

2020年11月以来首次下降 本地10月非有地私宅转售价环比跌0.7%

周岳翔 报道
yushchau@sph.com.sg

受到新一轮房地产降温措施及房贷利率节节攀升的冲击，我国10月份非有地私宅转售价格环比下跌0.7%，这是自2020年11月份以来，首次出现环比跌幅。

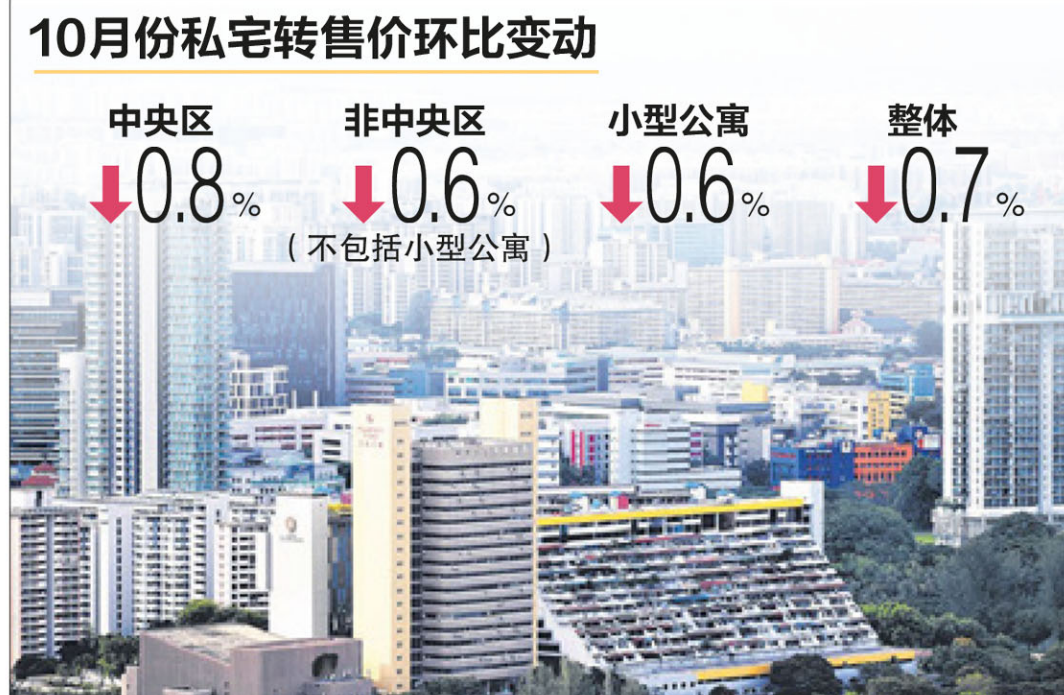
分析师认为，整体私宅转售价近期还有可能会继续回落，主要因为年关将近进入房地产淡季，市场需求可能放缓，加上房贷利率会维持高位，不过转售价下跌会否形成趋势，目前还无法断定。

根据新加坡国立大学房地产与城市研究院星期四（12月1日）公布的最新预估数据，非有地私宅价格指数（NUS SRPI）的整体私宅转售价10月份环比下跌0.7%至172.5，指数从2020年10月份的152.3连续上扬，今年2月一度持平于165.6。

9月升幅经调整后 从原预估0.5%上调至0.6%

经过调整后，今年9月份的升幅从原本预估的0.5%上调至0.6%。

政府在9月30日实施最新一



资料来源 / 国大房地产与城市研究院

早报图表 / 李利群

轮房地产降温措施，降低购屋者借贷额度，并规定私宅屋主售屋后，须等上15个月才能买转售组屋。

ERA产业研究与咨询部主管麦俊荣接受《联合早报》访问时指出，10月份私宅转售价回落相信是市场针对上述降温措施做出的立即反应。

此外，11月和12月是房地产市场淡季，因此转售价很有可能还会继续下跌。

房地产分析师王伽胜认为，

私宅转售价在10月份前已经升至历史新高，影响买家的负担能力。

他说：“自降温措施实施后，买家变得谨慎、对价格敏感和精挑细选。卖家在定价方面更实际，他们不想吓跑潜在买家。”

合登集团（Huttons）高级研究主管李思德认为，买家可能是因为受到房贷利率高涨的冲击，进而下调购房的预算。“基于高利率环境还会维持一段时日，这

将对私宅转售市场造成一定压力。”

各区私宅转售价10月份皆下跌，中央区的跌幅最大，环比下跌0.8%，非中央区（不包括小型公寓）和小型公寓的跌幅同样为0.6%。

与去年同期相比，10月份整体私宅转售价上涨5.7%。今年初以来的涨幅则为4.7%。

与房贷挂钩的三个月新元隔夜利率（SORA）从今年初近乎零的水平，截至11月底飙升至2.9243，银行固定利率房贷配套在4%水平以上。

PropertyGuru数据科技房地产智能部主管李乃佳博士认为，10月私宅转售价下跌是多方因素所造成，包括宏观经济前景不明朗、降温措施以及房贷利率上扬，然而“现在就断定10月份跌幅代表趋势开始变化，还为时过早。”

不过他指出，由于边境重新开放，越来越多人出国旅行，今年第四季需求可能会放缓，寻求紧急出售的卖家可能变得更灵活。