

## Juwai IQI



### 亮點

#### 澳大利亞

澳大利亞儲備銀行 (RBA) 維持目前利率不變，避免在 2023 年第六次升息。

#### 越南

2023 年下半年的情況有所改善，市場流動性增加，供應充裕。

#### 土耳其

2024 年，可持續和混合用途房地產有望成為上升趨勢之一。

#### 加拿大

截至 2023 年底，GTA REALTORS® 通過 TRREB 的 MLS® 系統報告了 4,236 宗銷售。

#### 新加坡

市區重建局 (URA) 的數據顯示，銷售額成長了 286.2%。



## LILY CHONG Country Head of Australia

12月，澳洲儲備銀行（RBA）維持當前利率不變，避免在2023年進行第六次升息。他們將官方現金利率穩定在4.35%，指出數據顯示澳洲通膨率將下降。這決定將讓許多家庭如釋重負，因為自2022年5月以來的13次升息使他們的支出平均增加了24,000澳元。

11月份，CoreLogic全國房屋價值指數（HVI）小幅增長了0.6%，這是自2月份開始的周期以來月度增幅最小的。雖然已經不見了，但全國住房價值指數仍似新高。從2022年開始住房價值指數仍呈現新高。今年4月急劇下跌7.5%，到2023年1月跌至低點，在過去10個月中急劇反彈了8.3%，呈現出明顯的「V型復甦」。

雖然整體成長絕望，但不同城市的情況各有所不同。墨爾本和荷巴特的房屋價值下降了0.1%，而達爾文則下降了0.3%。雪梨的房屋價值成長也明顯至0.3%，正在復甦期間大廈規模最大的城市。雪梨有可能追隨墨爾本的趨勢，12月的房屋價值可能趨於穩定甚至下降。

相反，珀斯的房屋價值加速成長，創下了自2021年3月以來最大幅度的月漲幅（1.9%）。布里斯班（1.3%）和阿德萊德（1.2%）也以其彈性和迅速的成長速度脫穎而出。11月份，珀斯創下新紀錄，房價中位數達到58.5萬美元，房屋繼續快速售出。

據REIWA股市凱絲-哈特（Cath Hart）稱，需求持續高漲，房價在過去一年中上漲了8.2%。根據目前的趨勢，她預計未來房價還將進一步上漲。單位價格也有所上漲，在穩定一段時間後達到40.5萬美元，顯示市場預計將呈現上升趨勢。

哈特認為，房地產市場強勁的原因包括：人口增長（截至3月份的一年內增長了2.8%）、租房市場面臨的挑戰導致人們考慮購房，以及建築行業內部的限制因素引導人們選擇成熟的居住而不是新建住宅。

儘管先前獲準的建築數量激增，但在過去的三個財政年度中，竣工率一直穩定在每年14,000棟左右，這導致等待建造房屋的人們遲遲無法入住。這種延遲導致了許多潛在的建築商轉而選擇購買。鑑於這些因素，哈特認為，對已建成住宅的關注將持續下去，很可能導致價格進一步上漲。

現在是投資者進入市場的好時機。如果您想透過IQI在澳洲開始您的投資之旅、請發送電子郵件至 [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
<b>Sydney</b>	0.3%	1.8%	10.2%	13.4%	\$1,125,533
<b>Melbourne</b>	-0.1%	0.6%	3.0%	6.4%	\$779,914
<b>Brisbane</b>	1.3%	3.9%	10.7%	15.4%	\$779,270
<b>Adelaide</b>	1.2%	3.9%	7.6%	11.9%	\$704,267
<b>Perth</b>	1.9%	5.4%	13.5%	18.9%	\$646,520
<b>Hobart</b>	-0.1%	0.1%	-3.0%	1.2%	\$656,568
<b>Darwin</b>	-0.3%	-0.7%	-1.5%	4.7%	\$496,792
<b>Canberra</b>	0.5%	1.1%	-0.3%	3.7%	\$842,677
<b>Combined capitals</b>	0.6%	2.2%	8.2%	12.0%	\$827,659
<b>Combined regional</b>	0.6%	1.8%	3.4%	7.9%	\$602,645
<b>National</b>	0.6%	2.1%	7.0%	11.0%	\$753,654

# NIKOS PRATIKAKIS

Country Head of Greece

## 2024 年希臘房地產價格漲勢不減

根據兩大信用評級機構（標普和惠譽評等）以及著名的晨星 DBRS 的數據，希臘主權信用評等在 2023 年恢復到投資等級。2023 年，隨著外國買家需求的增加和希臘經濟的持續成長，希臘房地產繼續強勁上漲。

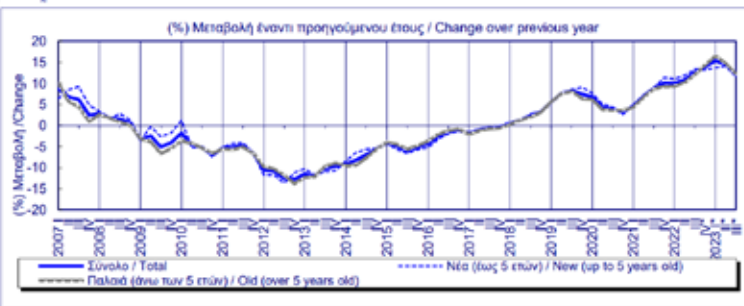
外國購屋者的需求在本年度強勁上升。根據希臘銀行最新公佈的數據，2023 年上半年，外國購屋者購買房地產的總金額將佔希臘房地產購買總額的 80% 至 85%。佔希臘房地產購買總量的 80% 至 85%。2022 年全年成長 68%，2021 年成長 35%。

希臘吸引外國投資者的主要原因是 "黃金簽證計劃"。該計劃為購買或租賃價值超過 25 萬歐元房產的非歐盟投資者提供居留權。然而，在 2023 年 8 月，希臘黃金簽證的費用翻倍至 50 萬歐元。

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

預計 2023 年經濟活動將成長 2.4%，到 2025 年將逐步放緩至 2.2%。復甦與復原計畫 (RRP) 的實施和具有彈性的勞動力市場為經濟擴張提供了支持。2023 年的整體通膨率預計為 4.3%，到 2025 年將逐步放緩至 2.1% 左右，儘管勞動市場的緊縮會增加物價上漲的壓力。由於支出成長緩慢和收入增加，政府赤字將減少。再加上穩健的名義 GDP 成長，這將有助於降低公共債務與 GDP 的高比率。

圖 1：希臘房地產市場蓬勃發展



希臘房地產市場正走在一条不同于一般歐洲市場的道路上，其房價正以過去二十年來最快的速度上漲，按實際價格計算，現已超過 2007 年創下的最高紀錄。希臘房地產市場所處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%。

希臘首都雅典所在的阿提卡大區的年度漲幅為 13%，其次是希臘北部第二大城市塞薩洛尼基，漲幅為 11.1%。相較之下，希臘其他主要城市的增幅為 9.4%，其他地區為 8.9%。預計 2023 年，阿提卡的增幅為 9.7%，塞薩洛尼基為 7.4%。房屋銷售價格上漲的原因是可售房源不足。簡而言之，在許多情況下，現在是供不應求。自 2017 年以來，房產吸收的速度遠遠快於房產供應的速度，即新房產上市的速度，而後者正在放緩，甚至出現負增長。



