

## Juwai IQI



### 亮點

#### 澳大利亞

CoreLogic 全國房屋價值指數 (HVI) 保持了2月的勢頭，在3月增長 0.6%，

#### 越南

根據仲量聯行越南的數據，亞太地區的商业房地產投資成長了 13%。

#### 土耳其

魁北克房地產交易的兩位數增長表明其表現強勁。

#### 迪拜

著名的黃金簽證計劃提供了長期、穩定的環境的巨大吸引力。

#### 新加坡

市區重建局 (URA) 顯示，截止於2024年3月，開發商售出了 718 套新私人住宅。



**LILY CHONG**  
Country Head of Australia

CoreLogic 全國房屋價值指數 (HVI) 在3月成長 0.6%，延續了 2 月的勢頭，代表著房屋價值連續 14 個月成長。在 2022 年 4 月至 2023 年 1 月期間下降 7.5% 後，全國 HVI 現已反彈，上漲 10.2%，以美元計算約為 71,832 美元，自去年 11 月以來每個月都創下新高。

CoreLogic 研究總監 Tim Lawless 強調，除達爾文外，所有首府城市的住宅價值在本月均有所上漲，但月度漲幅仍存在差異。珀斯的房地產市場以 1.9% 的漲幅領先，其次是阿德萊德和布里斯班，成長率分別為 1.4% 和 1.1%。雖然其他首府城市的變化率較低，但墨爾本在今年前三個月出現了 0.2% 的小負變化。

全國季度成長速度從上年最後一季的1.4%加快到2024年第一季的1.6%。然而，這只是去年中期增速的一半。價值季增 3.3%。

自去年年中以來，升息、生活成本上升以及住房負擔能力惡化等因素導致住房狀況疲軟。儘管面臨這些挑戰，住房供應相對於需求不足繼續對房價造成上行壓力。房屋價值結果的多樣性可歸因於住房負擔能力、人口成長驅動的需求以及住房供應不足等因素的變化。例如，珀斯的快速資本收益得益於與大城市相比相對便宜的住房，以及由於移民率超過平均水平而導致的高需求。

澳洲統計局最近的人口數據突顯了西澳大利亞州的極端移民趨勢，州際和海外移民顯著增加，特別是在去年九月的季度。這種人口結構的變化大大增加了西澳的住房需求。

這是投資人入市的好時機。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](mailto:sales@iqiwa.com.au)。

Index results as at 31 March, 2024	Change in dwelling values				
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
<b>Sydney</b>	0.3%	0.9%	9.6%	12.8%	\$1,139,375
<b>Melbourne</b>	0.0%	-0.2%	3.2%	6.8%	\$778,892
<b>Brisbane</b>	1.1%	3.0%	15.9%	20.6%	\$817,564
<b>Adelaide</b>	1.4%	3.3%	13.3%	18.0%	\$734,173
<b>Perth</b>	1.9%	5.6%	19.8%	25.4%	\$703,502
<b>Hobart</b>	0.2%	0.1%	0.3%	4.4%	\$649,097
<b>Darwin</b>	-0.2%	0.4%	0.5%	7.0%	\$498,433
<b>Canberra</b>	0.4%	0.8%	1.9%	6.0%	\$838,976
<b>Combined capitals</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.5%</b>	<b>9.7%</b>	<b>13.6%</b>	<b>\$848,475</b>
<b>Combined regional</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.8%</b>	<b>6.0%</b>	<b>10.7%</b>	<b>\$620,032</b>
<b>National</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.6%</b>	<b>8.8%</b>	<b>12.9%</b>	<b>\$772,730</b>







希臘

# NIKOS PRATIKAKIS

Country Head of Greece

## 如何受益於希臘房地產市場的樂觀現象

建築活動的上升趨勢涉及新投資和更高的房地產價格。2023年希臘建築業保持活力，這反映在投資、私人建築活動和就業方面。相較之下，在歐洲層面，投入成本高、融資條件收緊和勞動力短缺導致建築活動（尤其是房屋建築活動）放緩，投資也受到限制。儘管該行業有所復甦，特別是在過去三年中，但希臘的建築活動仍遠未達到過去三年的高水準。

## 對希臘房地產市場的預期

### Real Estate Market

2.2 Real estate market													
% y-o-y	2021			2022		2023		2022		2023			
	2021	2022	2023	H1	H2	H1	H2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
<b>1. Residential property</b>													
- Apartment prices	7.6	11.9	13.4	10.4	13.4	15.0	12.0	12.6	14.1	15.4	14.7	12.1	11.8
- Residential Investment	27.3	33.7	20.7	14.6	52.8	46.9	0.3	7.4	116.1	47.9	45.9	27.7	-18.7
<b>2. Commercial property</b>													
- Prime office prices	1.7	3.5	-	2.2	4.7	6.6	-	-	-	-	-	-	-
- Prime retail prices	2.5	6.1	-	5.7	6.4	6.9	-	-	-	-	-	-	-
- Office rents	3.9	2.9	-	2.3	3.5	5.6	-	-	-	-	-	-	-
- Retail rents	1.1	4.4	-	4.3	4.5	5.6	-	-	-	-	-	-	-

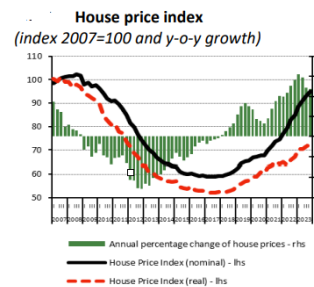
Source: Bank of Greece, ELSTAT.

儘管市場預期仍然樂觀，但地緣政治的不確定性以及能源和材料成本的大幅上升如果持續下去，預計將導致淨投資回報減少，並擠壓投資者和業主的資本利得利潤。目前主要由投資者、業主和開發商吸收的房地產市場受到的影響可能會逐漸反映在新項目和房地產價格上，特別是如果收費顯然將產生永久性影響的話。它將影響中期房地產估值。

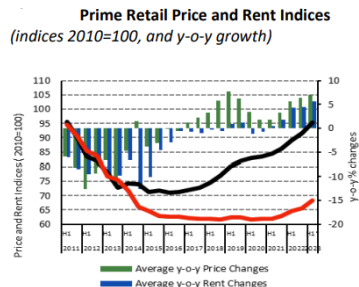
根據希臘央行數據發布的新聞稿，希臘在2023年創下了房地產領域有史以來最高的外國直接投資淨額（FDI）記錄。具體而言，2023年，房地產相關 FDI 淨額為 21.33 億歐元，高於 2022 年的 19.75 億歐元（+1.578 億歐元或+8.0%）和 2021 年的 11.76 億歐元。自 2015 年（1.531 億歐元）以來，房地產領域 FDI 持續成長，年平均變動率為 39.0%。房地產對 2023 年 FDI 總額的貢獻龐大，佔 2023 年希臘 FDI 總額的 47%，即 44.8 億歐元。

房地產外國直接投資的大幅成長歸功於「黃金簽證」計畫。政府宣布將雅典市中心以及北部和南部郊區的「黃金簽證」門檻從 25 萬歐元提高到 50 萬歐元，引發了對房地產的強勁需求，因為買家希望購買具有以下特徵的房產：門檻較低，為 25 萬歐元。FDI 流入量達 46 億歐元，主要流向房地產和製造業。中央原籍國為中國香港、德國和美國。

2023年，住宅和商業房地產（優質辦公室和零售）價格均加速成長，黃金地段和投資物業引領市場。



Source: Bank of Greece.



Source: Bank of Greece.

繼連續五年持續成長後，公寓價格在2023年第四季進一步上漲11.8%，自2017年第三季（最低水準）以來累計上漲61.4%，但仍比2008年的歷史高峰低7.0%：Q3。2023年，住宅投資平均成長率（以不變價格計算）下降至20.7%（2022年為33.7%），佔GDP的比重仍較低（1.9%）。

2023年上半年，優質辦公室價格較去年同期上漲6.6%，優質零售價格較去年同期上漲6.9%。辦公室和零售租金也出現顯著成長。







**SHAN SAEED**  
Chief Economist

## 2024 年全球宏觀經濟展望 地緣政治和通膨風險重新回到宏觀方程式中

全球經濟希望快速復甦，但這似乎是一種幻想和遙遠的夢想。地緣政治和通膨風險正在回歸宏觀方程，嚴重威脅世界各地區。由於供應中斷和美元貶值的可能性，油價再次上漲。根據美國銀行的最新報告：

