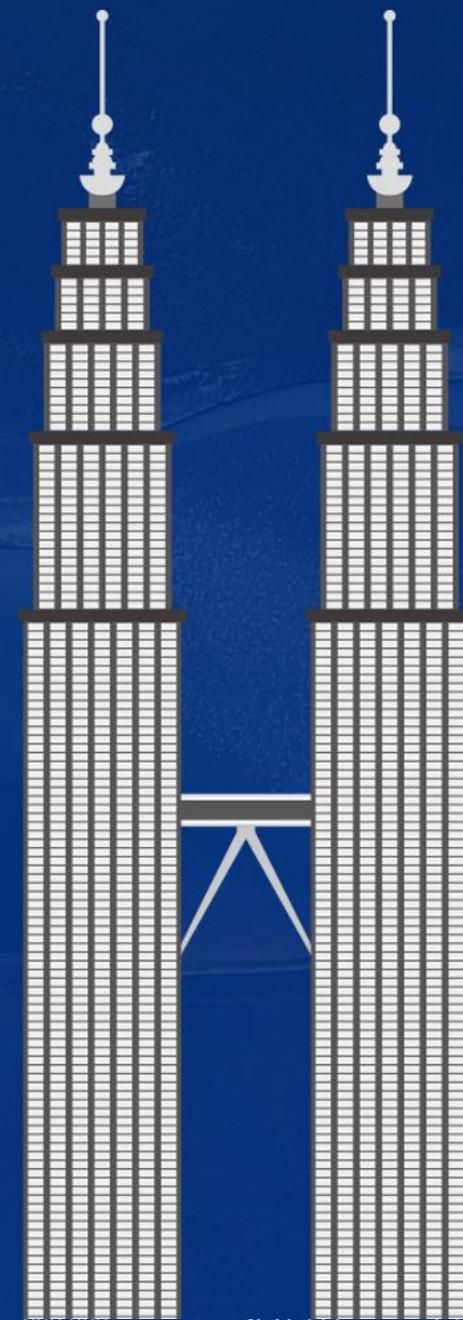


Real Estate  
In The Malaysia

# 房地产市场结构性问题突出 政策助力去库存

——2019马来西亚房地产市场浅析



# 引言 INTRODUCTION

- 马来西亚地处太平洋和印度洋之间，是一个自然和农业资源的出口国，且拥有开放的新型工业化市场经济。中西合璧的文化、多种族的人民，精彩非凡的旅游胜地，使马来西亚受到全世界游客的青睐。
- 马来西亚是东南亚最富裕的国家之一，人均GDP超过1万美元。除了农业和旅游业，马来西亚发展了电子、骑车、钢铁等工业产业，加工贸易和转口贸易发达，使得其近年来的经济表现十分亮眼。
- 马来西亚政府于2010年提出“大吉隆坡计划”，预计投入1720亿林吉特打造“大吉隆坡”，吉隆坡的基础设施、人民收入、和居住环境都有了较大改善，房价也随之高涨。

