Real Estate
In The Singapore

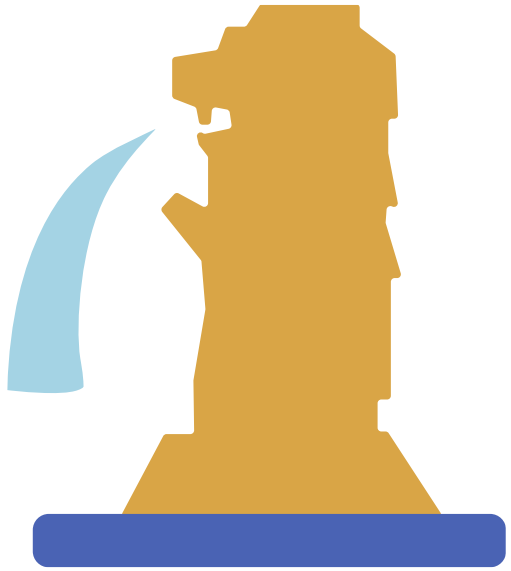
经济下行超预期
住宅投资及交易降温

—— 2019新加坡房地产市场浅析



引言 INTRODUCTION

- 新加坡是全球最富裕的国家之一，其经济模式被称作为“国家资本主义”，属于新兴的发达国家。新加坡是继伦敦、纽约、香港之后的第四大国际金融中心。
- 新加坡是一个多元文化的移民国家，促进种族和谐是政府治国的核心政策，新加坡以稳定的政局、廉洁高效的政府而著称，是全球最国际化的国家之一。
- 新加坡在城市保洁方面成效显著，绿化效果良好，走在新加坡，犹如徜徉于绿叶红花之海，故有“花园城市”之美称。
- 新加坡以其稳定的政治环境、舒适的生活条件、多元包容的文化氛围、以及高度自由的金融市场吸引着来着全世界的投资者和源源不断的移民。



