



C9 HOTELWORKS

РОСКОШНЫЙ ПХУКЕТ

ОКТЯБРЬ 2024



ВСТУПИТЕЛЬНОЕ СЛОВО

Пхукет зарекомендовал себя как одно из лучших мест отдыха класса люкс в Юго-Восточной Азии. На острове сочетаются природная красота и удобства мирового класса, что привлекает инвесторов и путешественников со всего мира. В отчете рассматриваются ключевые факторы, влияющие на рынки элитной недвижимости и гостиничного бизнеса Пхукета, и анализируется привлекательность острова по сравнению с другими мировыми направлениями высокого класса – Майами, Дубай и Марбелья.

Спрос на элитные резиденции продолжает расти, поэтому в отчете представлен подробный анализ тенденций рынка элитных кондоминиумов, вилл, велнес-услуг и яхтинга. Элитная застройка Пхукета сосредоточена вдоль престижного западного побережья острова рядом с международными школами, больницами, торговыми центрами и частными яхт-маринами. Сотрудничество брендов с известными компаниями в области гостиничного бизнеса еще больше повышает привлекательность рынка и обеспечивает высокие стандарты обслуживания. Потребители предметов роскоши на Пхукете обладают значительной покупательной способностью, о чем свидетельствует структура расходов в Central Phuket, где состоятельные клиенты тратят на 45% больше на человека по сравнению с другими филиалами в стране.

Цены на элитную недвижимость Пхукета – в среднем 231 579 тайских батов (6 415 долларов США) за квадратный метр, делают остров более привлекательным местом для инвестиций по сравнению с Майами, Дубаем или Марбельей. Новые инфраструктурные проекты острова – расширение международного аэропорта Пхукета стоимостью 6 миллиардов тайских батов (166 миллионов долларов США) и планируемая система легкорельсового транспорта повысят доступность острова и увеличат спрос как со стороны местных, так и международных покупателей.

Ключевые моменты:

- Элитная недвижимость. Предложение элитных резиденций на Пхукете сосредоточено в районах Камала и Чернг Талай, где преобладают кондоминиумы.
- Конкурентоспособные цены. Пхукет предлагает элитную недвижимость по конкурентоспособным ценам по сравнению с другими мировыми направлениями. Ценовые преимущества острова в сочетании с высоким спросом делают его ключевым инвестиционным центром Юго-Восточной Азии.
- Рыночный спрос. Портрет покупателей варьируется от молодых и людей и специалистов, которые стремятся к улучшению качества жизни и доходу от аренды, до семей и опытных инвесторов, нацеленных на сохранение наследия с помощью стабильной, приносящей доход недвижимости.
- Роскошный образ жизни. Пхукет предлагает широкий спектр высококлассных удобств, включая частные пристани для яхт, пляжные клубы, оздоровительные центры и фирменные магазины розничной торговли.
- Развитие инфраструктуры. Расширение международного аэропорта Пхукета, система легкорельсового транспорта и новые яхт-марины значительно повысят привлекательность острова и обеспечат долгосрочный рост в секторе элитного туризма и недвижимости.

Пхукет продолжает повышать свой статус на мировой карте роскоши и остается центром притяжения как для покупателей стильного жилья, так и для инвесторов. В отчете представлен углубленный анализ рынка роскошной недвижимости Пхукета, где собраны главные особенности острова – тропическая природа, высококлассные удобства и высокие перспективы роста.

