

Juwai IQI



亮点

澳大利亚

2023年 CoreLogic 的全国房屋价值指数 (HVI) 增长了 8.1%，比 2022 年的 4.9% 的下降有了显著改善。

希腊

据预测，越南房地产市场将在 2024 年下半年有所改善。

越南

加拿大的房地产市场呈现出不同的动态，温哥华的价格略有下降。

马来西亚

霹靂州首个清真工业园和一项总开发价值 (GDV) 高达 10 亿令吉的工业计划即将展开。

泰国

约 140 万平方米的新办公空间预计将于 2024 年至 2026 年之间完工。



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%，但房屋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月上涨1.6%，比2022年12月上涨12.7%。单位租金也大幅上涨，月涨幅为3.6%，年涨幅为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涨的可能性，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。

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



希腊

NIKOS PRATIKAKIS

Country Head of Greece

希腊房地产发展势头依旧强劲

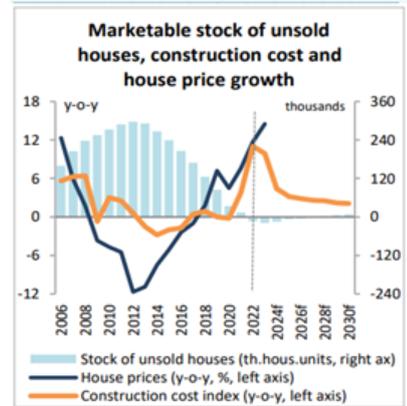
过去四年，希腊房地产市场的发展势头依然强劲，住宅房地产市场依然令人惊喜。自2018年第一季度以来，住宅投资的上升趋势增长强劲，2023年又是投资者获得稳健回报的一年。

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、不断增长的即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）。

The Greek housing market appears to not only have corrected for the excess supply overhang but to now be experiencing demand and cost led price pressures



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



Sources: ELSTAT, RoG, European Commission, ECB & NBG Economic Analysis

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。

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

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。

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

CREATIVE PLANNING

@CharlieBilello

Note: Closing Prices



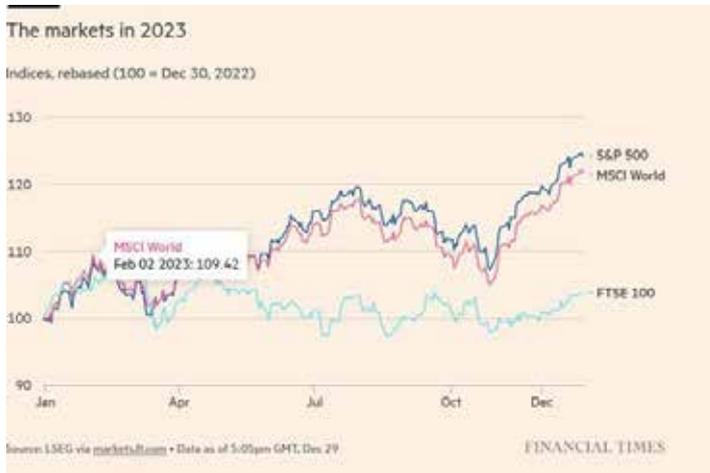
SHAN SAEED
Chief Economist

大宗商品的市场前景----稳定且拥有结构性

2023年全球大宗商品市场回报率

黑石集团的 Steve Schwarzman 表示，随着各国央行加息的力度减弱，交易量开始反弹，他的公司正盯着欧洲各地房地产的大量购买机会。这家私募股权投资巨头看好欧洲的数据中心、仓库和学生公寓交易。

Schwarzman说："交易业务并没有完全停滞，这些事情会重新开始。我认为我们更多地是在周期的那一侧，尽管这一年来有些沉闷"。



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年美联储降息展望

随着全球经济增长放缓，所有投资者都在期待美联储降息。QE5 在全球金融市场卷土重来。

美国联邦储备委员会预计2024年将降息三次。以下是市场定价：

- 24年3月：降息25个基点 (5.00-5.25%)
- 24年5月：降息25个基点 (4.75-5.00%)
- 24年6月：降息25个基点 (4.50-4.75%)
- 24年7月：降息25个基点 (4.25-4.50%)
- 24年9月：下调25个基点 (4.00-4.25%)
- 24年12月：下调25个基点 (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

房地产市场预计在2024年下半年内有所改善。

各大经理、专家和投资者预测，房地产市场将从2024年下半年开始好转，这主要得益于以下因素：房地产法律获得通过；利率下降，预期保持低位，为降低贷款利率留下空间；信心和流动性逐步改善，重点关注公寓方面；基础设施建设支持房地产市场复苏。

具体来说，在资金来源方面，贷款利率有望继续下降至低位。商业银行对购房者的优惠贷款政策有助于改善需求，增加流动性市场账户。此外，贷款利息的降低也有望减轻资金压力，从而恢复房地产投资者的经营活动。

此外，法律政策的难度有望被减少。

专家和投资者预计，由于缺乏新的供应，2024年市区和郊区省份的中等和经济适用公寓以及社会福利住房的流动性将有所改善。

情况有所改善，但住房需求增加；当贷款利率下降时，投资者又开始交易。

基础设施的发展有望帮助房地产市场的复苏。一些重大项目已同时实施，如2021-2025年的南北高速公路、龙成国际机场、胡志明市三号环路和河内四号环路。

这将解决越南目前的基础设施问题，并促进商业发展。高速公路项目将有助于提高经济区域之间的连通性，吸引更多的投资资本进入越南。



DANTE AZARMI
Head of Business Development

驾驭艺术和收藏品投资的世界：综合指南

艺术品和收藏品是投资领域的独特机会，融合了激情和潜在的经济收益。无论您是被古董珍品、邮票还是当代美术所吸引，了解各种类型、相关风险和潜在回报对于成功进入这个多元化市场至关重要。

探索收藏品的世界

收藏品包括许多物品，从永恒的古董到玩具、硬币、漫画书和邮票。这些物品的魅力在于它们的稀有性、受欢迎程度和整体状况。但是，必须区分正宗的收藏品和以此方式销售的批量生产的物品。真正的收藏品的市场价值可能需要数年时间才能实现，这凸显了激情驱动收藏的重要性。

收藏品的种类

古董、玩具、硬币、漫画书和邮票属于收藏品的常见类别。每种类型都有其独特的魅力，吸引着投入时间和精力来策划其收藏品的爱好者。这些物品的价值与它们的稀缺性和状况有着错综复杂的联系。

风险与回报

虽然收藏是一种有趣且可能有益的兴趣，但投资领域也面临挑战。波动性、缺乏创收、低流动性、高交易费用、处理和存储成本以及假冒风险都是与可收集投资相关的风险。另一方面，奖励包括收集您热衷的物品的乐趣、将宝藏传给后代的可能性以及一些多样化的好处。

有价值的收藏品例子

一些值得注意的珍贵收藏品的例子包括 T206 Honus Wagner 棒球卡和 Treskilling Yellow 邮票。即使是流行文化偶像，例如以心爱人物为特色的稀有漫画书，随着时间的推移也受到了极大的赞赏。但是，必须区分实际收藏品和批量生产的物品，因为后者在未来价值方面可能无法预测。

出售收藏品

现代时代使得通过 eBay、Etsy 和亚马逊等在线平台销售收藏品变得更加容易。当地的交换会、跳蚤市场和收藏品商店提供了面对面的销售机会。爱好者可以为可口可乐或雅芳等收藏品找到特定市场，从而使销售过程更加简化。

收藏品的热门趋势

截至 2021 年，神奇宝贝集换式卡牌的受欢迎程度激增，反映了经济状况和社会变化的影响。紧跟这些趋势可以为收藏家和投资者提供宝贵的见解。

美术投资

美术世界为投资领域增添了另一层，激情与潜在利润相遇。了解原作、复制品和版画的细微差别对于那些冒险进入绘画和雕塑的人来说至关重要。



DANTE AZARMI
Head of Business Development

原创思想：绘画和小玩意

原画具有独特的吸引力，但可负担性可能是一个问题。高端复制品，如giclées，为艺术爱好者提供了一个可访问的切入点。然而，原创作品的稀有性对其价值做出了重大贡献，而giclées可能缺乏同样的欣赏潜力。

邮轮艺术拍卖会

邮轮艺术品拍卖可能看起来很诱人，但建议谨慎行事。真实性并不能保证在艺术界的稀有性或重要性。在购买之前进行彻底的研究至关重要，而真正的艺术品发现通常更适合艺术品拍卖行。

出售您的艺术品投资

艺术市场表现出韧性，在 COVID-19 大流行带来的挑战之后，销售额有所反弹。尽管费用可能会有所不同，但艺术品拍卖仍然是出售贵重作品的可行选择。投资艺术品需要耐心的方法，因为在经济衰退期间，价值可能会波动。

艺术品和收藏品投资提示

投资艺术品和收藏品涉及情感决定，但对于那些将其视为投资的人来说，彻底的研究至关重要。定期参观博物馆和画廊有助于确定潜在的投资，购买时应优先考虑质量和条件。了解艺术家的背景、教育和展览可以提供有价值的见解。

总结，艺术品和收藏品投资独特地融合了激情和潜在的经济收益。驾驭这种多样化的景观需要热情、耐心和战略方法的结合。无论您是被邮票还是美术所吸引，关键是要从小处着手，随时了解情况，并享受建立与您的激情产生共鸣的收藏之旅。

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

2020年及随后两年的疫情造成的国内移民，中东人获得公民身份财产的持续趋势，逃离 2022年初开始的俄乌战争的逃难者的参与，以及地震灾害造成的移民。2022年初开始的俄乌战争以及2023年2月发生的地震灾害所导致的移民。2023年2月发生的地震灾害造成的移民潮，这些因素从根本上将土耳其房地产市场推向了顶峰。

此外，尤其是博德鲁姆 (Bodrum)，在 2023 年达到了历史峰值，在过去的几年里，平均每平方米价格上涨了 127% (以美元计每平方米的平均价格)。

在此期间，与其他国家相比，土耳其住宅物业价格的绝对涨幅最高。与其他国家相比，土耳其住宅物业价格的绝对涨幅最高，为投资者提供的回报率约为其最接近的竞争对手的 4 倍。(2021-2022)

土耳其住宅物业价格涨幅最大

在2022年9月，已达到 190%。

根据土耳其共和国中央银行公布的住房价格指数，2022年9月的住房价格与上年同期相比增长了 189.1%。2022年9月与上年同期相比增长了189.1%。这是过去10年中的最高值。

2021年9月，随着向新经济模式的过渡，房价暴涨。2011年9月房价年涨幅为36%。随着通胀开始下降，到2023年3月达到 133%。

在2021-2022年最后一个季度，土耳其的年度住房价格客观上增长了 51%。与美国平均 11.6 年的分期付款期相比，在土耳其投资对外国投资者而言已变得不合理，这也导致了国内投资者的不同追求。对于外国投资者而言，在土耳其投资已变得不合理，这也导致国内投资者有了不同的追求。





YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

2024年1月，加拿大房地产市场呈现出不同的动态。温哥华的房价与12月份相比略有下降，但全年涨幅显著，达到4.2%。销售量激增38.5%，但低于季节性平均水平。多伦多的销售量增长强劲，超过了新挂牌量，导致市场形势趋紧。不过，多伦多的房价略有下降。魁北克省在所有指标上都超过了15%，反映出市场的强劲和对未来的乐观。

多伦多

- ◆ 2024年1月，通过TRREB的MLS®系统报告的销售量为4,223宗，与2023年1月相比增长了三分之一以上。新挂牌数量同比增长，但年增长率较低，约为6%。相对于挂牌量而言，销售量的增长更为可观，这表明与一年前相比，买家经历了更为紧张的市场环境。
- ◆ 2024年1月的MLS®房价综合指数同比下降不到1%。平均售价为1,026,703美元，同比下降了1%。经季节性调整后，MLS®房价指数综合指数和平均售价也呈下降趋势。

January 2024	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	342	1,403	1,745	\$1,570,520	\$1,297,275	\$1,350,828
Semi-Detached	106	237	343	\$1,199,531	\$966,193	\$1,038,303
Townhouse	131	634	765	\$895,307	\$890,645	\$891,443
Condo Apt	883	452	1,335	\$709,419	\$628,375	\$681,979
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	7.5%	32.9%	27.0%	5.7%	0.1%	0.8%
Semi-Detached	26.2%	51.9%	42.9%	4.3%	1.8%	1.6%
Townhouse	42.4%	57.3%	54.5%	-8.8%	2.9%	0.5%
Condo Apt	46.4%	31.4%	41.0%	0.1%	-2.7%	-0.6%

	2024	2023	% Chg
Sales	4,223	3,083	37.0%
New Listings	8,312	7,836	6.1%
Active Listings	10,093	9,300	8.5%
Average Price	\$1,026,703	\$1,036,925	-1.0%
Avg. LDOM	37	29	27.6%
Avg. PDOM	54	41	31.7%

温哥华

- ◆ 目前，大温地区所有住宅物业的MLS®房价指数综合基准价格为1,161,300加元。与2023年1月相比上升了4.2%，与2023年12月相比下降了0.6%。
- ◆ 大温哥华地产局 (REBGV) 报告称，2024年1月该地区的住宅销售总额为1427宗，与2023年1月的1030宗相比增长了38.5%。这比十年季节性平均值(1,788)低20.2%。
- ◆ 大温地区目前在MLS®系统上挂牌出售的房产总数为8633套，与2023年1月(7862套)相比增长了9.8%。比10年季节性平均值(8657)低0.3%。

魁北克

Province of Québec				January 2024		
Residential: Summary of Centris Activity						
	January			Year-to-date		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Total sales	4,635	4,040	↑ 15%	4,635	4,040	↑ 15%
Active listings	35,272	29,526	↑ 19%	35,272	29,526	↑ 19%
New listings	10,401	8,347	↑ 25%	10,401	8,347	↑ 25%
Sales volume	\$2,111,461,200	\$1,683,101,057	↑ 25%	\$2,111,461,200	\$1,683,101,057	↑ 25%



迪拜

BILAL MOTI

Head of Middle East and North Africa

迪拜土地局记录了 11,287 宗房地产交易，价值 410 亿迪拉姆。2023 年 12 月的总销售交易量与 2023 年 11 月相比增长了 12%，与去年同期相比增长了 19%。2023 年 12 月的销售交易总额与 2023 年 11 月相比增长了 12%，与 2022 年 12 月相比增长了 58%。



在阿布扎比 (Abu Dhabi), 2023 年第四季度的总销售交易量与 2023 年第三季度相比下降了 -18%，与 2022 年第四季度相比增长了 28%。销售交易总额与 2023 年第三季度相比下降了 -35%，与 2022 年第四季度相比增长了 36%。



与 2023 年 11 月相比，2023 年 12 月的住宅均价下降了 -3%。与去年 12 月相比，2023 年 12 月迪拜房产的每平方米英尺均价上涨了 8%。

沙迦 (Sharjah) 的住宅公寓销售价格指数同比增长 15.35%，租金价格指数同比增长 12.78%。在阿治曼 (Ajman), 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%。在哈伊马角, 住宅公寓销售价格指数同比增长 30.46%，租金价格指数同比增长 6.23%。鉴于房地产市场透明度的提高以及政府对引导外资进入房地产行业的重视，我们仍然认为阿联酋的房地产市场在 2024 年将继续增长。房价预计将上涨 5%，预计将有更多的楼盘上架销售。



在抵押贷款方面，与 2022 年 12 月相比，交易量增长了 12%。交易总额达到 107 亿迪拉姆，与去年 12 月相比下降了 25%。

Al Barsha South Fourth 以 1,242 宗交易位居成交区域之首。其次是商业湾、迪拜码头、迪拜山庄和 Al Merkadh.





NICHOLAS TAN
Property Investment Strategist

2024 年马来西亚房地产市场的前景和潜力

北部地区的工业部门正在崛起

在繁华的北部地区，工业部门正经历着显著的增长。霹靂州首创的清真工业园和总值达 10 亿令吉的大型工业项目将在该州展开。此外，该地区还将迎来 21 家重要的制造业企业，主要集中在檳城、霹靂州和吉打州。

根据在 "2024 年马来西亚北部房地产市场概述与预测" 会议上分享的见解，檳城和霹靂州的工业前景看好。同时，吉打州和玻璃市预计将在 2024 年保持稳定。特别值得关注的是位于吉打州的居林市，尤其是居林高新技术园区，该园区因毗邻檳城和蓬勃发展而蓄势待发。

基础设施发展将改变北部地区

大型基础设施项目正在重塑这个以进步为标志的地区的面貌。其中值得一提的是檳城首创的轻轨 (LRT) 系统、檳城国际机场扩建工程、亚依淡-屯林崇裕博士高速公路绕行线、新檳榔嶼山缆车建设工程以及正在进行的怡保西跨高速公路开发项目。

此外，洞察力表明，檳城、霹靂州和吉打州的住宅产业前景看好，其中霹靂州有望在 2024 年保持稳定。支持这一乐观预测的因素包括：檳城居者有其屋运动 (HOC) 3.0+ 将延长至 2024 年年底、禁止在檳城岛的住宅物业上短期出租住宿、北部地区日益重视经济适用房措施，以及马来西亚我的第二家园 (MM2H) 计划的改革。





NICHOLAS TAN

Property Investment Strategist

南部区域

令人兴奋的柔佛发展变化

根据发表会的呈报，柔佛州目前正热火朝天地开展几个大型项目，特别是新山-新加坡捷运系统（RTS Link），这是马来西亚首个跨境基础设施项目，计划于 2026 年完工。

除新山 - 新加坡捷运系统外，另一项重要工程是 Wadihana 车库，该车库计划用作柔佛州未来的 RTS 连接线火车车库，目前正在建设中。此外，柔佛轻轨项目是一项计划中的基础设施项目，全长 30 公里，共设 50 个车站，拟建三条线路，终点站分别位于宜家易卜拉欣、依斯干达布特里和雪奈，该项目将进一步加强柔佛州的连通性。

