

分析师：新私宅销售价稳定 转售市场则显疲态

周文龙 报道
chewbl@sph.com.sg

本地新私宅市场表现稳定，转售私宅市场却继续显露疲态。根据新加坡国立大学昨天发布的预估整体房地产价格指数（NUS SRPI），上个月的非有地私宅整体转售价格指数大致持平，报152.6，终止之前一个月的0.7%涨幅。

位于中央区非有地私宅转售价上涨，9月份环比上扬0.8%，相比之前一个月的上扬0.5%，涨幅有所扩大。

非中央区私宅转售价却环比下跌0.4%，扭转前一个月上扬1%的涨势。

上述两个类别的私宅转售价并不包括小型公寓的私宅数据。以小型公寓而言，它的转售价环比滑落0.9%，相比前一个月下跌0.1%，跌势加快。

与去年同期相比，9月份整体转售价下跌1.7%。中央区单位、非中央区单位和小型公寓，分别滑落2%、1.4%和3.3%。

橙易产业研究与咨询部主管孙燕清接受《联合早报》访问时指出，新私宅市场和转售私宅市场之间差距有进一步扩大迹象。

一方面，新私宅价格逐步上扬；另一方面，转售私宅价格却是横摆，甚至呈下滑趋势。

国大数据显示，今年迄今转售私宅市场整体下滑0.5%，当中小型公寓跌幅最显著，下滑2.4%。

孙燕清说：“转售私宅市场疲弱情况，相信是受到新私宅市场影响，特别是最近一两个月，发展商纷纷推出新项目，令买家注意力都转移到这些新项目，转售私宅表现自然走低。”

ERA产业研究与咨询部主管麦俊荣则认为，9月非中央区单位价格下滑0.4%，拖累了整体转售价格表现。这又是因为8月非中央区单位价格上扬1%，不过这个涨势难以为继，以至在9月又稍微回落。

他说：“现在转售私宅价格有如跳舞般，每次前进两步，跟着就会后退一步，预料这种涨了又跌，跌了又涨的情况会延续到年底。”

另一方面，对于小型公寓转售价的显著下滑，诺施产业集团（Scotia）总裁陈沛强认为，不少转售私宅买家属于投资型买家，特别是小型公寓。这类买家往往

很关注房子租金和收益率，更容易受到市场局势波动。

他也说：“一些人当初购买小型公寓，或许以为它总价较低，也较容易租出去。但他们忽略了小型公寓的优势会随着时间而迅速减弱。因为当租户在考虑租旧单位时，较大单位总是比小型公寓吃香。”

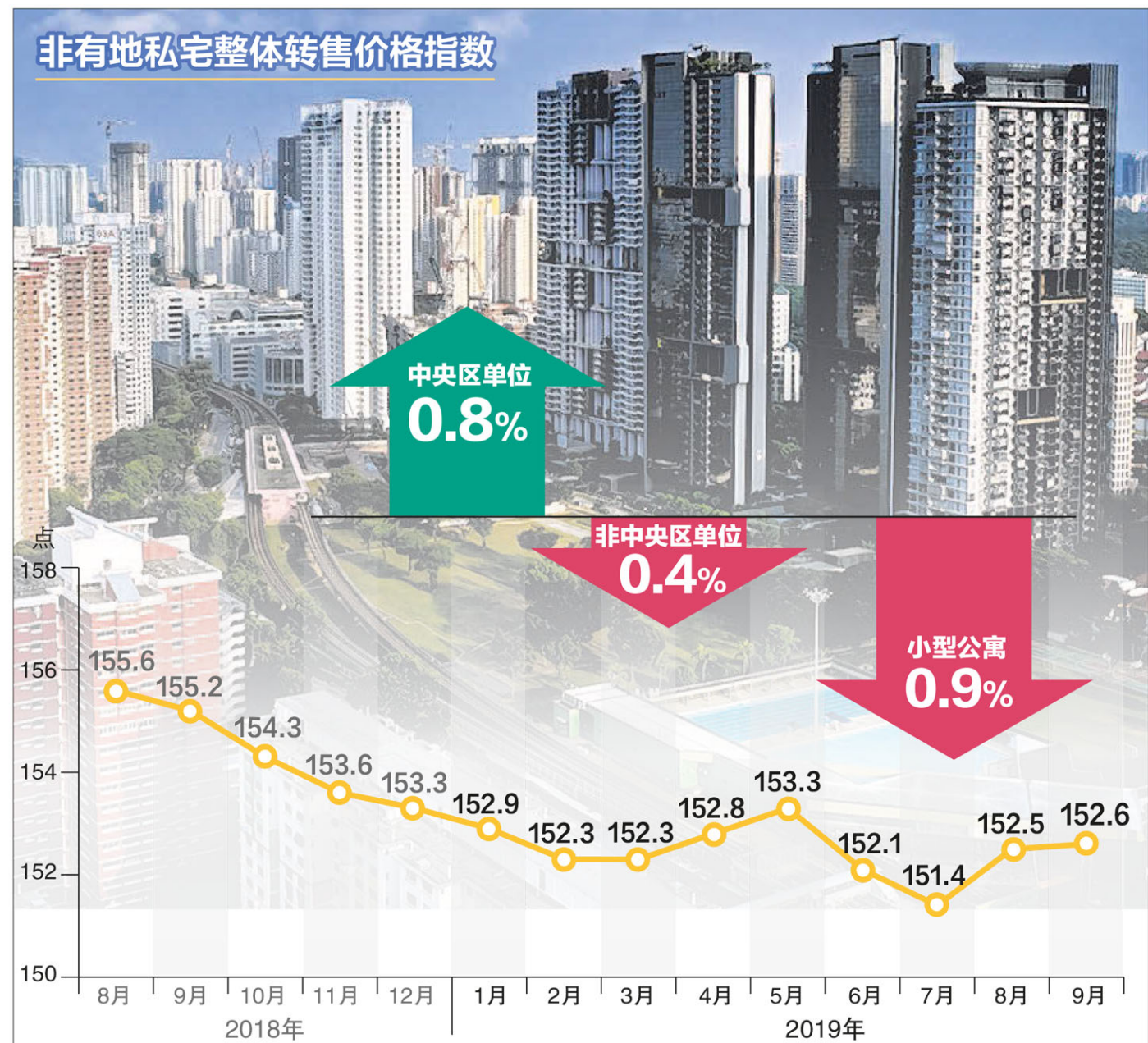
不过，他指出，美国预料会降息，新元银行同业拆息率（SIBOR）及SIBOR挂钩的房贷利率可能减低，缓解投资型买家面对的房贷压力。

转售私宅价格料继续横摆

对于转售市场下来走势，陈沛强认为，转售私宅价格应会维持横摆状态，既不会大涨，也不会大落。

施诚地产（C&H）主要执行员林金财则持较乐观态度，认为接下来转售私宅市场会有起色。

他说：“私宅租金最近两个季度连续上涨，交易也颇为活跃，尽管市场涌现大量新单位，但不少外国买家也进入本地市场。整体而言，只要私宅价格维持在可负担水平，我还是看好下来的转售市场表现。”



资料来源 / 新加坡国立大学

早报图表 / 蔡新友

发行部读者服务电话：6388-3838 属于发行销量审计局成员

新加坡报业控股有限公司出版与承印 Co Regn No. 198402868E