Билл Барнетт, управляющий директор, C9 Hotelworks

Содержание

1 Воплощение роскошной жизни

2 Переосмысление роскоши

3 Критерии для роскошных кондоминиумов

4 Сравнение резиденций по всему миру

5 Рынок недвижимости

6 Гостеприимство

7 Удобства

8 Инфраструктура и доступность

Пхукет

Воплощение роскошной жизни

Престижные резиденции люкс-класса

- Banyan Tree Grand Seaview Residences
- Gardens of Eden
- Garrya Residences
- Laguna Seaside Residences
- Kiara Reserve
- Sri Panwa Lagoon
- Rosewood Residences
- Закрытое сообщество
- Принадлежность к элитным брендам
- Близость к пляжу
- Высокое качество и масштаб застройки

Ультра-роскошные курорты

- Amanpuri
- Andara
- Trisara
- Rosewood
- Six Senses Yao Noi
- Эксклюзивность и приватность
- Панорамный вид на океан
- Прямой выход на пляж

Элитные пляжные клубы

- Café Del Mar
- Catch Beach Club
- Известные диджеи:
- Мартин Сольвейг
- Соломон
- Клэптон

18-луночные гольф-поля

- Blue Canyon Phuket
- Laguna Golf Phuket
- Red Mountain Golf Club
- Johnnie Walker Classic Tournament
- Singha Laguna Phuket Open

Мировые бренды люкс-класса

- Hermes
- Louis Vuitton
- Dior
- YSL
- Prada
- Gucci
- Burberry
- Omega
- Zegna
- Tiffany & Co.
- Balenciaga
- Rolex
- Central Floresta Phuket

Суперяхты

- Boat Lagoon
- Royal Phuket Marina
- Ao Po Grand Marina
- Phuket Yacht Haven
- Высококласное техническое обслуживание объектов и услуг

Терминал для частных самолетов

- Siam Land Private Jet Terminal
- Сообщение со всем миром

Всемирно известные оздоровительные центры

- Banyan Tree Spa
- Jara Wellness Spa at Trisara
- Clinique La Prairie (Upcoming)
- Премия в области спа-туризма в Таиланде
- Эксперты в области медицины и питания

Международные школы

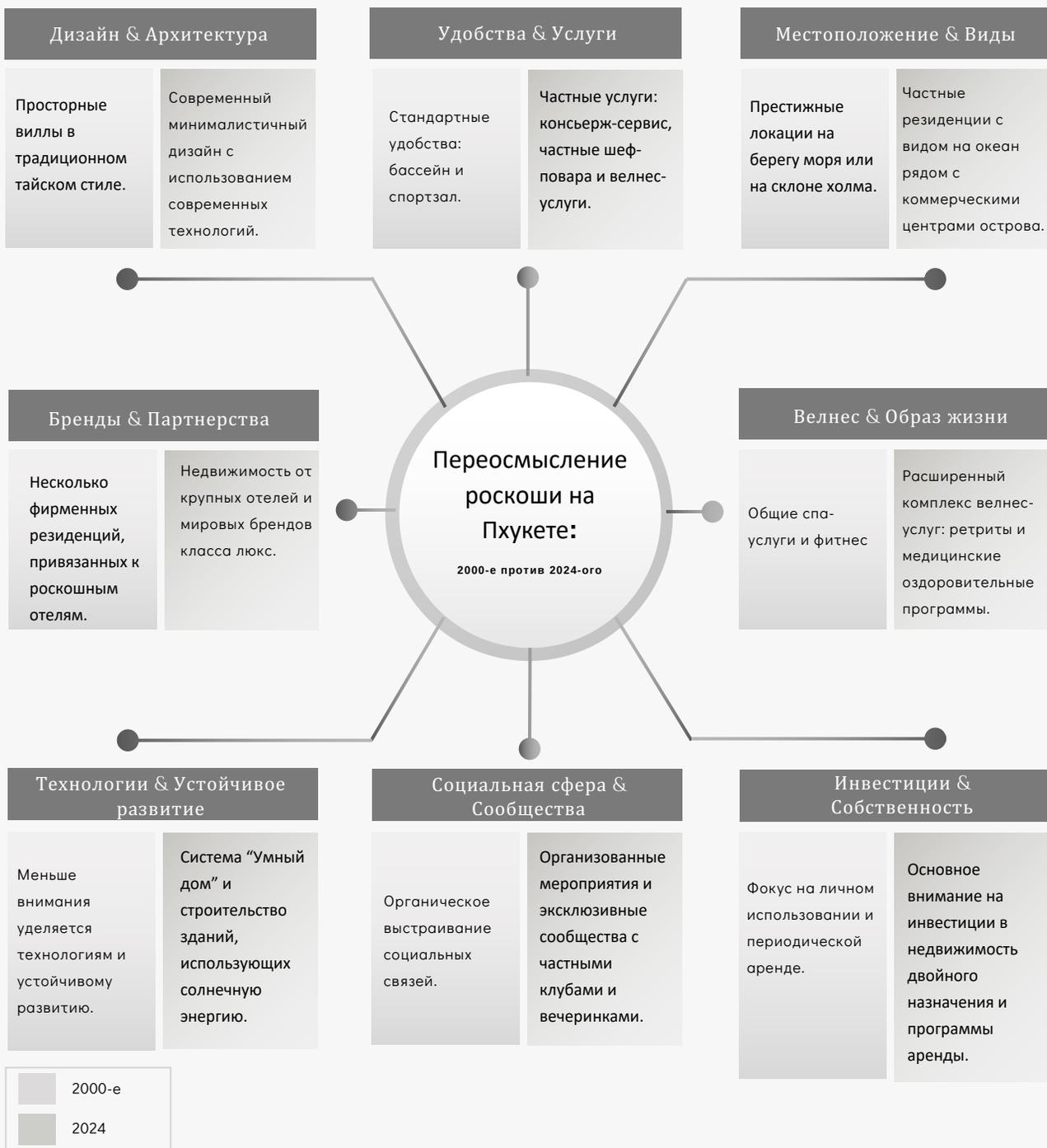
- British International School Phuket
- HeadStart International School
- UWC Thailand, Phuket
- Berda Claude International School
- Лучшие учебные программы (IB и A-Level)
- Английские учебные заведения
- Студенты из разных стран

