

2016菲律宾房产报告 (2016第3季度)



<http://flbfang.com>

菲律宾房产网

QQ: 1957440423

Email: contact@flbfang.com

Credit to: JLL

FLBFANG.COM

经济指数



- 2016第3季度经济增长7.1%，高于2015年同期的5%
- 2016 3Q整体通胀2%，预计2017达到3.1%
- 2016 8月份海外菲劳（在海外工作的菲律宾人）汇款（23.2亿美元）比上一年同期增长了16%

（注：海外菲劳OFW的海外汇款占菲律宾GDP的很大一部分，OFW也是菲律宾房产最重要的一部分买家）



FLBFAN.COM

写字楼

- * 流程外包 (outsourcing, BPO)行业对办公室的需求最大, 也是办公室租赁最大的行业
- * 大马尼拉(Metro Manila)地区办公室平均空置率为4%



住宅

- * 2016 3Q新增4500个单元 (units)
- * 2016 3Q新开售约900个单元
- * 租赁和出售价格仍然保持上升趋势

零售

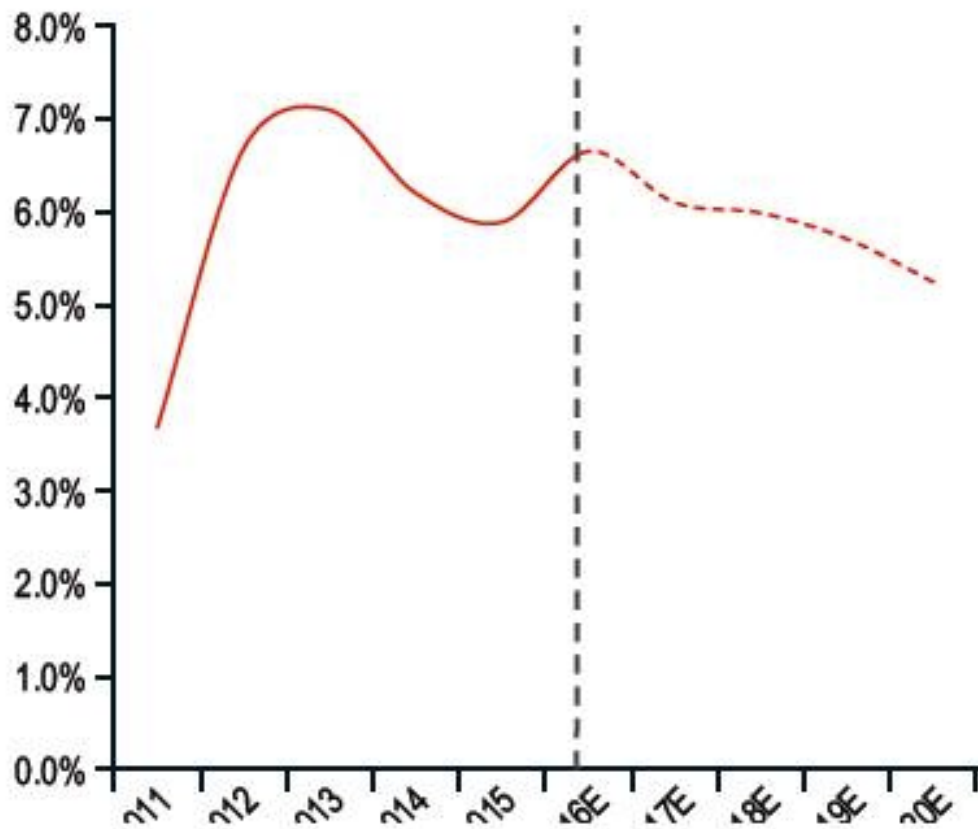
- * 有一个零售项目扩张, 增加了57000平米的零售区域
- * 国际和本地的零售商对零售空间保持稳定健康的需求

酒店

- * 2016 3Q完工一个新的酒店, 新增酒店房150间
- * 预计随着不断增多的入境游客, 酒店业将保持持续增长(注: 菲律宾政府正积极拓展中国市场, 正研究对中国游客免签, 期望2017年中国游客达到100万人次, 超过韩国入境游客人次)

