

## Juwai IQI



居外  
Juwai.com



Asia's Global Real Estate Partner  
www.iqiglobal.com



Juwai.asia

### 亮点

#### 澳大利亚

澳大利亚储备银行 (RBA) 维持当前利率不变, 避免在 2023 年第六次加息。

#### 越南

2023 年下半年的情况有所改善, 市场流动性增加, 供应充裕。

#### 土耳其

2024 年, 可持续和混合用途房地产有望成为上升趋势之一。

#### 加拿大

截至 2023 年底, GTA REALTORS® 通过 TRREB 的 MLS® 系统报告了 4,236 宗销售。

#### 新加坡

市区重建局 (URA) 的数据显示, 销售额增长了 286.2%。



## LILY CHONG Country Head of Australia

12 月，澳大利亚储备银行 (RBA) 维持当前利率不变，避免在 2023 年进行第六次加息。他们将官方现金利率稳定在 4.35%，指出数据显示澳大利亚通胀率有所下降。这一决定将使许多家庭如释重负，因为自 2022 年 5 月以来的 13 次加息使他们的利息支出平均增加了 24,000 澳元。

11 月份，CoreLogic 全国房屋价值指数 (HVI) 略微增长了 0.6%，这是自 2 月份开始的周期以来最小的月度增长。尽管增速放缓，但全国住房价值指数仍创下新高。住房价值从 2022 年 4 月的峰值下跌 7.5%，到 2023 年 1 月跌至低点，在过去 10 个月中强劲反弹了 8.3%，呈现出明显的 "V 型复苏"。

虽然整体增长放缓，但不同城市的情况各不相同。墨尔本和霍巴特的房屋价值下降了 0.1%，而达尔文则下降了 0.3%。悉尼的房屋价值增长也明显放缓至 0.3%，是复苏期间增幅最小的城市。悉尼有可能追随墨尔本的趋势，12 月份的房屋价值有可能趋于稳定甚至下降。

相反，珀斯的住房价值加速增长，创下了自 2021 年 3 月以来最大幅度的月度涨幅 (1.9%)。布里斯班 (1.3%) 和阿德莱德 (1.2%) 也以其弹性和迅速的增长速度脱颖而出。11 月份，珀斯创下新纪录，房价中位数达到 58.5 万美元，房屋继续快速售出。

据 REIWA 首席执行官凯丝-哈特 (Cath Hart) 称，需求持续高涨，房价在过去一年中上涨了 8.2%。根据目前的趋势，她预计未来房价还会进一步上涨。单位价格也有所上涨，在稳定一段时间后达到 40.5 万美元，表明该市场预计将呈上升趋势。

哈特认为，房地产市场强劲的原因包括：人口增长 (截至 3 月份的一年内增长了 2.8%)、租房市场面临的挑战导致人们考虑购房，以及建筑行业内部的限制因素引导人们选择成熟的住宅而不是新建住宅。

尽管之前批准的建筑数量激增，但在过去三个财政年度中，竣工率一直稳定在每年 14,000 栋左右，这导致等待新建房屋的人们迟迟无法入住。这种延迟导致许多潜在的开发商转而选择购买。鉴于这些因素，哈特认为，对已建成住宅的关注将持续下去，很可能导致价格进一步上涨。

现在正是投资者进入市场的好时机。如果您想通过 IQI 在澳大利亚开始您的投资之旅，请发送电子邮件至 [sales@iqiwa.com.au](mailto:sales@iqiwa.com.au)。

Index results as at 30 November, 2023	Change in dwelling values				
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
Sydney	0.3%	1.8%	10.2%	13.4%	\$1,125,533
Melbourne	-0.1%	0.6%	3.0%	6.4%	\$779,914
Brisbane	1.3%	3.9%	10.7%	15.4%	\$779,270
Adelaide	1.2%	3.9%	7.6%	11.9%	\$704,267
Perth	1.9%	5.4%	13.5%	18.9%	\$646,520
Hobart	-0.1%	0.1%	-3.0%	1.2%	\$656,568
Darwin	-0.3%	-0.7%	-1.5%	4.7%	\$496,792
Canberra	0.5%	1.1%	-0.3%	3.7%	\$842,677
Combined capitals	0.6%	2.2%	8.2%	12.0%	\$827,659
Combined regional	0.6%	1.8%	3.4%	7.9%	\$602,645
National	0.6%	2.1%	7.0%	11.0%	\$753,654



希腊

# NIKOS PRATIKAKIS

Country Head of Greece

## 2024 年希腊房地产价格涨势不减

根据两大信用评级机构（标普和惠誉评级）以及著名的晨星 DBRS 的数据，希腊主权信用评级在 2023 年恢复到投资级。2023 年，随着外国买家需求的增加和希腊经济的持续增长，希腊房地产继续强劲上涨。

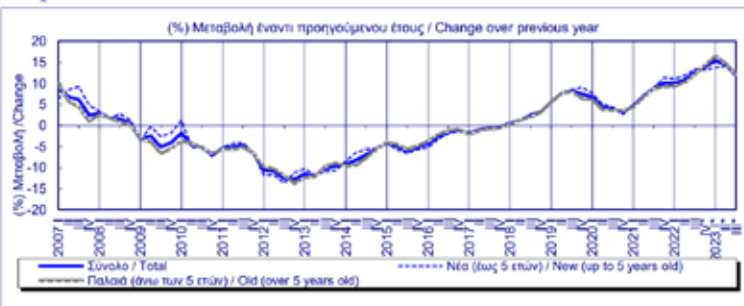
外国购房者的需求在本年度强劲上升。根据希腊银行最新公布的数据，2023 年上半年，外国购房者购买房地产的总金额将占希腊房地产购买总额的 80% 至 85%。2022 年全年增长 68%，2021 年增长 35%。

希腊吸引外国投资者的主要原因是 "黄金签证计划"。该计划为购买或租赁价值超过 25 万欧元房产的非欧盟投资者提供居留权。然而，在 2023 年 8 月，希腊黄金签证的费用翻倍至 50 万欧元。

Indicators	2023	2024	2025
GDP growth (% yoy)	2.4	2.3	2.2
Inflation (% yoy)	4.3	2.8	2.1
Unemployment (%)	11.4	10.7	9.9
General government balance (% of GDP)	-2.3	-0.9	-0.8
Gross public debt (% of GDP)	160.9	151.9	147.9
Current account balance (% of GDP)	-7.0	-6.1	-5.6

预计 2023 年经济活动将增长 2.4%，到 2025 年将逐步放缓至 2.2%。复苏与恢复计划 (RRP) 的实施和具有弹性的劳动力市场为经济扩张提供了支持。2023 年的总体通胀率预计为 4.3%，到 2025 年将逐步放缓至 2.1% 左右，尽管劳动力市场的紧缩会增加物价上涨的压力。由于支出增长缓慢和收入增加，政府赤字将有所减少。再加上稳健的名义 GDP 增长，这将有助于降低公共债务与 GDP 的高比率。

图 1：希腊房地产市场蓬勃发展



希腊房地产市场正走在一条不同于一般欧洲市场的道路上，其房价正以过去二十年来最快的速度上涨，按实际价格计算，现已超过 2007 年创下的最高纪录。希腊房地产市场所处的商业周期与世界其他地区不同，经济增长数据也表明了这一点。根据希腊中央银行 (BoG) 公布的今年第三季度最新官方数据，全国销售价格录得 11.2% 的年增长率，其中新建房产上涨 12.2%，老旧房产上涨 10.5%。

希腊首都雅典所在的阿提卡大区的年度涨幅为 13%，其次是希腊北部第二大城市塞萨洛尼基，涨幅为 11.1%。相比之下，希腊其他主要城市的增幅为 9.4%，其他地区为 8.9%。预计 2023 年，阿提卡的增幅为 9.7%，塞萨洛尼基为 7.4%。房屋销售价格上涨的原因是可售房源不足。简而言之，在许多情况下，现在是供不应求。自 2017 年以来，房产吸收的速度远远快于房产供应的速度，即新房产上市的速度，而后者正在放缓，甚至出现负增长。



**SHAN SAEED**  
Chief Economist

## 2024 年全球宏观经济展望 - 不可预测且脆弱

随着各国央行纷纷降息并开始实行量化宽松政策，全球经济将经历颠簸。许多发达经济体的通胀率将持续走高，金融将变得脆弱，增长率也将下降。高利率游戏已经结束。然而，2024 年世界经济仍将脆弱。尽管通胀率仍然较低，但仍将过高。经济政策仍然面临着艰难的平衡。此外，即使美国继续躲过衰退，世界其他地区看起来也很脆弱。