Международные больницы

- Bangkok Phuket Hospital
- Bangkok Siriraj Hospital
- Bumrungrad International Hospital
- Первокласные удобства
- Передовые технологии



Источник: C9 Hotelworks Market Research



С начала 2000-х по 2024 год понятие роскоши в недвижимости Пхукета значительно изменилось, перейдя от предложений, основанных на местоположении, к более целостной, ориентированной на обслуживание и технически подкованной концепции. Сегодня роскошь определяется персонализацией и интеграцией с мировыми брендами. Покупатели ожидают от покупки не просто получение объекта недвижимости, а роскошь, которая отражает их ценности и образ жизни.

Критерии оценки роскошных кондоминиумов

| | | |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цена (THB) | Цена за квадратный метр | От 200,000 (USD 5,540) |
| | Цена за юнит | От 10,000,000 (USD 277,000) |
| Размер юнитов (кв.м.) | Однокомнатная квартира | 70 |
| | Двухкомнатная квартира | 120 |
| | Трехкомнатная квартира | 200 |
| | Четырехкомнатная квартира | 400 |
| Расположение | Пляж | <ul style="list-style-type: none"> • Расположены в 10 минутах езды от пляжа • Представлены квартиры с видом на океан |
| | Магазины & Рестораны | Расположены в 15 минутах езды от магазинов и ресторанов |
| Характеристики | Удобства | <ul style="list-style-type: none"> • Бассейн: не менее 350 кв.м • Спортзал: не менее 100 кв.м • Велнес-центр: не менее 200 кв.м • Парковочные места в соотношении 1,5:1 |
| | Менеджмент | Консьерж-сервис & офис управляющей компании на территории |
| | Охрана | Круглосуточная охрана и видеонаблюдение |
| | Благоустройство | <ul style="list-style-type: none"> • Общественный парк • Просторная территория в минимальном соотношении 1:1 к площади здания |

