

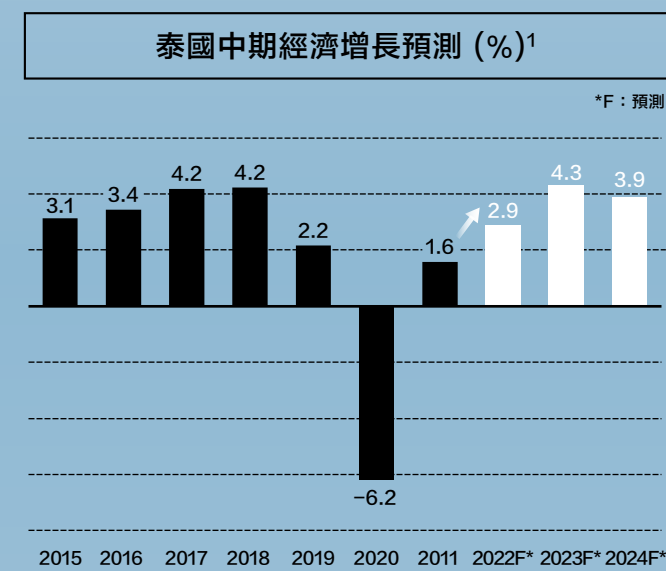
FULCRUM INSIGHTS

弘捷國際 x 泰國經濟師 Sathit Talaengsatya 泰國宏觀經濟復甦及 後疫情時代住宅投資新機遇



1 泰國全面放寬入境 經濟增長前景樂觀

泰國經濟正逐漸恢復，走出過去兩年以來的疫情危機，世界銀行2022年6月的報告預期泰國的國內生產總值將於2022年增長2.9%，並於2023年增長4.3%。適逢國內外重新開關，國際旅遊業重啟、高疫苗接種率及與病毒共存的策略亦造就了出口恢復，驅動經濟活動較廣泛復甦。



自2022年7月1日起，泰國放寬所有遊客的入境規定，預計本年度將會錄得逾800萬旅客訪泰在疫前的2019年，旅遊業收益便佔泰國國內生產總值近11.3%。儘管過程須循序漸進，且各國措施不一，但泰國重新開關予跨境遊客將大大刺激國內需求，同時振興連同地產界在內的各行業。從中期角度來說，一旦冠狀病毒疫情完全受控或成一種風土病，訪泰旅客人數有望迅速回升。疫情前中國大陸遊客佔遊客總人數三成左右，相信其來訪數字亦會進一步上升。

儘管新興市場短期將面臨風險和挑戰，但有賴多項有利的宏觀經濟基本因素，泰國仍然穩步邁向經濟復甦。短期來看，泰國很可能遇上內外部的週期挑戰而承受壓力。在內在因素而言，受壓於通脹壓力持續攀升，貨幣政策要以快於預期的速度正常化。從外在因素而言，中國佔2021年泰國出口總額的13.7%左右，現在中國已進入結構性放緩階段，可能會對外部需求構成影響。此外，全球經濟衰退、烏克蘭戰爭比預期長、國際社會對俄羅斯實施相關制裁，此等因素均對全球價格造成衝擊。同時，聯儲局主動加息亦導致美國經濟週期性衰退。這些因素可能會觸發資本外流，並增加泰銖貶值的壓力。然而，從中長期的角度來看，在經濟基礎向好、宏觀經濟管理出色，還有改革國家經濟結構之政策下，增長前景預期將更為樂觀。



2 泰銖匯率低位及長期居民簽證有利房地產發展



隨著經濟復甦，再配合全新增長動力、持續的結構改革和泰銖貶值等週期因素，泰國的商業發展仍有很大機遇。目前，泰國為東盟第二大經濟體系。在過去數十年間，泰國的社會及經濟發展顯著進步，目前已成為中高收入國家。就供應側的經濟結構而言，泰國經濟以服務業為主，該行業在2021年便佔其國內生產總值近57%。同時，家庭消費亦為泰國經濟的命脈，在2021年佔其國內生產總值的52%。為了提高收益，泰國正努力重整其增長動力，同時推動結構改革，以及加強基礎設施投資。

在增加增長動力與加強基礎設施方面，泰國一直推動東部經濟走廊(EEC)的發展，作為全新核心投資區，涵蓋東部的差春驛府、春武里府和羅勇府等。該項目被視為連接東亞和南亞的門戶，預計將成為東盟的主要投資和基礎設施樞紐。此外，東部經濟走廊還致力於推動12個新S形曲線的目標新興行業，如新世代汽車、智能電子產品、先進農業和生物技術、食品加工等，此等行業將成為該國的新增長動力。此外，為吸引國際投資者，泰國政府還提供了稅務優惠和非稅務優惠。