几个关键的经济预期图表

GDP Growth (2011–2020E) GDP增长以及预期

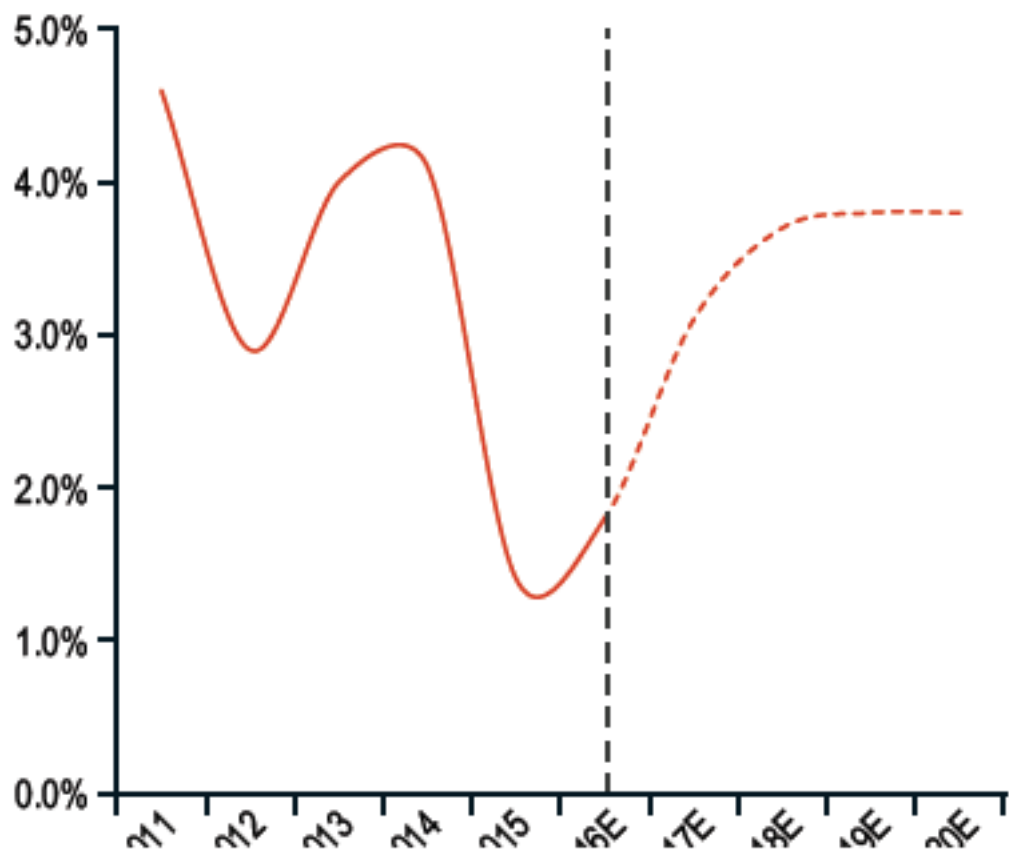


菲律宾2016第3季度的GDP增长居亚洲之首，达到7.1%，主要增长来源工业和服务业。服务业增长6.9%。更强劲的增长来源于：贸易，运输，通信，房地产，租赁等。工业增长达到8.6%，主要来自于制造，建设和公共事业。

