

私人租金预计将延续复苏势头； 组屋租金则呈温和增长态势

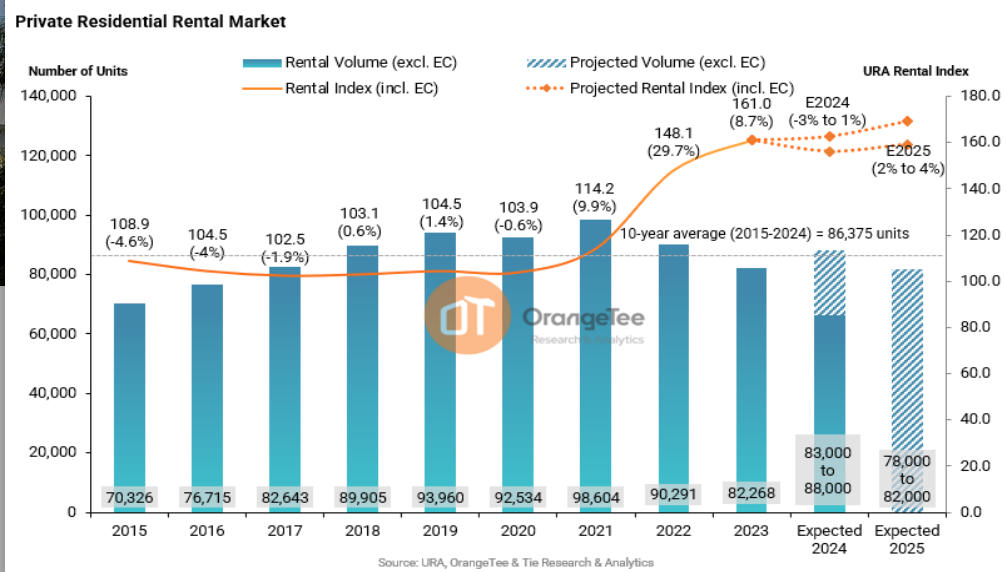
2025 年私人住宅与组屋租赁市场展望



橙易照片，由实习生 Clara Grace Lim ZY 拍摄

经过长期下滑，私人住宅租赁市场已触底，并在 2024 年第三季度迎来温和复苏。预计租金回升将延续至 2025 年。受限的供应将推动组屋租金在 2025 年温和增长。

图 1: 市场预测 (私人住宅租赁市场)



橙易照片, 由实习生 Nicholas Khoo 拍摄

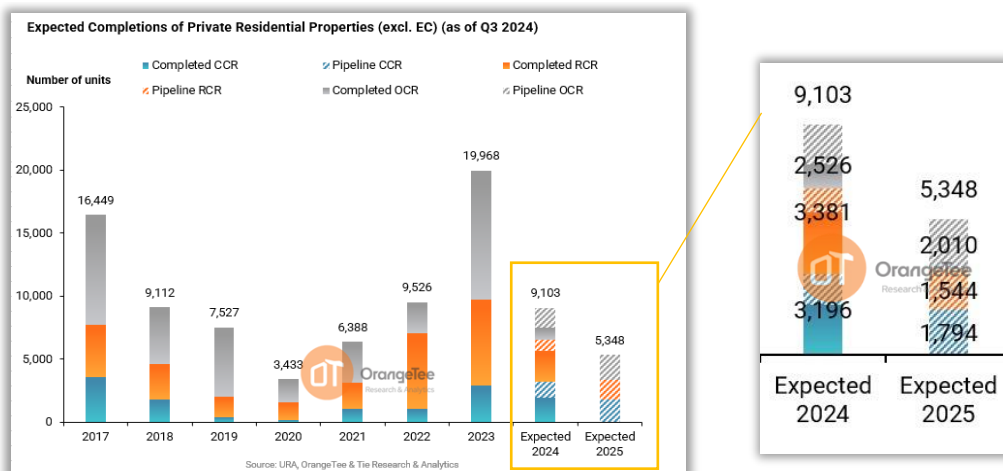
私人住宅租赁

持续至 2025 年, 私人住宅租金预计将继续温和回升

私人住宅租赁市场在经历长时间的下滑后已触底。根据市区重建局 (URA) 租赁指数的数据, 私人住宅租金连续三个季度下跌, 从 2023 年第三季度至 2024 年第二季度累计下降 4.8%。然而, 租金在 2024 年第三季度实现了 0.8% 的温和回升。

值得注意的是, 位于中央区以外 (OCR) 的私人非有地住宅租金在 2024 年第三季度回升幅度最大, 环比增长 2.2%, 此前一个季度下降了 1.3%。位于市市区边缘的其他中央区 (RCR) 租金也有所回升, 环比增长 1.7%, 相比同一时期的 1.4% 的下降有所回升。相反, 位于黄金地段的核心中央区 (CCR) 私人住宅租金依然疲软, 2024 年第三季度下降了 1.6%, 为该地区连续第五个季度下跌, 自 2023 年第二季度以来累计下降幅度达到 6.4%。

