

東南亞房地產市場現況

摘要

東南亞地區擁有龐大的人口和不斷成長的中產階級，加上位處亞洲經濟中心，具有便利的物流和交通連接。這使得該地區成為跨國企業和投資者的重要目的地，進一步促進住房、商用、廠房的需求。儘管這幾年疫情對東南亞的房地產市場造成一定的衝擊，然而隨著疫情獲得控制，東南亞的房地產市場也逐漸恢復活力，加上近年來因地緣政治危機再起，各國大廠「去中國化」布局，把生產基地轉移到印度或東南亞，建立新的供應鏈，讓東南亞市場直接受惠。不過東南亞房地產市場也面臨著一些挑戰，如東南亞各國的經濟、通膨、利率和匯率，也會對房地產市場造成影響；在一些大城市，由於大量新建的公寓和辦公樓，供過於求，導致空置率上升和租金下跌；政府的房市政策和建築規定也可能對房地產開發造成限制。例如，土地使用限制、建築許可證的獲得難度和繁瑣的法規都可能對房地產市場造成壓力。因此，本文對於業者想要前往東南亞房地產市場進行投資的建議：(1)做足功課並且尋找適合的合作夥伴，降低進入障礙；(2)審慎評估風險與考慮多元化投資；(3)了解文化差異與持續關注市場變化。

一、前言

東南亞是世界上最具有活力和潛力的地區之一，其房地產市場也是吸引投資者的重要目標。隨著東南亞經濟的發展和中產階級的壯大，房地產市場的需求也在不斷增加。此外，東南亞政府大力支持房地產市場的發展，加上擁有豐富的自然資源和美麗的旅遊景點，為房市提供更多的投資機會。在這個充滿機遇和挑戰的地區，瞭解東南亞房地產市場的現狀和未來的發展趨勢，對於投資者來說非常重要。

據統計，東南亞人口總數已經超過6.7億人，龐大的人口紅利，是吸引全球商機的主要原因之一。此外，從人口年齡中位數來看，除了泰國37.7歲與新加坡34.6歲外，其他國家都約在23~30歲區間，加上高齡人口負擔較低，新加坡和泰國約為18%(老年人口除以壯年人口)，菲律賓、印尼、印度、馬來西亞、

越南則介於8.6%到11.4%之間，負擔最輕。人口基數龐大，未來中產階級的消費量能將非常可觀。從經濟成長表現來看，越南、泰國、馬來西亞、印尼、菲律賓和新加坡等國家，這些國家的經濟在過去幾年裡有了快速成長，同時也帶動房地產市場的發展。例如，馬來西亞 2022 年經濟成長創下逾 20 年來最高，GDP 達 8.7%，為東南亞國家之冠；越南經濟成長率亦高達8.0%，創12年來最高；菲律賓、印尼、新加坡與泰國的經濟成長率則分別有7.6%、5.3%、3.8%與2.6%。

新加坡的房地產市場由於其政治與經濟穩定，以及良好的基礎設施，被認為是該區域最成熟和最穩定的市場。馬來西亞和泰國則是房地產發展相對成熟的市場，擁有一個快速城市化的過程與大量的中產階級消費者。菲律賓和越南則被認為是具有高成長潛力的新興市場，其經濟穩定性及城市化速度也在迅速提升。整體而言，東南亞房市受惠於其高速成長的經濟與持續的城市化趨勢。隨著中產階級的擴大，對於質量較高的住宅和商業物業的需求也隨之增加。此外，許多政府都透過前瞻性的基礎設施計劃來推動房地產市場的發展，如新加坡的城市更新計畫，馬來西亞的大吉隆坡計劃等。據預測，未來幾年，東南亞地區的房地產市場將繼續保持強勁成長的態勢。

然而，東南亞房地產市場也面臨著一些挑戰，例如：全球經濟環境的不確定性，特別是與貿易關係和地緣政治有關的不穩定性，都可能影響東南亞地區的房地產市場。另外，東南亞各國的國內經濟狀況，例如通膨、利率和匯率波動，也可能對房地產市場造成影響；過度供給：在一些城市，例如雅加達、曼谷和胡志明市，由於大量新建的公寓和辦公樓，供給超過需求，導致空置率上升和租金下跌；規劃和規管問題：在某些情況下，政府的規劃政策和建築規定可能對房地產開發造成限制。例如，土地使用限制、建築許可證的獲得難度和繁瑣的法規都可能對房地產市場造成壓力；房價上升和可負擔性問題：在一些地區，特別是大城市，房價的上升速度超過收入的成長速度，導致住房的可負擔性下降；新興科技的影響：科技創新，如物聯網(IoT)、人工智慧(AI)、大數據和區塊鏈等，正在改變房地產業的運作方式，東南亞的房地產業需要迅速適應這些變化，才能充分利用新技術帶來的機會；氣候變遷：氣候變化可能對東南亞地區的房地產市場產生影響。例如，海平面上升和極端氣候可能威脅到海岸地區的房地產，而城市熱島效應可能使城市中心的生活品質下降。

