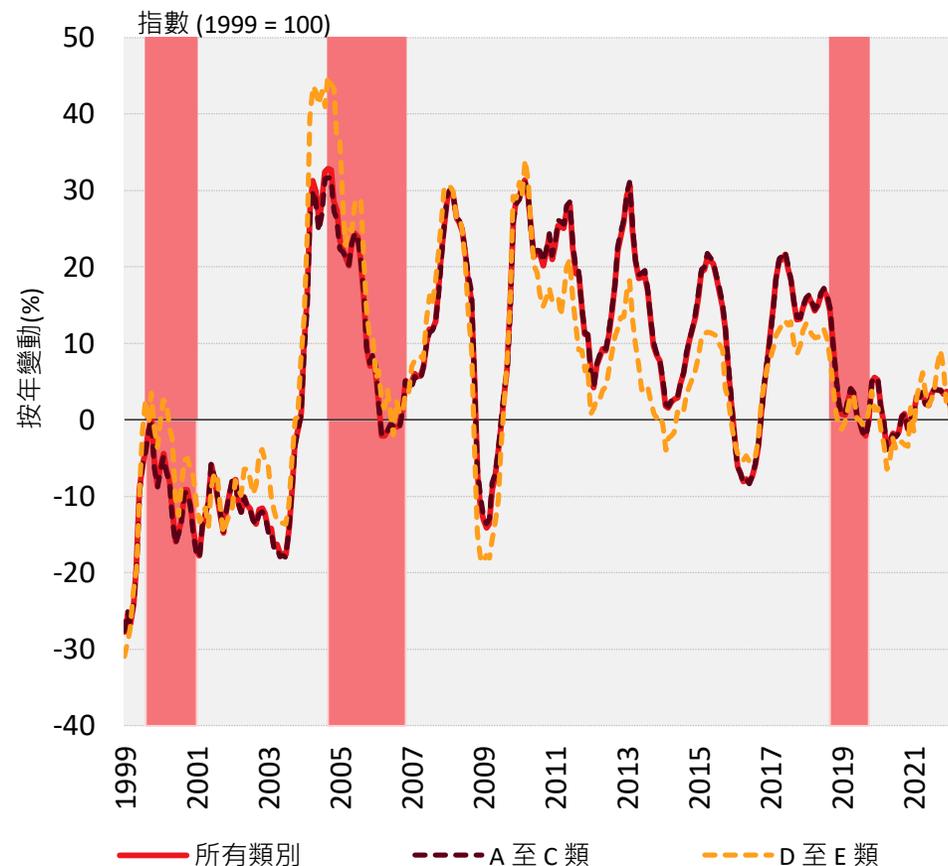
過去三次加息週期顯示息率並非唯一影響樓價的因素

私人住宅 - 各類單位售價指數 (全港)



資料來源：差餉物業估價署，數據截至2022年6月 = 香港加息週期

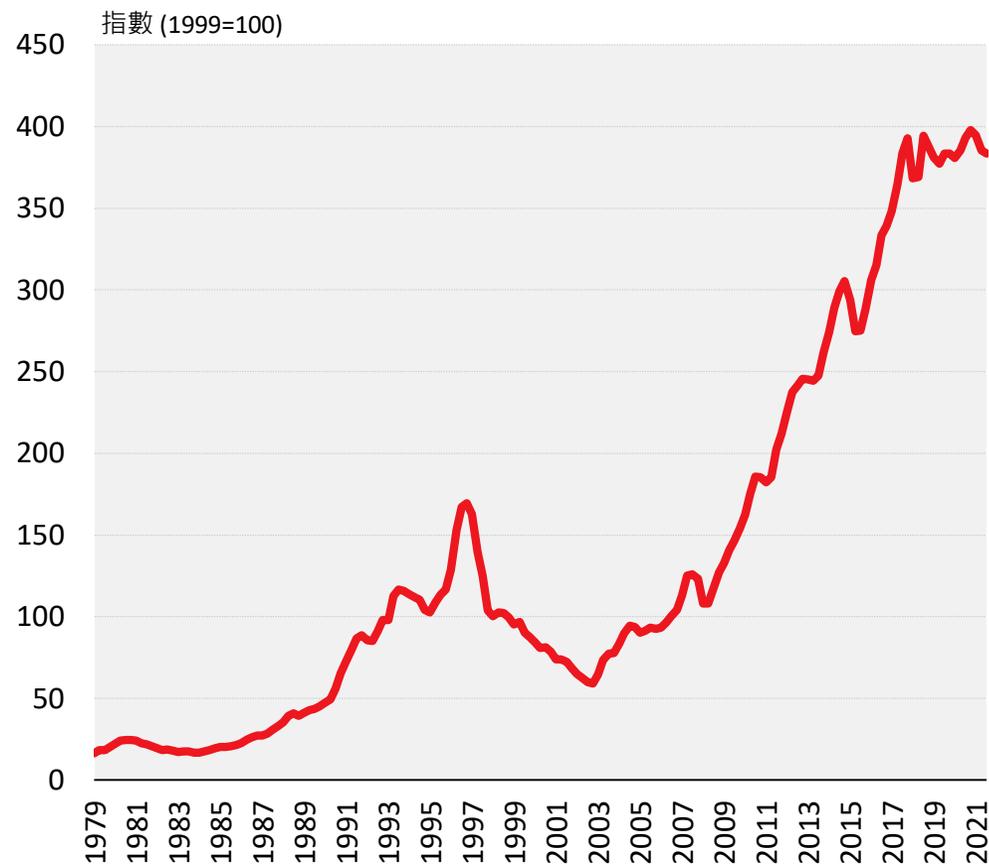
私人住宅 - 各類單位售價指數 (全港)



資料來源：差餉物業估價署，數據截至2022年6月 = 香港加息週期

香港住宅樓市曾錄多次顯著調整

私人住宅 - 各類單位售價



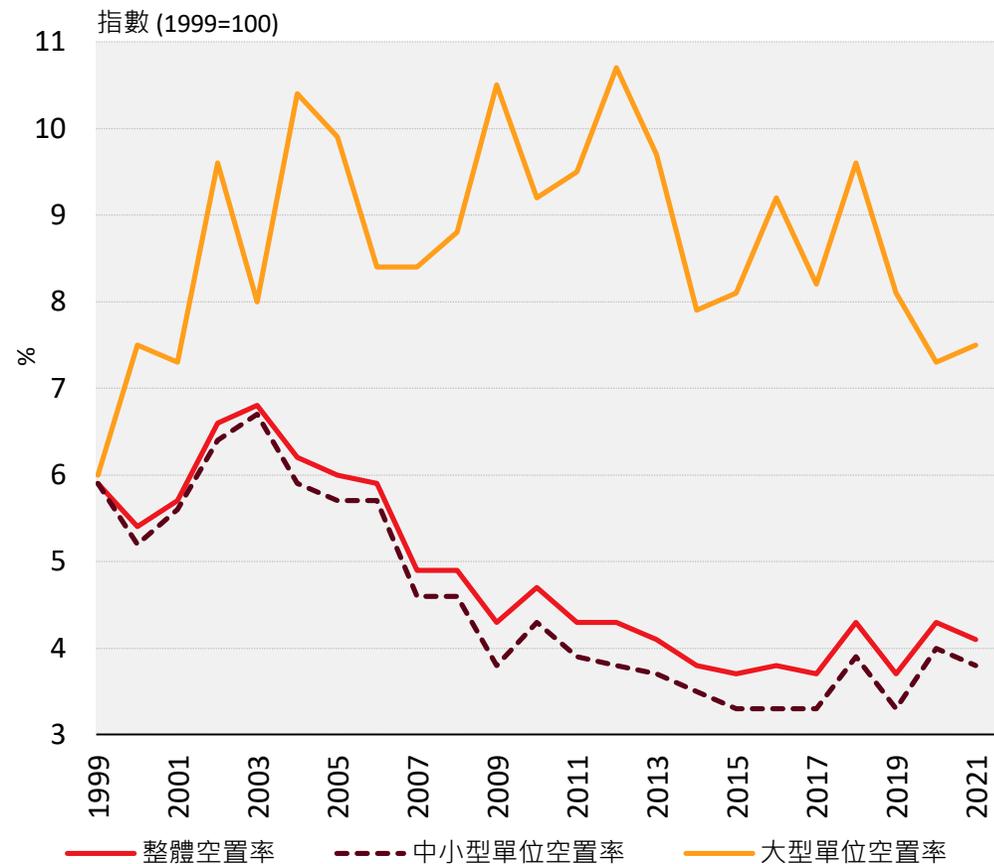
資料來源：差餉物業估價署，數據截至2022年第2季

以往調整幅度

- 1981年第1季 至 1984年第3季：-32.1%
- 1994年第2季 至 1995年第4季：-12.2%
- 1997年第3季 至 2003年第2季：-65.0%
- 2015年第3季 至 2016年第1季：-10.0%
- 2021年第3季 至 2022年第2季：-3.6%