世界经济似乎违背了地心引力。尽管自1980年代以来美国以最快的速度收紧货币政策，但2023年美国的经济增长可能会加速。欧洲主要摆脱了俄罗斯天然气的供应，但没有发生经济灾难。全球通胀率下降，失业率却没有大幅攀升，部分原因是劳动力市场主要通过减少职位空缺来降温。预言“软着陆”的乐观主义者在年终之际正在欢呼胜利。

经济成本/政策失误/通货膨胀和利率上升。

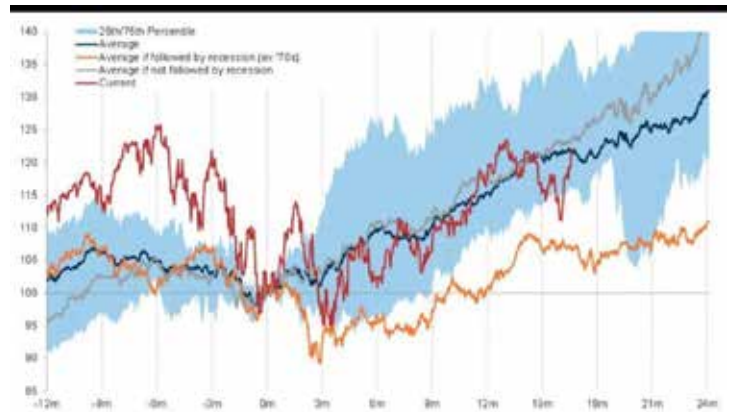
未来 3-5 年全球经济的重要经济变量。

### 来自高盛的股票见解

GS | "对于本轮周期的所有怪现象，标准普尔指数的表现完全符合其在通胀高峰期之后的表现（这一类比可追溯到 20 世纪 50 年代）"。

目前，标普 500 指数的市盈率为 21.3，2023 年的倍数将扩大 9%。自 1989 年以来，标普 500 指数的平均市盈率为 19.2。

(注：使用追踪 12 个月的运营每股收益，估计为第四季度每股收益)



### Blackrock 对 2024 年的看法

- "宏观前景[比大缓和时期]更加不确定。暴露于宏观风险可能会受到惩罚，也可能得到回报。"
- "更高的利率和更大的波动性决定了新的制度。与全球金融危机后的十年相比，这是一个巨大的变化。"
- "央行在对抗通胀时面临着更艰难的取舍--无法像过去那样应对增长乏力。"
- "经济正在从大流行病中恢复正常，并受到结构性驱动因素的影响：劳动力缩减、地缘政治分裂和低碳转型。"
- "这是一个增长放缓、通胀加剧、利率提高--以及波动加大的体制。"





**SHAN SAEED**  
Chief Economist

Setting the scene

## Context is everything

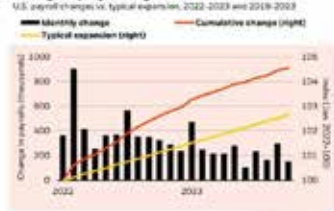
Multiple times in 2023, market hopes have been revived that the U.S. economy can achieve a soft landing - or at least on getting back to the Fed's 2% target without a recession. What's fading about hopes?

In contrast to other major economies, the U.S. grew at a robust rate in the third quarter of 2023. Core inflation has fallen sharply. And nearly 7 million new jobs have been created since January 2022 - a phenomenal pace of job growth compared with a typical economic expansion. See the chart below right. But zoom out and look at the bigger picture (chart below right). The economy has just been climbing out of the pandemic hole.

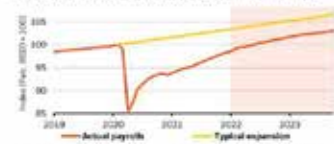
- Since 22 million jobs were lost when the pandemic struck, strong job gains since then largely reflect the recovery of those lost. The level of employment is well below the track we would have expected to be on before the pandemic.
- Looking at broader economic activity, the U.S. economy has grown by less than 1.8% a year on average since the pandemic. That's well below the trend we would have expected post-pandemic - and well below where the consensus and Federal Reserve had expected. That's not going to be sustained.
- This resulted in part with more muted growth, historically low unemployment and higher inflation.

Our bottom line: Something has changed - and it's structural in nature. We are on a slower growth path and get here with more inflation, higher interest rates and much higher valuations. The outlook for investment should be to focus on the macro and market and adjusting to the new regime. Altering the typical asset allocation may be in order.

### Strong employment gains...



### ...but still climbing out of a deep pandemic hole



Source: Bureau of Economic Analysis, U.S. Bureau of Labor Statistics and the authors. Actual payrolls (2023) from the most recent 12-month period. The grey line shows the typical expansion path based on historical data from 1967-2020. The vertical line indicates the start of the pandemic in early 2020. The horizontal line indicates the level of payrolls at the start of the pandemic in early 2020.

Setting the scene

## Structural shift

Markets have been flip-flopping between hopes for a soft economic landing and fears of yet higher rates that ultimately result in a recession. This has created volatility, as the chart shows.

The U.S. economy has been navigating two large shocks. In our view, the first was the pandemic. Over the past few years, most new jobs created have been due to the extent of activity after lockdowns.

A shift in consumer spending drove up inflation by creating a mismatch between what people wanted to buy and what the economy was set up to produce. That mismatch is now resolving, and inflation has been falling as a result.

As the effects of the pandemic shock recede, the effects of the second, more structural one are becoming clearer. A major change has happened: as a growing share of the U.S. population ages, productivity is falling faster than it has in the past.

That's why unemployment is at historic lows - even though U.S. growth has averaged well below its long-term rate. See page 3.

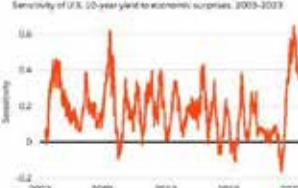
The workforce is getting more slowly in Europe and China, too, and it's only one of several long-term production constraints we think will prevent many economies from growing at their pre-pandemic pace without causing renewed inflation.

Strong production costs, in a fast-moving world with still high oil and inflation across major economies, over the longer term, in our view, will drive the transition to a low-carbon economy as the energy system is being reworked.

This means central banks face a tough trade-off. If they want to stop inflation resurging, they will need to keep policy tight. We think policy rates are poised to settle well above the pandemic average. If not, we see central banks being left with higher inflation and truly government spending and debt loads.

Our bottom line: This is a regime of slower growth, higher inflation, higher interest rates - and greater volatility.

### Yield swings on short-term surprises



**Chart takeaway:** Data surprises are driving the sharpest, sustained swings in U.S. 10-year Treasury yields of the past two decades. We believe this reflects greater uncertainty from investors still trying to size the economy through the lens of a typical business cycle.

Source: Reuters, Federal Reserve Bank of Cleveland, FRED, Bloomberg, S&P Global. Quarterly U.S. 10-year Treasury yield (left axis) and quarterly real GDP growth (right axis) from 2003 to 2023. The grey line shows the sensitivity of the 10-year Treasury yield to quarterly real GDP growth. The vertical line indicates the start of the pandemic in early 2020.

**If central banks want to stop inflation from resurging, we think they will need to keep holding back economic activity with higher policy rates.**

## Managing macro risk

This is a regime shift, not about another recession happening. So it's about to make sense for investors to shift for the macro environment to improve, in our view. We think investors should seek to diversify macro exposures or - if they have high conviction - be deliberate about which exposures they take.

We see more scope to outperform the market now than in the last volatile Great Moderation. Production constraints abound. Central banks face tougher trade-offs in fighting inflation and aren't responding to falling growth like before. We think this leads to a wider dispersion of ideas.

For example, analyst estimates of future S&P 500 equity earnings are more dispersed than they were before the pandemic, according to LSEG data. See the chart. They are having a harder time making the earnings outlook. So macro insight is likely to be more rewarded.

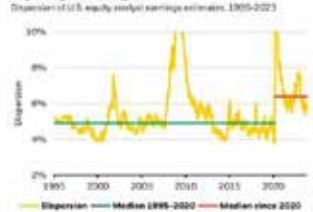
So, we think investors need to be alert to risks around macro exposures in the new regime.

First, markets are slowly adjusting to structurally higher inflation and policy rates, but it is unclear U.S. 30-year yields target to 30-year highs, around 5%, for example. But most S&P 500 equity earnings (with "market" risk) are in the 10-15% range. This adjustment matters more than if a technical recession occurs in our view, and hence we see volatility on bond exposures.