二、東南亞房地產市場

● 總體概況：東南亞房地產市場的規模和發展

東南亞的房地產市場規模龐大，其中不僅包括住宅市場，還包括商業地產和旅遊地產等。根據全球規模最大的不動產公司世邦魏理仕(CBRE)的資料，2019年東南亞地區的房地產市場總價值為2.2兆美元，其中住宅市場佔據約65%的份額，其餘則是商業地產和旅遊地產。

儘管 COVID-19重創全球經濟，東南亞房地產市場亦受到不少衝擊，不過受惠於疫情影響已淡，加上東南亞人口成長、城市化和中產階級的崛起等因素所推動，預期東南亞的房地產市場將繼續保持強勁成長的趨勢。其中，越南和菲律賓等國家的房地產市場成長率將高於東南亞平均水準。同時，數位化和自動化等技術的不斷發展也在推動東南亞房地產市場的數位化轉型。據 CBRE 的資料，2021年，東南亞地區的房地產科技初創企業融資總額已經超過10億美元，成為全球房地產科技投資的熱點之一。房地產科技的發展將改變整個房地產行業的商業模式和運作方式，為投資者和開發商帶來更多的機遇。

除了人口成長、城市化和中產階級的崛起等因素，東南亞的房地產市場發展還受到政府政策和外部環境等因素的影響。一些政府為了吸引外資和促進房地產市場的發展，提供稅收減免、放寬外國人購房限制、降低利率等一系列優惠政策。例如，菲律賓政府在2019年頒佈《外國投資法案》和《房產投資信託基金法案》，放寬外國人在菲律賓購買房產的限制，吸引了更多的外國投資。

此外，外部環境也對東南亞房地產市場的發展產生了影響。全球經濟形勢的變化、外部政策的調整以及新冠疫情等因素都會對房地產市場產生影響。例如，新冠疫情對東南亞的房地產市場造成一定的衝擊，尤其是旅遊地產市場受到較大的影響。不過，隨著疫情逐漸獲得控制，東南亞的房地產市場也逐漸恢復活力。近年來因地緣政治危機再起，各國大廠「去中國化」布局，使得具有豐沛勞動人口的越南蒙受其利，在越南因政府祭出優惠政策招商，加上 DELL 及 APPLE 兩大品牌廠號召下，包括廣達、仁寶、英業達等台灣組裝大廠都已進駐。

綜上所述，東南亞的房地產市場發展受到多方面因素的影響。未來，隨著政府政策的調整和外部環境的變化，東南亞房地產市場將繼續保持動態的變化趨勢。對於投資者來說，瞭解這些因素的變化趨勢，能夠更好地掌握市場機遇和風險。

● 東南亞房地產市場的發展趨勢

東南亞房地產市場是一個多元化的市場，隨著數位化和自動化、綠色化和可持續性、人口成長和城市化等因素的推動，市場特點和發展趨勢也在不斷地變化。

首先，數位化和自動化是東南亞房地產市場的一大特點和趨勢。隨著技術的不斷發展，越來越多的業務過程和交易流程在房地產行業中實現自動化和數位化，例如網上銷售和虛擬現實等技術的應用。例如：新加坡被視為亞洲的技術進步中心，也是硅谷的最佳替代選擇。該城市以其發達的 IT 基礎設施、強大的政府支持和知識產權法律而聞名，因此吸引阿里巴巴、百度、騰訊、字節跳動、谷歌、亞馬遜和臉書等國際科技巨頭的設立。這股需求潮流使得新加坡成為東南亞地區 Proptech 行業的中心，自2007年以來已經吸引了超過13億美元的投資，並自2014年以來呈現指數級成長。在2007年至2021年間，該地區見證了超過120家新的 Proptech 初創企業的誕生。在泰國的 Proptech 市場目前規模較小，主要集中在向代理商和房地產開發商出售廣告的在線平台，但泰國已準備好迎接未來的新技術，泰國有望成為東協智慧城市創新的中心，使 Proptech 市場進一步擴展並成為房地產業的關鍵領域。

其次，綠色化和可持續性是東南亞房地產市場發展的重要趨勢。隨著人們對環境問題的日益關注，越來越多的房地產開發商開始注重綠色建築和可持續發展，這將有助於緩解城市化帶來的環境問題。例如：新加坡政府於2021年2月啟動的全國性運動「新加坡2030綠色發展藍圖」(Singapore Green Plan 2030)，達成「80-80-80」目標，新加坡建設局(BCA)訂定出雄心萬丈的目標，2030年時，新加坡80%的建築物符合「綠建築標章」、2030年起，80%新蓋的建築將符合新加坡「超低耗能績效」能源績效標準、2030年時，最佳能源績效建築改善其能源效益達80% (以2005年為基準)；馬來西亞有一些銀行鼓勵消費者擁有“綠色”房屋，透過其綠色房屋融資計劃提供較低利率和更快的批准。