# PART ONE

---

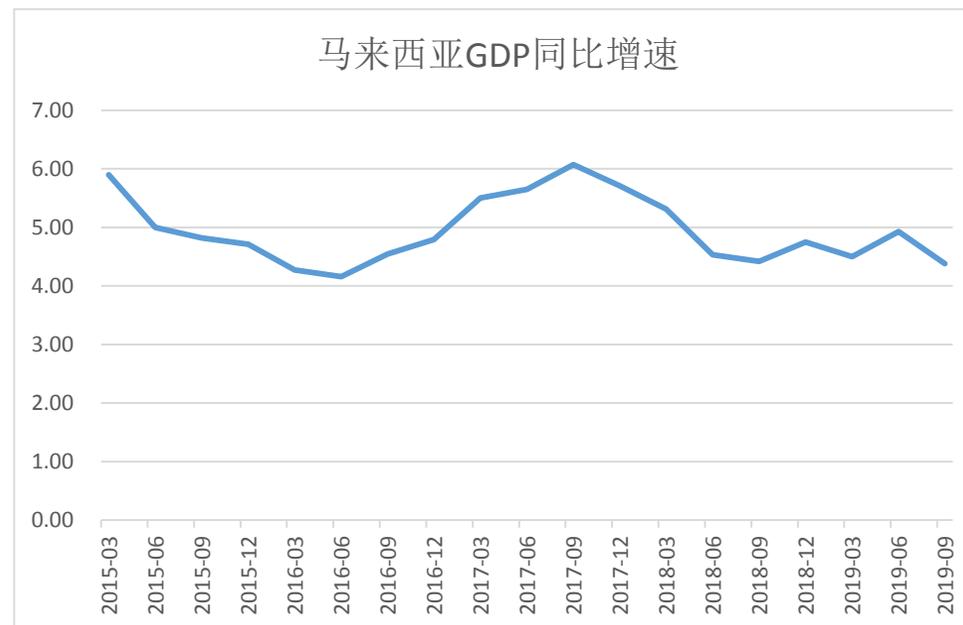
2019三季度

马来西亚  
房地产市场走势简析



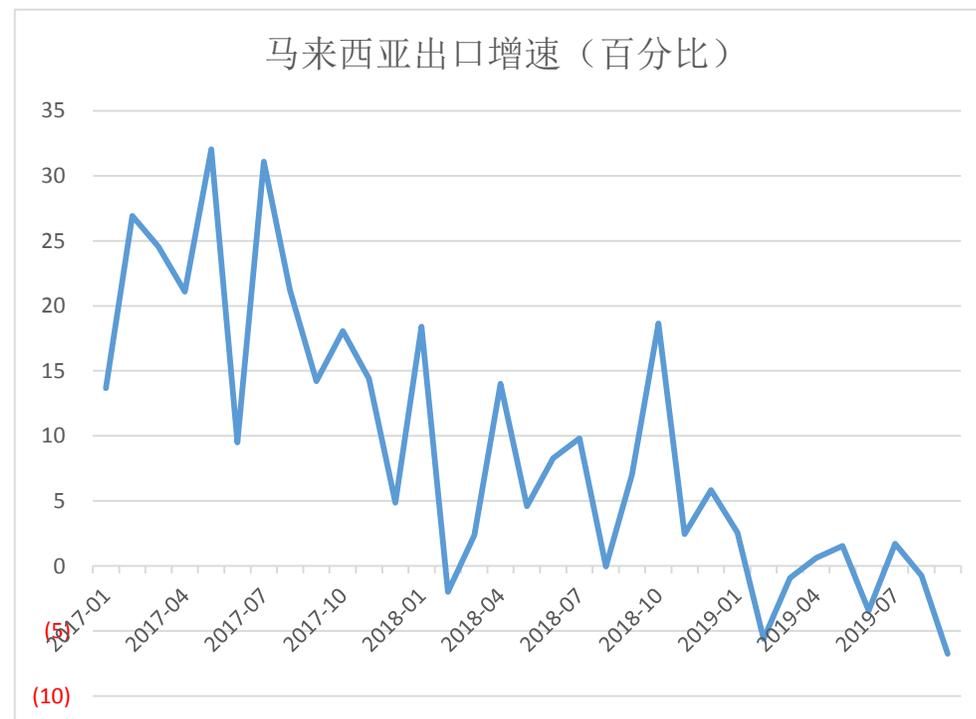
# 经济基本面尚可，出口惹担忧

- 今年以来，在强劲的私人消费的推动下，马来西亚经济保持了较好的增长势头，前三个季度GDP增速分别为4.5%、4.93%、4.38%，较18年增速小幅放缓。预计2019全年马来西亚GDP增速为4.3至4.8%之间。同时，马来西亚劳动力市场持续向好，截至9月底，失业率仅为3.3%，低于18年底的3.4%，劳动力市场继续扩张。今年5月7号，马来西亚国家银行三年来首次下调隔夜政策利率25个基点至3.0%，旨在保持货币宽松，促进经济活动和国内需求。

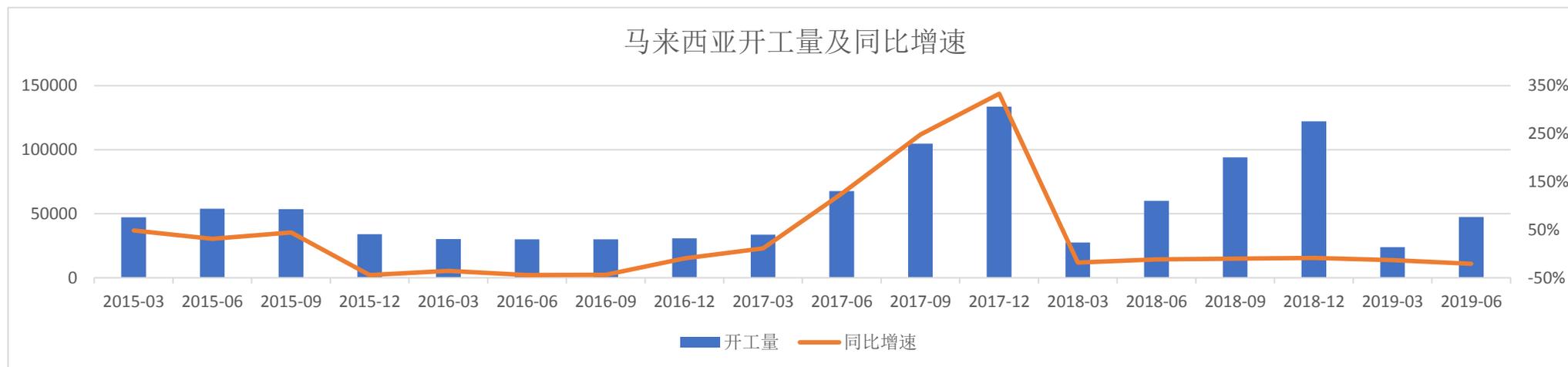


# 经济基本面尚可，出口惹担忧

- 良好的经济表象下也隐藏着一些潜在风险。马来西亚出口在今年2月、3月、6月、8月、9月均录得同比负增，且9月负增高达6.76%，与18年可观的出口增速形成强烈对比。对于严重依赖贸易的马来西亚来说，这样的贸易数据表明其经济已具备极高的下行风险。出口下降、通胀低迷、采购经理人指数连续13个月收缩，加之全球局势的不明朗，都为马来西亚的经济前景画上一个问号。

