

今年樓市看淡

地產股料波動增

香港文匯報訊(記者 黎梓田)過去的2018年,股市、樓市雙雙下滑,不少穩健投資者均傾向把資金投放於穩健型的投資產品。在2019年面對中美貿易戰帶來的衝擊,在港人愛磚頭的心態下,磚頭物業、房地產信託基金(REITs)或者是地產股同屬此類地產投資,只是避險程度有別。香港文匯報特邀請多個學者及股評人為讀者分析三者的投資回報以供參考。總括而言,大部分專家均投REITs一票,股息收入高,有學者指其投資回報可達雙位數,料房託股將成為今年波動市下的理想抗逆品。

投資界就在新一年為小市民找風險無咁高的磚頭相關產品。匯盈資產管理董事總經理連敬涵表示,如以磚頭實物、本地地產股及REITs比較,投資REITs會比較安全,因為這類公司均擁有穩定的租金收入,其租戶租約多數也有3年,因此經濟波動對其股價影響有限,但回報不會很大,預計全年回報大約為一成或以上。

買磚頭等下半年

另外,是否投資地產股需視乎經濟環境,如今年經濟出現明顯下滑,地產商便要減價促銷,亦會引發負債資產及斷供的問題,預計地產股今年呈「先高後低」,預計全年回報大約半成至一成。被問及應否趁現在跌市購買「磚頭」,連敬涵說「當然唔好」,他指出現時香港經濟正在下滑,而樓價亦跟隨經濟下跌,謂「今年大把機會買平嘢」,估計下半年是較佳的入市時機。

房託股表現穩定派息高

第一上海首席策略師葉尚志則表示,今年來說以房託股防守性最強,一來它是穩定收租股,派息收入高且穩定,二來自去年起市場資金正逐步流入REITs避險,並已令股價上升,預計今年內的股價難有突破,但相信這批資金短期內仍會停留,股價表現會較為平穩,亦建議買入這類股票,相對「易啲走」,料全年波幅大約在10%至12%,全年調整會在5%內。

至於本地地產股,今年的波動性會較大,樓價仍在調整,對這類股票仍有影響,預計全年波幅有兩成左右,而全年調整則為5%至8%,料反覆下跌的機會較大。如要買磚頭的話,學首富李嘉誠「話齊」,「計掂數、有自用需要就買」,但如以純投資角度看,物業資產流動性低,加上要支付稅項及綁3年SSD,做法不理想。

龍頭地產股財源多仍值博

帝鋒證券行政總裁郭思治表示,在利息趨升環境下,買樓都是「保守少少好啲」,過往樓價升勢已超越正常走勢,加上政府填海造地,將令未來供應上升,雖然未至於令樓價跌得急劇,但亦不可能出現倍數上升的情況。不過,投資股票則反而可考慮本地大型地產股,因為這些地產股不單只銷售物業,還有租金收入,加上它們還有足夠的土儲,如以值博率計,可選擇買少許坐擁大量農地儲備的恒基地產(0012),而主力就應該是新世界發展(0017)。以現時股價計,保守估計新世界發展的股價有至少四成折讓,加上未來尖東商廈項目落成,將為其帶來龐大收益。

至於REITs具有一定期限,因旗下商場項目均為民生需求,故不受經濟變化影響,但當大市有機會反彈時,這類股會跑輸大市,適合年紀較大的退休人士。如要買入REITs,則獨推領展(0823)。

買磚頭憂賺租蝕樓價

香港文匯報訊(記者 黎梓田)除了本港證券分析員支持買房地產信託基金(REITs),本地的專家學者又有何建議界小市民。香港浸會大學經濟系副教授巫伯雄表示,中美貿易戰結果未定,目前形勢仍非常不明朗,各類投資均有一定風險,所以「最大件事係資金無出路」。以暫時的想法來說,REITs防守力度大,加上有穩定利息收入,可「逢低買啲」,若把股價增值及利息收入一併計算,今年可有雙位數的投資回報。

巫伯雄續指,樓市持續下行,加上政府銳意增加土地及公營房屋供應,本地地產股今年的風險較高,因此不建議買入作投資。至於入市買「磚頭」,自住的話有需要就買,若以投資賺取回報角度來看,買磚頭要付印花稅,加上短期內樓價上升空間細,甚至會出現賺租蝕樓價情況,很難賺到大錢。

今年股樓將「唔上唔落」

從整體形勢去看,巫伯雄認為,如中美貿易戰談判失敗,恒指很可能見歷史低位,而且股市的下行速度將會加快,屆時「任何嘢都輸」。目前情況估計實際結果未至於此,預計中美雙方會保持理智,當中牽涉到結構性利益衝突,短期內難以解決,料中美雙方將繼續「拉拉扯扯」,直至美國願意接受中國「崛起」的事實,所以今年股、樓表現將會「唔上唔落」。

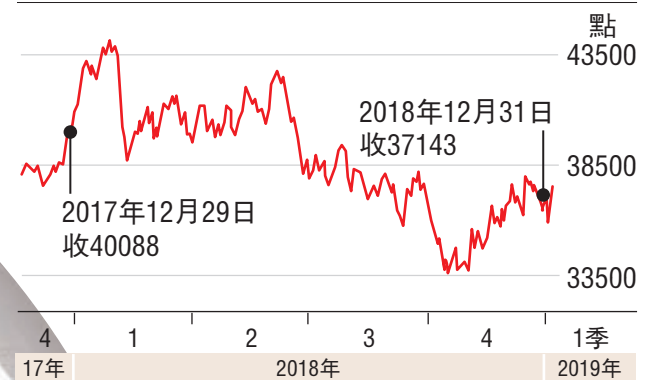
買REITs抗逆強

回報可達雙位數

中原城市領先指數 CCL 去年升 5.4%



恒基地產分類指數去年跌7.3%



本地主要地產股去年齊挫

股份	變幅
恒基地產(0012)	-16.70%
長實集團(1113)	-16.10%
新鴻基地產(0016)	-14.42%
新世界發展(0017)	-11.75%

