

Juwai IQI



居外
Juwai.com



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



Juwai.asia

亮點

澳大利亞

澳大利亞的房屋價值指數 (HVI) 上升了 8.1%，與去年同期的 4.9% 相比有了顯著改善

希臘

過去4年，希臘房地產發展勢頭依舊強勁

越南

越南市場房產短缺，僅達55,329套

加拿大

2024年1月，加拿大 TRREB 的 MLS® 系統共報告了65,982宗房屋銷售

杜拜

杜拜土地局記錄了11,287宗房地產交易，價值410億迪拉姆



LILY CHONG Country Head of Australia

2023年，CoreLogic 的全國房屋價值指數 (HVI) 成長了8.1%，與2022年的4.9%跌幅相比有了顯著改善，但與2021年的24.5%漲幅相比要低得多。12月份的0.4%升幅顯示房屋價值在本年度結束時出現了相對溫和的月度增長。

CoreLogic 的研究主管 Tim Lawless指出，這是全國 HVI 指數自2月開始上升以來的最小月漲幅。6月和11月的升息、持續的生活成本壓力、可負擔性挑戰、房屋存量增加以及消費者情緒低落等因素在今年下半年逐漸抑制了市場。

儘管年增率為8.1%，但房屋市場卻呈現多樣化的格局。房屋價值差異很大，珀斯的住房價值飆升了15.2%，而維多利亞地區的房屋價值則下降了1.6%。

全年突出的趨勢是首府城市之間房屋價值成長的差距越來越大。自5月以來，珀斯、阿德萊德和布里斯班的月增長率一直維持在1%以上，而墨爾本和雪梨自6月升息以來，成長速度明顯放緩。

根據reiwa.com網站報導，截至12月，珀斯的掛牌出售房產數量創下了3648套的歷史新低，比11月下降了23.4%，比2022年12月大幅下降了49.0%。REIWA首席執行官凱絲-哈特 (Cath Hart) 將其形容為一場“完美風暴”，原因是需求旺盛、房屋銷售迅速，以及節日期間新房產上市量的季節性放緩。她預計1月的掛牌量將回升，因為市場通常會在假期結束後回升。

12月份，珀斯的住宅租金中位數保持穩定，為每週600澳元，季增15.4%。房屋租金達到每週620澳元，較11月上漲1.6%，較2022年12月上漲12.7%。單位租金也大幅上漲，月漲幅為3.6%，年漲幅為20%，達到每週570澳元。

西澳房地產協會執行長凱絲-哈特 (Cath Hart) 強調了房價進一步上漲的可能性，並將這一趨勢歸因於西澳不斷擴大的人口數量推動了對租賃和固定住房的需求。供應有限而需求旺盛導致了價格上漲。不過，她注意到接近年底，租賃房源略有增加，這表明市場壓力可能會有所緩解。

現在正是投資人進入市場的好時機。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。

Index results as at 31 December, 2023

Change in dwelling values

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

NIKOS PRATIKAKIS

Country Head of Greece

希臘房地產發展勢頭依舊強勁

過去四年，希臘房地產市場的發展勢頭依然強勁，住宅房地產市場依然令人驚訝。自2018年第一季以來，住宅投資的上升趨勢成長強勁，2023年又是投資者獲得穩健回報的一年。

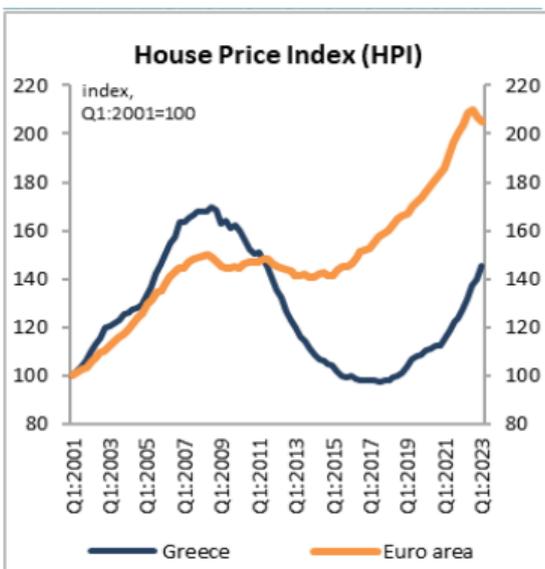
2023年第三季度，房價以30多年來最快的速度成長，較去年同期強勁成長14.5%。從2017年第三季（希臘危機期間的最低點）到2023年第三季度，希臘房價上漲了約55%。儘管如此，房價仍比2008年第三季的歷史最高點低14%。

這項轉變源自於多年的調整過程，其中包括房價的顯著下降和住宅建築的大幅減少（與2000年至2008年的平均水平相比，2013年至2020年住宅建築減少了約90%）。由於過去十年投資水準不足以及近期需求上升，2012年達到高峰約35萬套的嚴重供應過剩似乎已逐漸被市場消化。

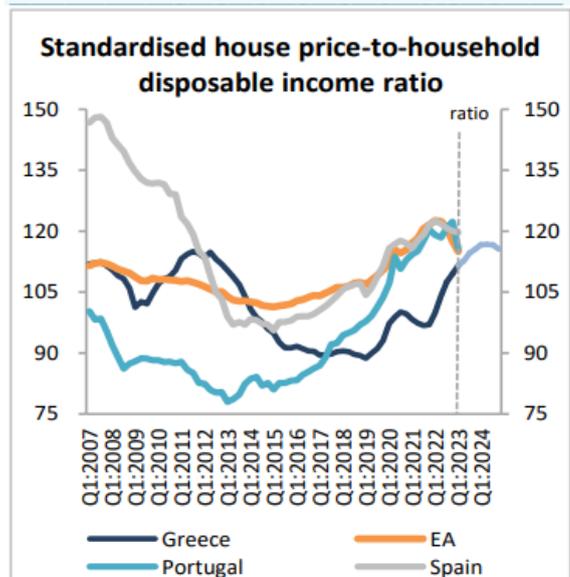
關於未來的供需關係，根據NBS 研究公司估算的風格化住房需求方程，可觀的家庭金融儲蓄存量、不斷增長的實際可支配收入和銀行貸款預計將導致2023-2024年的住房需求達到每年約3.5萬套（在本十年末之前大致保持穩定）。如果需求沒有因價格上漲而減弱，估計的交易量可能會更大。根據目前的建築許可證發放軌跡，2023-2024年的新房竣工量將略低於平均水平，約為每年3萬套，因為建築業的高成本和勞動力短缺已導致新許可證的發放趨於穩定（2022年下半年及2023年上半年的許可證發放年比基本穩定）。

預計這一趨勢將使2023和2024財政年度需求過剩（供應短缺）增加約3萬套的情況持續下去，再加上建築成本上升的滯後影響，預計2023-2024年的平均房價指數年增長率約為7%。預計房價的上漲將使希臘2023-2024年的 HPI 與可支配收入之比十年來首次超過歐元區平均水平，這表明人們對希臘的經濟承受能力越來越擔憂。值得注意的是，該比率從2019年第一季：2023年急劇上升24.8%，從2019年第一季：90左右的危機上升至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



希臘房地產市場的前景仍然樂觀，因為2024年政府預算中包含的激勵措施，如住宅翻新和節能補貼，以及為39歲以下年輕人和夫婦購買首套住房提供低息貸款的計劃，都將在短期內加強希臘房地產市場的前景。據估計，住房市場將受到《國家復甦和恢復計劃》預期實施的投資的正面影響。這主要涉及：(i) 公共和私人建築的能源升級和現代化；(ii) 透過系統地促進專題投資，實現希臘旅遊產品的多樣化。此外，值得注意的是，該計劃規定實施改革，以降低手續的複雜性，包括與信貸發放、不動產登記和獲得建築許可證有關的手續。然而，目前的環境仍存在著很大的不確定性。

SHAN SAEED
Chief Economist

2024年全球宏觀經濟展望 - 是否能推動經濟成長?

全球經濟在不確定和不穩定的前景中繼續尋找發展機會。大多數投資者對2024年的5個關鍵變數感到擔憂。

1. 高利率
2. 地緣政治風險
3. 政府的政策導向
4. 通貨膨脹前景
5. 債務水平飆升

市場正在從美國債務市場獲得前瞻性指引，我們居外IQI也在關注同樣的資產類別。根據《經濟學人》雜誌2023年12月9-15日刊報道

"這一切都使過去曾令人恐懼地失靈的市場倍感壓力。美國政府債券是全球金融的基石：其收益率是所有資產定價所依據的無風險利率。然而，這種收益率已經變得不穩定，市場流動性也顯得稀薄。在此背景下，監管機構擔心國債市場上槓桿對沖基金而非外國央行等風險較低的參與者的活動越來越多。2014年的“閃電崩盤”和“Repo”市場利率的飆升（國債可以換成現金）在2019年引發了警報。[2019年9月]"。

2023年股市飆升，2024年還會重演嗎？

根據英國《金融時報》2023年12月30日報道

由於投資人押注大型央行已完成升息並將在明年迅速降息，全球股市在經歷了兩個月的強勁反彈後，創下了2019年以來最強勁的一年。

摩根士丹利資本國際公司全球指數 (MSCI World index) 是衡量全球已開發市場股票的廣泛指標，自10月底以來已飆升16%，今年已上漲22%，創下四年來的最佳表現。這主要是受到華爾街基準標普500指數的推動，該指數自10月份以來上漲了14%，今年以來上漲了24%，在2023年的最後一個交易日結束時僅差一點就創下歷史紀錄。

關於2024年借貸成本將大幅下降的共識日益增強，這也引發了債券市場的反彈，吸引投資者轉向股票，以尋求更高的回報。12月中旬，聯準會的政策預測顯示明年將大幅降息，從而推動了這一趨勢。"T Rowe Price的多資產策略師 Tim Murray說：“美聯儲一旦做出決定，就會讓投資人進入積極的心態。”“這是一件大事，不在意料內。”

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報酬率

黑石集團的 Steve Schwarzman 表示，隨著各國央行升息的力量減弱，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資料中心、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周期的那一側，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%

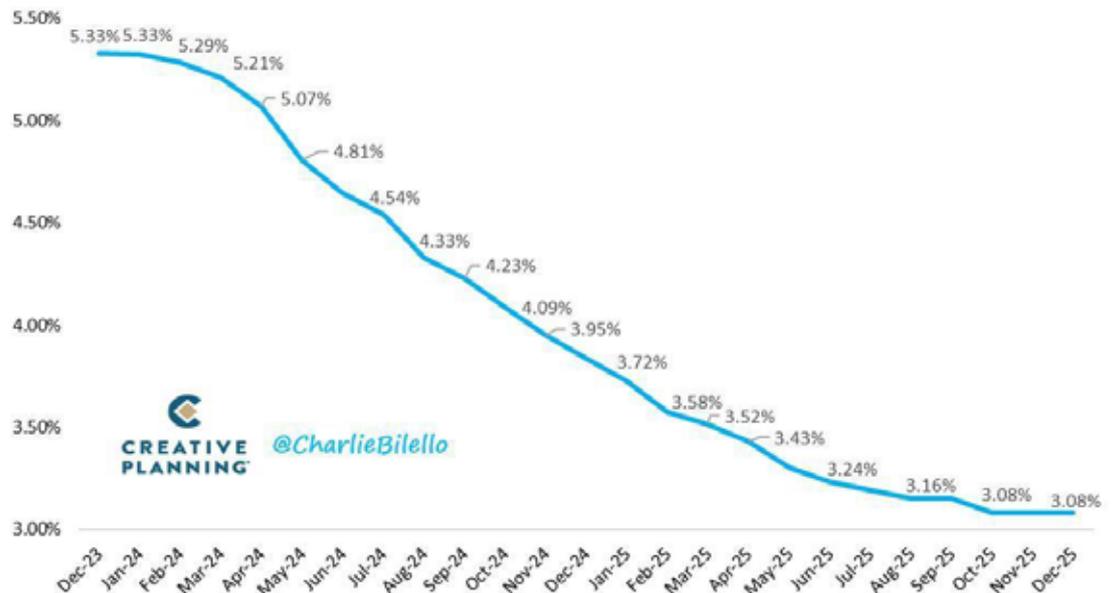
2024年聯準會降息展望

隨著全球經濟成長放緩，所有投資者都在期待聯準會降息。QE5 在全球金融市場捲土重來。

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

據信，國內房地產市場已經觸底。由於政府、部會、機構和地方採取了多項措施，今年有望恢復生機。

由於全年的總供應量僅達到55,329套，市場出現了短缺。

雖然這一數字年增了14%，但與 COVID-19大流行之前的2018年相比，僅相當於32%。

幾乎沒有新項目獲得批准，而數以千計的未完工項目因法律問題被擱置。問題的主要原因是其他許多項目也因資金短缺而停滯不前。

VARs 的統計數據顯示，僅有46個項目竣工，共提供了20,210套公寓，佔2021年至2025年既定計劃的4.7%。

此外，由於客戶和投資者對房地產市場逐漸失去信心，投資需求也受到了影響。



DANTE AZARMI
Head of Business Development

簡介

加密貨幣投資已發展成為一個充滿活力的多面向領域，為投資者提供了一系列機會和挑戰。從開創性的數位資產比特幣，到功能各異的無數替代幣，加密貨幣領域已成為一個充滿活力的生態系統。投資者透過各種選擇，包括代幣銷售、盯盤、挖礦和基金，尋求潛在回報的途徑。本文將深入探討不同類型的加密貨幣投資，揭示其特徵、風險和潛在回報。了解這些方面對於任何考慮進入加密貨幣市場的人做出明智的策略投資決策至關重要。

加密貨幣投資類型

1. 比特幣 (BTC)

價值儲存： 比特幣通常被稱為數位黃金，主要用作價值儲存。比特幣的供應量有限，僅有2100萬枚，而且具有去中心化的特性，使其具有對沖通貨膨脹的吸引力。

長期持有： 許多投資者對比特幣採取長期"HODL"（持有）策略，相信隨著時間的推移，比特幣有可能大幅升值。

2. 替代幣

多樣化的使用案例： 除作為交易媒介外，另類幣還具有多種用途。例如，以太坊（Ethereum）支援智慧合約和去中心化應用程式（DApps）。瑞波幣（Ripple）專注於促進跨境支付，展示了加密貨幣領域的多樣性。

風險與回報： 與比特幣相比，替代幣可以提供更高的潛在回報，但往往也伴隨著更大的波動性和風險。

3. 首次代幣發行 (ICO) 和代幣銷售

早期投資機會： 首次代幣發行和代幣銷售提供了在早期階段投資有前景項目的機會。然而，由於缺乏監管和存在欺詐的可能性，徹底的盡職調查至關重要。

代幣經濟學： 了解代幣經濟學（代幣的經濟模型）對於評估代幣的潛在價值和效用至關重要。

4. 質押和挖礦

權益證明 (PoS)： 質押涉及透過鎖定一定數量的代幣參與網路。作為回報，質押者會獲得額外的代幣作為獎勵。PoS 被認為比傳統的工作量證明 (PoW) 挖礦更節能。

挖礦 (PoW)： 挖礦涉及解決複雜的數學問題以驗證交易並將區塊添加到區塊鏈中。它需要大量的運算能力和電力。

5. 加密貨幣基金

專業管理： 加密貨幣基金由專業人士管理，他們代表投資者做出投資決策，為那些可能沒有時間或專業知識積極管理其投資組合的人提供更無為而治的方法。

分散投資： 基金通常會在各種加密貨幣之間進行分散投資，從而降低持有單一資產的風險。



DANTE AZARMI
Head of Business Development

6. 加密貨幣交易和交易所

市價單 vs. 限價單：投資人可以下達市價單，即以目前市價立即執行，或設定限價單以特定價格等待市場達到此水準。

技術分析：交易涉及分析價格圖表、模式和交易量，以做出明智的決策。技術分析通常用於預測未來的價格走勢。

7. 安全和錢包

硬件錢包：這些實體設備將私鑰離線存儲，降低了被駭客攻擊的風險。流行的選擇包括 Ledger 和 Trezor。

軟件錢包：Exodus 或 MyEtherWallet 是基於軟體的，可以是線上的或離線。

結論

隨著加密貨幣市場不斷成熟，投資人發現自己面臨許多利用區塊鏈技術潛力的選擇。每種加密貨幣投資類型都帶來獨特的機會和風險，需要深思熟慮和充分了解的方法。加密貨幣領域多種多樣，從穩健的比特幣到創新的另類幣，再到諸如質押和交易等各種投資策略。雖然存在巨大回報的潛力，但對於投資者來說，進行徹底的研究、實踐風險管理並隨時了解市場發展至關重要。在不斷發展的加密貨幣世界中，知識和審慎是引領這個令人興奮且變革巨大的金融前沿的關鍵。

免責聲明：《People's Investment News》中的任何內容都不構成專業和/或財務建議，也不構成對所討論事項或相關法律的全面或完整陳述。居外IQI 月度報告不因任何人使用或存取內容而成為受託人。





BERRAK OZOLTU Country Head of Turkey

土耳其房地產基金：一種新的利潤豐厚的投資方案

房地產投資領域已經發展，為本地和國際投資者提供了多樣化的選擇。由於其蓬勃發展的房地產市場，土耳其是那些尋求探索房地產基金的人的理想目的地。本文將探討在土耳其投資房地產基金的機會和優勢，以及為何這種投資管道值得您考慮。

發現土耳其房地產基金的潛力

土耳其房地產基金是一種聚集個人儲蓄並由熟練專業人士進行評估和管理的投資工具。此外，它為投資者提供了一種便捷高效的方式參與該國的房地產市場，而無需承擔直接房產所有權、管理或融資的責任。因此，這些基金由經驗豐富的專業人士管理，他們有策略地選擇和監督多樣化的房地產資產組合。

為什麼要在土耳其投資房地產基金

資產多樣化

房地產基金為多樣化提供了誘人的機會。透過將來自各種投資者的資金集中起來，房地產基金可以在土耳其和其他地區獲得各種類型的房地產，包括住宅、商業和工業物業。因此，多樣化有助於降低風險，並增強穩定回報的潛力。

可訪問性和流動性

投資土耳其房地產基金對本地和國際投資者都具有較高的可近性。此外，這些基金提供流動性，比起擁有實體房產，更容易進入或退出投資，提供了更大的靈活性。出售房產可能更不靈活且耗時。

專業管理

土耳其房地產基金的優勢在於其專業管理。擁有對當地房地產市場深入了解的專業人士進行盡職調查，做出明智的投資決策，並處理物業的日常管理。此外，這種專業知識可以優化回報並降低風險。因此，它為投資者提供了安心感。

被動收入

土耳其房地產基金透過租金收入和潛在的資本增值產生收入。因此，作為投資者，您將從定期的租金收入分配中獲益。此外，這提供了穩定的被動收入。此外，它可以吸引那些希望補充主要收入的人。

稅務效率

土耳其為房地產基金投資者提供有利的稅務待遇。首先，這些基金不受公司稅的約束。這意味著它們免除了對交易和租金利潤的稅收。此外，基金中的外國公司投資者不受稅收約束，而外國個人投資者則需支付僅為10%的預扣稅。

監管和透明度

土耳其房地產基金市場受到嚴格的監管。因此，確保了透明度和投資者保護。此外，政府監督和嚴格的報告要求增強了市場的信譽，並保障了投資的安全性。





土耳其



BERRAK OZOLTU
Country Head of Turkey

土耳其資本市場委員會根據規章和發行證書確保對基金活動的合規性和持續監督。透過**公開揭露平台網站**向投資者提供與基金相關的更新和變更是強制性的，類似於對上市公司和其他證券的投資的做法。這是因為所有基金交易都受到政府監督，投資者可以驗證他們購買參與份額的基金的狀態。

值得注意的是，投資組合管理公司不會被法律允許在其帳戶中持有或維護投資者的資金。相反，由土耳其資本市場委員會授權的託管機構（通常是銀行）負責保管這些資金。

土耳其透過投資快速獲取公民身份

獲得土耳其公民身份的資格標準已在《實施土耳其國籍法》第5901號法規制定的指南中概述。根據2018年最新修正案的規定，將50萬美元或等值外幣或土耳其里拉投資於房地產投資基金，並將此投資保持至少三年的外國人將符合土耳其公民身份的資格。確認最低投資要求已滿足的《符合證書》由資本市場委員會發放。

在土耳其投資房地產基金是獲得該國蓬勃發展的房地產市場曝光的有效途徑。這種投資管道提供了多樣化、專業管理、被動收入、可訪問性和稅收優惠。土耳其的經濟韌性和監管監督使其成為具有不同目標和風險承受能力的投資者的誘人選擇。





YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

在11月份，高額借貸成本和經濟不確定性仍然是影響大多倫多地區房地產市場的因素。與前一年同期相比，該地區的房屋銷售量出現了下降。同時，可供選擇的房源數量從前一年供應的低點上升。據REBGV稱，2023年11月的住宅銷售量達到了1,702套，比去年同期成長了4.7%。然而，值得注意的是，這一數字仍然比10年季節平均的2,538套低了33%。

多倫多

- ◆ 2023年，透過TRREB的MLS®系統報告了65,982宗房屋銷售，較2022年下降了12.1%。儘管春季和夏季出現了成長，但2023年新上市的房源數量也出現了下降。在過去十年中，房源數量的趨勢基本上保持平穩，這在人口穩步增長的情況下是一個問題。根據季節調整的月度數據，銷售量比11月份增加，而新上市房源則連續第三個月下降。
- ◆ 2023年，所有類型房屋的平均銷售價格為1,126,604美元，比2022年下降了5.4%。根據季節調整的月度數據，平均銷售價格略有上升，而MLS®房屋價格指數複合指數略有下降。

Sales & Average Price by Major Home Type

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	641	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%

Year-Over-Year Summary

	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%

溫哥華

- ◆ 目前，溫哥華地區所有住宅物業的MLS®房屋價格指數複合基準價格為1,168,700美元。這與2022年12月比較上漲了百分之五，較2023年11月下降了百分之1.4。
- ◆ 溫哥華地區房地產經紀人協會（REBGV）報告稱，2023年該地區的住宅銷售總數為26,249套，較2022年的29,261套減少了百分之10.3，較2021年的44,884套減少了百分之41.5。
- ◆ 目前，溫哥華地區MLS®系統上待售房屋的總數為8,802套，較2022年12月增加了百分之13（7,791套）。這比10年季節平均（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

杜拜土地局記錄了11,287筆房地產交易，總價值為410億阿聯酋迪拉姆。2023年12月的總銷售交易量比2023年11月增加了12%，比去年同期增加了19%。2023年12月的總銷售交易價值比2023年11月增加了12%，比2022年12月增加了58%。



在阿布達比，2023年第四季的總銷售交易量較2023年第三季下降了-18%，較2022年第四季增加了28%。總銷售交易價值較2023年第三季下降了-35%，較2022年第四季增加了36%。

沙迦住宅公寓銷售價格指數年增了15.35%，租金價格指數的年增了12.78%。

2023年12月的平均住宅物業價格較2023年11月下降了3%。與去年12月相比，杜拜每平方英尺的房地產平均價格增加了8%。

在阿治曼，住宅公寓銷售價格指數年增了6.88%，租金價格指數較去年同期下了-0.39%。



在拉斯阿爾哈馬，住宅公寓銷售價格指數年增了30.46%，租金價格指數年增了6.23%。

我們預計2024年阿聯酋房地產市場將繼續成長，這得益於房地產市場透明度的提高和政府引外國投資方面對房地產行業的關注。預計房價將上漲約5%，並預計將有額外的開發案推出。

在抵押貸款方面，與2022年12月相比，我們目睹了交易量增加了12%。總交易價值達到了107億阿聯酋迪拉姆，較去年12月減少了25%。



阿爾巴沙南四區 (Al Barsha South Fourth) 以1,242筆交易單位居首位。其次是商務灣 (Business Bay)、杜拜碼頭 (Dubai Marina)、杜拜山莊 (Dubai Hills Estate) 和艾爾默卡德 (Al Merkadh)。



NICHOLAS TAN Property Investment Strategist

這是關於馬來西亞“我的第二個家園”（MM2H）計劃的令人興奮的消息！

我們非常高興地分享馬來西亞旅遊、藝術和文化部宣布的有關「我的第二個家園」（MM2H）計劃的最新更新。新的條件旨在簡化申請流程，使全球有意將馬來西亞作為第二個家園的申請人更容易獲得這一機會。

根據馬來西亞旅遊、藝術和文化部長拿督斯里張慶信的說法，增強版的「我的第二個家園」（MM2H）引入了更靈活、更透明的申請規定。這些變化是為了配合即將到來的馬來西亞與中國建交50週年，與加強國際關係的努力一致。

在最近在中國進行的討論和促銷活動中，顯然中國旅遊部門認為這些調整是及時且有益的，考慮到兩國之間的重要紀念日。

這些放鬆的條件目前正在試行一年期限，旨在根據當前需求進行調整。張慶信強調：“但是，我們歡迎來自世界各國的申請者。”

