

国大统计：约为10年来新高 私宅价格与中等家庭收入差距拉大

以本地受雇家庭的月入中位数和各类型住房平均价格来计算，非有地私宅去年的价格收入比为15.3，高于2020年的14.1，也超出2013年上一个高峰的14.9，是2011年以来最高。执行共管公寓的PIR则在去年达到10.4，超越2010年前一个高峰的10.3，为历来最高。

李蕙心 报道
hueyshin@psh.com.sg

本地住房价格近年来持续上涨，私宅价格与中等收入家庭的收入差距拉大，不过组屋价格仍处于可负担的范围。

根据新加坡国立大学城市与地产研究院（NUS IREUS）提供给《联合早报》的最新数据，以本地受雇家庭的月入中位数和各类型住房平均价格来计算，非有地私宅去年的价格收入比（Price-to-Income Ratio，简称PIR）为15.3，高于2020年的14.1，也超出2013年上一个高峰的14.9，是2011年以来最高。

执行共管公寓的PIR则在去年达到10.4，超越2010年前一个高峰的10.3，为历来最高。

有地私宅去年的PIR为24.9，高于2019年和2020年的23.5，为2010年以来最高。

PIR越低，意味着住房价格对中等收入者来说越可负担，反之则越难负担。

根据新加坡统计局的数据，本地受雇家庭去年的月入中位数为9520元。

虽然私宅价格与中等收入者的收入差距拉大，国大房地产与城市研究院院长程天富受访时指出，多数国人居住的组屋仍处于可负担范围，即PIR低于5。

组屋转售价过去七季因冠病疫情显著上升

据他统计，四房和五房式预购组屋去年的PIR为4.5，与2020年大致相同，但比2019年冠病疫情前的4.1高。

四房和五房式转售组屋的PIR则从2019年的4.1上扬到去年的4.7，是2014年以来最高。

程天富说：“组屋转售价在过去七个季度因为冠病疫情而显著上升，一些人在购买转售组屋时可能面对负担压力。

同一时期，预购组屋价格并没有显著上涨，但在过去两年申请预购组屋的人大增。”

他指出，预购组屋工程延误导致部分需求移向转售组屋市场，推动转售价上涨。转售组屋供不应求，许多屋主不出售房子，而在市场上的房子也可能不符合买家要求。

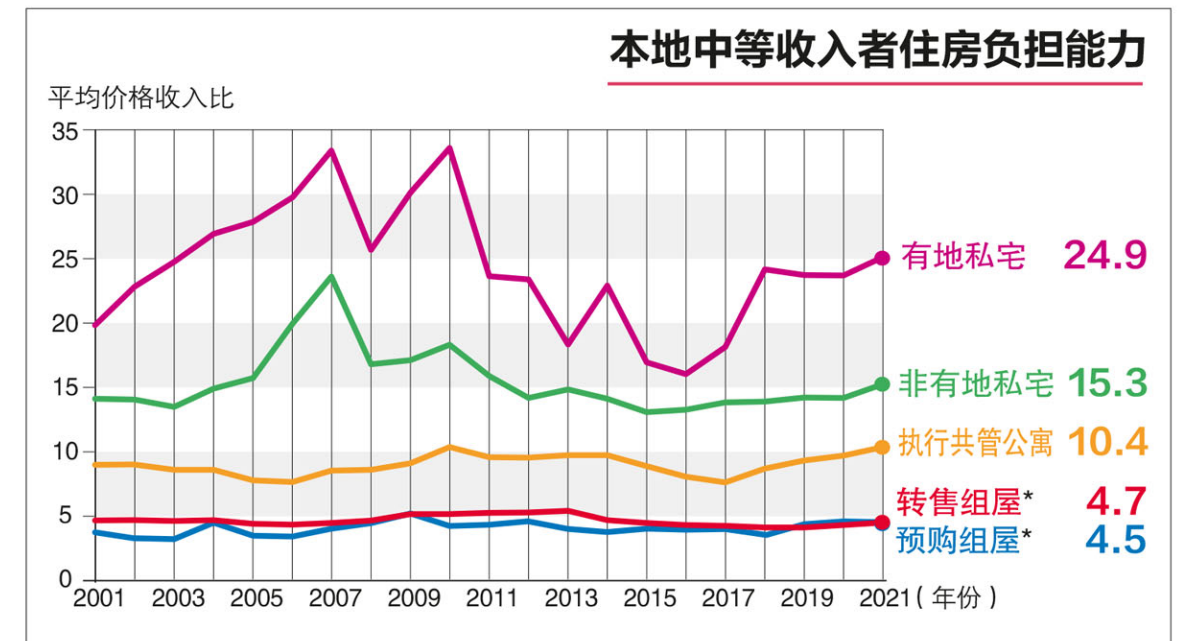
国大统计的PIR不包含政府住房津贴，若加上津贴，组屋更可负担。

上周，另一份由美国的城市改革研究所（Urban Reform Institute）和加拿大的公共政策前沿中心（Frontier Centre of Public Policy）联合发表的报告，指新加坡去年的住房价格中位数倍数（median multiple）从前年的4.7上升到5.8，在全球最难以负担的住房市场排名因此上升三个位置，在93个市场当中排第53位。

这份报告以新加坡私宅价格为评估数据，并未纳入组屋价格。

程天富指出，私宅占本地住房总量的20%，若只用私宅平均价格计算，无法反映国人整体的住房可负担能力。

联昌私人银行经济师宋生文受访时也说，国人的住房以组屋为主，以中位数收入来衡量，转售组屋价格虽然显著走高，整体仍处于可负担范围。



资料来源 / 建屋局、市建局、国大城市与地产研究院 *4房式和5房式 早报图表 / 张进培

对于执行共管公寓（EC）的PIR达到历来最高，宋生文预期，随着经济增长，国人整体收入上扬，政府接下来预计会调高目前购买EC的1万6000元月入顶限，让EC买家的负担能力跟上价格走势。

全球进入利率上扬的环境，过去两个月，本地利率也显著上扬。

程天富警惕，房贷利率接下来几年预计会攀高，贷款者将面对更大经济压

力，须仔细规划财务以确保有能力支付房贷。

宋生文指出，相对于其他许多国家，我国政府更积极采取宏观审慎措施以及出手为房地产市场降温，这确保整体家庭债务处于可控水平，更有能力应对利率上扬的冲击。

**新私宅和转售私宅价差过去一年扩大
刊第22页**