大公報
責任編輯：譚澤滔　美術編輯：劉子康
2019年6月26日　星期三

全球房屋投資大減 經濟增長十年最慢

牛津：樓市轉跌 股市高危

英國牛津經濟研究院（oxford economics）一項最新調查顯示，全球主要經濟體的樓價和房屋投資大跌，未來跌幅可能加深，將會令明年全球經濟增長減少至2.2%，即10年以來最弱。可是，股市仍未顯示出其潛在危險，道指升勢強勁，距離歷史高位僅一步之遙，而標普500指數屢創新高，一旦樓市出事，股市跌幅勢必慘重。

國際經濟

大公報記者　李耀華

牛津經濟研究院表示，全球樓價下跌的跡象已明顯，其調查對象，有三分一經濟體的物業價格和住宅投資下跌。目前樓價高企，估計未來將會進一步下跌。牛津經濟研究院的報告指出，全球樓價從高位下跌10%，而房屋投資則下跌8%，估計分別令各地區的增長率減少0.3%至0.4%。

樓市差三方面損害經濟

雖然全球整體樓價還未下跌，但樓價增長自從2016年以來，已大幅減慢，而且樓價的放緩大有可能演變爲深度下跌。

該研究院指出，全球物業市道疲弱，有三方面可導致經濟受損害：其一，消費者會感到財政能力較弱而減少花錢；其二，房屋投資下跌亦會直接拖低國內生產總值；其三，房屋資產普遍被用作爲借貸的擔保工具，樓價下跌將會令信貸收緊。

該研究院表示，過往樓價大跌時，可看到價格和投資一同下跌。在過去30年間，全球樓價下跌都是釀成環球衰退的最主要因素。例如80年代初期、90年代初期、2007年至2009年，以及今次的放緩周期。該研究院認爲，假如伴隨着信貸緊縮，全球經濟增長將會跌至2%以下。

牛津經濟研究院以美國爲例，指出美國自從2008至2009年的樓市泡沫爆破，引發全球金融危機後，投資者直至現在仍然憂慮全球樓市是否健康。

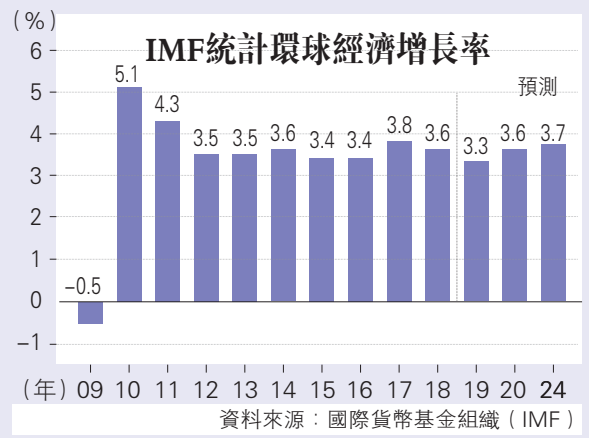
事實上，中美兩國的貿易糾紛影響到全球經濟前景，令多家中央銀行再度提出減息，以刺激或是穩定目前的經濟增長，而全球樓價的發展因此而再一次受注目。聯儲局在上周三暗示，假如金融狀況轉差，便有意調低現正處於2.25厘至2.5厘的聯邦基金利率。

道指早段跌125點

假如美減息，未來數月買樓活動便將會受到刺激，尤其是被視作借貸成本指標的美國十年期債息，現時仍徘徊於接近兩年低位，相信對樓市的刺激作用將不少。不過，樓價支持經濟的力度將很有限，因爲國際貨幣基金組織已預期，今年環球經濟的增長率只有3.3%，遜於2018年的3.6%。

美股方面，直至現在，股市還未反映出即將出現的樓市危機，道瓊斯指數現時距離去年10月3日所創的歷史高位只是一步之遙，而標普500指數早在上周已再度創下歷史新高，超越4月30日的收市紀錄高位。倘若樓市出事，股市跌幅勢必慘重。最新數據道指早段跌125點，報26602點。

▲美國房地產公司Zillow的5月份物業市場報告顯示，樓價中位數按年上升5.4%至22.68萬美元



資料來源：國際貨幣基金組織（IMF）

牛津經濟研究院報告重點

- 全球樓價下跌的跡象已明顯，其調查對象，有三分一經濟體的物業價格和住宅投資下跌
- 全球樓價見頂回落10%，房屋投資則下挫8%，將分別令各地區的增長率減少0.3%至0.4%
- 2016年以來，全球樓價增長已大幅減慢，而且大有可能變成深度的下跌
- 過去30年，全球樓價下跌都是釀成環球衰退的最主要因素