Source: Philippine Statistics Authority, Oxford Economics for forecast figures

FLBFANG.COM

Inflation Rate (2011–2020E) 通胀率以及预期

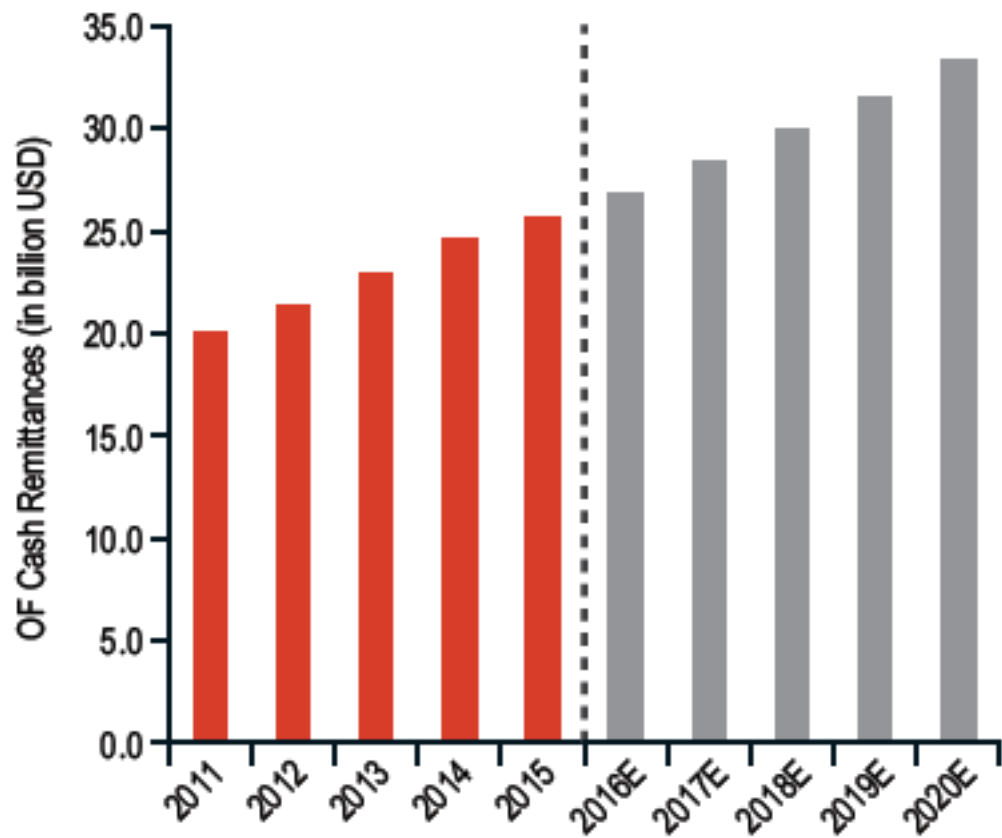


Source: BSP; Oxford Economics for forecast figures

2016年9月的通胀率达到2.3%，高于去年同期的0.4%。食物、饮料、烟酒，住房、燃料，水电等等上升指数均比去年同期要高。

2016年9月份的消费价格增长0.2%。预计2017年通胀率将达到3.1%

OF Cash Remittances (2011–2020E) 海外菲劳现金汇款 (单位: 10亿USD)



Source: BSP; Oxford Economics for forecast figures

2016年8月海外菲劳的汇款达到了23亿美金，比上年同期的19.9亿美金增长16%
8月份的汇款增长是近两年来最高的。8月份也是菲律宾学校的开学季，因此有较大部分的汇款是用于学费等支出

写字楼

Estimated Vacancy Rates in Metro Manila by Sub-market
各区域写字楼空置率

| Sub-market | Estimated Vacancy Rates | |
|---------------|-------------------------|---------|
| | 3Q 2016 | 2Q 2016 |
| Makati CBD | 3% | 5% |
| BGC | 3% | 3% |
| McKinley Hill | 4% | 1% |
| Ortigas CBD | 1% | 1% |
| Quezon City | 10% | 8% |
| Alabang | 5% | 3% |
| Bay City | 2% | 6% |

至2016 3Q，大马尼拉区的顶级和A级写字楼总面积达到约580万平方米。大部分的写字楼房源分布在Makati CBD, Ortigas CBD. BGC的写字楼面积也在逐步增加。其它几个地区（McKinley Hill, Quezon City, Alabang以及 Bay City)总共约为200万平方米。

需求

2016 3Q写字楼的需求主要仍然是流程外包行业。Ortigas CBD写字楼空置率最低(1%), Quezon City最高(10%)

Note: Vacancy rates refer to the available office space in existing Prime and Grade A developments.

Source: JLL Research & Consulting

FLBFANG.COM

Estimated Monthly Rents in Metro Manila by Sub-market

| Sub-market | Rental Rate Range (PHP/sqm/month) | |
|----------------------|-----------------------------------|-----------|
| | 3Q 2016 | 2Q 2016 |
| Makati CBD | 600–1,375 | 560–1,360 |
| BGC | 640–1,100 | 630–1,030 |
| McKinley Hill | 720–840 | 710–830 |
| Ortigas CBD | 450–910 | 430–900 |
| Quezon City | 520–850 | 500–830 |
| Alabang | 500–725 | 500–725 |
| Bay City | 700–800 | 700–800 |

Notes: Rent ranges were quoted as minimum and maximum asking rents, excluding air-conditioning charges and common use service area charges, of existing Prime and Grade A office developments.