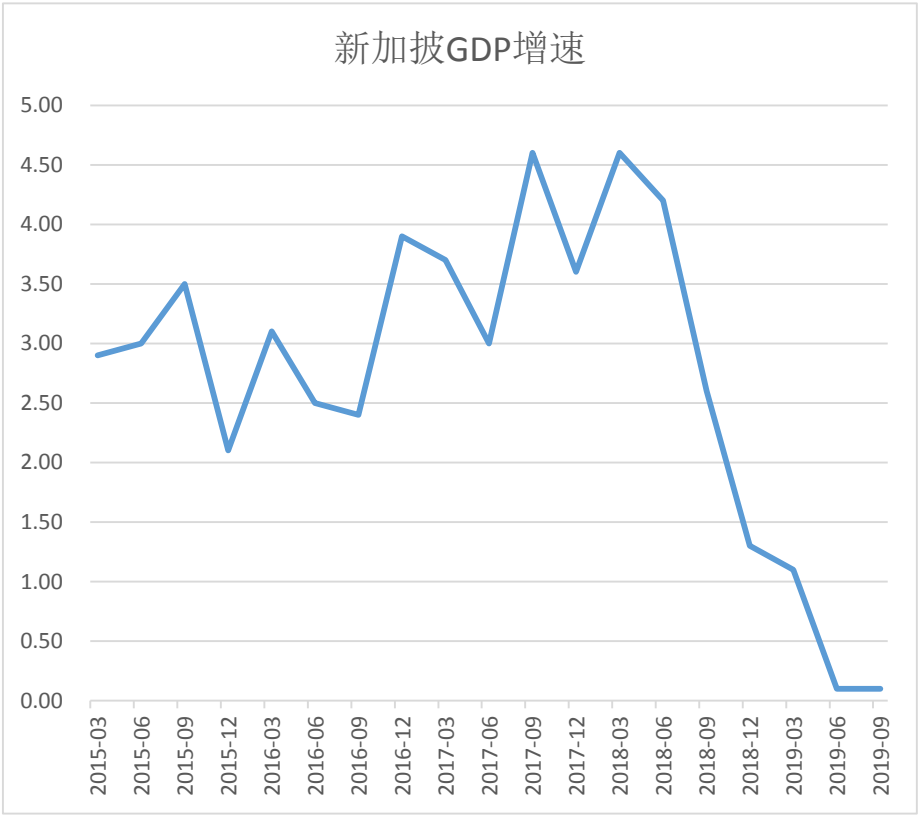
PART ONE

2019三季度

新加坡房地产市场走势浅析

宏观经济下行超预期

- 数据显示，2019年第三季度新加坡GDP同比增速0.1%，与第二季度持平，环比增长0.6%，同比及环比增速均低于市场预期。与此同时，新加坡制造业指数同比下滑超过8%，商品贸易总额降幅亦超过8%，零售额降幅超过4%，种种迹象表明新加坡经济继续处于下行状态。
- 新加坡本轮经济下行速度超市场预期，2018年一季度新加坡的GDP同比增速仍高达4.6%，不但是新加坡近年来GDP增速新高，也在当时发达经济体中保持领先优势。尽管新当局采取了多项经济刺激计划，但其GDP增速仍在短短不到两年时间逐步下降至0.1%。
- 这一局面是内外部因素共同作用的结果：外部，全球经济增速放缓以及贸易摩擦加剧使得严重依赖港口贸易的新加坡外贸总额持续负增；内部，新加坡制造业持续疲软，消费者信心不足等继续拖累经济。
- 新加坡金管局预计，2019全年新加坡的GDP增速要低于1%，且有可能出现零增长。为刺激经济，新加坡亦跟随其东南亚邻居的脚步，自2016年以来首次放宽货币政策。



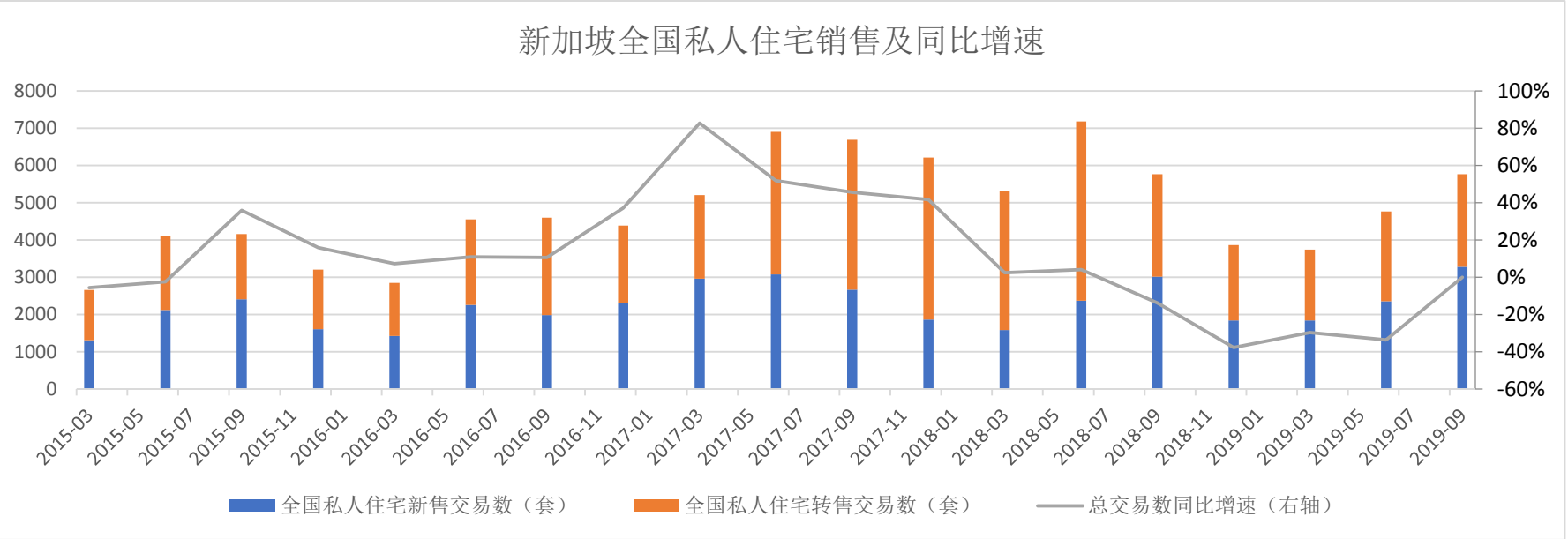
数据来源：新加坡统计局、 58安居客房产研究院综合整理

房地产相关投资下滑

- 2019年前三个季度，新加坡房地产相关的各项投资销售额总计232.1亿（新加坡元，下文同），同比下滑16.8%。
- 其中住宅相关的投资销售额为58亿，占整体房地产投资销售额的比例约25%。住宅投资同比下滑较为严重，一方面是由于2018年中出台的提高额外买方印花税、下调贷款与价值比率的市场降温措施确实起了效果；另一方面则是受到全球及新加坡经济增速的下降影响，新加坡国内外的住宅投资者都更趋谨慎。

数据来源：WIND, 58安居客房产研究院综合整理

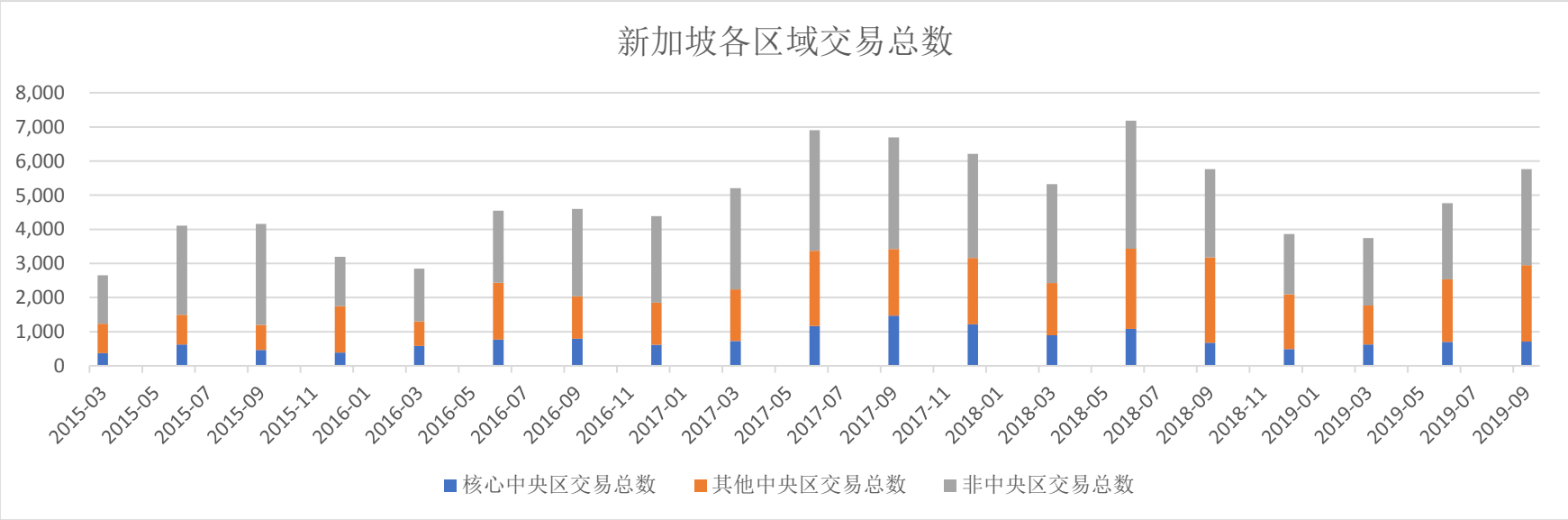
房地产销售下滑两成



- 2019年前三季度，新加坡全国私人住宅总共销售14272套，累计同比增速为-21.9%。从交易类型来看，全国私人住宅新售交易数为7469套，累计同比提升7%，全国私人住宅转售交易数为6803套，累计同比下滑40%。由此可见，尽管新加坡私人住宅市场整体降温，但新售项目仍然受到市场青睐，二手转售市场遇冷。

数据来源：WIND, 58安居客房产研究院综合整理

各区域均受到市场降温影响



- 从销售区域来看，核心中央商务区累计销售2039套住宅，同比减少23%；其他中央商务区累计销售5210套住宅，同比减少18%；非核心商务区累计销售7023套，同比减少24%。所有区域均受到市场降温影响。