對於白金級別，申請人必須存入500萬馬來西亞令吉（105萬美元）的定期存款。一年後，他們可以提取一半金額用於購買房產，房產的最低價值為150萬馬來西亞令吉。此外，這筆金額還可以用於醫療保健和國內旅遊，後者是條件的一個值得注意的補充。

白金級參與者現在可以在一年後提取本金的50%最多用於國內旅遊目的。白金申請人必須在馬來西亞居住至少60天才有資格獲得永久居民身分。

在金牌類別中，需要存入200萬馬來西亞令吉的定期存款才能獲得15年的多次入境簽證（MEV）。同時，銀牌類別持有者需要最低50萬馬來西亞令吉的定期存款，享受5年的MEV，並有續簽選項。

令人興奮的是，新的MM2H條件將最低年齡要求從35歲降低到30歲，居住要求也從之前的90天放寬到只需在馬來西亞居住60天。年齡在30到49歲之間的參與者可以個人或與他們的配偶或受扶養人共同滿足居住要求。張晉星保證這些改進是一個“初步版本”，更多關於條款和條件的詳細資訊將很快分階段公佈。

自2002年推出以來，MM2H計劃不斷發展，為外籍人士和高淨值人士提供了一個極好的機會，使馬來西亞成為他們退休或長期居留的首選目的地。

2024年增強版MM2H計劃

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-從垂直轉向水平

Colliers觀察到，在馬尼拉大都會之外的關鍵地區，對獨立房屋和土地項目的需求穩步增長。我們相信開發商將繼續涉足首都地區之外的水平住宅項目，主要需求來自最終用戶。

Colliers還注意到，在馬尼拉大都會之外，度假村或休閒主題項目的擴張，並預計類似項目的推出，以滿足不斷增長的挑剔和富裕市場的需求。

開發商已經利用了馬尼拉大都會之外度假或休閒屬性需求的成長。這些項目在COVID-19疫情前已經很受歡迎，但疫情突顯了對這些休閒主題發展的需求。

在馬尼拉大都會之外擁有休閒中心物業的開發人員包括DMCI、Rockwell、Megaworld、Ayala Land、Robinsons Land、Cebu Landmasters和Damosa Land，專案位於Cebu、Davao、Bohol、Palawan和Batangas。

2.菲律賓央行將主要利率維持在6.5%不變

菲律賓中央銀行的貨幣委員會於2023年12月將主要利率維持在6.5%不變。自2022年5月以來，央行已將主要利率提高了450個基點 (bps)。央行也將2023年全年通脹預測從6.1%修訂為6%。同時，央行將2024年和2025年通脹的預期降至3.9%和3.5%，均在2-4%的目標範圍內。

3.阿亞拉地投資公司為其最新休閒房地產投資19億菲律賓比索

阿亞拉地公司 (ALI) 首期投資19億菲律賓比索 (3,450 萬美元)，在Nasubgu, Batangas開發一個佔地62公頃 (153英畝)、名為 Arillo 的休閒莊園。這個以山為主題的房地產項目將提供住宅和商業用地。該項目還將包括一個商業區、一個佔地3公頃的零售城中心、Seda 的首個山區度假村以及 AyalaLand Premier 的住宅項目。

4.辦公樓

辦公大樓業主應關注二、三線城市等具有發展機會的特定次級地段，同時關注租戶的永續發展目標。高力國際預計，2024年的淨租賃面積將達到30萬平方米，高於2023年預計的22萬平方米。傳統租戶（法律、工程建設、政府機構和靈活工作空間營運商等不同行業的公司）和 IT-BPM 公司的需求可能會支撐租賃量。





SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

曼谷的公寓價格持續上漲，其中Sukhumvit區的公寓價格漲幅最大。同時，鄰近省份的公寓價格卻有所下降，主要原因是仍有許多未售出的單位。

曼谷的公寓價格指數呈上升趨勢；漲幅最大的地區是Sukhumvit區，每間公寓的價格範圍為751萬至1000萬泰銖。

其次是通武里地區，價格範圍在301-500萬泰銖之間，Lat Phrao-Wang Thong Lang-Bang Kapi地區的價格範圍在301-500萬泰銖之間。

曼谷地區的物價指數上升了3.5%，達到157.3，成為推動房價上漲的主要因素。與第三季相比，價格指數從158.1下降了0.5%，作為開發商，這是一個連續下降的過程。

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
ALL	151.7	151.8	153.2	150.3	154.7	155.1	155.0	154.3
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%
BANGKOK	153.2	153.6	155.0	152.0	157.7	158.4	158.1	157.3
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%
NONTHABURI/SAMUT PRAKAN	144.1	143.4	144.5	142.5	141.5	141.1	141.5	141.2%
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%

降幅最大的區域是 Muang Samut Prakan-Phra Pradaeng-Phra Samut Chedi，價格範圍在每套101萬至150萬泰銖之間。

緊隨其後的是 Muang Nonthaburi-Pak Kret 區，價格範圍在201-300萬泰銖之間；Bang Phli-Bang Bo-Bang Sao Thong 區，價格範圍在201-300萬泰銖之間。

這些區域的特點是競爭激烈，有一定數量的未售出單位。



印度

MANU BHAZIN Country Head of India

神聖房地產繁榮

隨著越來越多的印度人擁抱前往神聖目的地的精神之旅，一場顯著的文化轉變正在進行中，標誌著精神旅遊領域出現了前所未有的現象。這種需求的激增即將引發神聖房地產的顯著增長，這是一種備受酒店企業和開發商追捧的獨家有限商品。

尤其是在阿約提亞 (Ayodhya)，自2019年最高法院就Ram Janmabhoomi案件做出裁決以來，該市的房地產價格發生了驚人的變化。在2019年裁決之前，房價每平方英尺在400盧比至700盧比之間；而今天，這些價格已經飆升到城市內每平方英尺約1500至3000盧比，城市外每平方英尺則為4000至6000盧比。

印度旅遊部的最新數據顯示，印度的宗教場所在2022年產生了驚人的1.34兆盧比的收入，是前一年的兩倍多。這些神聖地點的國內遊客訪問量達到了14.33億人次，另有664萬名外國遊客。根據2017年國家樣本調查辦公室的報告，印度與宗教地點相關的旅遊經濟估計為3.02兆盧比，幾乎佔了該國GDP的2.32%。