图 2: 获得临时入伙准证 (TOP) 的房产数量



资料来源: 市区重建局和橙易研究与咨询部

表 1: 私人住宅租赁市场预测

指标	2021	2022	2023	2024 年预测	2025 年预测
租赁					
市建局租金价格变化 (包括 EC)	9.9%	29.7%	8.7%	-3% - 1%	2% - 4%
租赁成交量 (不包括 EC) (单位)	98,604	90,291	82,268	83,000 - 88,000	78,000 - 82,000

资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部

租金回升预计将延续至 2025 年, 涨幅预计为 2%至 4% (图 1, 表 1)。这一回升将受到宏观经济环境改善、就业增长及租赁库存紧张的推动。根据国际货币基金组织 (IMF) 最新发布的《世界经济展望报告》, 全球经济增长预计将在 2025 年保持稳定, 企业成本有望因利率降低和经济前景改善而下降, 商业情绪将进一步回升。这些因素将促进外籍员工的招聘, 进而推动租赁市场的复苏。

根据市区重建局 (URA) 的估算, 私人住宅完工量预计将继续下降, 从 2024 年的约 9,103 个单位减少至 2025 年的约 5,348 个单位, 远低于 2023 年的 19,968 个单位 (见图 2)。预计到 2025 年, 所有市场细分领域的租金将实现增长, 这一趋势主要受到与往年相比预期完工量大幅减少的推动。特别是市区以外和市区边缘地区, 因这些区域供应的下降更加显著, 预计租金将出现更为明显的上涨。

例如, 约 2,010 个位于中央区以外 (OCR) 的私人住宅 (不包括执行共管公寓) 预计将在 2025 年获得临时入伙准证 (TOP), 这一数字较 2015 至 2024 年 10 年平均值 6,444 个单位下降 68.8%, 进一步加剧供应紧张。类似地, 在其他中央区 (RCR), 预计 2025 年将完工 1,544 个住宅单位, 较过去 10 年平均值 3,777 个单位下降 59.1%。至于核心中央区 (CCR), 预计将完工 1,794 个单位, 接近过去 10 年平均值 1,907 个单位。

表 2: 预计将在 2025 年获得临时入伙准证 (TOP) 的私人发展项目 (包括执行共管公寓)

项目名称	单位数量	推出年份	区域	地址
核心中央区 (CCR)				
MIDTOWN MODERN	558	2021	7	Tan Quee Lan Street
PERFECT TEN	230	2021	10	Bukit Timah Road
KLIMT CAIRNHILL	138	2021	9	Cairnhill Road
PEAK RESIDENCE	90	2021	11	Thomson Road
NEU AT NOVENA	87	2019	11	Moulmein Rise
PARK NOVA	54	2021	10	Tomlinson Road
其他中央区 (RCR)				
PENROSE	566	2020	14	Sims Drive
THE LANDMARK	396	2020	3	Chin Swee Road
LIV @ MB	298	2022	15	Arthur Road
VERTICUS	162	2020	12	Jalan Kemaman
THE LINQ @ BEAUTY WORLD	120	2020	21	Upper Bukit Timah Road
中央区以外 (OCR)				
KI RESIDENCES AT BROOKVALE	660	2020	21	Brookvale Drive
THE COMMODORE	219	2021	27	Canberra Drive
PHOENIX RESIDENCES	74	2020	23	Phoenix Avenue