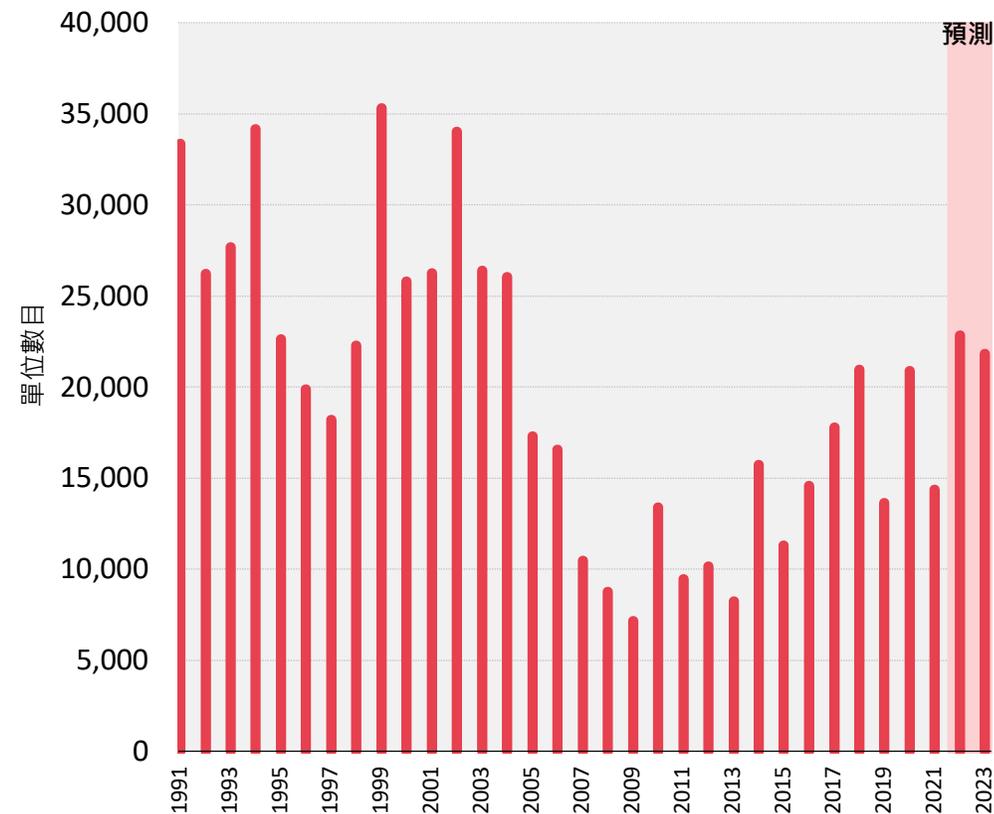
短中期私人住宅供應偏緊情況料不會改變

私人住宅空置率



資料來源：差餉物業估價署，數據截至2021年12月

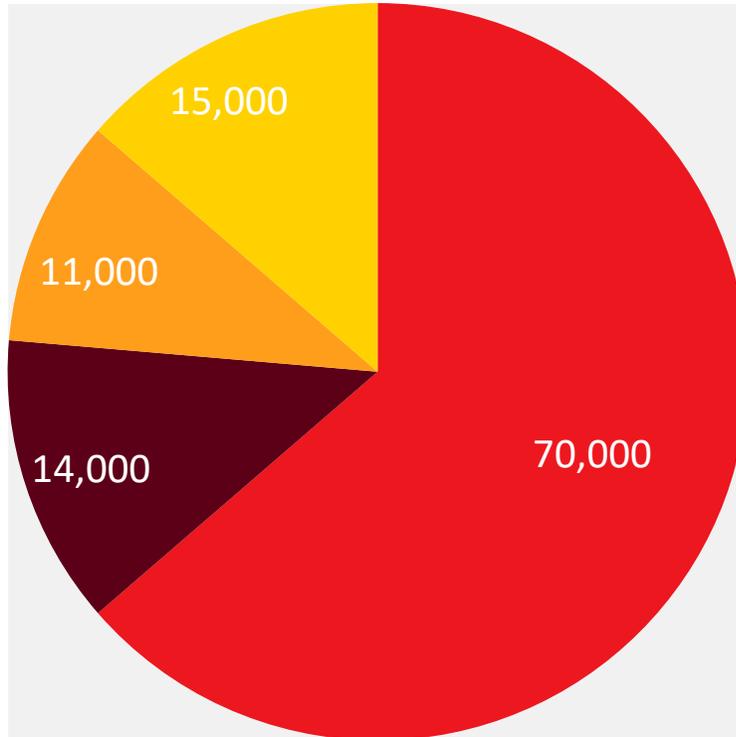
私人住宅單位落成量



資料來源：差餉物業估價署，數據截至2022年3月31日

預料短中期私人住宅供應不會出現顯著改變

未來3至4年私人住宅一手市場供應



■ 建築中的單位數目 (未預售)

