



## 疫情中的大馬房價何去何從？



張雪璋  
美國IT經理

疫情之下，各國關閉邊境，封城鎖國。結果，經濟下滑，失業率攀升。因此，在疫情初期，不少人担忧房市崩潰。一年後，房市不但沒有崩潰，各國的房價不跌反升。

澳洲房價向來昂貴，在過去25年上升了5倍。據Demographia數據，悉尼房價的“難以負擔”程度僅次於溫哥華與香港。疫情中，澳洲的失業率上升，人口因為缺乏移民而面臨負增長。

為了救房市，銀行延緩房貸，政府提供津貼，鼓勵人買房，央行也減息，並且推出量化寬鬆，提升市場的資金流進量。最後，對房市的利好消息，打敗了不良因素，房價不跌反升。澳洲房價一年內上漲了6.2%，今年第一季度增長創32年新高。

紐西蘭的情況與澳洲相似，央行把利率降至0.25%的历史新低。疫情中，該國也暫且暫停了房貸的條件。由於抗疫表現良好，該國經濟比預期好，房價在疫情中攀升。

據REINZ數據，紐西蘭的房價在一年內上升了超過20%。如今，惠靈頓的房產中心位價已經趕上了悉尼，超過了160萬澳幣的水平。

在美國，疫情導致去年經濟萎縮了3.5%，失業率從3.5%增至4.8%，後來回穩至6%。新總統拜登上台後，推出了一個又一億的刺激經濟配套，央行大勢降息，並且推出“無限量化寬鬆”政策。

由於大舉的熱錢湧入市場，股價屢創新高，房價也隨之上漲。在20個主要城市里，房價同時上漲。據FRED數據，房價在一年內上漲了6%。

回到大馬，疫情帶來了一次又一次的行動管制（MCO），它打擊了房產銷量。根據NAPIC的官方數據，無論是住宅、商業、工業還是空地，它們的交易量都下跌了不少，跌幅分別為8.6%、21.0%、24.0%和10.7%。

在價格方面，根據大馬房價指數（MHPI），吉隆坡、雪蘭莪、檳城和怡保的房價有微跌，幅度分別為1%、0.7%以及0.1%。與成交低迷並行，房價並沒有明顯下滑。相反，全國房價僅微增了0.6%。

多年來，大馬房產滯銷的消息不絕於耳，但房價往往還是居高不下。在供求失衡的大馬房產市場，“滯銷”不等於“減價”。在這一轮的疫情中，數據再次证明了這一點。

再查看有關房產滯銷的數據，雖然MCO打擊了銷量，但不少發展商也趁低推出新樓盤。在供求同時下降的情況下，房產滯銷的數量微跌了3.6%。

在租金方面，據NAPIC報告，吉隆坡的租金回報率基本上穩定。雪蘭莪方面，巴生地區的回报率仍然保持在2.9-4.4%，柔佛州為3.6%-4.6%。這些回报率與房貸相差無幾，有的甚至更高。換言之，在經濟情況許可下，買房難于租房。

在疫情中，大馬的官方利率跌入谷底，但租金却得以維持。這些條件會提升人們買房的慾望，為房價配著一個上升的趨勢。

在接下來的日子裡，房價的上升動力取決於政府和央行的措施。當紐西蘭房價暴漲後，政府呼籲央行在緊縮貨幣政策時，把房價納入考量。政府本身也調整了各種稅務機制，應對房價過熱的問題。

美國財政部長耶倫稱言，若寬政過熱，利率可能有提升的必要。她的言論不但在美國媒體掀起了討論，同時也引起了其它國家的注意。

回到大馬，一方面，房市持續受到行動管制的沖擊；另一方面，它也得到政府的支撐，包括低利率及房產交易上的優惠。疫情反覆，让人無法預料房產短期內的走勢，但可以肯定的是，大馬房市一步一腳印，僅過了一個又一個的行動管制。此外，大馬房價指數的增長率從2012年的13.9%跌至今天的0.6%，凡此皆有均價回穩的一天，房價恢復增長動力只是時間問題。

展望房產未來，政府有三大任務：其一，在疫情中避免房市崩潰；其二，解決類似“買者買不起，賣者賣不出”的供求失衡問題；其三，確保房價穩步增長，維持在人民可負擔的水平。