房託股去年表現

股份	股價變幅	收益率
領展(0823)	+9.45%	3.09%
越秀房產(0405)	-1.95%	6.63%
置富產業(0778)	-6.94%	5.44%
富豪產業(1881)	-7.08%	6.56%

製表:記者 黎梓田

領展股價去年升9.5%



業界:今年樓市將「兩升兩跌」



張翹楚 陳超國 麥萃才 許智文 莊太量 黃偉雄 布少明

資深測量師張翹楚:預計今年樓市將出現「兩升兩跌」的情況,首季樓價將跟隨大環境繼續下跌,跌幅可達10%至15%。不過張翹楚認為,跌市下「點都有反彈」,因此預計其後次季會有輕微反彈,大約有5%,而第三季會再度回落,但屆時跌幅則不如首季般,料只有3%至5%跌幅,直至第四季會再度回升,升幅則需視乎當時經濟環境。總括而言,預計今年樓市最樂觀只有3%至5%的輕微升幅,只是稍稍勝於通脹,但情況最差時則可倒跌5%。

中小單位壓力大料跌15%

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國:今年樓市暫時來說仍有下調壓力,預計中小型單位仍會下跌約10%至15%,而大碼單位及豪宅業主承受力較佳,因此估計跌幅只介乎5%至10%之間。如以分區來說,新界區細單位會「跌得多啲」,如同區有較多新盤供應,全年跌幅可達20%;至於新盤供應較少的市區細單位則跌幅較輕微,預計只有約5%至10%。

港樓市要看大灣區樓價

浸大財務及決策系副教授麥萃才:

才:由於中美貿易戰談判結果變動較大,談不談得攞的分別也可以相差很遠,難以對2019年全年的樓市走勢作出評估,但唯一可以預計的是,負面因素仍然困擾經濟大環境,包括中美貿易戰以及加息等,均影響買家入市信心,加上政府的新房屋政策旨在重置置業階梯,政府推出的「超折讓」房屋,亦可吸納部分市場需求,減少市場購買力,故此樓價跌勢將加劇,預計三個月內可下跌半成至一成,亦即由高位下調一成多至兩成。

「休戰期」後成樓市拐點

中大建築及房地產學系教授許智文:今年樓市下跌的機會頗大,尤其是中美貿易戰的變化對樓價未來走勢至關重要,預計「90天休戰期」後的时间將會是全年樓市的關鍵「拐點」,估計今年樓市將延續去年跌勢,由年初起至年中,每月將平均下調約1%,而下半年樓價將維持平穩。

假設中美雙方能「傾偈數」,全年跌幅為5%至10%,如「傾偈數」的話,情況會繼續惡化下去,並影響到經濟及就業,屆時全年跌幅將會變成10%至20%,但不如外界預測跌三成這般誇張,不過細單位的跌幅會較為明顯,料相對大單位的跌幅至少有10%至15%。許智文又提到,二手市場尚未出現明顯的跌幅,但一手盤開價相對以往已平了不少,而且發展商投地審慎,亦反映出發展商對後市的取態不是那麼樂觀。

樓價下季料隨股市反彈

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量:香港經濟數據仍然好過處於跌市的2015年,樓價下跌只是屬於調整,這類調整一般不會超過一年,料樓市跌勢將持續至2019年3月,自高位累積跌幅最多10%至15%;同時,股票若於第2季出現反彈,將產生財富效應,帶動樓價造好。不過,樓市仍然受到很多政策「鎖住」,料2019年樓市趨向穩定,全年升幅大約在5%以內。

買家低吸交投量將回升

中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄:現時市場剛性需求仍然高

企,近日樓價回落,業主態度開始回軟,料吸引用家入市,交投量有望回升,預測2019年全年宗數約4萬宗,金額約3,500億元,跟2018年相若。總結說,由2018年第三季起,樓價開始進入調整期,預算下調幅度約15%,料至2019年第二季完成調整,其後樓價窄幅橫行。自辣招出後,部分投資者轉向工商舖市場,展望2019年投資氣氛仍然向好,料工商舖買賣金額可錄約1,600億元,宗數達1.2萬宗。預期2019年整體樓宇買賣8,500億元,宗數可達約9萬宗。

一手樓註冊將額量齊升

美聯物業住宅部行政總裁布少明:貿易戰及市場情緒兩大因素仍將困擾未來樓市走向,料2019年樓價將有所回調,預計幅度在一成之內。2019年一手私樓註冊將呈現「額量齊升」的局面,一手私樓註冊量達約17,500宗,按年回升約9.4%;一手私樓註冊金額則錄約2,250億元,按年上升約4.7%。料今年二手住宅註冊則「額跌量升」,二手住宅註冊量回升至45,000宗水平,按年回升3.7%;二手住宅註冊金額則跌至約3,200億元的水平,按年回落5.9%。

記者 黎梓田