

房地产商对市场整体感悲观

吕爱丽 报道
oilalilai@sph.com.sg

受到外部经济不确定因素影响，加上7月份新一轮房地产降温措施造成交易成本增加，本地房地产发展商的整体情绪从乐观转向悲观。

由新加坡产业发展商公会（REDAS）和新加坡国立大学发布的最新一季房地产行情指数（Real Estate Sentiment Index，简称RESI）显示，今年第三季的综合行情指数（Composite Sentiment Index）从第二季的6.6大幅下滑至4。

这项调查是以零至10的评分，衡量受访者对市场的乐观或悲观程度。超过5代表乐观，低于5则是悲观。

第三季的当前行情指数（Current Sentiment Index）从第二季的6.7下滑至4；展望未来六个月的未来行情指数（Future Sentiment Index）从第二季的6.4下滑至4.2。

国大房地产研究院主任程天富博士说，第三季的行情指数大幅下滑，反映了房地产商的悲观展望，尤其是未来六至12月的私宅市场行情。

调查显示，看好黄金地段私宅当前和未来行情的百分比净值（net balances）分别由第二季的63%和58%，下滑至负58%和负45%。看好市区以外地段私宅当前和未来行情的百分比净值也由53%和37%，下滑至负60%和负45%。

有受访的房地产发展商认为，新一轮房地产降温措施浇熄了私宅市场的买气，许多潜在买家打退堂鼓。发展商必须支付更高的额外买方印花税（ABSD），使得评估土地储备的挑战和风险更高，因此近几个月有多项集体出售交易告吹。

调查指出，高达90.2%的受访者认为，集体出售市场在未来六个月将受到严重影响。63.9%受访者认为，更高的额外买方印花税将对新私宅的销售造成明显冲击，36.1%的受访者认为这会显著影响转售市场。

受访者也认为，比起中央区以外（OCR），核心中央区（CCR）私宅的买家对额外买方印花税政策更为敏感。因此，在



来源 / NUS-REDAS

早报图表 / 梁锦泉

核心中央区推出的新非有地私宅将面对更大的逆风。

超过六成的受访者认为，接下来六个月新推出的项目将增加；约17%认为，推出的新单位数量减少。

至于单位价格，只有20%的发展商预期，私宅价格在未来六个月会上升；37.1%预期价格适度下跌，5.7%认为价格会大幅下滑。今年第二季，只有3%的受访者认为价格会下滑。

受访者列举三大未来可能进一步影响本地房地产市场的风险，依序是外部经济震荡（82.3%）、我国经济放缓（54.8%）以及新的降温措施和更高发展费用（45.2%）。