

Juwai IQI



居外
Juwai.com



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



Juwai.asia

亮点

澳大利亚

房屋价值上涨了
11.1%，约
78,000 美元。

希腊

希腊建筑业增长
加速至 11.6%

印尼

供应显示市场中
位数从 1,888 美
元下降至 1,850
美元。

越南

越南吸引外商直
接投资 19.8 亿美
元。

土耳其

全国房价上涨
86.46%。



LILY CHONG Country Head of Australia



4 月份，澳大利亚房价继续上涨，CoreLogic 的房屋价值指数 (HVI) 上涨了 0.6%。这一速度与 2 月和 3 月的涨幅相当，每月的涨幅使全国中位住房价值增加了约 4,720 美元。增长一直很稳定，将目前的增长周期延长至 15 个月。自去年 1 月市场跌至最低点以来，房价已上涨 11.1%，约 78,000 美元。

然而，不同城市的增长率各不相同。珀斯领先，4 月份上涨 2.0%，其次是阿德莱德，上涨 1.3%，布里斯班上涨 0.9%。悉尼的房地产市场在过去三个月中保持稳定，每月上涨 0.4%，而墨尔本在截至 1 月的三个月内小幅下跌 0.8% 后趋于稳定。

CoreLogic 研究总监 Tim Lawless 表示，珀斯房地产市场依然强劲，季度增长率为 6.0%，接近疫情期间利率低迷时期的最高水平。相比之下，布里斯班的增长速度正在放缓，4 月份降至 0.9%，这是 12 个月来首次低于 1%。考虑到布里斯班自 2020 年 3 月 COVID-19 爆发以来房价上涨近 30 万澳元，这是各首府城市中房价涨幅最大的一次，这种放缓可能是由于负担能力问题。

根据 REIWA 最新的房地产市场更新，预计珀斯房地产市场在 1 月至 2024 年底期间房屋销售中位价将上涨 20%。

REIWA 首席执行官 Cath Hart 指出，过去两个季度房屋销售价格大幅上涨，2023 年 12 月增长 4.3%，2024 年 3 月初步增长 4.2%。这导致截至 2024 年 3 月的一年内房价上涨 13.6%，房价中位数创下 625,000 美元的历史新高。

价格持续上涨是由于多种因素造成的，包括供需持续失衡。人口强劲增长推动了高需求，由于新房完工数量减少和新房开工数量下降，新房供应有限。这种不平衡将持续到 2024 年，继续对价格造成上行压力。

西澳经济强劲，失业率低，这也支撑了房地产市场，因为它增强了消费者信心和人们购买房屋和抵押贷款的能力。此外，储备银行决定减少会议频率，缓解了人们对每月加息的担忧，一些人预计不久将降息，这可能会进一步鼓励西澳大利亚州的购房。

公寓中位售价也有所上涨，在 2024 年 3 月季度增长 3.4% 后达到 425,000 美元，比 2023 年 3 月高出 6.3%。尽管有所上涨，但公寓中位价仍低于 2014 年创下的 450,000 美元的历史高点。Cath Hart 提到，由于与房屋相比价格更实惠，公寓正变得越来越受欢迎，这种趋势可能会持续到 2024 年。

总而言之，珀斯的房地产市场正处于增长轨道，由强劲的需求和有限的供应推动，预计 2024 年全年价格将大幅上涨。虽然市场状况可能会发生变化，但目前的趋势表明，珀斯的房地产市场将在可预见的未来继续蓬勃发展。

现在是投资者进入市场的好时机。如果您希望通过 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。

Index results as at 30 April, 2024

Change in dwelling values

	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
Sydney	0.4%	1.1%	8.7%	11.9%	\$1,145,931
Melbourne	-0.1%	0.0%	2.8%	6.5%	\$783,261
Brisbane	0.9%	3.1%	16.1%	20.8%	\$827,822
Adelaide	1.3%	3.3%	14.0%	18.7%	\$747,732
Perth	2.0%	6.0%	21.1%	26.8%	\$721,278
Hobart	0.3%	0.8%	-0.4%	3.7%	\$648,074
Darwin	0.6%	1.0%	1.9%	8.5%	\$496,228
Canberra	0.2%	1.0%	2.1%	6.2%	\$847,604
Combined capitals	0.6%	1.7%	9.4%	13.3%	\$857,139
Combined regional	0.8%	2.1%	6.4%	11.2%	\$622,781
National	0.6%	1.8%	8.7%	12.9%	\$779,817





NIKOS PRATIKAKIS Country Head of Greece

欧洲选举可能成为希腊房地产市场的积极催化剂。

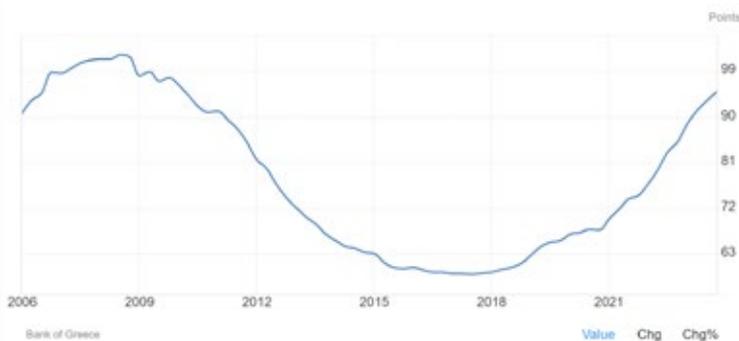


图 1: 希腊房价指数

希腊和欧洲将于 6 月 6 日至 9 日举行欧洲议会选举。选举可能是希腊房地产市场和经济的积极催化剂之一。

在整个 2023 年和 2024 年第一季度，房地产市场的特点是买家胃口大开、需求过剩和价格上涨。该地区的地缘政治格局并没有阻止近年来的上升趋势；相反，出现了大规模的发展。希腊住房指数从 2023 年第三季度的 93.10 点上升至 2023 年第四季度的 95 点。希腊住房指数从 2006 年到 2023 年平均为 78.02 点，在 2008 年第三季度达到历史最高水平 102.20 点，在 2017 年第三季度创下历史最低水平 58.90 点

2023 年第四季度希腊建筑产出同比增长加速至 11.6%，高于上一季度上调后的 8.2% 增幅。土木工程产量大幅增加（14.7% 对比第三季度的 6.2%）。另一方面，建筑业产量增长较慢（6.6% 对比 11.3%）。建筑业产出每季度增长 10.5%，较上一季度下降 1.9% 大幅反弹。

价格上涨的一个关键因素是外国投资者对希腊房地产市场的兴趣以及过去几年逐渐增加的外国资本流入。由于希腊房价低于其他欧洲国家，外国投资者在希腊获得了高回报。即使是被认为更昂贵的地区，如雅典里维埃拉或著名的希腊岛屿，价格也低于其他欧洲主要目的地。

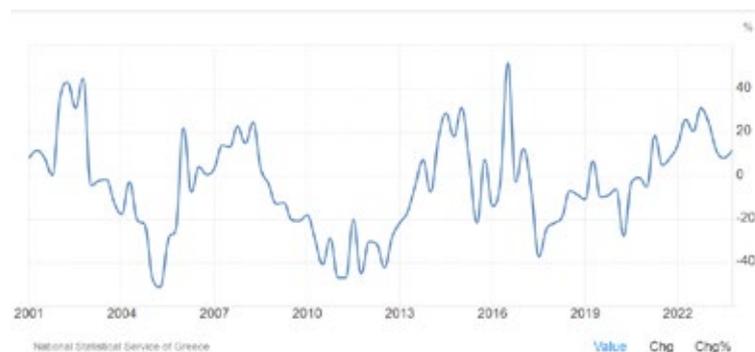


图 2: 建筑产出

别墅和豪华公寓具有出色的建筑特色，符合严格的可持续性指标，现已开始出售。相比之下，此类住宅的短缺以及强劲的需求（不仅是私人用途，也是高回报的投资选择）导致其价格达到希腊标准的较高水平。

雅典的房价相对较低，投资者将其市场视为机遇，因为它的收益率为 5%，而大多数西欧首都的收益率不超过 3%。此外，旅游岛屿的收益率要高得多。据市场专家称，外国买家在希腊房地产市场的参与占主导地位，因为他们现在进行了超过 50% 的交易。

