

東南亞房地產市場現況



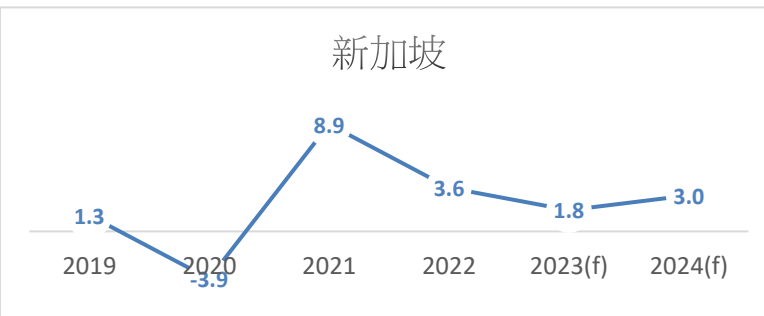
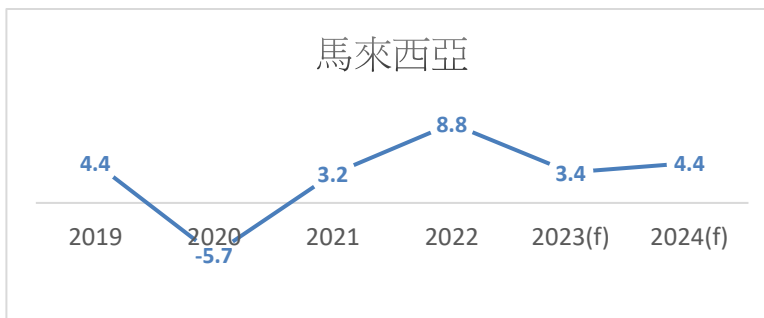
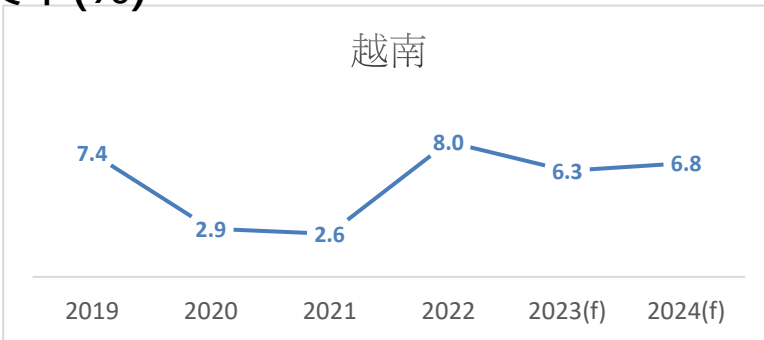
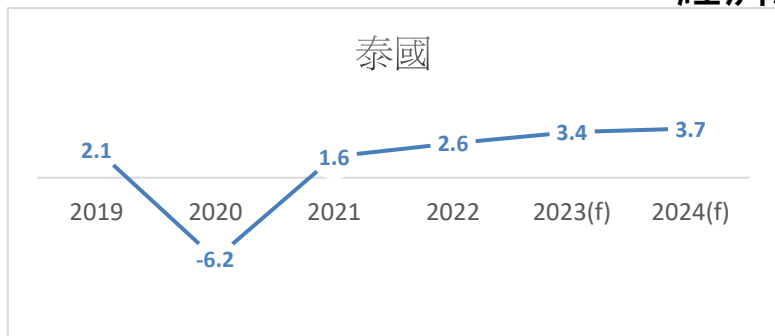
2023年5月

