

CBRE

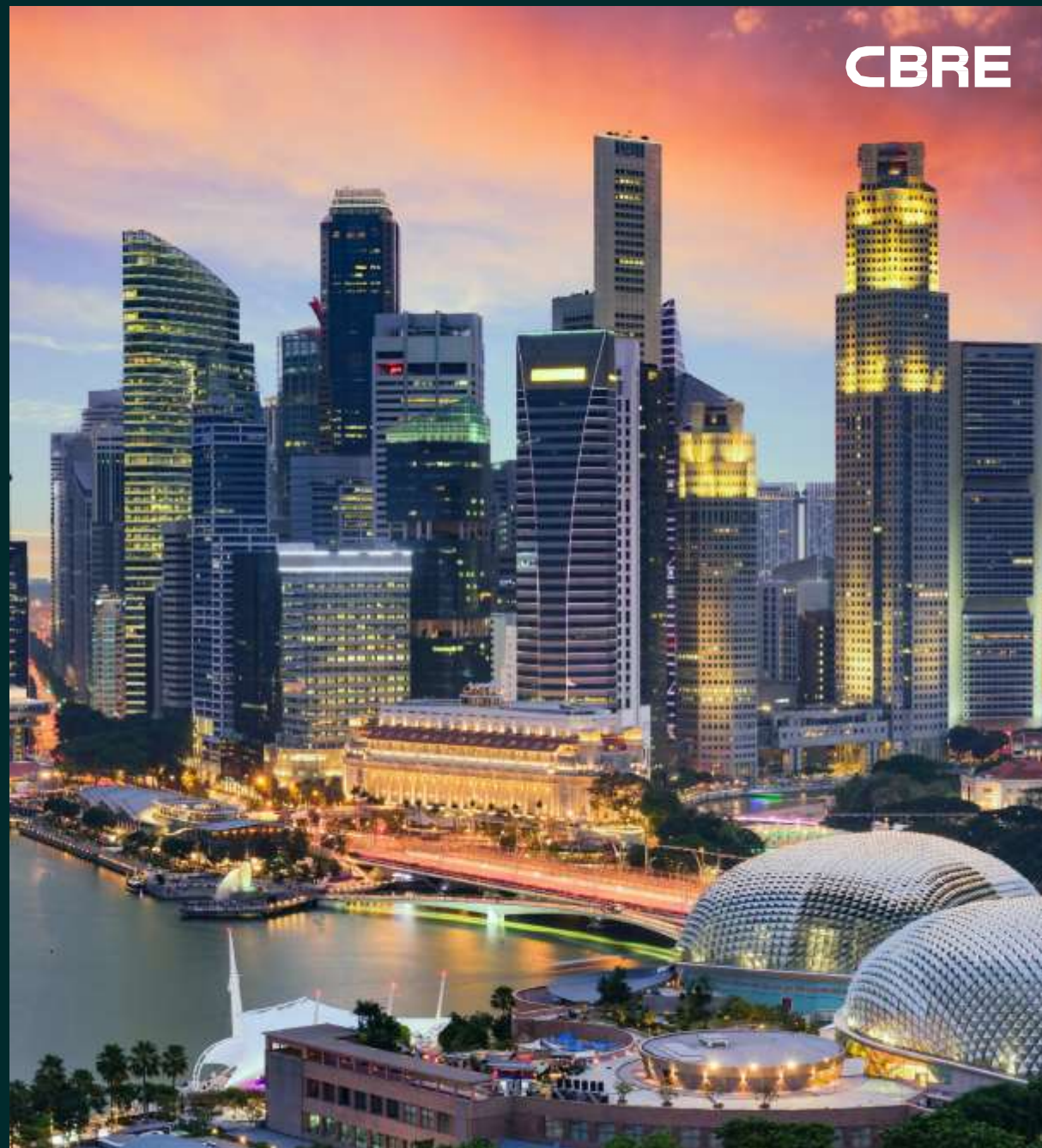
塑造韧性

# 2024年 新加坡 房地产 市场展望

报告

应对逆风与机遇

世邦魏理仕  
新加坡研究部  
2024年1月



# 2024年 新加坡 房地产市场展望

应对逆风与机遇

## 宏观经济



2024年GDP预计增长1-3%，高于2023年1.2%的同比增长。

通胀预计在2024年回落至2.5-3.5%，其中考虑了消费税上调1个百分点的影响。

美国利率可能在2024年中期开始下降。预计新加坡的国内利率将沿着类似的轨迹走向。

## 零售物业



持续的挑战可能限制零售商的扩张需求。

旅游业的复苏和低于历史平均水平的未来供应将支持零售租金，乌节路和市政厅/滨海中心地区将表现优于其他细分市场。

## 写字楼



在科技不确定性的背景下，多元化的租赁需求将继续存在。

2024年供应增加，租金增长适度。

随着经济强劲复苏和企业恢复信心，预计2024年下半年情绪将回升，公司将重新开始扩张计划。

## 住宅



由于高额的额外买方印花税（ABSD），外国人购房销售将保持低迷。

随着市场消化2023年的峰值竣工量，房价和租金增长预计将趋于稳定，因为市场对高价位的抵抗情绪逐渐上升。

## 一线物流



由于制造商和第三方物流公司（3PL）都优先考虑弹性供应链，这将带动物流物业需求的持续增长。

2024年，制造商将从经济复苏受益，而一些第三方物流公司则会进行整合，租赁需求将更趋于多元化。

## 投资



新加坡将继续保持作为首要投资目的地的地位。

2024年上半年，利率持续高位和收益率差距压缩可能会起到一定影响。下半年，随着利率可能减少和租金市场趋于稳定，投资收购情况有望恢复。

## 新加坡 预测

写字楼租金 ↑ 2 – 3%

一线物流租金 ↑ 6%

零售物业租金 ↑ 3 – 4%

住宅租金 ↑ 3 – 4%

投资体量 ↑ 15%

收益率增加 0-25个基点

# 报告目录

01	<b>宏观经济</b>	<a href="#"><u>04</u></a>
02	<b>写字楼</b>	<a href="#"><u>08</u></a>
03	<b>工业和物流</b>	<a href="#"><u>12</u></a>
