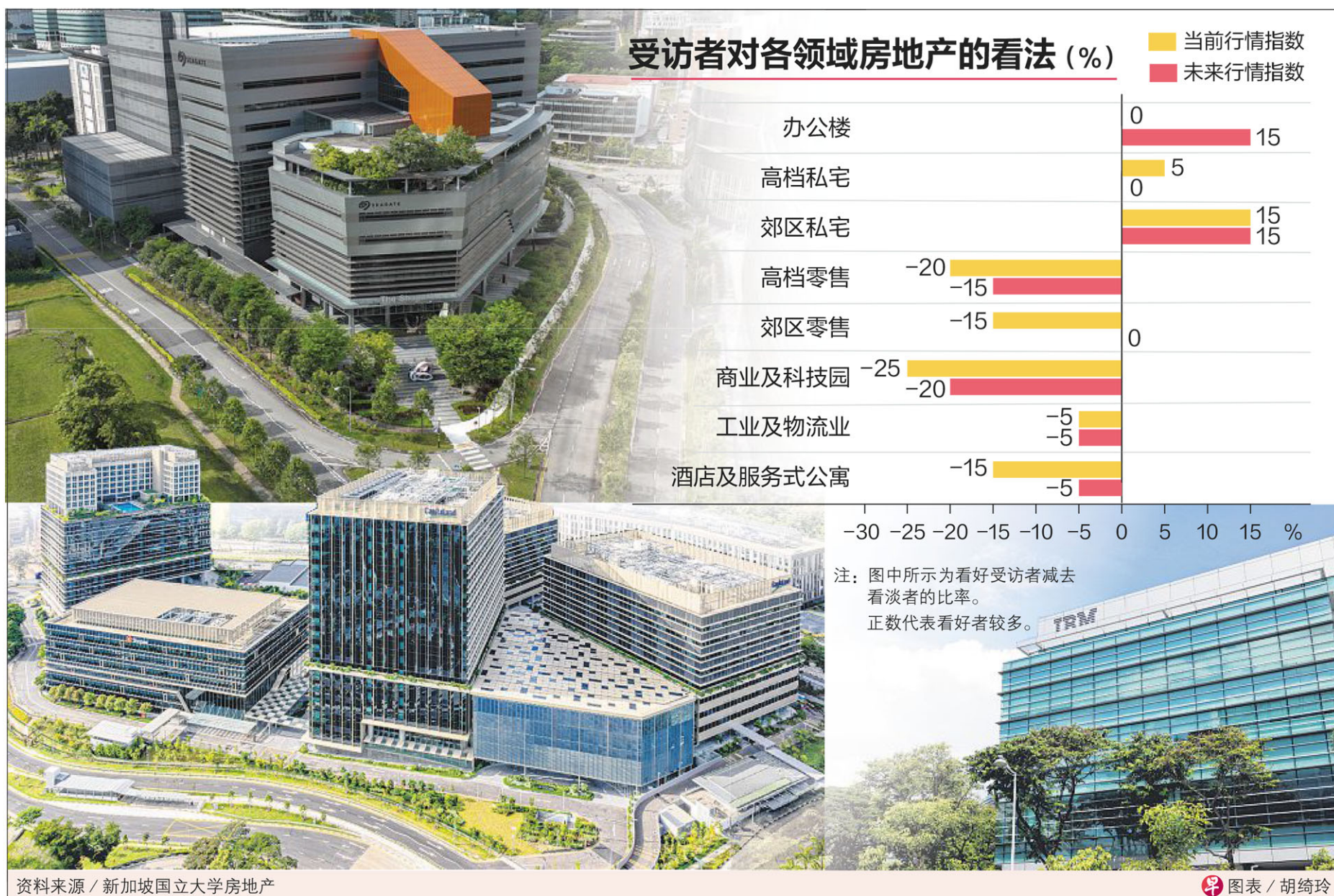




本地整体房地产情绪转悲观 大众私宅受支撑 商业工业被看淡

李涛 报道
litao@sph.com.sg

在中东危机持续的背景下，新加坡整体房地产市场情绪转悲观，但住宅和工商领域的走势有明显分化。尽管大众化私宅市场仍受支撑，商业和工业房地产领域的情绪明显转弱。

新加坡国立大学房地产与城市研究院星期二（6月23日）公布的最新一期房地产行情指数（Real Estate Sentiment Index，简称RESI）显示，新加坡整体房地产市场情绪在今年首季下滑。

其中，当前行情指数（Current Sentiment Index）从去年第四季的6.1，跌至第一季的4.9，已进入悲观区间；未来行情指数（Future Sentiment Index）也从5.5降至5.0。反映整体房地产行情的综合行情指数（Composite Sentiment Index）跌至4.9，是近几季以来首次低于5.0中间水平。

这项指数通过每季对涵盖住宅、零售、商业、工业等所有房地产领域行业专家的问卷调查，全面反映业界对我国房地产市场现状及未来走势的信心。

八成房地产业者 忧通胀和利率上升

国大房地产与城市研究院院长钱文澜教授指出，中东危机持续，并带来能源成本飙升、持续通货膨胀和高利率等连锁反应，这已抑制房地产市场情绪。

“尽管私宅市场展现出结构性韧性，但宏观经济逆风显然对更广泛的商业和工业房地产领域造成压力。”

其中，通胀和利率上升成为房地产业者最关心的问题，有80%受访者列为须担忧的因素，远高于去年第四季的11.8%。其他风险包括全球经济放缓、建筑成本上升，以及失业或本地经济

下滑。

调查显示，大众化的中央区以外私宅是市场少数保持稳定的领域。对这领域目前表现持乐观看法的受访者比率，比悲观看法者高出15个百分点；对未来六个月表现，看好者比率同样比看淡者高出15个百分点。

一半受访发展商预计 未来半年新项目定价略涨

报告指出，即使外部经济压力不断增加，本地买家需求将继续支撑楼市。有一半的受访发展商说，预期未来六个月新私宅项目的定价略有上涨，与上一季相近。

相比之下，虽然仍有较多受访者看好高档私宅，但乐观程度已大幅减弱。今年第一季，看好者仅比看淡者高出五个百分点，远低于去年第四季的41个百分点。

与私宅市场相比，商业和工业房地产情绪明显转弱。

办公楼方面，去年第四季看好者较看淡者高出12个百分点，但今年第一季两者比率相当，显示市场看法转趋中性。

零售和酒店业情绪也显著下滑。郊区零售方面，去年第四季看好者比率较看淡者高出12个百分点，但今年第一季看淡者反高出15个百分点；高档零售则进一步转弱，看淡者比率高出20个百分点。

酒店和服务式公寓板块同样走弱，看淡者的比率高出15个百分点。商业园区和高科技空间板块情绪最低落，看淡者的比率高出25个百分点。

钱文澜指出，新加坡整体房地产市场之前的乐观情绪，已被对外部严峻风险的预期取代。

“随着综合行情指数跌破中性水平，房地产行业显然正从扩张心态，转向防御性整合，企业也随之转为采取避险立场。”