環球局勢說了幾個星期，今期談個讀者比較「貼身」的課題：樓市。

筆者過去數年，對香港樓市的看法都沒有大變：投資收租不宜，但若非打算移民，自住樓還是應該買。實情即使是移民，可能也應該留著自住樓。放租也好，留條「後路」也好。例如近期英鎊右跌，收香港租在英國花，是相當美好的事。

有趣的是，好像從來沒有此方面的數據。官方不太認同「移民潮」的說法，著實也有點難定義。不過筆者目測身邊移民的朋友，好像多數都沽出物業，並沒有留下「後路」，或拿著香港的物業收租。可能是筆者的朋友不夠富貴，或者完全看淡香港未來。具體數據為何，還望高人指點。

近期香港樓市走勢，就當然是向下，也不用筆者多說。蝕讓個案頻現，銀主盤也多了不少，不少屋苑呎價也「時光倒流」至幾年前的水平。但說實話，不少資產價格都有此情況。美股也「時光倒流」至兩年前，港股甚至「時光倒流」至十一年前。倒是各種開支則沒有「時光倒流」，條數不知如何計。

主幸香港樓價的是甚麼因素？有人說是「供求」，這是廢話，任何價格都是供求。於是有人說是「剛需」，但全世界所有大城市都有「剛需」，樓價卻總有上落周期。

經濟環境，當然會影響買樓意慾，對購買力也有影響。不過，中高收入階層的收入，在疫情下並未太受打擊，甚至是仍有進帳。而過去十多年香港能夠買樓的，從來不是「中位數收入」的人。在此層面，傳說中的「失業無錢供樓被銀行收樓」，或「樓價大跌變資資產被銀行收樓」等等慘況，在筆者身邊好像從來沒有出現。

不過，中高收入階層，不少已經買樓。而在現時環境下，租金回報不及做定期或買美債，加上種種稅項，買樓收租肯定不是潮流。而中高收入階層，也有不少人打算移民，或已經動身。結論是中高收入階層的購買力仍在，但卻未有大大支持樓市。除非到一天買樓收租變得吸引（短期不太可能發生），否則此階層對樓市的支持，就只剩下為子女買樓。

至於加息云云，筆者相信，對香港樓市的影響，微乎其微。在政府大幅提高買樓門檻後，過去十幾年能夠買樓的人，肯定是高收入人士，坐擁大筆現金的人，或是有「父幹」之士。再加上之前的壓力測試，筆者目測能供樓的人，都是資金充裕，絶非有些人心中的「死慳死抵做樓奴沒有享受」。

看歷史數字也見到，近N年的樓價走勢，基本上都是平穩向上，和經濟周期關係不大，和息口的關係更細。

因為，主導香港樓價最重要的因素有兩個。第一是政府政策，第二是人口流動。

政府政策方面，上面已談了不少。近期各媒體都在大力吹風，盛傳政府很快就會撤銷針對外地買家的「辣稅」，甚至可能會在施政報告中提到。筆者著實有點懷疑，業界希望「減辣」，可以理解。但在政府心中，近期的樓價下調，可能是「好消息」，也很可能符合中央政府的願望。無論是否事實，似乎不少中港政治人物，均認為香港高樓價，是之前社會不穩的原因。近期樓價下跌，也不見得造成甚麼系統性風險，為何政府要「托市」？筆者相當奇怪。唯一說得通的，就當然是「搶人才」，可能對外來專末豁免某些稅項。但具體如何執行，如何避免人「鑽空子」，以及如何平衡各方利益，不被香港人視為「益外人」，就考驗李家超團隊的政治智慧了。

另一主宰樓價的，當然是人口流動。過去十多年的樓價上升，最主要原因當然是內地人。無論是富豪，還是港漂，投資也好，自住也好，租屋也好，全部都支持了香港樓市。近兩年的情況是香港封關，內地買家租客均大幅下跌，同時間卻有不少人移民海外，所以樓價下跌相當正常。關鍵問題是：內地買家，會否重來？何時會重來？

第一個問題，答案應該是肯定的，這也是筆者過去多年的核心信念。不少人眼中香港大不如前，但相當肯定的是，對內地人來說，香港仍是相當具吸引力的城市—光是看看現在香港人可以到日本打卡，已經是個證明。這也是「一國兩制」成功之處—在內地要封城，在香港不會。當然此等政治不正確的言論，官方提也不會提。

所以唯一問題是：內地買家何時重來？筆者不知道。人人都說內地堅持「動態清零」，但這總會有終結的一天。相信內地「抗疫勝利」後，就是樓價見底之時。