即使在冠状病毒大流行期间，私人投资者和基金也在不断投资市中心的旅游业，这一事实证明，将市中心转变为世界级目的地只是时间问题。



SHAN SAEED
Chief Economist

2024 年全球宏观经济展望 金融市场充满不确定性

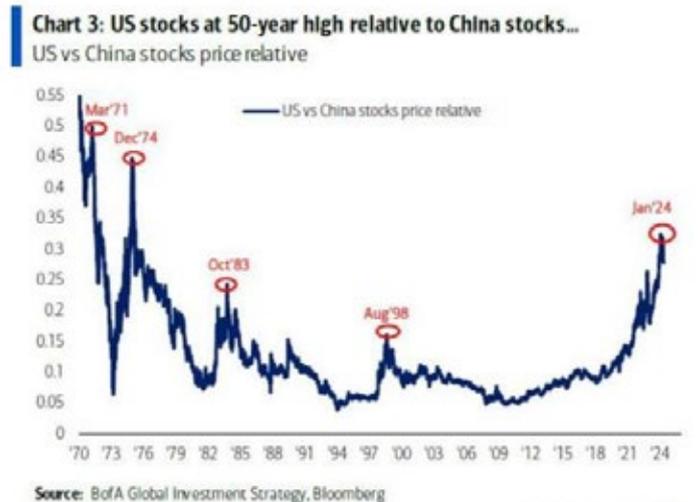
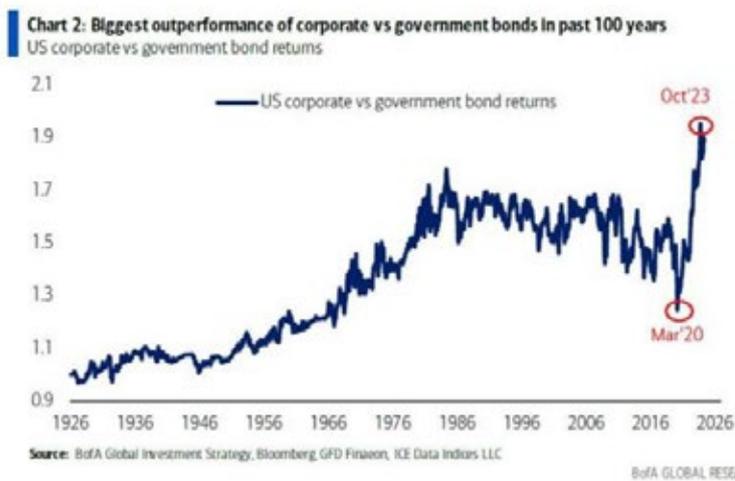
随着许多发达经济体的通胀卷土重来，金融市场面临压力。由于通胀严重、顽固且居高不下，央行行长正在失去控制，货币政策仍然处于困境之中。2024 年 4 月，美国的通胀率为 3.4%。自 2021 年以来，通胀率一直较低，但随着油价上涨，通胀可能会比预期更早回归。整个宏观方程式都屈服于无法控制的外生因素和日常变化。地缘政治风险目前处于次要地位，但随着各国争夺经济霸权，地缘政治风险将再次出现。股票、债券、大宗商品和货币从不同的角度波动。估值不是基于公允价值，因为资产价格会根据外生因素变动。

美国银行最新报告.....痛苦交易将逆转。

“在这个痛苦交易时代，中国股市在美国大选前大幅跑赢大盘将是如此符合品牌形象。通货膨胀、财政过剩、去全球化 = 债券长期熊市”，但现在每个人都知道这一点，所以每个人都在进行“除了债券以外的任何事情”交易（信贷和股票牛市，大宗商品熊市），没有人在做长期交易；这就是为什么如果 4 月份 CPI 疲软，ISM 和就业数据疲软，它将证实“无着陆”的峰值，美国国债将反弹并测试关键的“熊市到牛市”水平，这将使 10 年期收益率达到 4.25%，30 年期收益率达到 4.45%。自 2020 年 3 月以来，企业债券的表现优于政府债券，为 100 年来最显著（当时美国政府支出增长 40%，至 6.2 万亿美元）.....而投资级债券流入量有望在 2024 年达到创纪录的 4400 亿美元，这将推动投资级债券利差（88 个基点）达到繁荣/极端量化宽松时期的水平。

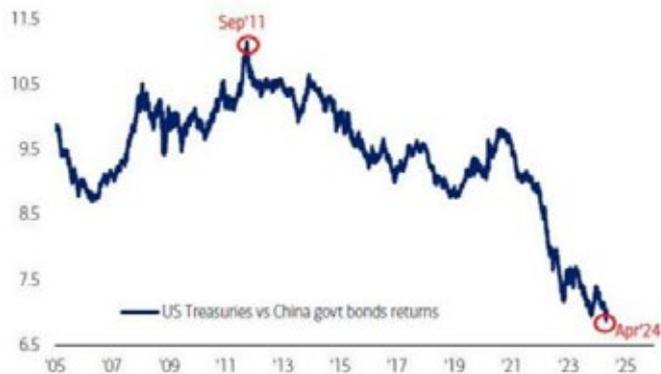
没有人预计会出现经济衰退，但每个人都预计美联储将在未来 6-12 个月内降息 2-3 次。随着宏观和政策消除美联储加息的“尾部风险”，上半年“无着陆”风险达到顶峰，美国国债收益率超过 5%，日元暴跌.....风险资产对央行为解决这些问题而采取的干预措施做出了积极反应，即两周前非常鸽派的联邦公开市场委员会和日本央行的干预。

与此同时，在美国超低储蓄率结束“过度储蓄”之际，美国劳动力疲软的迹象日益明显.....失业救济申请增加，小企业信贷条件疲软.....“白领”就业人数增长在过去 3 个月内持平.....而不断上升的失业率（3.9%）与信贷利差崩盘并不一致。



SHAN SAEED
Chief Economist

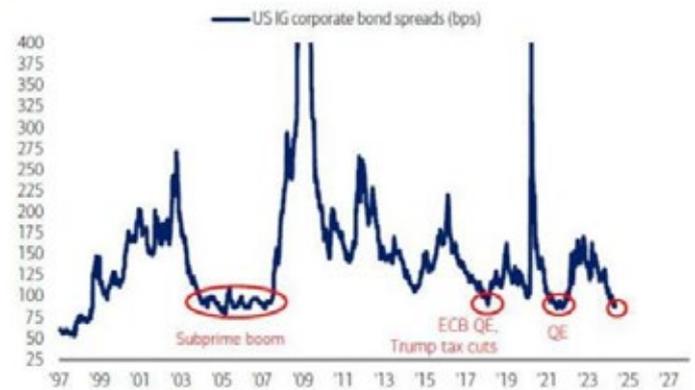
Chart 4: ...while US Treasuries at all-time low vs China gov't bonds
US Treasuries vs China government bonds relative etums



Source: BofA Global Investment Strategy, Bloomberg

BofA GLOBAL RESEARCH

Chart 5: US IG spreads at boom & QE levels
US investment grade corporate bond spreads (bps)



Source: BofA Global Investment Strategy, ICE Data Indices LLC.

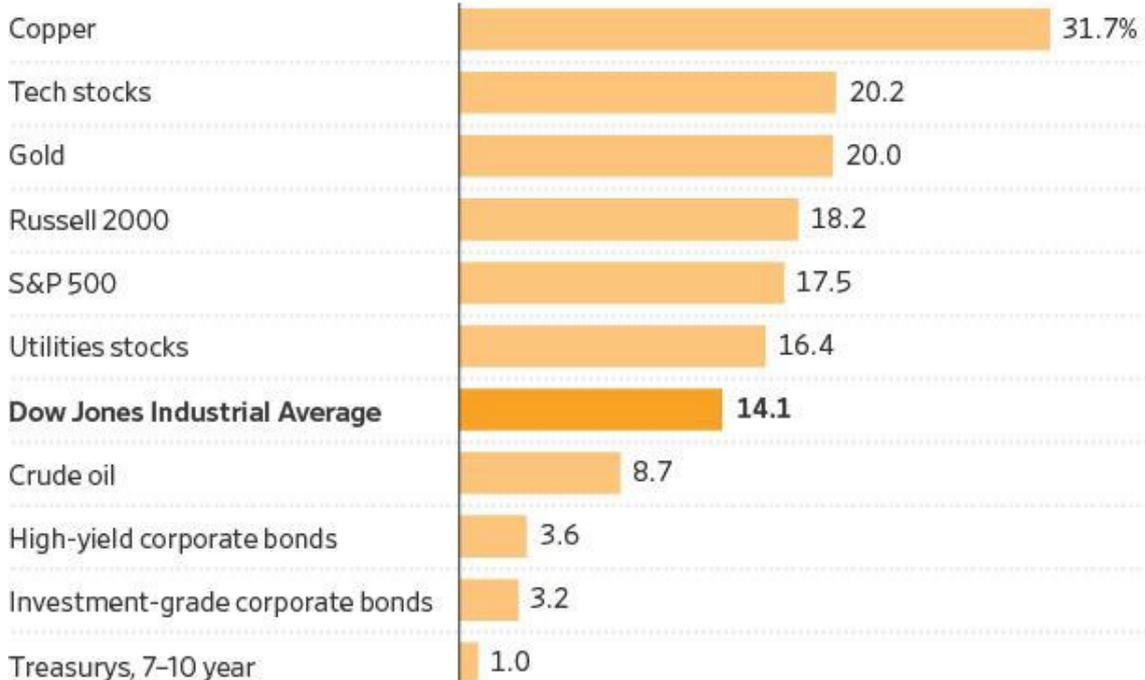
BofA GLOBAL RESEARCH

为什么铜市场会火爆？目前市场短缺

铜价已升至每磅 5.08 美元的新高，今年迄今已上涨 30%。此前的历史高点 5.03 美元发生在 2022 年 3 月，当时通胀率在 40 年来迅速上升。在过去 3 个月中，铜价上涨了 35%，加剧了额外的通胀压力。在 2 年内，铜价飙升了 ~55%。从历史上看，铜价上涨与美国通胀 CPI 之间存在高度相关性。有更多证据表明通胀正在上升。美国铜价已飙升至创纪录的溢价，高于伦敦的全球基准。大幅上涨是由投机者挤出了那些认为美国市场溢价会下降的交易者推动的。

