

## Juwai IQI



居外  
Juwai.com



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



Juwai.asia

### 亮点

#### 澳大利亚

澳大利亚的房屋价值指数 (HVI) 上升了 8.1%，与去年同期的 4.9% 相比有了显著改善。

#### 希腊

过去4年，希腊房地产发展势头依旧强劲

#### 越南

越南市场房产短缺，仅达到 55,329 套

#### 加拿大

2024 年1月，加拿大 TRREB 的 MLS® 系统共报告了 65,982 宗房屋销售。

#### 迪拜

迪拜土地局记录了 11,287 宗房地产交易，价值 410 亿迪拉姆



## LILY CHONG Country Head of Australia

2023年，CoreLogic 的全国房屋价值指数 (HVI) 增长了8.1%，与2022年的4.9%跌幅相比有了显著改善，但与2021年的24.5%涨幅相比要低得多。12月份的0.4%升幅显示房屋价值在本年度结束时出现了相对温和的月度增长。

CoreLogic 的研究主管蒂姆-劳利斯 (Tim Lawless) 指出，这是全国 HVI 指数自2月份开始上升以来的最小月度涨幅。6月和11月的加息、持续的生活成本压力、可负担性挑战、住房存量增加以及消费者情绪低落等因素在今年下半年逐渐抑制了市场。

尽管年增长率为8.1%，但住房市场却呈现出多样化的格局。住房价值差异很大，珀斯的住房价值飙升了15.2%，而维多利亚地区的住房价值则下降了1.6%。

全年突出的趋势是首府城市之间房屋价值增长的差距越来越大。自5月份以来，珀斯、阿德莱德和布里斯班的月增长率一直保持在1%以上，而墨尔本和悉尼自6月份加息以来，增长速度明显放缓。

据reiwa.com网站报道，截至12月，珀斯的挂牌出售房产数量创下了3648套的历史新低，比11月下降了23.4%，比2022年12月大幅下降了49.0%。REIWA首席执行官凯丝-哈特 (Cath Hart) 将其形容为一场“完美风暴”，原因是需求旺盛、房屋销售迅速，以及节日期间新房产上市量的季节性放缓。她预计1月份的挂牌量将有所回升，因为市场通常会在假期结束后回暖。

12月份，珀斯的住宅租金中位数保持稳定，为每周600澳元，环比增长15.4%。房屋租金达到每周620澳元，比11月上漲1.6%，比2022年12月上漲12.7%。单位租金也大幅上漲，月漲幅为3.6%，年漲幅为20%，达到每周570澳元。

西澳房地产协会首席执行官凯丝-哈特 (Cath Hart) 强调了房价进一步上漲的可能性，并将这一趋势归因于西澳不断扩大的人口数量推动了对租赁和固定住房的需求。供应有限而需求旺盛导致了价格上涨。不过，她注意到临近年底，租赁房源略有增加，这表明市场压力可能会有所缓解。

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 31 December, 2023	Change in dwelling values				
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
<b>Sydney</b>	0.2%	0.8%	11.1%	14.3%	\$1,128,322
<b>Melbourne</b>	-0.3%	-0.2%	3.5%	7.0%	\$780,457
<b>Brisbane</b>	1.0%	3.7%	13.1%	17.9%	\$787,217
<b>Adelaide</b>	1.3%	3.7%	8.8%	13.2%	\$711,604
<b>Perth</b>	1.5%	5.1%	15.2%	20.7%	\$660,754
<b>Hobart</b>	-0.3%	0.4%	-0.8%	3.2%	\$656,947
<b>Darwin</b>	0.7%	0.4%	-0.1%	5.9%	\$496,309
<b>Canberra</b>	-0.1%	0.6%	0.5%	4.5%	\$843,171
<b>Combined capitals</b>	<b>0.4%</b>	<b>1.5%</b>	<b>9.3%</b>	<b>13.1%</b>	<b>\$832,193</b>
<b>Combined regional</b>	<b>0.3%</b>	<b>1.5%</b>	<b>4.4%</b>	<b>8.9%</b>	<b>\$605,780</b>
<b>National</b>	<b>0.4%</b>	<b>1.5%</b>	<b>8.1%</b>	<b>12.1%</b>	<b>\$757,746</b>



希腊

**NIKOS PRATIKAKIS**  
Country Head of Greece

### 希腊房地产发展势头依旧强劲

过去四年，希腊房地产市场的发展势头依然强劲，住宅房地产市场依然令人惊喜。自2018年第一季度以来，住宅投资的上升趋势增长强劲，2023年又是投资者获得稳健回报的一年。

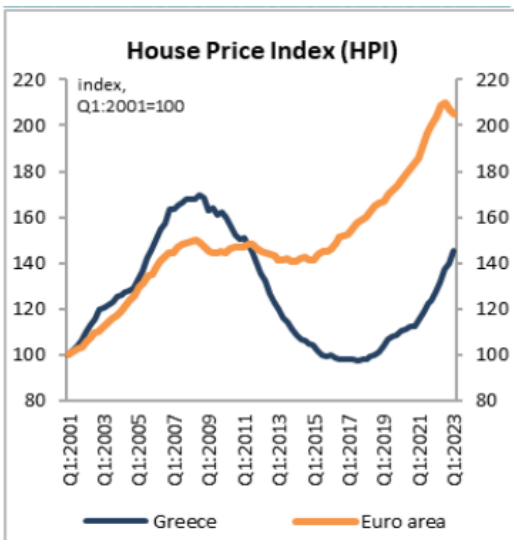
2023年第三季度，房价以30多年来最快的速度增长，同比强劲增长14.5%。从2017年第三季度（希腊危机期间的最低点）到2023年第三季度，希腊房价上涨了约55%。尽管如此，房价仍比2008年第三季度的历史最高点低14%。

这一转变源于多年的调整过程，其中包括房价的显著下降和住宅建筑的大幅减少（与2000年至2008年的平均水平相比，2013年至2020年住宅建筑减少了约90%）。由于过去十年投资水平不足以及近期需求上升，2012年达到峰值约35万套的严重供应过剩似乎已逐渐被市场消化。

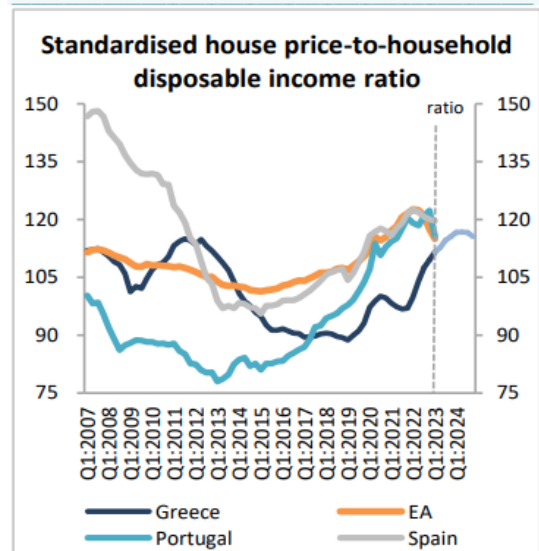
关于未来的供求关系，根据 NBG 研究公司估算的风格化住房需求方程，可观的家庭金融储蓄存量、不断增长的实际可支配收入和银行贷款预计将导致2023-2024年的住房需求达到每年约3.5万套（在本十年末之前大体保持稳定）。如果需求没有因价格上涨而减弱，估计的交易量可能会更大。根据目前的建筑许可证发放轨迹，2023-2024年的新房竣工量将略低于平均水平，约为每年3万套，因为建筑业的高成本和劳动力短缺已导致新许可证的发放趋于稳定（2022年下半年和2023年上半年的许可证发放年同比基本稳定）。

