

FULCRUM INSIGHTS

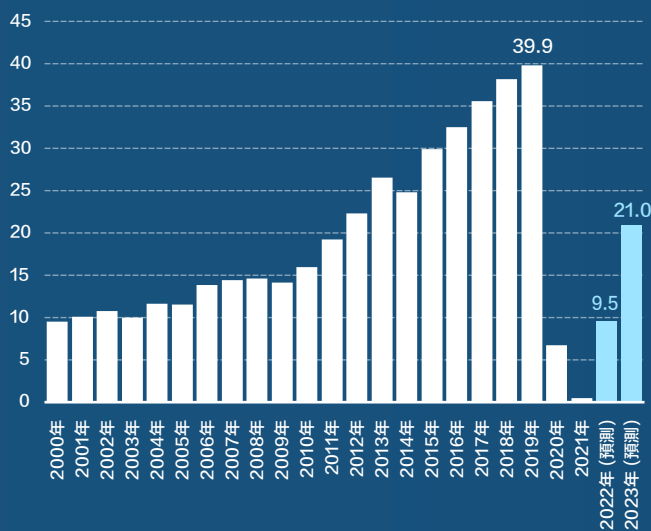
弘捷國際 x 泰國經濟師 Sathit Talaengsatya
泰國長期居民簽證提振
房地產行業發展



1 泰國長期居民簽證刺激房地產市場

曼谷仍是最受國際遊客歡迎的觀光地之一。2022年7月，根據全球最大網上旅遊預訂平台之一Agoda的用戶網上預訂數據，泰國首都曼谷獲選為2022年全球最受歡迎度假勝地。由此可見，泰國房地產行業蘊藏可觀投資機遇。此外，在後疫情時代，投資氛圍越來越濃厚，刺激措施亦越來越有吸引力。

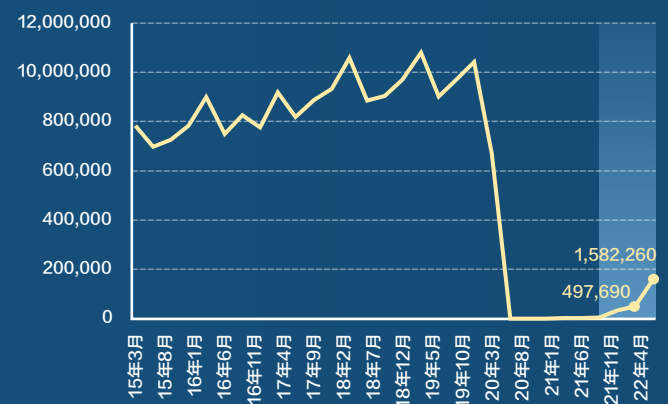
泰國每年到訪遊客 (百萬人次)¹



2022年9月，長期居民簽證計劃正式啟動，有效吸引了高潛力外國人士於泰國居住及營商。據泰國投資促進委員會（BOI）稱，該計劃以富裕外國人士為目標對象，提供一系列稅務和非稅務優惠。長期居民簽證計劃的合資格外國人對象包括³：

1. 富裕的全球公民
2. 富裕的養老金領取者
3. 於泰國工作的專業人士
4. 高技能水平的專業人士
5. 配偶和受養人

每季國際遊客數量 (人次)¹



泰國的目標是於五年內吸引100萬名合資格外國居民。自2022年9月1日開放全球申請以來，BOI已接獲約600份申請，大部分申請來自美國和歐洲。這項新簽證計劃預期可吸引新外國居民、技術和人才為國內消費和投資作出貢獻，同時支持經濟發展。自計劃正式啟動以來，泰國政府和BOI攜手合作，透過全球各地大使館，尤其是經目標地區的大使館推廣計劃。

計劃除了提供可觀福利外，亦放寬在泰國長期生活和工作的規定及減少其他障礙。據BOI稱，新計劃為長期居民簽證持有人提供可在泰國輕鬆生活工作的優惠，其中包括允許申請10年期可續期居留簽證。長期居民簽證持有人可獲免除4名泰國人對1名外國人的就業要求比率。此外，泰國各國際機場可為其提供快速通道服務。長期居民簽證持有人可每年一次而非每90天一次向移民局辦理報到，可多次再入境及可在泰國從事數碼專業方面的工作，省免各類繁瑣手續。BOI表示長期居民簽證的目標對象為來自日本、南韓、中國、美國和歐洲的申請人。短期而言，機構預計每名長期居民簽證持有人消費約1百萬泰銖，總消費和投資支出約為1萬億泰銖（約276億美元）。



