

国大报告：房地产业者对未来六个月前景转为悲观

韩宝镇 报道
hanpt@sph.com.sg

全球和本地经济可能面对各种逆风的不利因素，影响本地房地产业者的信心。尽管房地产公司高管对当前形势仍然乐观，但他们对未来六个月的前景则转为悲观。

政府近期推出的新一轮房地产降温措施，使得他们对市郊私宅的展望陷入历来最悲观情绪。不过，鉴于外来资金流入和外国买家重返，他们对黄金地段住宅的前景则更为乐观。

根据新加坡国立大学房地产与城市研究院（IREUS）星期三（11月10日）发布的房地产行情指数（RESI）显示，今年第三季

行情已没有之前那么乐观。反映整体房地产行情的综合行情指数（Composite Sentiment Index）从第二季的5.7下滑至第三季的5.1。

指数超过5代表市场行情乐观，低于5则表示行情正在恶化。

当前行情指数从第二季的6.1下跌至第三季的5.4，显示市场行情有所放缓。反映对接下来六个月展望的未来行情指数，也从第二季的5.3至下挫第三季的4.8，显示行情从乐观转为悲观。

新加坡国立大学房地产与城市研究院院长程天富说，房地产业者对郊区住宅和黄金地段私宅的不同态度，可能是因为买家市场的差别。

“位于中央区以外（OCR）

的市郊房子一般上都是吸引本地买家，新一轮降温措施对总偿债率的收紧，加上利率的上扬，预料将削弱本地买家的购买力。”

从9月30日起，银行用于计算总偿债率和贷款与估值比率（MSR）的中期利率上调0.5个百分点至4%。

“相比之下，对核心中央区（CCR）高档住宅的需求，则由外国买家、机构资金和高净值人士所扶持，他们对这类财务限制的承受力更强。事实上，新加坡在2021年吸引4480亿元的新资金流入，刷新了纪录。”

报告指出，受访发展商一致强调，利率上升是未来六个月可能对市场产生不利影响的首要风

险因素。随着美国联邦储备局继续加息抵抗通胀，经济增长预料将随着消费和投资疲软而放缓。

约87%的受访者将全球经济走下坡视为潜在风险。面对通胀压力，81%的受访者对建筑成本上升表示担忧，而对政府干预楼市降温持矛盾心态的受访者占比则由26.7%上升至37.8%。

然而，许多受访者仍认为楼市出现调整是有要的，而将价格泡沫视为风险的受访者占比也从2022年第二季的16.7%显著下降到第三季的2.7%。

57%受访发展商预计，未来六个月新推出的单位价格将适度上涨，而只有10%的发展商认为价格会下滑。