Second, structurally slower growth and higher rates pose a problem for borrowing U.S. government debt. If borrowing costs from higher yields stay near 3%, the government could spend more on interest payments than Medicare in a few years. This increases the long-run risk of higher inflation as central banks become less aggressive on inflation.

We also see a rise in term premiums, as the compensation measures demanded for the risk of holding long-term bonds. This, plus our expectation of more yield volatility, leads us to favor tactical and strategically underweight long-term U.S. Treasuries. Our target strategy overweight is locked in on inflation-linked bonds.

### Adjusting to new regime



**Chart takeaway:** During the Great Moderation, analyst views of expected company earnings were much more clustered together outside of major shocks. Now they are more dispersed, showing that an environment of higher inflation and interest rates makes the outlook harder to read.

Source: Reuters, Moody's Analytics, LSEG, Bloomberg, S&P Global. S&P 500 analyst earnings estimates (left axis) and dispersion of analyst earnings estimates (right axis) from 1995 to 2023. The vertical line indicates the start of the pandemic in early 2020.

**The macro outlook is more uncertain. Exposures to macro risk can be punished as well as rewarded, so we think investors should be deliberate about which exposures they take.**

## 美联储 2024 年降息

市场目前预计美联储将于 2024 年 5 月开始降息，这将是上一次加息 10 个月之后。

# 在过去 4 个周期中，上一次加息与随后一次降息之间的间隔月数...

1. 2018 年 12 月 (加息至 2.25-2.5%) - 2019 年 7 月 (降息至 2.00-2.25%) : 7 个月。
2. 2006 年 6 月 (加息至 5.25%) - 2007 年 9 月 (降息至 4.75%) : 15 个月: 15 个月。
3. 2000 年 5 月 (加息至 6.50%) - 2001 年 1 月 (下调至 6.00%) : 8 个月: 8 个月。
4. 1995 年 2 月 (加息至 6.00%) - 1995 年 7 月 (减息至 5.75%) : 5 个月: 5 个月。

## 黑石集团 (Blackstone) 大规模购买房地产

黑石集团的苏世民表示，随着各国央行加息的力度减弱，交易量开始反弹，他的公司正盯住欧洲各地房地产的大量购买机会。这家私募股权巨头看中了欧洲的数据中心、仓库和学生公寓交易。

苏世民说：“交易业务并没有完全停滞，这些业务会重新开始”。苏世民说，“我认为我们更多地是在周期的那一边，尽管这一年来有些沉闷”。





越南

## DUSTIN TRUNG NGUYEN

Country Head of Vietnam

### 政府一年来努力拯救房地产市场的概况

政府救市一年综述 2023 年，政府出台多项政策应对房地产市场的挑战。2022 年底，政府发布指示，缓解房地产行业的法律和资金障碍。

2023 年 2 月，由政府官员牵头召开了一次重要会议，对市场状况进行了评估，并提出了健康、可持续发展的解决方案。

3 月颁布了第 08 号法令，为房地产企业和债券持有人之间的谈判提供了便利，而第 33 号决议则为市场发展提供了更多解决方案。

第 10 号法令涉及度假房地产的法律问题，而 2023 年 8 月的在线会议评估了进展情况并提出了进一步的解决方案。政府还指示国家银行降低贷款利率，以支持经济复苏。

值得注意的是，2023 年 11 月，国民议会通过了经修订的《住房和房地产经营法》。2023 年 12 月的调度强调要继续努力，确保市场在积极变化中安全健康发展。

2023 年下半年的情况有所改善，市场流动性增加，供应充足。随着 2024 年的临近，政府政策有望保持房地产市场的积极势头。





**DANTE AZARMI**  
Head of Business Development

## 期货投资的动态

在错综复杂的全球金融体系中，期货投资是一种稳健的工具，使投资者能够驾驭复杂的市场。这些金融合约在有组织的交易所进行交易，从相关资产中获取价值，为那些寻求增强投资组合的人提供了机会。

期货合约是在预先确定的未来日期和价格买入或卖出资产的标准化协议。这些合约通常用于套期保值或投机，是各种期货投资的基础。期货合约是标准化协议，为期货市场参与者提供了一个共同框架。了解期货合约的复杂性，包括到期日和合约规格，对投资者进入这一市场至关重要。

这些合约既可用于套期保值，也可用于投机，投资者可根据自己的风险偏好和市场前景灵活运用。

## 期货投资类型

### 商品期货

商品期货可以根据贵金属、能源和农产品等有形商品的未来价格进行合约交易。

一位小麦种植者预计小麦将获得大丰收，但他担心价格会出现波动。他们签订商品期货合同以确保利润，同意按预定价格出售指定数量的小麦。如果市场价格上涨，农民就会受到保护，从而确保稳定的收入。

### 金融期货

金融期货涉及与金融工具未来价值挂钩的合约，包括股票指数价值挂钩的合约，包括股票指数、利率和货币、利率和货币。

投资者通过签订金融期货合约，对技术行业的未来表现进行投机。技术行业的未来表现进行投机。与纳斯达克 100 指数挂钩。如果指数上涨，投资者投资者就能获利，这是一种利用特定行业趋势的战略方法。特定行业的趋势。

### 货币期货

货币期货合约围绕不同货币之间的汇率展开，为管理货币相关风险提供了一个平台。

从事跨境贸易的国际企业可以利用货币期货来对冲不利的货币波动。不利的货币波动。企业通过期货合约锁定汇率，确保产品在国外市场的定价稳定。

## 指数期货

指数期货是指与股票市场指数的未来价值挂钩的合约，使投资者能够接触到更广泛的市场走势。

投资组合经理可以利用指数期货合约来反映标准普尔 500 指数的表现。这种方法使经理能够有效地复制指数的走势，为更广泛的股票市场提供多样化的风险敞口。

## 投资者的战略考虑

### 风险管理

与期货交易相关的内在杠杆作用要求采取稳健的风险管理策略。投资者应建立精确的风险承受水平并采用风险缓解工具，以保护其资本免受潜在市场波动的影响。免受潜在市场波动的影响。

### 市场研究

深入的市场调研至关重要。了解影响相关资产价格走势的因素了解影响相关资产价格走势的因素、紧跟经济指标和监测地缘政治事件对做出明智决策至关重要。知情决策至关重要。

### 专业指导

向金融专业人士，尤其是精通期货市场的专业人士寻求建议，以获得宝贵的见解。他们的专业知识有助于驾驭这种专业交易的复杂性，为个人投资目标提供为个人投资目标提供量身定制的指导。

虽然期货投资具有多样化、风险管理和盈利潜力的特点，但也存在巨大风险。投资者应采取严谨、知情的方法，结合研究、战略规划和专业指导，利用期货投资优化投资组合，在动态市场中取得长期的财务成功。在动态市场中取得长期的财务成功。

免责声明：《人民投资报》中的任何内容均不构成专业和/或财务建议，任何内容也不构成对所讨论事项或相关法律的全面或完整陈述。或相关法律的全面或完整陈述。JUWAI IQI 月刊不因任何人使用或访问内容而成为受托人。



## BERRAK OZOLTU Country Head of Turkey

### 2024 年房地产的发展趋势是什么？

2024年，高度可持续和多功能用途的房地产以及低能耗成本被预计将成为房地产行业不断上升的趋势之一。

欧洲房地产行业在与通胀压力和利率上升作斗争的同时，也在关注环境、社会和治理问题。中央银行将于 2022 年和 2023 年提高利率，这导致人们对估值和建筑成本风险采取 "观望" 态度。这种不确定性导致投资量创新低，并引发了对房地产作为首选资产类别地位的质疑。城市土地研究所编写的《2024 年房地产发展趋势》报告密切关注经济预测，包括欧洲经济增长放缓以及对德国和英国等重要经济体的担忧；报告还探讨了住房负担能力、社会不平等和大规模移民等社会和政治问题。投资者在如何分配资本以及向何处分配资本方面变得更加谨慎，重点关注那些在风险时期能够提供流动性的城市。向欧洲国家的移民在带来经济和劳动力优势的同时，也影响了地缘政治辩论，并可能给房地产开发带来新的问题。据预测，西部地区人口老龄化曲线可能会改变住房需求，行业领袖建议在 2030 年开发老年人住房。