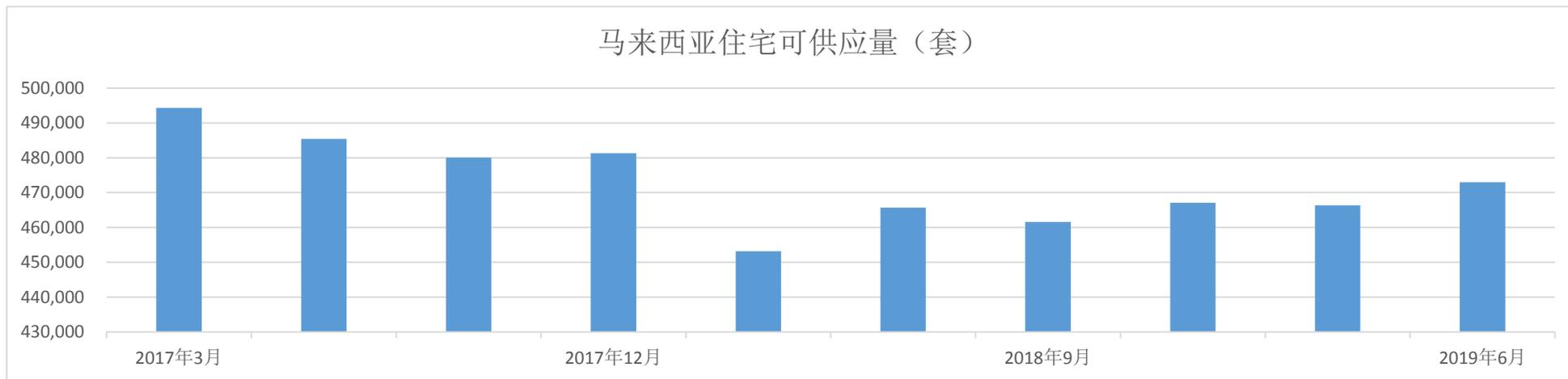


# 结构问题突出，房地产去库存压力大



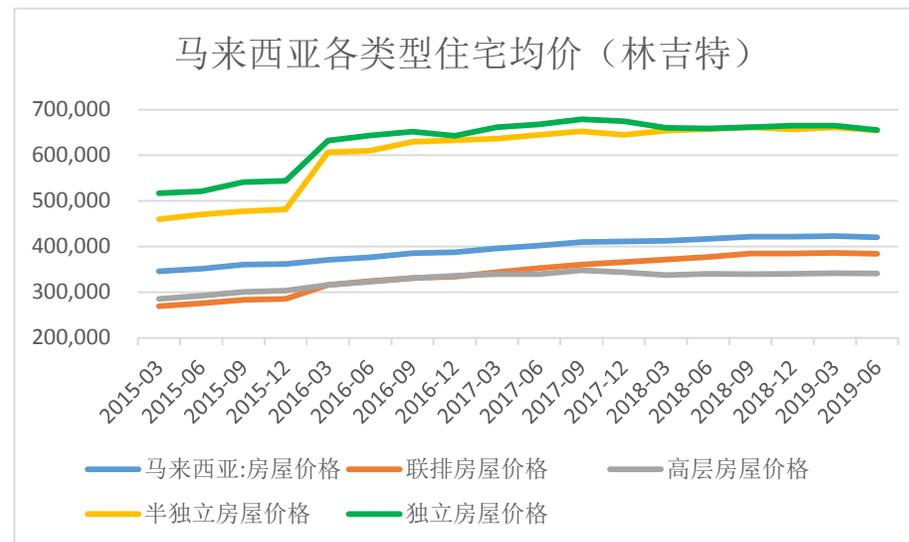
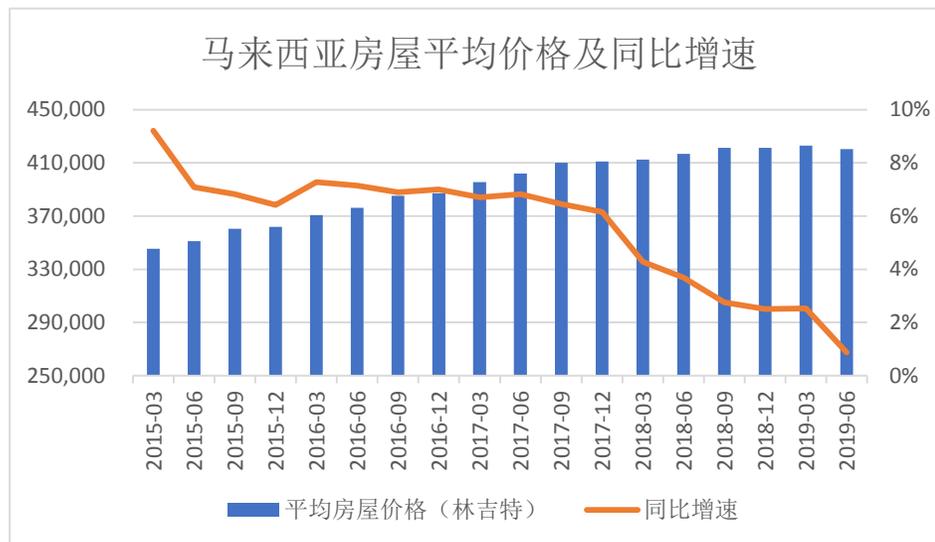
- 今年上半年，马来西亚住宅开工量继续下降，累计同比-29.6%。这主要是由于马来西亚高端房地产库存过剩，政府决定自17年11月开始冻结对价值超过100万林吉特的物业的开发审批导致。100万林吉特恰好是政府允许外国人购买马来西亚房产的起始价，开发商多年来针对这一群体建造了大量公寓，滞销的公寓总值高达83亿林吉特。事实上，马来西亚住宅需求仍是以本地人为主，外国人购房占比并不高。因此，这一政策短期来看抑制了住宅地产的开发投资，但长期而言，或有利于库存的去化及高端市场的价格稳定，促进住宅市场的健康发展。