04	<b>零售物业</b>	<a href="#"><u>17</u></a>
05	<b>住宅</b>	<a href="#"><u>21</u></a>
06	<b>投资</b>	<a href="#"><u>25</u></a>



01

# 宏观经济

## 逆风

### 01

#### 2024年上半年出口导向型行业的活动疲软

尽管新加坡在2023年成功避免经济衰退，但仍然面临来自主要经济体增长疲软的外部风险。因此，预计2024年上半年出口导向型行业的活动将保持低迷。然而，航空和旅游业的持续复苏以及劳动力市场的韧性将支持旅游、航空和面向消费者相关的行业增长。

## 机遇

### 01

#### 通货膨胀预期缓和

随着供应条件变得更加有利，全球通胀预计将会趋于稳定。与此同时，新加坡元持续强势，将继续缓解部分进口通胀的影响。预计随着劳动力市场逐渐降温，新加坡的人力成本增长速度也将放缓。

### 02

#### 2024年中旬可能开始利率下调

美联储基金利率自2023年7月达到约5.3%的高位后，预计会在2024年中旬开始下调。新加坡的国内利率很大程度上受美国利率影响，可能会出现类似的走势。



## 2024年上半年出口导向型行业的活动疲软

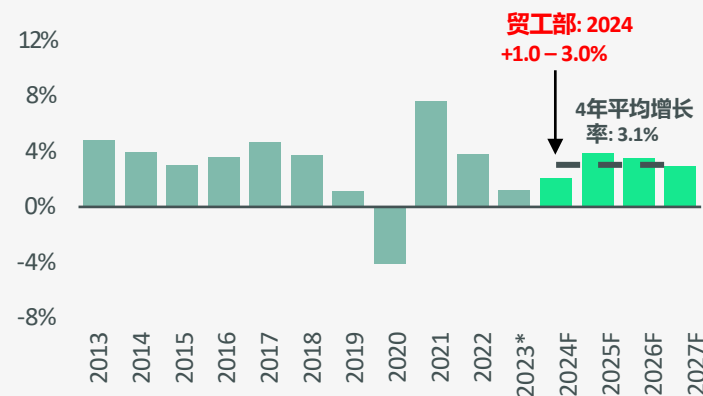
尽管新加坡在2023年成功避免经济衰退，但仍然面临来自主要经济体增长疲软的外部风险。然而，航空旅游业的持续复苏以及劳动力市场的韧性将支持旅游、航空相关和面向消费者的行业增长。

预估数据显示，新加坡经济在2023年同比增长了1.2%，成功避免了经济衰退。2023年GDP增长在很大程度上受航空旅游业的支持，这得益于航空客流和入境游客数量的恢复和增长，这有助于缓冲制造业和贸易相关行业增速放缓的影响。

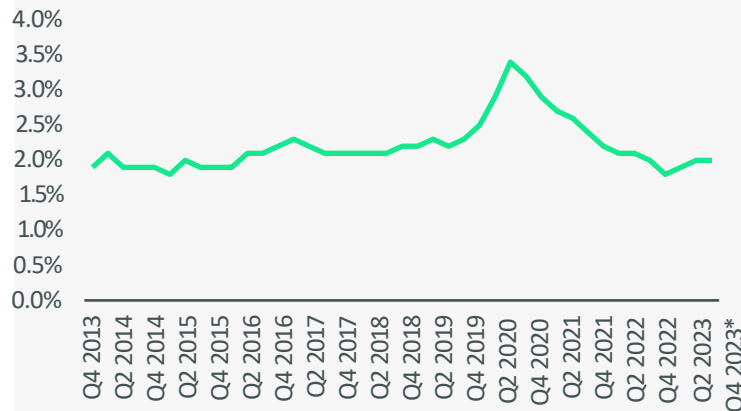
由于美国和欧元区的GDP增长可能在年初由于紧缩的金融条件而保持疲弱，而中国2024年的增长预期也会保持疲软，因此出口导向型行业在2024年上半年的活动预期将保持低迷。然而，由于航空旅行和旅游业的持续复苏以及劳动力市场条件的韧性，旅游、航空相关和面向消费者的行业有望实现增长。

