

交易量环比增加50.3% 本地私宅转售价2月回弹环比上扬1.4%

分析师认为，除了假日结束带动市场之外，新私宅和转售私宅的价格差距拉大也推动转售私宅需求增长。不过，受全球经济不确定和高利率影响，预计今年私宅转售价格增长会放缓。

岳开新 报道
yuekaixin@sph.com.sg

随着节假日后买家重返市场，本地非有地私宅转售价结束1月短暂下滑后，2月份环比上升1.4%。

分析师认为，除了假日结束带动市场之外，新私宅和转售私宅的价格差距拉大也推动了转售私宅需求增长。不过，受全球经济不确定和高利率影响，预计今年私宅转售价格增长会放缓。

房地产网站99.co和新加坡房地产联合交易网SRX星期二（3月28日）发布的预估数据显示，本地非有地私宅转售价2月止跌转涨，整体上扬1.4%，交易量环比增加50.3%至756个单位。

代表大众化私宅的中央区

以外（OCR）私宅和代表中档私宅的其他中央区（RCR）私宅转售价，在2月分别上涨2.3%和1.4%。代表高档私宅的核心中央区（CCR）私宅转售价，则环比下降0.3%。

若与去年同期相比，整体非有地私宅转售价上扬9.2%；高档、中档和大众化私宅的转售价分别上升6.6%、7.3%和11.5%。

橙易产业研究与咨询部主管孙燕清说，随着买家在年底假期和农历新年后重返市场，2月私宅转售价格出现反弹。此外，新私宅和转售私宅的价格差距扩大，也是推动转售私宅需求上涨的主要因素。

ERA产业主要执行官林东荣说，与1月相比，上个月看房人数大幅增加。其中，投资买家希望

利用当前火热的租赁市场，购买可直接入住的转售私宅立即获得租金回报。

博纳产业研究与内容主管黄秀莹说，买方印花税（Buyer's Stamp Duty）在2月15日调高后，对转售私宅的影响不大。上调前，以150万元及以上价格售出的转售私宅占当月总销量的20%；上调后，占总销量的28%。

One Global集团研究部高级分析师莫汉（Mohan Sandrasegeran）说，转售私宅价格1月走软，对潜在买家的吸引力增加。之前，因价格过高而预算不足的买家，也开始考虑入场。

今年私宅价涨幅可能放缓

不过，孙燕清也指出，尽管销量反弹，但仍低于过去12个月的平均交易量和去年同期，分别为965个单位和789的单位。银行危机引发的全球经济不确定性增加，即使美国联邦储备局会放缓加息步伐，贷款利率和借贷成本

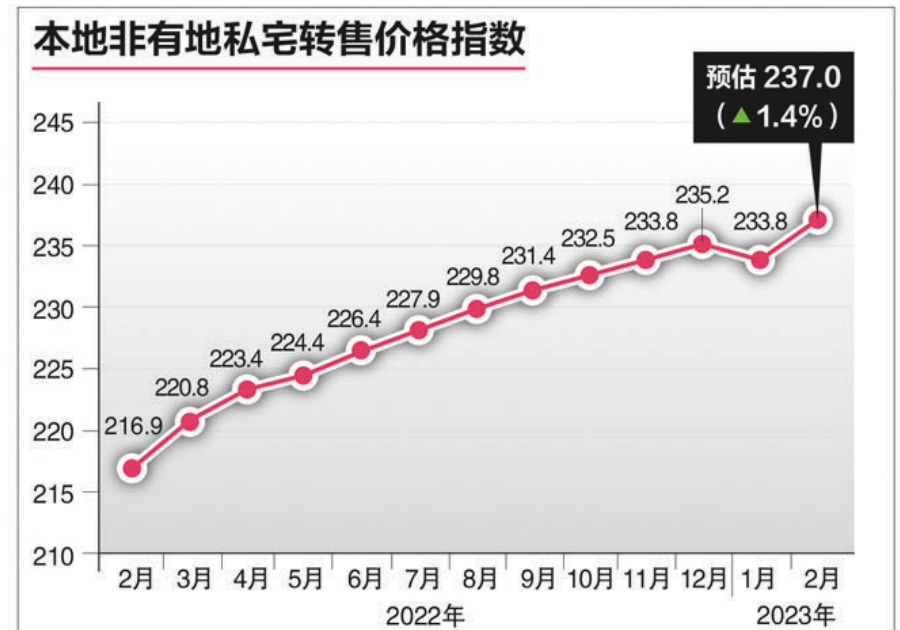
在一段时间内仍可能保持高位，2月的销售反弹不一定代表市场复苏。

黄秀莹说，房屋贷款收紧以及私宅业主换组屋须等15个月的要求，均对最近私宅转售市场起到抑制作用。地缘政治和裁员增加等不利因素也让买家更加谨慎，预计接下来转售私宅价格增长可能会放缓。

合登集团高级研究主管李思德则认为，由于美国政府行动迅速，银行危机预计不会对房地产市场产生重大影响。联储局3月加息幅度较小使房屋借贷成本增幅放缓，有助转售私宅交易增加。此外，组屋升级者也会为私宅转售市场继续带来支持，预计今年转售交易量有望达到约1万2000个单位。

国大：非有地私宅转售价2月环比涨1.1%

另一方面，国立大学房地产与城市研究院（IREUS）星期



资料来源 / 99.co、新加坡房地产联合交易网

早报图表 / 陈锐勤

二发布2月非有地私宅价格指数（NUS SRPI）预估数据则显示，整体非有地私宅转售价2月环比上涨1.1%，涨幅高于1月份的0.1%。

其中，小型私宅价格止跌回升，上涨1.5%，价格涨幅最大；

中央区和非中央区（不包括小型单位）的私宅指数分别上升1%和1.1%。

林东荣认为，随着外国买家重返本地市场，位于市区的大户型单位会受追捧，售价在今年有望增长。