**SHAN SAEED**  
Chief Economist

## 2024 年全球宏觀經濟展望 - 不可預測且脆弱

隨著各國央行紛紛降息並開始實施量化寬鬆政策，全球經濟將經歷顛簸。許多已開發經濟體的通膨率將持續走高，金融將變得脆弱，成長率也會下降。高利率遊戲已經結束。然而，2024 年世界經濟仍將脆弱。儘管通膨率仍然較低，但仍將過高。經濟政策仍面臨艱難的平衡。此外，即使美國繼續躲過衰退，世界其他地區看起來也很脆弱。

世界經濟似乎違背了地心引力。儘管自1980年代以來美國以最快的速度收緊貨幣政策，但2023年美國的經濟成長可能會加速。歐洲主要擺脫了俄羅斯天然氣的供應，但沒有經濟災難。全球通膨率下降，失業率卻沒有大幅攀升，部分原因是勞動市場主要透過減少職缺來降溫。預言 "軟著陸" 的樂觀主義者們在年終之際正在歡呼勝利。

經濟成本/政策失誤/通貨膨脹和利率上升。

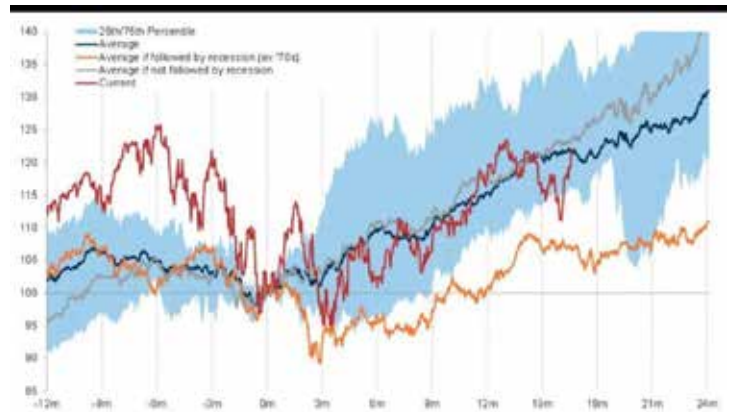
未來 3-5 年全球經濟的重要經濟變量

### 來自高盛的股票見解

GS | "對於本輪週期的所有怪現象，標準普爾指數的表現完全符合其在通膨高峰期之後的表現（這一類比可追溯到 20 世紀 50 年代）"。

目前，標普 500 指數的本益比為 21.3，2023 年的倍數將擴大 9%。自 1989 年以來，標普 500 指數的平均本益比為 19.2。

(註：使用追蹤 12 個月的營運每股收益，估計為第四季度每股收益)



### Blackrock 對 2024 年的看法

- "宏觀前景[比大緩和時期]更不確定。暴露於宏觀風險可能會受到懲罰，也可能得到回報。"
- "更高的利率和更大的波動性決定了新的製度。與全球金融危機後的十年相比，這是一個巨大的變化。"
- "央行在對抗通膨時面臨更艱難的取捨--無法像過去那樣應對成長乏力。"
- "經濟正在從大流行病中恢復正常，並受到結構性驅動因素的影響：勞動力縮減、地緣政治分裂和低碳轉型。"
- "這是一個成長放緩、通膨加劇、利率提高--以及波動加大的體制。"





**SHAN SAEED**  
Chief Economist

Setting the scene

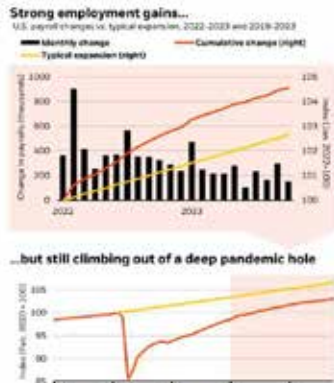
## Context is everything

Multiple times in 2023, market hopes have been revived that the U.S. economy can achieve a soft landing – or at least get 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 3.0% in the third quarter of 2023. Core inflation has fallen sharply, and nearly 7 million new jobs have been created since January 2023 – a phenomenal pace of job growth compared with a typical economic expansion. See the chart for right. But zoom out and look at the bigger picture (chart below right). The economy has just been climbing out of the pandemic hole.

- Some 22 million jobs were lost when the pandemic struck. Strong job gains since then largely reflect the rescaling of the 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 pre-pandemic – and well below where the consensus and Federal Reserve had expected. That's not going to be sustained.
- This resulted in a quest for 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 2024: We think the key is to focus on the economic and market rescaling to the new regime. Altering the typical cyclical playbook may be inoperative.



Source: Bureau of Economic Analysis, U.S. Bureau of Labor Statistics, and the authors. Actual Payroll (2023) from the most recent 12-month report. The chart measures the cumulative change in payroll from the start of the pandemic (January 2020) to the end of the period (December 2023). The pandemic caused a sharp decline in payroll, but it has since recovered and is now above the level of the start of the pandemic. The chart also shows the typical expansion path, which is significantly below the actual path.

Setting the scene

## Structural shift

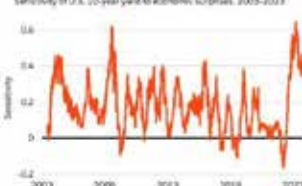
Markets have been flip-flopping between hopes for a soft economic landing and fears of yet higher rates. What ultimately results in a recession? This has created volatility, as the chart shows.

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 shutdowns. 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 receding, 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: a growing share of the U.S. population (ages 65+) is retiring. That's why unemployment is at historic lows – higher inflation, higher interest rates – and greater volatility.

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, Bloomberg, and the authors. Data from 2003 to 2023. The chart shows the sensitivity of the U.S. 10-year Treasury yield to economic surprises. The y-axis is 'Sensitivity' and the x-axis is 'Year'. The chart shows a significant peak in sensitivity around 2007, followed by a sharp decline around 2020, and a subsequent recovery.

**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 abated. 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 views.

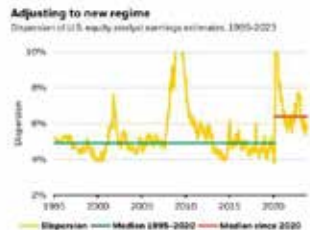
For example, analyst estimates of future S&P 500 equity earnings are more dispersed now than before the pandemic, according to LSEG data. See the chart. They are having a harder time making the earnings outlook. So macro insight is likely to be more rewarded.

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, as we expect. For example, the most 30-year equity earnings yields haven't risen since 2011. This adjustment matters more than if a technical recession occurs, in our view, and hence we continue to favor equities.

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, kept us at tactically neutral and overweighted underweight long-term U.S. Treasuries. Our target strategy remains to be locked in on inflation-linked bonds.



