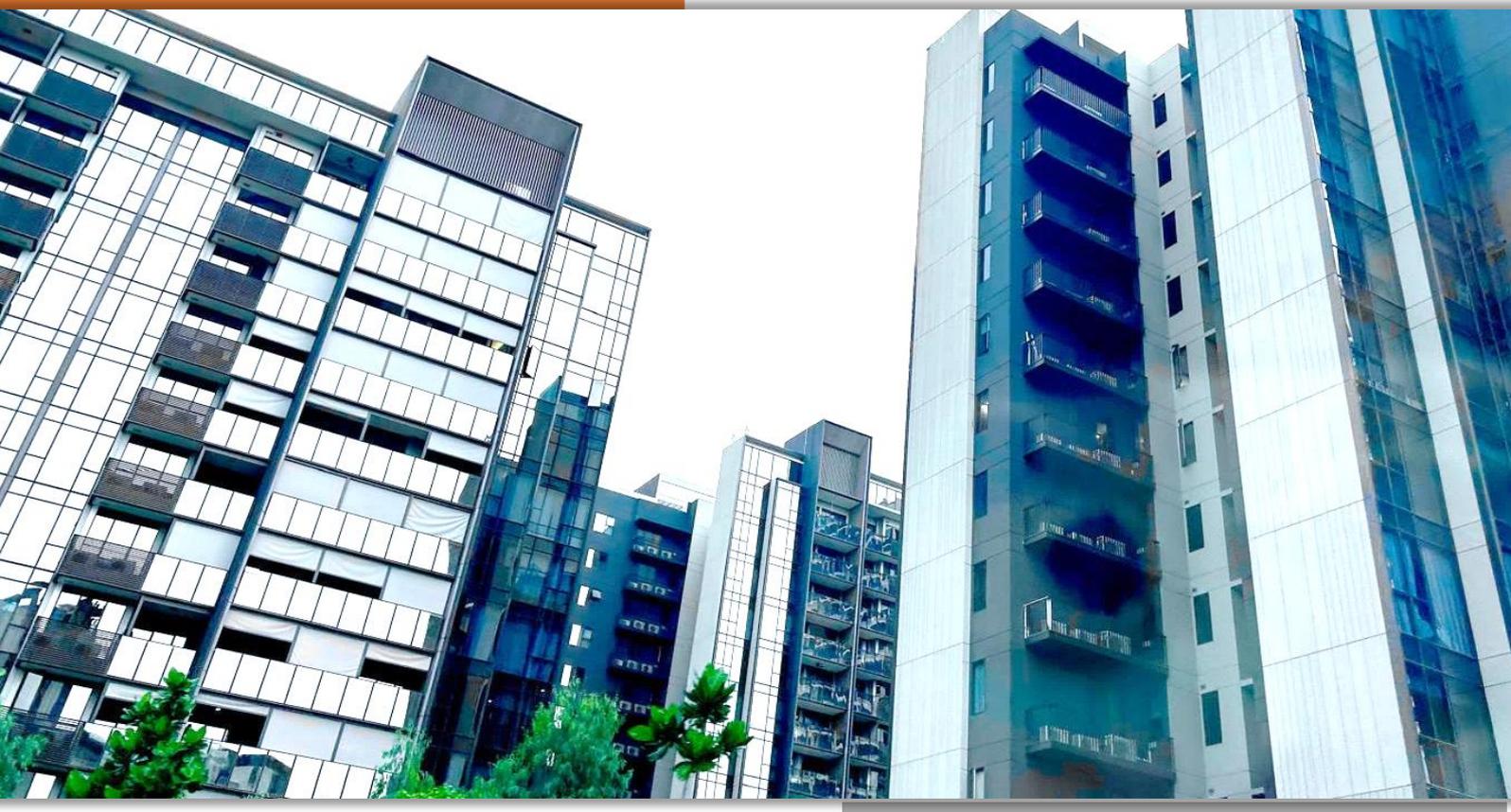


私人住宅租金反弹； 组屋租赁量下降

2024 年第三季度私人住宅与组屋租赁趋势



橙易照片，由实习生 Clara Grace Lim ZY 拍摄

2024 年第三季度，私人住宅租赁市场有所改善，租金回升。相比之下，组屋租赁市场在同期需求出现下降。





橙易照片，由实习生 Clara Grace Lim ZY 拍摄

私人住宅租赁市场

私人住宅租赁市场迎来转机，租金在六个多月后首次回升。根据市区重建局（URA）租赁指数，整体租金上涨了 0.8%，此前 2024 年第一季度和第二季度分别下降了 1.9% 和 0.8%。这是自 2023 年第三季度租金上涨 0.8% 以来的首次回升（图 1）。

2024 年前三季度，整体租金下降了 1.9%，与 2023 年同期强劲的 11.1% 增长形成鲜明对比。

按市场细分来看，2024 年第三季度，位于核心中央区（CCR）的公寓租金环比下降了 1.6%。相反，位于市区边缘的其他中央区（RCR）公寓租金环比上涨了 1.7%，而中央区以外（OCR）公寓租金环比上涨了 2.2%（图 2）。