第三，人口成長和城市化也是東南亞房地產市場的重要特點和趨勢。隨著人口成長和城市化的進程，尤其是中產階層的壯大，房地產市場的需求也不斷增加。以人口結構來看，東南亞地區人口呈「金字塔」形狀，以青壯年、中產階級為主，根據 IMF 報告，預估到2030年，東南亞的中產階級數量將增加至總人口的65%，這將進一步推動房地產市場的發展。

最後，政策和法規也是東南亞房地產市場發展的重要因素。政府的政策和法規對於房地產市場的發展具有重要的影響，這包括外國投資、土地使用和開發、稅收和財政等方面。例如，新加坡政府出臺了多項措施，鼓勵可持續發展

和創新科技的應用，這對於東南亞地區的房地產市場發展具有區域性和國家性的特徵，各國的政策和法規差異較大，也會影響到市場的發展。例如，在泰國，政府近年來積極推動的「東部經濟走廊」和「一帶一路」等項目，將對當地的房地產市場帶來巨大的投資機遇和市場需求。而在印尼，政府出臺了一系列政策和措施，鼓勵國內企業和外國投資者參與當地的房地產開發和投資。

除了政策和法規的影響，東南亞房地產市場還面臨著一些挑戰和風險。例如，疫情對房地產市場的影響不可忽視，尤其是旅遊地產市場受到的影響更大，很多房地產項目也受到了停擺和拖延。此外，市場競爭也越來越激烈，不僅國內開發商之間的競爭加劇，外國企業和投資者的進入也帶來了更大的競爭壓力。

未來，隨著東南亞經濟的發展和人口的成長，房地產市場仍然具有良好的發展前景。然而，投資者應該認識到市場的特點和風險，仔細分析市場需求和趨勢，並且應該適應市場變化和政策調整，以取得更好的投資回報。

● 東南亞各國房地產市場現況與展望

東南亞各國的房地產市場發展情況存在著很大的差異，下面我們將分別介紹新加坡、馬來西亞、泰國、印尼、菲律賓、越南等東南亞地區主要國家的房地產市場現狀：

1. 新加坡

新加坡的房地產市場在亞洲地區被認為是最成熟、最穩定和最具吸引力的市場之一，具有很高的投資價值和發展前景。新加坡房地產市場以其高度規範、有序和透明的特點著稱。新加坡房地產市場主要由公共住宅(組屋)和私人住宅(私人公寓、有地住宅)組成，此外還包括商業地產和工業地產。新加坡政府對房地產市場的管理和政策調整力求保持市場的穩定和健康發展。以下是新加坡房地產市場現狀的幾個方面：

房價/房租：根據新加坡市區重建局 (Urban Redevelopment Authority) 的數據，新加坡的私人住宅價格在2022年上漲 8.4%，而2021年的漲幅為 10.6%。2022年私人住宅租金上漲 30%，高於2021年10%的漲幅，這是自2007年以來的最高水準。隨著近年大量資本及高薪人才的湧入，加上房屋供應有限，使得新加坡房租屢創新高。據新加坡權威房地產網站資料，截至2022年，新加坡私人公寓與組屋的租金已分別連續21個月、27個月上漲，漲幅達到31%和24.7%。

在疫情和通膨危機影響下，高額租金已給在新加坡尋求發展的外國人帶來挑戰。

房市表現：2022年期間，包括新銷量、轉售和轉售在內的房屋總銷量較2021年下降34.8%至21,890套，與2021年成長60.5%的巨大增幅形成鮮明對比。房地產市場放緩的原因是借貸成本上升、2022年9月的新一輪降溫措施以及私人住宅供應緊張。

投資環境：新加坡是全球知名的商業和金融中心，也是東南亞地區最為發達和穩定的經濟體之一。根據經濟學人(EIU)進行的「全球城市2025競爭力調查」顯示，新加坡到2025年時，將穩坐亞洲最具競爭力城市的寶座，在全球排名上可望名列第3，僅落後紐約及倫敦之後。另外新加坡亦經常在國際各大經商投資評比中名列前茅，例如根據世界銀行發布之《2020全球經商環境報告》指出，在全球190個經濟體中，新加坡則維持全球第2名、亞洲首位排名；除此之外，根據瑞士洛桑管理與發展研究院(IMD)發布的「2022世界競爭力年度報告」，在全球60個經濟體系中，新加坡在2022年排名第3名。因此，新加坡房地產市場對於國內外投資者來說都是一個相對穩定和有吸引力的選擇。

