



为什么日本房地 产将继续吸引新加坡人

Ms Christine Sun, Chief Researcher & Strategist of Realion (OrangeTee & ETC) Group

【孙燕清, 瑞联 (橙易-宜迪)集团 首席研究与 战略总监】



为什么日本房地产将继续吸引新加坡人

随着越来越多的新加坡人将投资目光投向国内房产以外的领域，日本房地产越来越被视为一个有吸引力的选择。凭借独特的文化魅力、蓬勃发展的旅游业、可观的投资回报和低廉的借贷成本，投资日本房地产市场已成为许多新加坡人的热门选择。除了经济回报之外，日本悠久的历史、现代化的设施和高品质的生活也深深吸引着他们。事实上，新加坡人一直是日本房地产市场的主导力量。据新闻报道，他们在2023年组成了最大的投资群体，并在2025年继续位居外国买家前列，当年甚至取代了其他亚洲国家的外国买家。目前进入日本房地产市场的新加坡投资者概况如何？他们购买的是哪些类型的房产？投资日本房产的预期回报是多少？今年的购买势头能否持续？

新加坡投资者概况

各类投资者涌入日本房地产市场。根据我们公司以往的交易经验，第一批投资者主要是中年购房者或即将退休人士，他们积极寻求海外房产，希望获得高收益、可观的资本增值或保值增值。鉴于日元贬值和新加坡元走强导致投资成本较低，他们将资金策略性地配置到具有长期资本增值或稳定租金收入的优质资产上。另一些则是经验丰富的投资者，他们已经在新加坡拥有资产，并渴望将投资组合分散到海外，因为在海外投资无需缴纳额外的买家印花税。海外投资使他们能够通过对冲汇率波动、经济动荡和税收政策差异来应对金融环境的变化。第三类人群是经济条件较好的父母，他们为子女在东京大学、早稻田大学和东京工业大学等热门高等学府就读期间购置房产供其居住。还有一些人则在东京购置房产作为家庭度假屋，尤其是一些经常去东京度假的人。



新加坡人喜爱的住宅物业

大部分外国投资集中在东京、大阪和京都等主要城市区域，这些区域高档公寓和住宅更为常见。他们优先考虑交通便利、靠近工作场所、公共交通设施和生活配套设施完善的房产。

大多数新加坡人更倾向于在东京置业，因为那里的房价增长和需求往往更高。在土地资源稀缺的东京，高端、优质的新建住宅或标志性房产更受欢迎。

东京市内有五个中心区——千代田区、中央区、港区、新宿区和涩谷区。这五个区的房产因其优越的地理位置、充满活力的商业环境和强劲的租赁需求而备受追捧。

每个区都有其独特的特色。从拥有皇宫、政府机关和东京站的千代田区，到中央区的银座和日本桥等高端购物区，再到港区六本木和麻布台新城等著名商业区和豪华住宅区，各区特色鲜明。新宿是主要的商业区，拥有众多摩天大楼和繁华的夜生活，而涩谷则是年轻人文化和商业活动的中心。

翻新的老旧公寓也越来越受欢迎。对于希望在供应紧张的市场中以较低资本投入获得即刻出租收益的新加坡投资者来说，这类资产可谓是“最佳选择”。一些经过全面翻新、拎包入住的老旧公寓，价格可能低至40万新元，这仅仅是新加坡新楼盘价格的一小部分。

相比之下，日本的独立式住宅，尤其是老房子，在外国买家眼中不太受欢迎，因为它们的价值往往会随着时间推移而更快贬值。此外，独立式住宅需要个人维护。

另一方面，对于非居民投资者而言，公寓的管理要便捷得多。专业的物业管理公司通常会负责维护、建筑保养、结构维修和租户事务，这为居住在海外的业主提供了极大的便利。此外，公寓的建筑结构更加坚固，使用寿命更长，有助于其长期保值。

值得注意的是，秋屋(Akiyas)是个例外。越来越多的外国投资者在农村地区寻找价格低廉的废弃房屋进行改造。一些投资者正将这些房屋改造成Airbnb房源，以期抓住日本蓬勃发展的旅游市场机遇。



强劲的需求支撑着日本公寓价格。

过去十年，日本公寓的需求一直保持 强劲。日本国土交通省的数据 显示，公寓总销售量从2021年第三季度的47,532套跃升至2025年第三季度的57,260套。同期，东京(包括郊区)的公寓 销售量增长了19.1%。