预计这一趋势将使2023和2024财政年度需求过剩（供应短缺）增加约3万套的情况持续下去，再加上建筑成本上升的滞后影响，预计2023-2024年的平均房价指数年增长率约为7%。预计房价的上涨将使希腊2023-2024年的 HPI 与可支配收入之比十年来首次超过欧元区平均水平，这表明人们对希腊的经济承受能力越来越担忧。值得注意的是，该比率从2019年第一季度：2023年急剧上升24.8%，从2019年第一季度：90左右的危机上升至111.5。

**The average HPI level in Greece surged by 50% but remains c. 14% lower than its all-time high of 2008, whereas in the EA increased by 37% over the same period**



**New investment will secure a sustainable equilibrium as the price-to-disposable income ratio has reverted to its long-term average**



希腊房地产市场的前景依然乐观，因为2024年政府预算中包含的激励措施，如住宅翻新和节能补贴，以及为39岁以下年轻人和夫妇购买首套住房提供低息贷款的计划，都将在短期内加强希腊房地产市场的前景。据估计，住房市场将受到《国家复苏和恢复计划》预期实施的投资的积极影响。这主要涉及：(i) 公共和私人建筑的能源升级和现代化；(ii) 通过系统地促进专题投资，实现希腊旅游产品的多样化。此外，值得注意的是，该计划规定实施改革，以降低手续的复杂性，包括与信贷发放、不动产登记和获得建筑许可证有关的手续。然而，目前的环境还存在很大的不确定性。

**SHAN SAEED**  
Chief Economist

## 2024年全球宏观经济展望 - 是否能推动经济增长?

全球经济在不确定和不稳定的前景中继续寻找发展机会。大多数投资者对2024年的5个关键变量感到担忧。

1. 高利率
2. 地缘政治风险
3. 政府的政策导向
4. 通货膨胀前景
5. 债务水平飙升

市场正在从美国债务市场获得前瞻性指引，我们居外IQI也在关注同样的资产类别。据《经济学人》杂志2023年12月9-15日刊报道。

"所有这一切都使过去曾令人恐惧地失灵的市场倍感压力。美国政府债券是全球金融的基石：其收益率是所有资产定价所依据的无风险利率。然而，这种收益率已经变得不稳定，市场流动性也显得稀薄。在此背景下，监管机构担心国债市场上杠杆对冲基金而非外国央行等风险较低的参与者的活动越来越多。2014年的“闪电崩盘”和“Repo”市场利率的飙升（国债可以换成现金）在2019年引发了警报。[2019年9月]"。

## 2023年股市飙升，2024年还会重演吗?

据英国《金融时报》2023年12月30日报道

由于投资者押注大型央行已经完成加息并将在明年迅速降息，全球股市在经历了两个月的强劲反弹后，创下了2019年以来最强劲的一年。

摩根士丹利资本国际公司全球指数 (MSCI World index) 是衡量全球发达市场股票的一个宽泛指标，自10月底以来已飙升16%，今年已上涨22%，创下四年来的最佳表现。这主要是受到华尔街基准标普500指数的推动，该指数自10月份以来上涨了14%，今年以来上涨了24%，在2023年的最后一个交易日结束时仅差一点就创下历史纪录。

关于2024年借贷成本将大幅下降的共识日益增强，这也引发了债券市场的反弹，吸引投资者转向股票，以寻求更高的回报。12月中旬，美联储的政策预测显示明年将大幅降息，从而推动了这一趋势。"T Rowe Price的多资产策略师蒂姆-默里 (Tim Murray) 说：“美联储一旦做出决定，就会让投资者进入积极的心态。”“这是一件大事，不在意料内。”

S&P 500 Index: Number of All-Time Highs (1929 - 2023)									
Year	# ATH	Year	# ATH	Year	# ATH	Year	# ATH	Year	# ATH
1929	45	1948	0	1967	14	1986	31	2005	0
1930	0	1949	0	1968	34	1987	47	2006	0
1931	0	1950	0	1969	0	1988	0	2007	9
1932	0	1951	0	1970	0	1989	13	2008	0
1933	0	1952	0	1971	0	1990	6	2009	0
1934	0	1953	0	1972	32	1991	22	2010	0
1935	0	1954	27	1973	3	1992	18	2011	0
1936	0	1955	49	1974	0	1993	16	2012	0
1937	0	1956	14	1975	0	1994	5	2013	45
1938	0	1957	0	1976	0	1995	77	2014	53
1939	0	1958	24	1977	0	1996	39	2015	10
1940	0	1959	27	1978	0	1997	45	2016	18
1941	0	1960	0	1979	0	1998	47	2017	62
1942	0	1961	53	1980	24	1999	35	2018	19
1943	0	1962	0	1981	0	2000	4	2019	36
1944	0	1963	12	1982	2	2001	0	2020	33
1945	0	1964	65	1983	30	2002	0	2021	70
1946	0	1965	37	1984	0	2003	0	2022	1
1947	0	1966	9	1985	43	2004	0	2023	0

CREATIVE PLANNING

@CharlieBilello

Note: Closing Prices



**SHAN SAEED**  
Chief Economist

## 大宗商品的市場前景----穩定且擁有結構性

### 2023年全球大宗商品市場回報率

黑石集團的 Steve Schwarzman 表示，隨著各國央行加息的力度減弱，交易量開始反彈，他的公司正盯著歐洲各地房地產的大量購買機會。這家私募股權投資巨頭看好歐洲的數據中心、倉庫和學生公寓交易。

Schwarzman說："交易業務並沒有完全停滯，這些事情會重新開始。我認為我們更多地是在週期的那一側，儘管這一年來有些沉悶"。



Gold	+13%
Coffee	+13%
US CPI	+3.1%
Sugar	+3%
Copper	+2%
Aluminum	+0.4%
Silver	+0.2%
Cotton	-3%
Brent Crude	-10%
WTI Crude	-11%
Zinc	-11%
Soybeans	-15%
Gasoline	-15%
Wheat	-21%
Heating Oil	-23%
Corn	-31%
Palladium	-38%
Natural Gas	-44%

