

6月非有地私宅转售价跌0.7% 降温措施或发挥效应

周文龙 报道

chewbl@sph.com.sg

本地私宅转售价由升转跌，似乎反映了新一轮降温措施进一步发挥效应。

受访分析师和市场人士认为，私宅转售价或已到顶，随着降温措施和完工私宅数量增加，预料它下来会走软。

根据新加坡国立大学房地产与城市研究院（IREUS）星期四（7月27日）发布的预估数据，6月非有地私宅整体转售价格指数环比下跌0.7%，扭转之前一个月上扬0.2%的涨势。

所有类别的私宅转售价格都在6月下跌。不包括小型公寓，中

央区和非中央区的私宅转售价分别下跌1.2%和0.4%；非有地私宅小型公寓价格跌0.6%。

国大的房地产价格指数采用一篮子代表本地非有地私宅的交易数据。目前，篮子组成的私宅项目涵盖了2003年10月至2021年9月的759个完工私宅项目，反映本地完工非有地私宅价格走势。

报告也修正了5月的私宅转售数据，其中修正后的整体转售价格指数为微涨0.2%（预估跟4月持平），非中央区和小型公寓的转售价分别为增长0.7%（预估为微涨0.4%）和增长1%（预估为增长0.9%）。

Altitude Real Estate主要执行

员林金财接受《联合早报》访问时说：“总的来说，私宅转售价下跌是因降温措施所致。特别是中央区的高档私宅，由于外国买家需求锐减，导致中央区转售价跌幅最大。”

他认为，今年有更多私宅项目完工，将给租金市场带来下行压力，进而影响转售价再走低。

分析师：6月学校假期私宅交易活动较淡静

合登集团（Huttons）高级数据分析总监李思德则认为，6月是学校假期，私宅交易活动一般较淡静，这或许是造成6月转售价下跌的原因之一。

他说：“其实降温措施才推出不久，现在要断定它对转售市场影响或许言之过早……当然，由于降温措施主要针对外国买家，对中央区影响必然最大。”

根据国大整理的市区重建局数据，外国人在6月购买的转售私宅数量环比大跌61.1%，新加坡公民和永久居民购买数量则跌24.2%和20.6%。

房地产分析师王伽胜预计，私宅转售价下来可能走软，但跌幅不会显著。

“外国买家需求虽跌，本地买家却没受到降温措施的太大影响，他们的需求将支撑转售市场，成为市场主导力量。”