東南亞經濟表現



- 經濟成長表現：2020年東南亞國家受疫情影響，經濟普遍表現不佳，惟2021年已擺脫疫情衝擊，東南亞經濟表現相對穩健

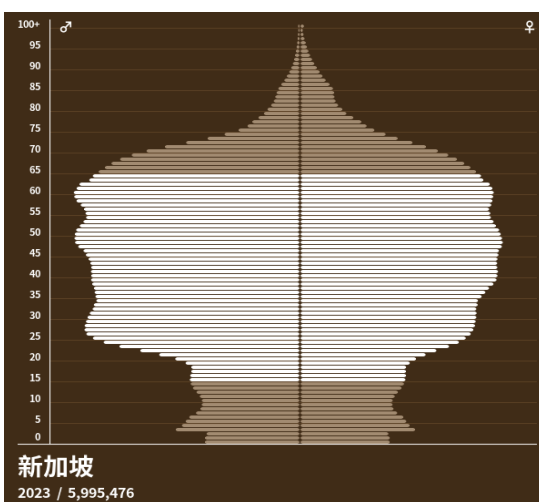
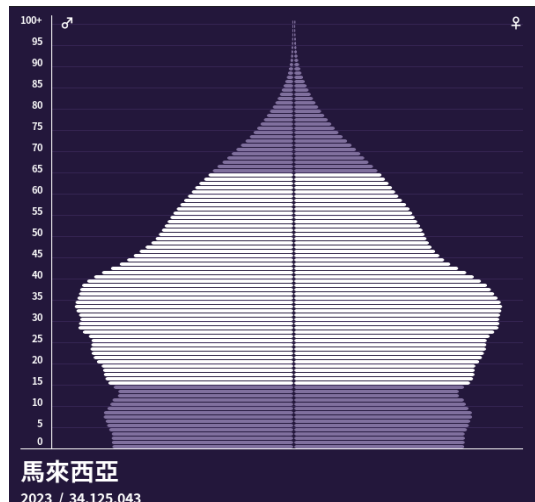
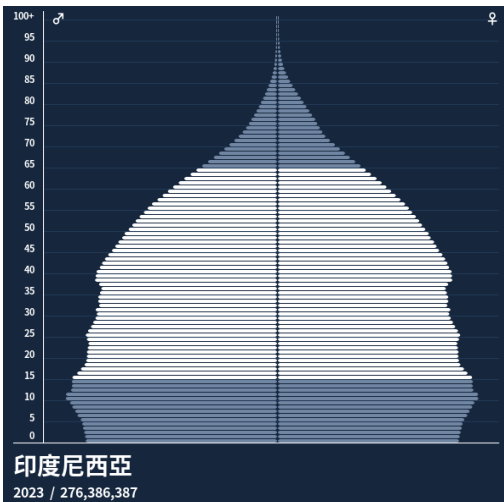
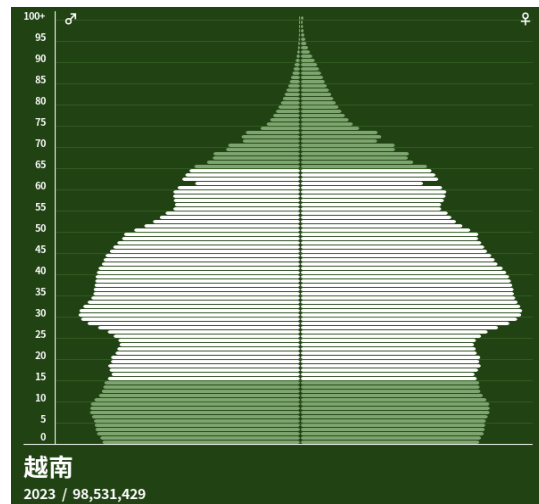
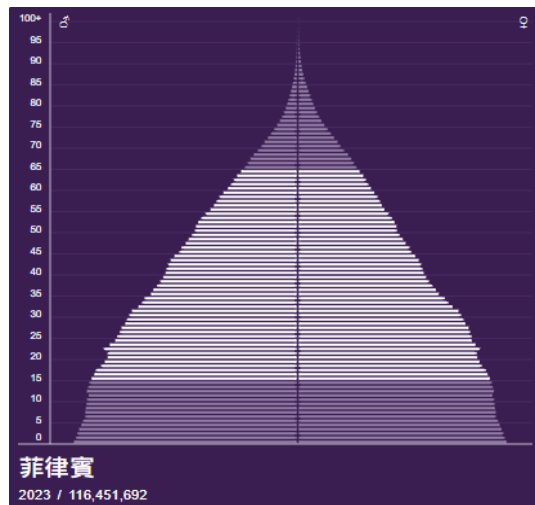
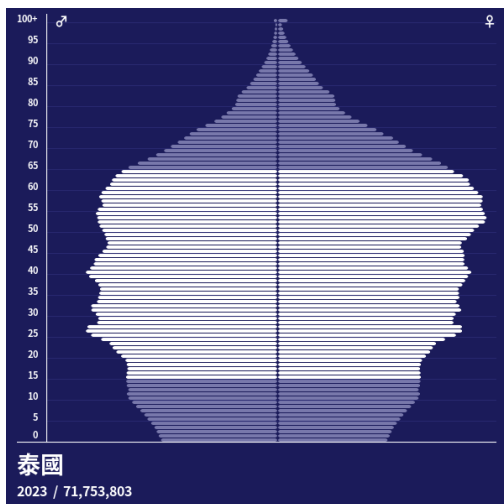
經濟成長率(%)