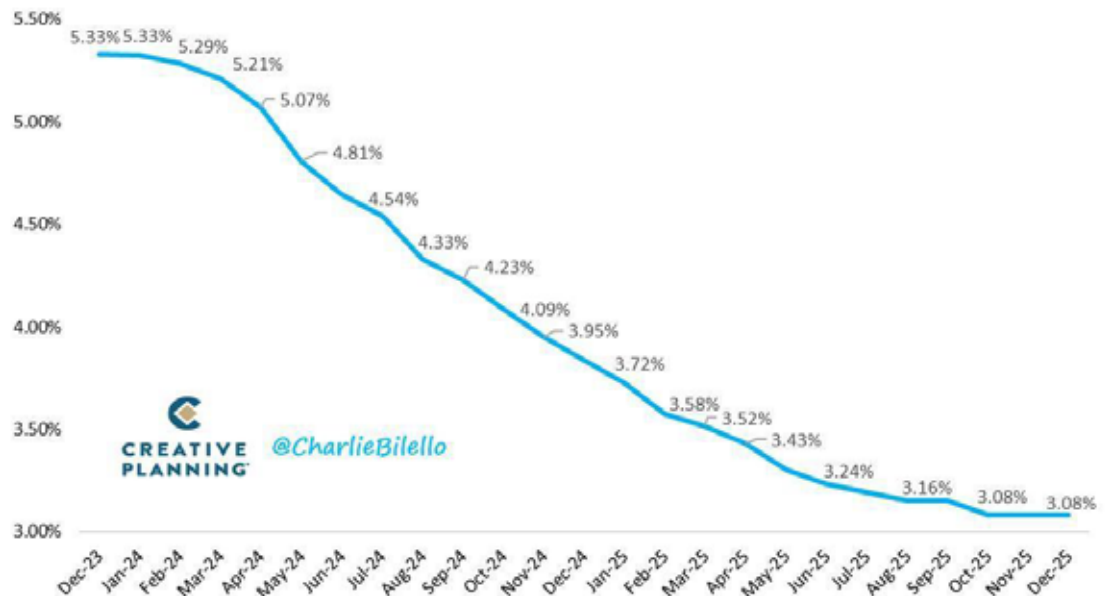
### 2024年美聯儲降息展望

隨著全球經濟增長放緩，所有投資者都在期待美聯儲降息。QE5 在全球金融市場卷土重來。

美國聯邦儲備委員會預計2024年將降息三次。以下是市場定價：

- 24年3月：降息25個基點 (5.00-5.25%)
- 24年5月：降息25個基點 (4.75-5.00%)
- 24年6月：降息25個基點 (4.50-4.75%)
- 24年7月：降息25個基點 (4.25-4.50%)
- 24年9月：下調25個基點 (4.00-4.25%)
- 24年12月：下調25個基點 (3.75-4.00%)

**Market Expectations for Fed Funds Rate**  
(Data via Fed Funds Futures, Dec 2023 - Dec 2025)





越南

**DUSTIN TRUNG NGUYEN**  
Country Head of Vietnam

据信，国内房地产市场已经触底。由于政府、部委、机构和地方采取了多项措施，今年有望恢复生机。

由于全年的总供应量仅达到55,329套，市场出现了短缺。

虽然这一数字同比增长了14%，但与 COVID-19大流行之前的2018年相比，仅相当于32%。

几乎没有新项目获得批准，而数以千计的未完工项目因法律问题被搁置。问题的主要原因是其他许多项目也因资金短缺而停滞不前。

VARs 的统计数据显示，仅有46个项目竣工，共提供了20,210套公寓，占2021年至2025年既定计划的4.7%。

此外，由于客户和投资者对房地产市场逐渐失去信心，投资需求也受到了影响。





**DANTE AZARMI**  
Head of Business Development

## 简介

加密货币投资已发展成为一个充满活力的多面领域，为投资者提供了一系列机遇和挑战。从开创性的数字资产比特币，到功能各异的无数替代币，加密货币领域已成为一个充满活力的生态系统。投资者通过各种选择，包括代币销售、盯盘、挖矿和基金，寻求获得潜在回报的途径。本文将深入探讨不同类型的加密货币投资，揭示其特点、风险和潜在回报。了解这些方面对于任何考虑进入加密货币市场的人做出明智的战略投资决策都至关重要。

## 加密货币投资类型

### 1. 比特币 (BTC)

**价值存储：**比特币通常被称为数字黄金，主要用作价值储存。比特币的供应量有限，仅有2100万枚，而且具有去中心化的特性，这使其具有对冲通货膨胀的吸引力。

**长期持有：**许多投资者对比特币采取长期"HODL"（持有）策略，相信随着时间的推移，比特币有可能大幅升值。

### 2. 替代币

**多样化的使用案例：**除作为交易媒介外，另类币还具有多种用途。例如，以太坊（Ethereum）支持智能合约和去中心化应用（DApps）。瑞波币（Ripple）专注于促进跨境支付，展示了加密货币领域的多样性。

**风险与回报：**与比特币相比，替代币可以提供更高的潜在回报，但往往也伴随着更大的波动性和风险。

### 3. 首次代币发行 (ICO) 和代币销售

**早期投资机会：**首次代币发行和代币销售提供了在早期阶段投资有前景项目的机会。然而，由于缺乏监管和存在欺诈的可能性，彻底的尽职调查至关重要。

**代币经济学：**了解代币经济学（代币的经济模型）对于评估代币的潜在价值和效用至关重要。

### 4. 质押和挖矿

**权益证明 (PoS)：**质押涉及通过锁定一定数量的代币参与网络。作为回报，质押者会获得额外的代币作为奖励。PoS 被认为比传统的工作量证明 (PoW) 挖矿更节能。

**挖矿 (PoW)：**挖矿涉及解决复杂的数学问题以验证交易并将区块添加到区块链中。它需要大量的计算能力和电力。

### 5. 加密货币基金

**专业管理：**加密货币基金由专业人士管理，他们代表投资者做出投资决策，为那些可能没有时间或专业知识积极管理其投资组合的人提供更加无为而治的方法。

**分散投资：**基金通常会在各种加密货币之间进行分散投资，从而降低持有单一资产的风险。



**DANTE AZARMI**  
Head of Business Development

## 6.加密货币交易和交易所

市价订单 vs.限价订单：投资者可以下达市价订单，即以当前市场价格立即执行，或设置限价订单以特定价格等待市场达到该水平。

技术分析：交易涉及分析价格图表、模式和交易量，以做出明智的决策。技术分析通常用于预测未来的价格走势。

## 7.安全和钱包

硬件钱包：这些物理设备将私钥离线存储，降低了被黑客攻击的风险。流行的选择包括 Ledger 和 Trezor。

软件钱包：Exodus 或 MyEtherWallet 是基于软件的，可以是在线的或离线。

## 结论

随着加密货币市场不断成熟，投资者发现自己面临着许多利用区块链技术潜力的选择。每种加密货币投资类型都带来独特的机遇和风险，需要深思熟虑和充分了解的方法。加密货币领域多种多样，从稳健的比特币到创新的另类币，再到诸如质押和交易等各种投资策略。虽然存在巨大回报的潜力，但对于投资者来说，进行彻底的研究、实践风险管理并及时了解市场发展至关重要。在不断发展的加密货币世界中，知识和审慎是引领这个激动人心且变革巨大的金融前沿的关键。

免责声明：《People's Investment News》中的任何内容都不构成专业和/或财务建议，也不构成对所讨论事项或相关法律的全面或完整陈述。居外IQI 月报不因任何人使用或访问内容而成为受托人。







**BERRAK OZOLTU**  
Country Head of Turkey

## 土耳其房地产基金：一种新的利润丰厚的投资方案

房地产投资领域已经发展，为本地和国际投资者提供了多样化的选择。由于其蓬勃发展的房地产市场，土耳其是那些寻求探索房地产基金的人的理想目的地。本文将探讨在土耳其投资房地产基金的机会和优势，以及为何这种投资渠道值得您考虑。

### 发现土耳其房地产基金的潜力

土耳其房地产基金是一种聚集个人储蓄并由熟练专业人士进行评估和管理的投资工具。此外，它为投资者提供了一种便捷高效的方式参与该国的房地产市场，而无需承担直接房产所有权、管理或融资的责任。因此，这些基金由经验丰富的专业人士管理，他们有策略地选择和监督多样化的房地产资产组合。