贸工部预测，除非发达经济体核心通胀率上升可能导致央行维持高利率，以及地缘政治紧张局势进一步加剧，否则新加坡经济将在2024年实现1%至3%的增长。

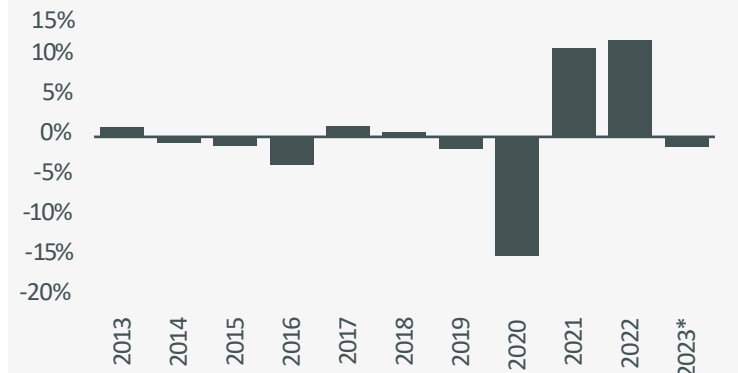
图表1: 经济增长  
实际GDP增长 (以链式计算的新元)



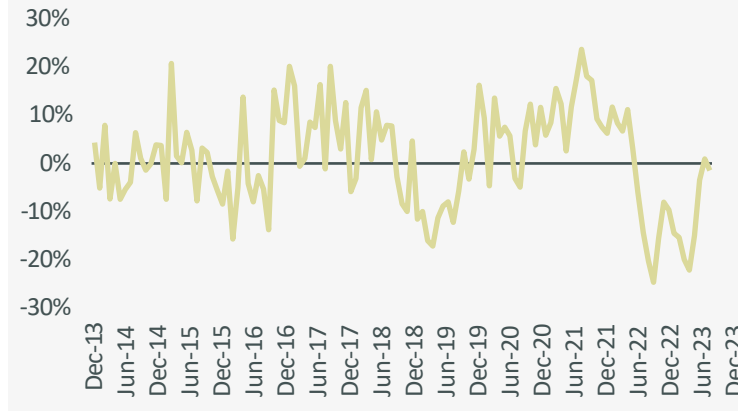
图表3: 劳动力市场状况  
失业率 (季度数据, 经过季节性调整)



图表2: 零售市场势头  
零售销售增长 (以链式计算的实际销售额, 不包括汽车)



图表4: 贸易流动  
非石油国内出口同比增长率 (按月计算)



## 通货膨胀预期缓和

2023年全项物价通胀同比上涨了4.8%，较2022年的6.1%同比增长有所放缓。这主要是由于服务业和私人交通费用上涨，受到度假相关服务和汽车需求的强劲推动，使得企业能够将更高的成本转嫁给消费者。2023年初增值税率上调1个百分点也对通胀产生了影响。

展望未来，随着供应条件变得更加有利，全球通胀预计会趋于缓和。与此同时，新加坡元的强势走势将继续缓解部分进口通胀的影响。预计随着劳动力市场逐渐降温，新加坡的人力成本增长速度也将放缓。