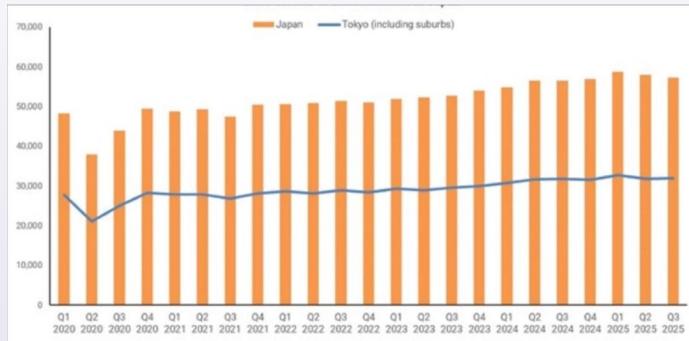
根据日本房地产价格指数(JPPI)，由于国内外 买家需求强劲，日本公寓价格从 2021年第三季度到 2025年第三季度上涨了31.3%。在日本城市化程度 较高的地区，东京和大阪的公寓价格同期也分 别上涨了33.5%和26.3%。

良好的宏观经济形势支撑了住房需求

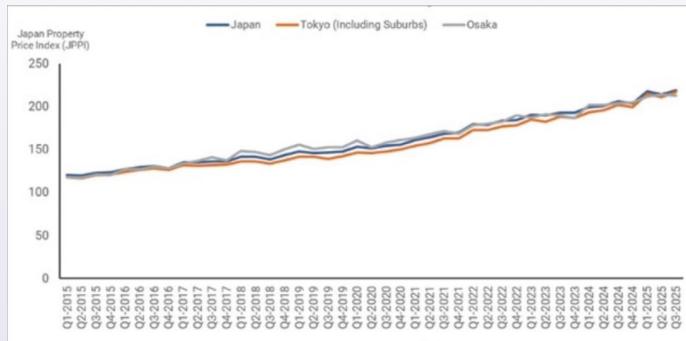
根据日本厚生 劳动省和CEIC的数据，受过去十年日本国民名义工资稳步增长的支撑，当地住房需求 预计将保持 强劲。日本工会联合会的目标是连续第三年实现5%以上的工资增长，一些工会计划就超过2025年水平的大幅 涨幅进行谈判。随着通胀预期放缓，加上名义工资持续增长，预计2026财年实际工资增长将转正。

此外，日本政府于 2024年推出了一系列 经济刺激方案以 应对通胀压力。2025年11月，他们又推出了一项总额达 21.3万亿日元(约合1731亿美元)的综合经济刺激计划，旨在提振 2026财年的经济增长。该计划预计将促进资本 投资，提振消费者信心，并增强日本居民的购买力。

日本公寓 销售量



日本公寓 销价格



資料來源：国土交通省 (MLIT), 瑞联 (橙易-宜迪)集团 研究

資料來源：国土交通省 (MLIT), CEIC, 瑞联 (橙易-宜迪)集团 研究



此外，日本长期维持低利率环境，使得投资者多年来都能获得低成本融资。尽管预计日本央行将在2026年至2027年间随着通缩担忧的缓解逐步加息，但不太可能出现大幅加息。此次利率调整旨在将负实际利率拉升至更为中性的水平。

尽管如此，预期中的利率上涨将有助于防止房地产市场过热，而一些购房者可能会感到急于在“低利率”窗口期结束前获得融资。

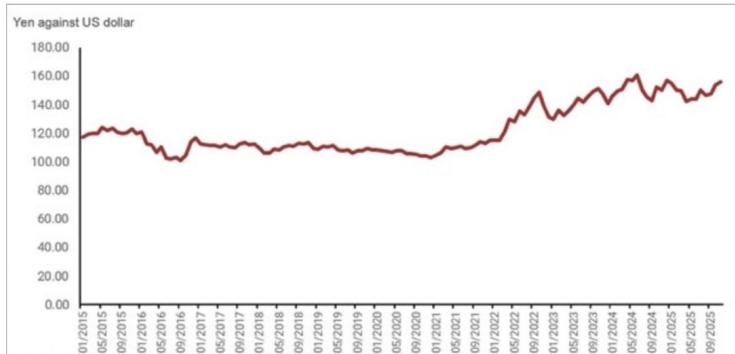
对国际投资者而言，汇率波动仍然是主要催化剂。预计日元在2026年底之后仍将保持疲软，这将继续吸引外国直接投资(FDI)流入，从而惠及房地产行业。

可观的租金回报

对于寻求稳定租金收入的投资者而言，日本房产可能是一个可行的选择。根据房地产证券化协会的数据，日本住宅物业的平均租金从2016年8月的每坪(约35.5平方英尺)11,181日元上涨至2025年8月的每坪12,633日元，涨幅达13%。

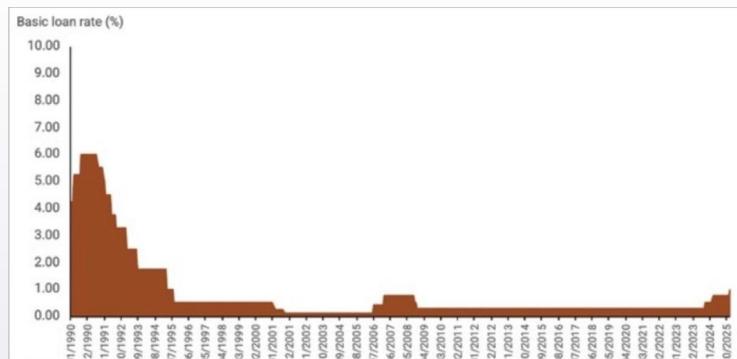
东京都市区和大阪的住宅平均租金同期也分别上涨了10.5%和14.7%，到2025年8月分别达到每坪14,136日元和10,908日元。住宅入住率居高不下，过去四年一直保持在95%以上。

日元兑美元汇率



資料來源：美联储经济数据, CEIC, 瑞联(橙易-宜迪)集团研究

日本银行基本贷款利率



資料來源：日本银行, CEIC, 瑞联(橙易-宜迪)集团研究



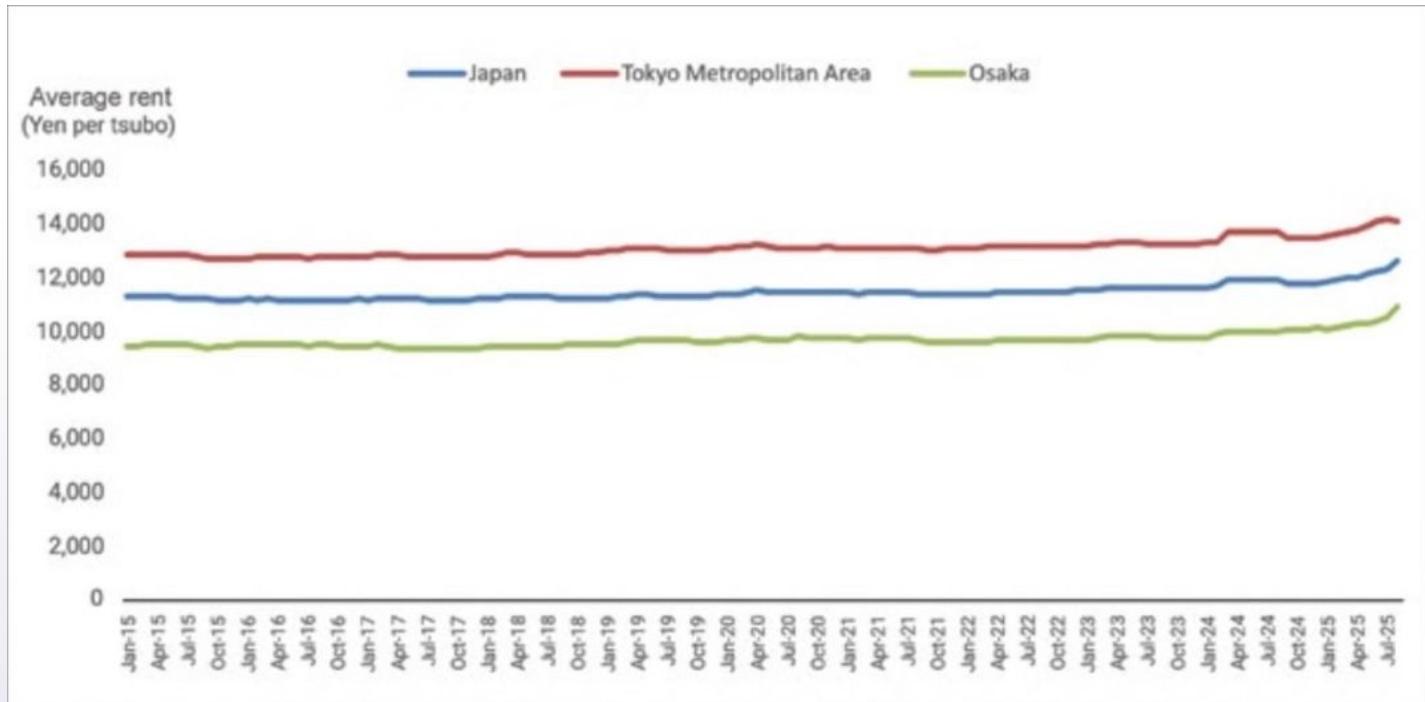
机构投资者和外国直接投资激增

同样，在办公楼和物流地产强劲需求的推动下，机构投资者正将创纪录的资金投入日本商业地产市场。东京的办公楼市场蓬勃发展，投资者将目光投向了千代田、港区和涩谷等中心地段的甲级写字楼。