### 符合办公室当前的工作趋势

混合办公是房地产专业人士最关心的问题，但目前还没有具体证据表明混合办公对办公领域的影响。不同国家和城市在大流行病后重返工作场所的速度也不尽相同。房地产业必须优先考虑能让企业适应当前工作方式的优质办公空间。成本、地点和人才吸引力是推动写字楼业主工作场所战略的三个最重要因素。随着这些因素的减少，预计将提供更短的租赁协议和更灵活的工作空间。大流行过后，由于一级资产和二级资产之间的差距不断扩大，写字楼行业面临着越来越大的淘汰风险。然而，许多地理位置优越的建筑仍需要修复或搬迁，这需要大量资金。

### 住房领域高投资价值的持续性

尽管住宅部门已经缩小了与办公楼之间的差距，其投资额在过去 15 年中增长了 317%，但它仍然是一个发展中的部门。在全球范围内，住宅产业的投资额超过了商业地产，可以被视为动荡时期的避风港。该行业在 COVID-19 期间表现优异，其潜在回报将在 2024 年继续引起投资者的兴趣。由于整个欧洲的供需不匹配，人们对学生宿舍的兴趣与日俱增。尽管欧洲的经济承受能力危机日益加深，但对经济适用房和社会住房前景的评价却不如去年积极。就去碳化工作而言，自 2020 年以来，欧洲仅有 12% 的住房为实现气候变化目标而进行了更新。

因此，当我们考虑到欧美房地产行业近年来所经历的变化与我国类似时因此，如果我们考虑到欧洲和美国房地产行业近年来的变化与我国相似，那么到 2024 年，房地产将呈现上升趋势：

- 重新展示功能发生变化的办事处、
- 数据中心等新一代物流区的正确选址
- 增加混合用途建筑和独立部分、
- 在新项目中采用可持续的绿色建筑和绿色城市规划，并考虑成本/回报关系。







## YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

11 月份，借贷成本上升和经济不确定性依然是影响大巴黎地区房地产市场的因素。该地区的房屋销售量与去年同期相比有所下降。与此同时，可售房源的数量却从上一年度的供应低点有所上升。根据 REBGV 的数据，2023 年 11 月的住宅销售量达到 1,702 套，同比增长 4.7%。然而，必须指出的是，这一数字仍然明显偏低，比 10 年的季节性平均数字 2538 低 33%。

### 多伦多

- ◆ 2023 年 11 月，GTA REALTORS® 通过 TRREB 的 MLS® 系统报告了 4,236 宗销售，与 2022 年 11 月相比下降了 6%。同期，新挂牌房源增加了 16.5%。经季节性调整后的月度销售量与 2023 年 10 月相比有所增加，而新挂牌房源则下降了 5.5%。
- ◆ 2023 年 11 月的 MLS® 房价指数综合基准和平均售价为 1,082,179 美元，与 2022 年 11 月持平。经季节性调整后，MLS® 房价指数综合基准每月下降 1.7%。平均售价月环比下降 2.2%。

Sales & Average Price by Major Home Type

November 2023	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	461	1,420	1,881	\$1,617,918	\$1,333,889	\$1,403,500
Semi-Detached	168	236	404	\$1,217,811	\$949,079	\$1,060,829
Townhouse	140	556	696	\$962,335	\$866,551	\$885,818
Condo Apt	825	387	1,212	\$720,280	\$689,654	\$710,501
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	-14.5%	-5.3%	-7.7%	3.5%	0.3%	0.8%
Semi-Detached	0.6%	11.3%	6.6%	2.4%	2.9%	2.0%
Townhouse	-20.0%	-5.3%	-8.7%	-3.6%	-0.7%	-1.7%
Condo Apt	-8.2%	-0.5%	-5.9%	-1.7%	6.4%	0.4%

Year-Over-Year Summary

	2023	2022	% Chg
Sales	4,236	4,507	-6.0%
New Listings	10,545	9,053	16.5%
Active Listings	16,759	11,911	40.7%
Average Price	\$1,082,179	\$1,079,420	0.3%
Avg. LDOM	25	22	13.6%
Avg. PDOM	39	33	18.2%

### 温哥华

- ◆ 大温地区所有住宅物业的 MLS® 房价指数综合基准价格目前为 \$1,185,100。与 2022 年 11 月相比上升了 4.9%，与 2023 年 10 月相比下降了 1%。
- ◆ 大温哥华地产局 (REBGV) 报告称，2023 年 11 月该地区的住宅销售总量为 1702 套，比 2022 年 11 月的 1625 套增加了 4.7%。这比 10 年的季节性平均水平 (2538 宗) 低 33%。
- ◆ 大温地区目前在 MLS® 系统上挂牌出售的房产总数为 10931 套，与 2022 年 11 月 (9633 套) 相比增长了 13.5%。这比 10 年的季节性平均值 (10,543) 高出 3.7%。

### 魁北克

Residential: Summary of Centris Activity

	November			Year-to-date		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Total sales	5,684	5,921	↓ -4%	71,623	82,510	↓ -13%
Active listings	36,650	31,907	↑ 15%	32,197	25,782	↑ 25%
New listings	9,699	8,997	↑ 8%	114,627	120,963	↓ -5%
Sales volume	\$2,655,042,408	\$2,620,348,446	↑ 1%	\$33,269,841,168	\$38,423,886,763	↓ -13%

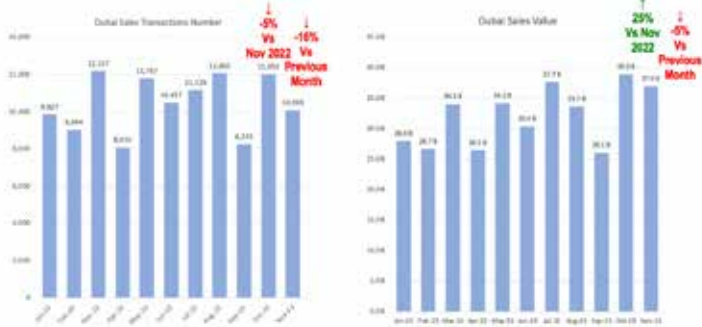


迪拜

# BILAL MOTI

Head of Middle East and North Africa

迪拜土地局记录了 10,065 宗房地产交易，价值 370 亿迪拉姆。2023 年 11 月的总销售交易量与 2023 年 10 月相比下降了 16%，与去年同期相比下降了 5%。2023 年 11 月的总销售交易额与 2023 年 10 月相比下降了 -5%，与 2022 年 11 月相比增长了 25%。

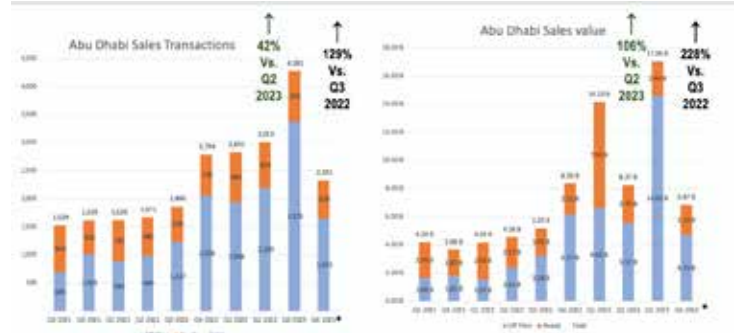


与 2023 年 10 月相比，2023 年 11 月的住宅均价下降了 5%。与去年 11 月相比，2023 年 11 月的迪拜房产每平方米英尺均价上涨了 2%。



今年 11 月，阿联酋房地产市场的交易额达到 91 亿迪拉姆，与去年 11 月相比下降了 47.5%。

Al Barsha South 第四区以超过 841 宗的交易量位居榜首。其次是商业湾、迪拜市中心、迪拜码头和 MBR 城。



在阿布扎比，2023 年第三季度的总销售交易量与 2023 年第二季度相比增长了 42%，与 2022 年第三季度相比增长了 129%。销售交易总额与 2023 年第二季度相比增长了 106%，与 2022 年第三季度相比增长了 228%。

沙迦房地产登记局在 2023 年 11 月期间记录了 2813 宗房地产交易，交易总额达 27 亿迪拉姆。

在阿治曼，住宅公寓销售价格指数同比增长 8.47%，租金价格指数同比下降 -1.32 %。

在哈伊马角，住宅公寓销售价格指数同比增长 25.91%，租金价格指数同比增长 2.75%。

鉴于房地产市场透明度的提高和政府对于引导外资进入房地产行业的重视，我们继续认为阿联酋房地产市场将在 2023 年年底走向繁荣。





## NICHOLAS TAN Property Investment Strategist

### 马来西亚房地产市场的回顾

#### 地理位置对需求的影响：

房产的地理位置会极大地影响其吸引力和市场价值。城市地区和交通便利的郊区由于生活便利、设施齐全而备受青睐，因此更受潜在买家的追捧。相反，交通不便或偏远地区的房产则难以吸引买家，影响其销售能力。