在運輸基礎設施方面，政府一直在全國發展其公共交通系統。在曼谷，此系統不斷擴大，現已能為整個曼谷都會區服務。由於曼谷都會區的公共交通網絡覆蓋範圍擴大，對新住宅及商用的需求因而上升。現時，泰國內外經濟重啟、內需正常化、跨境旅遊恢復，還有泰銖不斷貶值，此等因素為國際投資者提供了探索和投資泰國地產市場的有利機遇，而地產行業亦隨國內經濟活動一同回彈。

為吸引外國居民和投資者，泰國政府更提供了特別稅務和非稅務獎勵。近年疫情肆虐，由於泰國與其他地區相比生活成本較為合理，且基礎設施相對完善，因而使曼谷和其他主要城市成為遠距工作和數碼游牧民族的首選目的地。最近，泰國投資促進委員會(BOI)為吸引外國居民提供了各項計劃，當中包括長期居民簽證計劃(LTR Visa)。該智能簽證計劃旨在吸引高技術人才、投資者、高級管理人員和創業者在泰國的目標行業工作或投資。同時，由於流動辦公的趨勢日增，數碼游牧民族以及遠距工作的需求亦隨之攀升，相關政策配套也支撐地產需求，當中以曼谷都會區尤甚。

3 曼谷市中心及北部都會區 均具投資潛力



Phrom Phrong是曼谷最具活力的核心商業區之一，猶如香港銅鑼灣及上海新天地，亦屬外國僑民之間最受歡迎的高尚住宅區，實在值得投資者考慮。此外，該區周圍有各種設施和景點，包括成熟發展之公共交通網絡、國際醫院、國際學校以及購物和餐飲天堂。該地區的一個有趣項目由諾博地產 Noble Development 開發，位於Sukhumvit 39。該項目的平均價格每平方米24萬泰銖，比同區平均每平方米30萬泰銖的價格更吸引。其設施亦非常完善，包括「創意森林」花園提供綠化及可持續生活風格、全景室內游泳池、設施齊全的健身室、天幕酒廊以及私人圖書館。附近商店林立，例如，600米之距的高尚綜合購物中心EmQuartier及Emporium (步行6)，為住戶創造無可比擬之時尚生活。隨着全球經濟重啟，外國遊客和國際僑民將陸續回歸，加上泰銖處於低位，諾博地產 Noble Development 的現代設計項目有望帶來優越的投資回報。

至於 Khu Khot，隨着空軌(BTS)綠色線的交通網絡不斷延伸，Khu kot 地區已成為當地一個充滿活力的住宅區，媲美香港之Yoho Town 大型新市鎮發展。該地區在BTS空軌網絡的覆蓋範圍內，同時亦鄰近廊曼國際機場。考慮到該機場將與高速鐵路網絡連接，相信各種發展項目亦會如雨後春筍般開展。該地區設有不同設施、購物中心、學校、醫院，而由諾博地產 Noble Development 新開發的住宅項目正正位於空軌 Khu Kho t 站旁邊，極具魅力。住戶可乘坐空軌，透過其交通網絡順暢無阻地往返 Siam (暹羅) 等市中心地區。該項目共六幢樓宇，並設有四種不同戶型的住宅單位，供住客挑選心儀的泳池或內園景觀。此外，規劃了四個項目區域，包含24個項目設施均經過精心設計，功能完備，適合新世代的不同生活方式。由於其優越的地理位置和項目吸引力，租金收益相當可觀，估計可超過5%。



【關於 Sathit Talaengsatya】Santhit 為大城銀行(Krungsri)副行長級別的高級經濟師，負責研究及分析東盟國家。此前，他曾於泰國銀行擔任多個職位，包括高級經濟師及該行國際業務部門助理總監，以及貨幣政策部門經濟師。他持有德國柏林應用科技大學之國際與發展經濟學碩士學位，以及泰國朱拉隆功大學之歐洲研究碩士學位及經濟學士學位。

【關於弘捷國際】FULCRUM INSIGHTS 由弘捷國際(弘捷)發布。弘捷為香港領先之發展商，2008於香港成立，在英國、泰國、新加坡、日本及中國均有投資，弘捷秉持誠信為本的核心價值，創新經營房地產開發、投資策劃及資產管理。其高瞻遠矚之發展理念讓我們洞察項目所在地發展潛力，弘捷旗下所發展及投資之都市核心項目，配合我們的策略性投資解決方案，持續為客戶創造長遠價值。弘捷結區域性視野及當地夥伴管理，發展規模覆蓋國際核心城市，除香港總部外，公司於上海、曼谷、曼徹斯特均設有辦事處，以開拓發展商機。

資料來源：1 國際貨幣基金組織世界經濟展望數據庫，世界銀行；泰國經濟監測（2022年6月） 2 泰國銀行、CEIC