

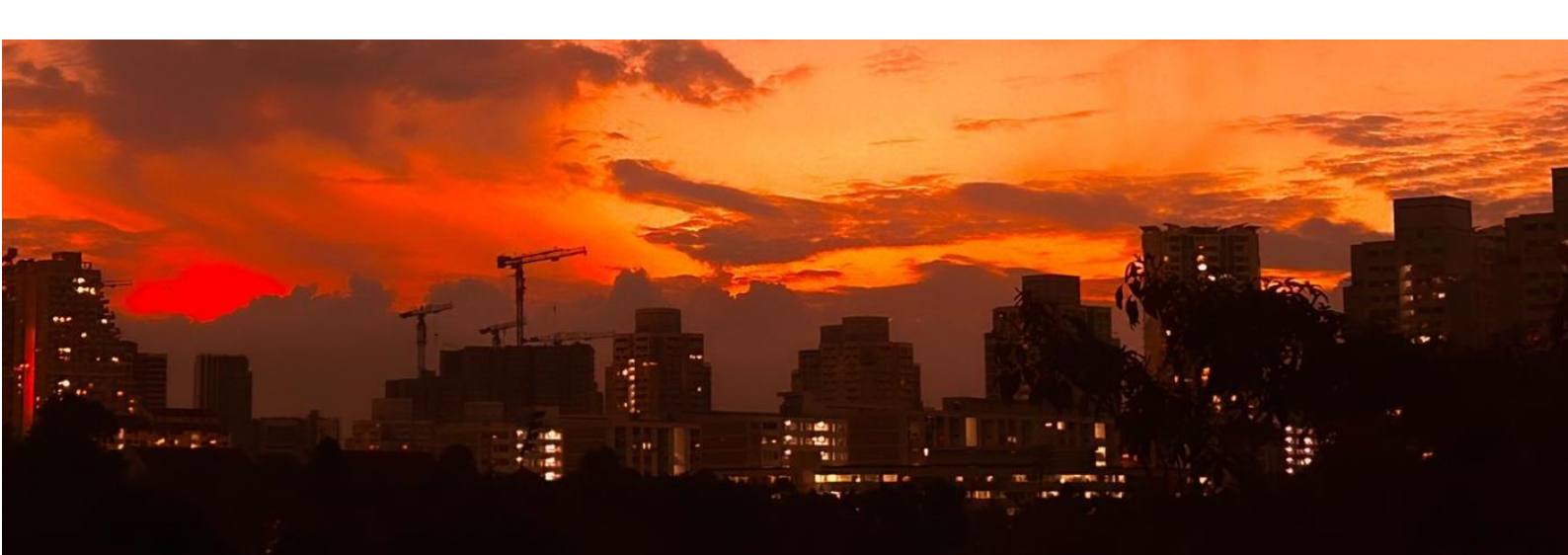
私人和组屋租赁市场 2024 年中回顾与市场展望



Reflections @ Keppel Bay

私人租赁市场的租金已连续三个季度下滑，而组屋租赁市场则呈现出走强的趋势，2024 年第二季度的租金创下历史新高。





私人租赁市场

私人租赁市场的租金持续下滑。根据市区重建局 (URA) 的租金指数，整体租金已连续三个季度下降，2024 年第二季度下降了 0.8% (图 1)。这一趋势延续了 2024 年第一季度 1.9% 和 2023 年第四季度 2.1% 的跌幅。

2024 年上半年，整体租金累计下跌了 2.7%，与 2023 年上半年 10.2% 和 2022 年上半年 11.2% 的强劲增长形成了鲜明对比。

租金下跌的主要原因是因为私人住宅供应的增加。2022 年和 2023 年期间，有近 30,000 个单位新私宅竣工，导致市场供应大幅增加。此外，国内需求的急剧萎缩也加剧了这一局面，许多本地居民从租赁市场退出，转向购买永久住房。

与此同时，一些外籍人士的离开进一步加剧了市场的挑战。由于过去两年跨国公司、科技公司、初创企业和金融机构的重组，一些外籍人士不得不离开新加坡。

尽管如此，根据 URA Realis 的数据，2024 年第二季度的租赁量从第一季度的 19,981 个单位增加至 20,326 个单位，增长了 1.7% (图 2)。

图 1：2024 年第二季度私人租金整体环比下降 0.8%

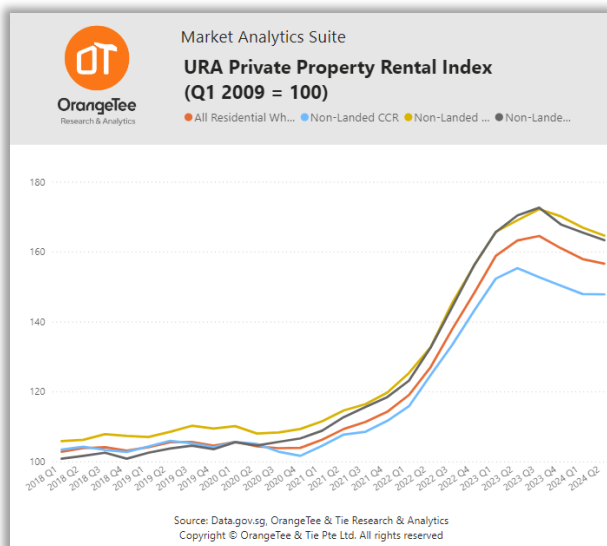


图 2：2024 年第二季度租赁交易量小幅攀升

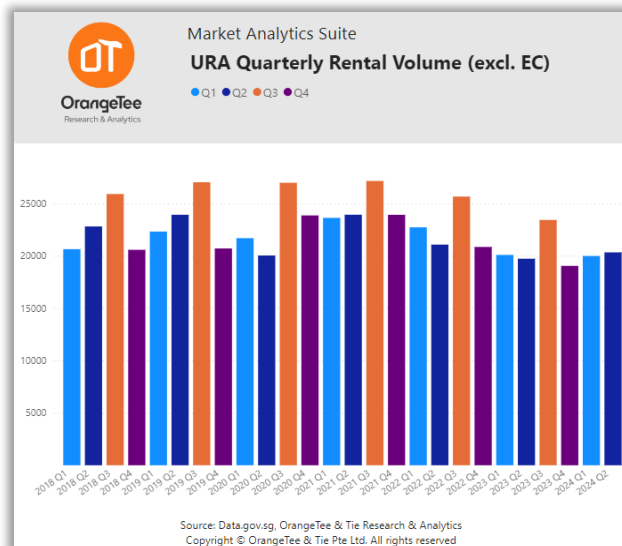


表 1: 私人租赁市场预测

指标	2021	2022	2023	2024 年 第一季 度	2024 年 第二季 度	2024 上半年	2024 年市场预测
租赁							
市区重建局租金指数	9.9%	29.7%	8.7%	-1.9%	-0.8%	-2.7%	-5% to -3%
租赁量 (单位)	98,604	90,291	82,268	19,981	20,326	40,307	76,000 to 80,000

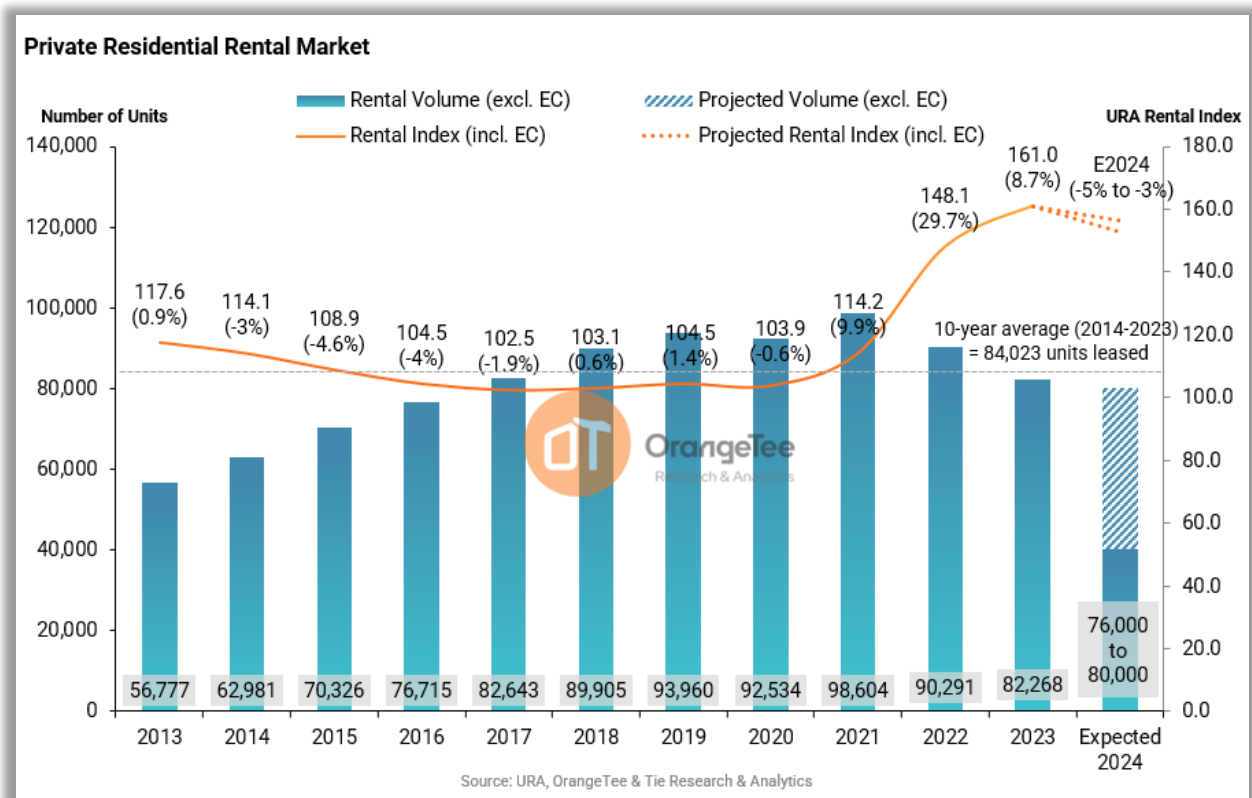
资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部