特朗普強調有權撤換鮑威爾

【大公報訊】記者鄭芸央報道：根據外媒報道，美國總統特朗普稱，沒有計劃撤換聯儲局主席鮑威爾，但又表示他有權這樣做。他強調，他想的是可以（撤換），但沒有計劃去做任何事。

聯儲局上周三議息後按兵不動，特朗普周一再度批評聯儲局不知道自己在做什麼。他在社交媒體Twitter推文稱，當美國需要減息和寬鬆政策時，聯儲局始終不肯減息，就像倔強小孩一樣。他表示，如果聯儲局知道如何去做，股市或會升數千點，經濟增長可能達到4%甚至5%。

特朗普批評說，在通脹處於低位，全球其他地區經濟放緩均傾向寬鬆之時，聯儲局卻不知道如何做，仍然實施緊縮措施，每月縮表500億美元。

聯儲局上周議息後維持利率不變，但暗示可能很快減息。利率期貨顯示，市場百分百預計聯儲局7月將會減息。然而，達拉斯聯儲銀行行長卡普蘭對減息謹慎以待，擔心加劇經濟失衡。他在一篇文章中表示，擔心在此時增加貨幣刺激措施，將會導致經濟中的過剩產能和失衡加劇，最終令到情況難以控制。

他表示，預期今年經濟增長穩定，勞工市場保持充分就業或超出全面就業狀態，金融環境向好。預計每月就業職位增加6萬至12萬個，今年餘下時間就業時間保持強勁。

卡蘭普又稱，過去兩個月貿易緊張局勢和不確定顯著上升，抑制商業投資，可能導致製造業產出增速緩，前景下行風險增加，在考慮是否適當改變美國貨幣政策立場時，觀察多些時間是明智之舉。

►特朗普（右）指斥，當美國需要減息和寬鬆政策時，鮑威爾（左）始終不肯減息，就像倔強小孩一樣

美樓價連續五個月放緩

【大公報訊】美國樓市連續5個月持續放緩。不過，5月份一般住宅價格較4月份下跌0.1%；租賃市場經過一輪放緩後，上月僅輕微增長，預示美國樓市經過多年急速增長後，逐步回復正常。

美國房地產公司Zillow的5月份物業市場報告顯示，樓價中位數按年上升5.4%至22.68萬美元，不過按月方面，卻不升反跌，下跌0.1%。即使錄得5.4%增長，亦比去年的增幅大大減少。去年5月份，美國樓價升7.5%，而去年12月，升幅更曾高達8.1%。但經過去年4個月急升後，樓價指數的按年增長在今年首5個月均錄得放緩。

以全美國最大的35個樓市爲例，5月份的升幅均較去年同期低，只有印第安納州和辛辛那提的樓市升勢加速，聖荷西和加州的樓價則按年跌至5.7%。

按月計算，美國樓價中位數在5月份錄得連續兩個月下跌，在此以前，曾連續85個月錄得按月增長。

越南土炮咖啡店打贏星巴克

轉戰美國大城市 成功吸引年輕人

越南是全球第二大咖啡出口國，全球各地消費者也愈來愈接受越南咖啡，越南咖啡專門店近年在美國大城市冒起，打正旗號直接由越南入口咖啡豆自家烘焙，濃厚越南咖啡特色成功吸引年輕人。與此同時，儘管美國最大咖啡連鎖店星巴克已經進入越南土地，但門店擴張不如預期，至今依然落後於越南「土炮」同業競爭者。

商戰之咖啡大戰篇

大公報記者　鄭芸央

過去數十年以來，咖啡豆產自美洲中部和非洲的才是好，越南咖啡一直被忽略；時移勢易，這種產自東南亞的咖啡豆，成爲咖啡烘焙師和咖啡店的新寵。在美國匹茲堡、奧斯汀、三藩市等城市，都可以找到越南咖啡店，售賣自家口味的越南咖啡飲品。

味濃帶苦澀異於西方

位於紐約曼哈頓的Cafe Phin製作傳統越南咖啡，每杯盛惠6美元，就可以嘆到正宗越南咖啡。洛杉磯的Copper Cow Coffee供應由越南入口有機咖啡豆，八成生意是來自網購，沃爾瑪和5000間其他零售店也有得買。而Nguyen Coffee Supply咖啡烘焙店供應高品質越南咖啡，19美元就可以買到12安士裝的高質咖啡包，一般的售價也只是10美元一包。

多年來，只有阿拉比卡（Arabica）咖啡豆被認爲可登大雅之堂，傳統咖啡名店大多是採用這個品種；越南的咖啡豆主要是羅巴斯塔（Robusta）品種，味濃而帶苦澀。越南咖啡與西方的品嘗方法不同，最大分別是用煉奶不是用鮮奶，其滴漏式咖啡濾壺也是越南咖啡獨特之處。