有趣的是，這種激增吸引了房地產開發商、知名的高淨值人士 (HNIs)、國際投資者和名人越來越多地投資於阿約提亞。官員預計每月約有450萬遊客可能會訪問這座城市，進一步鞏固了它作為一個主要投資目的地的地位。

印度豪華房地產市場的信心激增

在印度房地產市場彈性的明顯證明中，令人震驚的是，71%的富裕印度人正準備在未來12-24個月內投資房地產。這種強勁的意願不僅反映了對房地產市場的充分信心，也標誌著資本增值已成為房地產投資的主要動機，而不是生活方式的升級。展望2024年，印度房地產行業的格局注定將發生顯著變化，預計非居民印度人 (NRI) 的投資，特別是在豪華房地產領域，將出現明顯的上升趨勢。

這種激增表明了全球對印度房地產潛力的更廣泛認可，以及NRIs在參與該國蓬勃發展的房地產市場方面的日益濃厚的興趣。

超越單純的財務收益，印度富裕階層正在策略性地為持續的財富累積和透過精明的房地產投資創造跨世代的遺產做準備。投資者回歸市場的跡象顯示出明顯的樂觀情緒，房地產有望成為長期繁榮的基石。

推動這種成長的一個因素是監管改進，顯著提高了房地產行業的透明度和問責制。這些措施增強了信任，提高了投資者的信心，加強了房地產作為創造財富的安全和有利可圖的途徑的地位。

2024年註定將是一個變革性的一年，標誌著投資者樂觀情緒的提高、策略財富規劃的實施和國際興趣的激增。





RAYMOND KHOO Vice President at OrangeTee and Tie

2023年12月，新私人住宅銷售額下降，達到2009年以來的最低水準。銷售下滑可以歸因於年末假期期間的銷售低迷以及該期間缺乏房地產項目的推出。

根據都市更新局（URA）的數據，12月只有135套私人新住宅銷售，比11月銷售的784套減少了82.8%。這是自全球金融危機（或稱雷曼兄弟危機）以來記錄的最低銷售量，當時在2009年1月僅售出108套單位。

從年成長的角度來看，2023年12月的銷售量比2022年12月的170套單位下降了20.6%。

去年新私人住宅銷售數量顯著減少。2023年，共售出了6,452套新房屋，創下自2008年以來的最低年銷售量，當年售出了4,264套這樣的房屋。去年的銷售下降可以歸因於多種因素，包括2023年4月的房地產降溫措施、項目推出的缺乏、宏觀經濟不確定性以及利率上漲等因素。

與前一年相比，去年的銷售量大幅下降。與2022年相比，去年的銷售量從7,099套下降了9.1%。2021年，記錄了13,027套新房屋的銷售量，這意味著2023年銷售量下降了50.5%。

上個月大部分交易集中在城市邊緣地區和郊區。其中，66個單位（佔總交易量的48.9%）位於中央地區以外的地區（RCR），而45個單位（佔總交易量的33.3%）位於中央地區以外的地區（OCR）。核心中央地區（CCR）共有24個新單位交易，佔總交易量的17.8%。

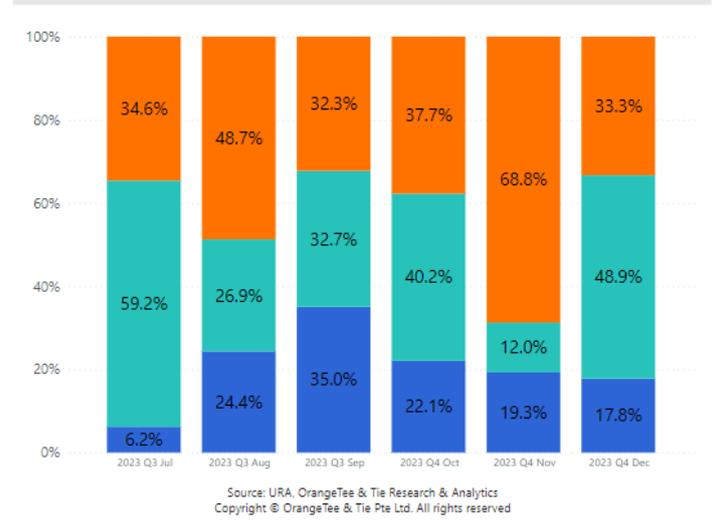
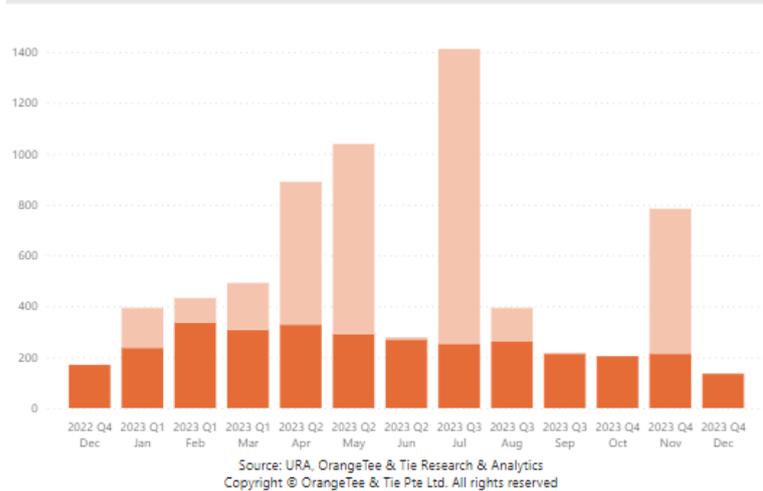
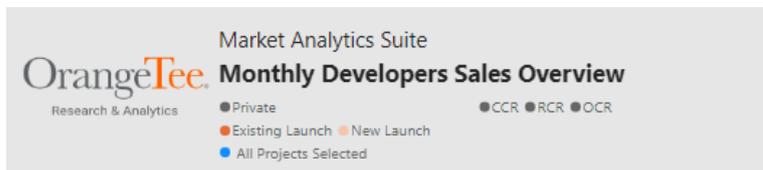
在2023年12月，最受歡迎的項目包括The Continuum、The Landmark、The Myst、Lentor Modern和J'den。

到了2024年，將會有一系列新項目推出市場。預計將有約30個新項目準備推出，增加超過12,000套新房。

即使開發商分階段推出專案或面臨意外情況，我們仍預期將有23個專案推出市場，總計可能達到8,800套單位。其中，約50.5%的推出單位將位於郊區OCR，29.8%位於城市邊緣RCR，而19.7%位於主要的中央地區CCR。