租赁市场可能正逐渐迎来转机, 过去几个季度租金下降的速度有所放缓。随着部分租金变得更加具有吸引力, 租赁需求可能会回升, 吸引一些租户从组屋租赁市场回流到私人租赁市场。

此外, 随着租赁高峰期的到来, 未来几个月的需求也可能增加。通常在 5 月至 9 月之间, 租赁活动达到高峰, 一些租户, 尤其是那些在新加坡为孩子就读国际学校的外籍家庭, 可能希望在 8 月学期开始前找到合适的住所。

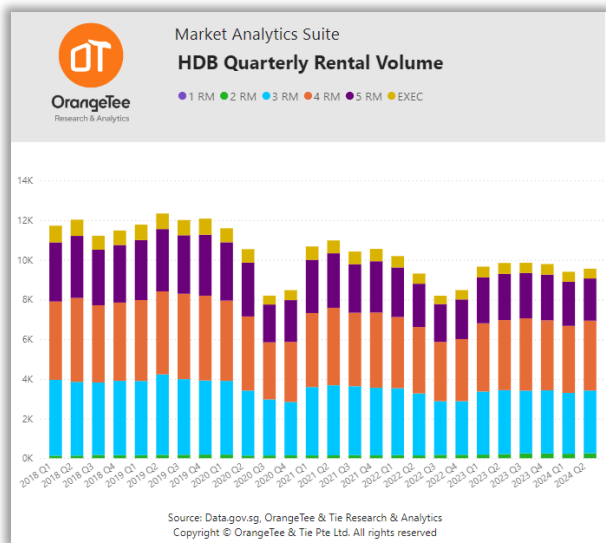
预计 2024 年的租金可能会下降 3%至 5%, 相比之下, 2023 年的涨幅为 8.7%, 而 2022 年的涨幅高达 29.7% (表 1)。

今年预计将有约 76,000 至 80,000 个单位私人住宅被出租, 这一数字低于 2023 年的 82,268 个单位和 2022 年的 90,291 个单位。



组屋租赁市场

图 3：尽管租金上涨，但租赁交易量仍上涨



组屋租赁市场具有独特的动态，与私人租赁市场截然不同。根据 SRX-99.co 的初步估计，HDB 租金在 2024 年 6 月创下历史新高，呈现出持续上涨的趋势。

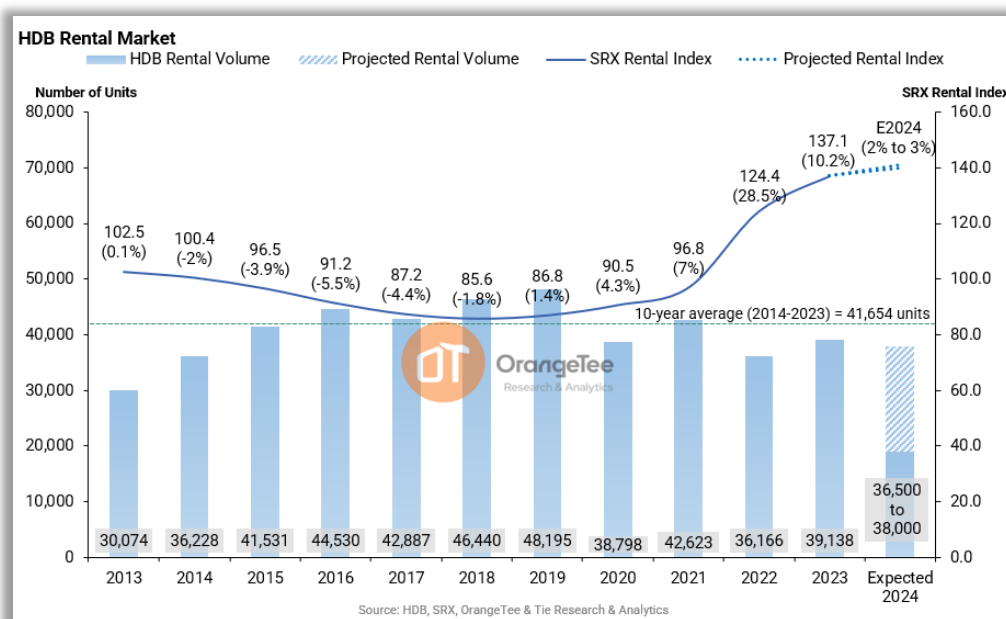
尽管租金不断上升，组屋的租赁需求依然相对稳定。这主要是因为组屋仍然是市场上最具性价比的选择之一。2024 年第二季度数据显示，获批出租的组屋申请数量略有增加，从第一季度的 9,398 个单位增至第二季度的 9,554 个单位，增长了 1.7%。2024 年上半年，共有 18,952 份租赁申请获批，与 2023 年同期的 19,499 份相比，减少了 2.8%。