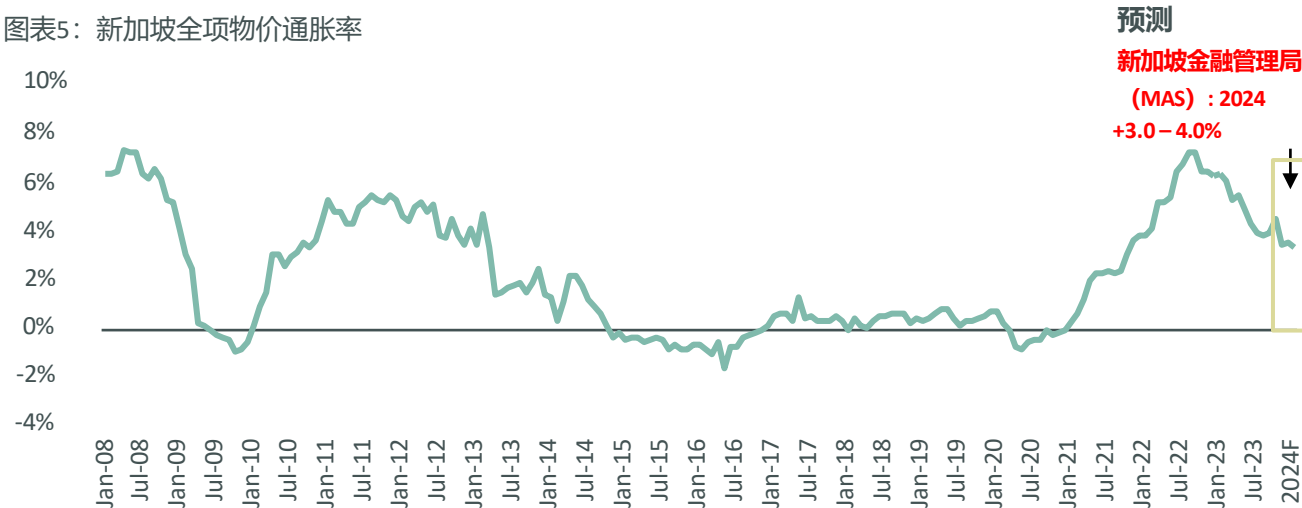
根据新加坡金融管理局 (MAS) 的预测，2024年全年总体通胀率预计在2.5%至3.5%之间，考虑到增值税率上调1个百分点，并排除地缘政治冲突和不利天气条件导致全球大宗商品价格出现新的上行风险以及红海船只遇袭导致运输成本上升的情况。

## 2024年中旬可能开始利率下调

2023年，受乌克兰和俄罗斯冲突等地缘政治紧张局势加剧美国通胀持续等因素影响，美联储虽实施更多加息，但幅度小于2022年的幅度。

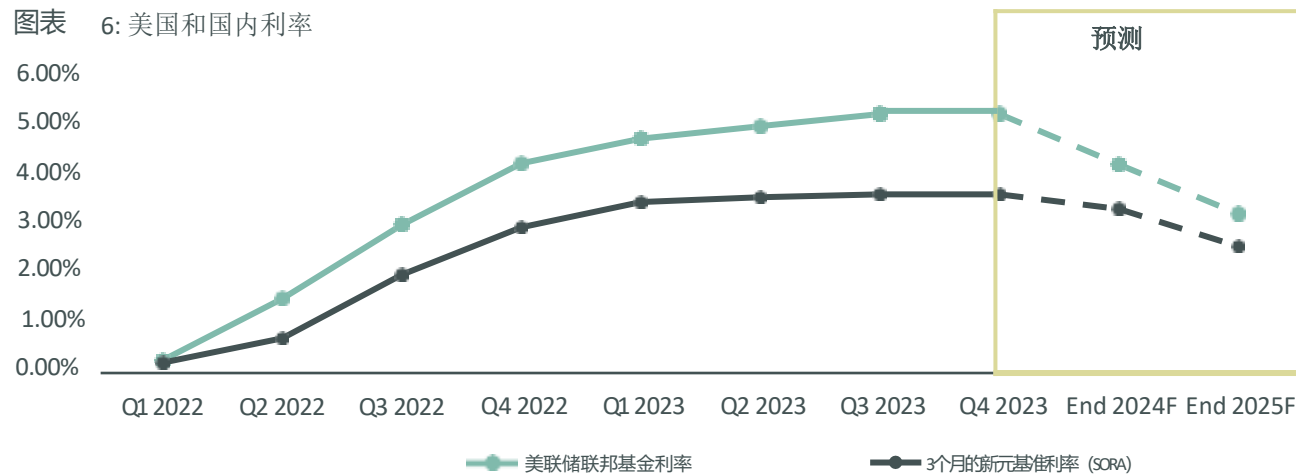
世邦魏理仕 (CBRE) 预计，美联储联邦基金目标利率将在2024年底降低125个基点至4%-4.25%的范围内。预计新加坡的国内利率将出现类似的走势，这将支持商业环境并鼓励投资。到2024年1月，10年期政府债券收益率已从2023年10月的峰值3.5%下降至3%以下。

图表5：新加坡全项物价通胀率



数据来源：新加坡国家统计局 (Singstat)，新加坡金融管理局 (MAS)，2024年1月

图表 6：美国和国内利率



数据来源：世邦魏理仕研究部、牛津经济学 (Oxford Economics)，2024年1月。\*SORA预测由牛津经济学提供。

02

写字楼



# 逆风

## 01

### 2024年上半年科技行业裁员和经济不确定性可能影响需求

可租面积在2023年底达到顶峰后有所缓解。然而，2024年初出现的大规模科技行业裁员，与2022年底至2023年初的情景相似，可能导致2024年可租面积出现再次增加的可能性。当前持续的经济不确定性使得成本控制仍然是租户关注的重点。租户在谨慎管理房地产成本的同时，可能会将重点放在租约续签、同预算搬迁和优化工作场所方面。