今年下半年，租赁市场与之前的季度出现显著变化。此前，私人住宅租赁市场受到 2022 年和 2023 年大量竣工私人住宅供应的影响，导致市场承压。

图 1：整体私宅租金环比上涨 0.8%

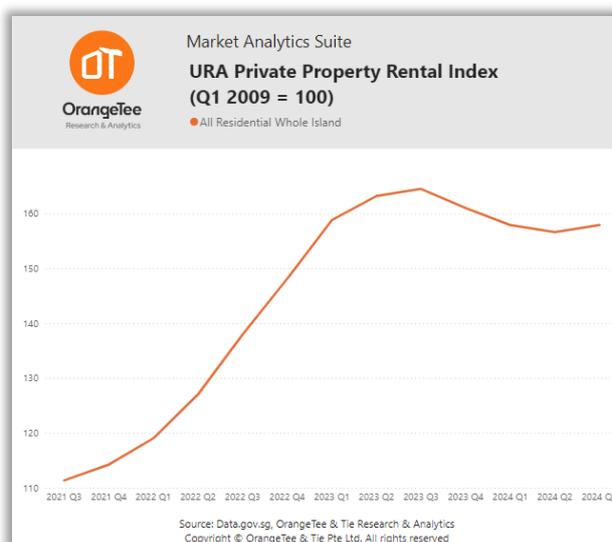


图 2：其他中央区和中央区以外公寓租金上涨

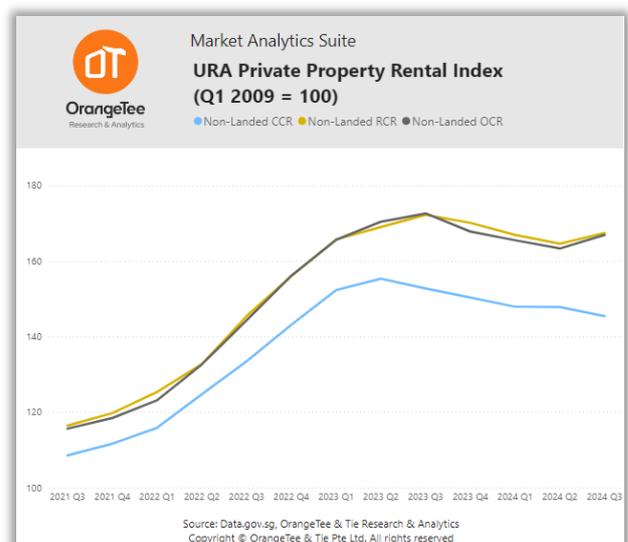


图 3：租赁交易大幅增加

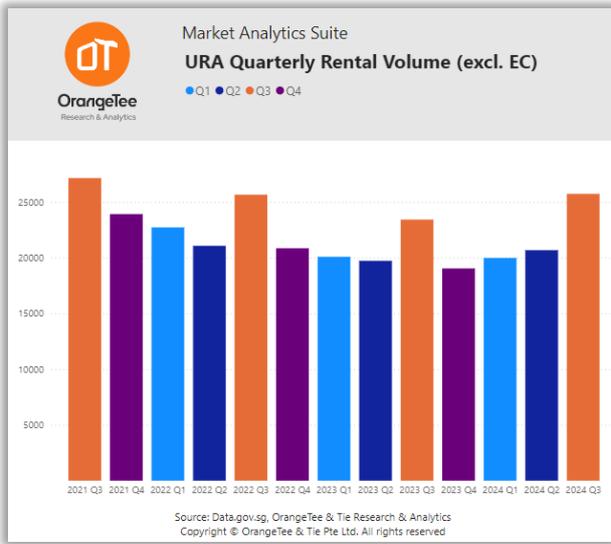
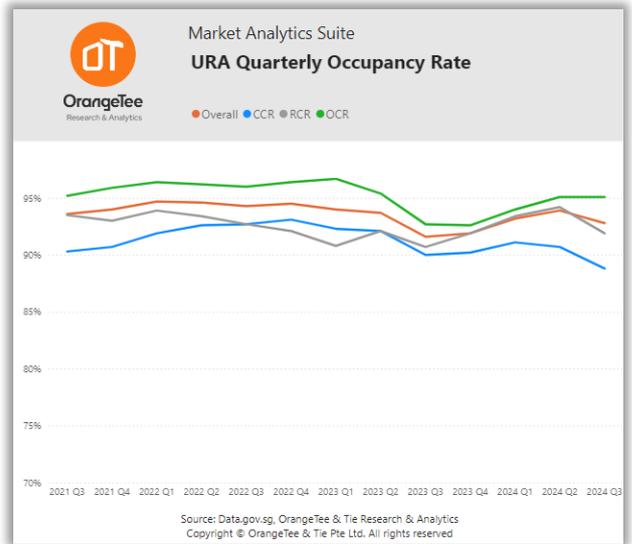


图 4：整体入住率略微下降至 92.8%



此外，由于较高的商业成本，跨国公司（MNC）面临重组或调整，国内需求大幅收缩，这导致租赁需求下降，并对租金造成下行压力。

由于租金更具吸引力，一些租户从公共住房转向私人住宅市场。此外，随着经济改善、就业前景更加乐观以及利率下降，许多公司开始增加员工人数并扩展业务，以抓住这一有利机会。

就业扩张得到了新加坡统计局数据的支持，数据显示，非居民人口从 2023 年 6 月的 177 万增加至 2024 年 6 月的 186 万，增长了 5%。与此同时，永久居民（PR）人口也增长了 1.2%，在 2024 年 6 月达到了 544,900 人。

因此，根据 URA Realis 数据，租赁交易量从 2024 年第二季度的 20,676 单位增加至第三季度的 25,731 单位，增长了 24.4%（图 3）。然而，入住率在 2024 年第三季度下降至 92.8%（图 4）。

我们预计 2024 年全年租金可能下降最多 3%，这一变化与 2023 年 8.7% 的增长和 2022 年 29.7% 的上涨形成对比（表 1）。今年将有约 85,000 至 88,000 个单位的私人住宅出租，超过 2023 年的 82,268 单位，但低于 2022 年的 90,291 单位。

表 1：私人住宅租赁市场预测

指标	2021	2022	2023	2024 年 第二季度	2024 年 第三季度	2024 年 第一至 三季度	2024 年预测
租赁							
URA 租赁指数	9.9%	29.7%	8.7%	-0.8%	0.8%	-1.9%	-3% - 1%
租赁交易量 (单位)	98,604	90,291	82,268	20,676	25,731	66,388	85,000 - 88,000

资料来源：市区重建局，橙易研究与咨询部

2024 年第一至三季度最受欢迎公寓 (最高租赁交易)