整體來說，新加坡的房地產市場在未來仍然有很大的發展空間。隨著新加坡經濟的進一步成長和人口的增加，需求仍然強勁。另外，新加坡政府對於房地產市場的監管也越來越嚴格，確保市場的穩定和可持續發展。新加坡政府在過去兩年接連推出多次抑制房價措施，包括在2021年12月調高印花稅稅率，購買第2房的新加坡公民必須額外支付的買家印花稅，稅率從12%調升成為17%，上調幅度為5%，永久居民的印花稅稅率從15%調升到25%，上調幅度為10%。外國人在新加坡購買任何住宅必須支付的額外買家印花稅，稅率從20%調升成為30%，上調幅度為10%；企業購買任何住宅必須支付的額外買家印花稅，稅率從25%調升成為35%，上調幅度為10%。公共住宅(組屋)房貸成數從90%，調降成為85%；每月貸款總償債率從原本不可超過60%，調降成為55%。

2022年9月採取進一步緊縮房貸政策，新加坡金融管理局將私人金融機構借出房屋貸款時用於計算總償債率(TDSR)和每月償還貸款比率(MSR)的中期利率，從3.5%調高0.5個百分點至4%。非住宅房地產貸款的中期利率則從4.5%調高到5%。建屋局借出的組屋貸款將設定3%的最低利率，用於計算買家可獲得的貸款額。建屋局目前所提供的2.6%優惠貸款利率維持不變。組屋貸款的貸款價值比(LTV)也從85%調低到80%。私人金融機構的房貸 LTV 維持在75%。

新加坡近來因大量外國富豪移居入籍，炒熱房地產市場，無論房價或房租，

上漲幅度都非常快速。為了抑制房價，新加坡政府2023年4月26日宣布調高額外買方印花稅，外國買家的印花稅從30%調高至60%，而新加坡人購買第二套住宅的印花稅從17%提高到20%，對於非公民永久居民，此類房產的稅率已從25%提高到30%。該措施的有效性也可能因其不適用於某些國家的國民而受到限制。根據新加坡稅務機關的說法，美國、冰島、列支敦士登、挪威和瑞士的國民由於各自的自由貿易協定而享有與新加坡公民相同的印花稅待遇。

2. 馬來西亞

房價：在經歷2008年至2009年的低迷期之後，馬來西亞的房地產市場在大吉隆坡計劃的幫助下恢復活力，從2005年到2015年，吉隆坡房價飆升近122%。相比之下，全國價格上漲更為溫和，從2005年到2015年，馬來西亞的房價上漲96.1%。從2016年到2018年，全國房價年均上漲5.2%。然而，隨著政府的市場降溫措施生效，再加上COVID-19大流行的不利影響，近年來房地產市場放緩。從2019年到2022年第三季，全國房價僅上漲2.3%，經通膨調整後實際下跌2.4%。2022年馬來西亞房價指數(MHPI)為208.4點，年成長率僅為2.8%。

房市表現：根據馬來西亞的國家房地產資訊中心(NAPIC)公佈的數據顯示，2022年當地房地產市場出現明顯復甦，有超過389,000筆，總值達179.1億令吉的交易，相比於2021年，交易量增加29.5%，交易值增加23.6%。其中，住宅市場在整體房地產市場活動中發揮領導作用，其交易量占比達62.5%。

投資環境：馬來西亞的投資環境通常被視為相對穩定和開放。馬來西亞政府致力於吸引外國直接投資，並且在基礎設施、勞動力素質和法規環境等方面都具有競爭力。根據IMD發布的「2022世界競爭力年度報告」，在全球60個經濟體系中，馬來西亞在2022年排名第32名。從這四個類別來看，馬來西亞跌幅最大的是商業效率，從24名下降到38名，政府效率從30名下降到38名，基礎設施從32名下降到37名。在外國直接投資方面，根據馬來西亞投資發展局(MIDA)頃公佈統計數據顯示，馬國2022年共核准4,454項製造業、服務業及第一級產業投資計畫案，總投資金額為2,646.25億馬幣(約598.7億美元)，較前一年度下降14.47%；其中外人直接投資金額為369.54億美元，占總投資額之61.72%，減少21.69%；國內投資金額為229.16億美元，占總投資額之38.28%，微增0.47%。

政府政策：馬來西亞政府積極推動房地產市場的發展，包括提供各種貸款

和補貼等政策來支持市場成長。此外，政府還推出各種措施來吸引國際投資者，包括外國人可以在馬來西亞擁有物業和投資房地產等政策。

最近提交的2023年財政預算案中，馬來西亞政府宣佈對首次首購族在所應支付的轉讓和貸款合約檔的印花稅減免。對於希望購買價格高達50萬令吉的房產的首購族，有權利獲得100%的印花稅減免，而對於房價介於50萬令吉至100萬令吉完則享75%減免。