### 为什么要在土耳其投资房地产基金

#### 资产多样化

房地产基金为多样化提供了诱人的机会。通过将来自各种投资者的资金集中起来，房地产基金可以在土耳其和其他地区获取各种类型的房地产，包括住宅、商业和工业物业。因此，多样化有助于降低风险，增强稳定回报的潜力。

#### 可访问性和流动性

投资土耳其房地产基金对本地和国际投资者都具有较高的可访问性。此外，这些基金提供流动性，比起拥有实体房产，更容易进入或退出投资，提供了更大的灵活性。出售房产可能更不灵活且耗时。

#### 专业管理

土耳其房地产基金的优势在于其专业管理。拥有对当地房地产市场深入了解的专业人士进行尽职调查，做出明智的投资决策，并处理物业的日常管理。此外，这种专业知识可以优化回报并降低风险。因此，它为投资者提供了安心感。

#### 被动收入

土耳其房地产基金通过租金收入和潜在的资本增值产生收入。因此，作为投资者，您会从定期的租金收入分配中获益。此外，这提供了稳定的被动收入。此外，它可以吸引那些希望补充主要收入的人。

#### 税务效率

土耳其为房地产基金投资者提供有利的税收待遇。首先，这些基金不受公司税的约束。这意味着它们免除了对交易和租金利润的税收。此外，基金中的外国公司投资者不受税收约束，而外国个人投资者则需支付仅为10%的预扣税。

#### 监管和透明度

土耳其房地产基金市场受到严格的监管。因此，确保了透明度和投资者保护。此外，政府监督和严格的报告要求增强了市场的信誉，并保障了投资的安全性。





# 土耳其



**BERRAK OZOLTU**  
Country Head of Turkey

土耳其资本市场委员会根据规章和发行证书确保对基金活动的合规性和持续监督。通过**公开披露平台网站**向投资者提供与基金相关的更新和变更是强制性的，类似于对上市公司和其他证券的投资的做法。这是因为所有基金交易都受到政府监督，投资者可以验证他们购买参与份额的基金的状态。

值得注意的是，投资组合管理公司不被法律允许在其账户中持有或维护投资者的资金。相反，由土耳其资本市场委员会授权的托管机构（通常是银行）负责保管这些资金。

### 土耳其通过投资快速获取公民身份

获得土耳其公民身份的资格标准已在《实施土耳其国籍法》第5901号法规制定的指南中概述。根据2018年最新修正案的规定，将50万美元或等值外币或土耳其里拉投资于房地产投资基金，并将此投资保持至少三年的外国人将符合土耳其公民身份的资格。确认最低投资要求已满足的《符合证书》由资本市场委员会发放。

在土耳其投资房地产基金是获得该国蓬勃发展的房地产市场曝光的有效途径。这种投资渠道提供了多样化、专业管理、被动收入、可访问性和税收优惠。土耳其的经济韧性和监管监督使其成为具有不同目标和风险承受能力的投资者的诱人选择。





## YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

在11月份，高额借贷成本和经济不确定性仍然是影响大多伦多地区房地产市场的因素。与前一年同期相比，该地区的房屋销售量出现了下降。与此同时，可供选择的房源数量从前一年供应的低点上升。据REBGV称，2023年11月的住宅销售量达到了1,702套，比去年同期增长了4.7%。然而，值得注意的是，这一数字仍然比10年季节平均水平的2,538套低了33%。

### 多伦多

- ◆ 2023年，通过TRREB的MLS®系统报告了65,982宗房屋销售，较2022年下降了12.1%。尽管春季和夏季出现了增长，但2023年新上市房源的数量也出现了下降。在过去十年中，房源数量的趋势基本保持平稳，这在人口稳步增长的情况下是一个问题。根据季节调整的月度数据，销售量比11月份有所增加，而新上市房源连续第三个月下降。
- ◆ 2023年，所有类型房屋的平均销售价格为1,126,604美元，比2022年下降了5.4%。根据季节调整的月度数据，平均销售价格略有上升，而MLS®房屋价格指数复合指数略有下降。

December 2023	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	371	1,150	1,521	\$1,626,980	\$1,351,009	\$1,418,323
Semi-Detached	128	196	324	\$1,173,171	\$932,255	\$1,027,432
Townhouse	112	511	623	\$1,101,416	\$870,975	\$912,403
Condo Apt	841	303	944	\$709,283	\$625,918	\$682,525
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	20.8%	11.4%	13.6%	-0.3%	3.1%	2.5%
Semi-Detached	56.1%	26.5%	36.7%	1.5%	-0.1%	1.7%
Townhouse	1.8%	24.6%	19.8%	25.3%	1.2%	5.5%
Condo Apt	0.5%	-5.0%	-1.4%	-4.1%	-1.2%	-3.1%

	2023	2022	% Chg
Sales	3,444	3,090	11.5%
New Listings	3,886	4,161	-6.6%
Active Listings	10,370	8,694	19.3%
Average Price	\$1,084,692	\$1,050,569	3.2%
Avg. LDOM	32	27	18.5%
Avg. PDOM	49	40	22.5%

### 温哥华

- ◆ 目前，温哥华地区所有住宅物业的MLS®房屋价格指数复合基准价格为1,168,700美元。这与2022年12月比较上涨了百分之五，较2023年11月下降了百分之1.4。
- ◆ 温哥华地区房地产经纪人协会（REBGV）报告称，2023年该地区的住宅销售总数为26,249套，较2022年的29,261套减少了百分之10.3，较2021年的44,884套减少了百分之41.5。
- ◆ 目前，温哥华地区MLS®系统上待售房屋的总数为8,802套，较2022年12月增加了百分之13（7,791套）。这比10年季节平均水平（8,772套）高出百分之0.3。

### 魁北克

Residential: Summary of Centris Activity

	December			Year-to-date		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Total sales	4,476	4,559	↓ -2%	75,841	86,847	↓ -13%
Active listings	33,676	27,915	↑ 21%	32,154	25,870	↑ 24%
New listings	5,479	4,785	↑ 15%	119,402	125,295	↓ -5%
Sales volume	\$2,093,177,841	\$2,010,747,909	↑ 4%	\$35,196,660,764	\$40,287,270,352	↓ -13%



杜拜

# BILAL MOTI

Head of Middle East and North Africa

杜拜土地局记录了11,287笔房地产交易，总价值为410亿阿联酋迪拉姆。2023年12月的总销售交易量比2023年11月增加了12%，比去年同期增加了19%。2023年12月的总销售交易价值比2023年11月增加了12%，比2022年12月增加了58%。



在阿布扎比，2023年第四季度的总销售交易量较2023年第三季度下降了-18%，较2022年第四季度增加了28%。总销售交易价值较2023年第三季度下降了-35%，较2022年第四季度增加了36%。

沙迦的住宅公寓销售价格指数同比增长了15.35%，租金价格指数同比增长了12.78%。

在阿治曼，住宅公寓销售价格指数同比增长了6.88%，租金价格指数同比下降了-0.39%。

在拉斯阿尔哈马，住宅公寓销售价格指数同比增长了30.46%，租金价格指数同比增长了6.23%。

我们预计2024年阿联酋房地产市场将继续增长，这得益于房地产市场透明度的提高和政府引领外国投资方面对房地产业的关注。预计房价将上涨约5%，并预计将有额外的开发项目推出。