事實上，越南已是全球第二大咖啡出口國，僅次於巴西。2018年越南咖啡出口量達到188.8萬噸，收入爲34.5億美元。越南人極喜歡咖啡，當地咖啡店數量很多，咖啡文化深入民間，不同咖啡店各自創其特色口味咖啡飲品，雖然美國大型咖啡連鎖店星巴克進駐越南，仍然不敵越南「土炮」咖啡。

星巴克拓越南5年績差

越南年輕人最常到的咖啡連鎖店The Coffee House，是當地文青聚腳點，該店行政總裁早前接受日本媒體訪問時透露，目標是未來5年在越南各地開設700間新店，平均每月開設10間新店。另一間增長迅速的是Cong Ca Phe，自2007年來，其門店遍布越南逾50個地點，並且計劃由現時至2020年，每月加開1間至2間分店；該店去年已經在韓國首爾開設其首間海外店，計劃未來增加2間。

相對而言，星巴克進駐越南5年了，在當地的成績似乎不如預期，門店數量約38間。星巴克在越南增長緩慢，原因也許是越南咖啡文化獨特，另一方面，包括租金在內的營業成本昂貴，不容易找到適合地點開店，亦是主因之一。

星巴克在胡志明市的200呎店開業投資要求約達21.5萬美元，越南的同業對手The Coffee House開業要求僅約8.6萬美元。部分其他外資咖啡連鎖店同樣在越南難以發展，韓國的Coffee Bean於2014年在胡志明市開店，去年目標開店300間，後來降至100間。新加坡的NYDC咖啡於2009年進入越南，到2016年退出。

星巴克（Starbucks）

- 美國連鎖咖啡店，也是全球最大的連鎖咖啡店
- 1971年成立，總部位於西雅圖
- 創辦人舒爾茨（Howard Schultz），去年6月辭去執行主席和董事會成員職務，轉任名譽主席
- 業務遍及全球75個國家及地區，直接營運的門店約13275間，特許經營分店約14064間

The Coffee House

- 越南本土咖啡連鎖店
- 2014年創辦，現於越南三大城市及其他地方開有逾100間門店
- 創辦人阮海寧（Nguyen Hai Ninh），福布斯雜誌選為「亞洲30位最具影響力的30歲以下人物」
- 計劃未來5年增加700間門店，平均每月至少開店10間

越南咖啡特點

- 出產咖啡品種是Robusta，味道濃郁苦澀
- 咖啡豆烘焙時間較長，每次食用不宜過量
- 細小的滴漏式咖啡壺，慢慢滴出一小杯咖啡，約一人分量
- 飲用時用煉奶沖調，有助中和咖啡豆苦味和酸味

可樂年底推咖啡多元發展

【大公報訊】記者鄭芸央報道：注重健康飲食風氣盛，碳酸食料增長卻放緩，可口可樂繼續尋找新業務，將於今年底在全球25個市場推出「可樂咖啡」。可口可樂2018年營收319億美元，相對2017年的354.1億美元減少10%，即相當於減少35.1億美元。行業分析人士認爲，碳酸飲料增長下滑，與健康生活趨勢有關，也與咖啡持續受歡迎有關。

其實，可口可樂去年8月已宣布斥51億美元收購咖啡連鎖店品牌Costa，希望藉着Costa的咖啡供應鏈和分銷等，協助可口可樂擴大其咖啡市場，同時計劃今年底在歐洲推出即飲Costa咖啡。

有分析認爲，可口可樂準備推出的「可樂咖啡」，似乎是爲了滿足消費者可以一次過享受咖啡和汽水的心態。近年，可口可樂積極推出新口味飲品，據外媒報道，將推出四款調酒師專用飲料Signature Mixers系列，分別有煙熏味、辣味、草本味和木香味，專爲調酒而設，每支約有86卡路里，特別之處是樽身採用1894年的懷舊玻璃樽款。

可口可樂行政總裁James Quincey今年4月曾經對分析師表示，隨着可口可樂的產品多元化，有蘇打水、咖啡、果汁和其他飲品，同時也在尋求推出新的可口可樂產品，包括經過重新配方的減肥飲料Coca-Cola Zero Sugar，在最近一個季度其銷量實現雙位數增長。

該公司稱，美國市場方面，儘管漲價和復活節假期較晚等因素導致標箱銷量下降1%，但今年2月推出的10年來首個新口味可樂Orange Vanilla Coke推動可口可樂品牌銷售額增6%。