## 02

### 供应增加可能会在短期内提高空置率

2024年将有大量新的供应进入市场，再加上2023年各种搬迁活动导致的潜在二手空间的可用性增加。租户有更多选择的情况可能会给入驻率和租金带来压力。尽管如此，预计供应量将从2025年至2027年逐渐减少。租户应该尽快行动，因为在近期内核心中央商务区（一级甲等）市场的选择仍然非常有限。

# 机遇

## 01

### 多样化的需求驱动因素，2024年下半年信心复苏

尽管科技行业的租赁需求在2023年有所下降，但新加坡的办公市场表现依然坚挺，其中包括消费者、私人财富和灵活工作空间等多样化的需求驱动因素。同时，重新开发项目也推动了租户的搬迁。随着利率和通胀压力的缓解、经济的增强以及企业重拾信心进行扩张计划，市场情绪在2024年下半年可能会有所提振。

## 02

### 在追求优质办公场所的背景下，租金增长仍将持续

租户开始强调吸引人才和留住人才，因此重点仍然会放在市中心或主要商务区的甲级办公楼上。新竣工的高品质规格和符合环境、社会和公司治理（ESG）标准的甲级资产也备受青睐。随着追求优质和绿色办公环境的趋势持续发展，世邦魏理仕（CBRE）研究部预计核心中央商务区（甲级）的租金将以适度的2%至3%的速度增长，而乙级租金增速可能会相对滞后。



## 应对科技行业不确定性

由于市场供应紧张、办公室返工率上升和可租面积逐渐减少，2023年的表现超出预期。2023年是自2019年以来连续第四个年度净吸纳量为正的年份，而核心中央商务区（甲级）的空置率从2022年底的4.2%下降至2023年底的3.5%。

虽然与过去几年相比，科技与信息通信技术行业的需求在2023年相对较低，但仍占有所有租赁需求的11%，主要来自游戏、电商和云计算等科技细分领域。

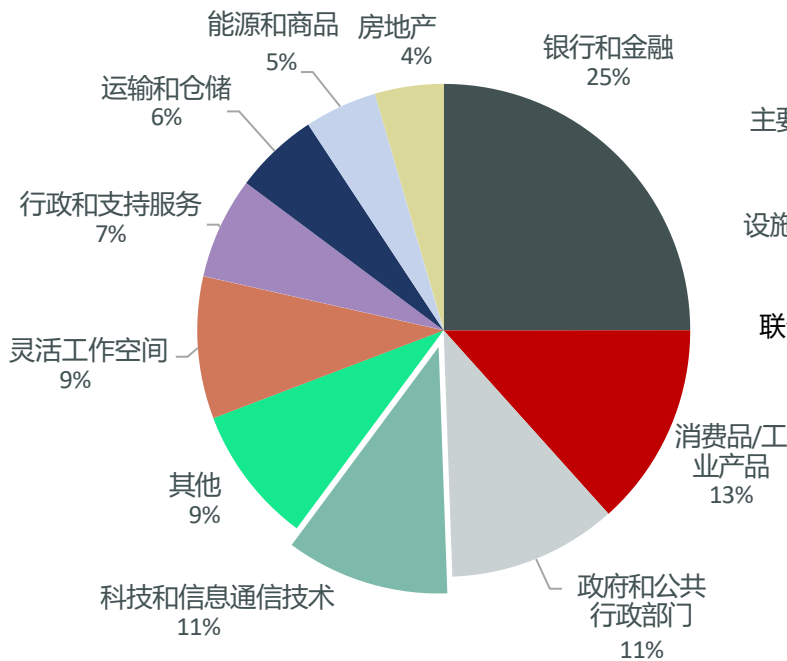
然而，从更审慎的角度看，2024年初出现的大规模科技行业裁员，与上一年的情景相似，可能暗示着一些不确定性，并增加了2024年可租面积再次增加的可能性。尽管如此，涵盖软件和服务、包括人工智能和大数据在内的科技细分领域的企业可能会显示出一些扩张性需求。

## 需求多样化，高质量空间仍是首选

写字楼市场预计将依靠其他多元化行业的韧性，如非银行金融行业（私人财富和资产管理）、消费品、法律与保险业以及政府机构等。中小规模交易预计将在2024年占据租赁活动的主导地位。

