

俞秋贤 主编

2024 年 1 月至 3 月 / 系列 W106

持续 23 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
41th Anniversary in Real Estate
1983 To 2024

(A) 租赁市场。

我们对远东商业中心的租户进行了各种走访调查。大多数人表示，与 2022 年相比，他们的营业额有所下降。新加坡于 2022 年 4 月取消 COVID-19 旅行限制。旅行、零售和餐饮活动中的“报复性消费”，需求激增。然而，到了 2023 年，购买热潮已经放缓并减弱。

一些原因是：

(1). 利率和通货膨胀的持续上升导致贷款偿债能力增加，从而削弱了借款人优先考虑家庭需求的支出能力。

(我们希望美联储 2024 年降息的最新公告能够引发需求)。

(2)。商品和服务的高通胀成本，尤其是食品价格，导致零售商的收入下降。这对零售商和租户支付租金的能力提出了挑战。

(3) 新加坡的生活成本越来越高，当地人试图通过出国（尤其是穿越到新山）消费和利用电子商务获得大幅折扣来寻求价值提升。

(4) 随着中国于 2023 年初重新开放，中国游客购买品牌商品、入住优质酒店、在餐饮店就餐，预计整个东南亚将受到提振。这种预测并没有成为现实，事实上中国有许多严重的内部问题，可能需要数年时间才能解决！

新加坡政府已安排与中国实行 30 天免签互惠移民政策，并将于 2024 年初实施。除非产生一些负面社会影响，我们希望这一积极影响将增加中国游客到购物中心的人流量，增加到访新加坡的客流量。零售商、酒店和娱乐场所，并增加餐饮业务营业额。

虽然零售业景气黯淡，但远东商业中心及幸运中心的大部分商铺均已出租，预计租金将进一步上涨。

房东不妨致电 HP 96736477，了解这种不断变化的情况对他们有何影响，或了解其房产的最新市场租金意见。

(B) 销售市场。

2023 年商店销售交易量减少。原因包括：

1) 利率较高。2022 年初以来，美联储利率逐步上调，影响了全球大部分利率。较高的利率意味着需要更多的钱来支付或偿还贷款。如果收益率较低，尤其是永久业权房产，借款人将需要掏出现金。这是许多业主/借款人不得不出售其房产的一个重要原因，特别是如果他们获得了许多贷款并最大化了杠杆。

2) 持有成本。通货膨胀和成本增加了管理房产的持有成本。这些成本包括消费税增加、财产税、维护费、人力短缺和不断上涨的人工费、杂费和不可预见的费用。

3) 由于高通胀以及商品和服务成本尤其是食品价格的上涨，消费者减少了消费。零售商的利润率和销售总额较低。当零售市场困难时，会影响租户支付租金的能力和恢复租金的意愿。业主可能希望获利或进行其他投资。

出售的原因可能是：

1) 业主的生活方式因年龄、健康、及时分配给后代、或为了实现更高的使命、追求自我实现或改善心理健康而改变。

2) 通过多元化投资流动性更强或易于管理的投资（例如定期存款、债券、单位信托、ETF、房地产投资信托基金和股票市场）来出售以获利。此类金融产品可用于为小额且渐进式经常性的生活开支，以提供资金。（“不要把鸡蛋放在一个篮子里”）。

2023 年 12 月 12 日，有一个特别的消息可能引发一系列乐观情绪和投资趋势。美联储宣布 2023 年 12 月不再加息，2024 年可能进行一系列降息。

人们的反应是争先恐后地购买股票并获得花钱的信心。服务贷款金额将会减少，零售商收入可能会提高。更多的钱将在人民之间流通，财富效应将显现在我们身上，无论贫富。

事实上，预计 2024 年将是更美好、更光明的一年。经济负担将减轻，好心情将会持续很多年。生活将是一场美好的聚会！

业主不妨联系我们查询当前的售价。他们也可能希望致电 HP 96736477，征求我们对其房产出租或出售价值的意见。

祝您和您的家人 2024 年幸福快乐。更多好消息将会到来。别担心，明年会是个好年头。

Charles Yue H/p: 9673 6477

www.fareast-plaza.com

Email: cych2008@gmail.com

FAX: 6732 5132

谷歌翻译 (Google translate)



扫描了解更多信息