ISSUE 62 | 私人转售 March 2024

第四季度转售私宅价格回升; 成交量降至三年来最低 2023 年第四季度私人转售趋势



吉宝湾映水苑(Reflections at Keppel Bay)

2023 年第四季度整体转售私宅价格持续上涨。 另一方面,转售住宅销量下降至 2,586 套。这是自2020 年第二季度以来的最低季度销量。





Marina Collection

价格趋势

随着高档私宅、城市边缘和中央区以外的价格上涨, 2023 年第四季度整体转售价格增长更快。

根据市区重建局房地产资讯系统(URA Realis)的数据,转售住宅的平均价格(不包括执行共管公寓)从 2023 年第三季度的每平方英尺 1,630 新元上涨至 2023 年第四季度的每平方英尺 1,674 新元,上涨了 2.7%(图 1)。上季度价格涨幅高于上季度 0.8%的涨幅。 2023 年第四季度,非有地住宅市场的价格在季度内上涨 3.7%,而有地住宅市场的转售价格则下降至 3.1%。

在2023年第四季度,黄金地段或核心中央区(CCR)的非有地住宅和有地住宅的平均价格从每平方英尺2081新元上涨了2.2%,达到每平方英尺2,127新元。与此同时,城市边缘或其他中央区(RCR)的房价从每平方英尺1,742新元上涨了2.3%,达到每平方英尺1,782新元,而市区以外或中央区以外(OCR)的房价从每平方英尺1,423新元上涨了2%,达到每平方英尺1,451新元(图2)。

图 1: 2023 年第四季度转售价格增长迅速

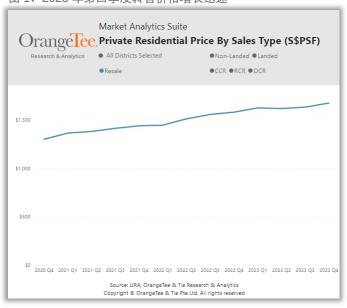


图 2: 所有细分市场的转售价格均上涨





Nim Collection

转售量

上个季度,由于年末淡季销售减缓、宏观经济不确定性和利率上升,转售量出 现下滑。根据 URA Realis 的数据, 2023 年第四季度共售出 2,586 套转售住宅 (其中非有地住宅 2,288 套, 有地住宅 298 套), 较第三季度的 2,957 套 (其 中非有地住宅 2.559 套, 有地住宅 398 套) 下降了 12.5%(图 3)。上个季度的 转售交易量为自 2020 年第二季度以来的最低水平, 当时仅售出了 943 套转售 住宅。

核心中央区的转售量下降了 7.9%. 从 2023 年第三季度的 504 套下降到 2023 年第四季度的 464 套. 而同期其他中央区的转售量下降了 10.1%, 从 880 套下降到 791 套。中央区以外的转售交易量降幅最大, 从 2023 年第三季度的 1,573 套降至第四季度的 1,331 套, 降幅达 15.4%。

2023 年全年的转售量下降了 18.4%, 从 2022 年的 14,003 套下降到 11,426 套(图 4)。这是自 2020 年转手 10,800 套以来三年内转售量最低的一 年。2023年的转售成交量也低于2018年至2022年的五年平均值13,353套。



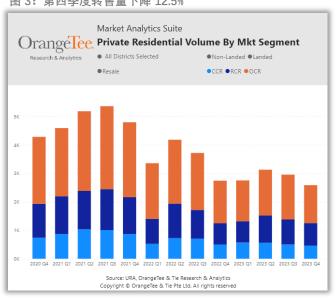


图 4: 2023 年转售量创 2020 年以来最低



Uncovering Trends Through Data Analytics+

2024年的供应量

图 5: 预计 2024 年的竣工数量将下降



由于供应量将大幅下降,预计 2024 年转售私 宅的价格将温和上涨。继 2023 年完成了超过 19,000 套私人住宅(不包括执行共管公寓)之后,供应量将在 2024 年下降 48.2%,降至 9,875 套(图 5)。

大部分的完成量将会在核心中央区 (4,100套)。其他中央区将完成略超过3,900套住宅,而预计中央区以外的完成量将从2023年的大约10,000套降至2024年的约1.800套。

展望

展望未来,鉴于当前房地产的抑制政策、购房者的谨慎态度以及对成本的担忧,预计房地产市场将保持稳定。私宅供应量的增加已经稳定了 2023 年的价格,我们预计市场稳定将持续到 2024 年。

由于从 2022 年到 2024 年将有约 16,000 套新住宅竣工,市区边缘地区的业主将面临 更加激烈的买家竞争。同样地,在同一时期,核心中央区的总新竣工量将约为 7,700 套,这可能会对高档私宅市场施加一定的价格下压力。相反,在 2024 年供应量较低的情况下,尤其是目前需求旺盛的大型单位,中央区以外的再销售价格可能会适度上涨。

由于私人住宅竣工数量减少将导致转售私宅的减少,我们估计今年转售量(不包括执行共管公寓)可能略微下降至 9,000 到 11,000 套。总体而言,2024 年的转售价格上涨可能会放缓,预计为 3%至 5%,低于 2023 年的 7.5%。

有关研究咨询,请联系我们。若您想了解更多项目信息,请联络您选择的橙易房产经纪。



Christine Sun
Chief Researcher & Strategist
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@orangetee.com



Kenneth Tan Research Analyst kenneth.tan@orangetee.com

Yuvana Mahendran Research Analyst yuvanalakshmi.m@orangetee.com

翻译:



https://www.juwaiiqi.com/

Terms of Use: The reproduction or distribution of this publication without the express consent of the author is prohibited. This publication is provided for general information only and should not be treated as an invitation or recommendation to buy or sell any specific property or as sales material. Users of this report should consider this publication as one of the many factors in making their investment decision and should seek specific investment advice. OrangeTee.com Pte Ltd and the authors of this publication shall not accept and hereby disclaim all responsibilities and liability to all persons and entities for consequences arising out of any use of this publication.

Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved.