

变幻莫测的房地产市场

社论

2013年11月14日

自2009年以来，政府多次推出房地产降温措施，但房地产市场屡压不下。今年7月，金融管理局颁布新条例，规定银行在评估个人房贷申请时，必须将申请者的所有债务包括房地产、汽车、信用卡等贷款计算在内，借贷人每月的贷款摊还额不得超过其收入的六成。虽然金管局强调，这不是房地产降温措施，而是确保国人不会过度借贷而影响到金融体系的稳定，但这新条例却比过去几轮的降温措施更有效地削弱房地产市场的买气。上市的房地产公司最近在公布业绩时，纷纷感叹房地产市场进入严冬期。

国家发展部长许文远也在国会宣布，房地产降温措施已奏效。他指出，外国买家在2011年每个季度购买的私宅单位约1400个，但这数目在今年第三季锐减至330个，外国买家在房地产市场所占的比率也在同时期从17%下降至7%。此外，反映投机活动（即楼花转售）的私宅转售量占私宅总交易量的比率也下降，从两年前的7.6%下降至4.6%。政

府大幅调高买方印花税及最低首期付款，相信使不少潜在买家却步。

不过，许文远表示，

“虽然已看到隧道尽头有越来越多曙光，但我们还在隧道内”。他警告，政府将会继续密切关注市场，必要时会毫不犹豫采取进一步的行动。确实，房地产市场的走势，存在许多变数，房地产及股市分析员对此也众说纷纭。

看淡房地产市场走势的一方认为，近年来政府大量提高新组屋的供应量，加上私宅销售红火，在接下来的四年，新加坡将有近20万个单位的新住宅竣工，而且供应量将逐年增加。这新的供应量是属于历史高水平。由于政府收紧外来人口的政策，他们担心，房地产市场在几年后将供过于求。这将对租金市场造成压力，从而影响到那些依赖租金摊还房贷的投资者。此外，在超低利率环境下，国人倾向较高风险的投资，导致家庭债务从2007年底相当于国内生产总值的64%，急速上升至今年3月

的77%，其中房贷是最大的一块。金管局去年收紧房贷条例时透露，超过45%新房贷的贷款期超过30年，显示国人的支

付能力已达到极限。房地产供应量扩大、国人支付能力下降，若再加上超低利率的结束，房地产市场可能出现“完美风暴”。

但看好房地产市场的一方则认为，虽然新住宅供应量激增，但这还是无法追上人口的增加。新加坡管理大学与房地产公司进行的一项调查指出，新加坡的新住宅缺口到了2015年，还是高达3765个单位。另一方面，新加坡的家庭债务虽然增加，但家庭收入与资产也增加。由于新加坡是财富管理中心，存放在此的大量资金将支撑房地产市场。因此，虽然新加坡房地产销售最近走软，但发展商在投标土地时，还是相当激进。他们认为，如果低利率持续，房地产市场将迎来另一个春天。

对房地产走势的看法如此分歧，反映了这个

市场的高度不确定性。房地产市场多年来的涨势是否到了拐点，或许还言之过早。组屋转售价格在过去几年大幅度上涨后，在今年第三季微跌，是自2009年第一季后首次下跌。市区重建局的私宅价格指数今年第三季则继续上升，特别是郊区的大众私宅。房地产市场的走向，受多种因素左右，包括房贷利率、国人的支付能力、政府的调控政策、及潜在买家对房价走势的预期。其中，利率走势最为关键，也是政府难以控制的外围因素。美国联储局较早前表示，将逐步削减量化宽松的规模，引发市场对房贷利率上涨及资金回流的预期，从而影响了房地产市场的买气。然而，美国在退市方面，举棋不定，而其他先进国家也纷纷压低利率，以刺激疲软的经济，这为新兴国家的房市及股市等资产市场添加变数。资产价格急速膨胀，将为经济带来许多后遗症。

许文远希望，新加坡有个可持续及淡静的房地产市场。但从外围经济的走势来看，在房地产降温方面，还没到开香槟庆祝的时候！