项目名称	地址	总交易量	每月 租金中位数 (新元) (1 卧)	每月 租金中位数 (新元) (2 卧)	每月 租金中位数 (新元) (3 卧)
核心中央区 (CCR)					
THE SAIL @ MARINA BAY	MARINA BOULEVARD	403	\$4,350	\$6,300	\$8,200
MARINA ONE RESIDENCES	MARINA WAY	377	\$4,700	\$7,300	\$10,525
THE M	MIDDLE ROAD	344	\$4,000	\$5,000	\$4,300
D'LEEDON	LEEDON HEIGHTS	330	\$3,800	\$5,200	\$7,200
LEEDON GREEN	LEEDON HEIGHTS	305	\$3,650	\$4,200	\$6,500
DUO RESIDENCES	FRASER STREET	261	\$4,600	\$6,800	\$9,550
ICON	GOPENG STREET	254	\$4,100	\$6,000	NA
V ON SHENTON	SHENTON WAY	196	\$4,450	\$6,200	\$8,200
其他中央区 (RCR)					
NORMANTON PARK	NORMANTON PARK	730	\$3,250	\$4,000	\$5,200
STIRLING RESIDENCES	STIRLING ROAD	368	\$3,800	\$4,500	\$6,800
CITY SQUARE RESIDENCES	KITCHENER LINK	282	\$3,500	\$4,400	\$5,750
AVENUE SOUTH RESIDENCE	SILAT AVENUE	251	\$3,600	\$4,300	\$5,950
COMMONWEALTH TOWERS	COMMONWEALTH AVENUE	250	\$3,400	\$4,700	\$6,300
REFLECTIONS AT KEPPEL BAY	KEPPEL BAY VIEW	249	\$4,700	\$5,675	\$8,200
PARK COLONIAL	WOODLEIGH LANE	248	\$3,300	\$4,300	\$6,500
AMBER PARK	AMBER GARDENS	233	\$3,500	\$4,750	\$7,000
中央区以外 (OCR)					
TREASURE AT TAMPINES	TAMPINES LANE	491	\$2,650	\$3,200	\$4,300
PARC CLEMATIS	JALAN LEMPENG	377	\$3,175	\$4,000	\$5,300
J GATEWAY	GATEWAY DRIVE	278	\$3,500	\$4,500	\$5,700
WATERTOWN	PUNGGOL CENTRAL	265	\$3,000	\$4,000	\$5,250
PARC RIVIERA	WEST COAST VALE	255	\$3,000	\$3,700	\$5,100
THE FLORENCE RESIDENCES	HOUGANG AVENUE	249	\$2,800	\$3,400	\$4,325
BAYSHORE PARK	BAYSHORE ROAD	223	\$3,000	\$3,600	\$4,400
SENGKANG GRAND RESIDENCES	COMPASSVALE BOW	212	\$3,000	\$3,650	\$4,500

资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部

组屋租赁市场

组屋租赁市场与私人住宅市场呈现出相反的趋势，需求出现了一些疲软迹象。

2024 年第三季度的组屋租赁数据显示，批准租赁组屋的申请量下降了 4.6%，从 2024 年第二季度的 9,554 单位减少至第三季度的 9,118 单位（图 5）。