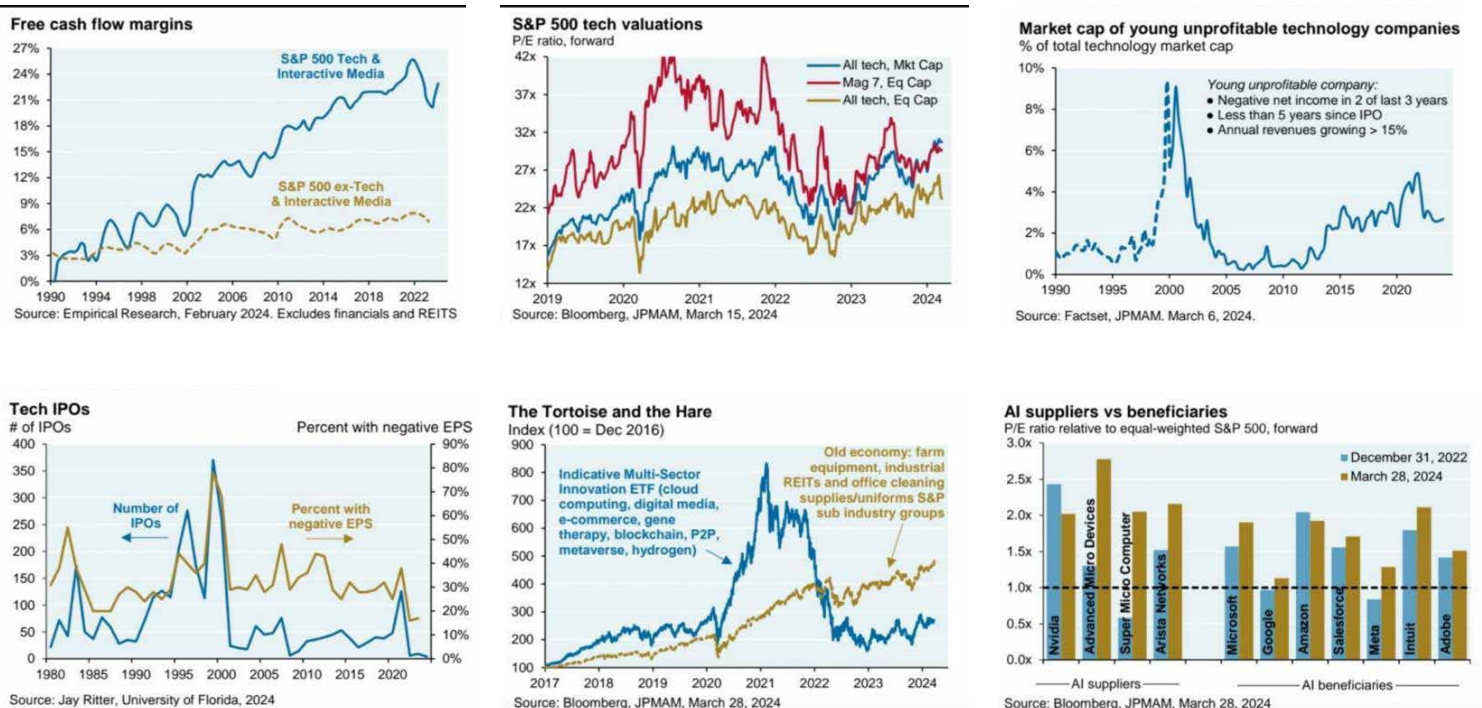
**好處：**我們已經迎來了科技業獲利 30 週年，壓垮了其他產業。就目前情況而言，科技和互動媒體的自由現金流利潤率比市場其他領域高出 3 倍。自 1990 年以來，美國大盤科技股表現優於 MSCI 世界股票指數 8,000% 至 1,000%。還有一個好處：與 2020/2021 年不同，未獲利的科技公司 (YUC) 的市值沒有大幅上漲。

**壞處：**即使使用遠期獲利預期，科技股估值仍回到 2020/2021 年高點，為未來投資者回報設定了更高的標準。

**好處：**儘管投資人的風險偏好有所上升，但科技股的 IPO 已經放緩，對未獲利公司的 IPO 的接受度很低。這在某種程度上是對 2020 年和 2021 年科技 IPO/SPAC 糟糕回報（「太空災難」）的回應。一旦 IPO 日曆恢復，這種清理通常適合投資者，因為更多的投資者審查往往會導致更高品質的公司上市。我們很快就會知道，因為我們預計未來幾週將有更多科技公司首次公開募股。

**醜陋之處：**科技之所以有趣，並不是創新本身，而是有利可圖的創新。單純投資創新本身就是一件愚蠢的事，嚴重落後於農業設備、工業房地產投資信託基金和辦公室清潔用品等舊經濟投資——一個不那麼有趣的事實：我們根據投資者流入計算了 2,300 只美國 ETF 的投資者損失和流出時機。截至 2023 年 12 月，下面的創新 ETF 損失了 71 億美元的投資者資本，比我們分析的任何其他多頭 ETF 都多。

**好處：**股市對人工智慧供應商的市盈率高於對人工智慧受益者的市盈率；儘管存在一些估值過高，但市場尚未定價商業人工智慧採用的全部潛在影響。







**SHAN SAEED**  
Chief Economist

## 聯準會降息前景 - 2024 年降息 3 或 4 次

所有央行和 IQI 預計聯準會將在 2024 年降息 4 次，相當於 100 個基點，以防止經濟衰退。這是《華爾街日報》2024 年 4 月 2 日發布的圖表

Fed call as of 4/2/2024			
	First cut	Cuts in 2024	Publish date
Bank of America	June	75 BPS	1/31/2024
Barclays	June	75 BPS	2/16/2024
BNPP	June	100 BPS	2/13/2024
Citigroup	June	125 BPS	1/12/2024
Deutsche Bank	June	100 BPS	2/5/2024
Evercore ISI	June	125 BPS	12/13/2023
Goldman Sachs	June	75 BPS	3/17/2024
HSBC	June	75 BPS	12/17/2023
Jefferies	June	75 BPS	2/12/2024
JP Morgan	June	75 BPS	3/15/2024
LH Meyer	June	75 BPS	12/13/2023
Mizuho	Not 2024	0 BPS	12/5/2023
Morgan Stanley	June	100 BPS	11/12/2023
MUFG	June	125 BPS	4/1/2024
Nomura	July	50 BPS	3/15/2024
Oxford Economics	June	75 BPS	3/14/2024
TD Securities	June	100 BPS	3/20/2024
UBS	June	75 BPS	3/22/2024
Wells Fargo	June	100 BPS	3/13/2024

Source: The Wall Street Journal

## 2024 年石油市場前景 - 走向北方，我們的預測再次準確

1. 地緣政治風險與供應緊張，石油市場持續波動
2. 截至 2024 年 4 月 2 日昨晚，布倫特油價年初至今已上漲 15%。從這裡開始，它可能會走得更高。
3. 如果油價觸及 3 位數，即 100 美元/桶，市場就已經做好準備。這會給已開發經濟體帶來壓力。
4. 石油上限或下限為 90 美元/桶及以上。
5. 一旦美元貶值，市場油價可望走高
6. 油價上漲將危及全球經濟復甦
7. 石油市場正進入不穩定階段，投資人感到緊張
8. 市場預計會出現像 1973 年和 1974 年那樣的石油衝擊。1973 年 10 月，石油價格翻了兩番，從禁運前的每桶 2.90 美元上漲到 1974 年 1 月的每桶 11.65 美元。到 1974 年 3 月至 1974 年，價格交易價格為每桶 13 美元。1974 年經濟衰退期間，道瓊指數下跌了 45%。這相當於從今天的水平下跌 15,000 點。僅在經濟衰退期間，市場就會下跌至少 30%。

## 市場對 2024 年油價的呼聲

91 美元至 147 美元/桶 [我們在石油市場上的立場沒有改變]。我們看好能源市場。











越南

# DUSTIN TRUNG NGUYEN

Country Head of Vietnam

## 投資者不斷尋找商業房地產機會

根據仲量聯行越南的數據，2024年第一季亞太地區商業房地產投資成長13%，總價值達305億美元。這是該季度全球唯一一個該產業出現成長的地區。日本以115億美元的投資位居榜首，比去年同期成長29%。

韓國和新加坡也出現了顯著成長。辦公室房地產領域下降了1%，但工業、倉儲和零售領域卻出現了正成長。仲量聯行的Stuart Crow指出，這一成長反映了投資者對該地區投資機會和強勁經濟基礎的持續興趣。

在運輸和工業、零售和生活方式等跨境行業，儘管價格情緒仍然不穩定，但與去年同期相比有所增長。澳洲、中國和香港的投資有所下降。利率和情緒繼續影響該地區的投資活動，但2024年部分地區已出現復甦。

隨著定價調整以及投資者重新調整其投資組合和投資策略以適應當前的匯率環境，預計額外的投資活動將繼續。

## 河內房地產市場升溫，吸引胡志明市投資者。

河內房地產市場的復甦速度比胡志明市更快。投資者被河內較低的價格和更快的周轉潛力所吸引。這一趨勢是由胡志明市市場最近的停滯推動的，胡志明市市場剛開始有限的復甦。

信譽良好的開發商和熟悉的胡志明市產品是這些南方投資者所嚮往的。維持現金流的壓力和通脹擔憂也促使投資人轉向河內市場。專家認為，河內的崛起是新周期的開始，該週期的推動力是海外越南人根據修訂後的《土地法》進行的潛在投資。這種流動性的增加可能會為早期投資者帶來豐厚的回報。