Примечание: Размеры квартир указаны с учетом внешней и внутренней площади

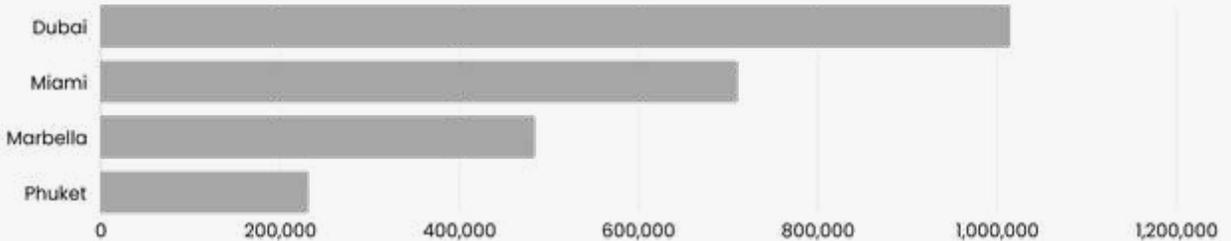
Источник: Исследование рынка C9 Hotelworks

Курс валют: USD 1 = THB 36.101

Сравнение резиденций по основным направлениям

СРАВНЕНИЕ ЦЕН

THB/КВ.М



Майами

THB 710,461/КВ.М
USD 19,680/КВ.М



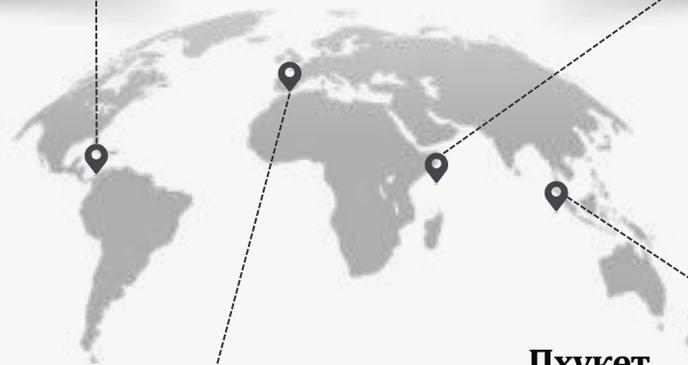
- Mercedes-Benz Places
- Lofty Brickell
- Waldorf Astoria Residences Miami
- ORA di CASA TUA

Дубай

THB 1,014,619/КВ.М
USD 28,105/КВ.М



- Six Senses Residences The Palm
- BVLGARI Residences, Jumeirah Bay
- BVLGARI Ocean Mansions



MARBELLA

THB 484,343/КВ.М
USD 13,416/КВ.М



- Karl Lagerfeld Villas
- Elie Saab Villas
- The View Marbella
- Tierra Viva by Automobili Lamborghini
- Sierra Blanca Tower

Пхукет

THB 231,579/КВ.М
USD 6,415/КВ.М



- Kiara Reserve
- Laguna Groups & Banyan Tree Properties
- MGallery Residences MontAzure
- Gardens of Eden

Источник: C9 Hotelworks Market Research

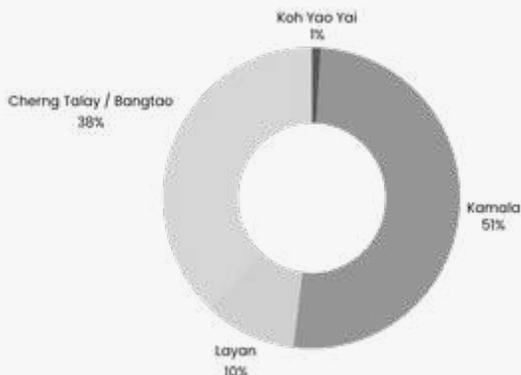
Курс валюты: USD 1 = THB 36.101

Рынок Недвижимости

Жилые комплексы

На Пхукете 450 единиц роскошных резиденций, из которых 413 – кондоминиумы, а 37 – виллы. На район Камала приходится 227 объектов недвижимости, 213 из которых – кондоминиумы. Следом идет район Бангтао со 171 кондоминиумом.