Source: JLL Research & Consulting

写字楼资产绩效

因流程外包行业的扩张，以及新企业的不断涌入，该行业对写字楼的需求保持稳定增长。同时也使得大马尼拉地区的写字楼租金不断上涨。

Makati CBD 和BGC的写字楼租金仍然是最高的。

分别为：

Makati: 600-1375 PESO / 平 / 月
(80-190RMB)

BGC: 640-1100 PESO / 平 / 月
(89-153RMB)

FLBFANG.COM

Estimated Capital Values in Metro Manila by Sub-market

| Sub-market | Capital Value Range (PHP/sqm) | |
|--------------------|----------------------------------|-----------------|
| | 3Q 2016 | 2Q 2016 |
| Makati CBD | 105,000–194,000 | 105,000–192,000 |
| BGC | 110,000–150,000 | 110,000–150,000 |
| Ortigas CBD | 60,000–122,000 | 60,000–122,000 |

Notes: Capital value ranges were quoted as minimum and maximum asking price per square metre, excluding VAT, of existing Prime and Grade A office developments.

Source: JLL Research & Consulting

菲律宾强劲的微观经济基础继续吸引着投资者的兴趣，带动固定资产价值继续上升

A级写字楼价格在2016 3Q达到：

Makati: 105,000-194,000 PESO / 平
(14,600-27,000RMB)

BGC: 110,000-150,000 PESO / 平
(15,300-20,800RMB)

Ortigas CBD:60,000-122,000 PESO / 平
(8,347-16,900RMB)

前瞻

(写字楼)

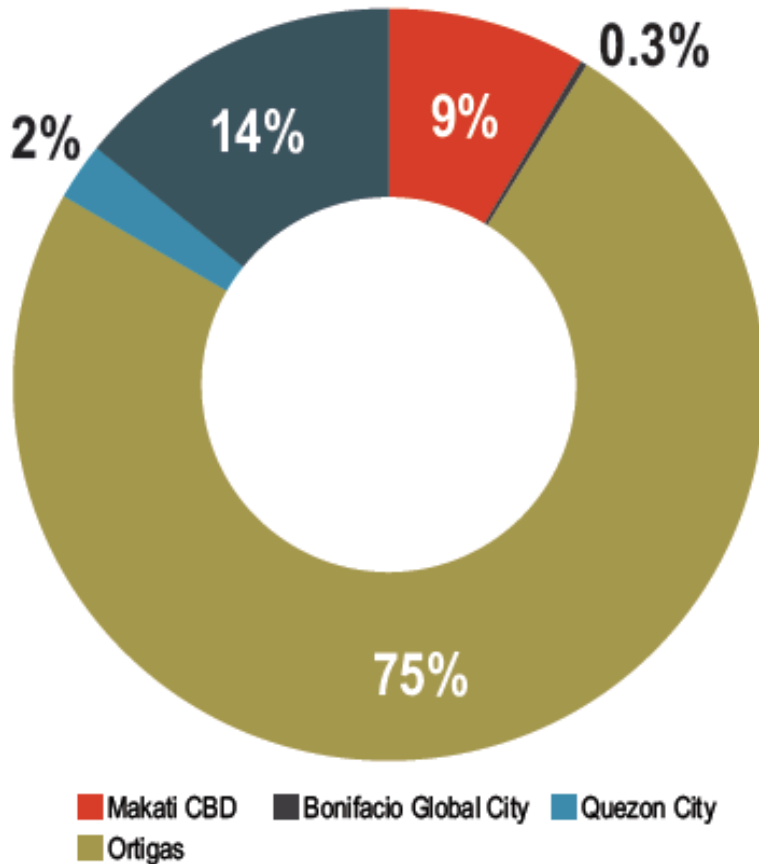


- ❧ 至2017年底，因大马尼拉区将会新增100万平的写字楼空间，而会使得空置率有所上升。然而，写字楼市场仍然对房产投资者有利，因流程外包BPO行业对写字楼的需求仍然旺盛并保持增长状态。
- ❧ 尽管菲律宾比索有所贬值，流程外包行业仍然会扩大他们在菲律宾的运营，从而推动写字楼的需求。这是因为菲律宾有着廉价的劳动力以及便宜的经营成本。

(注：流程外包行业如IT、呼叫中心需要大量的大学毕业生，并且需要流利英语。而菲律宾恰好有数量庞大的相关人材，并且工资较低，约RMB2000-5000每月)

住宅

Development Completions in Metro Manila
By Sub-market (3Q16)



Note: Completion refers to the total number of units of mid-range to high-end residential condominium developments completed in 3Q16.