柔佛州也见证了许多废弃项目的复苏，其中包括绿地集团在柔佛州丹加湾的大型项目，该项目在 COVID-19 疫情期间被叫停。值得注意的是，柔佛州当地著名的开发商 MB World Properties SdnBhd 已从绿地手中接过开发权，以恢复该项目。该综合开发项目占地 17 英亩，预计总开发价值（GDV）达 24 亿令吉。

除了大型基础设施项目外，一些废弃项目也在努力复兴，这表明了柔佛州充满活力的发展轨迹。其中，SKS 集团负责废弃的公寓楼，将其改造成综合开发项目。此外，SKS 集团还与万豪国际集团合作，率先在柔佛州建立了第一家喜来登酒店，为该市的酒店服务业锦上添花。

除了重振住宅区外，Danga City Mall、Waterfront City Mall 和 Pacific Mall JB 等废弃商场也在努力恢复活力，有望重振柔佛州的零售业。

鉴于这些发展态势，柔佛州市场的重心正在向柔佛州市中心转移。RTS Link 等重大项目以及最近签署的柔佛-新加坡经济特区（SEZ）协议都为这一转变提供了动力，加强了连接性并增加了经济机会。柔佛州市中心毗邻 RTS 一侧，这吸引了相当多的关注，预示着该地区城市核心的美好未来。





EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

1. 高入住率助推 MREIT 增长

马来亚银行投资银行集团 (Maybank Investment Banking Group) 表示, Megaworld Corp. 旗下的房地产投资信托公司 Megaworld Real Estate Investment Trust Inc. (MREIT) 将有可能在 2024 年实现更强劲的增长。这一增长可归功于 Megaworld 的物业注入和其办公楼的稳定出租率。2023 年 9 月, MREIT 录得 95% 的平均出租率, 高于 2022 年的 94% 和大马尼拉地区 81% 的行业平均水平。2024 年, MREIT 的目标是将其投资组合扩大到 50 万平方米 (540 万平方英尺) 的可租赁总面积 (GLA), 同比增长 54 %。

2. Federal Land 加强在 Riverpark 的地产开发

Federal Land 正在扩建其位于 Cavite 的 Gen. Trias, 占地 600 公顷的 Riverpark 开发项目。该公司已邀请 SM 集团在该物业上建设 SM City Gen. Trias 购物中心, 并作为 Riverpark 商业区的主力。联邦地产还透露, 计划在未来 10 至 15 年内在 Gen. 该项目的总体规划细节尚未最终确定。联邦地产表示, 该地产的 70 公顷将用于开发公园和绿道。该地产还拥有一条 1.8 公里长的自行车道。

3. Megaworld 将建造第二家巴拉望酒店

Megaworld Corp. 在巴拉望圣维森特的 Paragua Coastown 镇上, 建造第二家酒店 Paragua Sands Hotel。该项目将拥有 313 间客房, 从双床房到总统套房, 面积从 32 平方米到 140 平方米不等 (344 平方英尺到 1,506 平方英尺)。酒店设施包括游泳池、儿童俱乐部、水疗中心、带瑜伽区的健身中心和桑拿浴室。帕拉瓜金沙酒店计划于 2029 年竣工。帕拉瓜海岸城的其他组成部分包括巴拉望 Savoy 酒店、住宅公寓 Oceanfront Premier Residences 和 Mercato 商店区。

4. PIDS 预计今年经济增长 5.5-6%

菲律宾发展研究所 (PIDS) 预计, 2024 年菲律宾经济增长率将介于 5.5% 和 6% 之间。这低于政府预测的 6.5% 和 7.5%。该政府智囊团指出, 服务业、建筑业、公用事业和农业部门将有可能支撑今年的经济扩张--这凸显出外部经济冲击仍将存在风险。PIDS 预计 2024 年通胀将有所缓和, 因为来自基本商品的压力将有所减轻。PIDS 在报告中指出, Maharlika 投资基金可能会推动菲律宾的经济增长。





SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

由于约 140 万平方米的新办公空间将于 2024 年至 2026 年间竣工，现有办公空间的业主应翻新或增加新的设施，以留住现有租户，因为新的办公楼将努力吸引新客户和现有物业的租户寻求搬迁。

去年出现了供应过剩的情况，但今年会更加严重，仅曼谷一带就已过剩约 15 万平方米。这将会带来重大影响的一年。

在这个充满挑战的时期，机遇依然存在，因为中国游客免签证计划有助于吸引更多来自中国的企业，尤其是电动汽车制造商和相关下游运营商。

一些新的办公空间租户是本地企业，它们从家庭办公室搬迁到不同档次的高层办公楼，以吸引年轻有为的员工，并利用办公楼租金下降的机会。

新建成的办公楼旨在吸引新用户和那些希望搬迁的用户。

截至 2023 年底，写字楼的平均租金为每月每平方米 816 泰铢，比 2022 年上涨了 0.7%。甲级写字楼的租金记录为每月每平方米 1181 泰铢，乙级写字楼的租金为每月每平方米 840 泰铢，而丙级写字楼去年的平均租金为每月每平方米 510 泰铢。





印度

MANU BHAZIN
Country Head of India

印度零售房地产的增长与趋势

日前，报告指出了一幅零售房地产行业大幅扩张的图景，预计到 2028 年，印度七大城市的新供应量将大幅增长 45%。德里-新德里-中央商务区 (Delhi NCR) 遥遥领先，占据了零售空间的绝大部分，达到 34%，紧随其后的是钦奈 (Chennai)、班加罗尔 (Bengaluru) 和海德拉巴 (Hyderabad)，各占 15%。稳定的经济状况为消费主导型增长铺平了道路，使零售商有能力扩大其业务，并引发了新的购物中心开发浪潮。

单单在 2023 年，零售业的租赁活动就创下了历史新高，前八大城市的租赁面积达到了 710 万平方英尺，与前一年相比增长了 47%。尤其值得注意的是，在国际品牌进入和扩张的推动下，奢侈品领域的租赁量激增，增幅高达 162%。这一趋势预示着该行业的未来。印度首个以零售业为主导的房地产投资信托基金 (REIT) 将于 2023 年推出，这将进一步推动零售业的增长，并有可能为零售领域的新收购和投资组合扩张开辟道路。无论您是想扩大投资组合还是探索新的零售业务，现在都是加入印度充满活力的零售市场的大好时机。

增强中产阶级的置业能力

在最近发布的 25 财年中期预算中，财政部长尼尔马拉-西塔拉曼 (Nirmala Sitharaman) 公布了一项新计划，旨在帮助中产阶级，特别是那些居住在出租房、贫民窟、小巷和违章建筑中的中产阶级实现拥有或建造自己住房的梦想。这一举措与政府的总体 "人人有房住" 使命不谋而合，包括 Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY)-Urban 和 PMAY-Rural 计划。

预计该计划将产生重大影响，促进房地产、建筑和地块开发行业的增长和发展。此外，预算还支持在未来五年内根据 "首相农村住房计划" (PMAY Rural) 增建 200 万套住房，2024-25 年的 PMAY 预算拨款将增至 8067.1 亿卢比。Sitharaman 还强调，政府承诺在 Pradhan Mantri Awas Yojna - Gramin 项目下再提供 200 万套住房，并强调农村住房计划下的 300 万套目标已接近实现，未来五年内还将再建造 200 万套住房。

这种综合方法直接支持了开发商和建筑业，并促进了辅助产业的发展。此外，财政部长宣布屋顶太阳能化和提供免费电力进一步强调了政府对可持续和包容性住房解决方案的承诺。该计划的推出正值印度住宅市场出现明显好转，促进了经济的全面增长和发展。





RAYMOND KHOO Vice President at OrangeTee and Tie

2024 年 1 月，在春节前推出三个项目后，新房销售翻了一番。根据城市重建局（URA）的数据，新房销售量从 2023 年 12 月的 135 套增加到 2024 年 1 月的 281 套，增幅达 108.1%。

与去年同期相比，销售量从 2023 年 1 月的 394 套下降了 28.7%。

在位于武吉巴督西五大道的行政公寓项目 Lumina Grand 成功推出的推动下，销售情况总体良好。

另外两个推出的楼盘是郊区的 Hillhaven，在 341 个可售单位中售出了 64 个，占总单位数的 18.8%；还有位于文庆的 The Arcady，在 172 个单位中售出了 47 个，占总单位数的 27.3%。

由于上个月推出的房源主要来自郊区和城市边缘地区，因此一月份的成交主要集中在中部以外地区（OCR），占 51.2% 或 144 个单位。其次是中部其他地区（RCR），占 39.9%（112 个单位），中部核心地区（CCR）占 8.9%（25 个单位）。

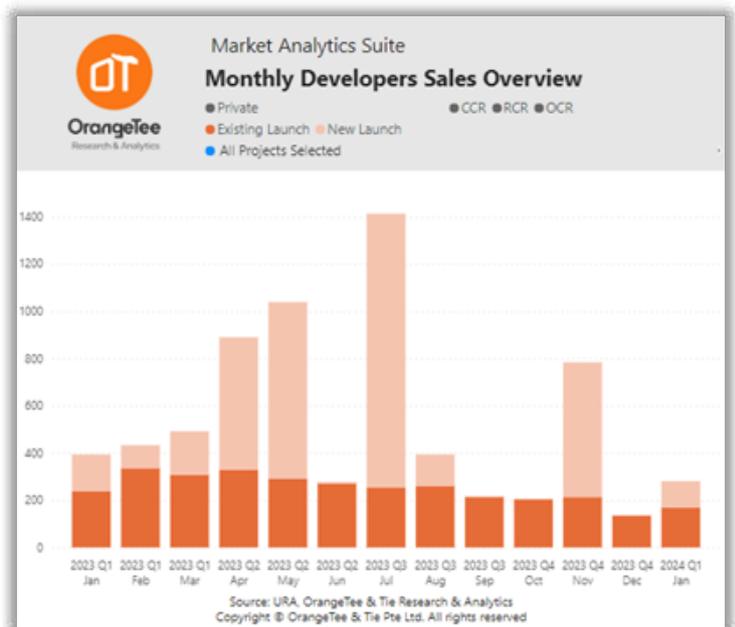
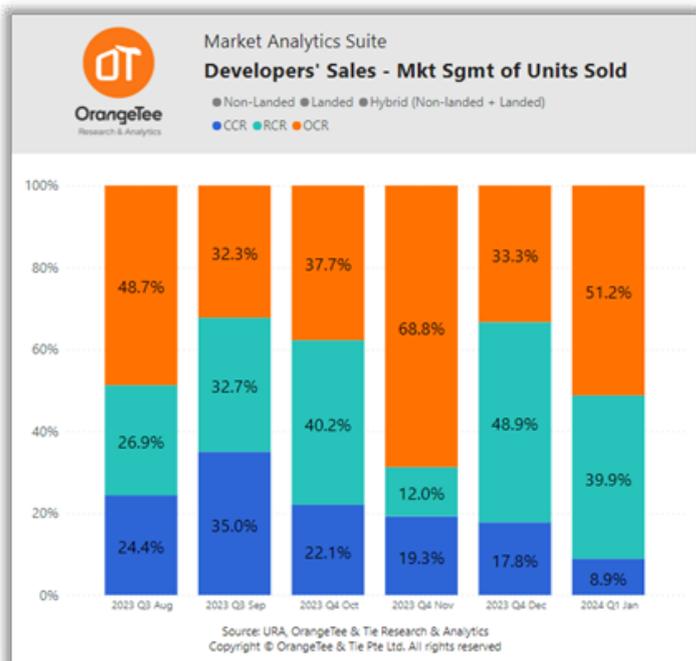
除了这三个最畅销的项目外，其他畅销项目还包括 The Myst、NorthGaia、TheLandmark、PinetreeHill、Altura 和 Lentor Hills Residences。

