

# 房地產前瞻

上星期三晚上的生財有道節目中有很多聽眾來電詢問或討論有關目前及 2009 年的房地產市況。有見及此，筆者參考了多方的資料及訊息後，用以下的綜合結論來「拋磚引玉」，希望讀者們能來信提供更多意見。

## 〈1〉 銀行接收 (Bank Foreclose)

全國合共有大約七十多萬的房屋在七月到十月間接到銀行接收通知，較去年同期升了 71%。據「福布斯雜誌」(Forbes) 全國銀行接收房屋的個案會繼續上升，明年初期將會較 2008 年同期有更多的房子被銀行接收。

## 〈2〉 加州最多被銀行接收房子的區域 (Foreclosure in California)

據綜合資料，加州被銀行接收 (Foreclose) 房子最多的城市及區域計有 Fresno, Santa Cruz, Merced, Santa Barbara, Sacramento, San Diego 及 Los Angeles 等。同時因為就業問題，估計明年的被接收率將會增加由 11% 到 14% 不等。反過來看，可能因為房子價值大跌的緣故，最近兩個多月來房子買賣成交率亦隨步上升，例如 San Diego 升了 17%，Los Angeles 升了 21% 以及 Sacramento 驚人的 32%。

## 〈3〉 房貸壞帳的背後 (Behind the Mortgage Write-off)

從房屋貸款拖欠壞帳的角度來看，目前全國最甚的各區域之中以 Miami 為最佳例子。據穆迪(Moody) 的報導，單單是 2008 年到今天的十一個月之內，Miami 地區的房貸有 6.2% 成為壞帳 (Bad Debt) 需要在銀行的帳目中「刪除」(Write-Off)。意思是在 Miami 地區，每一百元的房子貸款，便會有六元二角的壞帳。請不要被六元二角這個看來以為是很少的數目矇蔽了。如果銀行每次貸出一百元便要損失六元的話，這所銀行很快便會倒閉了。

## 〈4〉 總結 (Conclusion)

最後要考慮的來年 (2009 年) 的就業問題。據美國勞工部的就業統計數字及提示來看，明年可能全國最少會損失約共一百三十萬個職位。如果這個預測不幸而言中的話便會把目前的 6.5% 失業率增加到 8% 左右。面對著這隊龐大的失業大軍，全國的房地產，不論落坐何處，差不多可以肯定房價有跌無升。所以希望購買房子的有心人士，絕對不用心急。應該謹慎選擇，詳細考慮。

陳操勳會計師提供