

Juwai IQI



居外
Juwai.com



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



Juwai.asia

亮點

澳大利亞

房屋價值上漲了
11.1%，約
78,000 美元。

希臘

希臘建築業成長
加速至 11.6%。

印尼

供應顯示市場中
位數從 1,888 美
元下降至 1,850
美元。

越南

越南吸引外商直
接投資 19.8 億美
元。

土耳其

全國房價上漲
86.46%。



LILY CHONG Country Head of Australia

4 月份，澳洲房價持續上漲，CoreLogic 的房屋價值指數 (HVI) 上漲了 0.6%。這一速度與 2 月和 3 月的漲幅相當，每月的漲幅使全國中位房屋價值增加了約 4,720 美元。成長一直很穩定，將目前的成長週期延長至 15 個月。自去年 1 月市場跌至最低點以來，房價已上漲 11.1%，約 78,000 美元。

然而，不同城市的成長率各不相同。珀斯領先，4 月上漲 2.0%，其次是阿德萊德，上漲 1.3%，布里斯班上漲 0.9%。雪梨的房地產市場在過去三個月中保持穩定，每月上漲 0.4%，而墨爾本在截至 1 月的三個月內小幅下跌 0.8% 後趨於穩定。

CoreLogic 研究總監 Tim Lawless 表示，珀斯房地產市場依然強勁，季增率為 6.0%，接近疫情期間利率低迷時期的最高水準。相比之下，布里斯班的成長速度正在放緩，4 月降至 0.9%，這是 12 個月來首次低於 1%。考慮到布里斯班自 2020 年 3 月 COVID-19 爆發以來房價上漲近 30 萬澳元，這是各首府城市中房價漲幅最大的一次，這種放緩可能是由於負擔能力問題。

根據 REIWA 最新的房地產市場更新，珀斯房地產市場預計在 1 月至 2024 年底期間房屋銷售中位數將上漲 20%。

REIWA 執行長 Cath Hart 指出，過去兩季房屋銷售價格大幅上漲，2023 年 12 月成長 4.3%，2024 年 3 月初步成長 4.2%。這導致截至 2024 年 3 月的一年內房價上漲 13.6%，房價中位數創下 62.5 萬美元的歷史新高。

價格持續上漲是由於多種因素造成的，包括供需持續失衡。人口強勁增長推動了高需求，由於新房完工數量減少和新房開工數量下降，新房供應有限。這種不平衡將持續到 2024 年，繼續對價格造成上行壓力。

西澳經濟強勁，失業率低，這也支撐了房地產市場，因為它增強了消費者信心和人們購買房屋和抵押貸款的能力。此外，儲備銀行決定減少會議頻率，緩解了人們對每月升息的擔憂，有些人預計不久將降息，這可能會進一步鼓勵西澳大利亞州的購房。

公寓中位數售價也有所上漲，在 2024 年 3 月季度增長 3.4% 後達到 425,000 美元，比 2023 年 3 月高出 6.3%。儘管有所上漲，但公寓中位數仍低於 2014 年創下的 45 萬美元的歷史高點。Cath Hart 提到，由於與房屋相比價格更實惠，公寓正變得越來越受歡迎，這種趨勢可能會持續到 2024 年。

總而言之，珀斯的房地產市場正處於成長軌道，由強勁的需求和有限的供應推動，預計 2024 年全年價格將大幅上漲。雖然市場狀況可能會發生變化，但目前的趨勢表明，珀斯的房地產市場將在可預見的未來繼續蓬勃發展。

現在是投資者進入市場的好時機。如果您希望透過 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 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





希臘

NIKOS PRATIKAKIS Country Head of Greece

歐洲選舉可能成為希臘房地產市場的積極催化劑。

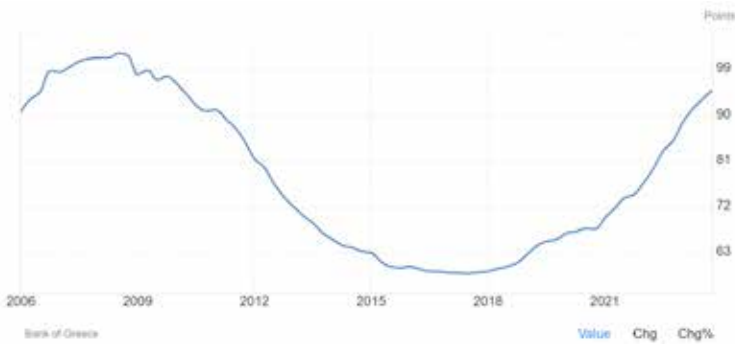


圖 1：希臘房價指數

希臘和歐洲將於 6 月 6 日至 9 日舉行歐洲議會選舉。選舉可能是希臘房地產市場和經濟的積極催化劑之一。

在整個 2023 年和 2024 年第一季度，房地產市場的特點是買家胃口大開、需求過剩和價格上漲。該地區的地緣政治格局並沒有阻止近年來的上升趨勢；相反，出現了大規模的發展。希臘住房指數從 2023 年第三季的 93.10 點上升至 2023 年第四季 95 點。希臘住房指數從 2006 年到 2023 年平均為 78.02 點，在 2008 年第三季達到歷史最高水準 102.20 點，在 2017 年第三季創下歷史最低水準 58.90 點。

2023 年第四季希臘建築產出年增率加速至 11.6%，高於上一季調高後的 8.2% 增幅。土木工程產量大幅增加（14.7% 對比第三季的 6.2%）。另一方面，建築業產量成長較慢（6.6% 對比 11.3%）。建築業產出每季成長 10.5%，較上一季下降 1.9% 大幅反彈。

價格上漲的關鍵因素是外國投資者對希臘房地產市場的興趣以及過去幾年逐漸增加的外國資本流入。由於希臘房價低於其他歐洲國家，外國投資者在希臘獲得了高回報。即使是被認為較昂貴的地區，如雅典裡維埃拉或著名的希臘島嶼，價格也低於其他歐洲主要目的地。

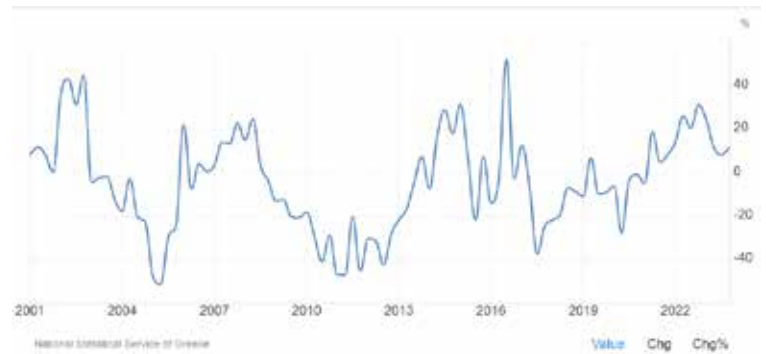


圖 2：建築產出

別墅和豪華公寓具有出色的建築特色，符合嚴格的永續性指標，現已開始出售。相比之下，此類住宅的短缺以及強勁的需求（不僅是私人用途，也是高回報的投資選擇）導致其價格達到希臘標準的較高水平。

雅典的房價相對較低，投資者將其市場視為機遇，因為它的收益率為 5%，而大多數西歐首都的收益率不超過 3%。此外，旅遊島嶼的殖利率也高得多。據市場專家稱，外國買家在希臘房地產市場的參與占主導地位，因為他們現在進行了超過 50% 的交易。

即使在冠狀病毒大流行期間，私人投資者和基金也在不斷投資市中心的旅遊業，這一事實證明，將市中心轉變為世界級目的地只是時間問題。



SHAN SAEED
Chief Economist

2024 年全球宏觀經濟展望 金融市場充滿不確定性

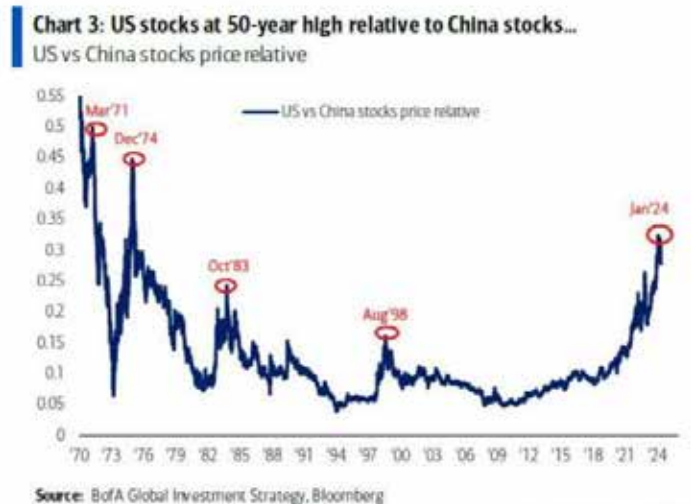
隨著許多已開發經濟體的通膨捲土重來，金融市場面臨壓力。由於通膨嚴重、頑固且居高不下，央行行長正在失去控制，貨幣政策仍然處於困境。2024 年 4 月，美國的通膨率為 3.4%。自 2021 年以來，通膨率一直較低，但隨著油價上漲，通膨可能會比預期更早回歸。整個宏觀方程式都屈服於無法控制的外生因素和日常變化。地緣政治風險目前處於次要地位，但隨著各國爭奪經濟霸權，地緣政治風險將再次出現。股票、債券、大宗商品和貨幣從不同的角度波動。估值不是基於公允價值，因為資產價格會根據外生因素變動。

美國銀行最新報告...痛苦交易將會逆轉。

“在這個痛苦交易時代，中國股市在美國大選前大幅跑贏大盤將是如此符合品牌形象。通貨膨脹、財政過剩、去全球化= 債券長期熊市”，但現在每個人都知道這一點，所以每個人都在進行「除了債券以外的任何事情」交易（信貸和股票牛市，大宗商品熊市），沒有人在做長期交易；這就是為什麼如果 4 月份 CPI 疲軟，ISM 和就業數據疲軟，它將證實「無著陸」的峰值，美國國債將反彈並測試關鍵的「熊市到牛市」水平，這將使 10 年期收益率達到 4.25%，30 年期收益率達到 4.45%。自 2020 年 3 月以來，企業債券的表現優於政府債券，為 100 年來最顯著（當時美國政府支出增長 40%，至 6.2 兆美元）... 而投資級債券流入量預計在 2024 年達到創紀錄的 4400 億美元，這將推動投資等級債券利差（88 個基點）達到繁榮/極端量化寬鬆時期的水平。

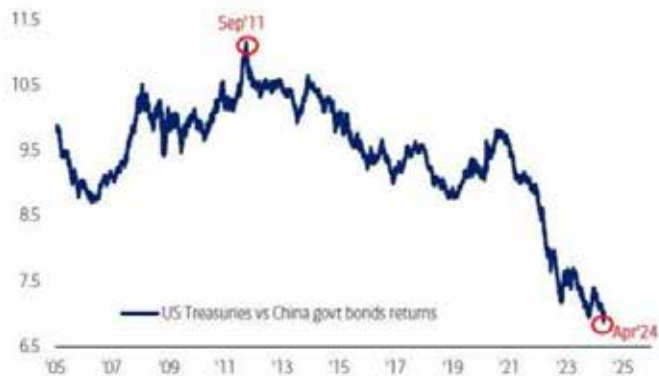
沒有人預計會出現經濟衰退，但每個人都預計聯準會將在未來 6-12 個月內降息 2-3 次。隨著宏觀和政策消除聯準會升息的“尾部風險”，上半年“無著陸”風險達到頂峰，美國國債收益率超過 5%，日圓暴跌... 風險資產對央行為解決這些問題而採取的干預措施做出了積極反應，即兩週前非常鴿派的聯邦公開市場委員會和日本央行的干預。

同時，在美國超低儲蓄率結束「過度儲蓄」之際，美國勞動力疲軟的跡像日益明顯... 失業救濟申請增加，小企業信貸條件疲軟... 「白領」就業人數增長在過去 3 個月內平... 而不斷上升的失業率（3.9%）與信貸利差崩盤並不一致。



SHAN SAEED
Chief Economist

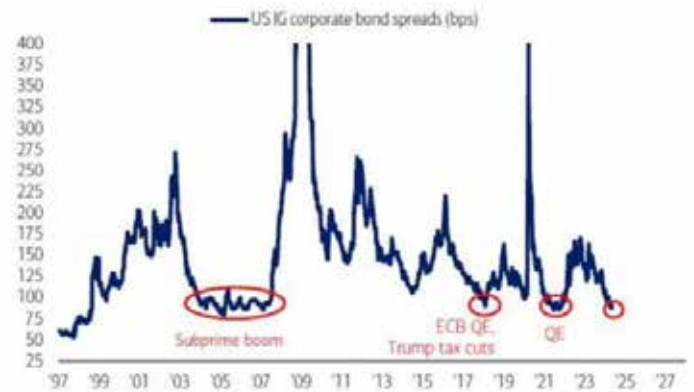
Chart 4: ...while US Treasuries at all-time low vs China gov't bonds
US Treasuries vs China government bonds relative etums



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

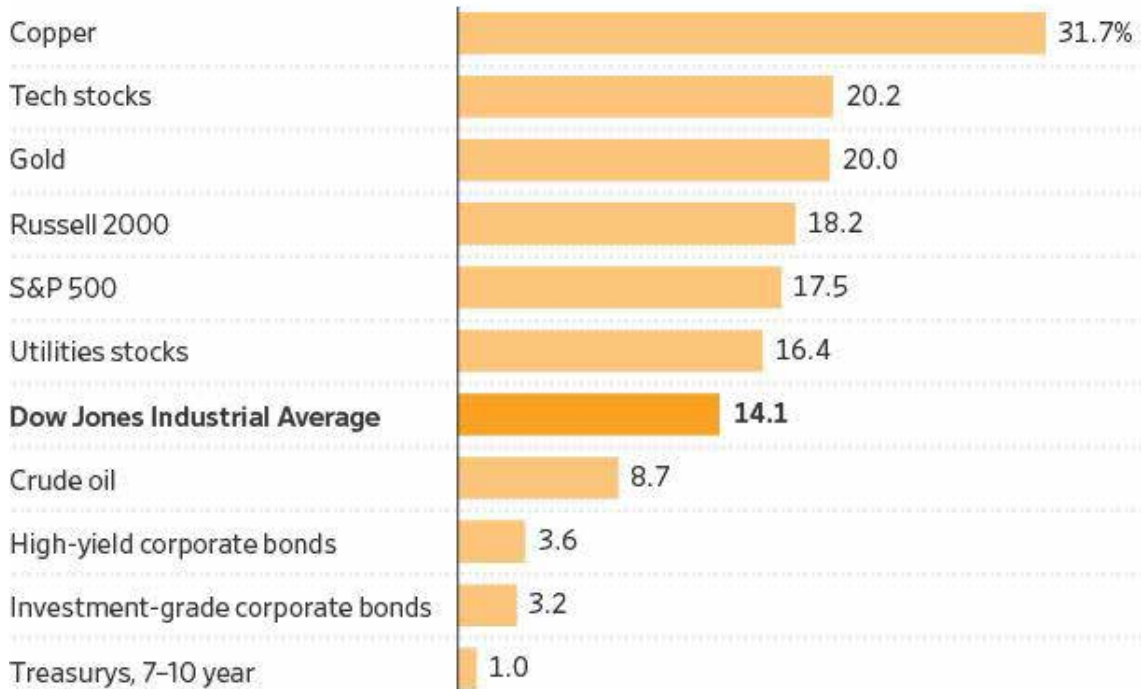
BoFA GLOBAL RESEARCH

為什麼銅市場會火熱？目前市場短缺

銅價已升至每磅 5.08 美元的新高，今年迄今上漲 30%。先前的歷史高點 5.03 美元發生在 2022 年 3 月，當時通膨率在 40 年來迅速上升。在過去 3 個月中，銅價上漲了 35%，加劇了額外的通膨壓力。在 2 年內，銅價飆升了 ~55%。從歷史上看，銅價上漲與美國通膨 CPI 之間存在高度相關性。有更多證據顯示通膨正在上升。美國銅價已飆升至創紀錄的溢價，高於倫敦的全球基準。大幅上漲是由投機者擠出了那些認為美國市場溢價會下降的交易者所推動的。

投資者很少有這麼好的機會，從房屋到股票和加密貨幣的價格都在飆升。

Change in asset value, past six months





TACO HEIDINGA
Global Strategic Advisor

歐洲最佳與最差房地產市場：2024 年投資方向？

租金收益率，即租賃房產的年回報率，對房地產投資者至關重要。收益率越高，回報越好。居外網 IQI 研究了哪些歐洲國家提供最佳回報，哪些國家提供最低回報。

關於房地產投資，租金收益率（租賃房產的年回報率）是關鍵指標。

更高的租金收益率表明投資回報率更高，這對任何精明的投資者來說都至關重要。

為了說明這一點，讓我們分解一下這些數字：以 50 萬歐元的價格購買房產，每月租金為 2,000 歐元（或每年 24,000 歐元），年總租金收益率為 4.8%。扣除稅金和其他行政費用後，淨收益率會更低。

以 Tan 先生為例，他是一位精明的投資者，旨在最大限度地提高他在歐洲房地產市場的租金收入。他的主要挑戰是確定最佳投資地點。

為了幫助他做出決定，讓我們深入研究截至 2024 年第一季的最新數據，以發現哪些歐洲國家和城市提供最佳和最差的房地產租金收益

歐洲租金收益率排名前十的國家

拉脫維亞、愛爾蘭和義大利位居榜首，平均租金收益率非常強勁，這對 Maria 這樣的投資者來說意味著絕佳的機會。拉脫維亞的租金收益率為 8.06%，是歐洲最高的國家。

如果目前的租金收益率保持穩定，拉脫維亞需要大約 12 年的租金收入才能收回最初的房地產投資。在愛爾蘭和義大利，所需的時間分別為 13 年和 14 年。

1. 拉脫維亞 – 8.06%
2. 愛爾蘭 – 7.85%
3. 義大利 – 7.38%
4. 羅馬尼亞 – 6.63%
5. 立陶宛 – 6.44%
6. 土耳其 – 6.36%
7. 英國 – 6.21%
8. 西班牙 – 6.17%
9. 北馬其頓 – 6.00%
10. 黑山 – 5.95%

租金收益率最差的 10 個歐洲國家

盧森堡的收益率最低，僅 2.67%，是房地產租金收入最不具吸引力的國家。

在盧森堡，一間兩房公寓的平均購買價格為 120 萬歐元。然而，平均月租金為 2,800 歐元，這項投資的總租金回報率僅為 2.7%。

在盧森堡，假設收益率不變，瑪麗亞平均需要 37 年才能透過租金償還她最初的房屋投資。瑞士緊隨其後，需要 33 年才能收支平衡。

旨在實現回報最大化的房地產投資者可能希望避開這些市場。

1. 盧森堡 – 2.67%
2. 瑞士 – 3.05%
3. 奧地利 – 3.59%
4. 馬耳他 – 3.66%
5. 德國 – 3.74%
6. 挪威 – 3.79%
7. 捷克共和國 – 3.95%
8. 丹麥 – 4.16%
9. 比利時 – 4.20%
10. 芬蘭 – 4.24%

免責聲明：此資訊不構成財務建議；請自行查詢以確保其內容適合您的具體情況。我們是個資訊平台，旨在提供專家的最佳指南、提示和建議。如果您過度依賴此頁面的信息，風險則由您自行承擔。



DAN CRACEA

Head of IQI Bali

歡迎閱讀 IQI Unreal Bali 電子報的第一期，它現已成為 Juwai IQI 家族的驕傲一員！本月，我們將重點介紹巴厘島最新房地產報告中的關鍵見解和趨勢，旨在幫助您在熱帶氛圍中做出明智的投資決策。

在開始之前，我們要向 REID 的朋友致謝，感謝他們提供寶貴的數據和見解。感謝 REID 成為幕後的資料奇才！

免責聲明：雖然我們力求準確，但此資訊僅供參考，可能並非 100% 準確。請將其用作指南，並記住，即使是數據也可能有糟糕的一天！

• 市場概覽

2024 年第一季度，峇里島房地產市場活躍。一房房產佔了租賃供應的 54%，平均每日房價 (ADR) 穩定在 197 美元。儘管入住率略有下降至 49.6%，但北庫塔 (Kerobokan 至 Canggu 及中間) 和孟威 (Pererenan 和 Seseh, 更重要的地區) 等地區分別以大量租賃供應和高 A DR 領先。這些見解顯示對租賃物業的需求穩定，尤其是在位置優越的地區。

• 價格和供應動態

建商報告強調，市場中位數價格每平方公尺 (SQM) 從 1,888 美元降至 1,850 美元。同時，中位租賃建築面積比率 (FSR) 上升至 83%，顯示人們傾向於購買更寬敞的房產。南巴東 (即烏魯瓦圖、賓金、努薩杜瓦) 的每平方米掛牌價與售出價之間的差異很小，為 2%，反映出市場平衡，房產價值與買家預期緊密相關。

• 賣家觀點

2024 年第一季的清盤率上升至 13.3%，中位數折扣率波動至 -10.8%。兩房房產的供應量增加了 37%，超過了三房房產。價格分佈仍集中在 10 萬美元至 50 萬美元之間。這表明中檔房產市場強勁，由尋求經濟實惠但高品質投資的本地和國際買家推動。

• 買家見解

買家報告顯示，掛牌中位數上漲至 36 萬美元，售價中位數穩定在 32.1 萬美元。租賃物業繼續佔據市場主導地位，儘管永久產權物業正在獲得關注。北庫塔和孟格威保持了供應主導地位，而南巴東則獲得了市場份額，這為精明的投資者提供了多樣化的機會。

• 投資機會

峇里島的房地產市場提供了黃金機會，因為旅遊業蓬勃發展、基礎設施項目正在進行中，而且對豪華房產的需求不斷增長。像 Canggu、Ubud、Seminyak 和 Uluwatu 這樣的更重要的地區是理想的選擇。憑藉超過 10 年的經驗，我發現峇里島管理良好的出租物業每年可產生 10% 的平均淨回報。(8% - 12%，取決於規模和位置)。雖然一些代理商或開發商宣傳的回報甚至更高，但要實現這些回報需要精心管理，而且很可能只有內部人員，全天候工作。





峇里島

DAN CRACEA
Head of IQI Bali

為什麼選擇峇裡島？

旅遊業成長：預計 2024 年將成長 12%，從而刺激租賃需求。

房地產升值：房地產價格年增 8%。

高租金收益率：平均為 6-10%，取決於地點、房產類型、管理和行銷團隊

衷心的訊息

在 IQI Unreal Bali，我們努力推廣尊重和保護峇裡島文化和建築的優質房源。雖然我們目前的房源很廣泛，但我們的目標是擺脫高密度、小型和缺乏靈感的項目。在 Juwai IQI 及其廣泛網絡的幫助下，我們的目標是為市場帶來優質產品，並推動島上更好的開發實踐。我們提供的每個房產都經過精心挑選，不僅因為其投資潛力，還因為其符合巴厘島的美麗和傳統。我們相信，保護這種文化可以豐富生活體驗，並讓人們對這個迷人的島嶼產生歸屬感。

準備好進行明智的投資了嗎？

與我們的團隊聯繫，獲取個人化建議和巴厘島獨家房源。敬請期待我們的下一期，其中包含更多見解和機會！

如需更多信息，請聯繫 IQI Unreal Bali，郵箱為 dani@teamiqi.com





越南

DUSTIN TRUNG NGUYEN

Country Head of Vietnam

根據越南計畫投資部的數據，2024 年前五個月，越南房地產業吸引了 19.8 億美元的外國直接投資 (FDI)，比去年同期成長 70%。這使其成為繼製造業之後第二大 FDI 接收國，製造業獲得了 74.3 億美元。總 FDI 達到 110 億美元，新加坡以 32.5 億美元領先。

根據越南計畫投資部的數據，2024 年前五個月，19.8 億美元的外國直接投資 (FDI) 流入該國房地產行業，比去年增長 70%。流入量僅次於製造業，製造業獲得了 74.3 億美元。

在過去五個月中，越南的 FDI 總額為 110 億美元，年增 2%。來自 78 個國家的投資，其中新加坡投資額最高，為 32.5 億美元，其次是香港、日本、中國和韓國。這五家公司合計佔外商直接投資流入量的 74%。

越南房地產專業人士將投資激增歸因於幾個因素。其中包括有效控制通貨膨脹、利率下降與信貸擴張同時發生，以及對持續公共投資和基礎建設的樂觀態度。

房地產行業外商直接投資大幅增加也可能是投資者適應張美蘭女士涉嫌 125 億美元房地產腐敗醜聞後果的結果。該醜聞是越南歷史上最著名的金融詐欺案之一，隨著張美蘭女士於 2024 年 4 月 11 日因其作為主要策劃者而被判處死刑，該醜聞達到了頂峰。這一事件可能導致環境更加透明和規範，這對外國投資者更具吸引力。



DANTE AZARMI
Head of Business Development

選擇投資房產前的 10 個重要考量：深入探討

恭喜您踏出了房地產投資的第一步！在您一頭栽進那份看似完美的房源之前，讓我們先來探討一下 10 個可能對您的成功產生重大影響的關鍵因素：

- 1. 位置、位置、位置（還有一點位置）：**這個口號並非誇大其詞。一個擁有優質學校、充足便利設施、低犯罪率和便捷交通的理想位置，可以吸引願意支付高額租金的優質租戶。不要只看美觀，也要研究社區未來的發展計畫。是否有新的公園或商業區即將完工？這些因素會顯著影響房產價值的增值。
- 2. 成為數字計算者：**暫時忘掉情緒。這是一個商業決策。潛在的租金收入、空置率、房產稅、保險費用、維護需求和抵押貸款支付都必須仔細考慮。使用財務建模工具或電子表格來真實地描繪房產的現金流。請記住，正現金流是成功投資的黃金法則。
- 3. 了解您的投資目標：**您是透過長期租賃（買入並持有）尋求穩定可靠的收入？還是專注於透過快速翻新和轉售（修復和翻新）來實現利潤最大化？您的目標會直接影響您優先考慮的房產類型、地點策略和裝修需求。例如，位於發展中地區的待修房屋可能非常適合翻新和轉手，而位於穩定社區的交鑰匙房產則更適合買入並持有的策略。
- 4. 市場分析 – 不要盲目行動：**不要被單一的房源所欺騙：研究當前市場趨勢、當地租金以及目標區域的未來發展計畫。了解市場動態可讓您識別具有高成長潛力的低估房產。與當地房地產經紀人交談，研究市場報告，並考慮使用線上房地產投資資源。
- 5. 房產狀況：透過表面看問題：**迷人的待修房屋可以提供不錯的交易，但大規模維修會耗盡您的預算並大大延遲租戶入住。考慮必要維修的成本、潛在的鉛減排或石棉清除以及任何法規合規問題。考慮聘請合格的檢查員來發現可能將您的投資變成無底洞的隱藏問題。
- 6. 誰是您的理想租戶？量身訂做您的方法：**想像您的完美租戶。年輕的專業人士、有孩子的家庭還是學生？了解他們的需求有助於您鎖定正確的房產類型（獨棟住宅、帶便利設施的公寓）和位置（靠近學校或公共交通工具）。研究目標族群的租賃趨勢，確保您的房產提供他們重視的功能。
- 7. 管理考量：親力親為還是袖手旁觀？**您會成為親力親為的房東，親自管理維修和租戶關係嗎？還是會將此事外包給物業管理公司？如果您選擇後者，請考慮管理費，並確保房產易於維修和維護，以最大限度地減少租戶幹擾。
- 8. 退出策略：規劃未來：**您最終將如何從投資中套現？考慮出售房產以獲取利潤、再融資並持有以獲得長期收入。規劃您的初始退出策略可確保您的投資與您的長期財務目標保持一致。
- 9. 法律與稅務影響：不要措手不及：**研究當地有關租賃、房東-房客法律以及房地產投資潛在稅收優惠（如折舊扣除）的法令。諮詢合格的會計師和律師，確保您了解成為房東的所有法律和稅務義務。
- 10. 為意外情況做預算：**生活中總會發生意外：雖然精心規劃至關重要，但不可預見的情況可能會出現。預算中應包括正常磨損和房客空置期以外的潛在維修。擁有財務緩衝可確保您的投資在發生意外事件時仍能獲利。

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

儘管面臨經濟逆風和惡性通貨膨脹，土耳其的房地產市場在 2023 年表現強勁——這種勢頭將持續到 2024 年下半年。

除了土耳其房地產令人印象深刻的名目價格上漲之外，還有一個更令人興奮和更吸引投資者的故事。

從表面上看，土耳其的房價在 2023 年飆升。

根據土耳其中央銀行 (CBRT) 的數據，2023 年 10 月，全國房價年增 86.46%，平均達到每平方公尺 30,036 土耳其里拉（約 998 美元）。

在此之前，土耳其的房地產價值年度漲幅令人瞠目結舌：

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

然而，如果考慮到土耳其的通貨膨脹率（2023 年 12 月高達 64.8%），實際房價成長則大不相同。

經通膨調整後，2023 年 10 月土耳其房地產價格年增 12.4%，漲幅較為溫和——這項調整後的成長反映在土耳其的主要房地產市場：

- **伊斯坦堡** - 土耳其最大的城市和最昂貴的市場，名目價格上漲 66.7%，但實際價格較去年同期僅上漲 3.3%
- **安卡拉** - 名目價格飆漲 94.3%，而實際價格上漲 20.4%
- **伊茲密爾** - 名目價格飆漲 77.2%，但實際升值幅度僅 9.8%

2023 年 10 月，新建房屋價格的實際成長率略高於現有庫存實際價格成長率 18.4%，而現有庫存實際價格成長率為 15.8%。

隨著惡性通貨膨脹的影響消除，很明顯土耳其的房地產市場正在經歷實際且有利可圖的成長，但速度卻溫和得多。





YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

2024 年 4 月，多倫多、溫哥華和魁北克的房地產市場呈現不同的趨勢。GTA 的銷售量減少，但新房源增加，這表明買家有更多選擇。同時，溫哥華的房價略有上漲，房源數量顯著增加。這些變化凸顯了加拿大主要城市房地產市場的不同情況。

多倫多

- ◆ Greater Toronto Area (GTA) REALTORS®稱，2024 年 4 月，多倫多地區房地產委員會 (TRREB) MLS® 系統共售出 7,114 套房屋，較 2023 年 4 月下降 5%。同期新房源數量增加了 47.2%。經季節性調整後的月銷售量小幅下降，而新房源數量與 3 月相比有所增加。
- ◆ MLS® 房價指數 (HPI) 綜合基準年減不到 1%。平均售價上漲 0.3% 至 1,156,167 美元。經季節性調整後的月季來看，MLS® HPI 綜合指數上漲 0.4%，平均售價較 3 月上漲 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	-8.5%	-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%

溫哥華

- ◆ 目前，大溫哥華地區所有住宅物業的 MLS® 房價指數綜合基準價格為 1,205,800 加幣。這比 2023 年 4 月成長了 2.8%，比 2024 年 3 月成長了 0.8%。
- ◆ 目前大溫哥華地區 MLS® 系統上掛牌出售的房產總數為 12,491 套，比 2023 年 4 月 (8,790 套) 增加了 42.1%。這比 10 年的季節性平均值 (10,704 套) 高出 16.7%。
- ◆ 大溫哥華房地產經紀人協會 (GVR)2 報告稱，2024 年 4 月該地區住宅銷售總量為 2,831 套，較 2023 年 4 月的 2,741 套增長 3.3%。這比 10 年季節性平均值 (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

沙烏地阿拉伯的房地產行業正在經歷顯著成長。這種成長歸因於多種因素的融合，為投資者和開發商創造了絕佳的機會。

需求不斷上升

住房需求不斷上升。越來越多的外籍人士，尤其是那些想要現代公寓的人，正在移居沙烏地阿拉伯。政府為金融現代化所做的努力使沙烏地阿拉伯公民更容易擁有住房。

新法律

沙烏地阿拉伯政府也通過了 18 多項新法律來推動市場發展。他們讓事情運作得更順暢，確保一切都透明誠實，並建立一個強大的房地產環境。這符合他們實現經濟多元化的 2030 願景計劃，房地產被視為減少對石油業依賴的關鍵因素。

國家住宅公司

國家住房公司 (NHC) 正在採取措施確保市場的長期成功。他們最近舉辦了一個論壇，以聯繫行業專業人士並建立可靠的建築材料供應鏈。NHC 也與一家中國公司合作，創建一個特定的建築材料中心。

貸款金額創紀錄

沙烏地阿拉伯的銀行也看到貸款申請激增，2024 年 3 月的貸款金額創下 7,115 億美元的紀錄。這些資金大部分用於房地產和規模大得多的公司專案。這種輕鬆的融資方式使開發商能夠承接新項目，進一步推動市場成長。

根據 MORTOR Intelligence 的一項研究，沙烏地阿拉伯的房地產市場前景光明，預計到 2029 年每年的成長率為 8%。這一成長是由政府支持、易於獲得的融資和強勁的潛在需求所推動的。因此，無論您是尋找好交易的投資者還是希望利用蓬勃發展的市場的開發商，沙烏地阿拉伯的房地產行業都具有吸引力。





杜拜



HAROON ANWAR

Head of Global Wealth Management

投資杜拜期房，其受歡迎程度和不斷增長的需求

隨著人們對杜拜房地產的興趣日益濃厚，為應對需求增長，每年推出的新建築項目數量也在增加，目前已有 100 多個項目計劃於今年交付。到今年年底，預計交付的單位總數將達到約 65,000 套，超過去年的數量。

隨著房地產需求的增強，到 2024 年，第一季將有超過 35,000 筆銷售交易，價值 240 億美元，交易量年增 20%，價值年增 24%。

新單位的熱門地區是 Meydan One、Al Furjan、Business Bay 和 Jumeirah Village Circle (JVC)，其中超過三分之二的公寓和其餘的別墅。

政府房地產監管機構的作用

杜拜土地局 (DLD) 是杜拜政府的一個機構，負責註冊、組織和促進杜拜的房地產投資。它負責註冊和監管迪拜的房地產交易。它負責監督與土地和房地產相關的各種職能，包括銷售和購買、租賃、抵押和其他與房地產相關的協議。土地局為房地產行業提供法規和標準，管理杜拜房地產註冊受託人，並向公眾提供各種服務，包括房地產估價、註冊和所有權證書。

在 DLD 對杜拜房地產行業的全面管理和監管下，房地產監管機構 (RERA) 是一個專門的監管機構，負責監督杜拜開發商、經紀人和其他房地產專業人士的活動。它負責確保遵守與房地產交易相關的法規並保護買賣雙方的權利。RERA 為房地產行業制定指導方針和標準，管理杜拜經紀人登記冊，並處理與房地產交易相關的投訴和爭議。

DLD 確保交易的完整性，而 RERA 則管理法規、解決糾紛、監督外國投資，並為經紀人和開發商頒發許可證。RERA 也監督外國投資、監控廣告和為行業參與者頒發許可證。最近，制定了三經紀人規則，限制賣家最多只能與三名經紀人掛牌出售房產，以減少重複並提高市場效率。

在投資期房房地產之前評估開發商

迪拜房地產投資者感到安心，因為建設受到監管機構的密切關注。投資者在投資期房房地產時需要了解的關鍵問題：

在簽署期房單位買賣協議之前，買家應向 DLD 和 RERA 查詢開發商的業績和信譽。最好查看 DLD 網站 (www.dubailand.gov.ae) 以驗證以下內容：

1. 房地產項目是否在 RERA 註冊？
2. 該項目是否有託管帳戶？託管帳號及託管帳號代理人姓名是多少？
3. 該專案的完成百分比是多少，預計完成日期是多少？
4. 開發商是否在 RERA 註冊？開發商是否在開發土地上，或業主和開發商之間是否有開發協議？
5. 開發商是否擁有 DLD 所需的許可和批准，以及 RERA 是否會出售相關項目的計畫單位。

投資者應盡最大努力評估開發商的資格，並做出合理的努力來查看他們按時交付專案並符合承諾品質的記錄。在下一篇文章中，我們將介紹杜拜的領先開發商。

擁有專業銷售團隊的優秀房地產代理機構可以幫助您應對國際市場投資的複雜性。請聯絡我們的團隊以取得指導、建議和銷售。





MUHAZROL MUHAMAD
GVP, Head of Bumiputra Segment

馬來西亞永續綠建築的興起

近年來，馬來西亞已顯著轉向永續和綠色建築實踐。這一趨勢是由人們對環境問題的認識不斷提高、政府舉措以及消費者對環保生活空間的需求所推動的。本文深入探討了推動綠色建築興起的因素及其對房地產市場的影響。

綠色建築旨在透過有效利用能源、水和其他資源來減少對整體環境和人類健康的影響。它們旨在透過更好的通風、自然採光和無毒材料來提高室內環境品質。

政府措施和認證

馬來西亞政府一直積極推動永續發展。其中一項重要措施是 2009 年推出的綠建築指數 (GBI)。GBI 為符合能源效率、室內環境品質、永續場地規劃、材料和資源使用、水效率和創新標準的建築提供認證。截至 2023 年，馬來西亞已有 600 多棟建築獲得 GBI 認證，彰顯了對永續發展日益增長的承諾。

市場需求與消費者意識

消費者對環境議題和綠建築好處的認識有所提高。房地產和住房開發商協會 (REHDA) 在 2022 年進行的一項調查顯示，70% 的城市購房者在選擇房產時優先考慮永續性。消費者偏好的這種轉變鼓勵開發商將綠色功能融入他們的專案中。

綠建築的好處

- **能源效率**
 - 綠建築使用節能系統和電器，減少電力消耗和水電費。例如，獲得 GBI 認證的建築物已被證明可將能源使用量減少高達 30%。太陽能電池板、節能照明和智慧家庭系統是正在採用的一些技術。
- **節水**
 - 這些建築採用節水裝置、雨水收集系統和高效灌溉技術，以最大限度地減少用水量。研究表明，綠建築可以減少約 20-30% 的用水量。
- **改善室內空氣品質**
 - 使用低 VOC (揮發性有機化合物) 材料和更好的通風系統可改善室內空氣品質，有助於居住者的健康和幸福。改善空氣品質可以減少呼吸道和其他健康問題，從而提高生活品質。
- **提高房產價值**
 - 獲得綠色認證的房產往往具有更高的市場價值和更好的轉售前景。它們吸引了有環保意識的買家，他們願意為永續性特徵支付溢價。房地產市場分析師表示，獲得綠色認證的建築可以收取高達 10-15% 的價格溢價。





MUHAZROL MUHAMAD

GVP, Head of Bumiputra Segment

馬來西亞著名的綠建築項目

馬來西亞有幾個著名的綠色建築項目為永續建築樹立了標竿：

- **Menara Etiqa (吉隆坡)**
 - 一棟獲得 GBI 金牌認證的商業建築，採用節能 HVAC 系統、LED 照明和雨水收集系統。該建築已成功將能耗降低了 25%，用水量降低了 20%。
- **G Tower (吉隆坡)**
 - 它是馬來西亞首批綠建築之一，提供一系列永續功能，包括節能空調、節水裝置和綠色屋頂。G Tower 的綠色措施已節省了約 30% 的能源。
- **The Rainz (Bukit Jalil)**
 - 此住宅專案已獲得 GBI 認證設計評估。它採用節能裝置、自然通風和照明的策略性開放空間以及先進的雨水收集系統。
- **The Leafz (Sungai Besi)**
 - 此開發案採用低 VOC 材料、節水裝置和有助於調節溫度和濕度的屋頂花園
- **Expressionz Professional Suites (Jalan Tun Razak)**
 - 此開發案已獲得 GBI 認證，採用先進的節能系統、低 VOC 材料以及最佳化的自然採光和通風。

未來展望

馬來西亞的綠色建築趨勢預計將繼續增長。隨著城市化進程的加快和永續發展的需求，綠色建築實踐很可能成為建築業的標準。政府對環境永續性的承諾和不斷增長的消費者需求將推動綠色技術的進一步創新和投資。到 2030 年，預計馬來西亞將多達 50% 的新建築融入綠色元素。

總結

永續綠建築的興起標誌著馬來西亞房地產格局的重大轉變。透過採用環保建築實踐，該行業不僅為環境保護做出了貢獻，而且還滿足了消費者不斷變化的需求。隨著對綠色建築的認識和需求不斷增長，馬來西亞有望成為該地區永續發展的領導者。





EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

2024 年第一季度，菲律賓經濟成長 5.7%，高於 2023 年第四季的 5.5%，但低於一年前的 6.4%。儘管如此，該國仍是東南亞成長最快的經濟體。

2024 年第一季度，菲律賓經濟擴張速度略有放緩。然而，分析師仍預測該國將在今年剩餘時間內更快反彈，並將繼續成為今年該地區成長最快的經濟體之一。該國繼續受益於穩定的個人消費和來自在國外工作的菲律賓人的穩定流入。菲律賓擁有人口結構的最佳點，即有更大比例的人口在工作並積極為經濟做出貢獻。這也確保了該國對外包公司（辦公空間的主要佔用者）仍然具有吸引力，並且該國的住宅和零售業分別存在新興或主導的需求驅動因素。

辦公大樓領域

由於新增供應、因未續約和知名租戶調整規模而導致的空間交出，馬尼拉大都會辦公大樓空置率繼續保持在 20% 的水平。2024 年第一季的淨吸收量與去年同期相比成長了兩倍。高力國際指出，傳統和外包租戶仍然是穩定的區域需求驅動因素。同時，隨著外包公司繼續開設店鋪並擴大業務範圍，農村地區的交易量較去年同期表現更好。

零售業

業主正在積極翻新和升級其可出租的零售空間，以吸引更多消費者。菲律賓和外國品牌繼續佔據商場空間，一些零售商甚至重返馬尼拉零售業，在獨立商場和交通導向購物中心開設商店。儘管報復性消費的影響正在消退，但業主和零售商仍希望維持客流量和消費者支出，因此馬尼拉大都會各地都可以看到翻新和整體商場重建的現象。

住宅業

馬尼拉大都會預售公寓市場持續出現不溫不火的推出與吸收。我們將其歸因於抵押貸款利率上升和剩餘庫存壽命延長。高力國際預計今年將有大量新公寓單位交付，這可能會增加二級市場的空置率。

鑑於馬尼拉大都會預售市場不溫不火，重要的開發商已積極向馬尼拉大都會以外擴張。房地產公司正在積極儲備土地，並在首都地區以外的主要發展中心開發廣闊的總體規劃社區。





SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

隨著本月開始的房地產刺激措施吸收舊庫存，大曼谷地區新住宅供應價格指數應在 2024 年第二季繼續上漲。

政府針對售價 700 萬泰銖或以下住宅物業的新刺激措施應增加住房需求。

未售出的單位被吸收後，開發商將以更高的成本推出新供應，從而導致下半年價格指數上漲。

2024 年第一季大曼谷地區可供出售的新低層住宅和公寓價格指數分別較去年同期上漲 2.5% 和 0.2%，至 131.5 和 155.0。低層住宅指數連續第五個季度上漲，而公寓指數從 2023 年第四季的 154.3 回升，此前在第三季為 155.0，在 2023 年第二季為 155.1。

依類別和地點劃分，物價指數較去年同期漲幅最大的是三個鄰近省份——暖武里府、巴吞他尼府和北欖府的獨立式住宅，漲幅為 3.9%，至 134.5。

自 2022 年第二季以來，這已連續七個季度上漲。

2022-23 年推出的項目中，漲幅尤為明顯，原因是建築材料價格上漲導致成本上升。

獨立式住宅漲幅最大的地區是北欖府的邦帕利-邦博-邦索通地區，單價在 5,010-750 萬泰銖之間。

其次是巴吞他尼府的 Lam Luk Ka、Khlong Luang、Thanyaburi 和 Nong Sua 地區，價格在 301-500 萬泰銖之間，其次是巴吞他尼府的 Muang、Lat Lum Kaew 和 Sam Kok 地區，價格超過 1000 萬泰銖。

