

现在是不是进场新加坡房产的好时机？

发布日期:2013-10-25 来源: 联合早报网 编辑: 曹慧娟 浏览次数: 184 次 字号: [大 中 小]

现在是否是进场的好时机？这是一个人们不时都会问的问题。无论房地产市场处于上涨期还是低潮期，人们都会在茶余饭后，甚至是一些比较严肃的场合，例如研讨会上讨论这个话题。

或许，比较少人讨论这个话题的时候，只有在2000年至2005年那段时期，因为当时私宅市场似乎陷入了一个无方向的横摆期。

那现在到底是否是进场的好时机呢？我的答案其实很直接、很简短——是的。

为什么呢？理由同样很直接、很简短，因为空间短缺，以及以下几个理由：

1. 低利率环境将扶持资产增值
2. 亚洲市场的现金流动充沛
3. 人口增长
4. 房价负担得起

1. 低利率环境将扶持资产增值

虽然许多人猜测，三个月新加坡银行同业拆息率(3M SIBOR)将上涨至3%以上，也就是过去十年来的平均水平，但是没有多少人研究，到底会有什么样的因素可能带动利率飙升，冲越历史的平均水平。

只要仔细研究当今主要经济体的社会经济学，你就会发现，在一个借贷比率低的商业环境下，失业率和政府债务将升高，从而拖累经济经历更多年的缓慢增长。而缓慢的经济增长将导致产能过剩，从而制造导致利率维持低迷的环境。

让我们反过来想想，会有什么因素导致利率飙升？要列举几个理由是不是不容易？

实际上，如果我们追溯人们担忧利率飙涨的源头，至今的依据只是因为联邦储备局主席提出了一些可能调整利率的条件，但是这些条件目前还不完全存在，也没有迹象显示它们会在可预见的未来出现。因此，即使利率将上扬，上升的速度预计也会相当缓慢。

2. 亚洲市场的现金流动充沛

中国人可能为了改革经济而牺牲一些经济增长，不过每年7%的国内生产总值还是非常强劲的数据，尤其是我们正在讨论的是一个13亿5000万人口的国家。它的经济增长将为市场制造充沛的现金流通量，取代西方资金在亚洲资产市场的传统地位。

3. 人口增长

虽然新加坡的人口在2013年年比只增长了1.6%，但只要我们持续这个涨幅，到2030年，新加坡的人口就很可能累计增加31%至710万，超越人口白皮书所预测的690万人口。

再加上本地家庭结构越来越小，政府计划兴建70万个新房屋单位来应付690万的人口，未必足够。目前，一些人认为我国的房屋市场会在2014年和2015年出现供应过剩的情况，这未免过虑了。

4. 房价负担得起

尽管房价自2009年初至2013年第三季上升了33%，一个新共管公寓的中位价，在这段时间内只由102万元稍微上涨至107万元。

至于新加坡的人均国内生产总值，却在2008年底至2012年底上升了16.7%至6万5048元。这显示，一旦以单位价来衡量，家庭的购屋负担能力其实是上涨了，这显示市面上可能还有许多买家等着购屋。

如果客观地评估可能影响本地住宅市场的社会和经济因素，很明显的，有更多理由支持房价将继续攀升的说法。一些悲观的末日论者相信房市将猛跌，主要是因为这次的房地产上升周期相当长，而房市经过连续七轮的降温措施和总偿债率(TDSR)框架仍不下跌，被认为是一种迷惑人心的游戏。

可惜的是，所谓的周期理论只是一种缺乏理性的黑箱作业。毕竟，无知是所有的恐惧当中最令人害怕的一种恐惧。