2023年12月的平均住宅物业价格较2023年11月下降了3%。与去年12月相比，迪拜每平方英尺的房地产平均价格增加了8%。



在抵押贷款方面，与2022年12月相比，我们目睹了交易量增长了12%。总交易价值达到了107亿阿联酋迪拉姆，较去年12月减少了25%。

阿尔巴沙南四区 (Al Barsha South Fourth) 以1,242笔交易量位居首位。其次是商务湾 (Business Bay)、杜拜码头 (Dubai Marina)、迪拜山庄 (Dubai Hills Estate) 和艾尔默卡德 (Al Merkadh)。





## NICHOLAS TAN Property Investment Strategist

### 这是关于马来西亚“我的第二个家园”（MM2H）计划的令人兴奋的消息！

我们非常高兴地分享马来西亚旅游、艺术和文化部宣布的有关“我的第二个家园”（MM2H）计划的最新更新。新的条件旨在简化申请流程，使全球有意将马来西亚作为第二个家园的申请人更容易获得这一机会。

根据马来西亚旅游、艺术和文化部部长拿督斯里张庆信的说法，增强版的“我的第二个家园”（MM2H）引入了更灵活、更透明的申请规定。这些变化是为了配合即将到来的马来西亚与中国建交50周年，与加强国际关系的努力相一致。

在最近在中国进行的讨论和促销活动中，显然中国旅游部门认为这些调整是及时和有益的，考虑到两国之间的重要纪念日。

这些放松的条件目前正在试行一年期限，旨在根据当前需求进行调整。张庆信强调：“但是，我们欢迎来自世界各国的申请者。”

对于白金级别，申请人必须存入500万马来西亚令吉（105万美元）的定期存款。一年后，他们可以提取一半金额用于购买房产，房产的最低价值为150万马来西亚令吉。此外，这笔金额还可以用于医疗保健和国内旅游，后者是条件的一个值得注意的补充。

白金级参与者现在可以在一年后最多提取本金的50%用于国内旅游目的。白金申请人必须在马来西亚居住至少60天才有资格获得永久居民身份。

在金牌类别中，需要存入200万马来西亚令吉的定期存款才能获得15年的多次入境签证（MEV）。与此同时，银牌类别持有人需要最低50万马来西亚令吉的定期存款，享受5年的MEV，并有续签选项。

令人兴奋的是，新的MM2H条件将最低年龄要求从35岁降低到30岁，居住要求也从之前的90天放宽到只需在马来西亚居住60天。年龄在30到49岁之间的参与者可以个人或与他们的配偶或受抚养人共同满足居住要求。张晋星保证这些改进是一个“初步版本”，更多关于条款和条件的详细信息将很快分阶段公布。

自2002年推出以来，MM2H计划不断发展，为外籍人士和高净值个人提供了一个极好的机会，使马来西亚成为他们退休或长期居留的首选目的地。

### 2024年增强版MM2H计划

MM2H CATEGORY & REQUIREMENTS	SILVER	GOLD	PLATINUM
FIXED DEPOSIT	RM500,000	RM2,000,000	RM5,000,000
AGE REQUIREMENTS	5 YEARS RENEWABLE	15 YEARS RENEWABLE	ELIGIBLE TO APPLY FOR PERMANENT RESIDENCY
MAXIMUM FIXED DEPOSIT WITHDRAWAL	50% AFTER ONE YEAR ON PROPERTY (RM 750,000+), MEDICAL &/ OR TOURISM EXPENSES IN MALAYSIA		50% AFTER ONE YEAR ON PROPERTY (RM 1.5M+), MEDICAL &/OR TOURISM EXPENSES WITHIN MALAYSIA
MINIMUM STAY IN MALAYSIA PER YEAR FOR AGE 30-49	60 DAYS PER YEAR FOR THE MAIN APPLICANT OR SPOUSE / DEPENDENTS		
MINIMUM STAY IN MALAYSIA PER YEAR FOR AGE ABOVE 50	60 DAYS PER YEAR FOR THE MAIN APPLICANT AND SPOUSE		
CHILDREN	MAXIMUM CHILD AGE 35 & SINGLE		
PARENTS & PARENTS-IN-LAW	ALLOWED (MUST BE AGED ABOVE 60)		
MEDICAL REPORT	REQUIRED FOR EACH APPLICANT		
MEDICAL INSURANCE	REQUIRED FOR EACH APPLICANT AGED BELOW 60		
POLICE CLEARANCE CERTIFICATE	REQUIRED FOR EACH APPLICANT AGED ABOVE 18		
GOVERNMENT PROCESSING FEE	TO BE ANNOUNCED		
PROOF OF LIQUID ASSETS	TO BE ANNOUNCED		
PROOF OF MONTHLY OFFSHORE INCOME	TO BE ANNOUNCED		



## EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

### 1.住宅-从垂直转向水平

Colliers观察到，在马尼拉大都会之外的关键地区，对独立房屋和土地项目的需求稳步增长。我们相信开发商将继续涉足首都地区之外的水平住宅项目，主要需求来自最终用户。

Colliers还注意到，在马尼拉大都会之外，度假村或休闲主题项目的扩张，并预计类似项目的推出，以满足不断增长的挑剔和富裕市场的需求。

开发商已经利用了马尼拉大都会之外度假或休闲属性需求的增长。这些项目在COVID-19疫情前已经很受欢迎，但疫情突显了对这些休闲主题发展的需求。

在马尼拉大都会之外拥有休闲中心物业的开发商包括DMCI、Rockwell、Megaworld、Ayala Land、Robinsons Land、Cebu Landmasters和Damosa Land，项目位于Cebu、Davao、Bohol、Palawan和Batangas。

### 2.菲律宾央行将主要利率维持在6.5%不变

菲律宾中央银行的货币委员会于2023年12月将主要利率维持在6.5%不变。自2022年5月以来，央行已将主要利率提高了450个基点 (bps)。央行还将其2023年全年通胀预测从6.1%修订为6%。同时，央行将其对2024年和2025年通胀的预期降至3.9%和3.5%，均在2-4%的目标范围内。

### 3.阿亚拉地投资公司为其最新休闲地产投资19亿菲律宾比索

阿亚拉地公司 (ALI) 首期投资19亿菲律宾比索 (3450 万美元)，在Nasubgu, Batangas开发一个占地62公顷 (153英亩)、名为 Arillo 的休闲庄园。这个以山为主题的房地产项目将提供住宅和商业用地。该项目还将包括一个商业区、一个占地3公顷的零售城中心、Seda 的首个山地度假村以及 AyalaLand Premier 的住宅项目。

### 4.办公楼

办公楼业主应关注二、三线城市等具有发展机遇的特定次级地段，同时关注租户的可持续发展目标。高力国际预计，2024年的净租赁面积将达到30万平方米，高于2023年预计的22万平方米。传统租户（法律、工程建设、政府机构和灵活工作空间运营商等不同行业的公司）和 IT-BPM 公司的需求可能会支撑租赁量。





## SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

曼谷的公寓价格持续上涨，其中Sukhumvit区的公寓价格涨幅最大。与此同时，邻近省份的公寓价格却有所下降，主要原因是仍有许多未售出的单位。

曼谷的公寓价格指数呈上升趋势；涨幅最大的地区是 Sukhumvit区，每套公寓的价格范围为751万至1000万泰铢。

其次是通武里地区，价格范围在301-500万泰铢之间，Lat Phrao-Wang Thong Lang-Bang Kapi地区的价格范围在301-500万泰铢之间。

曼谷地区的价格指数上升了3.5%，达到157.3，成为推动房价上涨的主要因素。与第三季度相比，价格指数从158.1下降了0.5%，作为开发商，这是一个连续下降的过程。

## PRICE INDEX OF CONDOS AVAILABLE FOR SALE IN BANGKOK, NONTHABURI AND SAMUT PRAKAN



PRICE INDEX	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
<b>ALL</b>	<b>151.7</b>	<b>151.8</b>	<b>153.2</b>	<b>150.3</b>	<b>154.7</b>	<b>155.1</b>	<b>155.0</b>	<b>154.3</b>
Quarter-on-quarter change	0.3%	0.1%	0.9%	-1.9%	2.9%	0.3%	-0.1%	-0.5%
Year-on-year change	-0.3%	-0.1%	1.0%	-0.6%	2.0%	2.2%	1.2%	2.7%
<b>BANGKOK</b>	<b>153.2</b>	<b>153.6</b>	<b>155.0</b>	<b>152.0</b>	<b>157.7</b>	<b>158.4</b>	<b>158.1</b>	<b>157.3</b>
QoQ change	0.2%	0.2%	0.9%	-1.94%	3.7%	0.4%	-0.2%	-0.5%
YoY change	-0.2%	0.1%	1.1%	-0.59%	2.9%	3.1%	2.0%	3.5%
<b>NONTHABURI/SAMUT PRAKAN</b>	<b>144.1</b>	<b>143.4</b>	<b>144.5</b>	<b>142.5</b>	<b>141.5</b>	<b>141.1</b>	<b>141.5</b>	<b>141.2%</b>
QoQ change	0.7%	-0.5%	0.8%	-1.4%	-0.7%	-0.3%	0.3%	-0.2%
YoY change	-0.8%	-0.8%	0.3%	-0.4%	-1.8%	-1.6%	-2.1%	-0.9%

降幅最大的区域是 Muang Samut Prakan-Phra Pradaeng-Phra Samut Chedi，价格范围在每套101万至150万泰铢之间。

紧随其后的是 Muang Nonthaburi-Pak Kret 区，价格范围在201-300万泰铢之间；Bang Phli-Bang Bo-Bang Sao Thong 区，价格范围在201-300万泰铢之间。

这些区域的特点是竞争激烈，有一定数量的未售出单位。



# 印度

**MANU BHAZIN**  
Country Head of India

## 神圣房地产繁荣

随着越来越多的印度人拥抱前往神圣目的地的精神之旅，一场显著的文化转变正在进行中，标志着精神旅游领域出现了前所未有的现象。这种需求的激增即将引发神圣房地产的显著增长，这是一种备受酒店企业和开发商追捧的独家有限商品。

尤其是在阿约提亚 (Ayodhya)，自2019年最高法院就Ram Janmabhoomi案件做出裁决以来，该市的房地产价格发生了惊人的变化。在2019年裁决之前，房价每平方英尺在400卢比至700卢比之间；而今天，这些价格已经飙升到城市内每平方英尺约1500至3000卢比，城市外每平方英尺则为4000至6000卢比。

印度旅游部的最新数据显示，印度的宗教场所在2022年产生了惊人的1.34万亿卢比的收入，是前一年的两倍多。这些神圣地点的国内游客访问量达到了14.33亿人次，另有664万外国游客。根据2017年国家样本调查办公室的报告，印度与宗教地点相关的旅游经济估计为3.02万亿卢比，几乎占到了该国GDP的2.32%。

有趣的是，这种激增吸引了房地产开发商、知名的高净值个人 (HNIs)、国际投资者和名人越来越多地投资于阿约提亚。官员预计每月大约有450万游客可能会访问这座城市，进一步巩固了它作为一个主要投资目的地的地位。

## 印度豪华房地产市场的信心激增

在印度房地产市场弹性的明显证明中，令人震惊的是，71%的富裕印度人正准备在未来12-24个月内投资房地产。这种强劲的意愿不仅反映了对房地产市场的充分信心，还标志着资本增值已经成为房地产投资的主要动机，而不是生活方式的升级。展望2024年，印度房地产行业的格局注定将发生显著变化，预计非居民印度人 (NRI) 的投资，特别是在豪华房地产领域，将出现明显的上升趋势。

这种激增表明了全球对印度房地产潜力的更广泛认可，以及NRIs在参与该国蓬勃发展的房地产市场方面的日益浓厚的兴趣。

超越单纯的财务收益，印度富裕阶层正在战略性地为持续的财富积累和通过精明的房地产投资创造跨代的遗产做准备。投资者回归市场的迹象显示出明显的乐观情绪，房地产有望成为长期繁荣的基石。

推动这种增长的一个因素是监管改进，显著提高了房地产行业的透明度和问责制。这些措施增强了信任，提高了投资者的信心，加强了房地产作为创造财富的安全和有利可图的途径的地位。

2024年注定将是一个变革性的一年，标志着投资者乐观情绪的提高、战略财富规划的实施和国际兴趣的激增。







**RAYMOND KHOO**  
Vice President at OrangeTee and Tie

2023年12月，新私人住宅销售额下降，达到2009年以来的最低水平。销售下滑可以归因于年末假期期间的销售低迷以及该期间缺乏房地产项目的推出。

根据城市更新局（URA）的数据，12月份只有135套私人新住宅销售，比11月份销售的784套减少了82.8%。这是自全球金融危机（或雷曼兄弟危机）以来记录的最低销售量，当时在2009年1月份仅售出108套单位。

从同比增长的角度来看，2023年12月的销售量比2022年12月的170套单位下降了20.6%。

去年新私人住宅销售数量显著减少。2023年，共售出了6,452套新房屋，创下自2008年以来的最低年销售量，当年售出了4,264套这样的房屋。去年的销售下降可以归因于多种因素，包括2023年4月的房地产降温措施、项目推出的缺乏、宏观经济不确定性以及利率上涨等因素。

与前一年相比，去年的销售量大幅下降。与2022年相比，去年的销售量从7,099套下降了9.1%。2021年，记录了13,027套新房屋的销售量，这意味着2023年销售量下降了50.5%。

上个月大部分交易集中在城市边缘地区和郊区。其中，66个单位（占总交易量的48.9%）位于中央地区以外的地区（RCR），而45个单位（占总交易量的33.3%）位于中央地区之外的地区（OCR）。核心中央地区（CCR）共有24个新单位交易，占总交易量的17.8%。

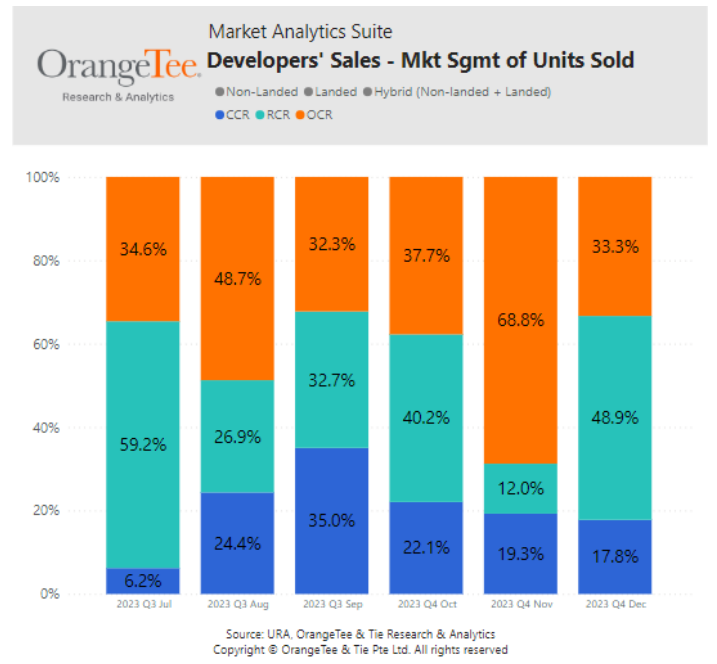
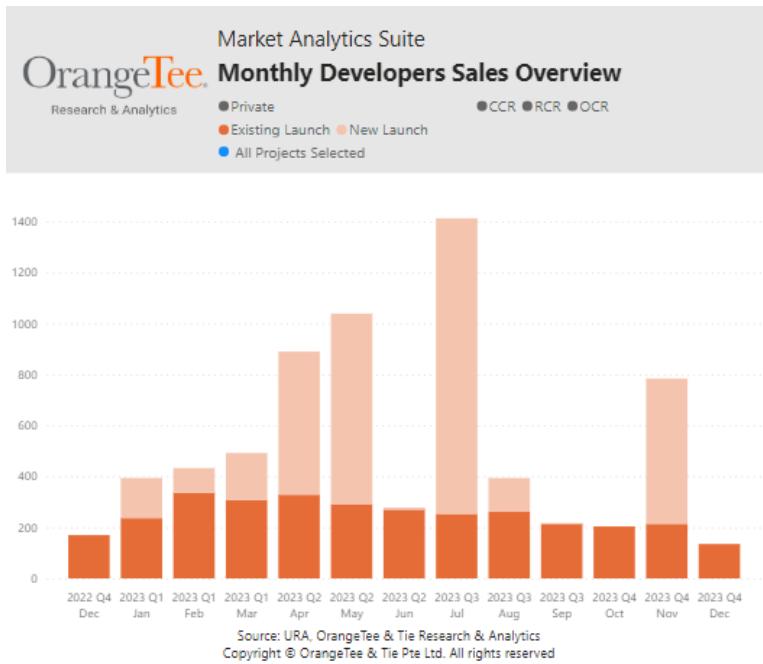
在2023年12月，最受欢迎的项目包括The Continuum、The Landmark、The Myst、Lentor Modern和J'den。

到了2024年，将会有一系列新项目推出市场。预计将有大约30个新项目准备推出，增加超过12,000套新房。

即使开发商分阶段推出项目或面临意外情况，我们仍预计将有23个项目推出市场，总计可能达到8,800套单位。其中，大约50.5%的推出单位将位于郊区OCR，29.8%位于城市边缘RCR，而19.7%位于主要的中央地区CCR。

一些关键的房地产项目包括拥有440个单位的SORA、533个单位的Lentor Mansion，以及在Champions Way的345个单位的GLS（政府土地销售）项目。

由于今年将有更多的供应，一些价格压力可能会得到缓解。我们预计，新私人住宅的价格今年将以较慢的速度上涨，大约在2%至4%之间。随着更多项目的推出，新房销售可能会在今年略微增长，达到约6,500至7,500套单位。





柬埔寨

**CHANDY MANN**  
Country Head of Cambodia

柬埔寨经济将在2024年增长6.6%

柬埔寨仍然吸引着海外投资者投资各个领域。在金边和各省份进行了许多发展项目。从2019年到2024年，由于COVID-19、俄罗斯-乌克兰战争、以色列-加沙战争和美国贸易战等原因，世界经济一直面临全球危机和不确定性。

根据金边首都行政管理局2023年的报告，“金边市有310座乡村住宅、1777座五层以上的高层建筑，并审查了536个新项目的建设许可申请，总建筑面积为269,166平方米，预计投资为1.32亿美元。

此外，还有763家投资工厂，其中81家工厂已向金边市投资委员会申请注册，比2022年估计的GDP值大幅增长了218%，这是在过去两年中社会经济全面重新启动后更好的投资迹象的积极表现。这是柬埔寨经济增长的一个良好迹象。

另一方面，根据柬埔寨王国皇家政府2024年至2026年战略预算计划准备和2024年财务管理法草案准备的通知，从农业、工业和服务等领域的支持，柬埔寨经济将增长6.6%。





## GONÇALO PEREIRA Country Head of Portugal

### 护照实力：葡萄牙在全球移动性排名中位列第四

对于全球旅行者来说，令人振奋的消息是，根据备受尊敬的亨利护照指数，葡萄牙护照已经稳固了其作为第四最强大护照的地位。

根据国际航空运输协会（IATA）的数据，这一排名反映了葡萄牙护照持有者所享有的自由，他们可以在不需要旅游签证的情况下访问全球191个目的地。

在榜单的顶部，西班牙、法国、德国、意大利、日本和新加坡共同占据了第一名，可以访问194个目的地。

### 葡萄牙：巴西投资者进入欧洲的通道

葡萄牙已经巩固了其作为巴西投资者首选目的地的地位，战略性地将自己定位为国际雄心的试验场，尤其是在欧洲景观中。根据葡萄牙银行和AICEP的数据，2023年前九个月来自巴西对葡萄牙的直接投资激增了10%，达到了53亿欧元，这一趋势表明了这一点。

尽管房地产仍然是巴西投资的重点，但越来越多的巴西公司，尤其是在技术服务领域，正在葡萄牙建立技术中心和创新发展中心 - 这清楚地显示了他们的承诺和倾向于扩张的明显迹象。

巴西一些大型企业在葡萄牙的工业投资继续获得支持，尤其是在技术、金融、机械和设备等领域，这些领域是巴西投资者特别青睐的，与巴西在这些领域的优势相一致，并展示了他们在竞争激烈的欧洲市场中的潜力。

### 房地产市场：不同地区的趋势和机遇

- The Greater Lisbon地区因其作为首都和金融中心的地位而成为投资者的首选，得益于蓬勃发展的旅游业。
- 由于在十月推出了电子游牧者签证，该国吸引力扩展到了那些寻求远程工作并享受充满活力的生活方式、生活成本低廉以及大量合作工作空间的人群。
- 豪华房地产市场受到巴西人、北美人、德国人、英国人和法国人的极大关注，特别是在埃斯托利尔、卡斯卡伊斯和阿尔加维的黄金三角地区提供的独特项目。
- 在塞图巴尔南部，特别是在特罗亚半岛，豪华开发项目正受到越来越多的关注。孔波尔塔和卡瓦尔哈尔的项目强调生态、可持续性和独特生活方式。
- 波尔图（Porto）作为里斯本的理想替代地受到城市爱好者的青睐，这是由其文化意义、经济吸引力以及旅游业的持续增长推动的。新景点的开发促进了城市吸引力的不断增强，波尔图的房地产市场以其适合各种偏好和预算的房产选择而闻名。
- 科斯塔迪普拉塔（Costa de Prata）位于葡萄牙中部大西洋沿岸，以其金色沙滩和宁静环境而闻名，已被证明是寻找比阿尔加维更经济实惠选择的人的吸引力所在。