供应

至2016 3Q尾，中端至高端的公寓大概有252,600单元(unit)

*大概有4500个单元在2016 3Q完工

*一些主要的完工项目包括：Park Terraces in Makati, Avida Towers Centera in Ortigas, Skyvillas in Quezon city, Green Residences in Manila.

*2016 3Q开盘的主要项目有：The Park Central Tower- the South tower in Makati, Callisto Tower in Circuit Makati, The Veranda in Arca South in BGC

全国总共的销售许可LTS(Licence to sell)在2016前三个季度增长了18%（每个可销售的unit均需取得LTS方可向市场销售）2016前三个季度大概有160,000个住宅单元取得了LTS

需求(住宅)

- ❧ 2016 3Q住宅楼的需求维持健康稳定的增长，主要得益于经济的增长、海外菲劳汇款以及流程外包行业的扩张。这个持续的增长也体现在房贷的稳定增长。
- ❧ Makati CBD和BGC的豪华公寓的空置率从上季度的6.3%下降至4%。豪华公寓的主要需求人群包括：高收入的菲律宾本地人、BPO行业的外国员工、以及跨国公司。
- ❧ 本季度在大马尼拉区推出的大量的新楼盘是预售活动持续的最好证明，尽管今年总体推出的新楼盘会比前几年少。

住宅的资产绩效表现

| Estimated Monthly Rents in Metro Manila by Sub-market | | |
|---|-----------------------------------|-----------|
| Sub-market | Rental Rate Range (PHP/sqm/month) | |
| | 3Q 2016 | 2Q 2016 |
| Mid-Range | | |
| Makati CBD | 600-930 | 600-930 |
| BGC | 700-1,000 | 680-1,000 |
| Ortigas/ Mandaluyong | 360-680 | 360-650 |
| Quezon City | 420-690 | 420-690 |
| Alabang | 520-910 | 480-910 |
| High-End | | |
| Makati CBD | 710-1,760 | 710-1,750 |
| BGC | 750-880 | 750-880 |

各个区域的平均租金均维持在上升的轨道. Makati CBD 和BGC仍然是Metro Manila 租金最高的地区。中端公寓租金范围为600—1000比索每平，高端公寓租金范围为710—1760比索每平。

Estimated Capital Values in Metro Manila by Sub-market

| Sub-market | Capital Value Range (PHP/sqm/month) | |
|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| | 3Q 2016 | 2Q 2016 |
| Mid-range | | |
| Makati CBD | 105,000–154,000 | 100,000–150,000 |
| BGC | 105,000–180,000 | 105,000–172,000 |
| Ortigas/ Mandaluyong | 82,000–145,000 | 79,000–145,000 |
| Quezon City | 78,000–120,000 | 78,000–120,000 |
| Alabang | 86,000–115,000 | 86,000–115,000 |
| High-End | | |
| Makati CBD | 170,000-260,000 | 165,000-255,000 |
| BGC | 145,000-188,000 | 145,000-188,000 |

Note: Capital value ranges were quoted as minimum and maximum asking price per square metre in select completed developments per sub-market. Prices are exclusive of VAT.

- 本季度房价的增长超过了房租的增长
- Makati CBD和BGC的高端楼盘房价比上季度增长1.6%
- Makati CBD和BGC仍然是大马尼拉区房价最高的区域。（中端公寓房价：105K-154K比索每平 [约14,593-21,403RMB/平]。高端公寓房价：170K—260K比索每平 [约23,626-36,135RMB/平]

前瞻



- ❧ 随着服务外包(BPO)行业的扩张, BPO公司的外国员工对住宅的投资兴趣进一步提升。
- ❧ 根据菲律宾BSP(中央银行)发布的住宅房地产价格指数, 未来几年不太可能出现房产泡沫, 房产价格随着需求的增长而稳定增长。
- ❧ 近几个季度住宅房地产价格还会继续保持在上升趋势, 然而新增的供应可能会对价格上涨有所牵制。
- ❧ 从2016 3Q至2020年, 大马尼拉区大概会有140, 000套新增房源。这些新增房源主要集中在Makati CBD及其周边, BGC, Ortigas CBD

FLBFANG.COM