這些省份聯排別墅價格指數的年增率高於獨立式住宅的漲幅，上漲 4.1% 至 133.8，從 2023 年第三季的年減中恢復過來。

連棟別墅類別漲幅最大的地區是 Bang Phli-Bang Bo-Bang Sao Thong，單位價格在 201-300 萬泰銖之間，其次是 Lam Luk Ka-Khlong Luang-Thanyaburi-Nong Sua，價格也在同一範圍內。

公寓物價指數與低層住宅物價指數走勢類似，年漲幅最大的是鄰近的 Samut Prakan 和 Nonthaburi 省，漲幅達 1.2%，至 143.2。

公寓價格漲幅最大的地區是 Nonthaburi 的 Muang 和 Pak Kret 區，價格在 201-300 萬泰銖之間，其次是 Bang Phli-Bang Bo-Bang Sao Thong，單價在 150-200 萬泰銖之間。

在曼谷，公寓價格指數年增 0.01%，至 157.7，其中 Huai Khwang-Chatuchak-Din Daeng 地區的漲幅最大，單價在 301-500 萬泰銖之間。





印度

MANU BHASIN Country Head of India

IQI India 走在定義空間的前沿

根據 Knight Frank India 的報告，孟買市隸屬於孟買市政公司 (BMC) 管轄，預計 2024 年 5 月的房地產登記量將超過 11,802 套，為 2024 年 5 月的國庫增加超過 1,010 億盧比。與去年同期相比，房地產登記量年增 20%，房地產登記收入預計將年增 21%。

根據報告，購屋者對孟買的持續信心保持了房地產銷售的勢頭，導致孟買的房地產登記量在今年前五個月持續超過 10,000 套。此外，自 2023 年 8 月以來，市場連續 10 個月的註冊量年增。在 2024 年 5 月註冊的所有房產中，住宅單位佔 80%。

根據 Knight Frank India 的報告，今年前五個月註冊的房產總數為 60,622 套，比 2023 年同期增加 16%，當時註冊了 52,173 套房產。這一上升趨勢證實了該市房地產註冊量持續上升的趨勢，尤其是高價值房產，高達 50% 的註冊住宅房產價格在 1 千萬盧比以上。此外，2024 年 5 月註冊的房產中近 21% 的價格超過 2 千萬盧比。

面積不超過 1,000 平方英尺的房產繼續在註冊量中領先。

2024 年 5 月，面積在 500 平方英尺至 1,000 平方英尺之間的公寓註冊量明顯增加，佔所有房地產註冊量的 51%。相比之下，面積在 500 平方英尺以下的公寓註冊量佔 33%。面積在 1,000 平方英尺及以上的公寓僅佔總註冊量的 15%，自 2024 年 2 月以來一直保持現狀。





新加坡



RAYMOND KHOO

Vice President at OrangeTee and Tie

過去七個月，新屋銷售量波動較大，自2023年10月以來，每月交替出現上漲和下跌的趨勢。具體而言，在有大型專案推出的月份，銷售量激增，而在隨後的一個月，由於沒有大型專案推出，銷售量下降。

這一趨勢在上個月持續，新房銷售在前一個月激增後出現下滑。根據市區重建局 (URA) 的數據，由於缺乏重大項目推出，新房銷售從 2024 年 3 月的 718 套下降到 2024 年 4 月的 301 套，下降了 58.1%。與去年同期相比，上個月的新房銷售量從 2023 年 4 月的 890 套下降了 66.2%。趨勢表明，重大項目的推出對新房銷售量有顯著影響。因此，買家不要將銷售量的增加或減少解讀為市場情緒的反映，這一點至關重要。

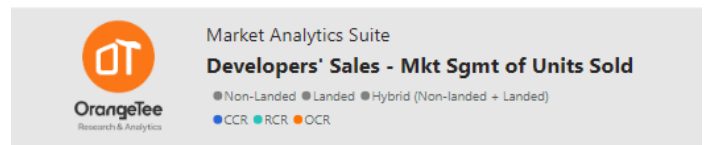
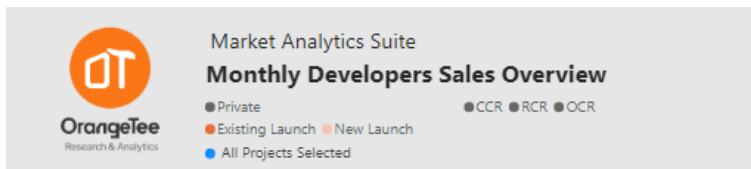
4 月有三個新項目推出——142 個單位的 The Hill @ One North、59 個單位的 The Hillshore 和 14 個單位的豪華開發項目 32 Gilstead。上個月最暢銷的項目是 The Botany at Dairy Farm、The Hill @ One North、Hillhaven、Pinetree Hill、Lentor Hills Residences、Lentor Mansion 和 Hillock Green。

上個月的交易（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

貢布國際旅遊港修復工程及柬韓友誼橋建設工程

柬埔寨王國一家本地公司已獲得500萬至1000萬美元的投資，用於在2022年建成後重新開放貢布國際旅遊港。

公共工程和交通部長彭波尼亞閣下在接受採訪時表示。柬埔寨王國政府發言人彭博納表示，「...為確保貢布國際旅遊港安全、永續，所有船隻順利通航，柬埔寨王國政府將選擇一家港口營運商簽署公私合作（PPP）協議，要求港口運營商履行一些必要的義務，如挖掘、抽水、拓寬航道、更詳細地研究航行技術、安裝導航設備，以及對港口安全基礎設施進行投資，以確保貢布國際旅遊港成為符合國家和國際標準的全旅遊港口。

他補充說，上述公私合作協議可能在2024年第二季簽署，預計可在第三季初步開始運營，並在2024年底正式開放。

特別是，2024年5月7日，H.E.公共工程和交通部發言人 Phorn Rim 表示，修建連接夜市和 Areyksat 地區的柬韓友誼大橋計畫正處於先前選定的技術諮詢公司的選擇階段。

H.E. Phorn Rim 證實，在確定開工日期之前，還有其他階段的程序，但無法確定具體時間。柬韓友誼大橋由韓國貸款資助，並於2022年12月9日簽署了近2.46億美元的合約。

H.E.韓國駐柬埔寨王國特命全權大使樸正旭近日表示，柬韓友誼大橋建設計畫預計2025年初動工。根據柬韓友誼大橋計畫，將興建兩條線路，第一條線路橫跨洞裡薩湖，連接夜市前至水淨華，第二條線路橫跨湄公河，連接水淨華至阿雷克薩地區。

柬韓兩國政府希望柬韓友誼大橋為柬埔寨發展做出貢獻，成為柬韓友誼的象徵。兩國將持續擴大合作，吸引韓國企業來柬投資，拓展各領域合作，兩國強而有力的合作將為東協地區和湄公河地區的和平、穩定與發展做出貢獻。





TACO HEINDINGA Global Strategic Advisor

2024 年房地產市場展望

2024 年葡萄牙的房地產市場蓬勃發展，專家預測投資金額將比 2023 年成長 15%。這些預期源自於葡萄牙的政治穩定、作為旅遊目的地的吸引力不斷增長以及基礎設施的持續發展。