整體來說，馬來西亞的房地產市場雖然面臨一些挑戰，但仍然是一個具有潛力的市場，加上政府的支持和各種政策措施為市場成長長提供了支持，同時投資者對市場的關注也在不斷增加。

3. 泰國

泰國作為東南亞最大的國家之一，泰國的房地產市場一直是國內經濟的一個重要組成部分，吸引了大量國內外投資者的目光。根據泰國財政部提供的數據，泰國房地產市場在2019年總計貢獻了15.7%的 GDP，成為國家經濟中最重要支柱產業之一。以下是有關泰國房地產市場的一些現狀和數據：

房價：儘管對2022年復甦的預期很高，但房地產價格繼2021年上漲0.23%之後，2022年全國房價轉為下跌1.13%。展望未來，由於通膨、最低工資上漲和建築材料成本增加，預計2023年房地產價格將上漲，一個顯著上升的領域是住宅物業市場。自2022年初以來，建築成本一直在穩步上升，標準房屋建築價格指數在2022年Q3成長6.2%，是過去19個季中的最高水準。展望未來，預計住宅物業價格將繼續上升。預計將於2023年推出的新項目價格上漲5-10%。相反，待售房屋的價格預計將保持相對穩定。

房市表現：在外國遊客湧入的推動下，泰國的房地產市場於2022年有所改善，主要是因為泰國經濟持續快速復甦。根據房地產資訊中心(REIC)的數據，2022年住宅房地產市場指數從2021年的75.7飆升21.1%至91.7，這是自2019年以來的最高紀錄或大流行前的水準。復甦主要顯現在供應方面，因為在2020年至2021年期間推出少量新單位，反映出在此期間市場上銷售的單位較少。隨著經濟開始復甦，在低利率和放寬LTV規定的推動下，2022年第一季和第二季的房屋推出和銷售數量非常多。根據REIC的數據，2022年曼谷市區共推出100,269套新住宅，比2021年成長94.6%，其中51,635套為公寓，其餘為低層住宅。

投資機會：泰國擁有一些引人注目的投資機會，例如曼谷和普吉島等地的高端住宅、旅遊和休閒房地產項目等。此外，泰國政府也在積極推出措施來吸引國外投資者，例如在特殊經濟區內推出減稅措施等。

面臨的挑戰：泰國房地產市場面臨著一些挑戰，例如市場不穩定性、政策變化和國際經濟環境等因素。此外，泰國正面臨與其基礎設施發展相關的挑戰。儘管近年來取得顯著進步，特別是在交通和能源領域，但仍存在需要解決的差距。例如，許多農村地區缺乏道路和電力等基本基礎設施，這可能會阻礙經濟發展並限制這些地區房地產市場的潛力。再者，泰國的公共交通系統仍需進一步改善，以緩解擁堵並提高通勤效率。政府對基礎設施項目的投資。這包括高速鐵路項目和曼谷公共交通系統的擴建，可改善連通性並增加某些地區的房地產價值；政府為吸引外國投資和刺激經濟成長所做的努力，這隨後將導致對商業房地產的需求增加。

總體來說，泰國房地產市場的前景看好。泰國擁有豐富的自然資源和文化資源，是一個充滿活力和發展潛力的國家。政府積極推動可持續性和數位化，為房地產市場帶來新的機遇。同時，泰國在區域合作和貿易方面也取得積極進展，為房地產市場帶來更多機會。

4. 越南

越南是東南亞的新興經濟體，近年來經濟發展迅速，在疫情前房地產市場也呈現出強勁成長的態勢，但也讓許多房地產公司都過度槓桿化，COVID-19和隨後的俄烏戰爭對該行業造成傷害，使得疫情後的房市表現較為低迷。以下是越南房地產市場的現狀和發展趨勢：

房市表現：在2019年前十年左右的時間裡，越南的房地產市場經歷快速成長態勢。根據越南房地產經紀人協會的資料，2019年越南房地產市場的總交易額達到282億美元，較上年成長約10%。其中，住宅和公寓占到市場總交易額的70%以上，商業地產和辦公樓占比約為15%。然而，容納這些新購房者需要大量資金。房地產公司紛紛向銀行借款，並發行數十億美元的債券來滿足激增的需求。但隨後發生 COVID-19，越南的購房者從多頭變為空頭。這導致房屋銷售低迷，許多最初過度槓桿化的房地產公司發現自己現金短缺，無法借入更多資金。面對流動性危機，這些公司中有許多轉向越南的債券市場。這導致債券發行量大幅增加。2020年，越南公司債券價值120億美元。然而，到2021年底，已達到 260 億美元，其中大部分與房地產市場有關。