投资者很少有这么好的机会，从房屋到股票和加密货币的价格都在飙升。

Change in asset value, past six months





TACO HEIDINGA
Global Strategic Advisor

欧洲最佳和最差房地产市场：2024 年投资方向？

租金收益率，即租赁房产的年回报率，对房地产投资者至关重要。收益率越高，回报越好。居外网 IQI 研究了哪些欧洲国家提供最佳回报，哪些国家提供最低回报。

关于房地产投资，租金收益率（租赁房产的年回报率）是一个关键指标。

更高的租金收益率表明投资回报率更高，这对任何精明的投资者来说都至关重要。

为了说明这一点，让我们分解一下这些数字：以 500,000 欧元的价格购买房产，每月租金为 2,000 欧元（或每年 24,000 欧元），年总租金收益率为 4.8%。扣除税款和其他行政费用后，净收益率会更低。

以 Tan 先生为例，他是一位精明的投资者，旨在最大限度地提高他在欧洲房地产市场的租金收入。他的主要挑战是确定最佳投资地点。

为了帮助他做出决定，让我们深入研究至 2024 年第一季度的最新数据，以发现哪些欧洲国家和城市提供最佳和最差的房地产租金收益。

欧洲租金收益率排名前十的国家

拉脱维亚、爱尔兰和意大利位居榜首，平均租金收益率非常强劲，这对 Maria 这样的投资者来说意味着绝佳的机会。拉脱维亚的租金收益率为 8.06%，是欧洲最高的国家。

如果目前的租金收益率保持稳定，拉脱维亚需要大约 12 年的租金收入才能收回最初的房地产投资。在爱尔兰和意大利，需要的时间分别为 13 年和 14 年。

1. 拉脱维亚 – 8.06%
2. 爱尔兰 – 7.85%
3. 意大利 – 7.38%
4. 罗马尼亚 – 6.63%
5. 立陶宛 – 6.44%
6. 土耳其 – 6.36%
7. 英国 – 6.21%
8. 西班牙 – 6.17%
9. 北马其顿 – 6.00%
10. 黑山 – 5.95%

租金收益率最差的 10 个欧洲国家

卢森堡的收益率最低，仅为 2.67%，是房地产租金收入最不具吸引力的国家。

在卢森堡，一套两居室公寓的平均购买价格为 120 万欧元。然而，平均月租金为 2,800 欧元，这项投资的总租金回报率仅为 2.7%。

在卢森堡，假设收益率不变，玛丽亚平均需要 37 年才能通过租金偿还她最初的住房投资。瑞士紧随其后，需要 33 年才能收支平衡。

旨在实现回报最大化的房地产投资者可能希望避开这些市场。

1. 卢森堡 – 2.67%
2. 瑞士 – 3.05%
3. 奥地利 – 3.59%
4. 马耳他 – 3.66%
5. 德国 – 3.74%
6. 挪威 – 3.79%
7. 捷克共和国 – 3.95%
8. 丹麦 – 4.16%
9. 比利时 – 4.20%
10. 芬兰 – 4.24%

免责声明：此信息不构成财务建议；请自行查询以确保其内容适合您的具体情况。我们是个信息平台，旨在提供专家的最佳指南、提示和建议。如果您过度依赖此页面的信息，风险则由您自行承担。



DAN CRACEA
Head of IQI Bali

欢迎阅读 IQI Unreal Bali 时事通讯的第一期，它现已成为 Juwai IQI 家族的骄傲一员！本月，我们将重点介绍巴厘岛最新房地产报告中的关键见解和趋势，旨在帮助您在热带氛围中做出明智的投资决策。

在开始之前，我们要向 REID 的朋友致谢，感谢他们提供宝贵的数据和见解。感谢 REID 成为幕后的数据奇才！

免责声明：虽然我们力求准确，但此信息仅供参考，可能并非 100% 准确。请将其用作指南，并记住，即使是数据也可能有糟糕的一天！

• 市场概览

2024 年第一季度，巴厘岛房地产市场活动活跃。一居室房产占据了租赁供应的 54%，平均每日房价 (ADR) 稳定在 197 美元。尽管入住率略有下降至 49.6%，但北库塔 (Kerobokan 至 Canggu 及中间) 和孟威 (Pererenan 和 Seseh, 更重要的地区) 等地区分别以大量租赁供应和高 ADR 领先。这些见解表明对租赁物业的需求稳定，尤其是在位置优越的地区。

• 价格和供应动态

建筑商报告强调，市场中位价每平方米 (SQM) 从 1,888 美元降至 1,850 美元。与此同时，中位租赁建筑面积比率 (FSR) 上升至 83%，表明人们倾向于购买更宽敞的房产。南巴东 (即乌鲁瓦图、宾金、努萨杜瓦) 的每平方米挂牌价与售出价之间的差异很小，为 2%，反映出市场平衡，房产价值与买家预期紧密相关。

• 卖家观点

2024 年第一季度的清盘率上升至 13.3%，中位折扣率波动至 -10.8%。两居室房产的供应量增加了 37%，超过了三居室房产。价格分布仍然集中在 100,000 美元至 500,000 美元之间。这表明中档房地产市场强劲，由寻求经济实惠但高质量投资的本地和国际买家推动。

• 买家见解

买家报告显示，挂牌中位价上涨至 360,000 美元，售价中位价稳定在 321,000 美元。租赁物业继续占据市场主导地位，尽管永久产权物业正在获得关注。北库塔和孟格威保持了供应主导地位，而南巴东则获得了市场份额，这为精明的投资者提供了多样化的机会。

• 投资机会

巴厘岛的房地产市场提供了黄金机会，因为旅游业蓬勃发展、基础设施项目正在进行中，而且对豪华房产的需求不断增长。像 Canggu、Ubud、Seminyak 和 Uluwatu 这样的更重要的地区是理想的选择。凭借超过 10 年的经验，我发现巴厘岛管理良好的出租物业每年可产生 10% 的平均净回报。(8% - 12%，取决于规模和位置)。虽然一些代理商或开发商宣传的回报甚至更高，但要实现这些回报需要精心管理，而且很可能只有内部人员，全天候工作。





DAN CRACEA
Head of IQI Bali

为什么选择巴厘岛？

旅游业增长：预计 2024 年将增长 12%，从而刺激租赁需求。

房地产升值：房地产价格同比增长 8%。

高租金收益率：平均为 6-10%，具体取决于位置、房产类型、管理和营销团队

衷心的讯息

在 IQI Unreal Bali，我们努力推广尊重和保护巴厘岛文化和建筑的优质房源。虽然我们目前的房源很广泛，但我们的目标是摆脱高密度、小型和缺乏灵感的项目。在 Juwai IQI 及其广泛网络的帮助下，我们的目标是市场带来优质产品，并推动岛上更好的开发实践。我们提供的每处房产都经过精心挑选，不仅因为其投资潜力，还因为其符合巴厘岛的美丽和传统。我们相信，保护这种文化可以丰富生活体验，并让人们对这个迷人的岛屿产生归属感。

准备好进行明智的投资了吗？

与我们的团队联系，获取个性化建议和巴厘岛独家房源。敬请期待我们的下一期，其中包含更多见解和机会！

如需更多信息，请联系 IQI Unreal Bali，邮箱为 dani@teamiqi.com





越南

DUSTIN TRUNG NGUYEN

Country Head of Vietnam

根据越南计划投资部的数据，2024 年前五个月，越南房地产行业吸引了 19.8 亿美元的外国直接投资 (FDI)，同比增长 70%。这使其成为继制造业之后第二大 FDI 接收国，制造业获得了 74.3 亿美元。总 FDI 达到 110 亿美元，新加坡以 32.5 亿美元领先。

