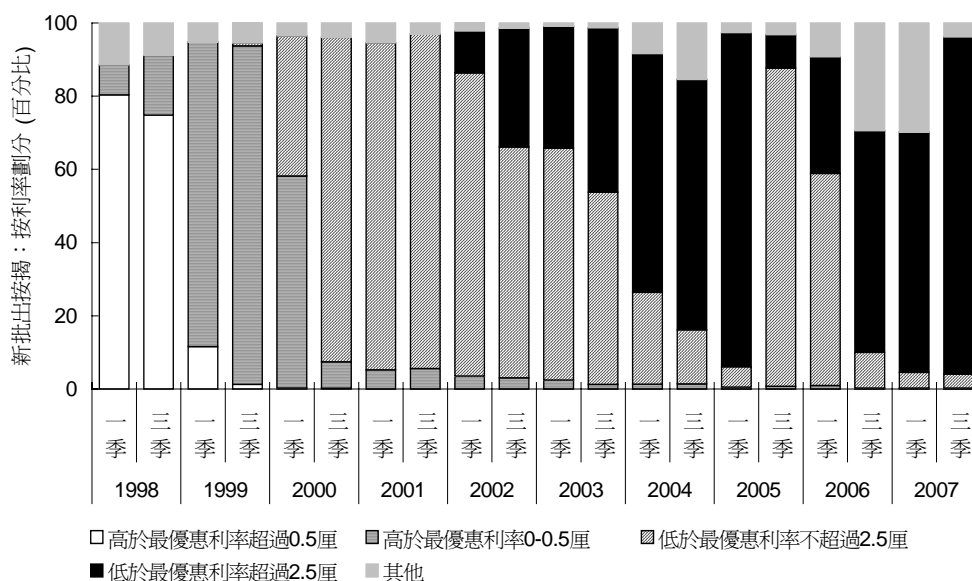


專題 4.1

按揭利率競爭對經濟的影響

過去數年，本地銀行在樓宇按揭貸款這個主要市場面對激烈的競爭。根據金管局的統計數字，二零零七年第三季逾九成新造按揭貸款的利率較最優惠貸款利率低超過 2.5 厘；而在一九九八年上半年，八成以上的新造按揭貸款利率為最優惠利率加半厘以上。

圖1: 競爭激烈導致按揭利率下跌



按揭借款人顯然是這項發展的最大受惠者。自一九九九年按揭貸款面對激烈競爭以來，估計借款人在二零零零至零六年間共節省約 900 億元的利息支出。

從置業的角度看按揭利率下調的好處：假設按揭利率與最優惠利率的息差維持在一九九九年年初的水平，則最新的按揭供款與收入比率(與置業人士的負擔能力呈反向關係)理應會增加約 9 個百分點；換言之，居於私人樓宇的「典型」家庭便須平均為每個住宅單位的 20 年按揭，多預留 9% 的收入作供款之用。

就經濟影響而言，所節省的利息支出應可刺激私人消費開支，導至整體本地生產總值上升。不過，由於本地居民儲蓄率高、喜愛出外旅遊消費，以及本地的內部消費需求對本地生產總值的提升部分被留用進口貨物增加所抵銷，故有關的經濟影響應在某程度上被淡化。

展望未來，儘管一些本地銀行已着手將按揭利率與最優惠利率的折讓收窄，但由於本地銀行市場的競爭持續激烈，折讓情況大幅逆轉以致按揭借款人供款負擔大為加重的可能性不大。此外，市場預期美國減息及本港的長期經濟前景持續樂觀，短期內應可為住宅物業市場及內部消費需求提供支持。