#### 战略性住房地点：

Hassanudin 强调了战略性住房地点对吸引买家的重要性。毗邻主要城市中心，交通便利，拥有必要的生活设施是至关重要的。经济适用房项目远离市区，缺乏适当的交通连接，在满足潜在购房者需求方面面临挑战，导致长期滞销。

#### 住房偏好研究：

有关住房偏好的研究（如2018 年对 Y 世代的研究）显示，与地理位置相关的因素在决策中起着举足轻重的作用。靠近工作场所、杂货店、餐厅和公共交通是重要的考虑因素，这凸显了房产位置在满足生活方式需求方面的重要性。

#### 影响购买决策的因素：

2019 年在雪兰莪州进行的研究强调，地理位置是影响房产购买决策的最关键因素。这强化了一个观点，无论具体的研究对象是谁，地理位置始终是房地产市场动态的关键决定因素。

#### 供需动态：

#### 不断变化的平衡：

供需平衡是马来西亚房地产市场中不断变化的动态力量。这种动态平衡对健康的房地产环境至关重要，但与本地需求相比，住房单位供应过剩带来了挑战，导致住宅过剩。

#### 住宅过剩的挑战：

2022 年国家房地产信息中心（NAPIC）的数据显示，柔佛、雪兰莪、槟城和吉隆坡等州面临住宅过剩的显著挑战。在经济快速增长和发展的地区，这一问题往往会更加严重，因为在这些地区，积极的房地产开发战略可能会导致住房单位供过于求。

#### 竞争激烈的住房市场：

经济繁荣地区住房市场的竞争性使本地开发商与外国同行展开竞争。这种竞争可能导致激进的开发战略，造成新建住房单位过多，超过该地区的实际需求。

#### 原材料价格上涨的影响：

房地产市场的基础：  
马来西亚的房地产市场建立在钢铁和水泥等材料之上。这些材料的成本波动会产生连锁反应，影响房地产价格和市场健康。

#### 开发商对成本上升的反应：

为了应对建筑材料成本的上涨，开发商可能会面临两难境地。REHDA 的调查显示，约 68% 的受访者预计成本将进一步上涨，这将导致开发商做出艰难的选择，如提高房地产价格（涨幅可能达到两位数）或接受较低的利润率。

#### 建材成本指数（截至 2023 年 9 月）

马来西亚统计局关于建筑材料成本指数的最新数据显示，该指数出现波动。了解这些变化，如钢材价格的轻微下降和水泥价格的小幅上涨，可以深入了解房地产市场的经济因素。





## EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

### PH 市场展望 - 2024 年 1 月

#### 1. RHK预计北塔的营业额将于2028年达到目标

Robinsons置地和香港置地的合资公司RHK置地推出了Velaris Residences北塔，这是布里奇敦（Bridgetown）31公顷（77英亩）地产内三座塔楼中的第二座。40层高的北塔将提供247个单元，从一居室到四居室不等，还有阁楼和联排别墅套房，价格在2500万菲律宾比索到2亿菲律宾比索（45.45万美元到360万美元）之间。配套设施包括室内和室外日式茶室、雕塑花园、生活健身房、羽毛球和乒乓球室、无边际泳池以及设有私人影院和游戏室的Velaris SkyClub。RHK Land 预计将于2028年竣工。

高力国际认为，尽管利率和抵押贷款利率不断上升，但对高档和豪华住宅（1,200万菲律宾比索及以上）的需求依然稳定。2023年9月，这些细分市场占大马尼拉地区公寓总销售量的17%，高于去年同期的10%。高力国际建议，本地开发商应探索与外国公司合作开发高端项目。房地产公司还应强调J.V.项目的高档设施、一流的礼宾服务、强劲的房地产价格升值潜力，以及该项目被纳入总体规划社区，这在一定程度上提高了项目的租金前景。

#### 2. SMC ALI 同意将 Arca South 与 Skyway 连接起来

圣米格尔公司（SMC）和阿亚拉置地公司（ALI）签署了一项整合协议，将阿亚拉置地公司的 Arca South 项目与 Skyway 第四阶段项目连接起来。Arca South 是一个占地74公顷（183英亩）的总体规划开发项目，包括六个住宅项目、商业地块、一个商场、一个超市、一个足球场和一个活动区。同时，Skyway Stage 4 是一条32.66公里（20.3英里）长的快速路，连接Arca South的 Skyway 系统和奎松市（Quezon City）的 Batasan Complex。SMC 补充说，通过改善与Arca South规划的其他主要基础设施项目（包括塔吉格综合航站楼交换中心（Taguig-ITX）、南北通勤铁路和大马尼拉地铁）的连接，双方的合作将使乘客受益。

#### 3. 穆迪上调菲律宾 2023 年经济增长目标至 5.4

穆迪分析公司（Moody's Analytics）将菲律宾今年的经济增长预测从之前的5.3%上调至5.4%。2023年第三季度，菲律宾的GDP增长率为5.9%，比上一季度的4.3%有所提高。截至2023年9月，GDP平均增长率达到5.5%，低于政府预测的全年6%和7%。穆迪分析公司（Moody's Analytics）表示，随着国家机构加快推出项目，政府支出应有助于支持2023年第四季度的经济增长。然而，由于通货膨胀和高利率的影响，私人消费可能会停滞不前。2023年第三季度的温和经济增长对菲律宾房地产来说是个好兆头，因为我们看到政府支出和个人支出的持续增长将提振包括零售和住宅在内的关键行业。虽然要达到2023年6-7%的经济增长预测低限可能是一个挑战，但持续的公共建设将为房地产带来利好，尤其是对于开发总体规划社区的公司。高力国际强调了交通项目提升土地和房地产价值的潜力。我们还预计零售业将受到强劲推动，尤其是在2023年第四季度，原因是消费者的假日消费。这将有利于商场运营商和零售商。





## SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

### OFFICE MARKET Q2 2023

% Change	Supply (square metres)	Occupied (square metres)	Occupancy rate	Asking rent (baht/square metre/month)
	5.97 million	4.68 million	78.3%	813
Quarter-on-quarter	+0.4%	+0.2%	-0.2% points	-0.3%
Year-on-year	+5.4%	+2.2%	-2.5% points	+1.3%

Source: Knight Frank (Thailand)

### BANGKOK OFFICE MARKET Q2 2023 BY LOCATION

Location	Average asking rent			Occupancy rate		
	baht/square metre /month	% Change Q-o-Q	% Change Y-o-Y	%	% Change Q-o-Q	% Change Y-o-Y
<b>Central Business District</b>	<b>929</b>	<b>-0.3%</b>	<b>+2.1%</b>	<b>82%</b>	<b>-0.5%</b>	<b>-2.0%</b>
Phloenchit-Chidlom-Wireless	1,055	-0.4%	+2.8%	79%	-0.6%	-4.3%
Nana-Asok-Phrom Phong	927	-0.7%	+1.2%	82%	-1.5%	-5.5%
Silom-Sathon-Rama IV	911	-0.1%	+2.3%	83%	-0.4%	-0.3%
<b>Outside Central Business District</b>	<b>662</b>	<b>0.0%</b>	<b>+0.4%</b>	<b>74%</b>	<b>+0.4%</b>	<b>-3.0%</b>
Phetchaburi-Rama IX-Ratchadaphisek	726	0.0%	-0.5%	80%	+0.3%	-1.5%
Phahon Yothin-Vibhavadi	690	-1.4%	+1.7%	75%	+1.6%	-2.0%
Bang Na-Srinakarin	596	-3.2%	+2.7%	64%	-1.3%	-12.4%

Source: Knight Frank (Thailand)

BANGKOK POST GRAPHICS

由于 160 多万平方米的供应量巨大，预计未来几年曼谷写字楼的出租率将持续下降。

自 2018 年第一季度创下 93% 的高位以来，曼谷写字楼的出租率持续下降。

大部分新增供应将于明年推出，总面积约为 65 万平方米，其中一半以上（约 39 万平方米）位于中央商务区（CBD）。

各约 38.5 万平方米将于 2025-26 年竣工，其余将于 2027-28 年竣工。

2023 年第三季度，曼谷各等级写字楼的整体出租率从 2022 年第二季度的 79% 和第三季度的 81% 下降到 78%。

按等级划分，甲级写字楼的出租率最高，为 82%；其次是丙级写字楼，为 78%；再次是乙级写字楼，为 77%，这三个等级的出租率分别比去年同期的 87%、79% 和 80% 有所下降。