根据越南计划投资部的数据，2024 年前五个月，19.8 亿美元的外国直接投资 (FDI) 流入该国房地产行业，比去年增长 70%。流入量仅次于制造业，制造业获得了 74.3 亿美元。

在过去五个月中，越南的 FDI 总额为 110 亿美元，同比增长 2%。来自 78 个国家的投资，其中新加坡投资额最高，为 32.5 亿美元，其次是香港、日本、中国和韩国。这五家公司合计占外商直接投资流入量的 74%。

越南房地产专业人士将投资激增归因于几个因素。其中包括有效控制通货膨胀、利率下降与信贷扩张同时发生，以及对持续公共投资和基础设施建设的乐观态度。

房地产行业外商直接投资大幅增加也可能是投资者适应张美兰女士涉嫌 125 亿美元房地产腐败丑闻后果的结果。该丑闻是越南历史上最著名的金融欺诈案之一，随着张美兰女士于 2024 年 4 月 11 日因其作为主要策划者而被判处死刑，该丑闻达到了顶峰。这一事件可能导致环境更加透明和规范，这对外国投资者更具吸引力。





DANTE AZARMI
Head of Business Development

选择投资房产前的 10 个重要考虑因素：深入探讨

恭喜您迈出了房地产投资的第一步！在您一头扎进那份看似完美的房源之前，让我们来探讨一下 10 个可能对您的成功产生重大影响的关键因素：

1. 位置、位置、位置（还有一点位置）：这个口号并非夸大其词。一个拥有优质学校、充足便利设施、低犯罪率和便捷交通的理想位置，可以吸引愿意支付高额租金的优质租户。不要只看美观，还要研究社区未来的发展计划。是否有新的公园或商业区即将建成？这些因素会显著影响房产价值的升值。

2. 成为数字计算者：暂时忘掉情绪。这是一个商业决策。潜在的租金收入、空置率、房产税、保险费用、维护需求和抵押贷款支付都必须仔细考虑在内。使用财务建模工具或电子表格来真实地描绘房产的现金流。请记住，正现金流是成功投资的黄金法则。

3. 了解您的投资目标：您是通过长期租赁（买入并持有）寻求稳定可靠的收入？还是专注于通过快速翻新和转售（修复和翻新）实现利润最大化？您的目标会直接影响您优先考虑的房产类型、位置策略和装修需求。例如，位于发展中地区的待修房屋可能非常适合翻新和转手，而位于稳定社区的交钥匙房产则更适合买入并持有的策略。

4. 市场分析 – 不要盲目行动：不要被单一的房源所欺骗：研究当前市场趋势、当地租金以及目标区域的未来发展计划。了解市场动态可让您识别具有高增长潜力的低估房产。与当地房地产经纪人交谈，研究市场报告，并考虑使用在线房地产投资资源。

5. 房产状况：透过表面看问题：迷人的待修房屋可以提供不错的交易，但大规模维修会耗尽您的预算并大大延迟租户入住。考虑必要维修的成本、潜在的铅减排或石棉清除以及任何法规合规问题。考虑聘请合格的检查员来发现可能将您的投资变成无底洞的隐藏问题。

6. 谁是您的理想租户？量身定制您的方法：想象您的完美租户。年轻的专业人士、有孩子的家庭还是学生？了解他们的需求有助于您锁定正确的房产类型（独栋住宅、带便利设施的公寓）和位置（靠近学校或公共交通）。研究目标人群的租赁趋势，确保您的房产提供他们看重的功能。

7. 管理考虑因素：亲力亲为还是袖手旁观？您会成为亲力亲为的房东，亲自管理维修和租户关系吗？还是会将此事外包给物业管理公司？如果您选择后者，请考虑管理费，并确保房产易于维修和维护，以最大限度地减少租户干扰。

8. 退出策略：规划未来：您最终将如何从投资中套现？考虑出售房产以获取利润、再融资并持有以获得长期收入。规划您的初始退出策略可确保您的投资与您的长期财务目标保持一致。

9. 法律和税务影响：不要措手不及：研究当地有关租赁、房东-房客法律以及房地产投资潜在税收优惠（如折旧扣除）的法令。咨询合格的会计师和律师，确保您了解成为房东的所有法律和税务义务。

10. 为意外情况做预算：生活中总会发生意外：虽然精心规划至关重要，但不可预见的情况可能会出现。预算中应包括正常磨损和房客空置期以外的潜在维修。拥有财务缓冲可确保您的投资在发生意外事件时仍能盈利。

请记住，这只是您房地产投资之旅的跳板。通过仔细考虑这些关键因素并进行彻底的尽职调查，您将能够做出明智的决定，并选择一处让您走上房地产成功之路的投资物业！

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

尽管面临经济逆风和恶性通货膨胀，土耳其的房地产市场在 2023 年表现强劲——这种势头将持续到 2024 年下半年。

除了土耳其房地产令人印象深刻的名义价格上涨之外，还有一个更令人兴奋和更吸引投资者的故事。

从表面上看，土耳其的房价在 2023 年飙升。

根据土耳其中央银行 (CBRT) 的数据，2023 年 10 月，全国房价同比飙升 86.46%，平均达到每平方米 30,036 土耳其里拉（约合 998 美元）。

在此之前，土耳其的房地产价值年度涨幅令人瞠目结舌：

- 2022 年上涨 179%
- 2021 年上涨 64%
- 2020 年上涨 32.6%
- 2019 年上涨 2.9%

然而，如果考虑到土耳其的通货膨胀率（2023 年 12 月高达 64.8%），实际房价增长情况则大不相同。

经通胀调整后，2023 年 10 月土耳其房地产价格同比上涨 12.4%，涨幅较为温和——这一调整后的增长反映在土耳其的主要房地产市场：

- **伊斯坦布尔** - 土耳其最大的城市和最昂贵的市场，名义价格上涨 66.7%，但实际价格同比仅上涨 3.3%
- **安卡拉** - 名义价格飙升 94.3%，而实际价格上涨 20.4%
- **伊兹密尔** - 名义价格飙升 77.2%，但实际升值幅度仅为 9.8%

2023 年 10 月，新建房屋价格的实际增长率略高于现有库存实际价格增长率 18.4%，而现有库存实际价格增长率为 15.8%。

随着恶性通货膨胀的影响消除，很明显土耳其的房地产市场正在经历实际且有利可图的增长，但速度却要温和得多。





YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

2024 年 4 月，多伦多、温哥华和魁北克的房地产市场呈现出不同的趋势。GTA 的销售量减少，但新房源增加，这表明买家有更多选择。与此同时，温哥华的房价略有上涨，房源数量显著增加。这些变化凸显了加拿大主要城市房地产市场的不同情况。

多伦多

- ◆ Greater Toronto Area (GTA) REALTORS®称，2024 年 4 月，多伦多地区房地产委员会 (TRREB) MLS® 系统共售出 7,114 套房屋，较 2023 年 4 月下降 5%。同期新房源数量增长了 47.2%。经季节性调整后的月度销售额小幅下降，而新房源数量与 3 月份相比有所增加。
- ◆ MLS® 房价指数 (HPI) 综合基准同比下降不到 1%。平均售价上涨 0.3% 至 1,156,167 美元。经季节性调整后的月度环比来看，MLS® HPI 综合指数上涨 0.4%，平均售价较 3 月份上涨 1.5%。

Sales & Average Price by Major Home Type

April 2024	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	750	2,425	3,175	\$1,822,244	\$1,421,377	\$1,516,070
Semi-Detached	240	380	620	\$1,365,061	\$997,740	\$1,139,929
Townhouse	261	968	1,229	\$1,010,632	\$933,448	\$949,839
Condo Apt	1,309	704	2,013	\$766,917	\$655,830	\$728,067
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	-1.2%	-9.0%	-7.2%	2.2%	1.2%	1.8%
Semi-Detached	3.4%	-3.6%	-1.0%	2.9%	-2.6%	0.3%
Townhouse	-1.5%	1.4%	0.7%	-3.9%	-3.5%	-3.7%
Condo Apt	-9.5%	-0.4%	-6.5%	2.0%	-1.7%	0.6%

Year-Over-Year Summary

	2024	2023	% Chg
Sales	7,114	7,487	-5.0%
New Listings	16,941	11,509	47.2%
Active Listings	18,088	10,373	74.4%
Average Price	\$1,156,167	\$1,152,519	0.3%
Avg. LDOM	19	17	11.8%
Avg. PDOM	28	24	16.7%

温哥华

- ◆ 目前，大温哥华地区所有住宅物业的 MLS® 房价指数综合基准价格为 1,205,800 加元。这比 2023 年 4 月增长了 2.8%，比 2024 年 3 月增长了 0.8%。
- ◆ 目前大温哥华地区 MLS® 系统上挂牌出售的房产总数为 12,491 套，比 2023 年 4 月 (8,790 套) 增长了 42.1%。这比 10 年的季节性平均值 (10,704 套) 高出 16.7%。
- ◆ 大温哥华房地产经纪人协会 (GVR)2 报告称，2024 年 4 月该地区住宅销售总量为 2,831 套，较 2023 年 4 月的 2,741 套增长 3.3%。这比 10 年季节性平均值 (3,223) 低 12.2%。

魁北克

Residential: Summary of Centris Activity

	April			Year-to-date		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Total sales	9,344	7,414	↑ 26%	30,620	25,696	↑ 19%
Active listings	38,593	31,565	↑ 22%	36,957	30,897	↑ 20%
New listings	13,518	10,235	↑ 32%	50,021	40,251	↑ 24%
Sales volume	\$4,654,474,466	\$3,428,293,798	↑ 36%	\$14,842,333,970	\$11,449,679,662	↑ 30%



SHAREEF GHALEB KATTAN

Head of IQI Saudi Arabia

沙特阿拉伯的房地产行业正在经历显著增长。这种增长归因于多种因素的融合，为投资者和开发商创造了绝佳的机会。

需求不断上升

住房需求不断上升。越来越多的外籍人士，尤其是那些想要现代公寓的人，正在移居沙特阿拉伯。政府为实现金融现代化所做的努力使沙特公民更容易拥有住房。

新法律

沙特政府还通过了 18 多项新法律来推动市场发展。他们让事情运行得更顺畅，确保一切都透明诚实，并建立一个强大的房地产环境。这符合他们实现经济多元化的 2030 愿景计划，房地产被视为减少对石油行业依赖的关键因素。

国家住房公司

国家住房公司 (NHC) 正在采取措施确保市场的长期成功。他们最近举办了一个论坛，以联系行业专业人士并建立可靠的建筑材料供应链。NHC 还与一家中国公司合作，创建一个特定的建筑材料中心。

贷款金额创纪录

沙特阿拉伯的银行也看到贷款申请激增，2024 年 3 月的贷款金额创下 7115 亿美元的纪录。这些资金大部分用于房地产和规模大得多的公司项目。这种轻松的融资方式使开发商能够承接新项目，进一步推动市场增长。

根据 Mottor Intelligence 的一项研究，沙特阿拉伯的房地产市场前景光明，预计到 2029 年每年的增长率为 8%。这一增长是由政府支持、易于获得的融资和强劲的潜在需求推动的。因此，无论您是寻找好交易的投资者还是希望利用蓬勃发展的市场的开发商，沙特阿拉伯的房地产行业都具有吸引力。





迪拜



HAROON ANWAR

Head of Global Wealth Management

投资迪拜期房，其受欢迎程度和不断增长的需求

随着人们对迪拜房地产的兴趣日益浓厚，为应对需求增长，每年推出的新建筑项目数量也在不断增加，目前已有 100 多个项目计划于今年交付。到今年年底，预计交付的单位总数将达到约 65,000 套，超过去年的数量。

随着房地产需求的增强，到 2024 年，第一季度将有超过 35,000 笔销售交易，价值 240 亿美元，交易量同比增长 20%，价值同比增长 24%。

新单位的热门地区是 Meydan One、Al Furjan、Business Bay 和 Jumeirah Village Circle (JVC)，其中超过三分之二的公寓和其余的别墅。

政府房地产监管机构的作用

迪拜土地局 (DLD) 是迪拜政府的一个机构，负责注册、组织和促进迪拜的房地产投资。它负责注册和监管迪拜的房地产交易。它负责监督与土地和房地产相关的各种职能，包括销售和购买、租赁、抵押和其他与房地产相关的协议。土地局为房地产行业提供法规和标准，管理迪拜房地产注册受托人，并向公众提供各种服务，包括房地产估价、注册和所有权证书。

在 DLD 对迪拜房地产行业的全面管理和监管下，房地产监管机构 (RERA) 是一个专门的监管机构，负责监督迪拜开发商、经纪人和其他房地产专业人士的活动。它负责确保遵守与房地产交易相关的法规并保护买卖双方的权利。RERA 为房地产行业制定指导方针和标准，管理迪拜经纪人登记册，并处理与房地产交易相关的投诉和纠纷。

DLD 确保交易的完整性，而 RERA 则管理法规、解决纠纷、监督外国投资，并为经纪人和开发商颁发许可证。RERA 还监督外国投资、监控广告和为行业参与者颁发许可证。最近，制定了三经纪人规则，限制卖家最多只能与三名经纪人挂牌出售房产，以减少重复并提高市场效率。

在投资期房房地产之前评估开发商

迪拜房地产投资者感到安心，因为建设受到监管机构的密切关注。投资者在投资期房房地产时需要了解的关键问题：

在签署期房单位买卖协议之前，买家应向 DLD 和 RERA 查询开发商的业绩和信誉。最好查看 DLD 网站 (www.dubailand.gov.ae) 以验证以下内容：

1. 房地产项目是否在 RERA 注册？
2. 该项目是否有托管账户？托管账户号码和托管账户代理人姓名是多少？
3. 该项目的完成百分比是多少，预计完成日期是多少？
4. 开发商是否在 RERA 注册？开发商是否在开发土地上，或者业主和开发商之间是否有开发协议？
5. 开发商是否拥有 DLD 所需的许可和批准，并且 RERA 是否会出售相关项目的计划单位。

投资者应尽最大努力评估开发商的资质，并做出合理的努力来查看他们按时交付项目并符合承诺质量的记录。在下一篇文章中，我们将介绍迪拜的领先开发商。

拥有专业销售团队的优秀房地产代理机构可以帮助您应对国际市场投资的复杂性。请联系我们的团队获取指导、建议和销售。





MUHAZROL MUHAMAD
GVP, Head of Bumiputra Segment

马来西亚可持续绿色建筑的兴起

近年来，马来西亚已显著转向可持续和绿色建筑实践。这一趋势是由人们对环境问题的认识不断提高、政府举措以及消费者对环保生活空间的需求推动的。本文深入探讨了推动绿色建筑兴起的因素及其对房地产市场的影响。

绿色建筑旨在通过有效利用能源、水和其他资源来减少对整体环境和人类健康的影响。它们旨在通过更好的通风、自然采光和无毒材料来提高室内环境质量。

政府举措和认证

马来西亚政府一直积极推动可持续发展。其中一项重要举措是 2009 年推出的绿色建筑指数 (GBI)。GBI 为符合能源效率、室内环境质量、可持续场地规划、材料和资源使用、水效率和创新标准的建筑提供认证。截至 2023 年，马来西亚已有 600 多座建筑获得 GBI 认证，彰显了对可持续发展日益增长的承诺。

市场需求和消费者意识

消费者对环境问题和绿色建筑好处的认识有所提高。房地产和住房开发商协会 (REHDA) 在 2022 年进行的一项调查显示，70% 的城市购房者在选择房产时优先考虑可持续性。消费者偏好的这种转变鼓励开发商将绿色功能融入他们的项目中。

绿色建筑的好处

- **能源效率**
 - 绿色建筑使用节能系统和电器，减少电力消耗和水电费。例如，获得 GBI 认证的建筑已被证明可将能源用量减少高达 30%。太阳能电池板、节能照明和智能家居系统是正在采用的一些技术。
- **节水**
 - 这些建筑采用节水装置、雨水收集系统和高效灌溉技术，以最大限度地减少用水量。研究表明，绿色建筑可以减少约 20-30% 的用水量。
- **改善室内空气质量**
 - 使用低 VOC (挥发性有机化合物) 材料和更好的通风系统可改善室内空气质量，有助于居住者的健康和幸福。改善空气质量可以减少呼吸道和其他健康问题，从而提高生活质量。
- **提高房产价值**
 - 获得绿色认证的房产往往具有更高的市场价值和更好的转售前景。它们吸引了有环保意识的买家，他们愿意为可持续性特征支付溢价。房地产市场分析师表示，获得绿色认证的建筑可以收取高达 10-15% 的价格溢价。





MUHAZROL MUHAMAD

GVP, Head of Bumiputra Segment

马来西亚著名的绿色建筑项目

马来西亚有几个著名的绿色建筑项目为可持续建筑树立了标杆：

- **Menara Etiqa (吉隆坡)**
 - 一座获得 GBI 金牌认证的商业建筑，采用节能 HVAC 系统、LED 照明和雨水收集系统。该建筑已成功将能耗降低了 25%，用水量降低了 20%。
- **G Tower (吉隆坡)**
 - 它是马来西亚首批绿色建筑之一，提供一系列可持续功能，包括节能空调、节水装置和绿色屋顶。G Tower 的绿色举措已节省了约 30% 的能源。
- **The Rainz (Bukit Jalil)**
 - 该住宅项目已获得 GBI 认证设计评估。它采用节能装置、自然通风和照明的战略性开放空间以及先进的雨水收集系统。
- **The Leafz (Sungai Besi)**
 - 该开发项目采用低 VOC 材料、节水装置和有助于调节温度和湿度的屋顶花园
- **Expressionz Professional Suites (Jalan Tun Razak)**
 - 该开发项目已获得 GBI 认证，采用先进的节能系统、低 VOC 材料以及优化的自然采光和通风。