一些關鍵的房地產項目包括擁有440個單位的SORA、533個單位的Lentor Mansion，以及在Champions Way的345個單位的GLS（政府土地銷售）項目。

由於今年將有更多的供應，一些價格壓力可能會得到緩解。我們預計，新私人住宅的價格今年將以較慢的速度上漲，約在2%至4%之間。隨著更多項目的推出，新房銷售可能會在今年略微增長，達到約6,500至7,500套單位。





柬埔寨



CHANDY MANN
Country Head of Cambodia

柬埔寨經濟將在2024年成長6.6%

柬埔寨仍然吸引海外投資者投資各個領域。在金邊和各省進行了許多發展項目。從2019年到2024年，由於COVID-19、俄羅斯-烏克蘭戰爭、以色列-加薩戰爭和美國貿易戰等原因，世界經濟一直面臨全球危機和不確定性。

根據金邊首都行政管理局2023年的報告，「金邊市有310座鄉村住宅、1777座五層以上的高層建築，並審查了536個新項目的建設許可申請，總建築面積為269,166平方米，預計投資為1.32億美元。

此外，還有763家投資工廠，其中81家工廠已向金邊市投資委員會申請註冊，比2022年估計的GDP值大幅增長了218%，這是在過去兩年中社會經濟全面重新啟動後更好的投資跡象的積極表現。這是柬埔寨經濟成長的一個良好跡象。

另一方面，根據柬埔寨王國皇家政府2024年至2026年戰略預算計畫準備和2024年財務管理法草案所準備的通知，從農業、工業和服務等領域的支持，柬埔寨經濟將成長6.6%。





GONÇALO PEREIRA Country Head of Portugal

護照實力：葡萄牙在全球移動性排名中排名第四

對於全球旅客來說，令人振奮的消息是，根據備受尊敬的亨利護照指數，葡萄牙護照已經穩固了其作為第四最強大護照的地位。

根據國際航空運輸協會（IATA）的數據，這一排名反映了葡萄牙護照持有者所享有的自由，他們可以在不需要旅遊簽證的情況下訪問全球191個目的地。

在榜單的頂部，西班牙、法國、德國、義大利、日本和新加坡共同佔據了第一名，可以訪問194個目的地。

葡萄牙：巴西投資者進入歐洲的通道

葡萄牙已經鞏固了其作為巴西投資者首選目的地的地位，策略性地將自己定位為國際雄心的試驗場，尤其是在歐洲景觀中。根據葡萄牙銀行和AICEP的數據，2023年前九個月來自巴西對葡萄牙的直接投資激增了10%，達到了53億歐元，這一趨勢表明了這一點。

儘管房地產仍然是巴西投資的重點，但越來越多的巴西公司，尤其是在技術服務領域，正在葡萄牙建立技術中心和創新發展中心- 這清楚地顯示了他們的承諾和傾向於擴張的明顯跡象。

巴西一些大型企業在葡萄牙的工業投資繼續獲得支持，尤其是在技術、金融、機械和設備等領域，這些領域是巴西投資者特別青睞的，與巴西在這些領域的優勢一致，並展示了他們在競爭激烈的歐洲市場中的潛力。

房地產市場：不同地區的趨勢與機遇

- The Greater Lisbon地區因其作為首都和金融中心的地位而成為投資者的首選，得益於蓬勃發展的旅遊業。
- 由於在十月推出了電子游牧者簽證，該國吸引力擴展到了那些尋求遠距工作並享受充滿活力的生活方式、生活成本低廉以及大量合作工作空間的人群。
- 豪華房地產市場受到巴西人、北美、德國人、英國人和法國人的極大關注，特別是在埃斯托利爾、卡斯卡伊斯和阿爾加維的黃金三角地區提供的獨特項目。
- 在塞圖巴爾南部，特別是在特羅亞半島，豪華開發案正受到越來越多的關注。孔波爾塔和卡瓦爾哈爾的計畫強調生態、永續性和獨特生活方式。
- 波爾圖（Porto）作為里斯本的理想替代地受到城市愛好者的青睞，這是由其文化意義、經濟吸引力以及旅遊業的持續增長推動的。新景點的開發促進了城市吸引力的不斷增強，波爾圖的房地產市場以其適合各種偏好和預算的房地產選擇而聞名。
- 科斯塔迪普拉塔（Costa de Prata）位於葡萄牙中部大西洋沿岸，以其金色沙灘和寧靜環境而聞名，已被證明是尋找比阿爾加維更經濟實惠選擇的人的吸引力所在。





IRHAMY AHMAD
Founder and Managing Director of
Irhamy Valuers International

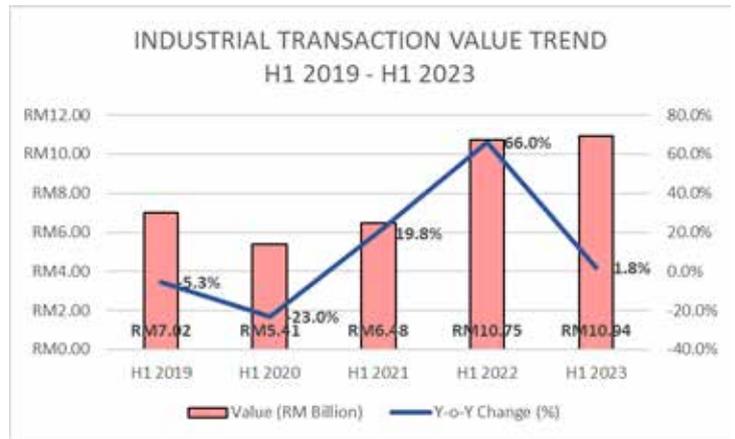
2023年上半年馬來西亞房地產市場 - 工業地產概述

聖雄甘地曾說過：“工業是社會的支柱。”透過“工業”，甘地可能不僅指工廠和生產線，而是指推動進步和創新的集體人類努力。他體認到，一個充滿活力的產業部門對於創造就業機會、創造財富，最終提升公民生活至關重要。

在馬來西亞，工業部門在過去30年一直是經濟的支柱。它以37.8%的增加值貢獻佔全國GDP的份額。馬來西亞經濟成長的動力來自多樣化的製造業部門，涵蓋了從電子產品到食品加工各個領域，並根據2023年經濟展望和收入更新報告預計，該部門將在2023年增長3.9%。