数据来源：WIND，58安居客房产研究院综合整理

两室户最受市场青睐

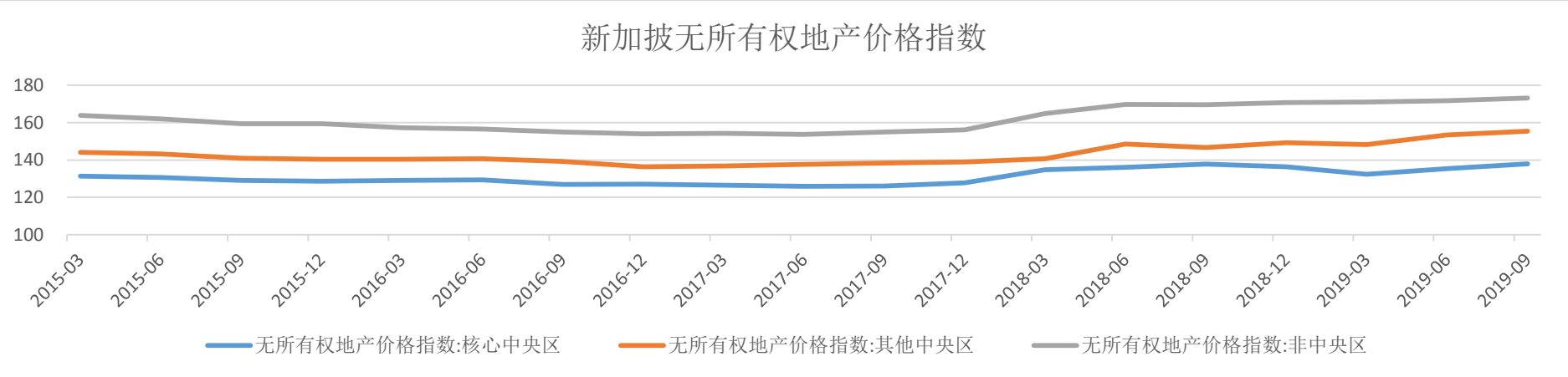
- 具体项目来看，2019年3季度**交易数最高的5个无所有权住宅项目分别是Parc Clemetis、Avenue South Residence、The Florence Residence、Treasure at Tampines、以及One Pearl Bank。**其中三个项目位于核心中央商务区，2个项目位于其他中央商务区。这5个项目都具备良好的地理位置，板块升值潜力巨大，较高的性价比吸引着改善人群以及投资者。

- 5个项目三季度共售出1483套住宅，其中**近半数为2室户，面积介于500-800平方英尺，价格介于80万至150万新元。**19.4%的交易房屋小于500平方英尺，15.8%的交易房屋面积介于800-1000平方英尺。由此可见，**中等面积的两室户仍然最受市场青睐。**

- 购房者人群上来看，仅以上述5个项目作为参考，84%的房屋由新加坡公民购买，9%的房屋由新加坡永久居民购买，**外国居民购买数量占比为7%。**

数据来源：WIND, 58安居客房产研究院综合整理

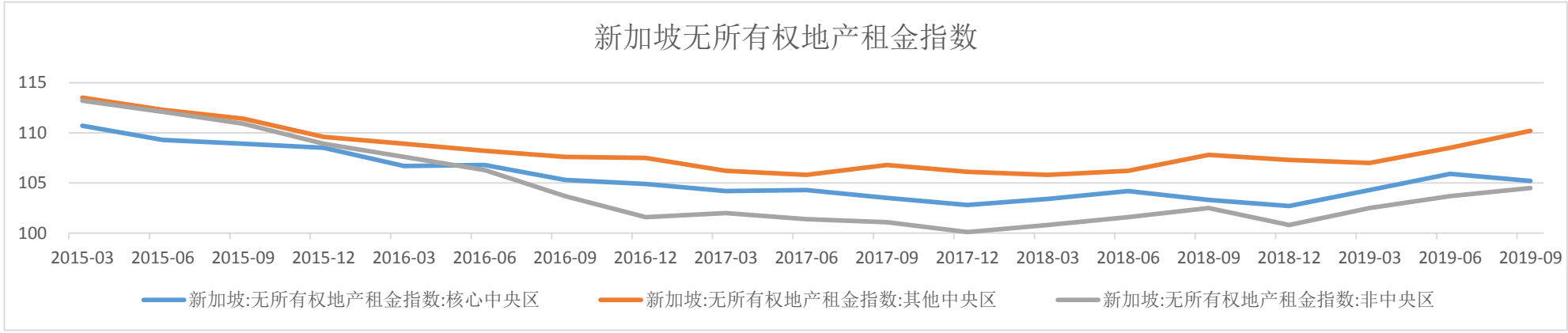
地产价格指数平稳上行



- 数据显示，尽管经济增速大幅降低且住宅交易数下降，但新加坡各区无所有权地产价格指数走势平稳上行。截至三季度末，核心中央区价格指数为138，其他核心商务区价格指数为155.4，非中央商务区价格指数为173.1，分别较2018年底提升1.2%、4.2%、及1.4%。
- 价格的坚挺表明投资者对新加坡住宅市场仍充满信心。新加坡政治稳定，新元汇率坚挺，住宅市场深受全世界买家、尤其是中高端买家青睐，短期的经济不确定性以及政策调控措施可能使得部分购房者观望，但并未改变新住宅市场长期向好的走势及投资者信心。