未来展望

马来西亚的绿色建筑趋势预计将继续增长。随着城市化进程的加快和可持续发展的需求，绿色建筑实践很可能成为建筑行业的标准。政府对环境可持续性的承诺和不断增长的消费者需求将推动绿色技术的进一步创新和投资。到 2030 年，预计马来西亚多达 50% 的新建筑将融入绿色元素。

总结

可持续绿色建筑的兴起标志着马来西亚房地产格局的重大转变。通过采用环保建筑实践，该行业不仅为环境保护做出了贡献，而且还满足了消费者不断变化的需求。随着对绿色建筑的认识和需求不断增长，马来西亚有望成为该地区可持续发展的领导者。





EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

2024 年第一季度，菲律宾经济增长 5.7%，高于 2023 年第四季度的 5.5%，但低于一年前的 6.4%。尽管如此，该国仍然是东南亚增长最快的经济体。

2024 年第一季度，菲律宾经济扩张速度略有放缓。然而，分析师仍预测该国将在今年剩余时间内更快反弹，并将继续成为今年该地区增长最快的经济体之一。该国继续受益于稳定的个人消费和来自在国外工作的菲律宾人的稳定流入。菲律宾拥有人口结构的最佳点，即有更大比例的人口在工作并积极为经济做出贡献。这也确保了该国对外包公司（办公空间的主要占用者）仍然具有吸引力，并且该国的住宅和零售业分别存在新兴或主导的需求驱动因素。

办公楼领域

由于新增供应、因未续约和知名租户调整规模而导致的空间交出，马尼拉大都会办公楼空置率继续保持在 20% 的水平。2024 年第一季度的净吸纳量与去年同期相比增长了两倍。高力国际指出，传统和外包租户仍然是稳定的区域需求驱动因素。与此同时，随着外包公司继续开设店铺并扩大业务范围，农村地区的交易量同比表现更好。

零售业

业主正在积极翻新和升级其可出租的零售空间，以吸引更多消费者。菲律宾和外国品牌继续占据商场空间，一些零售商甚至重返马尼拉零售业，在独立商场和交通导向型购物中心开设店铺。尽管报复性消费的影响正在消退，但业主和零售商仍希望维持客流量和消费者支出，因此马尼拉大都会各地都可以看到翻新和整体商场重建的现象。

住宅业

马尼拉大都会预售公寓市场继续出现不温不火的推出和吸纳。我们将其归因于抵押贷款利率上升和剩余库存寿命延长。高力国际预计今年将有大量新公寓单元交付，这可能会增加二级市场的空置率。

鉴于马尼拉大都会预售市场不温不火，重要的开发商已积极向马尼拉大都会以外扩张。房地产公司正在积极储备土地，并在首都地区以外的主要发展中心开发广阔的总体规划社区。





SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

随着本月开始的房地产刺激措施吸收旧库存，大曼谷地区新住宅供应价格指数应在 2024 年第二季度继续上涨。

政府针对售价 700 万泰铢或以下住宅物业的新刺激措施应会增加住房需求。

未售出的单位被吸收后，开发商将以更高的成本推出新供应，从而导致下半年价格指数上涨。

2024 年第一季度大曼谷地区可供出售的新低层住宅和公寓价格指数分别同比上涨 2.5% 和 0.2%，至 131.5 和 155.0。低层住宅指数连续第五个季度上涨，而公寓指数从 2023 年第四季度的 154.3 回升，此前在第三季度为 155.0，在 2023 年第二季度为 155.1。

按类别和地点划分，价格指数同比涨幅最大的是三个邻近省份——暖武里府、巴吞他尼府和北榄府的独立式住宅，涨幅为 3.9%，至 134.5。

自 2022 年第二季度以来，这已连续七个季度上涨。

2022-23 年推出的项目中，涨幅尤为明显，原因是建筑材料价格上涨导致成本上升。

独立式住宅涨幅最大的地区是北榄府的邦帕利-邦博-邦索通地区，单价在 501-750 万泰铢之间。

其次是巴吞他尼府的 Lam Luk Ka、Khlung Luang、Thanyaburi 和 Nong Sua 地区，价格在 301-500 万泰铢之间，其次是巴吞他尼府的 Muang、Lat Lum Kaew 和 Sam Kok 地区，价格超过 1000 万泰铢。

这些省份联排别墅价格指数的同比增长高于独立式住宅的涨幅，上涨 4.1% 至 133.8，从 2023 年第三季度的同比下降中恢复过来。

联排别墅类别涨幅最大的地区是 Bang Phli-Bang Bo-Bang Sao Thong，单位价格在 201-300 万泰铢之间，其次是 Lam Luk Ka-Khlung Luang-Thanyaburi-Nong Sua，价格也在同一范围内。

公寓价格指数与低层住宅价格指数走势类似，同比涨幅最大的是邻近的 Samut Prakan 和 Nonthaburi 省，涨幅达 1.2%，至 143.2。

公寓价格涨幅最大的地区是 Nonthaburi 的 Muang 和 Pak Kret 区，价格在 201-300 万泰铢之间，其次是 Bang Phli-Bang Bo-Bang Sao Thong，单价在 150-200 万泰铢之间。

在曼谷，公寓价格指数同比上涨 0.01%，至 157.7，其中 Huai Khwang-Chatuchak-Din Daeng 地区的涨幅最大，单价在 301-500 万泰铢之间。





印度

MANU BHASIN Country Head of India

IQI India 走在定义空间的前沿

根据 Knight Frank India 的报告，孟买市隶属于孟买市政公司 (BMC) 管辖，预计 2024 年 5 月的房地产登记量将超过 11,802 套，为 2024 年 5 月的国库增加超过 1,010 亿卢比。与去年同期相比，房地产登记量同比增长 20%，房地产登记收入预计将同比增长 21%。

根据报告，购房者对孟买的持续信心保持了房地产销售的势头，导致孟买的房地产登记量在今年前五个月持续超过 10,000 套。此外，自 2023 年 8 月以来，市场连续 10 个月的注册量同比增长。在 2024 年 5 月注册的所有房产中，住宅单位占 80%。

根据 Knight Frank India 的报告，今年前五个月注册的房产总数为 60,622 套，比 2023 年同期增长 16%，当时注册了 52,173 套房产。这一上升趋势证实了该市房地产注册量持续上升的趋势，尤其是高价值房产，高达 50% 的注册住宅房产价格在 1 千万卢比以上。此外，2024 年 5 月注册的房产中近 21% 的价格超过 2 千万卢比。

面积不超过 1,000 平方英尺的房产继续在注册量中领先。

2024 年 5 月，面积在 500 平方英尺至 1,000 平方英尺之间的公寓注册量明显增加，占有所有房地产注册量的 51%。相比之下，面积在 500 平方英尺以下的公寓注册量占 33%。面积在 1,000 平方英尺及以上的公寓仅占总注册量的 15%，自 2024 年 2 月以来一直保持现状。





RAYMOND KHOO

Vice President at OrangeTee and Tie

过去七个月，新屋销售量波动较大，自2023年10月以来，每月交替出现上涨和下跌的走势。具体而言，在有大型项目推出的月份，销售量激增，而在随后的一个月，由于没有大型项目推出，销售量下降。

这一趋势在上个月持续，新房销售在前一个月激增后出现下滑。根据市区重建局 (URA) 的数据，由于缺乏重大项目推出，新房销售从 2024 年 3 月的 718 套下降到 2024 年 4 月的 301 套，下降了 58.1%。与去年同期相比，上个月的新房销量从 2023 年 4 月的 890 套下降了 66.2%。趋势表明，重大项目的推出对新房销售量有显著影响。因此，买家不要将销量的增加或减少解读为市场情绪的反映，这一点至关重要。