# 结构问题突出，房地产去库存压力大



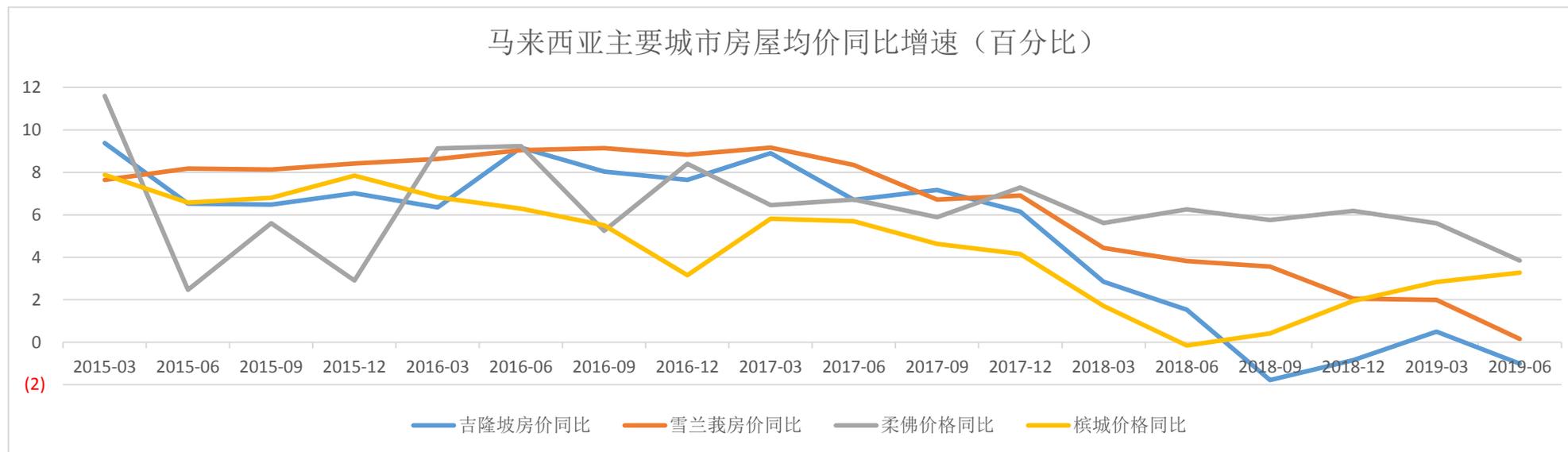
- 截至6月底，马来西亚的住宅可供应库存量为47.3万套，按照18年全年交易量的19.7万套去化速度计算，现有库存的去化周期约为2.4年。由于供求匹配失灵，当前库存结构倾向于高端项目，而总价较低的项目供不应求，实际库存去化周期或会更长。为此，除了冻结100万以上物业的开发审批，马来西亚政府还推出“2019居者有其屋”计划，旨在用减免印花税等措施来降低购房门槛，上半年效果甚佳，此政策得以延续至19年底

# 结构问题突出，房地产去库存压力大



- 过去几年马来西亚房屋均价持续上涨，但上涨幅度逐步收窄。数据显示，今年二季度马来西亚房屋平均价格为420345林吉特，环比下跌0.6%，同比上涨0.9%。分房屋类型来看，二季度排屋均价为384277林吉特，环比下跌0.4%，同比上涨1.9%；高层公寓均价240771林吉特，环比下跌0.3%，同比上涨0.2%；半独立房均价654765林吉特，环比下跌0.9%，同比下跌0.4%；独立房均价655393林吉特，环比下跌1.4%，同比下跌0.5%。

# 结构问题突出，房地产去库存压力大



- 分城市来看，首都吉隆坡拥有马来西亚最昂贵的房屋，均价约为78.1万林吉特，二季度同比下降1.01%；其次是雪兰莪，均价为47.9万林吉特，二季度同比上涨0.15%。柔佛和槟城的价格涨幅可观，二季度均价的同比增速分别为3.85%和3.28%。

- 展望后市，马来西亚住宅市场库存过剩以及供需错配的问题难以迅速解决，但政策的积极引导或许能够部分缓解市场焦虑。
- 整体来看，19年需求在“居者有其屋”计划、降息等政策推动下或会小幅提升，房价保持稳定。
- 此外，政府拟在2020财年将外国人最低购房门槛从原有的100万林吉特降低至60万林吉特，此政策若顺利执行，或会为马来西亚住宅市场带来更多海外需求。