■ *已落成樓宇但仍未售出的單位數目

■ 已預售單位數目

■ 已批出土地上可隨時動工的單位數目

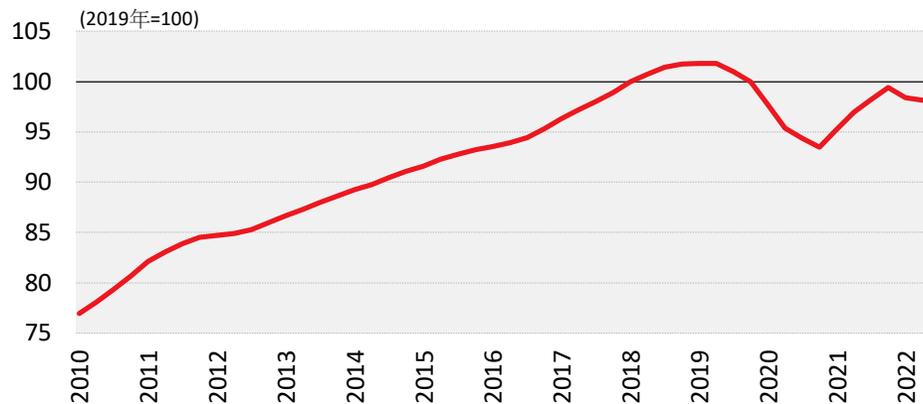
註：*已落成樓宇但仍未售出的單位數目(包括2015年至今已落成樓宇)

資料來源：香港房屋局，數據截至2022年3月31日

- 未來十年(2022/23至2031/32年度)總房屋供應目標維持430,000個單位，公私營房屋比例也維持七比三，故私營房屋供應目標為129,000個單位，即每年約12,900個單位
- 中長期供應方面，政府會繼續推進多個大型項目，例如洪水橋／厦村新發展區、元朗南發展區及小蠔灣車廠地盤部分上蓋發展、新田／落馬洲發展樞紐、新界北新市鎮和文錦渡、交椅洲人工島，以及北部都會區等

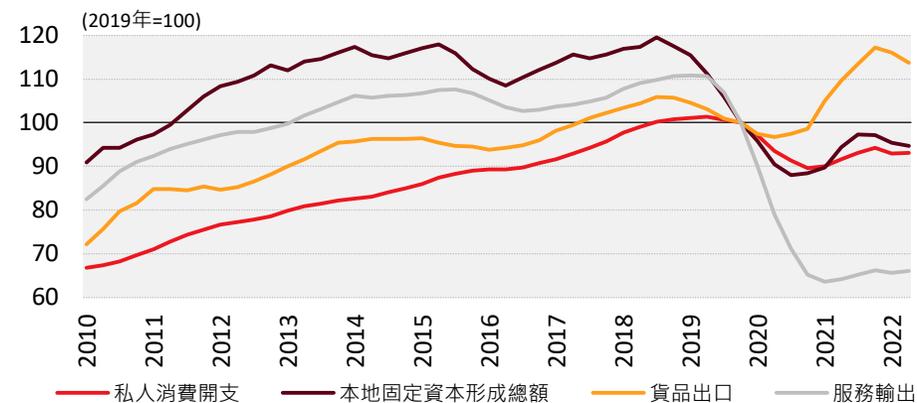
香港經濟或逐步走向正常化

香港經濟規模



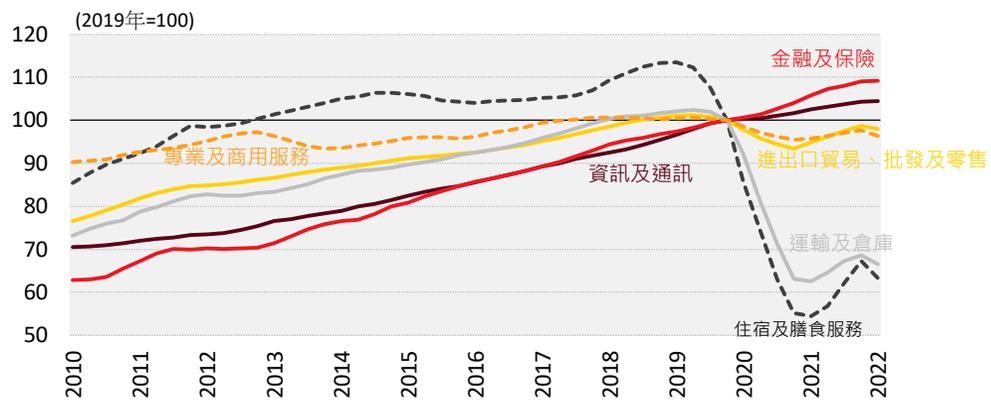
資料來源：香港政府統計處，數據截至2022年第二季

香港本地生產總值及其要開支組成部分



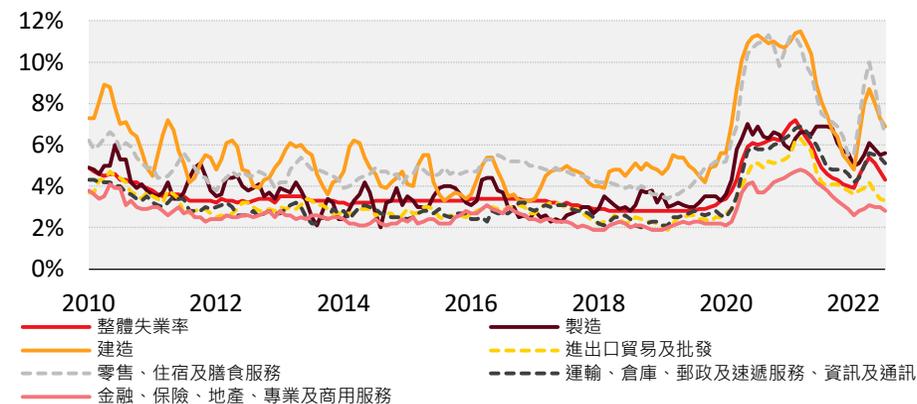
資料來源：香港政府統計處，數據截至2022年第二季

香港按經濟活動劃分的本地生產總值



資料來源：香港政府統計處，數據截至2022年第一季

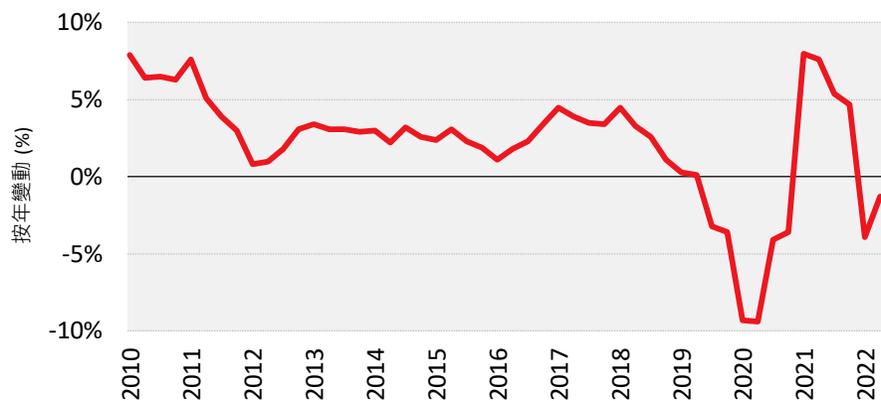
香港按以前從事行業劃分的失業率



資料來源：香港政府統計處，數據截至2022年7月

香港經濟或逐步走向正常化，有助緩和住宅樓市下行壓力

香港經濟增長



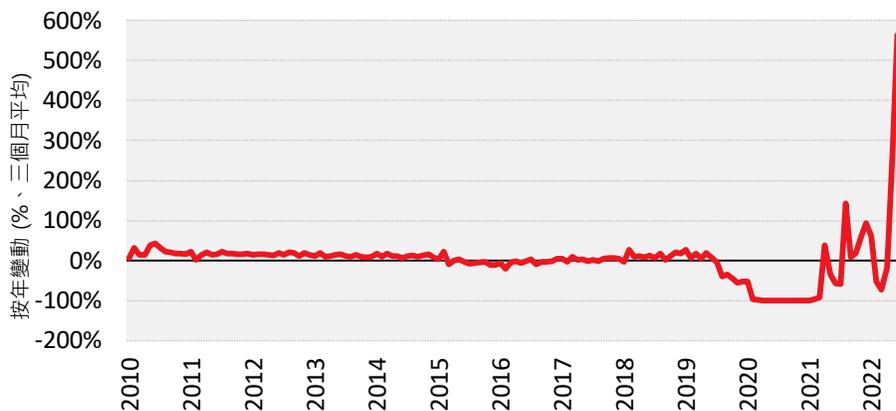
資料來源：香港政府統計處，數據截至2022年第二季

香港失業率



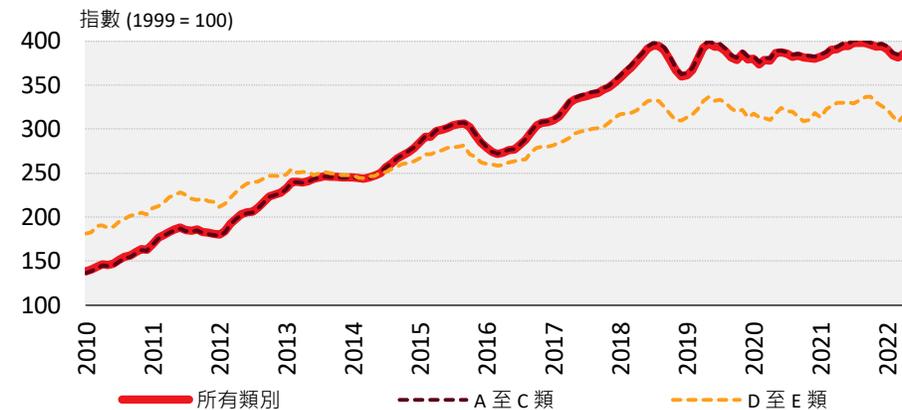
資料來源：香港政府統計處，數據截至2022年7月

香港訪港旅客人數



資料來源：香港旅遊發展局，數據截至2022年6月

私人住宅 - 各類單位售價指數 (全港)



資料來源：差餉物業估價署，數據截至2022年6月

免責聲明

本材料由東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)編製，僅供客戶參考之用。其內容是根據大眾可取得並有理由相信為可靠資料製作而成，惟該等資料來源未經獨立核證。有關資料所表達的預測及意見只作為一般的市場評論，並不構成証券或投資的要約或有關要約的招攬、建議、投資意見或保證回報。