根据 URA Realis 的数据，在高端市场，上个月只有一栋新公寓的售价超过 1 千万新元。另有六套公寓的售价至少在 500 万新元以上，但低于 1,000 万新元。

上个月售出的最贵公寓是华腾大厦五楼的一个面积为 3,412 平方英尺的永久产权单位，成交价为 1,220 万新元，即每平方米 3,576 新元。

即将推出的几个房地产项目包括拥有 533 个单元的 Lentor Mansion、拥有 440 个单元的 SORA 以及位于 Champions Way 的拥有 350 个单元的 GLS（政府土地销售）地块。

Lentor Mansion 是由知名开发商 GuocoLand 和丰隆控股开发的著名郊区公寓。该项目预计将吸引本地买家的浓厚兴趣，尤其是家庭和组屋升级者。





CHANDY MANN
Country Head of Cambodia

王国政府 2024 年西哈努克港特别投资促进计划

2024 年 1 月 31 日，柬埔寨王国首相洪马内-莫哈-博沃-提帕代亲王主持了 "2024 年西哈努克港特别投资促进计划"，这是提帕代亲王的倡议。

这项特殊计划有 4 个主要目标，包括：

1. 将西哈努克省转变为以工业、旅游业和投资为基础的经济大省。
2. 解决实际问题，立竿见影。
3. 补充并符合王国政府制定的各部门战略和计划。
4. 加快西哈努克省的转型和工业发展，使其具有更高的附加值、更高的生产率和竞争优势。

该计划旨在 2024 年促进西哈努克省的投资和商业活动，重点关注三类投资项目或商业活动，包括：

1. 与未完工建筑相关的投资项目或商业活动将于 2024 年立即开始实施。
2. 投资项目或商业活动与未完工楼宇无关，但将于 2024 年立即启动。
3. 符合特定标准的投资项目或商业活动的扩展将于 2024 年启动。

这项独特的计划制定了鼓励在该省投资和开展商业活动的主要措施，包括：

- 简化与投资和商业有关的手续并填写相关表格。
- 为发放许可证和签证提供便利。
- 提供税收鼓励。
- 免除公共服务佣金或其他与建设、安排村庄-桑卡开发区和主干道相关的优惠政策。
- 投资基础设施项目。
- 开发工业区，为工业或企业集群区和/或旅游区开发潜在土地。

与此同时，经济与财政部还发布了关于在 "2024 年西哈努克港投资促进特别计划" 范围内提供 "特别奖励" 的通知，其中包括：

1. 与停滞建筑相关的投资或商业项目。
2. 与停滞建筑无关的投资项目或企业。
3. 在本省扩大现有投资项目或商业活动将获得 "特殊奖励"，如简化程序、鼓励和优惠。





葡萄牙

GONÇALO PEREIRA Country Head of Portugal

投资者洞察：葡萄牙的房地产格局

选举的影响：

葡萄牙即将于 3 月举行的大选是影响投资者决策的一个潜在因素，立法稳定性被认为是吸引资本的关键。

市场动态与持续增长：

- 住房供应难以跟上不断增长的需求，导致持续短缺。
- 葡萄牙家庭和开发商的稳固资本化减轻了对绝望销售的需求。
- 一旦利率下降，需求增加，投资市场将重新焕发活力，为投资者提供更好的财务回报条件。
- 葡萄牙房地产协会预计，在近年来观察到的积极趋势的基础上，2024年将持续增长。

吸引多元化投资者：

- 虽然葡萄牙历来吸引欧洲投资者，但巴西、美国、加拿大和中东等国家对葡萄牙的兴趣日益浓厚，这归因于其生活质量、安全、温和的气候、丰富的文化以及作为通往欧洲门户的战略地位。
- 在追求卓越的生活质量、安全和有吸引力的房地产机会的推动下，美国市场正在显著扩大，为葡萄牙房地产业做出了重大贡献。

首选地点：

- 里斯本(Lisbon)、波尔图 (Porto) 和阿尔加维 (Algarve) 是吸引购房者的主要地区，每个地区都有独特的吸引力，如充满活力的文化和经济生活（里斯本）、丰富的历史（波尔图）以及度假物业和退休住宅的诱人环境（阿尔加维）。
- 其他提供安静生活方式和与大自然直接接触的地区，如阿连特茹（Alentejo）和葡萄牙中部和北部的部分地区，正在引起人们的兴趣，特别是对乡村房产和乡村旅游机会。

葡萄牙房地产的短期租赁激增：

- 葡萄牙的房地产格局正在经历重大转变，其特点是短期租赁选择的年增长率高达36%。
- 监管调整，包括对当地住宿的限制和非非常住居民（RNH）制度的变化，加上所得税的降低，正在促使业主重新考虑租赁策略。
- 这一趋势在 11 个主要城市尤为突出，维拉雷亚尔以 200% 的惊人增长领先。
- 短期或临时租赁是旨在解决临时住房需求的合同安排，优先考虑特定需求，例如专业任务、教育追求、培训课程或与旅游相关的住宿。这些目的必须在租赁合同中明确详细说明，租赁合同通常为期不到一年。
- 随着短期租赁的兴起，投资者发现自己正处于一个合适的时机，他们可以认识到这一趋势带来的战略优势，并使他们的投资组合与寻求目的驱动型住房解决方案的租户的新偏好保持一致。





