

俞秋贤 主编

2024年4月至6月/ 系列 W107

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。

自 2022 年 4 月 Covid-19 疫情解除以来，零售业务一直在逐步改善。

越来越多的人开始花钱，越来越多的游客前来购买他们认为物有所值的商品和服务。

例如，泰勒·斯威夫特 (Taylor Swift) 演唱会吸引了歌迷及其随行家人。许多货币兑换商见证了对 2024 年 3 月活动的高需求。餐饮店和零售商都受益。

然而，新加坡元高汇率、电子商务以及当地人出国（包括新山）“花钱省钱”等问题，令本地零售商面临诸多挑战。

有评论称，新加坡人只有到海外发展中的国家消费时才会感到富有。通过花更多的钱，他们可以节省更多的钱。事实上，他们花了几周的时间煞费苦心地计划购买比在新加坡能买到的东西更划算的东西。离岸和电子商务零售支出确实对当地零售商产生了影响，因为当地零售商面临人力短缺和运营成本高昂的问题。

从泰勒·斯威夫特 (Taylor Swift) 演唱会中汲取的智慧，新加坡能否在效率、安全、增值服务、良好的交通基础设施和增强情绪的体验方面提供最佳价值，成为一个必须购物的地方？由于新加坡的物价只比本国贵“10%至 20%”，潜在游客会来新加坡吗？新加坡的相关利益相关者能否重复“泰勒·斯威夫特效应”，而不被我们的东南亚邻国视为垄断、狡猾或掠夺性？需要做很多工作才能达到吸引当地人和游客来这里购物的平衡。

业主不妨致电 HP 96736477，了解不断变化的市场形势对他们的影响，或了解其房产的最新市场租金意见。

(二) 销售市场。

许多潜在买家认为利率应该很快就会下降，从而使偿债成本变得可以接受。预计未来三年利率将继续下降，而租金将因供需动态而上涨。但目前利率“长期偏高”，短期内，潜在买家/现有借款人或再融资的业主将发现更加困难，因为他们需要预先掏出现金来偿还贷款。购买房地产可能会面临失去初始资本或在价格下跌时最终负债（负资产）的风险。但这种可能性要低得多，因为零售地产在 2014 年达到顶峰，现在又显示出复苏的迹象。虽然租金可能大幅下降，但

在 Covid-19 大流行之后，租金因市场力量和政府干预而受到抑制，目前正在逐步恢复。那时的生活很艰难，行动受到限制，强制戴口罩。许多人意识到，当一个人被困在没有朋友和熟人的孤立环境中时，心理健康同样重要。

业主可能会重新考虑出售以获利的可能性或计划他们的生活方式要求。

出售原因：

1) 金融的层面。

与缓慢或少量的租金收入相比，该房产可能已经升值了许多倍，并准备好获利了结。通过大额销售，大多数人生愿景都可以实现或问题得到解决。可以启动再投资或投资组合多元化，以尽量减少风险冲击。

（不要把所有鸡蛋放在同一个篮子里）。

2) 退休或生活方式的改变。

许多新加坡人或业主可能“资产丰富但现金匮乏”。通过出售，业主可以获得大量现金用于改变生活方式。生活成本不断上升，需要更多现金用于健康、旅行、休闲或产生更高的被动收入。更高的现金或流动性储蓄可以为个人/退休人士带来舒适感，以实现宁静的生活方式。

3) 税务考虑和持有成本。

当没有更多贷款时，房东需要就租金收入缴纳所得税。再加上不断上涨的房产税、维护费和其他杂费，与生活成本相比，收取的总租金显得微不足道，而生活成本只会进一步上涨。当租金经常延迟支付或需要采取法律或执法行动来纠正违约行为时，租赁问题或与租户的摩擦可能会增加日常压力。

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。

Charles Yue H/p: 9673 6477

www.fareast-plaza.com

Email: cych2008@gmail.com



谷歌翻译 (Goggle translate)

扫描了解更多信息