2023 年第三季度，平均要价租金下降了 0.3%，为 813 泰铢/平方米/月，但比去年同期上涨了 1.3%。

截至 2023 年第三季度，曼谷写字楼总供应量达到 599 万平方米，比第二季度增加了 2.5 万平方米，增幅为 0.4%。

第三季度的净吸纳量为 1.1 万平方米，明显低于 2023 年第二季度的 5.3 万平方米。

目前，提供“按需建造”解决方案的业主呈上升趋势，主要针对那些能够承诺长期租赁、允许租户从一开始就设计特定设施和优化空间的更知名、更成熟的公司，以确保满足其独特的业务要求和长期目标。





印度

## MANU BHASIN Country Head of India

### 主要房地产改革：政府批准经济特区部分租赁

政府最近批准了一项突破性改革，允许经济特区（SEZ）部分或逐层出租空间。此举使全国范围内的办公园区运营商能够有效提高物业出租率。房地产专家对此举表示欢迎，认为这是在不断努力最大限度提高 IT 经济特区园区出租率方面迈出的重要一步。通过对 2006 年《经济特区规则》的修订而实施的修订后的法规，为办公园区的部分楼层提供了便利。

更新后的规则现在允许运营商在经济特区单位内逐层指定建筑面积的特定部分用于商业目的。这一战略举措有望大幅提升经济特区的整体运营活力，与经济增长和创造就业的大目标保持一致。实施这些改革的城市和地区可能会在吸引信息技术公司方面获得竞争优势。

此举将为国家带来巨大利益，增加投资、促进城市发展、创造就业和经济增长。允许 I.T. 经济特区租赁重要的房地产空间，可推动这些地区对商业房地产的需求，从而提高房地产价格。

### 印度的房地产：印度房地产：蓬勃发展的亚太地区吸引全球投资者的磁石

最近的一项研究显示，印度房地产市场已巩固了其作为亚太地区全球投资者首选的地位。自 2018 年以来，印度已吸引了 230 亿美元的投资，占该地区投资总额的 77%。

高力国际的数据进一步凸显了市场的强劲表现，2023 年前九个月，房地产机构投资同比大幅增长 27%。尤其值得注意的是，这一增长包含了工业和住宅领域交易的激增，表明了投资环境的多样化和动态化。

监管框架的改善创造了对投资者更加友好的环境，增强了市场信心，促进了市场参与度的提高。亚太地区增长市场对中国的吸引力与日俱增，这得益于中国经济的韧性和各房地产行业的持续需求。

### 印度储备银行（RBI）连续第五次维持回购利率，保持房地产市场发展势头

印度储备银行（RBI）货币政策委员会选择连续第五次将政策回购利率维持在 6.5%，这是一个重大进展。这一战略决策是在 4 月份开始的连续六次加息周期暂停之后做出的。

经济体内流动性的增加将对各行各业，尤其是房地产业产生变革性影响。预期的结果包括促进建筑活动、启动新的房地产项目以及提升整个市场的买家信心。

在印度房地产市场创下历史新高的背景下，印度央行的这一关键举措有望在新的一年里为印度房地产市场设定一个积极的发展轨迹。政策性回购利率的持续稳定增强了市场信心，并与更广泛的经济形势保持一致。在我们驾驭房地产行业不断变化的格局时，这一决定将对来年的持续增长和韧性产生积极影响。

在我们迎来市场动态的新阶段时，请继续关注我们的进一步见解。



# RAYMOND KHOO

Vice President at OrangeTee and Tie

继 11 月份推出 Watten House 之后，新豪宅销售强劲反弹。随着 J'den 和 Hillock Green 两个新项目的推出，新房销售达到了四个月来的最高水平。

城市重建局 (URA) 的数据显示，2023 年 11 月的销售量从 10 月份的 203 个单位上升到 784 个单位，增幅高达 286.2%。与 2022 年 11 月相比，上个月的销售量从 260 个单位上升了 201.5%。

由于 9 月和 10 月缺乏新项目推出，囤积需求强劲。因此，J'den 和 Watten House 的需求量很大，在推出当月就售出了总套数的一半以上。

位于第 22 区、拥有 368 个单位的 J'den 项目在 11 月份售出 329 个单位，占整个项目的 89.4%。该项目地理位置优越，位于裕廊湖区的中心地带，是中央商务区以外最大的商业中心，这也是销售业绩突出的原因之一。J'den 毗邻裕廊东地铁站和即将开通的裕廊地区线，与岛内其他地区的交通四通八达，对投资者和自住者都极具吸引力。此外，J'den 还毗邻西门 (Westgate)、Jem 和 IMM 等热门购物中心。

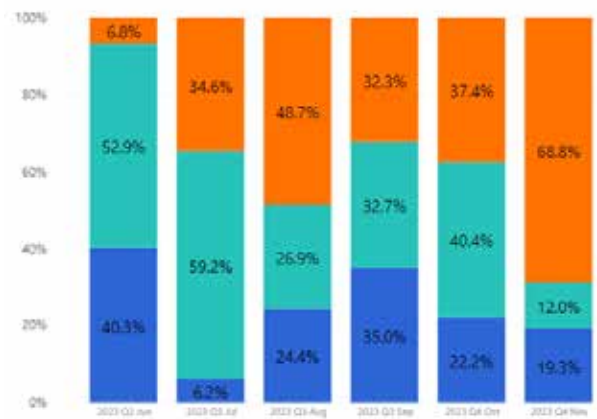
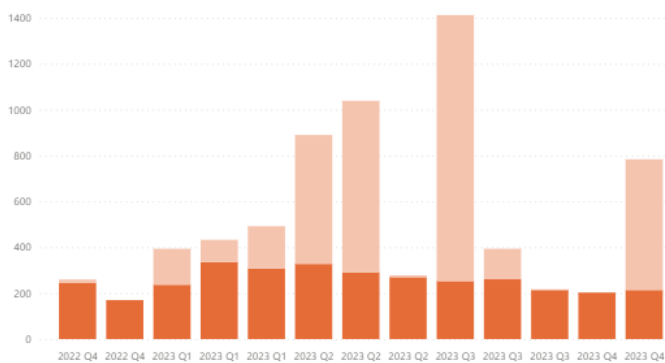
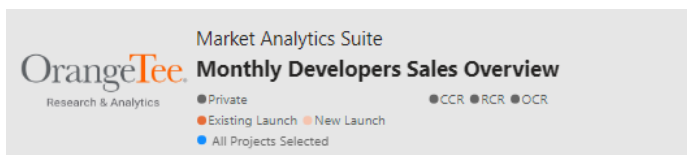
位于 Lentor Central、拥有 474 个单元的 Hillock Green 售出了 132 个单元，占其单元总数的 27.8%。Lentor 预计将成为下一个新兴区域，该项目靠近即将建成的 Lentor Hillock 公园。

位于第 11 区的 Watten House 在 11 月份售出了 109 个单位，占 180 个单位的 60.6%。该项目毗邻 Tan Kah Kee 和 Botanic Gardens 地铁站以及名校，因此深受买家欢迎。

除了这三个新推出的项目外，其他最畅销的项目包括 Pinetree Hill、Grand Dunman、The Continuum、Lentor Hills Residences、The LakeGarden Residences、The Reserve Residences、The Myst 和 Lentor Modern。

位于郊区的 J'den 和 Hillock Green 为中区以外的强劲销售业绩做出了贡献。上个月，中部以外地区的销售额占了绝大部分，达到 68.8%。其次是中部核心区 (CCR)，占 19.3%，中部其他地区 (RCR) 占 12%。

根据 URA Realis 的数据，11 月豪宅销售量明显增加，中环地区共售出 150 套新的非土地住宅。这是自 2023 年 4 月以来的最高销售数字，当时正值今年实施降温措施之前。本月还成交了 60 套价格至少为 500 万新元的非土地住宅，创下了自 2010 年 5 月以来的最高单月销售记录，当时共售出 63 套此类住宅（不包括大宗交易）。在这 60 宗交易中，有 3 宗交易价格超过 1,000 万新元，均位于 Watten House。在之前的四个月中，没有一套房的成交价超过 1,000 万新元。11 月份成交价最高的是位于华腾大厦 5 楼的一套面积为 4,080 平方英尺的永久产权公寓，成交价为 1,450 万新元，即每平方英尺 3,545 新元。



Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics  
 Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics  
 Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved



**CHANDY MANN**  
Country Head of Cambodia

## 新投资继续流入柬埔寨

据柬埔寨发展理事会 (CDC) 2023 年 10 月 21 日发布的消息, 有七家公司决定注册在磅清扬、磅士卑、干丹和金边新建六家工厂, 并在戈公修建一座水电站, 总价值超过 4.7976 亿美元, 这将为柬埔寨人民创造数千个就业机会。这七家公司包括:

1. KHMER 电力有限公司: 位于戈公省 Mondul Seima 县的 70 兆瓦 Stung Russey Chrum Kandal 水电项目和位于戈公省 Thma Bang 县的 100 兆瓦 Veal Thmor Kambot 水电项目, 总价值超过 4.7976 亿美元, 可创造 230 个就业机会。
2. JUSTIN ALLEN (CAMBODIA) GARMENT MANUFACTURING CO., LTD.: 在干丹省 Kandal Steung 县 Preah Puth 乡 Kraing Sbov 村建立服装厂的项目, 价值 620 多万美元, 可创造 2 335 个工作岗位。
3. Sky Best 时装有限公司: 在金边省坎布尔县 Sankat Kamboul 镇 Ampil 村建立服装厂的项目价值 520 多万美元, 可创造 925 个就业机会。
4. YF SINOSKY INDUSTRIAL (CAMBODIA) CO., LTD.: 在磅士卑省 Samrong Tong 县 Samrong Tong 乡 Tonle Kantil 村建立服装和帽子厂的项目, 价值 510 多万美元, 可创造 1,248 个工作岗位。
5. SVZ 印刷包装有限公司 (SVZ PRINTING & PACKAGING CO.LTD.): 在干丹省 Stueng 县 Anlong Romeat 乡 Anlong Romeat Khang Lech 村 3 号国道上建立服装厂的项目, 价值 510 多万美元, 可创造 758 个就业岗位。
6. XIN SUNN LONG (柬埔寨) 制衣有限公司: 在金边省 Pou Senchey 县 Choam Chao III 乡 Prepaing Po 村建立服装和帽子工厂的项目, 价值超过 506 万美元, 可创造 1183 个就业岗位。

近期, 越秀集团表示有意在柬埔寨投资基础设施、交通、房地产、农产工业等领域。越秀集团管理层在听取了柬埔寨副首相兼发展委员会第一副主席 Sun Chanthol 阁下重点介绍了柬埔寨的投资潜力以及柬埔寨王国政府为投资者制定的诸多有利因素后, 对柬埔寨的发展前景充满信心。

越秀集团与 Sun Chanthol 阁下会面后, 决定举行内部会谈, 讨论并进行可行性研究, 以便在任何框架内进行投资。

Sun Chanthol 阁下以柬埔寨发展理事会管理层的名义与工作组一起, 表示愿意为在柬埔寨的所有投资程序提供便利。







## GONÇALO PEREIRA Country Head of Portugal

### 葡萄牙 2024 年房地产预测: 概述

在葡萄牙不断变化的房地产市场中，2024 年将是机遇与挑战并存的一年。本综合概述探讨了影响市场的关键因素

#### 稳定性和经济前景:

- 葡萄牙是全球最稳定的国家之一，其脆弱国家指数为 27.5。
- 经济的稳定促进了经济增长，减少了公共债务，同时将房地产投资者的风险降至最低。
- 据预测，2024 年的经济增长率将达到 1.7%，未来五年的经济增长率将达到 7.9%，这为投资者提供了稳定的基础，为房地产增值创造了潜力。

#### 房地产市场动态:

- 葡萄牙的房价在过去五年中飙升了 61.8%，表明市场活跃且不断增长。尽管持续增长，但为了获得更好的投资交易，等待潜在的价格下降可能是明智之举。
- 建筑许可证在过去一年中减少了 0.4%，这表明房地产供应可能会减少，而这正是影响价格的一个关键因素。
- 葡萄牙的出租物业总收益率在 4.2% 至 6.9% 之间，投资回报率令人满意。此外，随着投资者利用葡萄牙蓬勃发展的旅游业，这些房产也获得了吸引力。对房地产的稳定需求和富裕租户的增加可能会促使 2024 年的租金收益率上升。
- 在过去五年中，人均 GDP 平均增长了 5.0%，表明人口更加富裕。人口的增长和人均 GDP 的提高预示着租赁需求的增加，尤其是在大城市。

#### 总体市场趋势:

- 豪宅需求增加：富裕的投资者追求豪宅，推动了对第二居所或度假住宅的需求。
- 欧美投资者被强劲的经济、优惠的税率和低犯罪率所吸引，表现出极大的热情。

#### 房产价值预测:

- 预计 2024 年房产价值将增长 8.7%，里斯本和阿尔加维将成为房产增长的热点地区。在全国范围内，去年的房产价格平均上涨了 6.5%，其中阿尔加维的房产价值飙升了 15%。

#### 其他市场影响因素:

- 税收减免延长：葡萄牙议会将针对外国居民的税收减免政策延长至 2024 年底，在十年内对来自葡萄牙的收入征收 20% 的税率。这为那些计划在 2023 年移居葡萄牙的人提供了支持，为房地产投资创造了有利环境。
- 住房危机：日益严重的住房危机表明，在过去二十年中，25 岁以下的个人住房拥有率大幅下降了 50%，这反映了住房市场面临的挑战。

2024 年，葡萄牙的房地产市场前景广阔，潜力巨大，投资者可以信赖葡萄牙的稳定性和充满活力的市场趋势。虽然住房危机等挑战迫在眉睫，但积极的经济指标凸显了市场的弹性。对于那些希望在未来一年利用葡萄牙房地产魅力的人来说，明智地融合乐观主义、战略规划和适应能力将是至关重要的。



**IRHAMY AHMAD**  
**Founder and Managing Director of**  
**Irhamy Valuers International**

## 2023 年上半年马来西亚房地产市场 - 商业地产概述

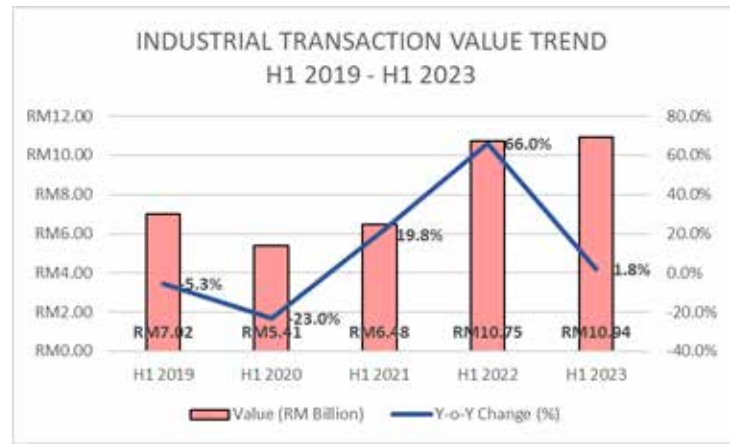
圣雄甘地曾经说过：“工业是社会的支柱”。甘地所说的“工业”可能不仅仅指工厂和生产线，而是指推动进步和创新的人类集体努力。他认识到，一个充满活力的工业部门对于创造就业机会、创造财富以及最终改善公民生活至关重要。

在马来西亚，工业部门在过去30年里一直是经济的支柱。工业部门的发展带动了其他各行各业的发展，其增加值占整个国内生产总值的37.8%。根据《2023年经济展望与收入更新报告》，马来西亚经济增长的动力来自于多元化的制造业，包括从电子产品到食品加工的方方面面，预计2023年将增长3.9%。

作为工业实力的主要推动力，制造业预计将增长3.9%，而2023年上半年的工业地产交易量却略有下降。这表明，尽管整体经济前景良好，但该行业仍存在潜在挑战。

2023年上半年，马来西亚房地产市场总体保持稳定，但工业领域的机遇和挑战却错综复杂。尽管工业子行业在整体交易量中的贡献率仅为2%，在交易额中的贡献率则高达12.8%，但与前一年相比，工业子行业的交易量却略微下降了2.5%。与此相对应的是，交易额却小幅增长了1.8%，达到3735宗，总值109.4亿令吉。