IRHAMY AHMAD

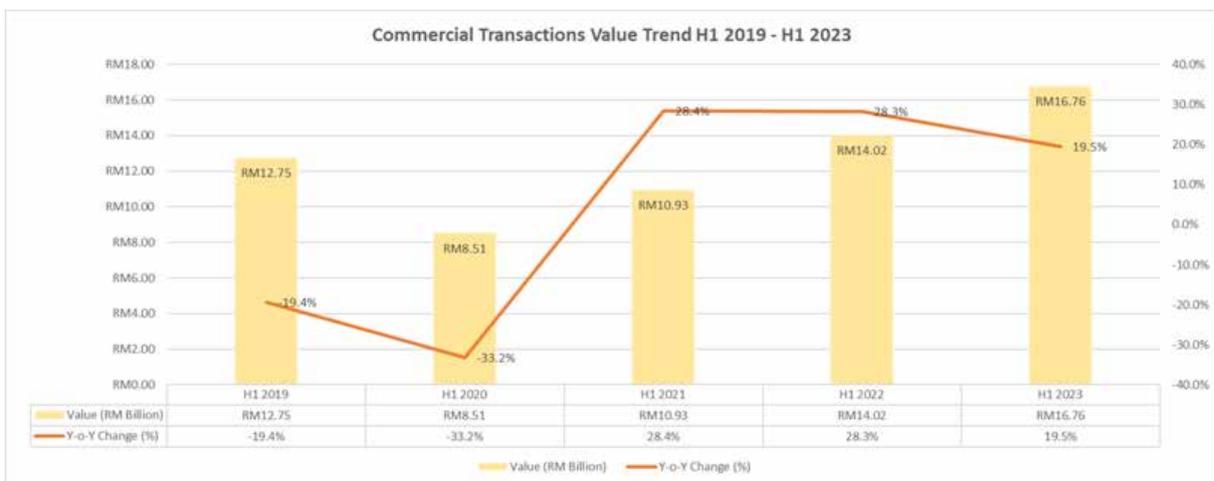
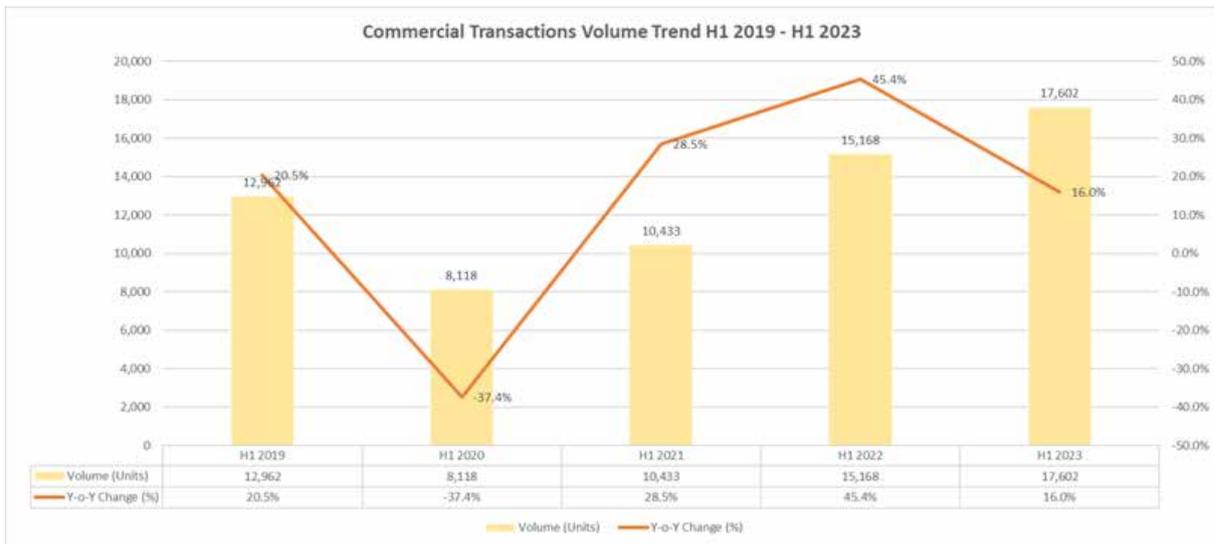
Founder and Managing Director of
 Irhamy Valuers International

2023年上半年马来西亚房地产市场 - 工业地产概述

尽管全球经济存在不确定性和通胀上升，但马来西亚的商业房地产市场在 2023 年上半年（2023 年上半年）表现出韧性和增长。服务业的反弹和持续的基础设施发展可能推动了这一积极表现。由于马来西亚经济在 2023 年以温和的速度增长，由于业务的扩张以及对办公和零售空间需求的增加，预计将渗透到商业地产市场。不出所料，商业子行业是交易价值的第二大贡献者，也是全国市场交易量的第三大贡献者，仅次于住宅子行业。

根据马来西亚房地产市场报告《2023年上半年》，商业子行业贡献了1万7602笔交易，价值167亿6000万令吉，与2022年上半年相比，交易量增长了16%，价值增长了19.5%。

观察了所有州属的市场活动后，很明显，市场活动普遍增加，但布城、霹靂州和沙巴州除外。虽然所有州的交易价值也都有所增加，但出现了几个值得注意的例外。



虽然所有州的交易价值也都有所增加，但出现了几个值得注意的例外。WP吉隆坡大幅下跌21.9%，而WP Putrajaya则大幅下跌76.1%。WP纳闽、雪兰莪、霹靂、吉打、彭亨和吉兰丹也出现负增长，分别下降了13.2%、5.7%、3.9%、26.3%、13.4%和1.1%。



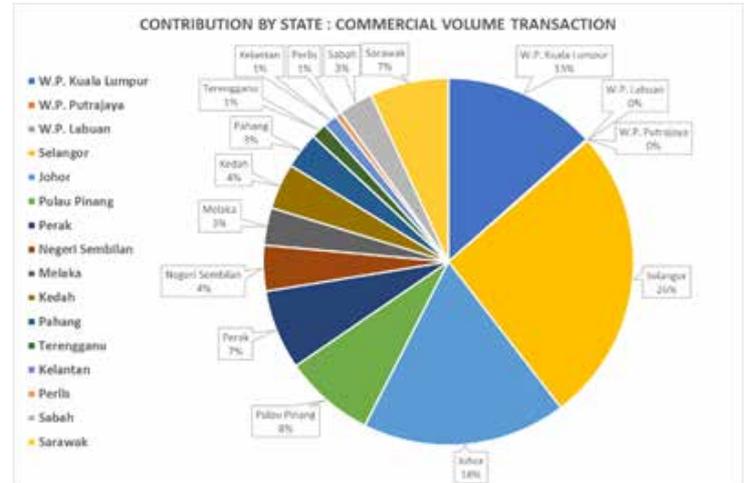
IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director of
Irhamy Valuers International

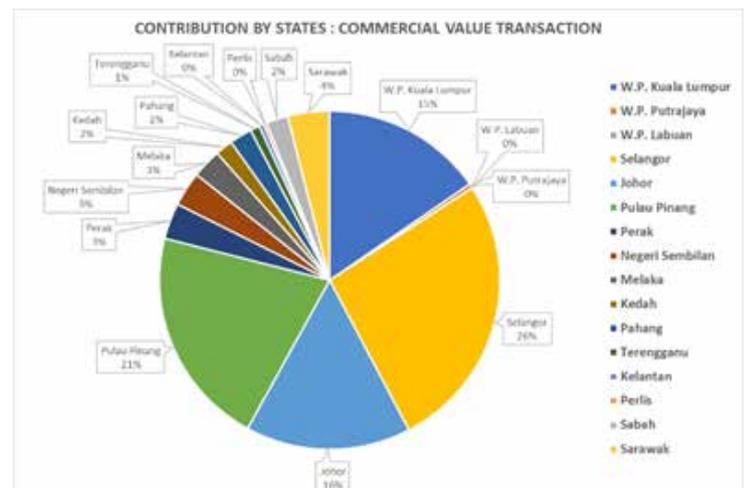
States	Transaction Volume (Unit)		Y-o-Y Change (%)
	H1 2022	H1 2023	
W.P. Kuala Lumpur	2,198	2,356	7.2%
W.P. Putrajaya	14	14	0.0%
W.P. Labuan	10	14	40.0%
Selangor	4,025	4,590	14.0%
Johor	2,283	3,138	37.5%
Pulau Pinang	816	1,400	71.6%
Perak	1,249	1,234	-1.2%
Negeri Sembilan	660	710	7.6%
Melaka	541	579	7.0%
Kedah	654	712	8.9%
Pahang	518	563	8.7%
Terengganu	239	244	2.1%
Kelantan	178	211	18.5%
Perlis	63	96	52.4%
Sabah	568	533	-6.2%
Sarawak	1,152	1,208	4.9%
MALAYSIA	15,168	17,602	16.0%

雪兰莪州成为全国市场份额的最大贡献者，占总交易量的26.1%和总交易额的26.5%。雪兰莪州拥有4,590笔交易和44亿4000万令吉的总价值，牢固地确立了其作为商业子行业领先州的地位。柔佛州紧随其后，成交量为17.8%（成交量为3,138个单位）和价值的15.7%（26亿3000万令吉）。吉隆坡贡献了13.4%的交易量（2,356笔交易）和15.4%的价值（25亿8000万令吉）。

这三个州合计占全国商业子行业总交易量的50%以上，凸显了它们在市场上的主导地位。



States	Transaction Value (RM Billion)		Y-o-Y Change (%)
	H1 2022	H1 2023	
W.P. Kuala Lumpur	RM3,299.57	RM2,576.80	-21.9%
W.P. Putrajaya	RM276.89	RM66.28	-76.1%
W.P. Labuan	RM10.30	RM8.94	-13.2%
Selangor	RM4,702.83	RM4,435.13	-5.7%
Johor	RM1,875.29	RM2,633.65	40.4%
Pulau Pinang	RM602.58	RM3,516.08	483.5%
Perak	RM598.03	RM574.56	-3.9%
Negeri Sembilan	RM341.05	RM555.38	62.8%
Melaka	RM418.74	RM466.82	11.5%
Kedah	RM378.87	RM279.18	-26.3%
Pahang	RM413.53	RM358.13	-13.4%
Terengganu	RM115.76	RM149.59	29.2%
Kelantan	RM77.58	RM76.71	-1.1%
Perlis	RM32.83	RM49.80	51.7%
Sabah	RM318.28	RM347.27	9.1%
Sarawak	RM556.51	RM664.90	19.5%
MALAYSIA	RM 14,018.64	RM 16,759.22	19.5%



DAVE PLATTER
Global PR Director

尽管经济放缓，香港仍然是每平方米最贵的

每平方米住宅房地产价格的新数据突显了亚洲市场之间的广泛差异。尽管房地产放缓，但香港仍然是最昂贵的市场。新加坡紧随其后。

日本排名第三，每平方米4,691美元，不到新加坡的三分之一或香港的五分之一。

在东南亚国家中，泰国每平方米排名最高，其次是马来西亚和越南。

印度尼西亚是最便宜的市场，每平方米812美元。

COUNTRY	VALUE
Hong Kong	\$25,133
Singapore	\$18,632
Japan	\$4,691
Thailand	\$3,980
Malaysia	\$2,938
India	\$2,900
Taiwan	\$2,632
Vietnam	\$1,853
Philippines	\$1,300
Indonesia	\$812

香港的平方米价格高达25,133美元，表明房地产市场优质，可能是由于土地供应有限和需求旺盛所推动的。

新加坡也是一个低供应、高需求的市场，是第二昂贵的市场，平方米价格为 18,632 美元。

前两者之间的巨大价格差距揭示了亚太市场房地产价值的显着差异。

泰国和马来西亚在榜单上排名中等，在该地区提供更实惠的选择，分别为 3,980 美元和 2,938 美元。

我们的合作伙伴《全球房地产指南》提供的这些数据是基于位于每个国家首都或最重要的城市现有住宅的平均每平方米（平方米）的价格（以美元为单位）。



IQI时刻

走访IQI分行

空气中弥漫着欢声笑语，农历新年庆祝活动传遍了我们在马来西亚各地的IQI分行。

在欢乐的气氛中，我们的IQI房产中介们庆祝并展现了农历新年的精神——充满了温馨的笑声、丰盛的红包和永远值得珍惜的庆祝活动。

期待大家在新的一年里过上繁荣充实的一年！



在巴基斯坦开设新分公司 - IQI KARACHI

IQI在巴基斯坦卡拉奇开设了最新的办事处！

这家拥有 40,000 名中介的房地产公司在巴基斯坦的金融之都开业，以满足对优质房地产服务的需求。

这次的扩张符合了IQI的战略，即开拓新兴市场，并满足巴基斯坦金融之都对优质房地产服务日益增长的需求。