本材料所表達的資訊、預測及意見以截至本材料發布之日期為依據，可予修改而毋須另行通知，及不可被視為就任何投資產品或市場的建議。有關資料未經香港証券及期貨事務監察委員會、香港金融管理局或任何香港監管機構審核。

東亞銀行會按需要更新已發布之研究。除了定期發布的報告外，東亞銀行亦會按需要不定期發布其他報告，不作另行通知。

東亞銀行對本材料內有關資料的準確性及完整性或任何所述的回報並不作出任何代表或保證、陳述或暗示及對有關資料所引致的任何問題及/或損失（不論屬侵權或合約或其他方面）概不負責。投資涉及風險，投資產品之價格可升亦可跌，甚至變成毫無價值。投資產品之過往業績並不代表將來表現。本材料並無就其中所述任何投資是否適合個別人士作出任何推薦。本材料所述的投資可能並不適合所有投資者，且並未考慮各收件人的特定投資目標或經驗、財政狀況或其他需要。投資者不應根據本材料而作出任何投資決定。故此，投資者須審視自身的投資目標、投資經驗、財政狀況及特定需要而作出投資決定；如有需要，亦應在作出任何投資前諮詢獨立專業意見。

本材料是東亞銀行的財產，受適用的相關知識產權法保護。未經東亞銀行事先書面同意，本材料內資料的任何部分不允許以任何方式（包括電子、印刷或者現在已知或以後開發的其他媒介）進行複製、傳輸、出售、散布、出版、廣播、傳閱、修改、傳播或商業開發。

如需獲得更多資訊，請瀏覽東亞銀行網址<https://www.hkbea.com/html/tc/bea-about-bea-economic-research.html>。如有任何查詢，請與東亞銀行經濟研究部聯絡 (電郵: lerd@hkbea.com/電話：(852) 3609-1504/郵寄地址: 香港郵政總局信箱31號)。

©2022東亞銀行有限公司