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

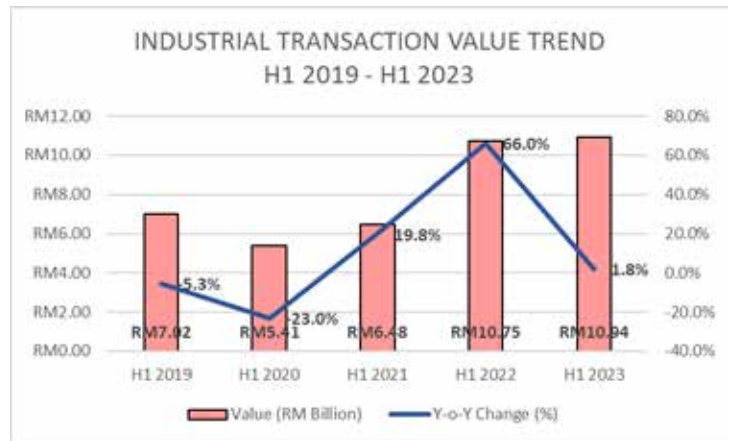
**2023年上半年马来西亚房地产市场 - 工业地产概述**

圣雄甘地曾说过：“工业是社会的支柱。”通过“工业”，甘地可能不仅指工厂和生产线，而是指推动进步和创新的集体人类努力。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，最终提升公民生活至关重要。

在马来西亚，工业部门在过去30年一直是经济的支柱。它以37.8%的增加值贡献占全国GDP的份额。马来西亚经济增长的动力来自多样化的制造业部门，涵盖了从电子产品到食品加工的各个领域，并根据2023年经济展望和收入更新报告预计，该部门将在2023年增长3.9%。

尽管制造业部门预计将增长3.9%，这是工业实力的关键驱动因素，但在2023年上半年，工业地产交易量略有下降。这表明尽管整体经济前景乐观，但该部门可能面临一些挑战。

虽然整个马来西亚房地产市场在2023年上半年保持了稳定，但工业部门呈现出更为复杂的格局，既有有希望的机遇，也存在着潜在的挑战。尽管工业子部门对整体交易量的贡献仅为2%，但在价值方面却更为显著，达到12.8%。然而，与去年相比，工业地产交易量略微下降了2.5%。这一下降被价值方面的1.8%的小幅增长所抵消，交易数量达到了3,735笔，价值达到109.4亿令吉。这种细微的表现，在仍然存在的担忧中有一些增长点，突显了工业地产市场的复杂性，需要进行仔细分析来应对其中的机遇和挑战。



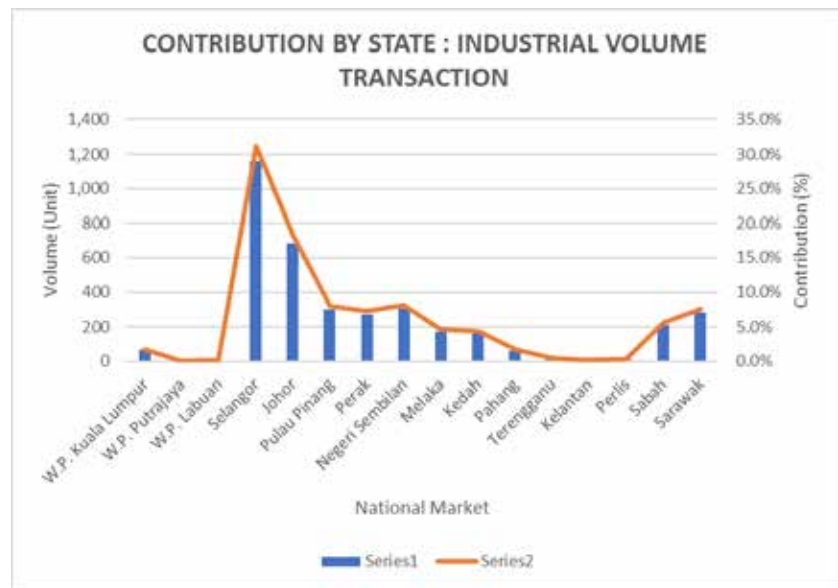
在2023年上半年的工业地产市场中，雪兰莪州表现卓越，贡献了全国市场份额的31.1% (1,163笔交易)。接着是柔佛州，占比为18.3% (684笔交易)，而森美兰州和檳城州则分别稳定地占据了8.2%和8.1%的市场份额。雪兰莪州在交易价值方面也占据主导地位，占据了市场份额的49.6% (54亿令吉)。柔佛州也贡献了显著的19.3%，总额达21亿令吉。雪兰莪州和柔佛州共同控制了超过50%的总交易量和价值，突显了它们在市场中的不可否认的领导地位。



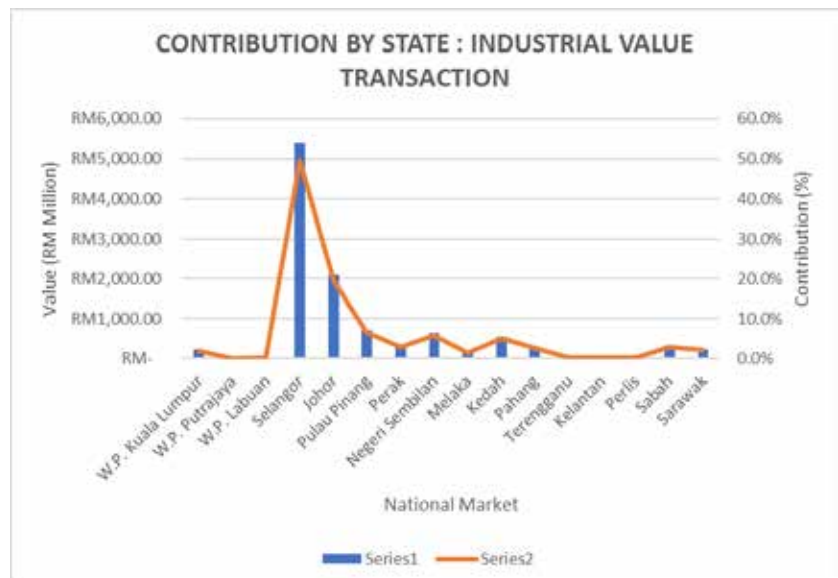
# IRHAMY AHMAD

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

## 2023年马来西亚租金上涨5.5%，2024年可能进一步上涨



IQI刚刚发布了首个马来西亚住宅租金指数，旨在补充NAPIC的马来西亚房屋价格指数。

联合创始人兼集团首席执行官Kashif Ansari告诉媒体，“租金指数自2018年以来已经分析了超过58,000笔住宅租赁交易。”

IQI住宅租金指数证明我们已经从疫情的最严重阶段恢复过来。Ansari表示，现在的租金比疫情最严重时期高出7.4%。

他补充道：“更高的利率和房屋拥有成本正在驱使更多的马来西亚人选择租房。”“这可能会导致竞争，进而推高2024年的租金。”

IQI还报告称，马来西亚的总租金收益率平均为5.16%。柔佛州的收益率最高，达到6.2%。



# IQI时刻



## IQI马来西亚新总部正式开幕—Millerz, Old Klang Road

非常开心和激动，我们在吉隆坡的Millerz Square隆重举行了IQI全新总部的开幕庆典！

覆盖3层，占地超过30,000平方英尺，我们的勇士们在一个为他们的量身打造的全新环境中工作得更好。

感谢你们，勇士，让这一切成真！

## IQI文莱签约仪式

这又是一个新的里程碑，一个在文莱重新开始！

2024年1月23日：IQI在文莱找到了新家。

我们很荣幸地宣布，IQI终于来到了文莱，为您提供一流的房地产服务和投资机会。