**Chart takeaway:** During the Great Moderation, analyst views of expected company earnings were much more grouped 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, Bloomberg, and the authors. Data from 1995 to 2023. The chart shows the dispersion of analyst estimates of U.S. equity earnings. The y-axis is 'Dispersion' and the x-axis is 'Year'. The chart shows a significant increase in dispersion starting around 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.**

## 美聯儲 2024 年降息

市場目前預計聯準會將於 2024 年 5 月開始降息，這將是上一次升息 10 個月後。

# 在過去 4 個週期中，上一次升息與隨後一次降息之間的間隔月數...

- 2018 年 12 月 (升息至 2.25-2.5%) - 2019 年 7 月 (降息至 2.00-2.25%) : 7 個月。
- 2006 年 6 月 (升息至 5.25%) - 2007 年 9 月 (降息至 4.75%) : 15 個月: 15 個月。
- 2000 年 5 月 (升息至 6.50%) - 2001 年 1 月 (下調至 6.00%) : 8 個月: 8 個月。
- 1995 年 2 月 (升息至 6.00%) - 1995 年 7 月 (減息至 5.75%) : 5 個月: 5 個月

## 黑石集團 (Blackstone) 大規模購買房地產

黑石集團的蘇世民表示，隨著各國央行升息的力度減弱，交易量開始反彈，他的公司正盯住歐洲各地房地產的大量購買機會。這家私募股權巨頭看中了歐洲的資料中心、倉庫和學生公寓交易。

蘇世民說：“交易業務並沒有完全停滯，這些業務會重新開始”。蘇世民說：“我認為我們更多是在周期的那一邊，儘管這一年來有些沉悶”。





越南

## DUSTIN TRUNG NGUYEN

Country Head of Vietnam

### 政府一年來努力拯救房地產市場的概況

政府救市一年綜述 2023 年，政府推出多項政策因應房地產市場的挑戰。2022 年底，政府發布指示，緩解房地產行業的法律和資金障礙。

2023 年 2 月，由政府官員牽頭召開了一次重要會議，對市場狀況進行了評估，並提出了健康、永續發展的解決方案。

3 月頒布了第 08 號法令，為房地產企業和債券持有人之間的談判提供了便利，而第 33 號決議則為市場發展提供了更多解決方案。

第 10 號法令涉及度假房地產的法律問題，而 2023 年 8 月的線上會議評估了進展並提出了進一步的解決方案。政府也指示國家銀行降低貸款利率，以支持經濟復甦。

值得注意的是，2023 年 11 月，國民議會通過了經修訂的《住房和房地產經營法》。2023 年 12 月的調度強調要繼續努力，確保市場在積極變化中安全健康發展。

2023 年下半年的情況有所改善，市場流動性增加，供應充足。隨著 2024 年的臨近，政府政策有望保持房地產市場的積極勢頭。



**DANTE AZARMI**  
Head of Business Development

### 期貨投資的動態

在錯綜複雜的全球金融體系中，期貨投資是一種穩健的工具，使投資者能夠駕馭複雜的市場。這些金融合約在有組織的交易所進行交易，從相關資產中獲取價值，為那些尋求增強投資組合的人提供了機會。

期貨合約是在預先確定的未來日期和價格買入或賣出資產的標準化協議。這些合約通常用於避險或投機，是各種期貨投資的基礎。期貨合約是標準化協議，為期貨市場參與者提供了一個共同框架。了解期貨合約的複雜性，包括到期日和合約規格，對投資者進入市場至關重要。

這些合約既可用於避險，也可用於投機，投資人可根據自己的風險偏好和市場前景靈活運用。

### 期貨投資類型

#### 商品期貨

商品期貨可以根據貴金屬、能源和農產品等有形商品的未來價格進行合約交易。

一位小麥種植者預計小麥將獲得大豐收，但他擔心價格會波動。他們簽訂商品期貨合約以確保利潤，同意以預定價格出售指定數量的小麥。如果市場價格上漲，農民就會受到保護，從而確保穩定的收入。

#### 金融期貨

金融期貨涉及與金融工具未來價值掛鉤的合約，包括股票指數價值掛鉤的合約，包括股票指數、利率和貨幣、利率和貨幣。

投資者透過簽訂金融期貨合約，對科技業的未來表現進行投機。科技業的未來表現進行投機。與納斯達克 100 指數掛鉤。如果指數上漲，投資人投資者就能獲利，這是一種利用特定產業趨勢的策略方法。特定產業的趨勢。

### 貨幣期貨

貨幣期貨合約圍繞著不同貨幣之間的匯率展開，為管理貨幣相關風險提供了一個平台。

從事跨國貿易的國際企業可以利用貨幣期貨來對沖不利的貨幣波動。不利的貨幣波動。企業透過期貨合約鎖定匯率，確保產品在國外市場的定價穩定。

### 指數期貨

指數期貨是指與股票市場指數的未來價值掛鉤的合約，使投資者能夠接觸到更廣泛的市場趨勢。

投資組合經理人可以利用指數期貨合約來反映標準普爾 500 指數的表現。這種方法使經理人能夠有效地複製指數的走勢，為更廣泛的股票市場提供多樣化的風險敞口。

### 投資者的战略考慮

#### 風險管理

與期貨交易相關的內在槓桿作用要求穩健的風險管理策略。投資者應建立精確的風險承受水準並採用風險緩解工具，以保護其資本免受潛在市場波動的影響。免受潛在市場波動的影響。

#### 市場研究

深入的市場調查至關重要。了解影響相關資產價格走勢的因素了解影響相關資產價格走勢的因素、緊跟經濟指標和監測地緣政治事件對做出明智決策至關重要。知情決策至關重要。

#### 專業指導

向金融專業人士，尤其是精通期貨市場的專業人士尋求建議，以獲得寶貴的見解。他們的專業知識有助於駕馭這種專業交易的複雜性，為個人投資目標提供量身定制的指導。

雖然期貨投資具有多樣化、風險管理和獲利潛力的特點，但也存在巨大風險。投資人應採取嚴謹、知情的方法，將研究、策略規劃和專業指導結合，利用期貨投資優化投資組合，在動態市場中取得長期的財務成功。

免責聲明：《人民投資報》中的任何內容均不構成專業和/或財務建議，任何內容也不構成對所討論事項或相關法律的全面或完整陳述。或相關法律的全面或完整陳述。JUWAI IQI 月刊不因任何人使用或存取內容而成為受託人。





**BERRAK OZOLTU**  
Country Head of Turkey

## 2024 年房地產的發展趨勢是什麼？

2024年，高度可持續和多功能用途的房地產以及低能耗成本被預計將成為房地產行業中不斷上升的趨勢之一。

歐洲房地產業在與通膨壓力和利率上升作鬥爭的同時，也關注環境、社會和治理問題。中央銀行將於 2022 年和 2023 年提高利率，這導致人們對估值和建築成本風險採取 "觀望" 態度。這種不確定性導致投資量創新低，並引發了對房地產作為首選資產類別地位的質疑。城市土地研究所編寫的《2024 年房地產發展趨勢》報告密切關注經濟預測，包括歐洲經濟成長放緩以及對德國和英國等重要經濟體的擔憂；報告還探討了住房負擔能力、社會不平等和大規模移民等社會和政治問題。投資者在如何分配資本以及向何處分配資本方面變得更加謹慎，重點關注那些在風險時期能夠提供流動性的城市。向歐洲國家的移民在帶來經濟和勞動力優勢的同時，也影響了地緣政治辯論，並可能為房地產開發帶來新的問題。據預測，西部地區人口老化曲線可能會改變住房需求，產業領袖建議在 2030 年開發老年人住房。

## 符合辦公室當前的工作趨勢

混合辦公是房地產專業人士最關心的問題，但目前還沒有具體證據顯示混合辦公對辦公領域的影響。不同國家和城市在大流行後重返工作場所的速度也不盡相同。房地產業必須優先考慮能讓企業適應目前工作方式的優質辦公空間。成本、地點和人才吸引力是推動辦公室業主工作場所策略的三個最重要因素。隨著這些因素的減少，預計將提供更短的租賃協議和更靈活的工作空間。大流行過後，由於一級資產和二級資產之間的差距不斷擴大，辦公室行業面臨越來越大的淘汰風險。然而，許多地理位置優越的建築仍需要修復或搬遷，這需要大量資金。