儘管製造業部門預計將成長3.9%，這是工業實力的關鍵驅動因素，但在2023年上半年，工業地產交易量略有下降。這表明儘管整體經濟前景樂觀，但該部門可能面臨一些挑戰。

雖然整個馬來西亞房地產市場在2023年上半年保持了穩定，但工業部門呈現出更為複雜的格局，既有有希望的機遇，也存在著潛在的挑戰。儘管工業子部門對整體交易量的貢獻僅為2%，但在價值方面卻更為顯著，達到12.8%。然而，與去年相比，工業地產交易量略為下降了2.5%。這一下降被價值方面的1.8%的小幅增長所抵消，交易數量達到了3,735筆，價值達到109.4億令吉。這種細微的表現，在仍然存在的擔憂中有一些成長點，突顯了工業地產市場的複雜性，需要仔細分析來應對其中的機會和挑戰。



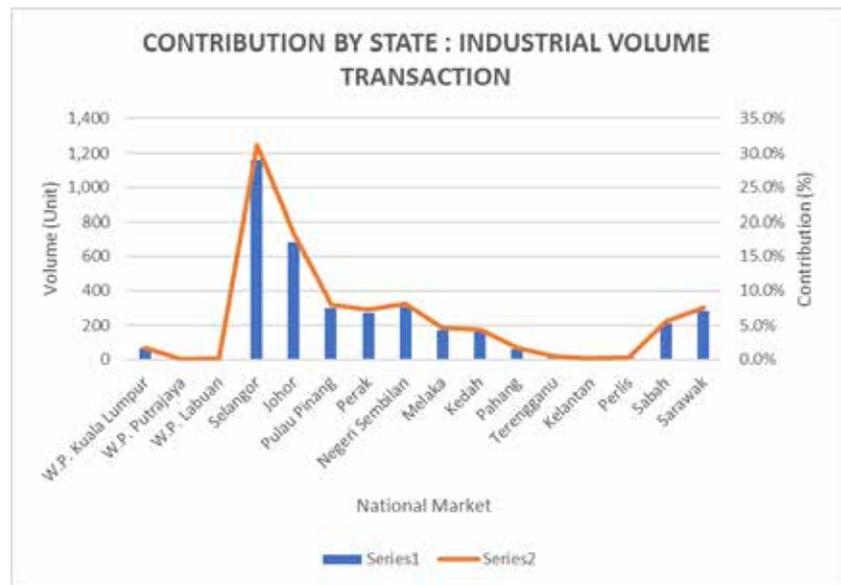
在2023年上半年的工業地產市場中，雪蘭莪州表現卓越，貢獻了全國市場份額的31.1% (1,163筆交易)。接著是柔佛州，佔比為18.3% (684筆交易)，而森美蘭州和檳城州則分別穩定地佔據了8.2%和8.1%的市場份額。雪蘭莪州在交易價值方面也佔據主導地位，佔據了市場份額的49.6% (54億令吉)。柔佛州也貢獻了顯著的19.3%，總額達21億令吉。雪蘭莪州和柔佛州共同控制了超過50%的總交易量和價值，突顯了它們在市場中不可否認的領導地位。



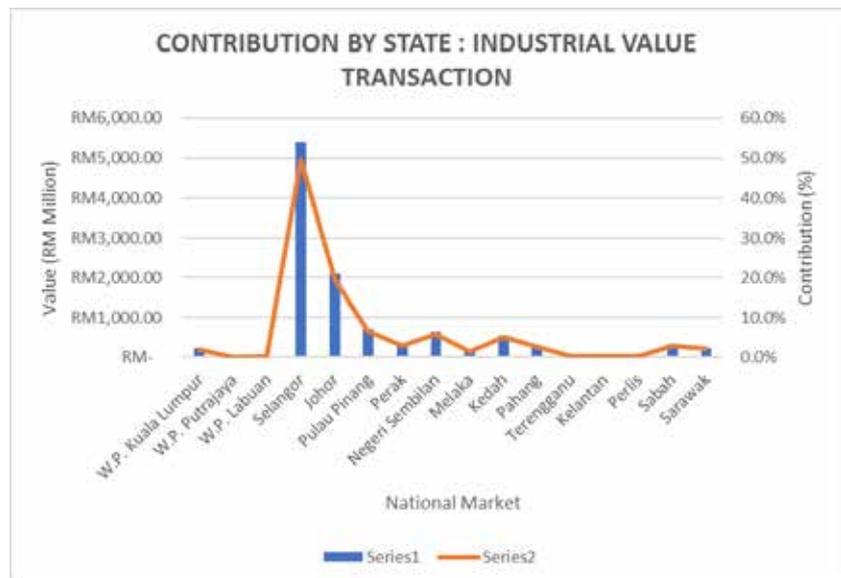
IRHAMY AHMAD

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%
MALAYSIA	3,735	100.0%



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%
MALAYSIA	RM 10,939.17	100.0%



DAVE PLATTER
Global PR Director

2023年馬來西亞租金上漲 5.5%，2024年可能進一步上漲



IQI剛剛發布了首個馬來西亞住宅租金指數，旨在補充NAPIC的馬來西亞房屋價格指數。

聯合創始人兼集團首席執行官Kashif Ansari告訴媒體，“租金指數自2018年以來已經分析了超過58,000筆住宅租賃交易。”

IQI住宅租金指數證明我們已經從疫情最嚴重的階段恢復過來。Ansari表示，現在的租金比疫情最嚴重時期高出7.4%。

他補充說：“更高的利率和房屋擁有成本正在驅使更多的馬來西亞人選擇租房。”“這可能會導致競爭，進而推高2024年的租金。”

IQI也報告稱，馬來西亞的總租金收益率平均為5.16%。柔佛州的收益率最高，達6.2%。



IQI時刻



IQI馬來西亞新總部正式開幕—Millerz, Old Klang Road

非常開心激動，我們在吉隆坡的Millerz Square隆重舉行了IQI全新總部的開幕慶典！
覆蓋3層，佔地超過30,000平方英尺，我們的勇士們在一個為他們的量身打造的全新環境中工作得更好。

感謝你們，勇士，讓這一切成為真！

IQI汶萊簽約儀式

這又是一個新的里程碑，一個在汶萊新開始！

2024年1月23日：IQI在汶萊找到了新家。

我們很榮幸地宣布，IQI終於來到了汶萊，為您提供一流的房地產服務和投資機會。