東南亞人口成長且年輕化



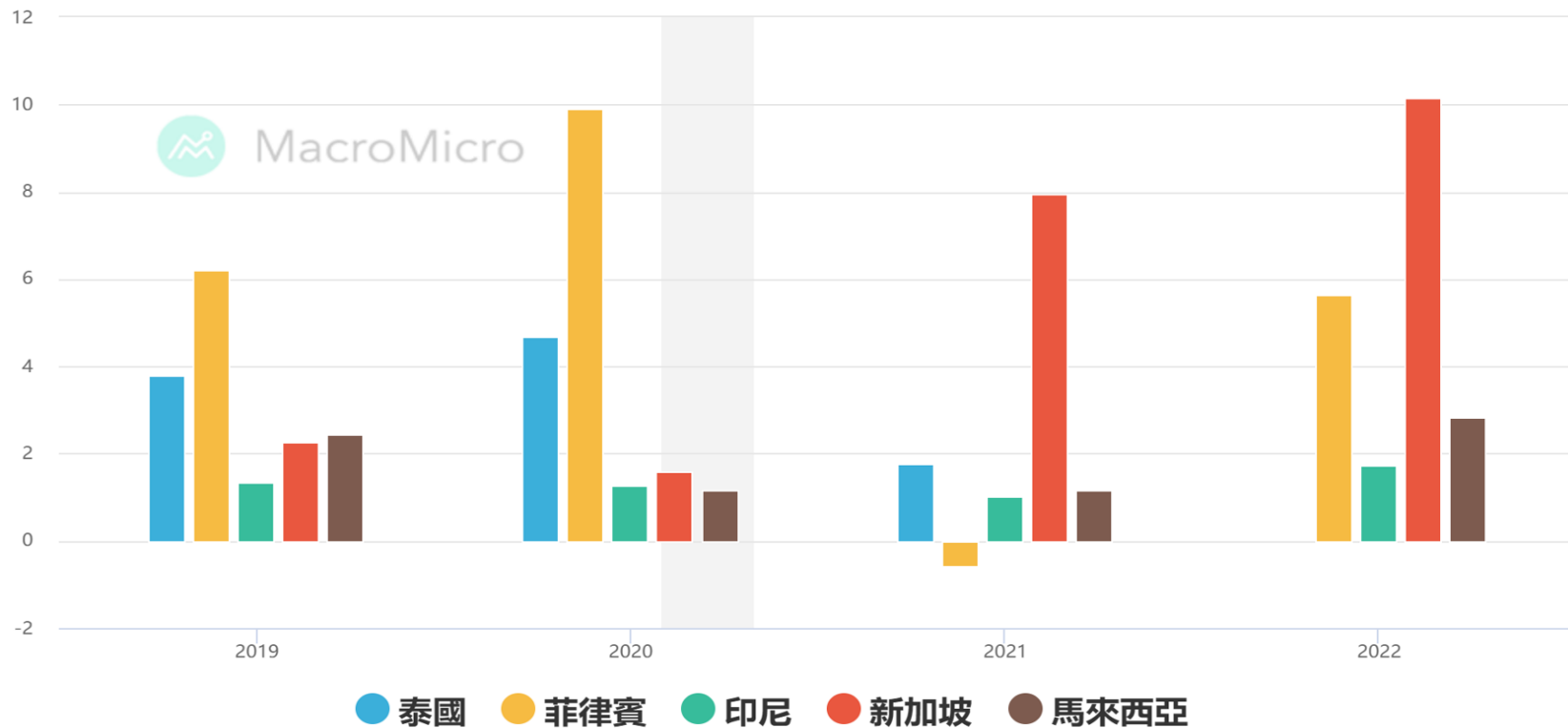
- 人口結構：除新加坡外，其餘國家的人口呈「金字塔」形狀，以青壯年、中產階級為主



東南亞房地產市場現況



東南亞房價指數年增率(%)



- **新加坡**：受惠於疫情過後快速解封，吸引全球百萬富豪湧入新加坡，大量資本和高薪人群湧入，促使新加坡樓市不斷升溫。新加坡市區重建局最新資料顯示，2021年和2022年當地房價分別成長10.6%和8.6%。
- **馬來西亞**：從2016年到2018年，全國房價年均上漲5.2%，不過隨著政府的市場降溫措施生效，再加上疫情的不利影響，近年來房地產市場放緩。2022年馬來西亞房價指數(MHPI)為208.4點，年成長率僅為2.8%。

東南亞房地產市場的發展趨勢



數位化、自動化

- 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。
- 新加坡成為東南亞地區Proptech行業(房產科技)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，有超過120家新的Proptech初創企業的誕生。

綠色化、可持續性

- 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。
- 在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。

人口成長和城市化

- 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%。



對業者的建議

• 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。

• 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。

• 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。

簡報結束 敬請指教

TIER

<http://www.tier.org.tw>