泰國曼谷湄南河畔渡假式住宅項目 Noble Nue Riverest Ratchburana

長期居民簽證計劃預計將成為推動泰國房地產市場的關鍵因素，而旅遊業復甦則是另一助力。在新冠病毒疫情爆發之前，泰國是東盟最受歡迎的旅遊目的地，2019年泰國到訪遊客人數佔東盟旅客總數的28%，全國共迎來約4000萬名遊客。這正是泰國房地產市場蓬勃發展的關鍵因素之一。中期而言，旅遊業復甦預計將為泰國房地產行業帶來助力。據世界衛生組織數據，新冠病毒疫情已接近尾聲，泰國旅遊業完全復甦亦指日可待。近日，泰國銀行（BOT）預計2022年到訪遊客數目為950萬，2023年為2100萬，而泰國旅遊局（TAT）則將2022年目標設為1000萬訪客，相當於2019年所錄得數字的25%。泰國在2022年首8個月迎接的訪客數目為460萬。

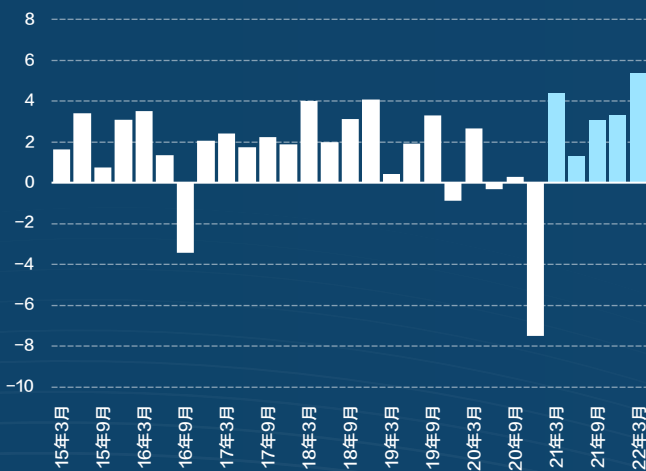
計劃大大提升在泰國工作和購買第二套房屋的吸引力，因此自推出以來得到了泰國的外國商界及協會的熱烈反響。此前，BOI曾推出簽證和工作證便利計劃以及智慧簽證計劃，向初創企業家、高技術水平專業人士、企業高層管理和投資者提供最高長達四年的可續期簽證。BOI數據顯示，在過去60年前者已成功吸引約50,000名來自日本、中國、南韓和其他主要國家的企業高管和投資者。而後者自2018年以來向超過1,200名外國投資者和擁有數碼技能的企業家申請人發放簽證。新計劃成效顯著，預計將吸引更多世界各地的人才和專業人士來到泰國尤其是曼谷工作和買入第二套住房。

2 置業的完美時機

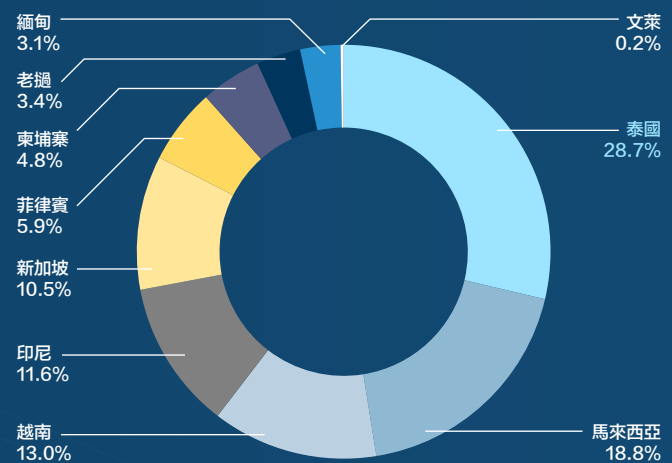


泰國房地產市場正值復甦之初，是投資的絕佳時機。根據泰國銀行公布的住房價格指數，獨立式住宅連土地、住宅和土地的價格在新冠病毒疫情期間下跌，之後呈穩定的復甦跡象。隨著經濟逐步恢復，房地產價格短期內很有可能飆升。旅遊業過去一直是泰國房地產行業的關鍵推動力，而近期旅遊業的復甦應會對房價帶來上行壓力。因此，在市場完全恢復之前，當前可能正是投資泰國房地產市場的良機。另外，考慮到美國聯儲局加息態度保持進取，泰銖預計亦會持續貶值，從而繼續推高外國投資者的實際回報率和資本收益。