時序進入2022年，俄烏戰爭爆發，通膨壓力升溫，全球經濟需求轉弱，越南的房地產市場開始出現與不正當交易指控有關的裂痕，這最終導致房地產開發商 FLC 董事長 Trinh Van Quyet 被捕，Quyet 被捕的消息讓投資者感到不安，房地產行業再次開始凍結。越南監管機構強化債券管理，於2022年9月宣布一波改革浪潮，隨著北美和歐洲的通膨繼續呈上升趨勢，越南盾面臨的壓力越來越大，外匯儲備也在快速下降，越南央行多次調整利率，使得房地產市場在2022年呈現低迷態勢，根據統計總局數據顯示，2023年前兩個月，共有235家房地產企業倒閉，比2022年前兩個月成長20%以上。

人口成長和城市化：越南的人口成長率和城市化率都非常高，這導致房地產市場的需求持續增加。隨著城市化的推進，越來越多的人選擇在城市購買房產，尤其是年輕的白領和中產階層。

政策和法規：越南政府通過制定相關法規和政策來促進房地產市場的發展。例如，近年來出臺的政策允許外國投資者在越南購買物業，這為越南房地產市場帶來更多機會。越南房地產市場的法規較為嚴格，外國投資者需要遵守相關法規，如外國投資法和土地法等。外國投資者在越南購買物業需要成立本地公司，持有一定比例的股份，才能獲得土地使用權或房屋所有權證。此外，外國投資者還需要獲得越南政府的批准，才能在越南購買房產。

投資機會：越南房地產市場的投資機會主要集中在住宅和商業地產領域。在住宅領域，中高端住宅和公寓的市場需求依然很大，尤其是在城市中心和新興城市區。在商業地產領域，購物中心和辦公樓的市場需求也在不斷成長。

整體來說，越南房地產市場受到越來越多的國內外投資者的關注。然而，外國投資者在越南購買物業仍面臨一些限制和法規，需要謹慎投資。隨著越南政府對房地產市場的支持和推動，以及城市化進程的推進，越南房地產市場將有望持續成長和發展。

5. 菲律賓

菲律賓是一個開發中國家，房地產市場規模不如新加坡、馬來西亞和泰國等東南亞國家，菲律賓的房地產市場規模相對較小，但呈現逐年成長的趨勢。根據菲律賓中央銀行的資料，房地產業對菲律賓 GDP 的貢獻不斷上升，從2015年的6.6%成長至2019年的7.7%。不過，隨著菲律賓經濟的不斷發展和城市化進程的加速，菲律賓的房地產市場也逐漸呈現出一些特點和趨勢：

房市表現：2013年至2020年，馬尼拉的房價已連續上漲7年，年均漲幅為8-10%。根據 Colliers 的數據，到2022年，馬尼拉大都會中央商務區 (CBD) 的豪華三居室公寓的平均價格小幅上漲3.93%至每平方公尺195,750 菲律賓披索 (3,588美元)。然而，經通膨調整後，中央商務區的豪宅價格較2021年實際下跌3.82%。需求也在改善，根據 Colliers 的數據，2022年 CBD 的預售活動反彈，售出 20,000間，比2021年的13,000間成長54%。儘管如此，它仍遠低於大流行前約40,000至50,000間的銷量。

菲律賓在 2010 年至 2018 年經歷了房價上漲，CBD 房價上漲125%，但隨著國內經濟放緩，加上美中貿易戰，2019 年房地產市場大幅放緩，房價僅上漲0.9%，經通膨調整後下跌 1%。2020 年，COVID-19 大流行加劇了這種情況，使房地產市場陷入衰退。事實上，在《全球房地產指南》的2020年全球房價調查中，菲律賓被列為表現最差的房地產市場，CBD 房價暴跌13.2%。房地產市場的困境在2021年繼續存在，價格下跌6.5%，使其仍然是全球第二疲軟的房地產市場。

從全國來看，房地產市場形勢似乎有所好轉。根據菲律賓中央銀行 Bangko Sentral ng Pilipinas (BSP) 的數據，2022年全國住宅房地產價格指數上漲 7.7%。儘管十年來價格大幅上漲，但菲律賓房地產市場仍未從1997年亞洲金融危機後的崩盤中恢復過來。1997年至2004年間，豪華公寓價格下跌28%，這是受亞洲金融危機影響的所有國家中最大的房地產崩盤。以目前的價格計算，租金和房產價值都已經遠高於1997年的水準。然而，在疫情爆發之前的2019年，按通膨調整後的實際價格計算，住宅物業價格仍比亞洲金融危機前的水平低約10%。更糟糕的是，疫情迅速抵消近年來的大部分漲幅，導致 2022 年的實際價格回落至比亞洲風暴危機前的價值低約 34%。

市場特點：菲律賓的房地產市場以住宅為主，但商業地產和工業地產也逐漸興起。在住宅領域，中高端住宅市場需求旺盛，尤其是在首都馬尼拉地區。在商業地產領域，購物中心和辦公室的市場需求也在逐漸成長。

人口成長和城市化：菲律賓是一個人口成長迅速、城市化進程加速的國家，這為房地產市場帶來了潛在的市場需求。根據菲律賓國家統計局的資料，菲律賓的人口成長率從2010年的1.9%下滑至2020年的1.6%，城市化率則從2010年的49.3%成長至2020年的55.7%。

法規限制：菲律賓對外國投資者購買物業有一定的限制。根據《菲律賓外

國投資法》規定，外國人只能購買菲律賓國內的住宅物業，而商業地產和工業地產等物業只能以租賃方式取得使用權。此外，外國投資者需要滿足菲律賓政府的投資條件和法規要求，獲得投資許可證才能購買房產。

菲律賓很少有銀行提供住房貸款。雖然現在理論上提供 90% 的貸款價值比，貸款期限可以長達 30 年，但實際上大多數貸款都是短期的。菲國銀行較為謹慎，因為土地所有權和登記問題普遍存在，而且由於該國非常薄弱的法院系統，取消抵押品贖回權程序的長時間拖延也是如此。因此，貸款申請的批准需要很長時間。購房者面臨高昂的交易成本、腐敗和繁文縟節、虛假土地所有權和不合標準的建築做法。此外，龐大的非正規住房部門及其激勵措施降低了中低收入家庭購買或租賃房產的吸引力。由於這些因素，住宅抵押貸款佔 GDP 的比例仍然很小，2022 年佔 GDP 的 4.4% 左右，比 2012 年佔 GDP 的 2.4% 略有上升。菲律賓的大多數房屋以現金出售或預售，開發商提供融資。根據 BSP 的數據，2022 年末償還住宅房地產貸款總額成長 5.4% 至 9,437 億披索 (171 億美元)，與 2021 年 7.5% 的成長率和 2010 年至 2020 年 16.1% 的年均成長率相比有所放緩。

儘管存在著這些挑戰和問題，但是菲律賓的房地產市場仍然具有很大的潛力和吸引力。隨著經濟的發展和政府的改革，菲律賓的房地產市場有望進一步提升其競爭力，吸引更多的投資者參與其中。

6. 印尼

印尼是東南亞最大的經濟體之一，其房地產市場規模也相當可觀。以下是印尼房地產市場的現狀和發展趨勢：

房市表現：根據印尼國家統計局的資料，印尼房地產市場規模在過去幾年持續成長。2019 年，該市場總交易額達到約 303 億美元，預計到 2025 年將達到 500 億美元。2023 年第一季，房地產市場的住宅物業年銷售量下降，反映出相比之下，年增率下降 8.26%，在前一期年增率成長 4.54%。住宅物業銷售量的縮水歸因於小型和大型房屋的銷售分別下降 15.64% 和 6.52%。另一方面，中型住宅的銷售量在 2023 年第一季度逆轉了 2022 年第四季의 -18.88%，轉為成長 6.55%。受訪者指出，2023 年第一季影響房地產市場住宅物業銷售的幾個因素，包括：約有 25.05% 的受訪者認為是建築材料價格上漲、許可證/官僚問題 (14.71%)、住房貸款的貸款利率 (14.71%)、住房貸款申請的大額首付款要求 (11.17%)，和稅務問題 (8.81%)。

在2023年第一季，房地產開發商繼續依賴非銀行融資作為住宅物業開發的主要資金來源，其中內部資金占總資本的73.31%，其次是銀行貸款(16.23%)和消費者付款(7.10%)。內部資金的組成主要由留存收益(36.96%)主導，其次是實收資本(55.54%)。在消費者方面，住房貸款仍然是購買住宅物業的首選融資方式，占總數的74.83%，其次是現金分期付款(17.90%)和現金(7.27%)。以年度計算，2023年第一季，銀行業放款的住宅和公寓貸款總值成長7.25%，較前一期的7.73%有所下降。以季度計算，住宅和公寓貸款的成長在報告期內從2.77%緩和至1.68%。2023年第一季，住房融資流動性設施(FLPP)的撥款總額達到5.169萬億印尼盾，年增率為1.71%。

房價：根據印尼銀行在2023年第一季的住宅物業價格調查顯示，由於住宅物業價格指數(RPPI)年增率僅為1.79%，2022年第四季仍有2.00%，因此房地產市場的住宅物業價格年度增幅有限。受訪者報告表示，中型住宅的 RPPI 增幅較低，為2.76%，較前一期的3.22%有所放緩，而小型和大型房屋的 RPPI 成長分別放緩至1.77%和1.36%，下降自2022年第四季的2.08%和1.43%。

城市化和人口成長：印尼的城市化率和人口成長率持續高速成長，有助於推動這房地產市場的需求和發展。目前，超過一半的印尼人口居住在城市地區，根據聯合國人口基金會的資料，到2030年，印尼的城市化率將達到68%，同時預計該國的人口總數也將增加到2.7億。印尼擁有有利的人口結構。它不僅擁有龐大的人口(約2.75億)，而且還擁有年輕的人口，超過 50% 的人口年齡在 40 歲以下。