数据来源：Wind, 58安居客房产研究院综合整理

高端房产租赁均价涨幅最大



- 除了交易价格平稳提升之外，新加坡全国住宅的空置率亦保持稳定，这主要得益于新加坡的裁员和失业率均维持在较低水平，尚未受到经济困境的波及影响。从每平方租金均价来看，中低端住宅的租赁均价走势平稳，高端及豪宅的租赁均价反而逆势上涨，其中豪宅租赁价格涨幅最大。
- 新加坡无所有权地产租金指数显示，分区域来看，除了核心中央区租金指数三季度小幅下降至105.2之外，其他中央区和非中央区的价格指数年内均承上升趋势，三季度末分别升至110.2、104.50。三个区域租金指数较2018年底分别上涨2.4%、2.7%、和3.7%。
- 新加坡市场的租金走势和当季新入市项目的多少关系密切，17年底至18年初是新加坡近年来市场交易最活跃的时期，但其租金指数却在近年来低位，主要原因就是当项目集中推出市场时，房东更有意愿降低租金以加快物业出租的速度。今年以来住宅交易减少，租赁新入市项目相应减少，尤其是高端及豪宅项目，导致租金上涨。

数据来源：Wind, 58安居客房产研究院综合整理

新加坡房地产市场有韧性

- 我们认为，尽管新加坡经济状况受到全球经济增速放缓及贸易战的影响，引发外界关于其陷入技术性衰退的担忧。但较低的裁员和失业率、年内逐渐恢复的住宅销量都显示出其住宅市场潜在的强劲的购置和租赁需求。

- 同时，新加坡稳定的政治经济环境，坚挺的新元汇率、国际领先的教育环境持续吸引着全球投资者；在全球经济不确定性的阴霾下，新加坡有可能吸引更多的外部投资。四季度的住宅投资销售额会继续提升。