例如，黑石集团于2025年12月宣布收购位于东京市中心的A级物流资产Tokyo C-NX，价值1000亿日元，这是去年日本最大的物流交易。

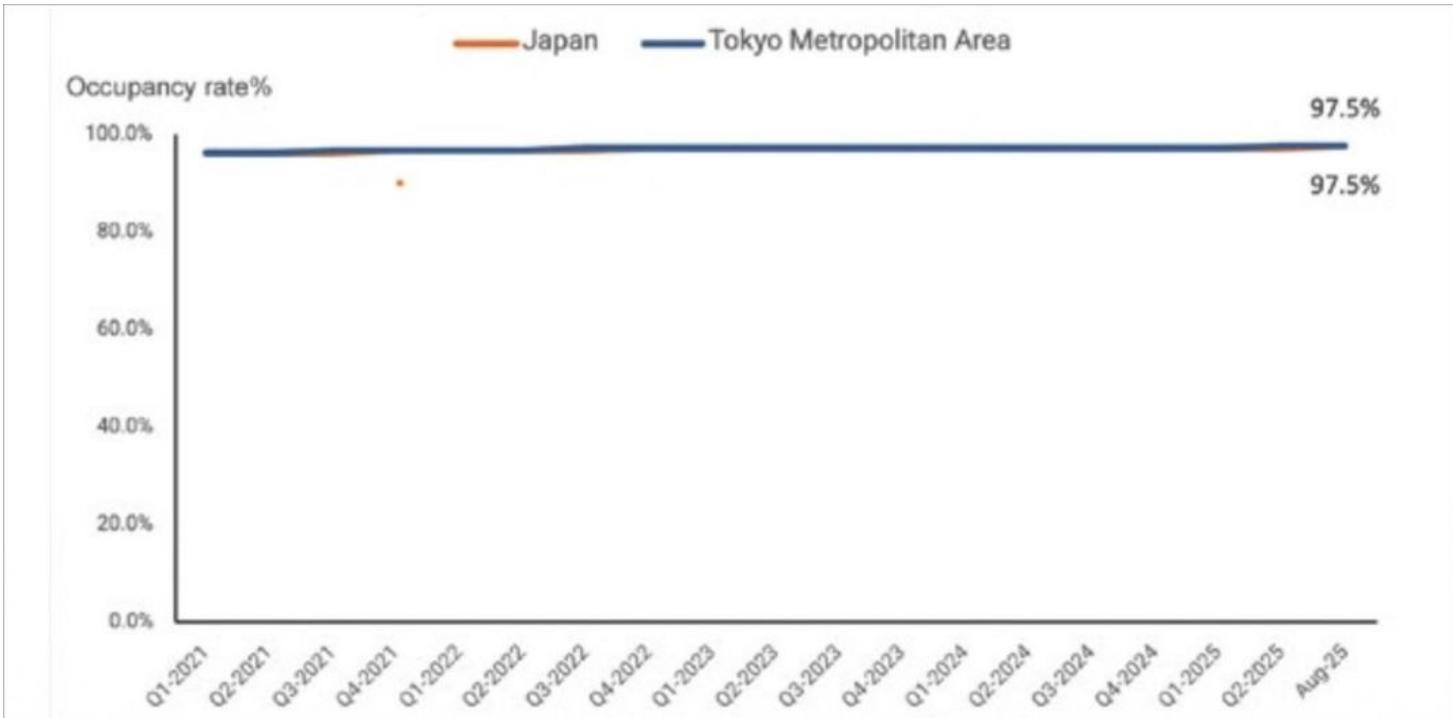
日本政府正加快吸引更多海外资金的步伐。通过新的财政和经济政策，日本政府计划到2030年将外国直接投资目标提高20%，到本世纪中期达到150万亿日元，这凸显了其通过吸引更多外国企业投资关键增长领域来振兴经济的决心。

日本住宅物业租金



資料来源: The association for real estate securitization, 瑞联(橙易-宜迪)集团研究

出租住宅物业的入住率



資料來源: The association for real estate securitization, 瑞联(橙易-宜迪)集团研究

前景

受日元疲软、租金收益率高以及日本生活水平高等多种因素的共同推动，预计日本房地产需求将保持强劲。

尽管日本政府将出台新规——例如在房产登记中更详细地披露国籍信息以提高透明度并加强对外国所有权的限制——但这些变化本质上是行政性的，房地产市场仍然很大程度上对国际买家开放。

我们预计旅游业和外国投资将保持强劲增长，这主要得益于对酒店和短期租赁物业的需求。所有这些因素都将确保日本继续保持顶级生活方式目的地的地位，从而进一步提升资产价值，并长期维持房地产价值。

A product by Realion (OrangeTee & ETC) Research



若想了解更多项目资讯,请联络您选择的橙易国际房产经纪。

有关研究资讯,请透过以下方式联络瑞联(橙易 - 宜迪)研究。

OrangeTee & Tie Pte Ltd

430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01

OrangeTee Building

Singapore 319402

www.orangetee.com