这细微的表现，在挥之不去的担忧中夹杂着零星的增长，凸显了工业房地产市场的复杂性，以及仔细分析以把握机遇和应对挑战的必要性。



纵观各州的表现，2023年上半年，雪兰莪州在工业房地产市场上独占鳌头，占全国市场份额的31.1%（1,163宗交易）。柔佛州紧随其后，占18.3%（684宗交易），森美兰州和檳城分别占8.2%和8.1%，保持稳定。雪兰莪的主导地位延伸至价值交易，占市场份额的49.6%（54亿令吉）。柔佛州也贡献了19.3%，总额达21亿令吉。

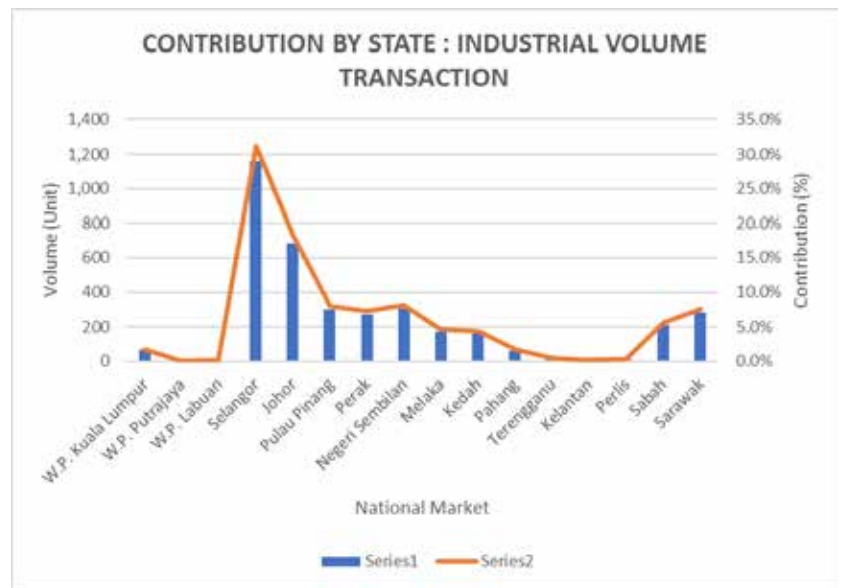
雪兰莪州和柔佛州合共控制了超过50%的总交易量和交易额，彰显了它们无可争议的市场领导地位。



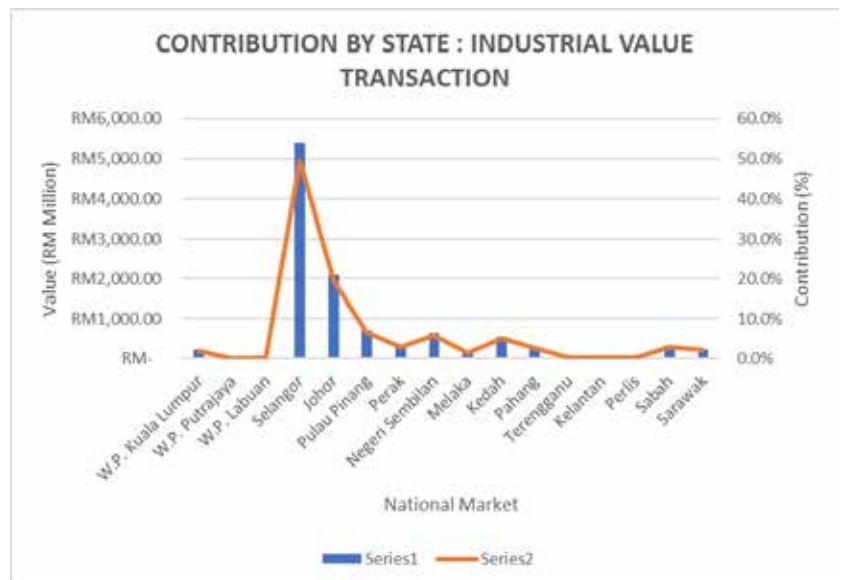


**IRHAMY AHMAD**  
 Founder and Managing Director of  
 Irhamy Valuers International

States	H1 2023 (Unit)	Contribution (%)
W.P. Kuala Lumpur	65	1.7%
W.P. Putrajaya	0	0.0%
W.P. Labuan	5	0.1%
Selangor	1,163	31.1%
Johor	684	18.3%
Pulau Pinang	302	8.1%
Perak	274	7.3%
Negeri Sembilan	305	8.2%
Melaka	174	4.7%
Kedah	164	4.4%
Pahang	63	1.7%
Terengganu	18	0.5%
Kelantan	7	0.2%
Perlis	13	0.3%
Sabah	211	5.6%
Sarawak	287	7.7%
<b>MALAYSIA</b>	<b>3,735</b>	<b>100.0%</b>



States	H1 2023 (RM Million)	Contribution (%)
W.P. Kuala Lumpur	RM 210.34	1.9%
W.P. Putrajaya	RM -	0.0%
W.P. Labuan	RM 8.94	0.1%
Selangor	RM 5,420.89	49.6%
Johor	RM 2,109.32	19.3%
Pulau Pinang	RM 702.92	6.4%
Perak	RM 317.26	2.9%
Negeri Sembilan	RM 626.48	5.7%
Melaka	RM 158.79	1.5%
Kedah	RM 539.01	4.9%
Pahang	RM 273.39	2.5%
Terengganu	RM 22.30	0.2%
Kelantan	RM 11.80	0.1%
Perlis	RM 7.40	0.1%
Sabah	RM 311.14	2.8%
Sarawak	RM 219.19	2.0%
<b>MALAYSIA</b>	<b>RM 10,939.17</b>	<b>100.0%</b>





**DAVE PLATTER**  
Global PR Director

## 砂拉越 MM2H 获批申请率高达 3,200%

马来西亚仍然是东南亚最有吸引力的旅游目的地之一--外国居民对砂拉越的居住需求正在蓬勃发展。

居外IQI 联合创始人兼集团首席执行官Kashif Ansari表示：“砂拉越当局上半年批准 S-MM2H 申请的速度表明，2023 年全年的申请总数可能达到约 700 份”。

2021 年，砂拉越仅批准了 27 架，增长了 3200%。

这些数字表明，国际社会对在马来西亚生活有着巨大的需求。

印度尼西亚雅加达	98%
菲律宾马尼拉	113%
泰国曼谷	125%
柬埔寨金边	128%

关于马来西亚联邦 "我的第二家园 "计划，自 2021 年以来，该计划已收到 2,164 份申请，其中约 88% 获得批准。

高批准率表明，该计划吸引了倾向于在旅游景点购买或租房的大额消费目标人群。他们不会与马来西亚人争抢住房。

砂拉越计划的要求与联邦计划不同。在砂拉越，最低银行存款为 15 万令吉 (3.2 万美元)，而目前的联邦计划要求最低存款为 100 万令吉 (21.2 万美元)。

马来西亚的各种签证计划之所以收到如此多的申请，原因之一是生活成本较低。

菲律宾马尼拉的生活成本比吉隆坡高 12%。曼谷比吉隆坡高 25%，金边比吉隆坡高 27 个百分点。

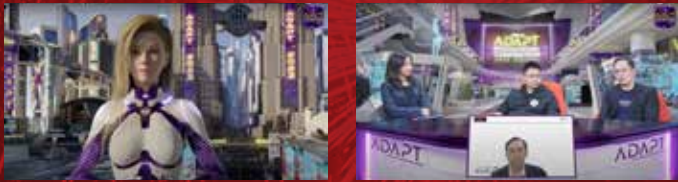


# IQI时刻



我们又迎来了一次精彩的  
**ADAPT 2023 大会**，  
聚焦人工智能革命和智能技术的未来。

总浏览量 - 450,569  
总到达率 - 190 万  
现场观众 - 19,199



为大家介绍  
居外IQI大家庭的最新成员 - IQI Lahore。

IQI、与成功的Lahore房地产销售、租赁和管理机构 TrustLinks Realty 合作，在巴基斯坦设立了一个新办事处。

新办事处是IQI全球扩张的最新里程碑，旨在利用IQI的技术和全球网络为Lahore房地产市场赋能。



祝愿您在新的一年里充满无限的可能、无限的欢乐和难忘的时刻。让我们以崭新的面貌迎接2024年，但永远不要忘记2023年是多么美好。

与马来西亚团队一同欢庆圣诞节。