外國直接投資淨額 (每季度，10億美元)²

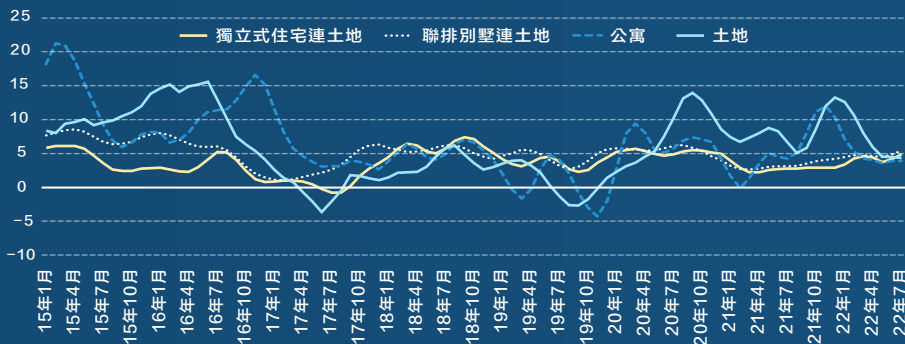


2019年到訪東盟各國遊客比較²



3 曼谷優質住宅區

住房價格指數 (按年%，3月平均)²



Ramindra、Phrom Phong和曼谷河畔等具潛力地區已成為外國人士於泰國首都居住的熱門之選。位於曼谷東部的Ramindra嶄露頭角，是最具活力的住宅區之一，隨著城市化加速展現龐大發展潛力。該地區目前匯集多種商業及非商業活動。此外，區內已開發地鐵 (MRT) 網絡連接曼谷其他地區的公共交通系統，為通勤人士提供便利。截至2022年8月，MRT粉紅色線 (Khae Rai – Min Buri) 已接近完工 (整個項目完成率達到90%)。該線路可在Ramkhamhaeng路轉橙色線、在Ladprao路轉黃色線以及在 Kaset–Nawamin路轉棕色線。因此，這一區是外國人士在曼谷購入第二套房屋時的理想選擇。在不久的將來，隨著公共交通系統全面連接，Ramindra區將能夠提供更多有潛力的投資選擇。

名聞遐邇的Phrom Phong屬於曼谷核心商業區，亦是在外國居民中最受歡迎的住宅區之一。目前，該區的房地產項目是日本和歐美人士的熱門之選，區內各種設施齊全，包括高級寫字樓、購物中心、公園、五星級酒店、國際醫院、國際學校和各類高級餐飲店，連接曼谷BTS系統。隨著跨境旅遊業逐步恢復正常及遙距工作繼續成為趨勢，Phrom Phong的房地產項目無疑是最具投資潛力的區域之一，其不僅前景吸引，過去市場資料亦顯示區內租金回報率達到約5–7%。

在Chao Phraya河畔和河濱項目當中亦潛藏投資機遇。這些地區已發展為首都黃金住宅區和商業區。河畔區內正興建新的發展項目和各類高端發展項目。近年來，Chao Phraya河畔建築林立，其中包括高級寫字樓、醫院、文華東方酒店、香格里拉酒店、半島酒店和曼谷千禧希爾頓酒店等五星級酒店、法國和葡萄牙的大使館以及Icon Siam、Asiatique和River City等世界一流的購物中心，更有曼谷大皇宮、臥佛寺和鄭王廟等熱門景點。因此，河畔與河濱的住宅項目已成為外國投資者的首選。在各種配套設施、觀光勝地和絕美河景的加持之下，河畔房地產項目投資的租金回報率或投資回報率理應不俗。總而言之，長期居民簽證將成為刺激外國居民對曼谷房地產需求的關鍵助力，而短期內有潛力取得良好投資回報的地區包括Ramindra、Phrom Phong和Chao Phraya河畔。



【關於 Sathit Talaengsatya】Sathit 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 CEIC、泰國銀行、泰國旅遊局 2 CEIC、泰國銀行
3 如需了解詳情，請瀏覽泰國投資促進委員會網站：<https://tr.boj.go.th/>