# PART TWO

---

吉隆坡  
公寓市场



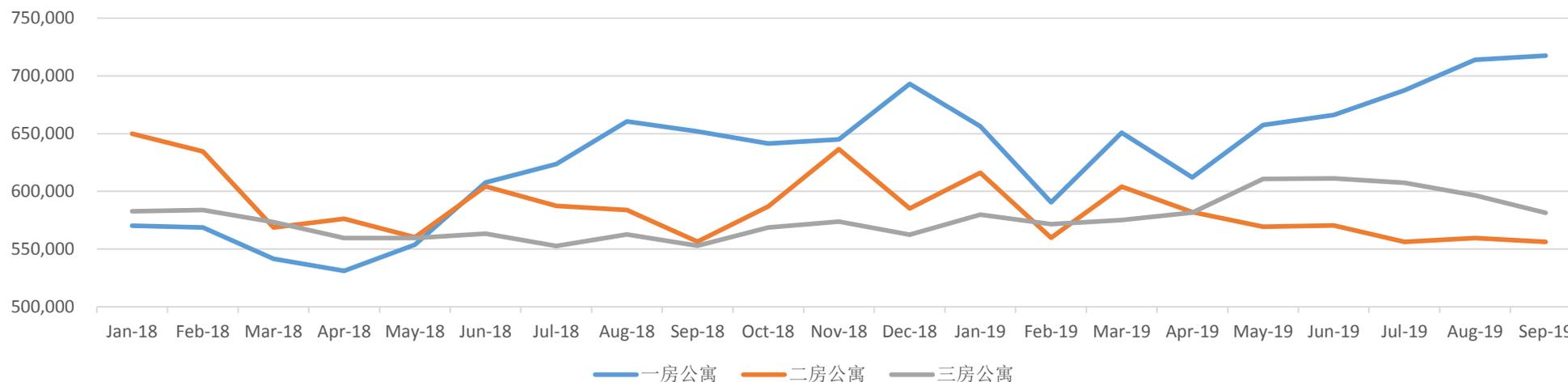
# 吉隆坡高端公寓滞销严重

- 自亚洲金融危机以来，吉隆坡的房价全面领涨马来西亚。09年以后，借助“大吉隆坡计划”，房地产市场得到全面振兴，吉隆坡房价飙涨。但近年来，随着马来西亚房地产市场疲软的走势，吉隆坡市场亦未能幸免，供大于求且房价增长乏力。公寓价格也陷入分化，供需错配及高端公寓滞销情况严重。
- 数据显示，截至二季度，房价在60万林吉特以上的公寓，吉隆坡的滞销库存总值最多，高达20亿林吉特。在滞销库存居高不下的情况下，吉隆坡上半年新入市的高端公寓数量下降至602套，但下半年预计另有7197套入市，使得整体成交量赶不上供应量，供需失衡情况严重。

2019吉隆坡新公寓项目	供应量（套）
Opus KL	357
Residensi Sefina	245
Sky Suites@KLCC	986
8 Kia Peng	442
Tower 1&2 @ Star Residences	1039
Aria KLCC	598
Stonor 3	400
Novum Bangsar	729
TWY Mont' Kiara	484
Arte Mont' Kiara	1706
Agile Mont' Kiara	813

# 吉隆坡公寓价格走势分化

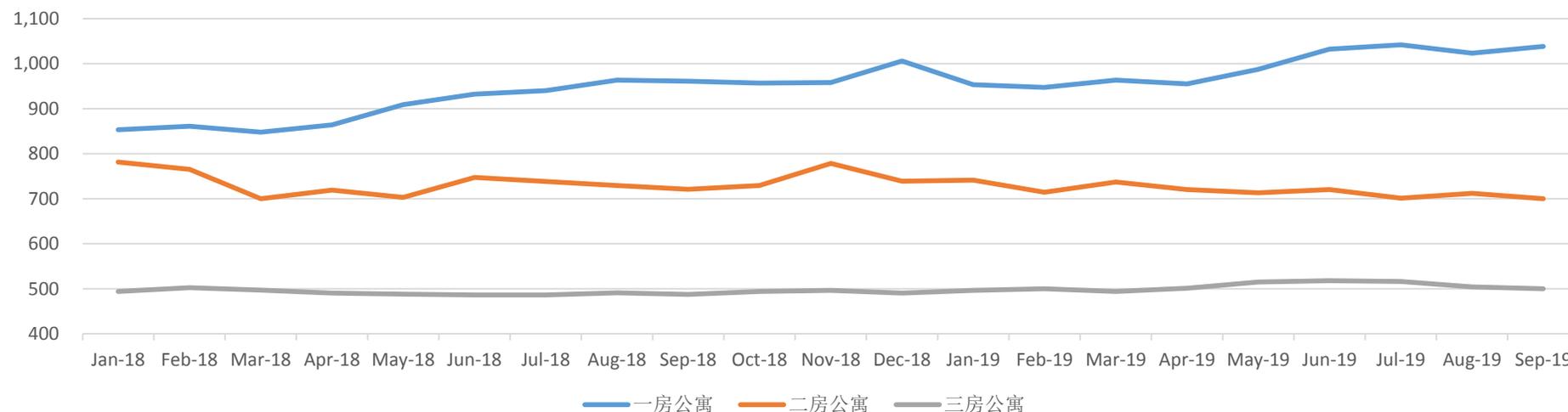
吉隆坡公寓房屋线上挂牌总价（林吉特）



- 具体到吉隆坡公寓价格，线上挂牌数据显示今年以来一房公寓的挂牌总价上涨明显，9月的挂牌均价为717516林吉特，环比上涨0.5%，同比上涨10%；二房公寓挂牌均价556198林吉特，环比下跌0.6%，同比持平；三房公寓均价581388林吉特，同比下跌2.5%，同比上涨5.1%。由此可见一房公寓价格最高且上涨最明显，三房公寓次之。（注：此数据为挂牌数据，并非最终成交价格。）

# 吉隆坡公寓价格走势分化

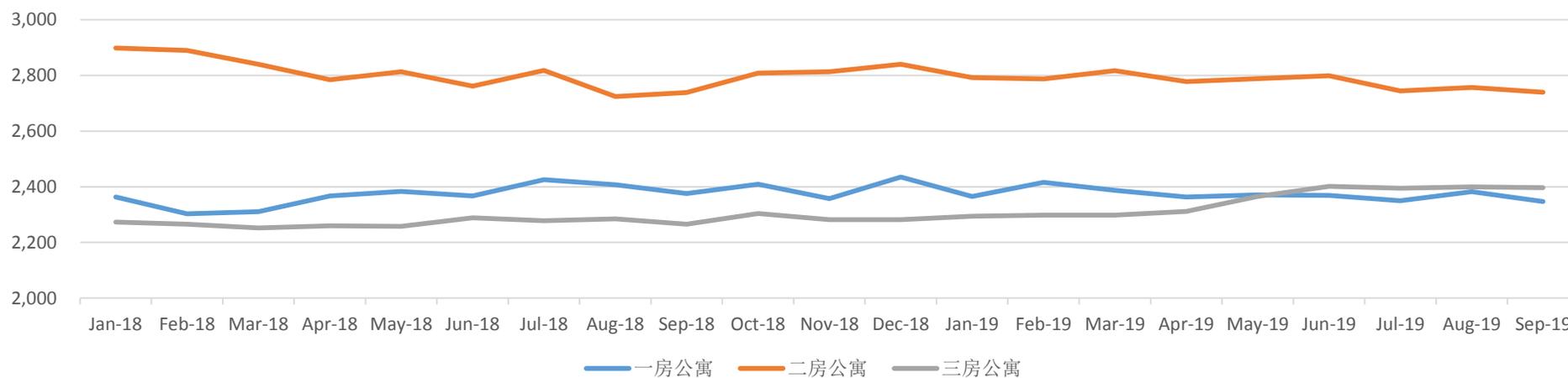
吉隆坡公寓挂牌单价（林吉特/平方英尺）



- 公寓挂牌单价变化基本同步。9月一房公寓每平方英尺挂牌均价1038林吉特，环比上涨1.4%，同比上涨8%；二房公寓每平方英尺700林吉特，环比下跌1.7%，同比下帖2.9%；三房公寓每平方英尺500林吉特，环比持平，同比上涨2.7%。一房公寓单价高企的主要原因在于一房公寓多为服务式公寓、酒店式公寓，管理服务水平高，地理位置优越。地段的稀缺性也使得其售价不断抬升。

# 吉隆坡公寓价格走势分化

吉隆坡公寓租赁挂牌价格（林吉特）



- 租赁方面，9月吉隆坡一房公寓挂牌均价2347林吉特，环比下跌1.5%，同比下跌1.2%；二房公寓挂牌均价2740林吉特，环比下跌0.6%，同比持平；三房公寓挂牌均价2397林吉特，环比下跌0.1%，同比上涨5.8%。租赁价格和市场供需关系密切，一房公寓位置好价格贵但供应量太大，所以租金反而下降，三房公寓供应较少但需求增加所以租金同比上涨。从租赁价格和销售价格之比来看，二房公寓的租售比最高，三房公寓次之。

# PART THREE

---

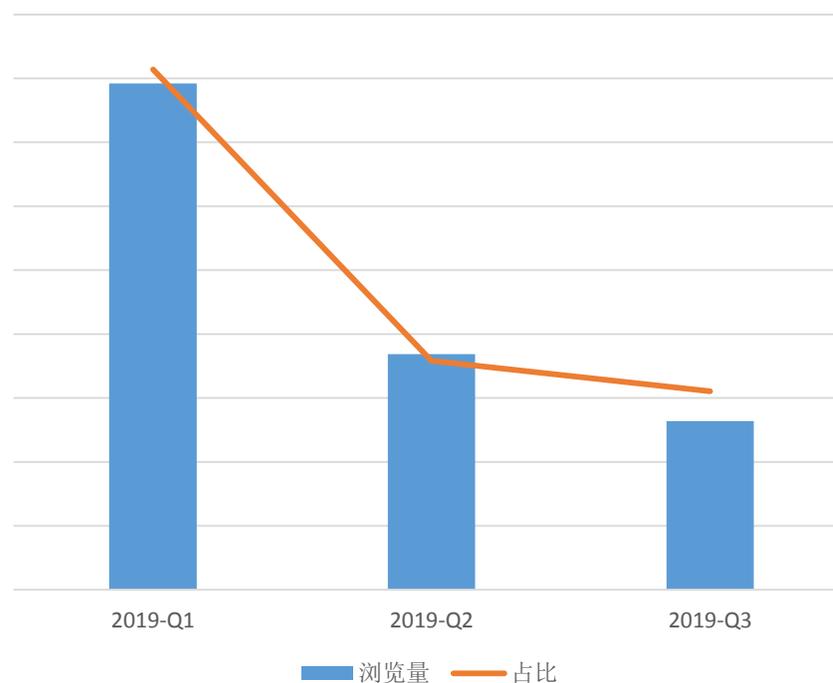
## 安居客 用户行为研究



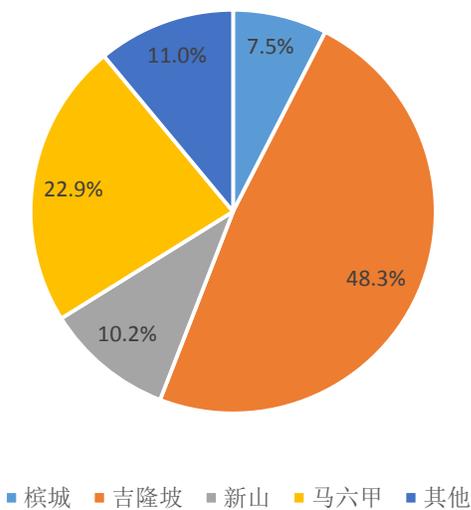
注：本部分内容中的中国人购房数据包含来自中国大陆、中国香港、中国澳门、及中国台湾的在美购房者的数据总和。

- 58安居客线上搜索数据显示，今年前三个季度，马来西亚房屋浏览量呈下降趋势，其中一季度浏览量走高，占整体海外房产浏览量的比例为5.4%，但随后的二季度和三季度浏览量和占比均双双走低。但整体来看，前3个季度马来西亚房源浏览量占比和去年持平，均为3.3%左右。

马来西亚房源浏览量及占比

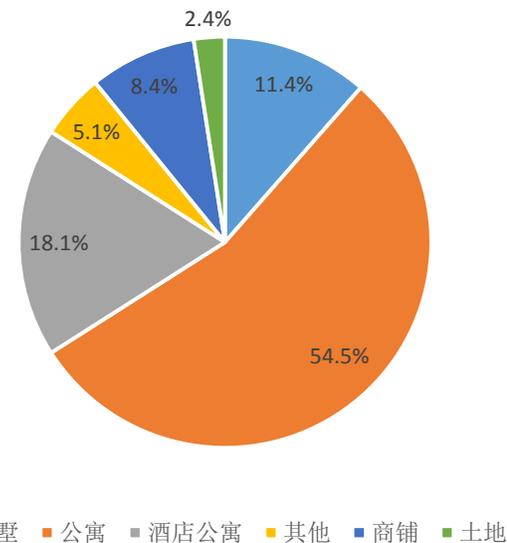


马来西亚各城市浏览量占比



- 分城市来看，最受中国买家关注的是吉隆坡，占比48.3%，其次是马六甲，占比22.9%，新山和槟城分别占比10.2%和11%。

马来西亚各类型房源浏览量



- 从房屋类型来看，关注度最高的是公寓，占比为54.5%；其次是酒店公寓，占比为18.1%，，别墅占比11.4%。中国买家更倾向于面向海外买家的公寓和酒店公寓项目。



