

新供應迎高峰 租金明年看跌15%

租平過供屋苑月增75%



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)有調查指本港多達58%的無殼蝸牛估計未來十年難以上車,但差估署最新數據顯示樓價及租金終於見頂回落,轉角市下會否為租客帶來福音?有代理行統計本港50大屋苑近兩個月的供款與租金表現,赫然發現11月「租平過供」屋苑多達14個,月增75%。業界預測明年「海量」2萬個新盤落成,創10年新高,租盤將湧現,加上美國加息機會大,預料月租與供款差距將逆轉,「供平過租」的現象將不復再,取而代之是「租平過供」,明年租金將大跌15%。

據 利嘉閣研究部提供資料,近月「租平過供」有上升趨勢。統計50大屋苑數據,10月「租平過供」的屋苑仍只寥寥8個,佔整體比例16%,但11月數量已急增75%至14個,佔比28%。各區指標屋苑中,以九龍區增長速度最快,由原來沒有「租平過供」屋苑,至11月急增至4個。港島區亦由2個增加至5個,新界區則由6個微跌至5個屋苑出現「租平過供」。

加息或加劇逆轉差距

業界人士指,假設美國來年累計加息1厘,再加上明年多達2萬個新盤落成,而不少二手業主亦選擇轉賣為租,三項因素加在一起,勢必導致市場上租盤氾濫,拖累租金跌勢加劇,屆時「租平過供」的屋苑將更多,最終造成漣漪效應,樓價缺乏租金支持下,整體樓價會出現更大幅度回落。美聯物業首席分析師劉嘉輝近日分析,近年租金追不上樓價升幅,不過低息環境下,租金回報率仍有2厘至3厘,仍高於2厘左右低水平按揭利率,租金收入仍能支付樓按供款,尤其對早年在樓價較低位時置業的業主,其享有的租金回報率更高。劉嘉輝說,目前低息環境未變,加上預期加息步伐溫和,不少業主仍抱「寧出租莫賤賣」心態,年內租盤供應較去年多,加上租賃旺季結束,需求減少令租金添壓,若明年息口調升,屋苑月租與供款差距逆轉,有機會扭轉過去多年「供平過租」的現象。他表示,過去18年,本港樓市曾經歷兩次主要調整,二手樓市於1997年及2008年見頂,及後樓價與租金雙雙高位回調,惟兩者跌幅迥異,按揭利率與租金回報率成箇中關鍵。

租金回報撐樓價關鍵

翻查資料,樓價1997年6月底見頂,至1998年6月底,期間暴跌逾40%,同期租金跌約25%,樓價跌幅遠超租金,乃基於當時炒風盛行,投資者持貨多,當時租金回報率縱有4厘至5厘,但按揭息率高達9厘,金融風暴後一度拉高至逾11厘,意味業主租樓收入難抵樓按供款,無險可守下,勢將求售個案普遍。反觀2008年樓價於3月底見頂,至2009年3月底,下跌約16%,同期租金則跌約21%。租金跌幅超樓價的原因,乃其時樓市炒風相對收斂,加上按揭利率徘徊低位,最高僅得3.25厘,而租金回報率達5厘左右,業主有力收租供樓,令市場放租單位增加,加重租金下行壓力。

樓價跌幅或大於租金

經濟學者關焯照表示,造成「租平過供」的情況,主要是因為租金跌幅較樓價快,但認為情況仍屬短暫性,因為未來樓價跌幅估計會加劇,當樓價下跌幅度大過租金,「租平過供」屋苑的增加速度又會有所減慢。他又說,供應增加下,加上加息影響,未來租金亦勢必下跌,預測明年租金下跌約15%,但預測同期樓價跌幅會更大,可能跌20%或以上。

影響明年租市3大因素

■新盤入伙 租盤壓陣

明年新盤落成量達20,140伙,入伙後租盤湧現,令租金受壓。

■加息在即 轉買為租

樓價仍然高企,加上後市不明朗,實力有限的置業人士放緩入市步伐,「租住先」。

■樓價再跌 收住租先

市場預期樓市進入下行周期,態度硬淨的業主未必馬上獲承接,故願意以低價放租。

近兩月50大屋苑租平過供情況

月份	「租平過供」屋苑數量		「租平過供」比例
	10月	11月	
10月	8個(港島2個、新界6個)	14個(港島5個、九龍4個、新界5個)	16%
11月	14個(港島5個、九龍4個、新界5個)	41個(港島8個、九龍18個、新界15個)	28%
假設加息1厘	41個(港島8個、九龍18個、新界15個)		82%

地區	現時			假設加息0.5厘		假設加息1厘	
	每月租金	每月供款	供款與租金相差	每月供款	供款與租金相差	每月供款	供款與租金相差
港島區	18,880元	19,469元	↑3%	20,610元	↑9.2%	21,790元	↑15%
九龍區	17,525元	16,165元	↓7.8%	17,112元	↓2.4%	18,092元	↑3.2%
新界區	14,047元	12,481元	↓11.1%	13,213元	↓5.9%	13,969元	↓0.6%
全港	16,128元	14,941元	↓7.4%	15,816元	↓1.9%	16,722元	↑3.7%

註:1.上述計算單位面積為500方呎,按揭息率為1.93厘、借60%按揭及25年還款期;2.以假設加息後租金不變,計算供樓與租金比率變化

資料來源:利嘉閣地產研究部

製表:記者 顏倫樂



經濟學者 關焯照: 租金調整幅度或低於樓價幅度。



中原亞太區住宅部總裁 陳永傑: 樓價明年首季有3%至5%調整。



中文大學教授 洗日明: 後市不明朗,更多業主轉賣為租,租盤大幅增加。

市場人士指,本港明年住宅落成量逾2萬伙,為租盤市場提供大量潛在供應。圖為清水灣做滿。

明年二萬伙落成 十年最多

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏞)談及住宅租金走勢,租務界人士分析指,其走勢主要看落成量多寡,今年首三季只有近8,000伙落成,租盤增幅不多,故此租金尚維持平穩,惟及後第4季估計多達7,000伙落成,再加上市場氣氛轉差,配合明年2萬伙「海量」新盤落成,數量創10年新高,供應重災區的元朗及西貢(包括將軍澳)租金跌勢勢必最急。

租金年半升勢終轉角

政府3年至4年前開始大幅增加土地供應,計算建築期,明年就會步入「收成」,差估署文件預測落成量高達20,144伙,創下10年新高。可以預見,市場上租盤將大量湧現,物業空置率上升,直接影響租金水平下跌。而經濟環境不佳,業主轉賣為租,對於租金走勢更如雪上加霜。翻查屋宇署資料,今年首三季落成量只得7,932伙,只達政府預測(13,286伙)的六成,由於落成單位數量不多,令首三季租金走勢得以平穩向上,差估署租金指數今年首三季上升6.73%。然而,受到8月股市大幅波動,加上外圍經濟不穩及美國快將加息等影響,租金指數於10月終於隨大市回落,該月報175.7點,按月回0.96%,為半年以來首次下跌。

展望本季,市場預測落成量約7,000伙,再加上明年落成量多達20,144伙,大量租盤出現,加上部分用家退租住入新居,令需求亦下滑,租金跌勢可說無可避免。各區中,以新界屬重災區,預測明年落成量高達14,236伙,等於全年預測落成量的七成,當中元朗及西貢(包括將軍澳)份額最多,分別達5,247伙及4,761伙,估計這兩區未來租金跌勢最急。

至於港島區明年預測2,346伙落成,九龍區約3,562伙落成,兩區落成量都未算十分多,明年租金預料相對穩定。值得一提的是,明年落成的20,144伙中,15,883伙屬實用面積431方呎至752方呎的A及B類中小型單位,佔比例78.8%,新界區涉及10,698伙,有意租用中小型單位的人士須留意,此類單位租金跌幅或會較快。

中文大學市場學系教授洗日明表示,美國快將加息,不少準買家會睇定先再轉買為租,對租金帶來支持。但不可忽略的是,陸續有更多業主由於後市不明朗而轉賣為租,令租盤大幅增加,抵消掉需求增加,令租金面臨壓力。加上政府致力增加未來私樓供應,進一步加快租金調整。

洗日明預計,10月租金指數回落只是樓市轉角的開始,及至今年底甚至明年租金仍有機會調整,估計有10%至15%幅度。



本季入伙新盤逾6000伙

項目	發展商	單位數量	預計呎租
大埔逸瓏灣一、二期	信置、嘉華	1,091伙	33-35元
將軍澳綠藍天	長實、南豐、港鐵	1,648伙	23元
東涌昇薈	南豐	1,419伙	22-29元
尖沙咀 Grand Austin	會德豐、新世界、港鐵	691伙	43-50元
灣仔轄滙二期	信置、南豐、港鐵	1,096伙	53元
長沙灣曉盈	恒地	110伙	34-35元
長沙灣喜韻	房協	175伙	32元
合計: 6,230伙			

資料來源:綜合市場資訊
製表:記者 蘇洪鏞

減租重災區 藍籌屋苑無得匿

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)近月指標屋苑減租潮蔓延,以港島區藍籌屋苑鯉魚涌太古城類試新低最為引起市場關注。上月該屋苑一個兩房「則王」,實用面積582方呎,業主10月中月租叫2.5萬元,最終減租8,000元,以1.7萬元租出,呎租插穿30元水平,返回1年前水平。無獨有偶,屋苑一個頂層單位,業主由8月以3.2萬元放租,及至月前累跌26%以2.38萬元租出,租金回落至5年前,跌幅達兩成。

一城呎租險守20元

沙田區是另一個減租重災區,沙田第一城一個三房單位,日前以1.4萬元租出,呎租僅20.3元,較兩年前舊租金再下跌17%,租金較市價平三成,返回5年前水平。另一邊廂,同區沙田中心月租及呎租分別失守9,000元及30元,屋苑一個實用面積288方呎單位,業主放租兩日即劈租15%,以月租8,500元全租出,實用呎租29.5元。

另外,荔枝角曼克頓山一個實用約500餘呎的單位,業主以1.76萬元放租,折合呎租31.5元,較同期呎租在40元水平低兩成,該租盤掀起網上熱議。

新入伙單位無倖免

樓齡較新的樓盤,在跌市大勢之下亦難逃租金受壓的命運。灣仔轄滙一個實用逾300方呎的單位,業主以15,000元將單位租出,折合呎租43.4元,租金及呎租再創新低。將軍澳日出康城1期首都有業主叫租由1.55萬元,減租2,700元或17%以月租12,800元租出,呎租24.6元,創下屋苑今年月租新低,低市價約一成。元朗YOHO Town有兩房戶業主減租13%至僅1萬元租出,創屋苑一年半以來新低價,實用呎租約25.4元,低同類市價約15%。

業界:租務淡季 租客佔優

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差估物業估價署早前公佈10月租金指數175.7點,按月跌幅為0.96%,連升19個月後首度回落。至於坊間統計數據亦顯示租金已出現回落,租金返回半年前水平,預料未來數月租金將進一步受壓。

政府代理數據齊齊轉跌

利嘉閣地產綜合研究部數據,顯示今年10月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租報32.88元,較9月的33.13元平均下跌0.8%,為連續第二個月回落,由8月的最高位33.56元累跌約2%,重返上半年不足33元的水平。

該行資料顯示,10月50指標屋苑錄1,005宗租賃成交,雖然按月跌9%,但佔整體成交比例進一步上升至83%,較9月的79%再升4個百分點,為該行2005年有紀錄以來新高。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,美國加息陰霾不散,二手買賣交投不斷下跌,再加上新盤空群而出,持貨力強的業主退而求其次出租手上物業,租務淡季乃達租盤充裕,預期未來一段日子,租客的議租能力將會較業主佔優,未來數月租金料進一步受壓。