Предложение по районам



Кто покупает?

Утонченный кочевник

Молодой, активный специалист или семейная пара, которые ценят современную роскошь и возможность жить и работать в любом месте. На Пхукете привлекает сочетание изысканного образа жизни, культура и возможности сдавать недвижимость в аренду, когда она не используется.

Семьянин

Покупатели, ориентированные на семью, ищут роскошный, уютный дом на Пхукете. Ценят баланс, что делает недвижимость острова местом для семейных встреч, а также позволяет получать постоянный доход от аренды.

Люди мира

Устоявшаяся семья экспатриантов ищет безопасную, роскошную резиденцию на Пхукете. Они ценят просторную жизнь, доступ к международным школам и возможности для нетворкинга, что делает Пхукет идеальным местом для проживания.

Опытный инвестор

Финансово грамотный молодой специалист или семейная пара, нацеленные на получение прибыли на растущем рынке элитной недвижимости Пхукета. Стратегически инвестируют в недвижимость с высокой доходностью от сдачи в аренду.

Состоятельный путешественник

Молодые, обеспеченные люди или семейная пара, которые любят роскошную жизнь и новые впечатления. Они принимают яркий образ жизни острова, и инвестируют в элитную недвижимость для проживания и сдачи в аренду.

Наследный инвестор

Семья опытных инвесторов с капиталом, ориентированная на приумножение состояния. Они стремятся расширить свой портфель недвижимости на Пхукете за счет стабильных, приносящих доход объектов класса люкс, которые также служат местом отдыха для всей семьи.

Источник: Исследование рынка C9 Hotelworks

Рынок недвижимости

Планировки квартир

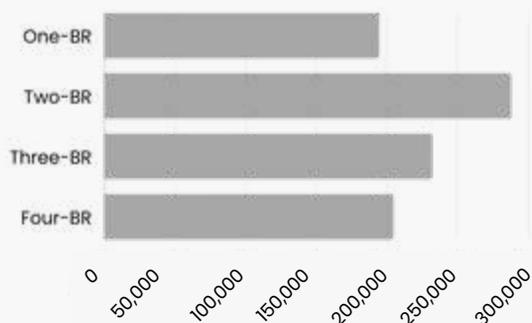
Однокомнатные квартиры занимают 41% рынка, за ними следуют квартиры с двумя спальнями (33%). Квартиры с тремя спальнями, на долю которых приходится 21%, предназначены для больших семей, в то время как квартиры с четырьмя спальнями, на долю которых приходится 5%, указывают на растущий спрос на более просторные роскошные резиденции.



Ценообразование

Средняя цена продажи квадратного метра на рынке элитных кондоминиумов варьируется в зависимости от планировки квартиры и начинается от 195 000 тайских батов (5402 доллара США) до 288 000 тайских батов (7978 долларов США). Самая высокая средняя цена в сегменте элитных кондоминиумов на квартиры с двумя спальнями - 287 774 тайских батов (7 971 доллар США) за квадратный метр.

Средняя цена продажи за кв.м



Динамика спроса

На рынке элитных кондоминиумов средний уровень продаж составляет 5 единиц в месяц.

5 Юнитов/ Месяц

Среднее значение по рынку

Источник: C9 Hotelworks Market Research
Курс валют: USD 1 = THB 36.101



Гостеприимство

Отели

На западном побережье Пхукета расположены 5 знаковых курорта класса люкс.

На курортах Amanpuri и Trisara есть частные виллы и отели, которые спроектированы так, чтобы максимально открыть беспрепятственный вид на океан и обеспечить прямой выход на пляж. Курорты предлагают широкий спектр услуг премиум-класса: отмеченные наградами спа-салоны, современные фитнес-центры, спортивные сооружения, конференц-залы и специализированные детские клубы. Индивидуальные услуги, включая чартеры частных яхт, изысканные обеды и оздоровительные программы увеличивают приток обеспеченных туристов.

Велнес

Роскошные курорты Пхукета внедряют комплексные оздоровительные программы, которые включают йогу, спа-процедуры, детокс-программы и комплексные медицинские услуги, привлекая как местных, так и иностранных гостей, стремящихся к сохранению здоровья и молодости. Значительным достижением в этом секторе стало появление на рынке Clinique La Prairie, всемирно известного швейцарского велнес-бренда, который славится сочетанием передового медицинского опыта с холистической терапией. Новый курорт еще больше укрепит позиции Пхукета как ведущего мирового велнес-направления.

Пляжные клубы

Роскошный образ жизни на Пхукете олицетворяют шесть первоклассных пляжных клубов, среди которых лидируют Café Del Mar и Catch Beach Club. Заведения предлагают активный пляжный отдых, изысканные блюда, живые выступления диджеев и организуют разнообразные ивенты. Catch Beach Club получил международное признание, благодаря работе со знаменитыми диджеями, например, с Мартином Сольвейгом, и проведению роскошных тематических вечеринок. Пляжные клубы - нечто большее, чем просто места для отдыха; они служат социальными центрами для элиты Пхукета, укрепляя репутацию острова как главного места для высококлассных развлечений и эксклюзивных общественных мероприятий.

Источник: Исследование рынка C9 Hotelworks



1



2



3



4



5



7



6



8

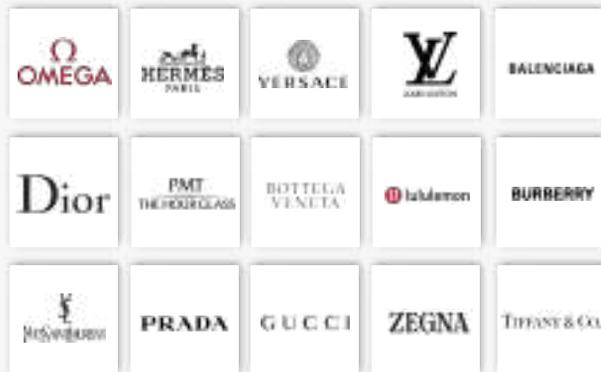
1. Andara Resort & Villas (64 объекта)
2. Trisara (60 объектов)
3. Amanpuri (80 объектов)
4. Rosewood Phuket (71 объект)
5. Six Senses Yao Noi (56 объектов)
6. Catch Beach Club
7. Café Del Mar
8. Clinique La Prairie Phuket

Удобства

Розничная торговля в люкс-сегменте

Central Floresta на Пхукете служит эпицентром розничной торговли класса люкс. Здесь представлены 15 престижных брендов, например, Hermès, Louis Vuitton и Gucci, известные качеством исполнения и культовыми сумками, и по праву считающиеся вершиной роскоши.

В ответ на растущий спрос некоторые из брендов собираются расширить площади своих магазинов, удвоив их к концу 2024 года. Кроме того, к 2026 году Central Floresta примет ряд новых брендов класса люкс, что еще больше повысит привлекательность Пхукета как места для шопинга в люкс-сегменте.



Источник: Исследование рынка C9 Hotelworks



Британская Международная Школа на Пхукете

Международные школы

В секторе международного образования Пхукета наблюдается значительный рост: с 2022 по 2023 год число учащихся увеличилось на 31%, с 3198 до 4205 студентов. Этот всплеск объясняется появлением новых учебных заведений – Hei School и HeadStart Cherng Talay Campus. Британская международная школа Пхукета продолжает лидировать на рынке, в ней учатся 1100 студентов, что укрепляет репутацию острова как образовательного центра для семей экспатриантов.