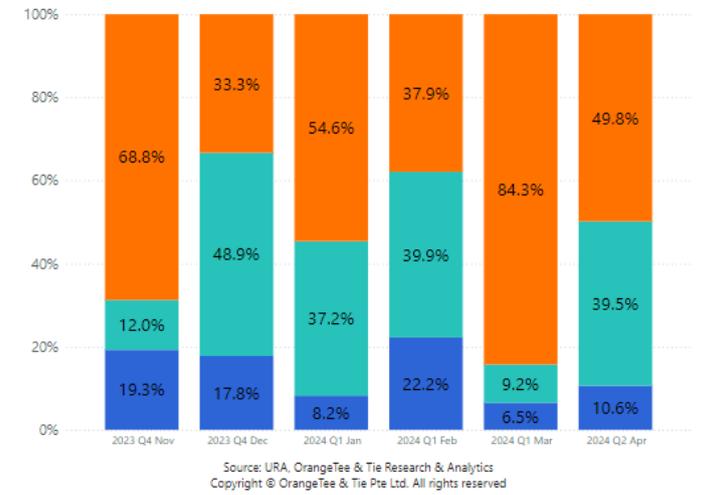
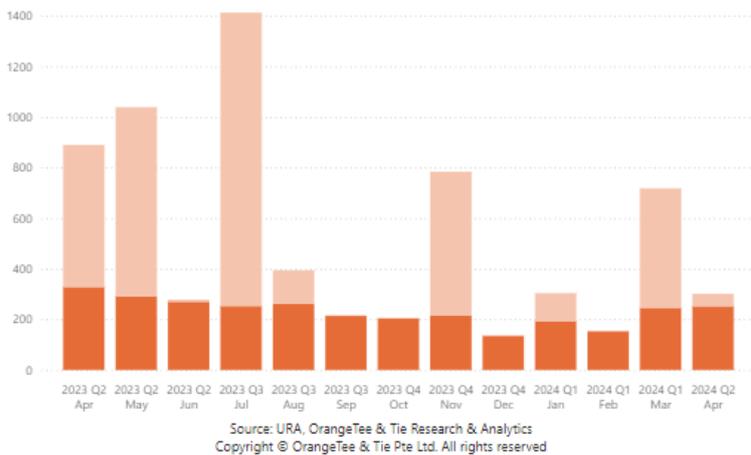
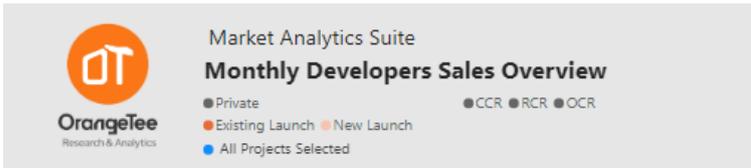
4 月有三个新项目推出——142 个单位的 The Hill @ One North、59 个单位的 The Hillshore 和 14 个单位的豪华开发项目 32 Gilstead。上个月最畅销的项目是 The Botany at Dairy Farm、The Hill @ One North、Hillhaven、Pinetree Hill、Lentor Hills Residences、Lentor Mansion 和 Hillock Green。

上个月的交易（不包括 E.C.）主要集中在城市边缘地区和郊区。49.8%（即 150 套）位于中央区以外地区（OCR），而 39.5%（即 119 套）位于中央区其他地区（RCR）。其余 10.6%（即 32 套）位于核心中央区（CCR）。在高端市场，上个月售价至少 1000 万新元的新非有地住宅数量激增。根据 URA Realis 的数据，已达成五笔此类交易，这是自 2021 年 10 月售出 10 套以来的最高月度销售额。

12 套新的非有地住宅以至少 500 万新元的价格售出，这是自 2023 年 11 月（60 套）以来的最高交易额。新豪华项目 32 Gilstead 占上个月最昂贵的四笔交易，最高价格为 1450 万新元（每平方米 3,455 新元），为 4,209 平方英尺的三楼永久产权单位。

郊区可能会在新的销售市场中保持强劲地位。在 Lentor Mansion 成功推出后，在 Lentor Hills Residences 和 Hillock Green 持续销售的支持下，郊区将推出更多项目。

其中包括最受期待的项目之一 SORA，该项目即将推出。SORA 位于裕廊湖区元庆路，共有 440 套公寓。这是一个罕见的开发项目，拥有风景如画的绿地和风景如画的湖景。





CHANDY MANN
Country Head of Cambodia



柬埔寨

贡布国际旅游港修复工程及柬韩友谊桥建设工程

柬埔寨王国一家本地公司已获得500万至1000万美元的投资，用于在2022年建成后重新开放贡布国际旅游港。

公共工程和交通部长彭波尼亚阁下在接受采访时表示。柬埔寨王国政府发言人彭博纳表示，“.....为确保贡布国际旅游港安全、可持续，所有船只顺利通航，柬埔寨王国政府将选择一家港口运营商签署公私合作（PPP）协议，要求港口运营商履行一些必要的义务，如挖掘、抽水、拓宽航道、更详细地研究航行技术、安装导航设备，以及对港口安全基础设施进行投资，以确保贡布国际旅游港成为符合国家和国际标准的全旅游港口。”

他补充说，上述公私合作协议可能在2024年第二季度签署，预计可在第三季度初步开始运营，并在2024年底正式开放。

特别是，2024年5月7日，H.E.公共工程和交通部发言人 Phorn Rim 表示，修建连接夜市和 Areyksat 地区的柬韩友谊大桥项目正处于先前选定的技术咨询公司的选择阶段。

H.E. Phorn Rim 证实，在确定开工日期之前，还有其他阶段的程序，但无法确定具体时间。柬韩友谊大桥由韩国贷款资助，并于 2022 年 12 月 9 日签署了近 2.46 亿美元的合同。

H.E.韩国驻柬埔寨王国特命全权大使朴正旭近日表示，柬韩友谊大桥建设项目预计2025年初开工建设。根据柬韩友谊大桥项目规划，将建设两条线路，第一条线路横跨洞里萨湖，连接夜市前至水净华，第二条线路横跨湄公河，连接水净华至阿雷克萨地区。

柬韩两国政府希望柬韩友谊大桥为柬埔寨发展作出贡献，成为柬韩友谊的象征。两国将继续扩大合作，吸引韩国企业来柬投资，拓展各领域合作，两国强有力的合作将为东盟地区和湄公河地区的和平、稳定与发展作出贡献。





TACO HEINDINGA
Global Strategic Advisor

2024 年房地产市场展望

2024 年葡萄牙的房地产市场蓬勃发展，专家预测投资额将比 2023 年增长 15%。这些预期源于葡萄牙的政治稳定、作为旅游目的地的吸引力不断增长以及基础设施的持续发展。

可持续生活是一种新兴趋势，新开发项目专注于绿色空间和节能设计。投资者也将目光投向了传统模式之外，考虑学生住房、老年生活和联合办公空间。

热点

里斯本是热点，它以其充满活力的文化、战略位置和蓬勃发展的科技领域吸引着投资者。然而，不断上涨的房价引发了人们对可及性的担忧，尤其是对于首次购房者而言。政府正在实施法规以确保市场平衡，包括可能限制外国所有权和加强对租赁市场的控制。

租赁市场

租赁市场强劲，尤其是在里斯本，外籍人士、学生和数字游民的需求很高。投资者通过在中心位置或附近的大学提供带家具的公寓来应对市场。短期租赁的兴起带来了高收益，但这些都是平衡旅游业和住宅需求的必要法规。

黄金签证计划

该国最近结束了黄金签证计划。相反，他们通过 D2 签证鼓励创业，以实现经济多元化。投资者正在适应，优先考虑符合更严格政府环境标准的环保房产。这种向可持续发展的转变正在长期塑造葡萄牙的房地产市场。

葡萄牙的房地产市场为能够适应不断变化的环境的投资者提供了绝佳的机会。这意味着了解新法规、考虑负担能力并优先考虑可持续的做法。接受这些趋势的投资者将有可能在这个充满活力和前瞻性的市场中取得成功。





IRHAMY AHMAD
Founder and Managing Director of
Irhamy Valuers International

马来西亚办公楼市场可能反弹

过去几年，办公空间荒废和远程工作激增描绘了一幅办公市场衰退的图景。然而，国家房地产信息中心 (NAPIC) 最近的一份报告暗示了潜在的转机。目前有数百万平方米的办公空间正在建设中，马来西亚的办公市场是否有望迎来戏剧性的腾飞？

办公空间市场大幅增长，增长 2.4%，达到 2490 万平方米。这一激增归因于 2023 年竣工的 13 座新建筑，增加了近 40 万平方米。这一趋势没有放缓的迹象，目前还有 125 万平方米正在建设中（涉及 40 座建筑），还有 95 万平方米计划用于未来开发（涉及 31 座建筑）。有趣的是，吉隆坡在所有三个供应类别中都占据市场主导地位。它贡献了 41.1% 的现有办公空间和 57.3% 的即将供应。

State	Name of Building	Location	Category	Nett Lettable Area (s.m.)
Johor	Wisma Sunway Big Box	Medini Iskandar Puteri, Johor Bahru	Private Building	15,792
Perak	Menara Air Perak	Jln Raja Ashman Shah, Ipoh	Private Building	14,407
Negeri Sembilan	Kompleks Pentadbiran Pejabat Agama Islam Daerah Kuala Pilah	Pekan Kuala Pilah	Government Building	1,606
WP Kuala Lumpur	Corporate Tower @ Sunway Velocity 2	Jalan Peel Cheras, Kuala Lumpur	Private Building	29,185
	The Met Corporate Towers	Jalan Dutamas 2, Kuala Lumpur	Private Building	58,372
	Aspire Tower @ KL Eco City	Jalan Hj Abdullah Hukum, Kuala Lumpur	Private Building	38,850
	Merdeka 118 (Menara Warisan Merdeka)	Jalan Pudu, Kuala Lumpur	Private Building	150,962
	Ibu Pejabat Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan (MAIWP)	Jalan Raja Muda Abd Aziz, Kuala Lumpur	Government Building	18,957
	Pavillion Damansara Heights Corporate Towers	Jalan Damansara, Kuala Lumpur	Private Building	43,478
Sarawak	DCF @ Panggau Dayak Complex	Jalan Ong Tiang Swee, Kuching	Private Building	4,008
	DCCI @ Panggau Dayak Complex	Jalan Ong Tiang Swee, Kuching	Private Building	4,008
Sabah	Jabatan Audit Negara Negeri Sabah	Jalan Tuaran / Jalan Pemajuan Kota Kinabalu	Government Building	3,677
Total	13 Buildings			398,735

Summary of available Space for Purpose-Built Office as at 2023			
State	Privately Buildings + Public Buildings Total Existing Space (s.m.)	Incoming Supply (s.m.)	Planned supply (s.m.)
WP Kuala Lumpur	10,236,990	716,580	761,621
WP Putrajaya	2,540,853	59,940	39,875
WP Labuan	67,051	0	0
Selangor	4,659,431	60,243	0
Johor	1,409,618	181,641	33,817
Pulau Pinang	1,081,974	76,693	28,975
Perak	667,897	8,767	11,305
Negeri Sembilan	344,041	8,831	0
Melaka	410,637	0	0
Kedah	432,028	0	0
Pahang	421,719	36,375	4,911
Terengganu	429,000	9,704	31,760
Kelantan	391,077	0	0
Perlis	131,038	25,085	0
Sabah	831,922	11,067	37,498
Sarawak	828,753	55,925	0
Malaysia	24,884,029	1,250,851	949,762

2023 年办公楼市场共计 28 栋办公楼，交易额达 16.3 亿令吉。值得注意的是，其中 9 笔交易源自前几年达成的协议，这可能反映出 2021 年和 2022 年市场将更加活跃。2022 年和 2023 年，吉隆坡 W.P. 发生了大量办公楼交易，证明了吉隆坡的市场实力。

尽管最近人们对远程工作存在担忧，但 NAPIC 报告显示，鉴于吉隆坡的建设正在进行且交易量可观，马来西亚办公楼市场可能复苏。虽然一些早期的协议可能会对 2023 年的数字有所贡献，但大量在建空间表明将继续增长。吉隆坡的主导地位凸显了其在这次潜在复苏中的关键作用。当新建筑进入市场时，较旧和过时的建筑将被降级。租金和入住率将面临压力。看看不断发展的混合工作模式和租户需求如何影响这一市场轨迹将会很有趣。

Commercial Property: Purpose-Built Office in WP Kuala Lumpur (2022)

No.	Name of Property	Location	Transaction Year	Consideration (RM)
	Bangunan AHP	Jalan Tun Mohd Fuad 2	2022	RM 86,000,000.00
	Bangunan KWSP	Off Jalan Raja Chulan	2022	RM 62,000,000.00
	Menara Naza	Jalan Raja Muda Abdul Aziz	2022	RM 51,000,000.00
	Menara TM	Persiaran Semarak Api, Cyberjaya	2022	RM 35,288,000.00
	Menara Ambank	Jalan Pudu	2022	RM 22,000,000.00
	CIMB	Jalan Sri Semantan	2021	RM 32,000,000.00
	Menara Goucoland	Jalan Damanlela	2020	RM 242,100,000.00

Commercial Property: Purpose-Built Office in WP Kuala Lumpur (2023)

No.	Name of Property	Location	Transaction Year	Consideration (RM)
	Menara HSBC	Leboh Ampang, Kuala Lumpur	2023	RM 55,000,000.00
	Plaza VADS	Taman Tun Dr. Ismail, Kuala Lumpur	2022	RM 137,300,000.00
	The Weld	Jalan Raja Chulan, Kuala Lumpur	2022	RM 305,000,000.00
	Blok B, Plaza Damansara	Bukit Damansara, Kuala Lumpur	2023	RM 73,000,000.00
	Menara AA	Jalan Tun Razak, Kuala Lumpur	2023	RM 81,000,000.00

DAVE PLATTER
Global PR Director

马来西亚新公寓平均售价近 60 万令吉

根据IQI联合创始人兼集团首席执行官Kashif Ansari在《马来西亚第一季度住宅销售市场报告》中发布的数据，马来西亚新公寓的平均价格已上涨至582,887令吉。

这一数字高于国家房地产信息中心（NAPIC）2023年的平均房价，即467,144令吉。

今年第一季度，马来西亚各地的平均二手房售价为521,614令吉，吉隆坡最高。

“吉隆坡是全国房价最贵的地方，这并不奇怪，”他告诉媒体。“马来西亚全国二手房的平均价格为 521,614 令吉，吉隆坡为 801,557 令吉。新房的价格稍微便宜一些，平均价格为 708,462 令吉。广告

“吉隆坡之后，二手房价格最高的三个州是砂拉越（572,680 令吉）、沙巴（526,510 令吉）和柔佛（447,727 令吉）。接下来三个新房价格最高的州是柔佛、沙巴和吉打。

“马六甲是新房价格最低的州属。马六甲新房的平均价格为 305,463 令吉。在马六甲之后，购买新房最便宜的州属是彭亨州（338,690 令吉）、霹靂州（343,028 令吉）和吉兰丹州（352,970 令吉）。”

IQI 报告基于对 2018 年以来马来西亚二手房和新房市场 70,000 多套住宅销售的分析。

如果您想要完整报告的副本，请通过 dave@juwaiiqi.com 与我联系。



IQI时刻

2024年居外IQI国际大会和2024年居外IQI盛典：好莱坞魅力之夜

两项活动均于2024年5月29日和30日在马来西亚国际贸易展览中心 (MITEC) 盛大举行!

此次活动汇集了世界各地的行业和技术专家、房地产经纪人和谈判人员，进行论坛讨论，分享他们的知识和经验。

许多经纪人因其对房地产行业的杰出努力和贡献而在大会上获得认可。这些奖项证明了这些经纪人在工作中付出的辛勤工作和奉献精神。

与此同时，2024年居外IQI节是一场充满乐趣的好莱坞盛会，将身着好莱坞服装和化妆的经纪人和工作人员聚集在一起，让夜晚感觉像置身于好莱坞的世界，Kpop组合Narin、Rock Zone和我们自己的内部DJ的精彩表演，居外IQI获得了才艺比赛、最佳着装奖和幸运抽奖，以赢得纽约、西班牙和日本之旅。

这个节日让每个人都放松下来，跳舞，享受自己。Juwai IQI节是向代理商颁发更多奖项以表彰他们全年的出色表现的另一个机会。



IQI时刻



居外 IQI 欢迎 MDEC 为 2024 年国际大会开幕

数字出口主管 Gopi Ganesalingam 先生启动了大会，其他会议探讨了一系列重要主题，包括应用人工智能和自动化、利用社交媒体、房地产营销以及国际投资市场的趋势。

房地产是当今马来西亚最具吸引力的技术支持职业之一。自 2016 年以来，从事房地产和商业服务的人数增长了 17%，达到近 120 万。

EDGEPROP 和 PROPMALL 合作，为 IQI 房地产中介提供新的数据和营销资源

IQI 宣布与 EdgeProp 和 Propmall 建立新的合作伙伴关系，在 2024 年居外 IQI 国际大会期间为马来西亚的 IQI 代理商提供新的数据、地图和营销能力！

根据新的合作伙伴关系，马来西亚的所有 IQI 代理商都可以访问 EdgeProp 的 EPIQ 地图和房产数据平台，该平台包含超过 2000 万个数据点。

结合 EPIQ 和 IQI 的专有数据和技术，将为 IQI 代理商和谈判人员提供最强大的技术和数据工具。

至于 PropMall，IQI 代理商可以聘请其他代理商来推销他们的房产。对于销售代理商，PropMall 帮助他们发现最相关的购买清单，使他们能够完成更多交易并增加佣金收入。通过与 EdgeProp 和 PropMall 合作，IQI 的房地产代理商将拥有更好的市场数据优势！

我们真挚地感谢各大赞助商对 2024 年居外 IQI 国际大会的支持