**DANTE AZARMI**  
Head of Business Development

### 一磚一瓦累積財富：房地產投資的彈性

眼光敏銳的投資者尋求在充滿波動和不確定性的投資環境中提供穩定性和成長潛力的途徑。房地產投資成為這種追求的基石，提供了有形資產、持續回報和風險緩解策略的獨特組合。在本文中，我們深入研究了使房地產投資風險低於同類投資的因素，並闡明了為什麼它仍然是聰明投資者的實際選擇。

#### 有形資產和內在價值

與容易受到市場波動影響的無形資產不同，房地產投資是以有形資產（即土地和房產）為基礎的。房地產的內在價值賦予投資者一種安全感，因為這些資產具有固有的實用性和稀缺性。此外，房地產的物理性質確保其價值不僅取決於市場情緒，從而為突然下滑和投機泡沫提供緩衝。

#### 歷史表現和穩定性

對投資趨勢的回顧性分析揭示了房地產作為一種資產類別的彈性。多年來，房地產投資一直表現出長期升值的記錄，表現優於股票和債券等傳統投資管道。數據顯示，全球房地產市場年均報酬率約7%，在經濟波動中展現穩定性。

#### 多元化和投資組合對沖

在投資策略領域，多元化是緩解風險的基本原則。房地產投資提供了一種實現投資組合多元化、降低整體風險的可行方法。房地產與股票和債券等其他資產類別之間的低相關性凸顯了其作為對沖市場波動的效用。透過將部分資本分配給房地產，投資者可以獲得能夠抵禦動盪市場狀況的平衡投資組合。

#### 收入產生與現金流穩定性

房地產投資的顯著特徵之一是它有可能透過租金收益產生持續的收入流。與波動性較大的股票或依賴利率的債券不同，房地產資產的租金收入往往會隨著時間的推移而表現出穩定性，為投資者提供可靠的現金流來源。這種穩定的收入流促進了投資組合的流動性並緩衝市場低迷，從而降低投資風險。

#### 通膨對沖和財富保值

房地產投資可以有效對沖通膨環境下購買力下降的風險。歷史數據表明，房地產價值往往會與通膨率同步升值，從而保留投資者的實際財富。此外，房地產融資提供的槓桿使投資者能夠利用通膨引起的資產升值，擴大回報並保護其投資組合免受通膨壓力。

在投資策略中，追求風險調整後的報酬仍然至關重要。房地產投資是金融市場喧囂中的一盞穩定燈塔，為投資者提供有形資產、歷史績效和創收潛力的避難所。眼光敏銳的投資者可以透過將房地產納入投資組合來增強自己的財富，抵禦市場波動，並實現永續成長和繁榮。

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。







# 土耳其



**BERRAK OZOLTU**  
Country Head of Turkey

## 房地產市場未能達到預期平衡

升息和市場衰退不足以導致預期的房地產市場下跌。 全球市場的預期在土耳其並沒有充分體現，其房價漲幅打破了紀錄。

儘管全球房屋市場的預期改善並未完全實現，土耳其的房屋通膨率也有所放緩，但價格的上漲趨勢和高位趨勢仍在持續。

房價未能達到預期穩定的最重要原因是家庭儲蓄高、供應量低、移民增加。

## 土耳其再次成為房價上漲的領頭羊

根據國際房地產顧問公司Turkish iClassified涵蓋56個國家和地區的研究結果顯示，土耳其成為房價漲幅最大的國家，第二季年增幅為96%。然而，當考慮到第一季這一成長率為132.8%時，價格成長率的下降引起了人們的關注。

土耳其4月至5月至6月的房價在第二季也上漲了13.8%，涵蓋4月至5月至6月。2023年前六個月，房價漲幅為39%。

土耳其共和國央行數據顯示，2023年7月房價年增94.7%。因此，7月年增長率持續下滑。土耳其平均房價263萬土耳其里拉。







## YOUSAF IQBAL Country Head of Canada

2024年3月：多倫多、溫哥華和魁北克房地產市場可能會出現不同的趨勢。儘管2024年3月新掛牌房源小幅增加且價格適度上漲，但多倫多銷量略有下降。儘管較2月小幅反彈，但溫哥華銷量較上年大幅下降，導致基準價格下跌。另一方面，魁北克房地產市場的掛牌量和交易量呈現兩位數成長，顯示出強勁的表現。

### 多倫多

- ◆ 大多倫多地區 (GTA) REALTORS® 報告稱，2024年3月透過 TRREB 的 MLS® 系統售出了 6,560 套房產，與 2023年3月相比下降了 4.5%。同期新掛牌量增加了 15%。經季節性調整後的月銷售額下降了 1.1%。與 2月相比，新上市房屋數量下降了 3%。
- ◆ MLS® 房屋價格指數 (HPI) 綜合基準年增 0.3%。平均售價上漲 1.3%，達到 1,121,615 美元。經季節性調整後較上季來看，MLS® HPI 綜合指數較 2 月上漲 0.2%，平均售價較 2 月上漲 0.7%。

Sales & Average Price by Major Home Type

March 2024	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	647	2,246	2,893	\$1,708,437	\$1,396,674	\$1,466,397
Semi-Detached	222	357	579	\$1,300,403	\$1,010,485	\$1,121,645
Townhouse	236	942	1,178	\$999,771	\$925,185	\$940,127
Condo Apt	1,186	656	1,842	\$729,392	\$646,989	\$700,046
YoY % change	416	905	Total	416	905	Total
Detached	-2.1%	-3.3%	-3.0%	0.4%	-0.1%	0.0%
Semi-Detached	10.4%	0.8%	4.3%	3.0%	2.3%	3.1%
Townhouse	2.6%	0.7%	1.1%	2.7%	-0.1%	0.5%
Condo Apt	-15.5%	-7.5%	-12.8%	-0.5%	0.3%	-0.5%

Year-Over-Year Summary

	2024	2023	% Chg
Sales	6,560	6,868	-4.5%
New Listings	13,120	11,394	15.1%
Active Listings	12,459	10,121	23.1%
Average Price	\$1,121,615	\$1,107,018	1.3%
Avg. LDOM	20	19	5.3%
Avg. PDOM	29	27	7.4%

### 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 1,143,900 美元。這比 2022 年 3 月下降 9.5%，比 2023 年 2 月增加 1.8%。
- ◆ 目前在大溫哥華地區 MLS® 系統上掛牌出售的房屋總數為 8,617 套，與 2022 年 3 月 (7,970 套) 相比增加了 8.1%，比 10 年季節性平均水平 (10,421 套) 低 17.3%。大溫哥華房地產委員會(REBGV) 報告稱，2023 年 3 月該地區住宅銷售總量為 2,5352 套，比 2022 年 3 月的 4,405 套銷售量下降 42.5%，比 10 年季節性平均水平低 28.4% (3,540)。

### 魁北克

Residential: Summary of Centris Activity

	March			Year-to-date		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Total sales	8 994	8 070	↑ 11%	21 276	18 282	↑ 16%
Active listings	38 346	31 599	↑ 21%	36 666	30 676	↑ 20%
New listings	13 442	11 888	↑ 13%	36 503	30 016	↑ 22%
Sales volume	\$4 409 129 390	\$3 643 725 553	↑ 21%	\$10 187 859 504	\$8 021 385 864	↑ 27%





# SHAREEF GHALEB KATTAN

Head of IQI Saudi Arabia



## 沙烏地阿拉伯

據牛津經濟研究院稱，沙烏地阿拉伯的市場總額為2.6兆美元(USD)，到2030年將成長至3兆美元。預計每年增長1.6%，沙烏地阿拉伯的2030年願景支持這一成長。

2030年願景中將發生的重大發展之一是房地產行業，預計該行業將從2024年的1,872億美元增至2029年的2,849億美元，複合年增長率為8.77%。沙烏地阿拉伯王國的願景有一些目標，以在2030年實現這一願景：

- **提高住房負擔能力：**政府希望透過使抵押貸款更容易獲得並鼓勵開發經濟適用住房解決方案來提高住房擁有率。
- **發展智慧城市：**對利用科技提高效率和宜居性的智慧城市進行投資。這包括使用感測器、數據分析和其他技術來管理流量和能源消耗。
- **促進旅遊業：**政府的目標是大幅增加沙烏地阿拉伯的遊客人數，從而推動對飯店、度假村和其他旅遊住宿的需求。
- **經濟多元化：**房地產是經濟成長與多元化的重要驅動力。政府正在努力提高該產業對外國投資者的吸引力。

除了這些目標之外，2030年願景還包括具體的房地產舉措，例如：

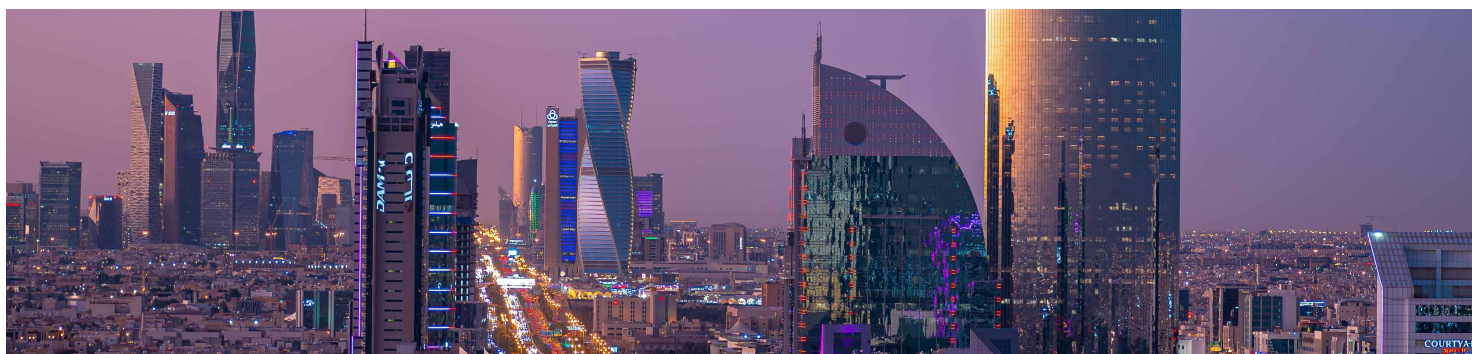
- **興建100萬套新住宅：**政府設定了2030年興建100萬套新住宅的目標。這將有助於解決經濟適用房的需求並穩定房價。
- **特大城市計畫：**沙烏地阿拉伯正在進行多個特大城市項目，包括NEOM、Qiddiya和紅海計畫。這些項目將創造數以千計的新住宅、就業機會和旅遊景點。
- **基礎建設投資：**政府大力投資公路、鐵路和機場等基礎建設項目。這將改善城市和地區之間的互聯互通，進一步刺激房地產開發。

Real Estate Price Index (2014=100): Annual Rate of Change by Sector, Type of Real Estate, and Administrative Region, Q1- 2024 (%)

Sector and Type of Real Estate	All Regions	Riyadh	Makkah	Medinah	Al Qaseem	Eastern Province	Aseer	Tabouk	Hail	Northern Borders	Jazan	Najran	Al Baha	Al Jouf
	Rate of Change from Q1- 2023(%)													
<b>General Index</b>	0,61	0,24	1,26	-0,05	0,26	0,51	-0,14	3,14	-3,80	-0,31	-1,48	-0,37	1,68	-1,15
<b>Residential</b>	1,20	0,70	2,08	-0,06	0,59	1,12	0,11	3,12	-4,53	-0,25	-2,09	-0,48	2,80	-1,82
Plot	1,25	0,54	2,21	0,00	0,18	1,41	0,15	3,83	-4,61	-0,25	-2,27	-0,46	2,87	-1,62
Building	-0,15	-0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Villa	-2,28	1,95	-2,97	-0,38	0,00	0,00	1,51	-2,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Apartment	0,83	6,71	0,12	0,19	6,08	-3,50	-0,23	-0,91	-2,14	0,00	14,05	0,00	0,00	0,00
House	-1,60	-2,64	0,36	-2,72	-2,89	2,11	-0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Commercial</b>	-0,63	-0,41	-0,61	-0,04	-0,63	-0,61	-2,00	4,37	-1,73	-0,78	1,24	-0,23	-4,37	0,84
Plot	-0,53	-0,42	-0,81	-0,04	-0,50	-0,61	-2,03	4,39	-1,74	-0,77	1,24	-0,23	-4,37	0,95
Building	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gallery/ Shop	-1,09	-0,47	0,00	0,00	-6,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Commercial Center	-0,02	-0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Agricultural</b>	-0,08	0,00	0,00	-0,01	-0,61	0,26	0,00	-1,69	-0,26	0,00	-4,23	-0,24	-3,96	0,00
Agricultural Land	-0,08	0,00	0,00	-0,01	-0,61	0,26	0,00	-1,69	-0,26	0,00	-4,23	-0,24	-3,96	0,00

Blank fields indicate that the item has no weight in the base year

從目前的房價來看，還是有小漲的。整體而言，由於住宅領域1.21%的上漲，價格較去年同期小幅上漲0.61%。然而，商業和農業土地價格正在下降。



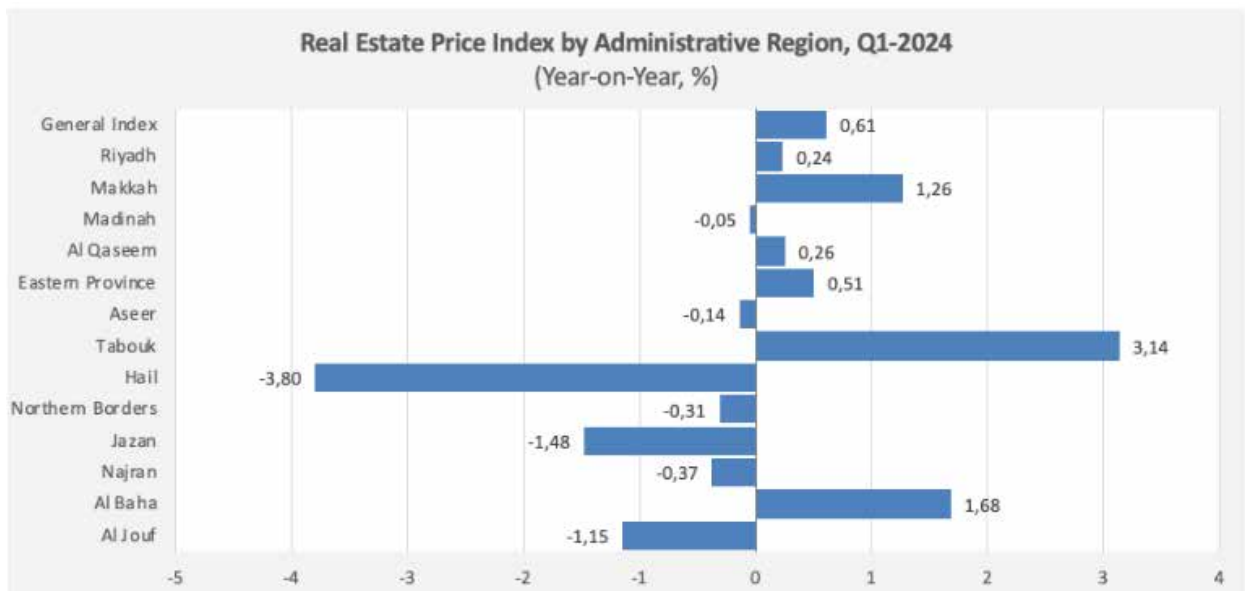


# SHAREEF GHALEB KATTAN

Head of IQI Saudi Arabia



沙烏地阿拉伯



Source: General Authority for Statistics, Saudi Arabia

縱觀整個王國，有些地區的增幅比其他地區大得多。麥加、塔布克和巴哈的價格漲幅領先全國平均。它與麥加和巴哈住宅市場一樣普遍。塔布克 (Tabouk) 的漲幅最為顯著，達 3.14%，在新開發案的推動下，住宅和商業領域正在蓬勃發展。





# 杜拜

## HAROON ANWAR Head of Middle East and North Africa

### 杜拜：房地產投資的穩定綠洲

在其他著名的大城市中，杜拜是房地產投資的熱點。阿聯酋有望成為國際居民充滿機會的土地，政治穩定，交通便利，吸引世界各地的人們。過去三年的價格成長勢頭良好，尤其是在 2020 年之後，隨著對 COVID-19 的熟練處理，該地區對買家的吸引力顯而易見。考慮到富裕人士的高需求以及推動這一趨勢的有限市場供應，奢侈品行業處於有利位置，可以實現高於平均水平的成長。

### 影響投資穩定的因素

杜拜房地產業的成功有幾個因素促成。在我看來，一些主要的問題是：

#### 長期居留選擇

著名的黃金簽證計畫為傑出人才、高階主管、企業家和房地產投資者提供為期 10 年的居留權，為生活、工作、學習和經商提供長期、穩定的環境。

#### 穩定的貨幣和最低的稅收

一個重要面向是金融穩定，迪拉姆 (AED) 和美元 (USD) 貨幣固定，並以 3.67 比 1 的固定匯率與美元掛鉤。這是吸引外資流入的關鍵因素，可以向投資者保證他們的回報計算沒有增加貨幣波動的風險。此外，個人收入不徵稅，而且由於人口不斷增長、人們為了尋找新的職業和商業機會而不斷增加的需求，租金收益率通常會更高。

#### 對抵押貸款的依賴有限

截至我上次更新，迪拜透過抵押貸款購買的房產的百分比因市場狀況和政府法規而異。傳統上，杜拜房地產交易的很大一部分是現金購買。然而，最近的一項努力是提高抵押貸款在市場上的滲透率。雖然具體數據可能有所不同，但據估計，杜拜大約 25-30% 的房地產交易是透過抵押貸款融資的。與其他嚴重依賴住宅抵押貸款購買房產並受到影響抵押貸款定價的利率變動的嚴重影響的主要城市不同，這一因素保護了迪拜的房地產市場並提供了穩定性。

#### 法規與治理

政府具有前瞻性，對房地產監管和治理採取積極的態度，這對於吸引全球投資者和實現該行業的成功至關重要。憑藉著穩定、透明和嚴格的執法，杜拜的房地產市場蓬勃發展，吸引了全球新買家，供不應求。隨著杜拜政府維持穩定的環境，投資人可以自信地預測市場趨勢並有把握地規劃投資策略。

#### 政治穩定

杜拜成功的一個重要因素是其政府的穩定性。世界各地的國際居民紛紛湧入阿聯酋，尤其是杜拜，追求自己的職業生涯和創業抱負，並因一致且具有前瞻性的環境而感到放心，為安全和成長提供了堅實的基礎。許多人將杜拜視為自己的長期居住地，無法想像生活在其他地方。前所未有的效率、安全性和保障提供了負擔能力和奢華的結合，平衡的生活水平和優質的生活方式是任何其他主要城市都無法比擬的。

例如，巴基斯坦人因其鄰近和安全而躋身迪拜前五大投資者之列。黃金簽證投資 200 萬迪拉姆的房地產，讓人們與家人一起在杜拜居住十年，甚至為父母提供擔保，使其成為尋求穩定綠洲的人的理想之地。







## NICHOLAS TAN

Property Investment Strategist

根據最近的一份報告，儘管面臨各種挑戰，零售業預計仍將實現成長。馬來西亞經濟研究所（MIER）進行的2023年第三季商業信心調查顯示，商業信心從去年同期的99.8點下降至79.7點。同樣，消費者信心指數從去年同期的86點下降至78.9點。

該報告表明，企業和消費者可能會採取更謹慎的態度，可能會推遲房地產和業務擴張等重大投資的支出。2024年巴生谷購物中心市場的未來主要取決於馬來西亞經濟的表現和政府應對國際衝突和主要貿易夥伴國家經濟放緩等挑戰的能力，以及當地消費者的購買力。

儘管預期成長，但巴生谷零售業今年可能會遇到供應過剩的問題。因此，現有購物中心可能難以吸引新租戶並維持高入住率。為了吸引優質租戶，零售業主可能需要提供降低的租金、延長裝修期限以及包含基於營業額的租金的租賃結構。

2023年在巴生谷開業的新購物中心包括 Pavilion Damansara Heights Mall、The Exchange TRX 和 KSL Esplanade Mall，每座購物中心都擁有大量淨建築面積。

在旅遊業成長和經濟成長的推動下，檳城的零售業預計在2024年有所改善。廉價零售開發案以及 Iconic Point 等創新項目的出現，提高了特定地區的房價和租金。

檳城的主要購物中心人流量增加，入住率提高，標誌著零售業在疫情後的復甦。旅遊業的激增促進了旅遊相關業務的成長，尤其是在喬治城，傳統店屋內的餐廳、咖啡館和經濟型酒店蓬勃發展。

隨著更多食品和飲料店、規模較小的主力租戶和專業品牌商店的開業，砂拉越還見證了精打細算的商店激增。因此，砂拉越的零售業預計將在2024年保持積極的軌跡，與全國趨勢保持一致。







## EMMANUEL ANDREW VENTURINA Country Head of Philippines

### 1. Ayala Land 新增兩座 Vertis North 大樓，擴大辦公大樓投資組合

Ayala Land Inc. (ALI) 已開始在奎松市建造 Vertis North 企業中心 4 號和 5 號。這兩棟辦公大樓的總可出租面積 (GLA) 將為 82,000 平方米 (882,600 平方英尺)，預計將於 2027 年竣工。這兩座辦公大樓面向跨國和本地企業，預計將創造約 17,000 個就業機會。ALI 也將為新辦公大樓獲得 LEED (領先能源與環境設計) 等綠色建築認證。

### 2. Pueblo De Oro Lipa計畫破土動工

Pueblo De Oro Development Corp. (PDODC) 已開始建造新的住宅開發案 Courtyards Lipa。該項目佔地 10 公頃 (24.7 英畝)，將提供面積為 106 平方米 (1,140 平方英尺) 的兩層獨棟房屋。設施包括籃球場、遊樂場、俱樂部、游泳池和線性公園。PDODC 還計劃在八打雁市啟動另一個橫向計畫 Pueblo de Oro Westwood Heights。這兩個項目都將迎合中等收入市場。

### 3. DMCI Homes 計劃於第二季度在 Benguet 開發第二個休閒房地產

DMCI Homes 計劃於 2024 年第二季在本格特的圖巴推出生態農業度假公寓式飯店。可經由馬可斯高速公路前往碧瑤或碧瑤-拉特立尼達-伊托貢-薩布蘭-圖巴-圖布萊外環路前往圖巴鎮。這是 DMCI 繼八打雁 Solmera Coast 於 2023 年 8 月推出後的第二個休閒度假村。

### 4. 省級機場獲得140億披索升級

交通部 (DOTr) 計劃在 2024 年撥款 140 億比索 (2.545 億美元) 用於開發和現代化支線機場。該預算將改善馬尼拉大都會以外至少 22 個地點的機場。即將進行現代化改造的機場包括佬沃國際機場 (5 億比索)、布吉農機場 (3.2 億比索) 以及新三寶顏國際機場、公主港機場和姆朗機場 (各 3 億比索) 的擴建。

### 5. Robinsons Offices 推出Cybergate Iloilo Towers 綜合大樓最高的擴建項目

Robinsons Offices 已完成位於伊洛伊洛帕維亞的 Cybergate Tower 3 的結構工程。這棟 12 層辦公大樓將成為 Robinsons Cybergate Iloilo Towers 綜合大樓中最高的建築。Cybergate Iloilo Tower 3 已在菲律賓經濟區管理局 (PEZA) 註冊，將為外包公司和傳統租戶提供服務。該辦公大樓還將設有一個交通樞紐，將通勤者連接到省外的目的地。







## SOMSAK CHUTISILP

Country Head of Thailand

去年，中國和俄羅斯人在泰國公寓的外國買家中名列前茅，免簽證和地緣政治衝突推動需求高於新冠疫情前的水平。

根據國有政府住房銀行管理的 REIC 編制的數據，2023 年總共向外國人出售了 14,449 套公寓，價值 732 億泰銖。這比 2022 年增長了 25%。

根據房產登記數據，中國買家以 341 億泰銖的價格搶購了 6,614 套公寓，佔總數的近 46%。俄羅斯買家以 1,260 輛的數量位居第二，其次是來自緬甸和美國的買家，分別位居第三和第四。

每單位的最高平均價格為 660 萬泰銖，由緬甸買家支付。

出售給外國人的公寓中約有 41% 位於春武里府，這裡是度假勝地芭堤雅和幾個工業區的所在地。

曼谷佔外國人銷售額的 38%。售價不超過 30 億泰銖的公寓幾乎佔總銷售額的 50%。

2023 年，外國人購買的公寓約佔所有轉讓公寓的 13.4%。根據法律，外國人最多可以擁有公寓開發案中 49% 的可用空間。

去年對中國和其他一些國家遊客的臨時簽證豁免以及從 3 月 1 日起與北京的永久雙邊豁免有助於加速銷售。

去年向外國人出售的公寓比 2019 年售出的 12,798 套公寓高出 13%，總價值為 506 億泰銖。

泰國旅遊局預計，今年遊客人數將進一步恢復至 3,500 萬至 4,000 萬，其中包括 820 萬來自中國的遊客。這將使該國更接近 2019 年創下的近 4,000 萬人口的紀錄。







印度

## MANU BHASIN Country Head of India

### IQI India 处于定义空间的前沿

印度零售和商业房地产领域正在适应不断变化的消费者格局。

电子商务正在推动仓库需求，而购物中心也在不断发展，以提供购物之外的体验。

IQI India 正在超越传统的商业空间模式，创造动态、适应性强的环境，以满足当今世界企业不断变化的需求。

在 IQI，我们相信最大限度地发挥每一平方英尺的潜力。我们不只是租赁空间；我们还租赁空间。我们正在建立战略伙伴关系。

例如，我们与 Avanta 商务中心合作，将 18000 平方英尺的未充分利用的购物中心空间改造成最先进的联合办公空间。

同样，我们将德里著名的汉斯酒店 17000 平方英尺的空间出租给 Aditya BirlaCapital。这些创新解决方案体现了我们对优化空间利用率并为我们的合作伙伴和我们自己创造双赢场景的承诺。

通过购物中心的联合办公空间和重新定义商业办公环境等创新方法，我们正在最大限度地利用空间，培育充满活力的社区，并为房地产创造更可持续的未来。印度房地产市场正在经历一个激动人心的转型时期。投资者和企业可以通过了解和利用电子商务繁荣和体验式零售兴起等趋势来做出明智的决策。

### 女性重塑印度房地产格局

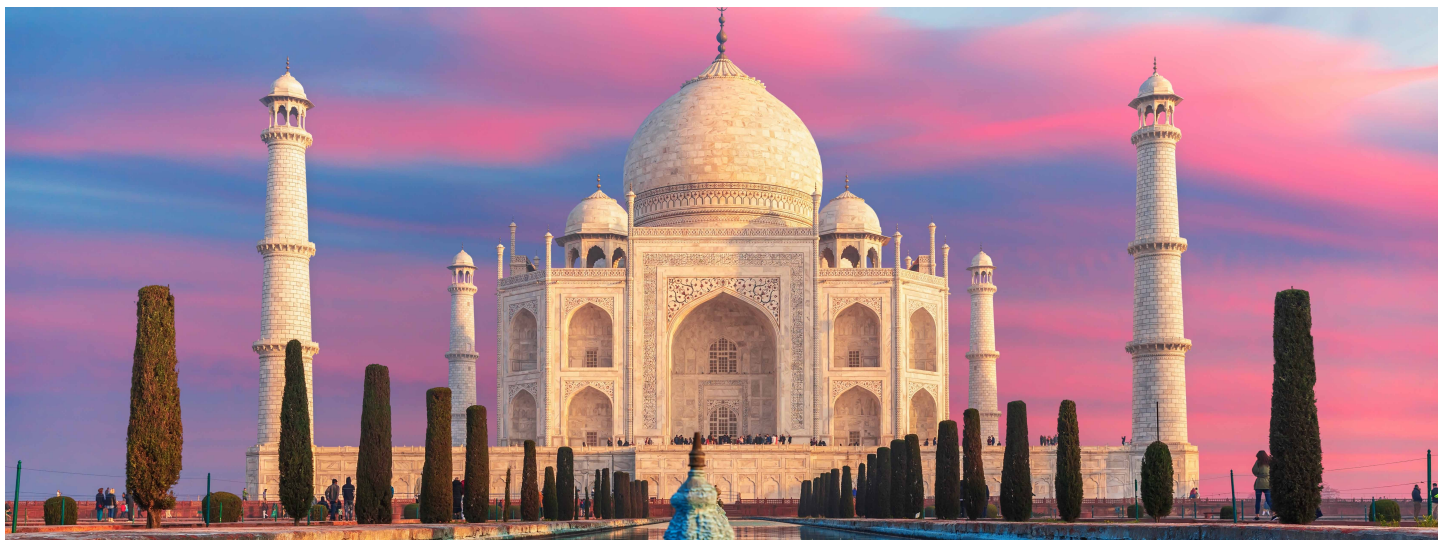
社会规范将女性置于财产决策边缘的日子已经一去不复返了。

如今，印度劳动力中超过 33% 是女性（世界银行），她们的经济影响力是不可否认的。

这意味着对房地产选择的影响越来越大。印度政府通过鼓励女性购房的政策积极促进这一转变。

降低印花税、税收优惠和降低女性住房贷款利率是重要的催化剂。这些数字描绘了一幅清晰的图景——女性不仅进入了房地产市场，而且还积极塑造它。

高等教育，加上社会对性别平等态度的不断变化，使她们能够掌控自己的财务未来，而财产所有权是这一过程的重要组成部分。女性业主的崛起不仅意味着经济独立，还意味着女性拥有者的增加。它强调了迈向更加公平的房地产行业的重要一步。







## RAYMOND KHOO Vice President at OrangeTee and Tie

繼二月的農曆新年慶祝活動之後，開發商在三月推出了更多項目。結果，新房銷售量增加了四倍多，達到四個月以來的最高水準。

市區重建局 (URA) 的數據顯示，開發商在 2024 年 3 月售出 718 套新私人住宅，較 2024 年 2 月的 153 套交易激增 369.3%。

與 2023 年 3 月相比，上個月的銷量年增 45.9%，為 492 套。

上個月的出色表現可能是由於二月沒有推出項目，導致新房需求被壓抑。3 月份，新屋銷售主要由郊區計畫 Lentor Mansion 推動。推出當月，該項目售出 533 套中的 409 套，佔總套數的 76.7%。其次表現最好的項目是 Lentoria，這是在 Lentor 地區推出的另一個項目，該項目售出了 267 個單位中的 60 個。

國浩置地和豐隆控股開發的 Lentor Mansion 是今年第一季最受歡迎的新項目。該項目的高入住率得益於開發商良好的聲譽、便利的地理位置以及獨特的設計特色。

Lentor Mansion 的強勁銷售反映了 Lentor Modern 和 Lentor Hills Residences 等其他已推出項目的成功。這些項目的成功鞏固了 Lentor 作為新興住宅區的聲譽和知名度。

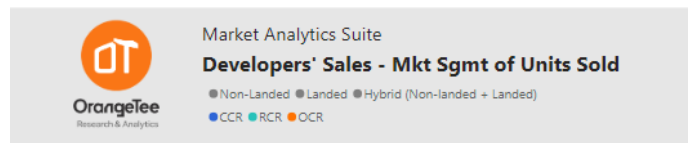
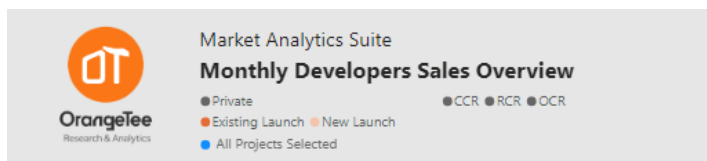
3 月推出了四個新項目——Lentor Mansion、Lentoria、擁有 35 個單位的 Ardor Residence 和擁有 17 個單位的 Koon Seng House。上個月推出了 877 套，這是自 2023 年 11 月 (970 套) 以來推出的最高數量。

上個月最暢銷的項目是 Lentor Mansion、Lentoria、The Botany at Dairy Farm、Lentor Hills Residences、Hillhaven 和 The Myst。

郊區或中部地區以外(OCR) 佔上個月銷售量的大部分，佔 84.3% (605 套)，其次是城市邊緣或中部地區其他地區 (RCR)，佔 9.2% (66 套)，最後是黃金地段位置或核心中部地區(CCR) 為 6.5% (47 個單位)。

由於缺乏新的豪華車推出，這標誌著 CCR 連續第四個月在銷售額中所佔比例最小。

根據 URA Realis 的數據，上個月有 10 套新的非有地住宅以至少 500 萬新元的價格售出，這標誌著連續第四個月在這個價位上的交易量為 10 套或更少。這與 2023 年 11 月形成鮮明對比，當時有 60 間房屋以這個價格出售，主要是由於 Watten House 的推出。







**CHANDY MANN**  
Country Head of Cambodia



**柬埔寨**

## 柬埔寨發展委員會批准106個投資項目 投資金額22億美元

2024年第一季度，柬埔寨首相洪馬奈親王領導的柬埔寨發展委員會（CDC）批准了106個投資項目，總投資22億美元。根據 CDC 於 2024 年 4 月 5 日星期五發布的新聞稿，柬埔寨。

CDC在2024年第一季批准了106個新建和擴產項目，總投資達22億美元，創造了超過107個就業機會。投資項目位於經濟特區外，共有73個項目，其中3個為擴產項目。另外，經濟特區的投資項目有33個，其中3個是擴產項目。

2024年第一季核准的投資項目增加了67個項目，而投資資本則大幅增加了近20億美元，相當於2023年同期約649%。大幅成長是由於2024年第一季新增項目的出現。經濟特區（SEZ）的基礎設施、工業、旅遊業和工業擴張。

### 經濟特區 (SEZ) 之內

1. 投資項目是在西哈努克省西哈努克市Sangkat 4村4建立並經營一座擁有2,870間客房的五星級酒店和一個商務中心，投資資本約5.74億美元，可創造3,860個工作。
2. 位於戈公省Mondul Seima區的150兆瓦Stung Metoek水電站投資項目，投資額約4.4億美元，可創造220個就業機會。
3. 磅清揚省磅清揚省磅浩公社Keng Ta Sok村建設磅清揚多功能物流中心投資項目，投資額約1.08億美元，可創造115個就業機會。
4. 在金邊市Khan Daun Penh Sangkat Srah Chak Phum 1建立並營運資料中心的投資項目，投資資金約1.07億美元。
5. 在金邊Khan Russeikeo Sangkat Tuol Sangkae 2建立和營運資料中心的投資項目，投資資本約3000萬美元，可創造43個工作機會。
6. 在柴楨省磅礮縣波雷圖姆公社波雷薩庫姆村建立生產燈具、聖誕樹裝飾燈、聖誕樹結構及各種聖誕樹設備的工廠的投資項目，投資資本約2200萬美元，可創造 1036個就業機會。
7. 在柴楨省磅礮縣波雷圖姆公社波雷薩庫姆村建立燈具、裝飾燈具及各類燈具結構工廠的投資項目，投資額約1500萬美元，可創造636個就業機會。
8. 投資項目是在戈公省Kiri Sakor區Kaoh Sdach公社建立一座現代化遊樂園，投資資金約1,400萬美元，可創造5,150個工作機會。







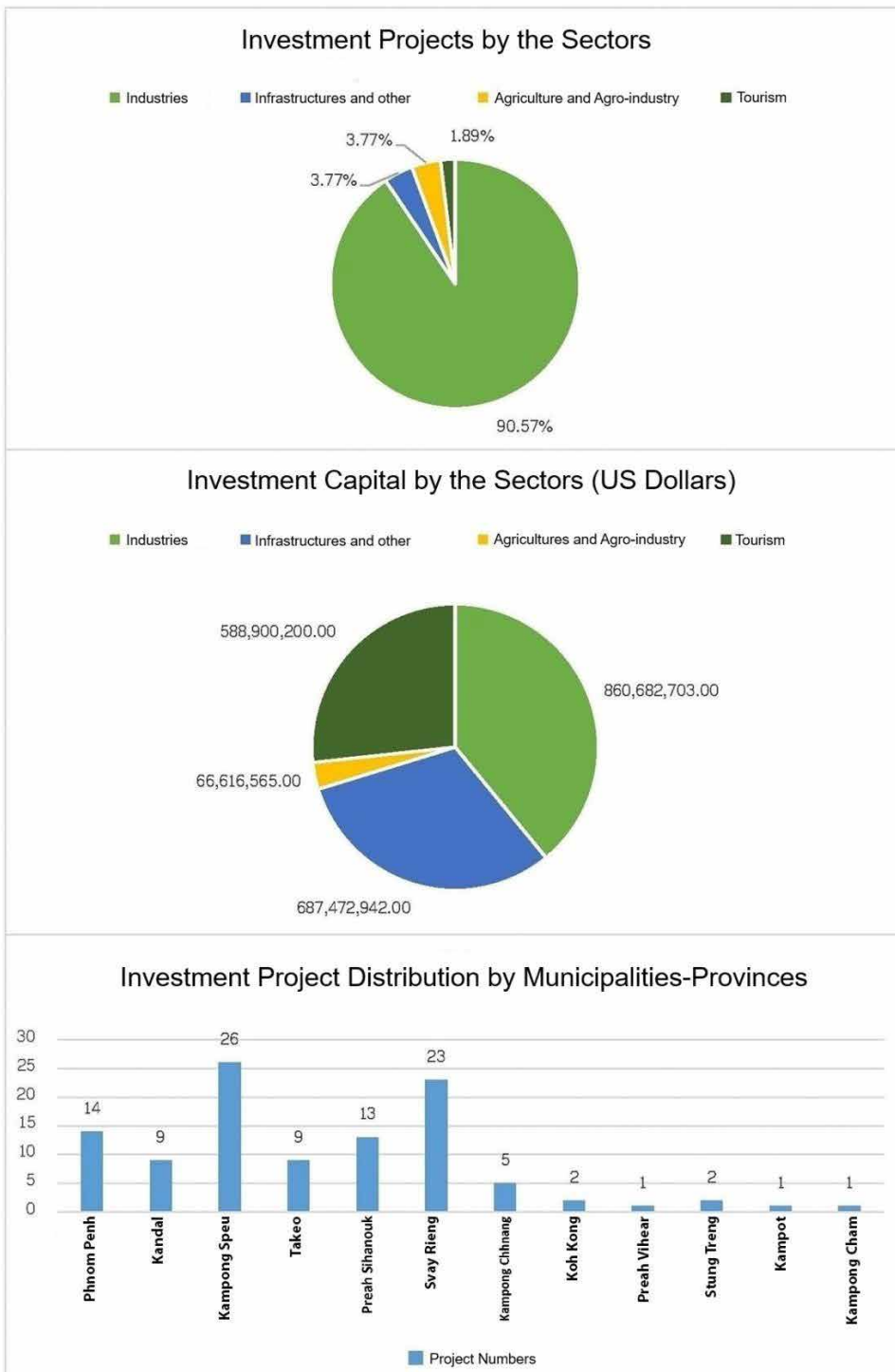
**CHANDY MANN**  
Country Head of Cambodia



**柬埔寨**

**經濟特區 (SEZ) 以外**

1. 擴大生產汽車輪胎生產投資項目位於柴楨省齊魯簡普寨經濟特區，投資資金約2.12億美元，可創造255個工作機會。  
另外，2024年第一季，國內投資排名第一，中國投資排名第二，貢獻了總投資的93%以上。





葡萄牙

# TACO HEINDINGA

Global Strategic Advisor

## 新聯盟

過去幾個月，葡萄牙從 3 月 10 日開始舉行選舉。自 4 月 2 日起，葡萄牙迎來了新總理路易斯·黑山，他來自社會民主黨 (PSD) 和右翼民主聯盟 (AD)。他們從中左翼社會黨中獲勝，該黨是過去三屆選舉中規模最大的黨。

在最近的選舉後，葡萄牙增加經濟適用房的計劃受到質疑。「更多住房」計劃於 2023 年推出，但在競選期間成為熱門話題。

既然右翼贏得了選舉，該計劃就有可能改變甚至完全廢除。「更多住房」計劃的未來充滿不確定性。

房地產開發商表示，如果新領導人與反對黨 (PS) 合作尋找解決方案會更好。開發商也對透過簽證和居留吸引外國投資的計劃進行改革感興趣。

Figure 1. Median value per m<sup>2</sup> of dwellings sales for Portugal and NUTS 3, 4<sup>th</sup> quarter of 2022 and 4<sup>th</sup> quarter of 2023

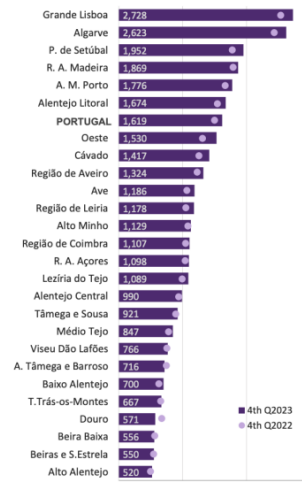
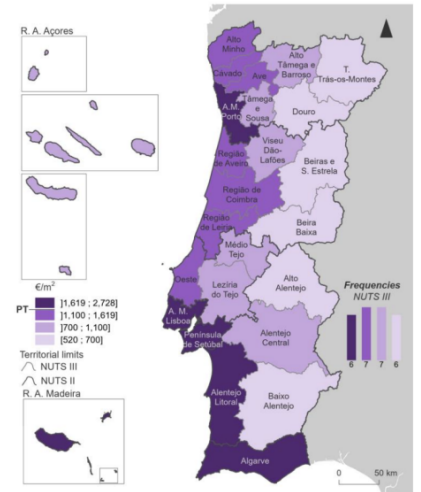


Figure 2. Median value per m<sup>2</sup> of dwellings sales for Portugal and NUTS 3, 4<sup>th</sup> quarter of 2023



## 市場數據

根據葡萄牙國家統計局的數據，2023年葡萄牙房價持續上漲，中位數價格達到每平方公尺1,619歐元。阿爾加維、里斯本、馬德拉和波爾圖地區的中位數價格高於全國平均。

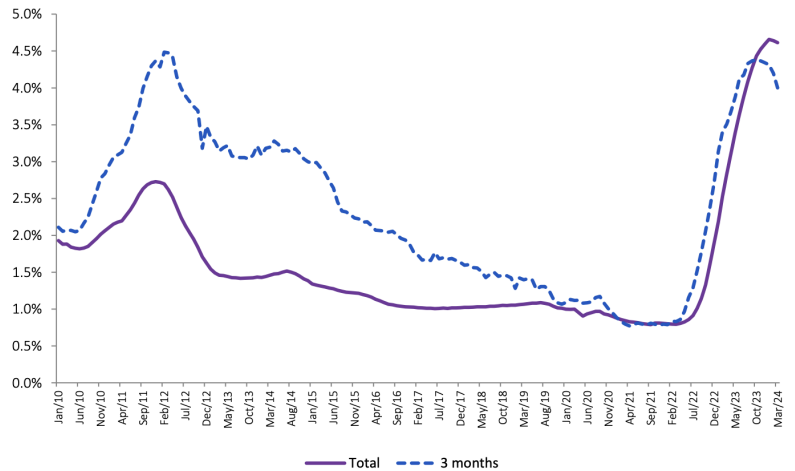
有趣的是，2023年最後一個季度房價較上一季放緩。也有跡象顯示同比增速正在放緩。儘管如此，與 2022 年相比，價格仍上漲超過 7%。

目前還沒有 2024 年第一季市場價值的數據，但存在另一個令人興奮的統計數據。根據國家統計局的數據，房屋貸款利率連續第二個月下降，從 2 月的 4.641% 降至 3 月的 4.613%。