Международная больница Бумрунград на Пхукете

Международные больницы

На Пхукете расположены одни из лучших медицинских учреждений Таиланда – Bangkok Phuket Hospital и Bangkok Siriroj Hospital, которые являются лидерами в области комплексного медицинского обслуживания. Больница Bangkok Phuket Hospital, основанная в 1993 году, предлагает 266 коек и широкий спектр специализированных услуг. Bangkok Siriroj Hospital основан в 1940 году, располагает 196 койками, известен как лучшее медицинское учреждение острова. Толчком к развитию инфраструктуры здравоохранения Пхукета стало то, что Bumrungrad International Hospital, одна из крупнейших частных больниц в Юго-Восточной Азии, планирует расширение на Пхукете к 2026 году. В клинике появится 150 койко-мест и медицинские услуги мирового класса,

Источник: Исследование рынка C9 Hotelworks

Инфраструктура и транспортная доступность

Международный аэропорт Пхукет

Международный аэропорт Пхукета - это основные ворота на остров, откуда совершаются прямые рейсы в ключевые мировые центры: Дубай, Доха, Абу-Даби, а также в крупные города Азии, Европы и Австралии. В настоящее время аэропорт обслуживает 56 маршрутов в 21 страну и постоянно открывает новые направления. Кроме того, недавно построенный терминал для частных Gulfstream G650 отвечает потребностям состоятельных путешественников и предоставляет эксклюзивные услуги, которые соответствуют рынку роскошного туризма.

Роскошные пристани для яхт

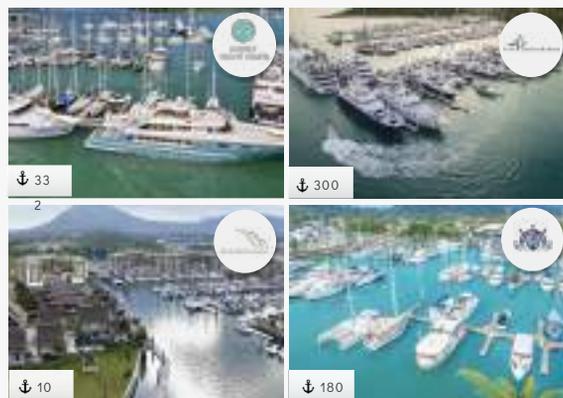
Марины - Phuket Yacht Haven, Ao Po Grand Marina, Phuket Boat Lagoon и Royal Phuket Marina являются важнейшими центрами яхтенного сообщества Юго-Восточной Азии. Yacht Haven и Ao Po Grand Marina оборудованы для размещения суперяхт длиной более 100 метров (Feadship и Princess), что привлекает владельцев яхт и энтузиастов со всего мира. Марины предлагают полный спектр высококлассных услуг, что еще больше укрепляет статус Пхукета как ведущего яхтенного направления. Постоянное расширение марин продолжает укреплять этот статус: количество яхт с 2022 по 2023 выросло на 26%, укрепив позиции Пхукета как ключевого игрока на рынке туризма класса люкс. В Royal Phuket Marina прошло мероприятие The Thailand International Boat Show, привлекшее покупателей роскошных яхт со всего мира.

Инфраструктура будущего

Инфраструктура острова претерпевает серьезные изменения: в связи с расширением международного аэропорта Пхукета стоимостью 6 млрд батов (166 млн долларов США), который к 2029 году сможет обслуживать 18 миллионов пассажиров в год. Дополнительные проекты: туннель Кат-Патонг и подземный переход "Памятник героиням", строительство которых начнется в 2024 году, направлены на устранение пробок на дорогах и улучшение транспортного сообщения по всему острову. Предлагаемая система легкорельсового транспорта, ожидающая одобрения финансирования, в том числе повысит доступность Пхукета.

| Страны | | Авиакомпании | |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Азия | | | |
| Материковый Тайвань, Малайзия, Сингапур | Китай, Гонконг, Южная Корея, Вьетнам | • Air China • Asiana Airlines • Cathay Pacific | • Korean Air • Malaysia Airlines • Singapore Airlines • Thai Airways |
| Ближний Восток | | | |
| ОАЭ, Катар, Оман | | • Emirates Airlines • Etihad Airways | • Qatar Airways • Oman Air |
| Европа | | | |
| Швейцария, Израиль | Турция, Россия | • Edelweiss Air • