

去年本地私宅转售价下滑 小型公寓下滑4%

韩宝镇 报道
hanpt@sph.com.sg

本地私宅的全年整体转售价格去年下滑，其中各区的小型公寓转售价下滑4%。

这类面积不超过506平方英尺的小型公寓或鞋盒公寓，在去年11月下挫2%后，12月仅微涨0.5%，因此全年跌幅仍然不小。

根据国大房地产价格指数（SRPI）全年数据，去年本地私宅的全年整体转售价下滑5.2%，其中以中央区公寓（不包括小型公寓）的跌幅最大，下挫5.7%；非中央区公寓（不包括小型公寓）也下跌4.8%。

国大房地产价格指数，是本地唯一提供小型公寓转售价格数据的指标。

昨天出炉的新数据显示，单在去年12月，我国私宅整体转售价也延续11月份的跌势，其中以中央区公寓（不包括小型公寓）的跌幅最大，而小型公寓则扭转前一个月的跌幅，价格出现微涨。

12月的私宅整体转售价格，与11月相比下降1.2%。其中，小型公寓的转售价格在12月上扬0.5%。中央区公寓（不包括小型公寓）的转售价格跌幅为1.7%，

而非中央区公寓（不包括小型公寓）的转售价格也下滑0.8%。

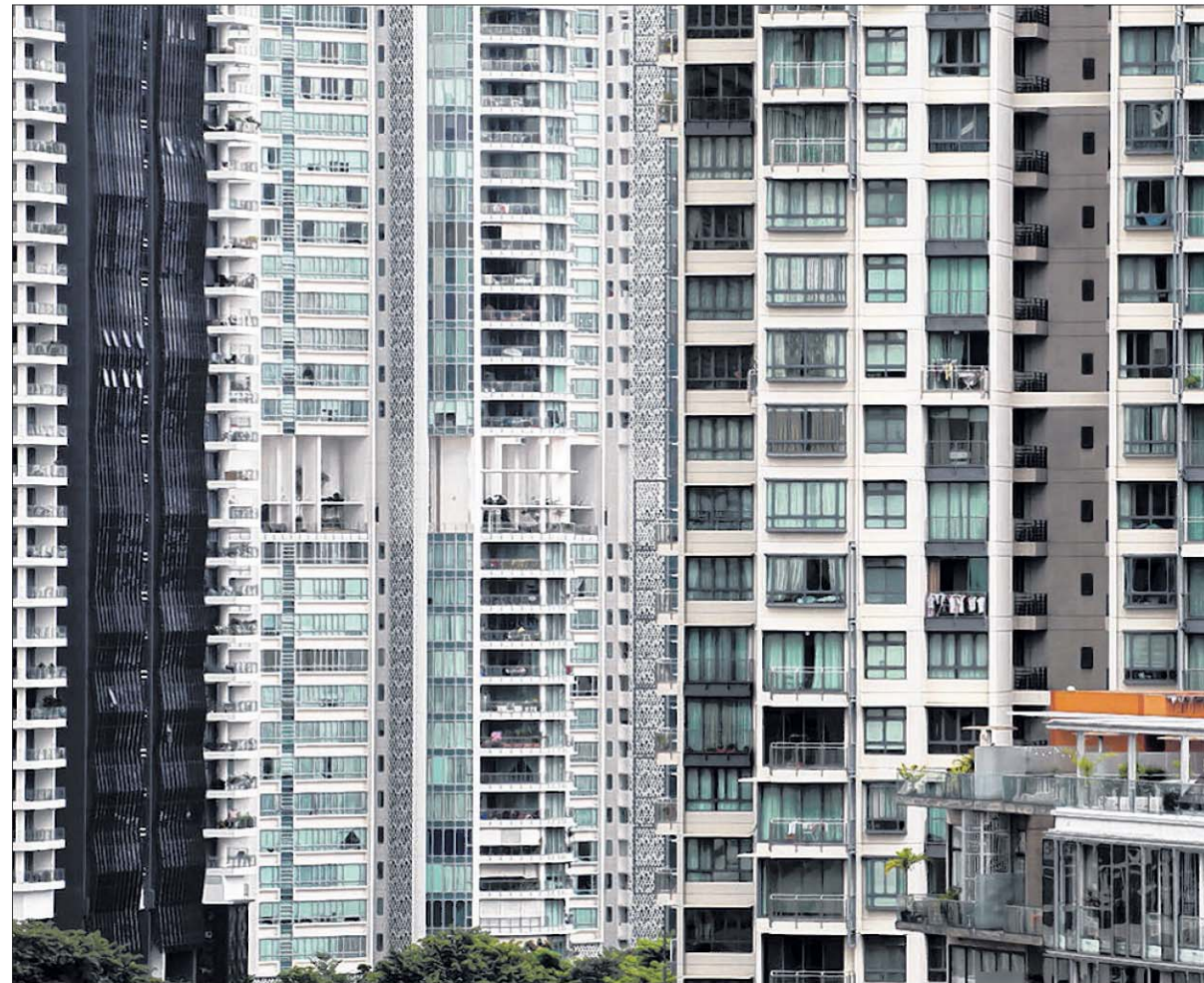
智信研究与咨询总监王伽胜表示，去年12月转售价格月比下滑是在意料之中。这是年底佳节所促成的，但最重要的是，总偿债率（TDSR）条例继续影响投资者购屋的兴致。

他认为，买家并不急着买转售房地产，他们预料今年初，尤其是在农历新年过后，发展商可能会推出更多新私宅，并在市场情绪低落的情况下折价吸引买家入场。

对于中央区公寓在12月的转售价格跌幅最大，王伽胜表示，这显示高档私宅领域的投资者仍然保持谨慎态度。近来，似乎有越来越多抵押逼售的房地产，这些房地产大多位于中央区。

“那些亏钱转售房地产的屋主，已经打定主意要终止失败的投资，尤其是中央区房地产的价格已长期下滑，看起来还没有复苏的迹象。”

至于非中央区公寓转售价的下滑，王伽胜认为，由于新竣工的郊区公寓在去年增加，因此买家对于非中央区公寓也持谨慎态度。此外，西方国家的外派人员也比较喜欢较少单位的市区边缘公寓，不太喜欢郊区公寓。



去年本地私宅的全年整体转售价下滑5.2%。（档案照片）

而小型公寓的转售价格上扬，王伽胜认为只是微涨。这类公寓在去年11月曾下挫2%。由于去年新竣工的小型公寓增加，使得小型公寓转售价不稳定。租赁需求走软，使得屋主无法再以需求强劲为理由，要求高租金。此外，从今年开始也有越来越多小型公寓完工，这意味着转售市场买家将有更多选择。

第一太平戴维斯（Savills）研究部主管张敏璋表示，外派人员的身份快速变化，从过去年纪较大和有家室，到更为年轻和单身，加上公司的租房预算降低，使得本地出租市场面对更为严峻的情况。

不过，他认为，主要本地的就业率保持在高水平，即使租金回报率持续下滑，转售价格也能够一定程度上抵御市场的压力。