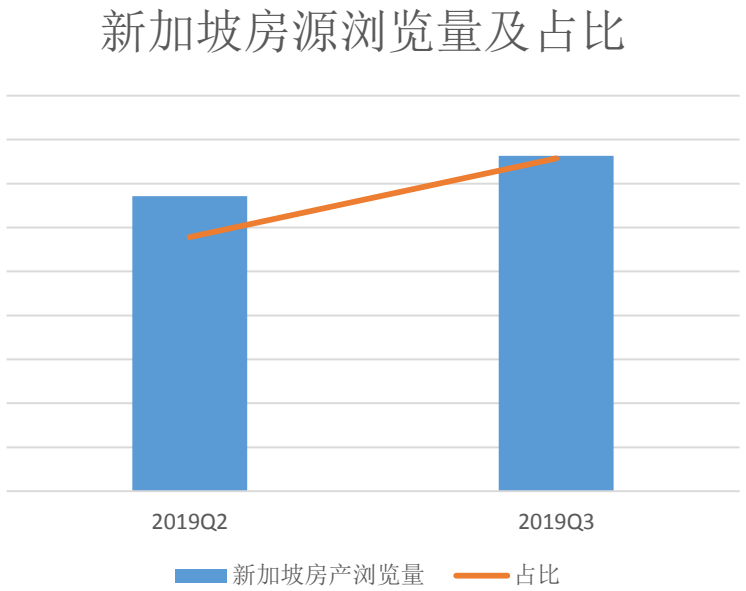
PART TWO

安居客
用户行为研究

新加坡房产关注度不减

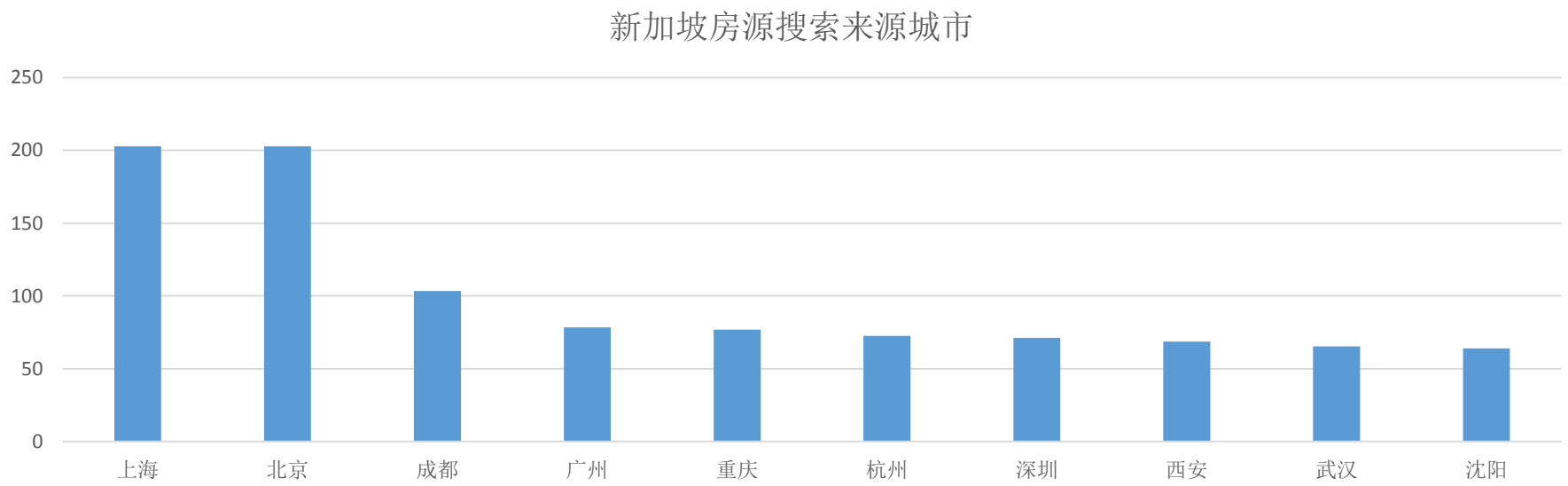
- 新加坡房产投资门槛较高，投资回报率并不高，因此在海外置业方面并非热门国家。但由于新加坡政治稳定、教育质量高、新元汇率稳定升值、居住条件优越等因素，仍然吸引了不少国内的中高端买家置业及投资。

- 58安居客线上搜索数据显示，2019年三季度新加坡房源的浏览量环比增加12.7%，占所有海外房源浏览量的比例为3.6%，环比提升1.0%。经济形势不明朗时期，新加坡市场作为避风港，吸引了更多的市场关注。



数据来源：58安居客房产研究院

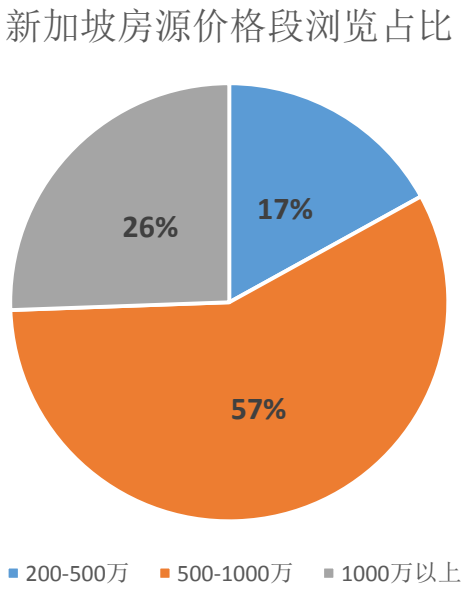
一二线城市买家关注度高



- 一二线城市仍然是新加坡房源浏览的主要来源城市。今年前三个季度上海和北京对新加坡市场的关注度最高，其次是成都、广州、和重庆。

数据来源：58安居客房产研究院

新加坡对高端买家吸引力强



- 中国买家关注度最大的是介于500-1000万的新加坡房源，占浏览量的57%。其次是1000万以上的房源，占比高达26%。200-500万的房源浏览占比仅为17%。可见，新加坡市场对高端用户的吸引力更强。

报告说明

1.数据来源：58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 数据周期及指标说明：

报告整体时间段：2019.01-2019.11（具体数据指标参考各页标注）

3. 版权声明：

58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58 安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4. 免责条款：

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述， 力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

58安居客房产研究院首席分析师：张　波
58安居客房产研究院高级分析师：成沅铭
联系方式：zhangbo_ajk@58.com
地址：上海市浦东新区东方路1217号
陆家嘴金融服务广场13/15F



PROPERTY
REPORT