永續生活是一種新興趨勢，新開發項目專注於綠色空間和節能設計。投資者也將目光投向了傳統模式之外，考慮學生住房、老年生活和共同工作空間。

熱點

里斯本是熱點，它以其充滿活力的文化、戰略位置和蓬勃發展的科技領域吸引投資者。然而，不斷上漲的房價引發了人們對可及性的擔憂，尤其是對於首次購屋者而言。政府正在實施法規以確保市場平衡，包括可能限制外國所有權和加強對租賃市場的控制。

租賃市場

租賃市場強勁，尤其是在里斯本，外籍人士、學生和數位遊牧者的需求很高。投資者透過在中心位置或附近的大學提供帶家具的公寓來應對市場。短期租賃的興起帶來了高收益，但這些是平衡旅遊業和住宅需求的必要法規。

黃金簽證計劃

該國最近結束了黃金簽證計劃。相反，他們透過 D2 簽證鼓勵創業，以實現經濟多元化。投資者正在適應，優先考慮符合更嚴格政府環境標準的環保房產。這種向永續發展的轉變正在長期塑造葡萄牙的房地產市場。

葡萄牙的房地產市場為能夠適應不斷變化的環境的投資者提供了絕佳的機會。這意味著了解新法規、考慮負擔能力並優先考慮永續的做法。接受這些趨勢的投資者將有可能在這個充滿活力和前瞻性的市場中取得成功。



IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director of
 Irhamy Valuers International

馬來西亞辦公大樓市場可能反彈

過去幾年，辦公空間荒廢和遠距工作激增描繪了一幅辦公市場衰退的圖像。然而，國家房地產資訊中心 (NAPIC) 最近的一份報告暗示了潛在的轉變。目前有數百萬平方公尺的辦公空間正在興建中，馬來西亞的辦公市場是否有望迎來戲劇性的起飛？

辦公空間市場大幅成長，成長 2.4%，達到 2,490 萬平方公尺。這一激增歸因於 2023 年竣工的 13 座新建築，增加了近 40 萬平方米。這一趨勢沒有放緩的跡象，目前還有 125 萬平方米正在建設中（涉及 40 座建築），還有 95 萬平方米計劃用於未來開發（涉及 31 座建築）。有趣的是，吉隆坡在所有三個供應類別中都佔據市場主導地位。它貢獻了 41.1% 的現有辦公空間和 57.3% 的即將供應。

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 Hukun, 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 年辦公大樓市場共 28 棟辦公大樓，交易額達 16.3 億令吉。值得注意的是，其中 9 筆交易源自於前幾年達成的協議，這可能反映出 2021 年和 2022 年市場將更加活躍。2022 年和 2023 年，吉隆坡 W.P. 發生了大量辦公大樓交易，證明了吉隆坡的市場實力。

儘管最近人們對遠距工作存在擔憂，但 NAPIC 報告顯示，鑑於吉隆坡的建設正在進行且交易量可觀，馬來西亞辦公大樓市場可能復甦。雖然一些早期的協議可能會對 2023 年的數字有所貢獻，但大量在建空間表明將繼續增長。吉隆坡的主導凸顯了其在這次潛在復甦中的關鍵作用。當新建築進入市場時，較舊和過時的建築將被降級。租金和入住率將面臨壓力。看看不斷發展的混合工作模式和租戶需求如何影響這一市場軌跡將會很有趣。

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

馬來西亞新公寓平均售價近 60 萬令吉

根據IQI聯合創辦人兼集團執行長Kashif Ansari在《馬來西亞第一季住宅銷售市場報告》中發布的數據，馬來西亞新公寓的平均價格已上漲至582,887令吉。

這數字高於國家房地產資訊中心 (NAPIC) 2023年的平均房價，即467,144令吉。

今年第一季度，馬來西亞各地的平均二手房售價為521,614令吉，吉隆坡最高。

「吉隆坡是全國房價最貴的地方，這並不奇怪，」他告訴媒體。「馬來西亞全國二手房的平均價格為 521,614 令吉，吉隆坡為 801,557 令吉。新房的價格稍微便宜一些，平均價格為 708,462 令吉。廣告

「吉隆坡之後，二手房價格最高的三個州是砂拉越 (572,680 令吉)、沙巴 (526,510 令吉) 和柔佛 (447,727 令吉)。接下來三個新房價格最高的州是柔佛、沙巴和吉打。

「馬六甲是新房屋價格最低的州屬。馬六甲新房的平均價格為305,463 令吉。在馬六甲之後，購買新房最便宜的州屬是彭亨州 (338,690 令吉)、霹靂州 (343,028 令吉) 和吉蘭丹州 (352,9700令吉)。

IQI 報告是根據 2018 年以來馬來西亞二手房和新房市場 70,000 多套住宅銷售的分析。

如果您想要完整報告的副本，請透過 dave@juwaiiqi.com 與我聯繫。



IQI時刻

2024年居外IQI國際大會和2024年居外IQI盛典：好萊塢魅力之夜

兩場活動均於 2024 年 5 月 29 日和 30 日在馬來西亞國際貿易展覽中心 (MITEC) 盛大舉行!

這次活動匯集了世界各地的行業和技術專家、房地產經紀人和談判人員，進行論壇討論，分享他們的知識和經驗。

許多經紀人因其對房地產行業的傑出努力和貢獻而在大會上獲得認可。這些獎項證明了這些經紀人在工作中付出的辛勤工作和奉獻精神。

同時，2024 年居外IQI 節是一場充滿樂趣的好萊塢盛會，將身著好萊塢服裝和化妝的經紀人和工作人員聚集在一起，讓夜晚感覺像置身於好萊塢的世界，Kpop 組合Narin、Rock Zone 和我們自己的內部DJ 的精彩表演，居外IQI 獲得了才藝比賽、最佳著裝獎和幸運抽獎，以贏得紐約、西班牙和日本之旅。

這個節日讓每個人都放鬆下來，跳舞，享受自己。Juwai IQI 節是另一個向代理商頒發更多獎項以表彰他們全年的出色表現的機會。



IQI時刻



居外 IQI 歡迎 MDEC 為 2024 年國際大會開幕

數位出口主管 Gopi Ganesalingam 先生啟動了大會，其他會議探討了一系列重要主題，包括應用人工智慧和自動化、利用社交媒體、房地產行銷以及國際投資市場的趨勢。

房地產是當今馬來西亞最具吸引力的技術支援職業之一。自 2016 年以來，從事房地產和商業服務的人數增加了 17%，達到近 120 萬人。

EDGEPROP 和 PROPMALL 合作，為 IQI 房地產中介提供新的數據和行銷資源

IQI 宣布與 EdgeProp 和 Propmall 建立新的合作夥伴關係，在 2024 年居外 IQI 國際大會期間為馬來西亞的 IQI 代理商提供新的數據、地圖和行銷能力！

根據新的合作夥伴關係，馬來西亞的所有 IQI 代理商都可以存取 EdgeProp 的 EPIQ 地圖和房產數據平台，該平台包含超過 2000 萬個數據點。

結合 EPIQ 和 IQI 的專有數據和技術，將為 IQI 代理商和談判人員提供最強大的技術和數據工具。

至於 PropMall，IQI 代理商可以聘請其他代理商來推銷他們的房產。對於銷售代理商，PropMall 幫助他們發現最相關的購買清單，使他們能夠完成更多交易並增加佣金收入。透過與 EdgeProp 和 PropMall 合作，IQI 的房地產代理商將擁有更好的市場數據優勢！

我們真摯地感謝各大贊助商對 2024 年居外 IQI 國際大會的支持