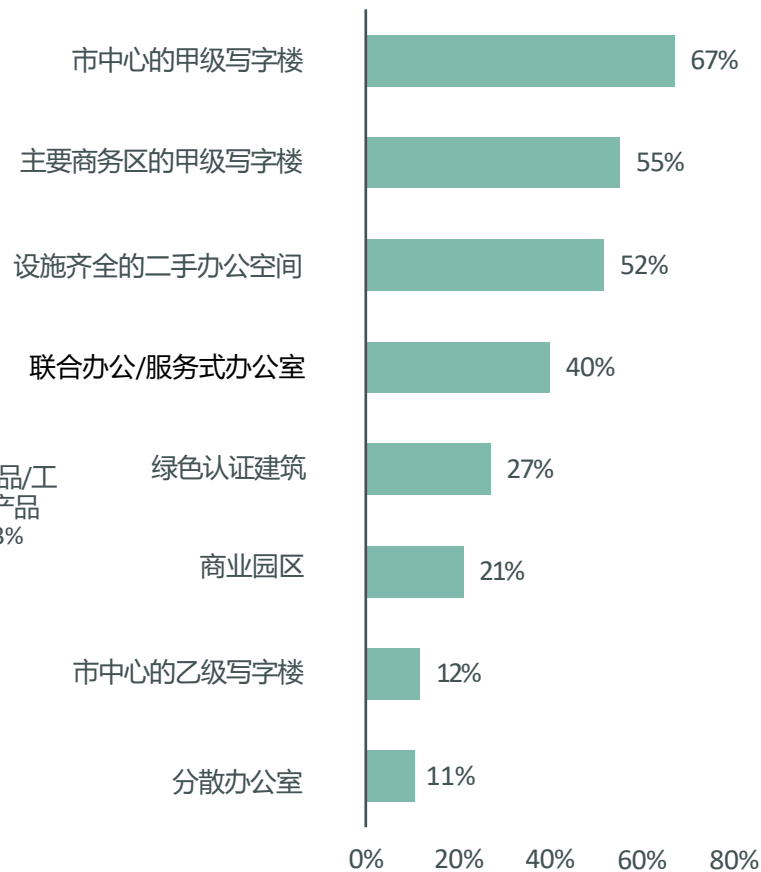
租户开始强调吸引人才和留住人才，因此重点仍然会放在市中心或主要商务区的甲级办公楼上。约有三分之二的世邦魏理仕（CBRE）租赁专业人员表示，租户更倾向于选择市中心或主要商务区的甲级办公楼，具有良好的连通性。他们还倾向于选择新竣工的甲级资产，具有高品质规格和符合环境、社会和公司治理（ESG）标准。在高成本环境下，设施齐全的办公空间和灵活的办公室使用也收到租户的追捧。在企业增加资本支出限制的环境下，业主可以考虑提供资本支出补贴，以促进搬迁。

图表7：租赁需求排名前十的行业



数据来源：世邦魏理仕研究部，截至2023年12月

图表8：租户对地点的选择



数据来源：亚太租赁市场情绪调查，截至2023年12月注：答案可多选。

## 近期项目供应将呈U型变化趋势

2024年将会有大量的供应，包括IOI Central Boulevard Towers、Labrador Tower和Paya Lebar Green。尽管如此，这些供应中约有40%已有预租承诺。在2024年之后，项目供应形势将逐步走低，直到2028年达到峰值，主要由重建项目组成。在接下来的三年里，每年新增总供应量预计将保持在119万平方英尺，较过去十年年平均新增供应量低3.5%。然而，展望未来五年，平均新增供应量将增长至每年143万平方英尺，较历史十年年平均新增供应量高出16.0%。

在短期内，租户应该迅速行动，因为核心中央商务区（甲级）市场的选择仍然极为有限。因此，租户可能需要考虑探索替代的二手空间以拓展机会。

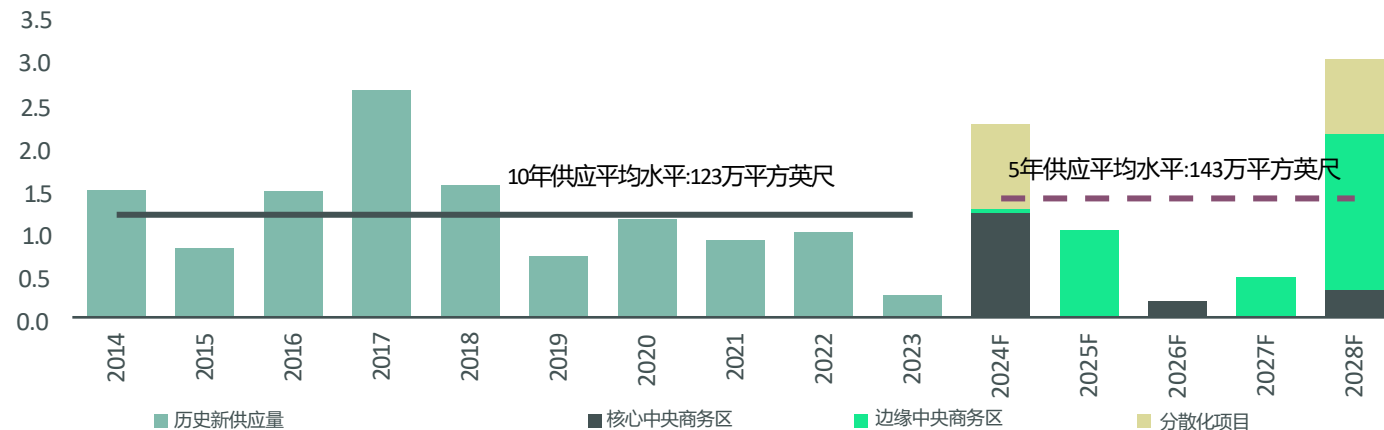
## 高质量追求下适度的租金增长

2023年，核心中央商务区（甲级）的租金同比增长1.7%，较2022年的8.3%租金增长有所减缓。展望未来，2024年竣工的项目供应高于历史平均水平，同时潜在二手空间的出现，这可能会导致短期内可供选择空间临时增加，市场前期可能面临放缓的局面。