政策和法規：印尼政府也採取一系列措施來促進房地產市場的發展。其中，包括加強土地管理和規劃，推出住房政策和刺激措施，以及加強房地產稅收和監管等方面的改革。政府為住宅房地產行業制定一些刺激措施，包括中央銀行放寬房地產規範以及外資所有權監管，這可能對開發商和房地產需求來說是件好事，政府為住宅房地產行業制定一些刺激措施，包括中央銀行放寬房地產規範以及外資所有權監管，這可能對開發商和房地產需求來說是個好兆頭。

總體來說，印尼的房地產市場發展前景廣闊，同時也面臨一些挑戰和問題。其中，土地所有權問題、市場透明度不足和基礎設施建設不完善等問題仍然需要解決。但是，隨著印尼經濟的快速發展和政府改革的推進，該市場仍然具有很大的潛力和吸引力。

三、結論與建議

結論

儘管2020~2021的疫情對東南亞房地產市場產生了多方面的影響，如旅遊業和商務活動的停頓，導致遊客和外國投資者的減少，房地產市場的需求受到抑制。此外，許多人選擇推遲購買住宅或商業物業的計劃，導致需求下降。由於疫情的限制和不確定性，一些房地產開發項目可能面臨延遲或暫停，建築商和開發商受到供應鏈中斷、勞工短缺和財務困難等挑戰。此外，疫情期間，許多投資者和金融機構對房地產市場變得謹慎，對資金提供更為謹慎。這可能使資金難以獲得，對房地產投資產生影響。

不過隨著疫苗的推出和經濟活動的重啟，東南亞房地產市場有望逐漸恢復，東南亞房地產市場在疫情後仍然具有一定的投資吸引力。如東南亞擁有蓬勃發展的新興市場和不斷成長的中產階級，這對房地產市場帶來了穩定的需求。儘管疫情造成短暫的衝擊，但隨著疫苗接種和經濟復甦的進一步推進，東南亞的經濟成長潛力仍然存在。此外，東南亞位於全球經濟重心的交匯點，擁有便利的物流和交通連接，這使得該地區成為跨國企業和投資者的理想選擇。許多國際企業選擇在東南亞設立業務和辦公室，這帶動商業和辦公室地產市場的需求。再者，相對於其他成熟市場，東南亞地區的房地產價值相對較低，並且具有增長潛力。一些城市，如曼谷、雅加達和胡志明市等，房價相對較低，但隨著城市發展和人口成長，房地產價值可能會成長。更何況許多東南亞國家致力於提供良好的投資環境，吸引國內外投資者。這些國家提供稅收優惠、法規改革和基礎設施建設等措施，以促進房地產市場的發展。

建議

與任何投資決策一樣，理解市場情況和採取策略性的方法是關鍵。以下是一些對國內企業想要前往東南亞投資房地產市場的建議：

1. 做足功課並且尋找適合的合作夥伴，降低進入障礙

在投資任何房地產市場之前，都需要進行充分的市場研究。理解當地的經濟情況、人口結構、房地產市場的需求和供應、政府政策、法規環境等都非常重要。與當地的企業或經紀人建立關係，可以幫助投資人更快瞭解市場的具體情況，並在進行投資時提供實質的幫助。尋找具有良好聲譽和經驗的合作夥伴是非常重要的。

2. 審慎評估風險與考慮多元化投資

儘管東南亞的房地產市場具有吸引力，但也存在一定的風險。例如，政策變化、經濟波動、匯率變動等都可能影響投資的回報。因此，在投資前需要進行風險評估，並設定適當的風險管理策略。此外，不同的市場有不同的特點和風險。透過在多個國家或地區進行投資，可以分散風險，並增加獲得收益的機會。

3. 了解文化差異與持續關注市場變化

東南亞是一個文化多元的地區。理解當地的文化和商業習慣，可以幫助企業更有效地進行業務，並建立良好的商業關係。此外，房地產市場是不斷變化的，因此投資者需要持續關注市場的變化，以便及時調整投資策略。例如：綠色建築和可持續性也成為越來越多投資者考慮的重要因素。近年來，東南亞地區政府開始加大環保力度，鼓勵發展低碳經濟和綠色建築，這也促進了可持續地產的發展。例如，在新加坡，政府通過引入可持續發展標準來推動綠色建築的發展。在泰國，政府也通過獎勵計劃鼓勵發展可再生能源和可持續性發展。

總之，東南亞房地產市場的投資機會多樣化，投資者可以根據自己的風險偏好和資金實力選擇不同的投資項目。然而，無論是什麼樣的投資，都需要仔細研究當地市場情況和政策法規，以確保投資的風險可控。