

俞秋贤 主编

2022年7月至9月/系列U 102

持续20年的新闻通讯

Ginza Real Estate Top Awards
Charles Yue
Top Lister (Most Exclusive Listings)
(2002/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17)
Top Producer (Commercial Property)
(2002/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17)
Top Producer (Overall) 2016

Charles Yue H/p: 9673 6477
39th Anniversary in Real Estate
1983 To 2022

(A). 租赁市场。

在宣布新加坡将在2022年三月放宽边境管制和流动限制后，市场上出现了商业活动和购物者流量将得到改善的繁荣景象。

的确，进出新加坡的旅客有很大的改善。货币兑换、食品和饮料店、美容美发和时装零售商等行业的业务都有改善。

有更多的商店被出租，特别是那些有水供应的店铺。许多年轻人或年轻的新企业家寻找商店，以实现他们的经济独立的理想，而不是去找工作。

由于Covid-19大流行病压制了商业活动，以及最近高通胀导致的生活成本，新租出的店铺租金和续租的租金都有所提高。

但是，零售业也有一些挑战，比如最近影响股票和加密货币投资的熊市。人们不再热衷于购买豪华的二手手表和包包，而是将其卖出，以套取现金，或用于日常生活开支。

过去两年的Covid-19限制造就了新的习惯，许多美发厅和美容店痛苦地发现，他们的老顾客不再来光顾他们的店。人们在家里工作，不一定要保持时髦的外表，而是走到附近的商店去打扮自己，费用便宜得多，消费预算也低。

缺少人手是一个大问题，因为外国工人回去与他们的家庭成员和亲人团聚。他们可能会在家乡停留一段时间，或者选择在自己的国家从事新的工作，以便更接近他们的家人。本地人不接受这样的工作，因为收入不够体面，也无法维持新加坡的高生活成本。

随着马来西亚边境和其他国家的开放，没有复杂和无意义的Covid-19限制，当地人正在旅行，以利用较低的成本，并寻求安慰和暂时的喘息，从过去Covid-19的团规则。这些外流的海外旅行导致了零售业的资金外流，至少在一段时间内，直到他们的“报复性消费”被耗光殆尽。

(B). 销售市场。

销售市场的积极因素是：

(1). 随着Covid-19限制的开放，更多的旅游和零售活动将带来更多的商业收入，所以商铺的租金和销售价格应该向上调整。这些将弥补低迷的租金收入和政府规定的租金减免和暂停措施。

(2). 持续的高通胀和高利率也要求通胀挂钩，将高成本转嫁给消费者和租户，因为几乎所有类型的成本都上升了。

(3). 由于额外的买方印花税（ABSD），一些住宅物业买家正在考虑购买商业物业。如果一个新加坡公民想购买第二套住宅物业，17%的额外印花税是一笔不小的开支。

(4). 零售店的供应量一直在减少，因为迫在眉睫的整体销售将减少供应。新的业主-开发商也不会出售分层产权单位，因为开发商需要有良好的管理控制以维持成功的零售业务。政府的新规定也迫使他们在中央商务区、乌节路或主要道路的某些走廊等重要区域出售新的零售分层单位。

但是，也有一些迫在眉睫的负面因素会影响商店的销售。

(1). 美国联邦储备委员会诱导的利率将意味着新老业主的借贷成本将上升。除非买家以全部现金支付房产，否则2022年和2023年的贷款分期付款将越来越高。总收益率将下降，在扣除贷款分期付款、房产税、维修费和其他杂费后，现金流可能变为负数。

(2). 在新加坡，人们的生活已经越来越困难，生活成本将越来越高，不平等正在加深。人们可能会削减和放弃消费者的自由裁量权，甚至消费主食的商品和服务。有传言说，即将到来的经济衰退可能首先由美国引发，然后在未来一两年内扩散到全世界。

(3). 随着总收益率的下降，买家不得不通过杠杆来获得贷款，他们将期望投资回报和收益率上升。商铺的价格可能需要同步下降，以吸引买家对出售的商铺承担风险。除非出现市场平衡，否则销售量可能很少，一些买家会等待更合理的投资回报。

市场力量正在快速互动，不断的冲突因素可能导致人们坐立不安。在不确定的时期，“现金为王”，等待一个明显和清晰的结果。

为了业主的利益，他们可以与我们联系，查询最新售出的商铺的价格，以便业主能够了解不断变化的市场情况。您也可以拨打我们的电话HP 96736477，让我们对您的房产的租售价值提出意见。

Charles Yue H/p: 9673 6477
www.fareast-plaza.com
Email: cych2008@singnet.com.sg
FAX: 6732 5132



谷歌翻译 (Goggle translate)

扫描了解更多信息