随着利率和通胀压力的缓解，市场情绪可能在2024年下半年回升。随着经济复苏，公司或将恢复信心，增加预算，并进行搬迁、扩张或工作场所优化。随着追求高质量和绿色办公的趋势持续，世邦魏理仕（CBRE）研究预计2024年核心中央商务区（甲级）的租金将以2%至3%的适度速度增长。

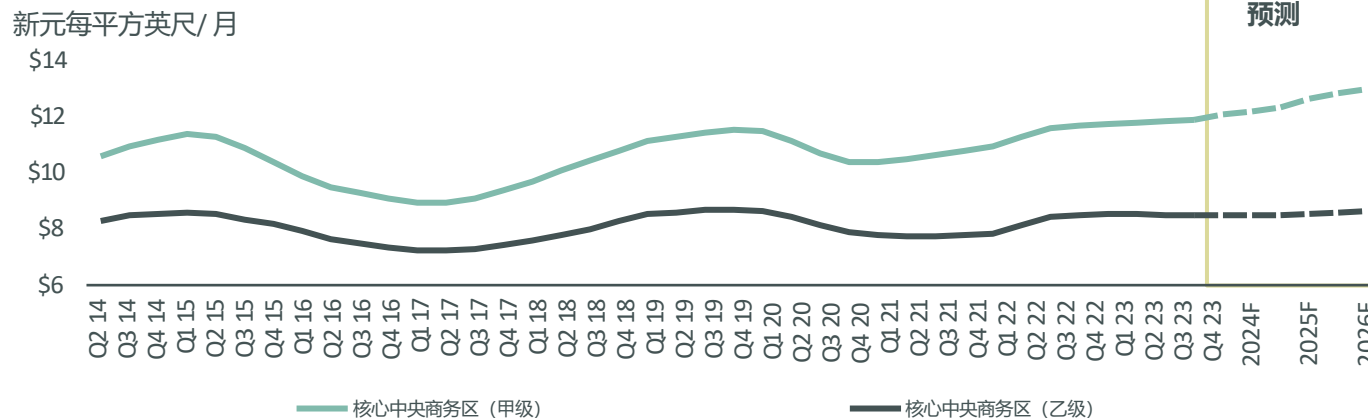
甲级市场价格的潜在上涨趋势，对于价格敏感型的租户来说，可能会增加对乙级市场的需求。

图表 9: 全岛写字楼近期供应形势



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年1月

图表10: 核心中央商务区（甲级和乙级）的租金预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年1月

03

# 工业和物流

## 逆风

### 01

#### 企业在不确定性环境中精简成本

尽管制造业预计在2024年会反弹，但外部风险可能会削弱复苏势头。考虑到企业对成本上涨和经济不确定性的担忧，预计他们将重新调整扩张计划，并采取更加谨慎的方式来寻求办公空间。一些企业将推迟资本投资，等待利率下降。

## 机遇

### 01

#### 制造业复苏有望推动租赁需求增长

由于部分第三方物流公司(3PL)目前处于整合阶段，预计2024年的租赁需求将更趋多元化。生命科学和技术企业租户继续积极寻找高质量的空间，而制造业的复苏也会带动电子、一般制造业和工程公司的租赁活动增加。

### 02

#### 持续需求和有限供应将支持一线物流需求

在地缘政治紧张局势下，制造商和第三方物流公司(3PL)一直将弹性供应链放在首位，导致物流设施的需求持续增长。由于需求强劲但供应有限，一线物流租金飙升了14.2%，创历史新高。然而，由于基数较高以及部分租户对较高租金的抵制态度，预计2024年租金增长将放缓。



## 企业在不确定性中精简成本

对于企业来说，2023年的经济环境充满挑战，主要经济体的需求疲软和高利率抑制了经济增长。尽管2023年第四季度制造业产出有所增加，但出口复苏步伐仍较弱，出口活动仍处于收缩态势。