## PART FOUR

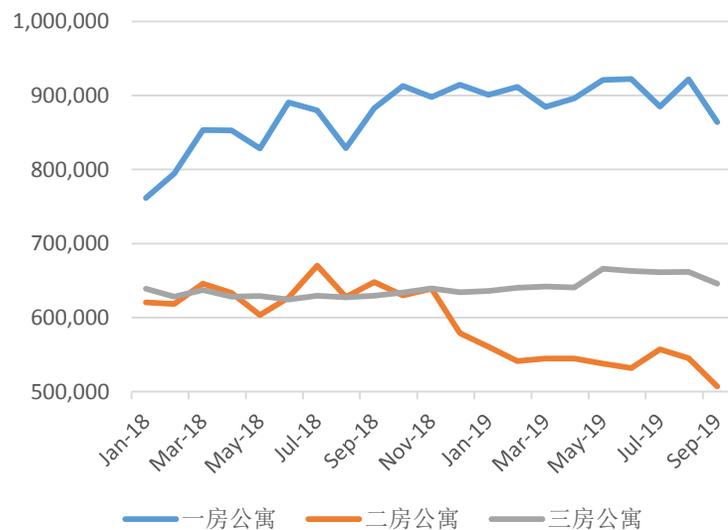
---

附录：  
马来西亚其他城市  
公寓挂牌价格走势

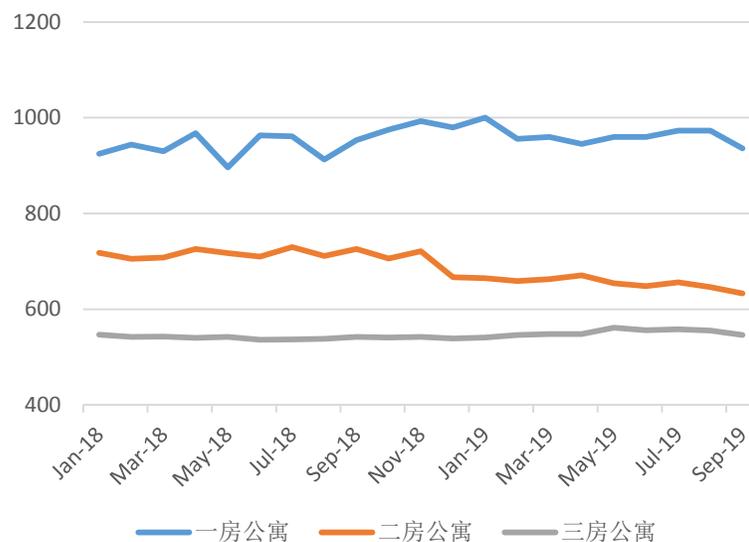


# 马来西亚其他城市公寓挂牌价格走势——槟城：

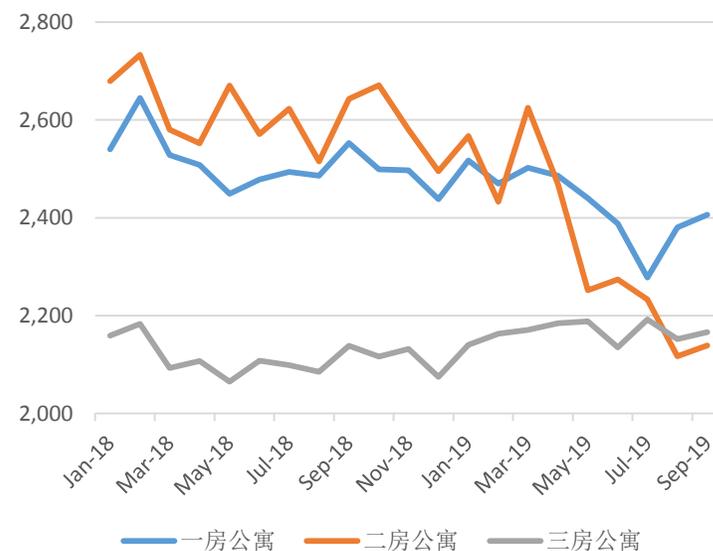
### 槟城公寓挂牌总价 (林吉特)



### 槟城公寓挂牌销售单价 (林吉特/平方英尺)

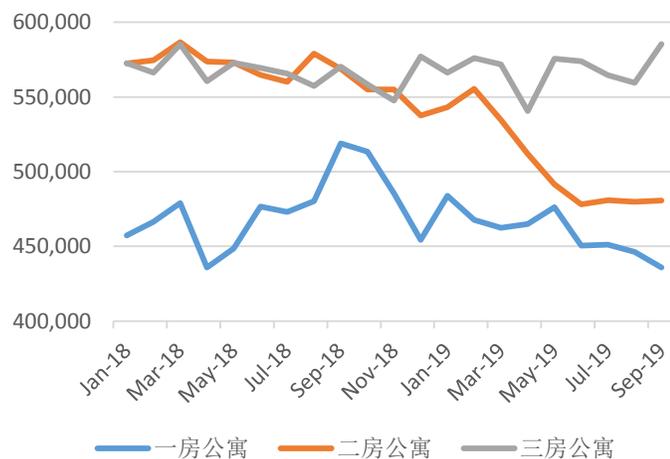


### 槟城公寓租赁挂牌总价 (林吉特)

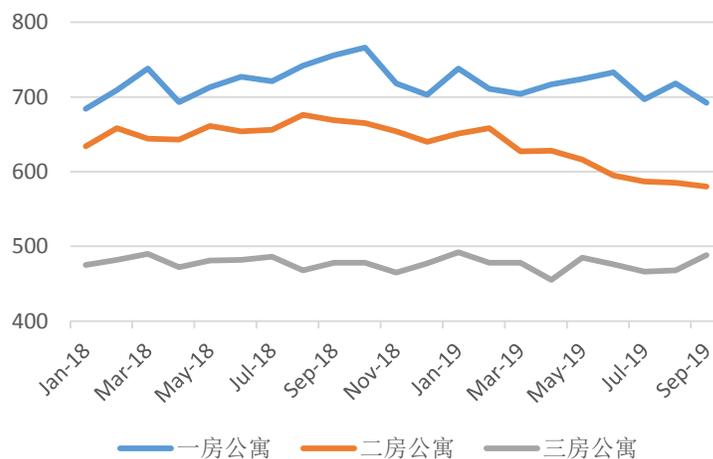


# 马来西亚其他城市公寓挂牌价格走势——新山：

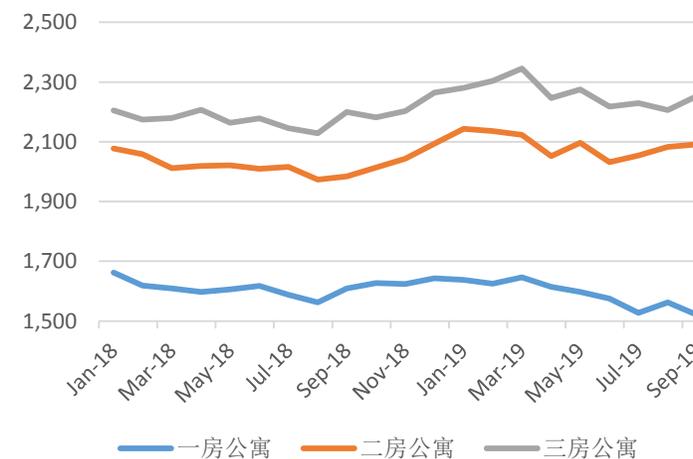
### 新山公寓挂牌总价 (林吉特)



### 新山公寓挂牌单价 (林吉特/平方英尺)



### 新山公寓租赁挂牌价格 (林吉特)



# 报告说明

**1. 数据来源：**58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

**2. 数据周期及指标说明：**

报告整体时间段：2018.03-2019.09（具体数据指标参考各页标注）

**3. 版权声明：**

58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

**4. 免责条款：**

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

 | 58安居客房产研究院首席分析师：张 波  
58安居客房产研究院高级分析师：成沅铭

 | 联系方式：zhangbo\_ajk@58.com

 | 地址：上海市浦东新区东方路1217号  
陆家嘴金融服务广场13/15F