第三季度租赁交易量的下降在预期范围内，类似于往年出现的下行趋势。通常，租赁活动在下半年会放缓，尤其是在年末假期期间。

此外，一些租户可能转向了私人住宅租赁市场，因为私人住宅租金变得更加具有竞争力。

根据 SRX-99.co 组屋租金指数，2024 年第三季度组屋租金增长了 1%，较 2024 年第二季度的 0.5% 增长速度更快（图 6）。



橙易照片，由实习生 Colin Chang 拍摄

图 5：2024 年第三季度租赁申请批准量下降

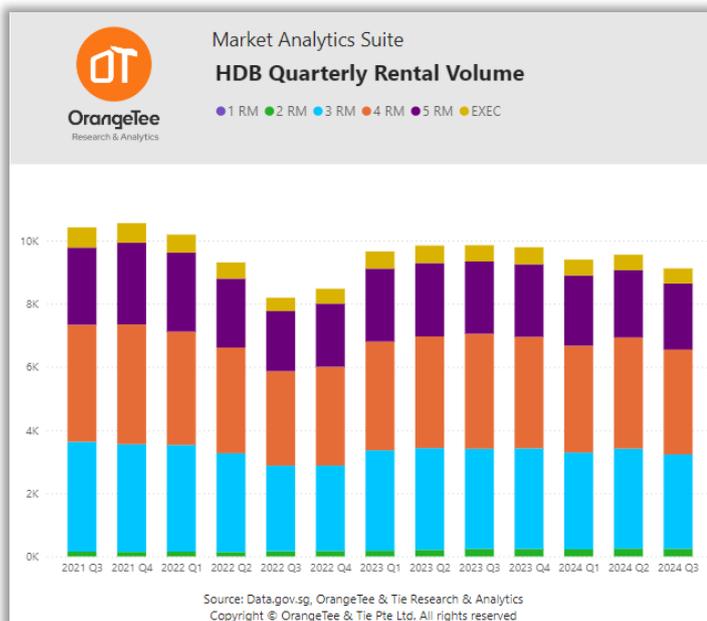


图 6：2024 年第三季度组屋租金增长了 1%

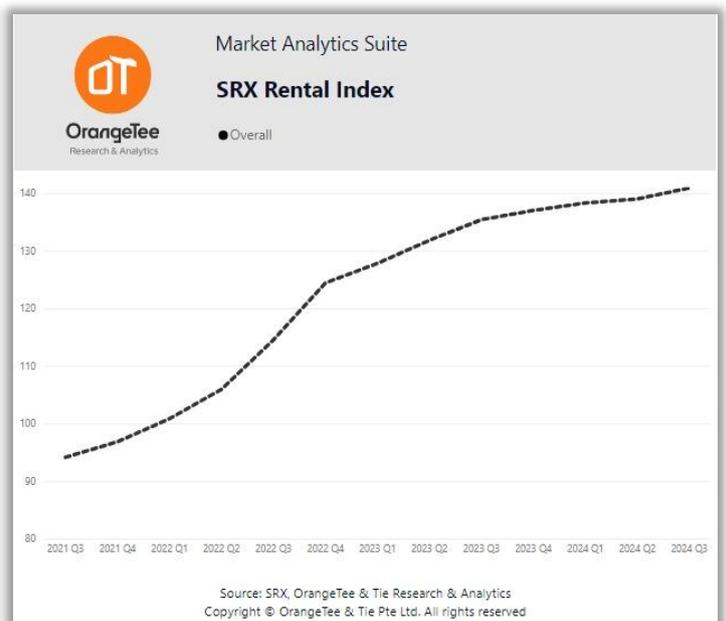


表 2：组屋租赁市场预测

指标	2021	2022	2023	2024 年 第二季 度	2024 年 第三季 度	2024 年 第一至 三季度	2024 年预测
租赁							
租金变化 (SRX-99.co)	7.0%	28.5%	10.1%	0.5%	1.0%	2.5%	2% - 3%
组屋租赁申请	42,623	36,166	39,138	9,554	9,118	28,070	36,500 - 38,000

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

随着私宅租金趋缓，我们预计部分需求将从组屋市场转移至私人住宅市场。此外，组屋租赁需求可能会在年末假期期间放缓。然而，有限的库存可能会减缓租金价格的调整。因此，预计 2024 年全年组屋租金将温和增长 2%至 3%，相较于 2023 年 10.1%的增长和 2022 年 28.5%的增长有所放缓（表 2）。租赁交易量可能会减少至 36,500 至 38,000 单位，低于 2023 年的 39,138 单位。



橙易照片，由实习生 Nicholas Khoo 拍摄

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/>

Uncovering Trends Through Data Analytics+