随着全球半导体销售改善和对人工智能相关芯片的需求增加，这对新加坡电子行业初步复苏提供支持。经济学家对新加坡2024年出口持审慎乐观态度。

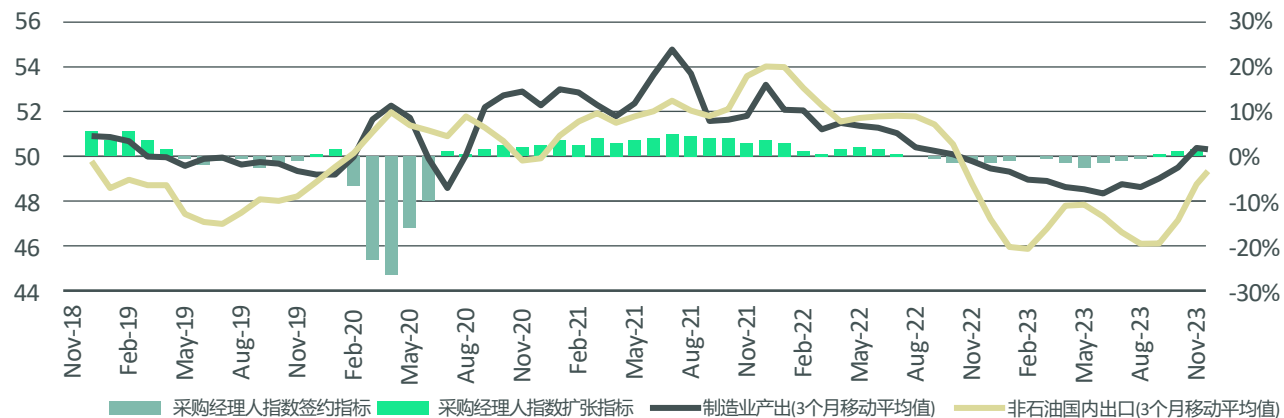
然而，若干外部风险可能会削弱这种乐观情绪。中国作为新加坡的主要贸易伙伴，其经济复苏的步伐不稳可能会破坏出口的复苏势头。此外，红海地区和以色列-哈马斯冲突的地缘政治紧张局势对供应链构成威胁，并可能重新引发通货膨胀压力。红海危机已使2024年前期集装箱运费再次飙升，加剧企业物流成本压力。

根据2023年亚太地区物流企业调查结果显示，超过70%的受访者将持续高成本和经济不确定性视为未来三年内最大的业务风险。

在强调运营效率的基础上，企业正在重新调整扩张计划，并采取更加谨慎的方式来寻求空间。2023年，世邦魏理仕 (CBRE) 研究观察到一些企业通过将业务迁往规模更小但设施更现代、更高科技的工业设施，从而将其不动产资产布局集约化，这些新设施的技术标准也有所提高。

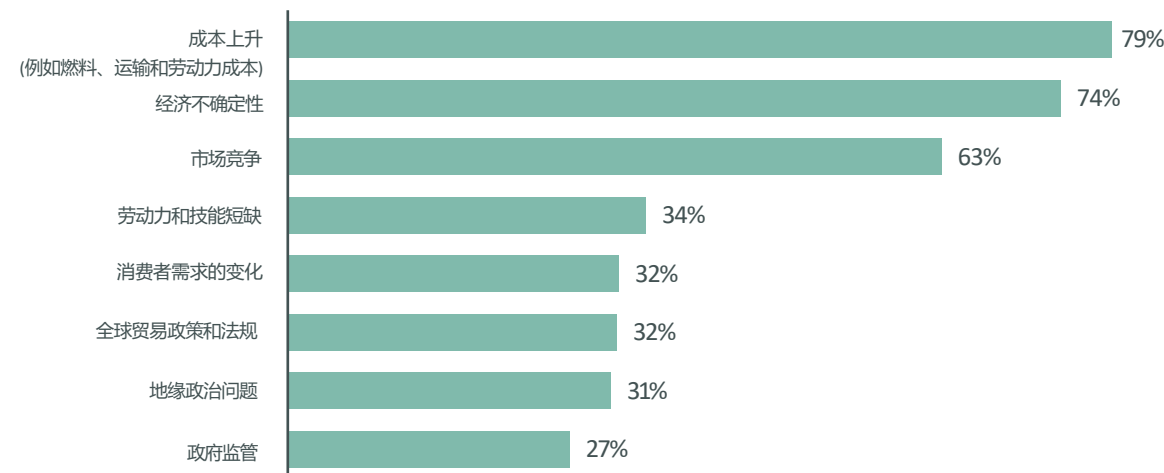
虽然利率已达到峰值，并预计在2024年将会下降，但对于降息时间的不确定性导致一些企业在资本投资方面持观望态度。这种谨慎的做法反映了一些企业在当前环境下管理财务风险的愿望。

图表11: 采购经理人指数 (PMI)、制造业产出和非石油国内出口



数据来源: 新加坡统计局 (Singstat)、新加坡采购与物流管理学院 (SIPMM)、CBRE研究, 截至2023年12月

图表12: 企业在接下来三年面临的主要挑战



数据来源: 2023年亚太地区物流企业调查(Link), 世邦魏理仕研究部

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/066124041003010235>