资料来源: 市区重建局, 99.co, 橙易研究与咨询部

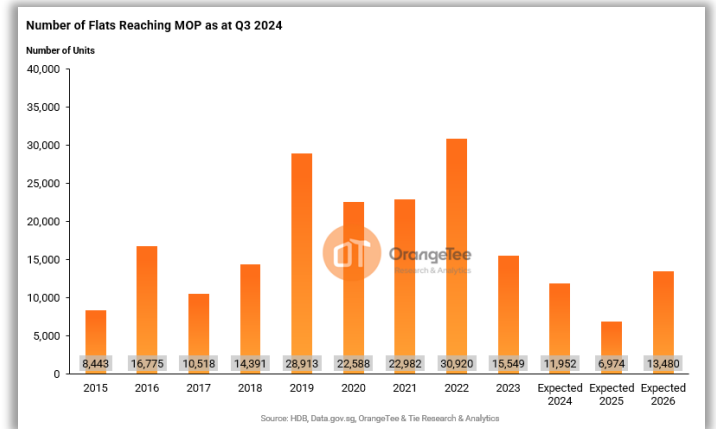
组屋租赁

随着成交量趋于稳定，租金价格呈现温和和上涨

预计 2025 年组屋租金将温和上涨，这主要受限于可供出租的完工组屋供应减少。

这是因为，私人租赁市场的租金下降，以及私人住宅业主更愿意协商租赁条款，使得越来越多的租户从公共住房市场转向私人市场，这可能会影响组屋租金的增长。

图 3：截至 2024 年第三季度达到最低居住年限（MOP）的组屋数

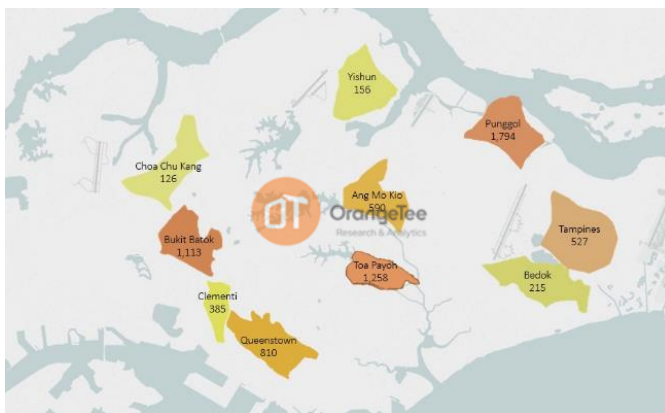


另一方面，达到五年最低居住年限（MOP）的组屋数量预计将在 2025 年降至 10 年来的最低点，只有 6,974 个单位，较 2024 年的 11,952 个单位和 2023 年的 15,549 个单位大幅下降（图 3）。因此，随着符合 MOP 的组屋减少，租赁市场上可供出租的组屋数量也将减少，导致租赁交易数量减少。

相反，市区以外的私人住宅和更大组屋单位之间的租金差距正在缩小，促使许多租户转向租赁公寓。例如，2024 年 10 月，中央区以外（OCR）非有地私人住宅的中位租金降至每月 3,700 新元，仅比同一时期五房或更大单位的 3,500 新元高 200 新元。如此小的租金差距使得租赁公寓成为越来越多租户的首选，特别是对于那些希望享有更多隐私并能享受优质设施的租户。

明年，私人住宅和组屋之间的租金差距可能会趋于稳定。2025 年，中央区以外（OCR）完成的私人住宅供应将大幅减少；与此同时，达到最低居住年限（MOP）的五房及更大单位也预计将下降。因此，二者之间的租金差距可能不会发生太大变化。然而，若租户经济条件允许，仍有部分租户可能会从组屋转向租赁私人住宅。

图 4：2025 年达到最低居住年限（MOP）的组屋（按住宅区区分）



市镇	单位数量
榜鹅	1794
大巴窑	1258
武吉巴督	1113
女皇镇	810
宏茂桥	590
淡滨尼	527
金文泰	385
勿洛	215
义顺	156
蔡厝港	126

资料来源：建屋发展局, Data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

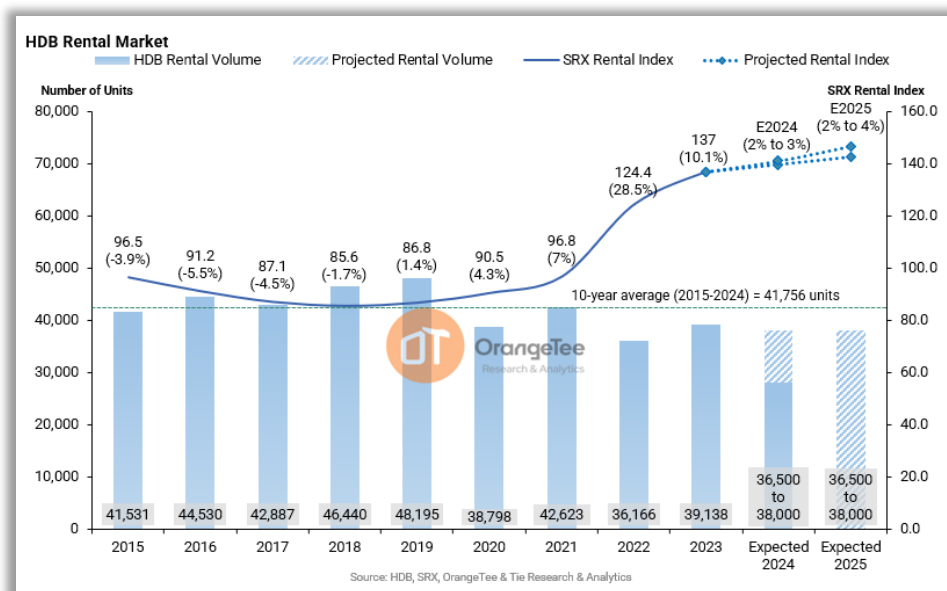
表 3：组屋租赁市场预测

指标	2021	2022	2023	2024 年预测	2025 年预测
租赁					
租金变化 (SRX-99.co)	7.0%	28.5%	10.1%	2% - 3%	2% - 4%
组屋租赁申请	42,623	36,166	39,138	36,500 - 38,000	36,500 - 38,000

资料来源：Data.gov.sg, 建屋发展局, 新加坡房地产联合交易网, 橙易研究与咨询部

预计 2025 年组屋租金将温和上涨 2%至 4%，与 2024 年预计的 2%至 3%的增长率相似（图 5 和表 3）。我们预计 2024 年和 2025 年的组屋租赁量将保持稳定，介于 36,500 至 38,000 个单位之间，但低于 2023 年租赁的 39,138 个单位，主要由于达到最低居住年限（MOP）的组屋数量减少。

图 5：市场预测（组屋租赁市场）



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.