表 2：组屋租赁市场预测

指标	2021	2022	2023	2024 年 第一季度	2024 年 第二季度	2024 上半年	2024 年市场预测
租赁							
租金价格变化 (SRX-99.co)	7.0%	28.5%	10.2%	0.9%	0.5%	1.4%	2% to 3%
组屋租赁申请	42,623	36,166	39,138	9,398	9,554	18,952	36,500 to 38,000

资料来源: HDB, data.gov.sg, SRX-99.co, 橙易研究与咨询部

展望未来，由于租赁库存减少以及年底市场的低迷，下半年的需求可能会下降。过去两年达到最低入住率的组屋数量减少，导致可供出租的房源减少。随着更多租户被房东提供的竞争力租金吸引而转向私人市场，组屋租赁需求可能进一步减弱。预计今年的租金价格将上涨 2%至 3%，远低于 2023 年的 10.2%增幅。租赁交易量可能会从 2023 年的 39,138 个单位下降至 36,500 至 38,000 个单位。



2024 年上半年最受欢迎的私宅

(根据最高租赁交易量)

项目名称	地址	总交易量	每月租金中位数 (新元) (1 间卧室)	每月租金中位数 (新元) (2 间卧室)	每月租金中位数 (新元) (3 间卧室)
核心中央区 (CCR)					
THE M	MIDDLE ROAD	297	\$4,000	\$4,850	\$4,250
THE SAIL @ MARINA BAY	MARINA BOULEVARD	250	\$4,400	\$6,500	\$8,200
MARINA ONE RESIDENCES	MARINA WAY	229	\$4,800	\$7,200	\$10,675
D'LEEDON	LEEDON HEIGHTS	194	\$3,900	\$5,200	\$7,050
DUO RESIDENCES	FRASER STREET	185	\$4,700	\$6,800	\$9,375
LEEDON GREEN	LEEDON HEIGHTS	183	\$3,500	\$4,050	\$6,300
ICON	GOPENG STREET	153	\$4,200	\$6,000	NA
KOPAR AT NEWTON	MAKEWAY AVENUE	146	\$3,775	\$4,500	\$6,700
其他中央区 (RCR)					
NORMANTON PARK	NORMANTON PARK	590	\$3,200	\$4,000	\$5,200
CITY SQUARE RESIDENCES	KITCHENER LINK	180	\$3,500	\$4,500	\$5,800
AVENUE SOUTH RESIDENCE	SILAT AVE	160	\$3,600	\$4,400	\$5,950
COMMONWEALTH TOWERS	COMMONWEALTH AVE	136	\$3,400	\$4,800	\$6,400
SIMS URBAN OASIS	SIMS DRIVE	134	\$3,100	\$3,900	\$5,300
REFLECTIONS AT KEPPEL BAY	KEPPEL BAY VIEW	131	\$4,700	\$5,900	\$8,000
PARC ESTA	SIMS AVE	130	\$3,600	\$4,800	\$6,100
CARIBBEAN AT KEPPEL BAY	KEPPEL BAY DRIVE	129	NA	\$5,200	\$7,500
中央区以外 (OCR)					
TREASURE AT TAMPINES	TAMPINES LANE	404	\$2,600	\$3,200	\$4,200
PARC CLEMATIS	JALAN LEMPENG	327	\$3,100	\$3,950	\$5,200
THE FLORENCE RESIDENCES	HOUGANG AVE 2	203	\$2,800	\$3,375	\$4,300
WATERTOWN	PUNGGOL CENTRAL	170	\$3,100	\$3,950	\$5,300
J GATEWAY	GATEWAY DRIVE	158	\$3,500	\$4,550	\$5,800
SENGKANG GRAND RESIDENCES	COMPASSVALE BOW	154	\$3,000	\$3,650	\$4,600
BAYSHORE PARK	BAYSHORE ROAD	138	\$3,300	\$3,600	\$4,400
BEDOK RESIDENCES	BEDOK NORTH DRIVE	134	\$3,500	\$4,300	\$5,775

资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部

有关研究资讯, 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。

翻译:



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



<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.