## 住房領域高投資價值的持續性

儘管住宅部門已經縮小了與辦公大樓之間的差距，其投資額在過去 15 年中增長了 317%，但它仍然是一個發展中的部門。在全球範圍內，住宅產業的投資金額超過了商業地產，可以被視為動盪時期的避風港。該行業在 COVID-19 期間表現優異，其潛在回報將在 2024 年繼續引起投資者的興趣。由於整個歐洲的供需不匹配，人們對學生宿舍的興趣與日俱增。儘管歐洲的經濟承受能力危機日益加深，但對經濟適用房和社會住宅前景的評價卻不如去年積極。就去碳化工作而言，自 2020 年以來，歐洲僅有 12% 的住房為實現氣候變遷目標而進行了更新。

因此，當我們考慮到歐美房地產行業近年來所經歷的變化與我國類似時因此，如果我們考慮到歐洲和美國房地產行業近年來的變化與我國相似，那麼到 2024 年，房地產將呈現上升趨勢：

- 重新展示功能變更的辦公室、
- 數據中心等新一代物流區的正确選址
- 增加混合用途建築和獨立部分、
- 在新項目中採用可持續的綠色建築和綠色城市規劃，並考慮成本/回報關係







## YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

11 月份，借貸成本上升和經濟不確定性仍是影響大巴黎地區房地產市場的因素。該地區的房屋銷售量與去年同期相比有所下降。同時，可售的房源數量卻從前一年的供應低點上升。根據 REBGV 的數據，2023 年 11 月的住宅銷售量達到 1,702 套，較去年同期成長 4.7%。然而，必須指出的是，這一數字仍然明顯偏低，比 10 年的季節性平均數字 2538 低 33%。

### 多倫多

- ◆ 2023 年 11 月，GTA REALTORS® 透過 TRREB 的 MLS® 系統報告了 4,236 宗銷售，與 2022 年 11 月相比下降了 6%。同期，新掛牌房源增加了 16.5%。經季節性調整後的月度銷售量與 2023 年 10 月相比有所增加，而新掛牌房源則下降了 5.5%。
- ◆ 2023 年 11 月的 MLS® 房價指數綜合基準和平均售價為 1,082,179 美元，與 2022 年 11 月持平。經季節性調整後，MLS® 房價指數綜合基準每月下降 1.7%。平均售價月季下降 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%

### 溫哥華

- ◆ 大溫地區所有住宅物業的 MLS® 房價指數綜合基準價格目前為 \$1,185,100。與 2022 年 11 月相比上升了 4.9%，與 2023 年 10 月相比下降了 1%
- ◆ 大溫哥華地產局 (REBGV) 報告稱，2023 年 11 月該地區的住宅銷售總量為 1702 套，比 2022 年 11 月的 1625 套增加了 4.7%。這比 10 年的季節性平均值 (2538 宗) 低 33%。
- ◆ 大溫地區目前在 MLS® 系統上掛牌出售的房產總數為 10931 套，與 2022 年 11 月 (9633 套) 相比增長了 13.5%。這比 10 年的季節性平均值 (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%

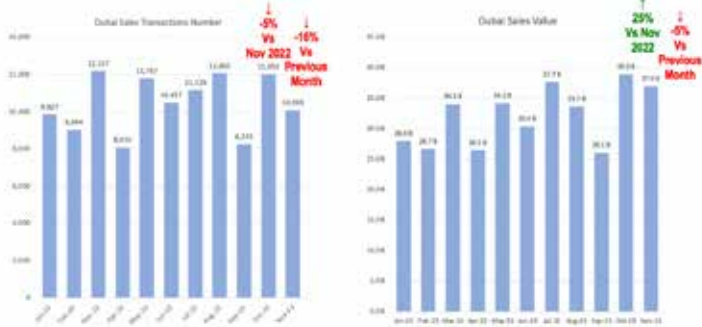


迪拜

# BILAL MOTI

Head of Middle East and North Africa

杜拜土地局記錄了 10,065 宗房地產交易，價值 370 億迪拉姆。2023 年 11 月的總銷售交易量與 2023 年 10 月相比下降了 16%，與去年同期相比下降了 5%。2023 年 11 月的總銷售交易額與 2023 年 10 月相比下降了 -5%，與 2022 年 11 月相比增長了 25%。

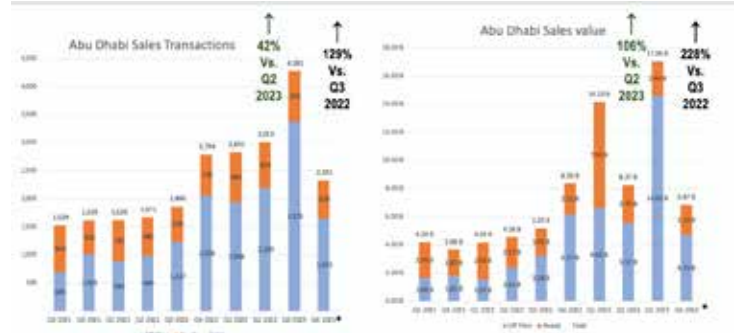


與 2023 年 10 月相比，2023 年 11 月的住宅均價下降了 5%。與去年 11 月相比，2023 年 11 月的杜拜房產每平方英尺均價上漲了 2%。



今年 11 月，阿聯酋房地產市場的交易額達到 91 億迪拉姆，與去年 11 月相比下降了 47.5%。

Al Barsha South 第四區以超過 841 宗的交易量位居榜首。其次是商業灣、杜拜市中心、杜拜碼頭和 MBR 城。



在阿布達比，2023 年第三季的總銷售交易量與 2023 年第二季相比成長了 42%，與 2022 年第三季相比成長了 129%。銷售交易總額與 2023 年第二季相比成長了 106%，與 2022 年第三季相比成長了 228%。

沙迦房地產登記局在 2023 年 11 月期間記錄了 2813 宗房地產交易，交易總額達 27 億迪拉姆。

在阿治曼，住宅公寓銷售價格指數年增 8.47%，租金價格指數年減 -1.32 %。

在哈伊馬角，住宅公寓銷售價格指數年增 25.91%，租金價格指數年增 2.75%。

鑑於房地產市場透明度的提高和政府對引導外資進入房地產行業的重視，我們繼續認為阿聯酋房地產市場將在 2023 年底走向繁榮。





## NICHOLAS TAN Property Investment Strategist

### 馬來西亞房地產市場的回顧

#### 地理位置對需求的影響：

房產的地理位置會極大地影響其吸引力和市場價值。城市地區和交通便利的郊區由於生活便利、設施齊全而備受青睞，因此更受潛在買家的追捧。相反，交通不便或偏遠地區的房產則難以吸引買家，影響其銷售能力。

#### 策略性住房地點：

Hassanudin 強調了策略性住房地點對吸引買家的重要性。毗鄰主要城市中心，交通便利，擁有必要的生活設施是至關重要的。經濟適用房計畫遠離市區，缺乏適當的交通連接，在滿足潛在購屋者需求方面面臨挑戰，導致長期滯銷。

#### 住房偏好研究：

有關住房偏好的研究（如2018年對Y世代的研究）顯示，與地理位置相關的因素在決策中起著舉足輕重的作用。靠近工作場所、雜貨店、餐廳和公共交通是重要的考慮因素，這凸顯了房產位置在滿足生活方式需求方面的重要性。

#### 影響購買決策的因素：

2019年在雪蘭莪州進行的研究強調，地理位置是影響房產購買決策的最關鍵因素。這強化了一個觀點，無論具體的研究對象是誰，地理位置始終是房地產市場動態的關鍵決定因素。