然而，平均每月貸款償還與上月持平，為 403 歐元，比 2023 年 3 月增加了 72 歐元。

用於利息的還款比例年增率大幅上升，從 2023 年 3 月的 45% 上升到 2024 年 3 月的 61%。

Figure 1. Implicit interest rates in housing loans







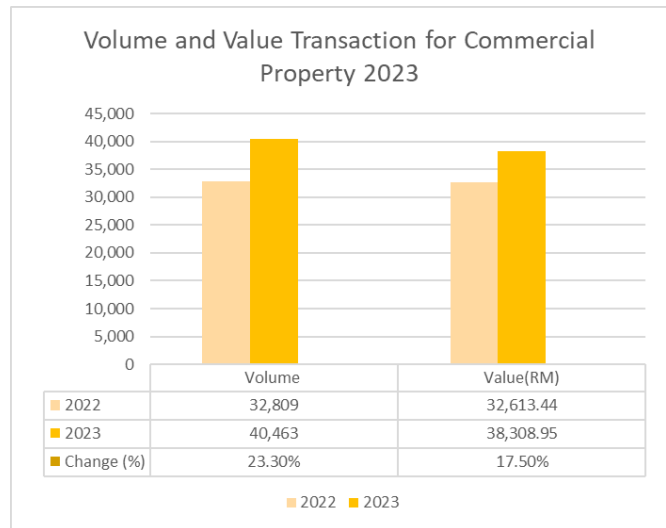
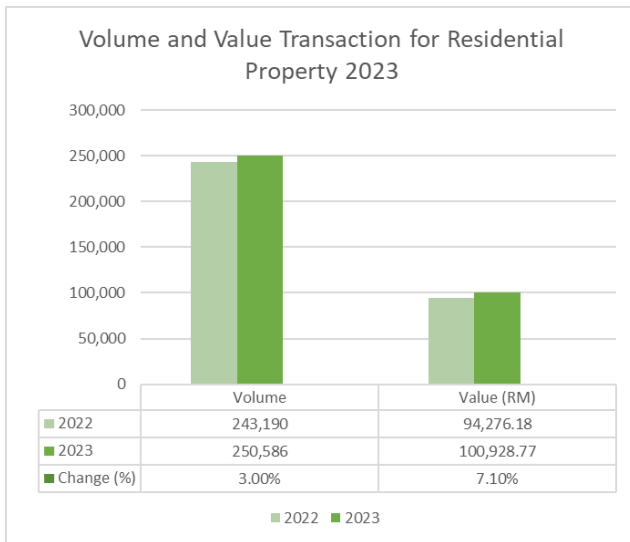
## IRHAMY AHMAD

Founder and Managing Director of  
Irhamy Valuers International

### 馬來西亞住宅和商業房地產 – 2023 年整體市場概覽

在我們先前對 2023 年上半年馬來西亞房地產市場的研究中，我們發現，儘管商業房地產的交易量和交易額均顯示出復甦的跡象，但住宅房地產卻出現了小幅下降。自那時起，這兩種房地產的市場都出現了溫和成長。

國家房地產資訊中心 (NAPIC) 發布了 2023 年房地產市場的最新更新。該研究強調了最新的更新，顯示房地產市場正在逐步成長。住宅物業成交量達 250,586 筆，總金額達 1,009.3 億令吉，與 2022 年相比，成交量增長 3.0%，價值增長 7.1%。相較之下，2023 年註冊的商業房地產為 40,463 處，價值 383.1 億令吉；與 2022 年相比，數量增加了 23.3%，價值增加了 17.5%。



在對每個州的交易量進行徹底審查後，W.P. 增加了整體住宅交易量。吉隆坡、柔佛、檳城、森美蘭、吉打和登嘉樓。相反，除納閩州、霹靂州和玻璃市州外，大多數州屬都對整體商業交易量提供了幫助。

RESIDENTIAL PROPERTY VOLUME TRANSACTION (BY STATE)		
STATE	2022	2023
W. P. Kuala Lumpur	13,182	13,752
W. P. Putrajaya	339	330
W. P. Labuan	273	248
Selangor	56,514	55,035
Johor	28,087	40,561
Pulau Pinang	17,892	18,663
Perak	30,086	27,819
Negeri Sembilan	16,786	17,109
Melaka	10,918	10,519
Kedah	13,412	13,626
Pahang	12,962	11,420
Terengganu	16,237	16,560
Kelantan	6,691	5,886
Perlis	1,355	1,280
Sabah	5,792	5,689
Sarawak	12,664	12,089
<b>MALAYSIA</b>	<b>243,190</b>	<b>250,586</b>

COMMERCIAL PROPERTY VOLUME TRANSACTION (BY STATE)		
STATE	2022	2023
W. P. Kuala Lumpur	4,777	6,253
W. P. Putrajaya	31	49
W. P. Labuan	31	29
Selangor	8,654	10,110
Johor	4,787	8,041
Pulau Pinang	1,973	2,522
Perak	2,733	2,652
Negeri Sembilan	1,269	1,586
Melaka	1,238	1,363
Kedah	1,312	1,516
Pahang	1,160	1,240
Terengganu	475	476
Kelantan	369	476
Perlis	195	159
Sabah	1,264	1,350
Sarawak	2,541	2,641
<b>MALAYSIA</b>	<b>32,809</b>	<b>40,463</b>

2023 年的數據顯示住宅和商業交易的數量和價值持續增長。這顯示數量及其相應貨幣價值的健康成長，展現了強勁的業績和市場活動，凸顯了所分析產業的彈性和未來成長潛力。





**DAVE PLATTER**  
Global PR Director

## 東南亞第二大最受中國買家歡迎的馬來西亞

馬來西亞現已成為中國買家第二大歡迎的東南亞國家，較 2022 年的第三名有所提升。馬來西亞所有頂級日報都在 4 月初報導了這項數據。

居外IQI聯合創辦人兼集團執行長Kashif Ansari表示：「過去五年來，馬來西亞一直是中國住宅買家在東南亞排名前三的國家之一。」今年，馬來西亞是中國買家的第二大目的地，比2022年的第三名上升了一位。越南從第二名跌至第三名，與馬來西亞交換了位置。」

泰國是唯一排名始終高於馬來西亞的東南亞目的地。自2018年以來，泰國一直是中國買家的第一大目的地。

## 中國買家出境排名、精選東南亞目的地

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
1	Thailand	Thailand	Thailand	Thailand	Thailand	Thailand
2	Malaysia	Vietnam	Vietnam	Malaysia	Malaysia	Malaysia
3	Vietnam	Malaysia	Malaysia	Vietnam	Vietnam	Vietnam
4	Indonesia	Singapore	Singapore	Singapore	Singapore	Singapore
5	Singapore	Indonesia	Indonesia	Indonesia	Indonesia	Indonesia

## 中國退休人士為馬來西亞帶來豐厚利潤

「外國買家市場的退休人員群體經常被忽視，但這對馬來西亞來說是一個非常有利可圖的群體。來自中國的退休人員與英國和歐洲其他地區的退休人員一起選擇馬來西亞，因為它的生活方式和負擔能力。

「如果您以白金MM2H簽證來到馬來西亞，您必須存入至少500萬令吉（105萬美元）。因此，這些退休人員向當地經濟注入了大量資金。

「中國退休人員通常不會一年365天都住在這裡。他們經常回中國探望家人和朋友。我們的最佳數據顯示，在馬來西亞擁有房屋的中國退休人員每年在這裡度過大約150天。這裡沒有複雜的環境數據，因此該估計是基於我們與客戶的對話。

「BBC的數據顯示，超過三分之一的中國退休人員希望生活在旅遊或度假目的地，例如馬來西亞。他們並沒有完全背棄中國。他們大約有一半的時間都在擁抱馬來西亞的生活方式。

## 馬來西亞仍將是投資者的最愛

「新基礎設施的建設，例如通往新加坡的RTS，吸引了大量投資。想要享受新加坡和馬來西亞最好的環境的外國買家可以輕鬆地在柔佛州居住，並隨時前往新加坡旅遊。

「買家相信這些項目將提高房產價值，這成為了一個自我實現的預言。

“我們相信馬來西亞將在未來兩年保持其在競爭激烈的東南亞地區的地位。”



# IQI 時刻

## IQI 拉合爾 (Lahore) 和 IQI 卡拉奇 (Karachi) 盛大開幕

我們歡迎兩個新分支加入 IQI 大家庭：  
IQI 拉合爾 (Lahore) 和 IQI 卡拉奇 (Karachi)！

期待巴基斯坦的眾多投資機會，為未來令人興奮的旅程奠定了基調。這是 IQI 拉合爾和 IQI 卡拉奇篇章的新開始！



## Riang Ria Raya 開齋節招待會

2023年，居外IQI取得了令人矚目的成功，銷售額達30億美元（相當於143.97億令吉），並將其代理網絡擴大到全球4萬個，增長了三分之一。

同期，該公司完成了42,814筆交易，並向代理商支付了9,500萬美元的佣金。  
此外，居外IQI最近搬遷至新的全球指揮中心。