#### 供需動態：

#### 不斷變化的平衡：

供需平衡是馬來西亞房地產市場中不斷變化的動態力量。這種動態平衡對健康的房地產環境至關重要，但與本地需求相比，住房單位供應過剩帶來了挑戰，導致住宅過剩。

#### 住宅過剩的挑戰：

2022年國家房地產資訊中心（NAPIC）的數據顯示，柔佛、雪蘭莪、檳城和吉隆坡等州面臨住宅過剩的顯著挑戰。在經濟快速成長和發展的地區，這個問題往往會更加嚴重，因為在這些地區，積極的房地產開發策略可能會導致住房單位供過於求。

#### 競爭激烈的房屋市場：

經濟繁榮地區房屋市場的競爭性使本地開發商與外國同業競爭。這種競爭可能導致激進的開發策略，造成新建住房單位過多，超過該地區的實際需求。

#### 原物料價格上漲的影響：

#### 房地產市場的基礎：

馬來西亞的房地產市場建立在鋼鐵和水泥等材料之上。這些材料的成本波動會產生連鎖反應，影響房地產價格和市場健康。

#### 開發商對成本上升的反應：

為了因應建築材料成本的上漲，開發商可能會面臨兩難。REHDA的調查顯示，約68%的受訪者預計成本將進一步上漲，這將導致開發商做出艱難的選擇，例如提高房地產價格（漲幅可能達到兩位數）或接受較低的利潤率。

#### 建材成本指數（截至2023年9月）

馬來西亞統計局關於建築材料成本指數的最新數據顯示，該指數出現波動。了解這些變化，如鋼材價格的輕微下降和水泥價格的小幅上漲，可以深入了解房地產市場的經濟因素。





## EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

### PH 市場展望 - 2024 年 1 月

#### 1. RHK 預計北塔的營業額將於 2028 年達到目標

Robinsons 置地和香港置地的合資公司 RHK 置地推出了 Velaris Residences 北塔，這是布里奇敦 (Bridgetown) 31 公頃 (77 英畝) 地產內三座塔樓中的第二座。40 層樓高的北塔將提供 247 個單元，從一居室到四居室不等，還有閣樓和聯排別墅套房，價格在 2500 萬菲律賓比索到 2 億菲律賓比索 (45.45 萬美元到 360 萬美元) 之間。配套設施包括室內和室外日式茶室、雕塑花園、生活健身房、羽毛球和乒乓球場、無邊際泳池以及設有私人劇院和遊戲室的 Velaris SkyClub。RHK Land 預計將於 2028 年竣工。

高力國際認為，儘管利率和抵押貸款利率不斷上升，但對高檔和豪華住宅 (1,200 萬菲律賓比索及以上) 的需求仍然穩定。2023 年 9 月，這些細分市場佔大馬尼拉地區公寓總銷售量的 17%，高於去年同期的 10%。高力國際建議，本地開發商應探索與外國公司合作開發高端專案。房地產公司還應強調 J.V. 項目的高檔設施、一流的禮賓服務、強勁的房地產價格升值潛力，以及該項目被納入總體規劃社區，這在一定程度上提高了項目的租金前景。

#### 2. SMC ALI 同意將 Arca South 與 Skyway 連接起來

聖米格爾公司 (SMC) 和阿亞拉置地公司 (ALI) 簽署了一項整合協議，將阿亞拉置地公司的 Arca South 項目與 Skyway 第四階段項目連接起來。Arca South 是一個佔地 74 公頃 (183 英畝) 的總體規劃開發項目，包括六個住宅項目、商業地塊、一個商場、一個超市、一個足球場和一個活動區。同時，Skyway Stage 4 是一條 32.66 公里 (20.3 英里) 長的快速路，連接 Arca South 的 Skyway 系統和奎松市 (Quezon City) 的 Batasan Complex。SMC 補充說，透過改善與 Arca South 規劃的其他主要基礎設施項目 (包括塔吉格綜合航空站樓交換中心 (Taguig-ITX)、南北通勤鐵路和大馬尼拉地鐵) 的連接，雙方的合作將使乘客受益。

#### 3. 穆迪調高菲律賓 2023 年經濟成長目標至 5.4

穆迪分析公司 (Moody's Analytics) 將菲律賓今年的經濟成長預測從先前的 5.3% 上調至 5.4%。2023 年第三季度，菲律賓的 GDP 成長率為 5.9%，比上一季的 4.3% 有所提高。截至 2023 年 9 月，GDP 平均成長率達到 5.5%，低於政府預測的全年 6% 和 7%。穆迪分析公司 (Moody's Analytics) 表示，隨著國家機構加快推出項目，政府支出應有助於支持 2023 年第四季經濟成長。然而，由於通貨膨脹和高利率的影響，私人消費可能會停滯不前。2023 年第三季的溫和經濟成長對菲律賓房地產來說是個好兆頭，因為我們看到政府支出和個人支出的持續成長將提振包括零售和住宅在內的關鍵產業。雖然要達到 2023 年 6-7% 的經濟成長預測低限可能是一個挑戰，但持續的公共建設將為房地產帶來利好，尤其是對於開發總體規劃社區的公司。高力國際強調了交通項目提升土地和房地產價值的潛力。我們也預期零售業將受到強勁推動，尤其是在 2023 年第四季度，原因是消費者的假期消費。這將有利於商場營運商和零售商。





# 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

由於 160 多萬平方公尺的供應量龐大，預計未來幾年曼谷辦公大樓的出租率將持續下降。

自 2018 年第一季創下 93% 的高點以來，曼谷辦公室的出租率持續下降。

大部分新增供應將於明年推出，總面積約 65 萬平方米，其中一半以上（約 39 萬平方米）位於中央商務區（CBD）。

各約 38.5 萬平方公尺將於 2025-26 年完工，其餘將於 2027-28 年完工。

2023 年第三季度，曼谷各等級辦公室的整體出租率從 2022 年第二季的 79% 和第三季的 81% 下降到 78%。

依等級劃分，甲級辦公室的出租率最高，為 82%；其次是丙級辦公室，為 78%；再次是乙級辦公室，為 77%，這三個等級的出租率分別比去年同期的 87%、79% 和 80% 有所下降。

2023 年第三季度，平均要價租金下降了 0.3%，為 813 泰銖/平方公尺/月，但比去年同期上漲了 1.3%。

截至 2023 年第三季度，曼谷辦公室總供應量達到 599 萬平方米，比第二季度增加了 2.5 萬平方米，增幅為 0.4%。

第三季的淨吸收量為 1.1 萬平方米，明顯低於 2023 年第二季的 5.3 萬平方米。

目前，提供“按需建造”解決方案的業主呈上升趨勢，主要針對那些能夠承諾長期租賃、允許租戶從一開始就設計特定設施和優化空間的更知名、更成熟的公司，以確保滿足其獨特的業務要求和長期目標。





# 印度

## MANU BHAZIN Country Head of India

### 主要房地產改革：政府批准經濟特區部分租賃

政府最近批准了一項突破性改革，允許經濟特區（SEZ）部分或逐層出租空間。此舉使全國各地的辦公園區業者能夠有效提高物業出租率。房地產專家對此舉表示歡迎，認為這是在不斷努力最大限度提高 IT 經濟特區園區出租率方面邁出的重要一步。透過 2006 年《經濟特區規則》的修訂而實施的修訂後的法規，為辦公園區的部分樓層提供了便利。

更新後的規則現在允許營運商在經濟特區單位內逐層指定建築面積的特定部分用於商業目的。這項戰略措施可望大幅提升經濟特區的整體營運活力，與經濟成長和創造就業的大目標保持一致。實施這些改革的城市和地區可能會在吸引資訊科技公司方面獲得競爭優勢。

此舉將為國家帶來巨大利益，增加投資、促進城市發展、創造就業和經濟成長。允許 I.T. 經濟特區租賃重要的房地產空間，可推動這些地區對商業房地產的需求，從而提高房地產價格。

### 印度的房地產：印度房地產：蓬勃發展的亞太地區吸引全球投資者的磁石

最近的一項研究顯示，印度房地產市場已鞏固了其作為亞太地區全球投資者首選的地位。自 2018 年以來，印度已吸引了 230 億美元的投資，佔該地區投資總額的 77%。

高力國際的數據進一步凸顯了市場的強勁表現，2023 年前九個月，房地產機構投資年增 27%。尤其值得注意的是，這一增長包含了工業和住宅領域交易的激增，顯示了投資環境的多樣化和動態化。

監管框架的改善創造了對投資者更友善的環境，增強了市場信心，促進了市場參與度的提高。亞太地區成長市場對中國的吸引力與日俱增，這得益於中國經濟的韌性和各房地產產業的持續需求。

### 印度儲備銀行（RBI）連續第五次維持回購利率，並維持房地產市場發展動能

印度儲備銀行（RBI）貨幣政策委員會選擇連續第五次將政策回購利率維持在 6.5%，這是一項重大進展。這項策略決策是在 4 月開始的連續六次升息週期暫停之後做出的。

經濟體內流動性的增加將對各行各業，尤其是房地產業產生變革性影響。預期的結果包括促進建築活動、啟動新的房地產項目以及提升整個市場的買家信心。

在印度房地產市場創下歷史新高的背景下，印度央行的這一關鍵舉措預計將在新的年份為印度房地產市場設定一個積極的發展軌跡。政策性回購利率的持續穩定增強了市場信心，並與更廣泛的經濟狀況保持一致。在我們駕馭房地產行業不斷變化的格局時，這項決定將對來年的持續成長和韌性產生積極影響。

在我們迎來市場動態的新階段時，請繼續關注我們的進一步見解。





## RAYMOND KHOO Vice President at OrangeTee and Tie

繼 11 月推出 Watten House 之後，新豪宅銷售強勁反彈。隨著 J'den 和 Hillock Green 兩個新項目的推出，新房銷售達到了四個月來的最高水平。

城市重建局 (URA) 的數據顯示，2023 年 11 月的銷售量從 10 月的 203 個單位上升到 784 個單位，增幅高達 286.2%。與 2022 年 11 月相比，上個月的銷售量從 260 個單位上升了 201.5%。

由於 9 月和 10 月缺乏新項目推出，囤積需求強勁。因此，J'den 和 Watten House 的需求量很大，在推出當月就售出了總套數的一半以上。

位於第 22 區、擁有 368 個單位的 J'den 項目在 11 月售出 329 個單位，佔整個項目的 89.4%。此項目地理位置優越，位於裕廊湖區的中心地帶，是中央商務區以外最大的商業中心，這也是銷售業績突出的原因之一。J'den 毗鄰裕廊東地鐵站和即將開通的裕廊地區線，與島內其他地區的交通四通八達，對投資者和自住者都極具吸引力。此外，J'den 還毗鄰西門 (Westgate)、Jem 和 IMM 等熱門購物中心。

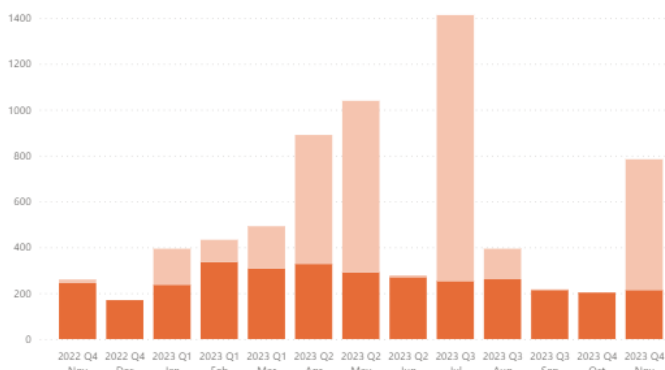
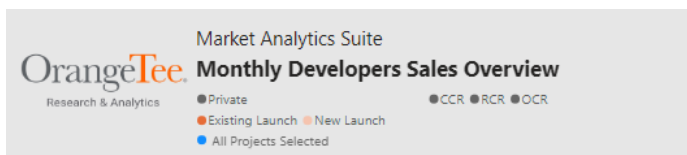
位於 Lentor Central、擁有 474 個單元的 Hillock Green 售出了 132 個單元，佔其單元總數的 27.8%。Lentor 預計將成為下一個新興區域，該項目靠近即將建成的 Lentor Hillock 公園。

位於第 11 區的 Watten House 在 11 月售出了 109 個單位，佔 180 個單位的 60.6%。該項目毗鄰 Tan Kah Kee 和 Botanic Gardens 地鐵站以及名校，因此深受買家歡迎。

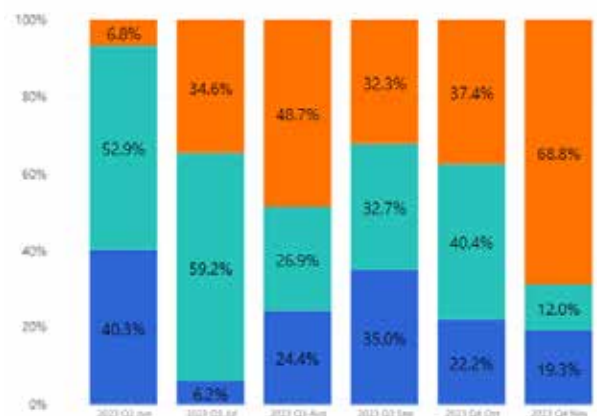
除了這三個新推出的項目外，其他最暢銷的項目包括 Pinetree Hill、Grand Dunman、The Continuum、Lentor Hills Residences、The LakeGarden Residences、The Reserve Residences、The Myst 和 Lentor Modern。

位於郊區的 J'den 和 Hillock Green 為中區以外的強勁銷售業績做出了貢獻。上個月，中部以外地區的銷售額佔了絕大部分，達 68.8%。其次為中部核心區 (CCR)，佔 19.3%，中部其他地區 (RCR) 佔 12%。

根據 URA Realis 的數據，11 月豪宅銷售量明顯增加，中環地區共售出 150 套新的非土地住宅。這是自 2023 年 4 月以來的最高銷售數字，當時正值今年實施降溫措施之前。本月也成交了 60 套價格至少為 500 萬新元的非土地住宅，創下了自 2010 年 5 月以來的最高單月銷售記錄，當時共售出 63 套此類住宅 (不包括大宗交易)。在這 60 宗交易中，有 3 宗交易價格超過 1,000 萬新元，均位於 Watten House。在之前的四個月中，沒有一間套房的成交價超過 1,000 萬新元。11 月成交價最高的是位於華騰大廈 5 樓的一套面積為 4,080 平方英尺的永久產權公寓，成交價為 1,450 萬新元，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

## 新投資持續流入柬埔寨

根據柬埔寨發展理事會 (CDC) 2023 年10 月21 日發布的消息，有七家公司決定註冊在磅清揚、磅士卑、乾丹和金邊新建六家工廠，並在戈公修建一座水電站，總價值超過4.7976 億美元，這將為柬埔寨人民創造數千個就業機會。這七家公司包括：

1. KHMER 電力有限公司：位於戈公省Mondul Seima 縣的70 兆瓦Stung Russey Chrum Kandal 水力發電項目和位於戈公省Thma Bang 縣的100 兆瓦Veal Thmor Kambot 水力發電項目，總價值超過4.7976 億美元，可創造 230 個就業機會。
2. JUSTIN ALLEN (CAMBODIA) GARMENT MANUFACTURING CO., LTD.: 在幹丹省 Kandal Steung 縣 Preah Puth 鄉 Kraing Sbov 村建立服裝廠的項目，價值 620 多萬美元，可創造 2 335 個工作崗位。
3. Sky Best 時裝有限公司：在金邊省坎布爾縣 Sankat Kamboul 鎮 Ampil 村建立服裝廠的項目價值 520 多萬美元，可創造 925 個就業機會。
4. YF SINOSKY INDUSTRIAL (CAMBODIA) CO., LTD.: 在磅士卑省 Samrong Tong 縣 Samrong Tong 鄉 Tonle Kantil 村建立服裝和帽子廠的項目，價值 510 多萬美元，可創造 1,248 個工作崗位。
5. SVZ 印刷包裝有限公司 (SVZ PRINTING & PACKAGING CO.LTD.)：在乾丹省Stueng 縣Anlong Romeat 鄉 Anlong Romeat Khang Lech 村3 號國道上建立服裝廠的項目，價值510 多萬美元，可創造758 個就業機會。
6. XIN SUNN LONG (柬埔寨) 製衣有限公司：在金邊省 Pou Senchey 縣 Choam Chao III 鄉 Prepaing Po 村建立服裝和帽子工廠的項目，價值超過 506 萬美元，可創造 1183 個就業崗位。

近期，越秀集團表示有意在柬埔寨投資基礎建設、交通、房地產、農產工業等領域。越秀集團管理層在聽取了柬埔寨副首相兼發展委員會第一副主席Sun Chanthol閣下重點介紹了柬埔寨的投資潛力以及柬埔寨王國政府為投資者制定的諸多有利因素後，對柬埔寨的發展前景充滿信心。

越秀集團與Sun Chanthol閣下會面後，決定舉行內部會談，討論並進行可行性研究，以便在任何框架內進行投資。

Sun Chanthol閣下以柬埔寨發展理事會管理層的名義與工作小組一起，表示願意為在柬埔寨的所有投資程序提供便利。







## GONÇALO PEREIRA Country Head of Portugal

### 葡萄牙 2024 年房地產預測:概述

在葡萄牙不斷變化的房地產市場中，2024 年將是機會與挑戰並存的一年。本綜合概述探討了影響市場的關鍵因素

#### 穩定性和經濟前景：

- 葡萄牙是全球最穩定的國家之一，其脆弱國家指數為 27.5。
- 經濟的穩定性促進了經濟成長，減少了公共債務，同時將房地產投資者的風險降至最低。
- 據預測，2024 年的經濟成長率將達到 1.7%，未來五年的經濟成長率將達到 7.9%，這為投資者提供了穩定的基礎，為房地產增值創造了潛力。

#### 房地產市場動態：

- 葡萄牙的房價在過去五年中飆升了 61.8%，顯示市場活躍且不斷增長。儘管持續成長，但為了獲得更好的投資交易，等待潛在的價格下降可能是明智之舉。
- 建築許可證在過去一年中減少了 0.4%，這表明房地產供應可能會減少，而這正是影響價格的關鍵因素。
- 葡萄牙的出租物業總收益率在 4.2% 至 6.9% 之間，投資回報率令人滿意。此外，隨著投資者利用葡萄牙蓬勃發展的旅遊業，這些房產也獲得了吸引力。對房地產的穩定需求和富裕租戶的增加可能會促使 2024 年的租金收益率上升。
- 在過去五年中，人均 GDP 平均成長了 5.0%，顯示人口更富裕。人口的成長和人均 GDP 的提高預示著租賃需求的增加，尤其是在大城市。

#### 整體市場趨勢：

- 豪宅需求增加：富裕的投資者追求豪宅，推動了對第二居所或度假住宅的需求。
- 歐美投資者被強勁的經濟、優惠的稅率和低犯罪率所吸引，並表現出極大的熱情。

#### 房產價值預測：

- 預計 2024 年房產價值將成長 8.7%，里斯本和阿爾加維將成為房產成長的熱點地區。在全國範圍內，去年的房產價格平均上漲了 6.5%，其中阿爾加維的房產價值飆升了 15%。

#### 其他市場影響因素：

- 收減免延長：葡萄牙議會將針對外國居民的稅收減免政策延長至 2024 年底，在十年內對來自葡萄牙的收入徵收 20% 的稅率。這為那些計劃在 2023 年移居葡萄牙的人提供了支持，為房地產投資創造了有利環境。
- 房屋危機：日益嚴重的房屋危機表明，在過去二十年中，25 歲以下的個人住房擁有率大幅下降了 50%，這反映了房屋市場面臨的挑戰。

2024 年，葡萄牙的房地產市場前景廣闊，潛力巨大，投資者可以信賴葡萄牙的穩定性和充滿活力的市場趨勢。雖然住房危機等挑戰迫在眉睫，但積極的經濟指標凸顯了市場的彈性。對於那些希望在未來一年利用葡萄牙房地產魅力的人來說，明智地整合樂觀主義、策略規劃和適應能力將是至關重要的。



## IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director of  
Irhamy Valuers International

### 2023 年上半年馬來西亞房地產市場 - 商業房地產概述

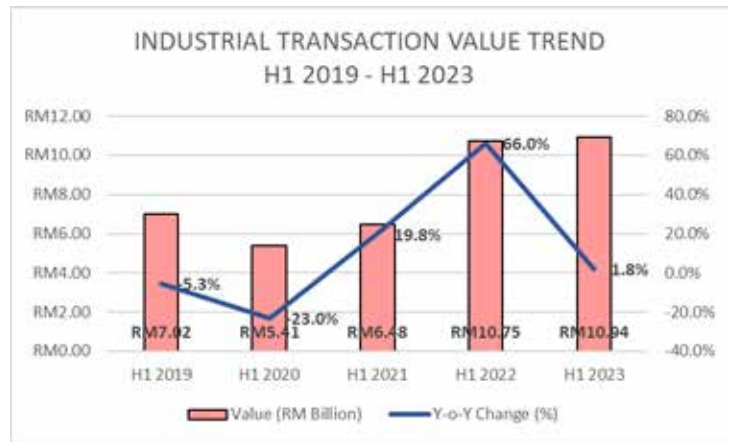
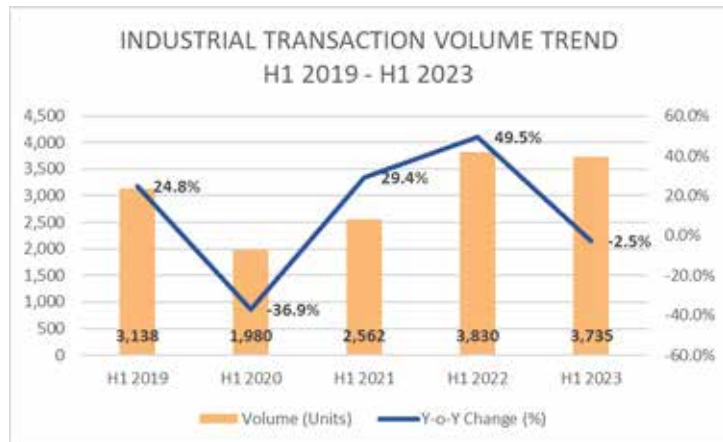
聖雄甘地曾說過：“工業是社會的支柱”。甘地所說的“工業”可能不僅僅指工廠和生產線，而是指推動進步和創新的人類集體努力。他認識到，一個充滿活力的工業部門對於創造就業機會、創造財富以及最終改善公民生活至關重要。

在馬來西亞，工業部門在過去30年裡一直是經濟的支柱。工業部門的發展帶動了其他各行各業的發展，其增加價值佔整個國內生產毛額的37.8%。根據《2023年經濟展望與收入更新報告》，馬來西亞經濟成長的動力來自於多元化的製造業，包括從電子產品到食品加工的方方面面，預計2023年將成長3.9%。

作為工業實力的主要推動力，製造業預計將成長3.9%，而2023年上半年的工業地產交易量卻略有下降。這表明，儘管整體經濟前景良好，但該行業仍存在潛在挑戰。

2023年上半年，馬來西亞房地產市場整體維持穩定，但工業領域的機會與挑戰卻錯綜複雜。儘管工業次產業在整體交易量中的貢獻率僅為2%，在交易額中的貢獻率則高達12.8%，但與前一年相比，工業次產業的交易量卻略微下降了2.5%。與此相對應的是，交易額卻小幅增加了1.8%，達到3,735宗，總值109.4億令吉。

這細微的表現，在揮之不去的擔憂中夾雜著零星的增長，凸顯了工業房地產市場的複雜性，以及仔細分析以把握機會和應對挑戰的必要性。



綜觀各州的表現，2023年上半年，雪蘭莪州在工業房地產市場獨佔鰲頭，佔全國市場份額的31.1%（1,163宗交易）。柔佛州緊隨其後，佔18.3%（684宗交易），森美蘭州和檳城分別佔8.2%和8.1%，保持穩定。雪蘭莪的主導地位延伸至價值交易，佔市場份額的49.6%（54億令吉）。柔佛州也貢獻了19.3%，總額達21億令吉。

雪蘭莪州和柔佛州合共控制了超過50%的總交易量和交易額，彰顯了它們無可爭議的市場領導地位。

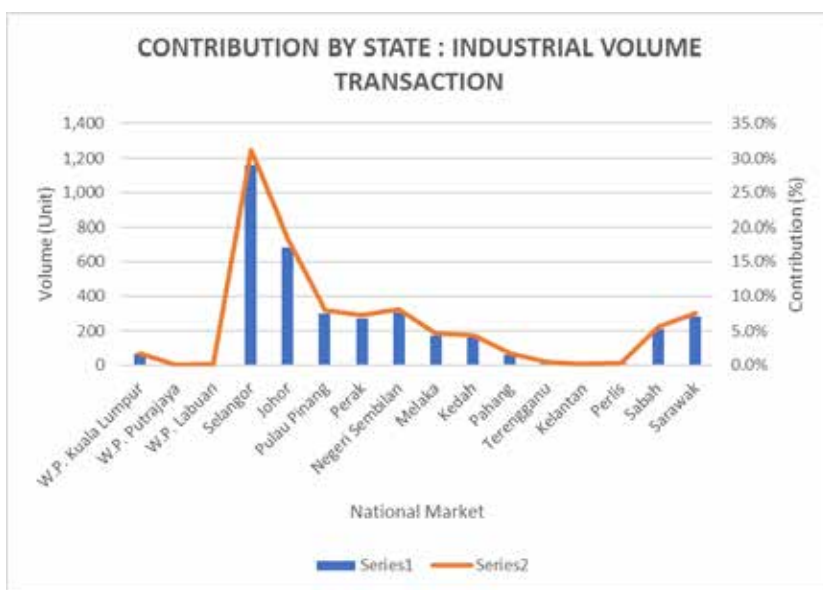




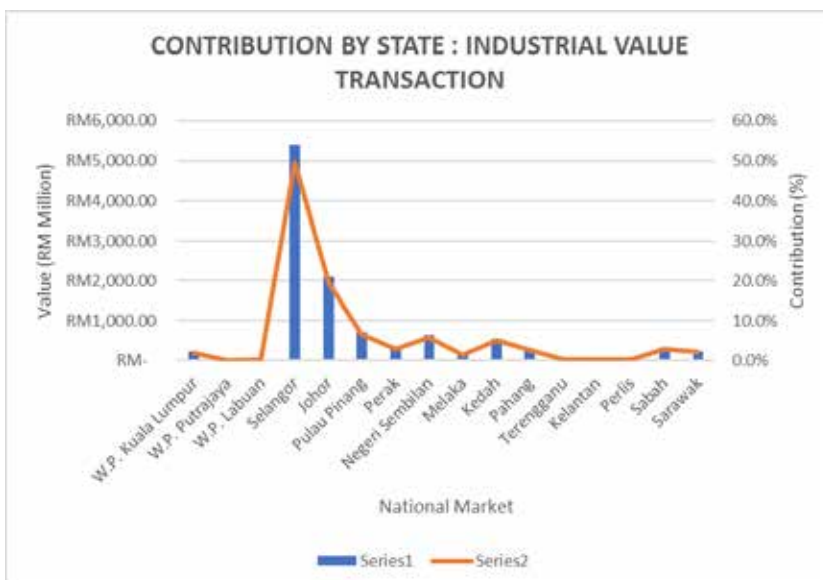
# IRHAMY AHMAD

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 核准申請率高達 3,200%

馬來西亞仍然是東南亞最有吸引力的旅遊目的地之一--外國居民對砂拉越的居住需求正在蓬勃發展。

居外 IQI 聯合創始人兼集團首席執行官Kashif Ansari表示：“砂拉越當局上半年批准S-MM2H 申請的速度表明，2023年全年的申請總數可能達到約700份”。

2021年，砂拉越僅批准了27架，成長了3,200%。

這些數字表明，國際社會對在馬來西亞生活有著巨大的需求。

印度尼西亞雅加達	98%
菲律賓馬尼拉	113%
泰國曼谷	125%
柬埔寨金邊	128%

關於馬來西亞聯邦“我的第二家園”計劃，自2021年以來，該計劃已收到2,164份申請，其中約88%獲得批准。

高批准率表明，該計劃吸引了傾向於在旅遊景點購買或租房的大額消費目標人口。他們不會與馬來西亞人爭搶住房。

砂拉越計劃的要求與聯邦計劃不同。在砂拉越，最低銀行存款為15萬令吉（3.2萬美元），而目前的聯邦計畫要求最低存款為100萬令吉（21.2萬美元）。

馬來西亞的各種簽證計畫之所以收到如此多的申請，原因之一是生活成本較低。

菲律賓馬尼拉的生活成本比吉隆坡高12%。曼谷比吉隆坡高25%，金邊比吉隆坡高27個百分點。



# IQI時刻



我們又迎來了一次精彩的  
**ADAPT 2023 大會**，  
聚焦於人工智慧革命和智能技術的未來。

總瀏覽量 - 450,569  
總到達率- 190 萬  
現場觀眾 - 19,199



為大家介紹  
居外 IQI大家庭的最新成員 - IQI Lahore。

IQI、與成功的Lahore房地產銷售、租賃和管理機構  
TrustLinks Realty 合作，在巴基斯坦設立了一個新  
辦事處。

新辦事處是IQI全球擴張的最新里程碑，旨在利用IQI  
的技術和全球網路為Lahore房地產市場賦能。



祝福您在新的一年充滿無限的可能、無限的歡  
樂和難忘的時刻。讓我們以嶄新的面貌迎接  
2024 年，但永遠不要忘記 2023 年是多麼美  
好。

與馬來西亞團隊一同歡慶聖誕節。

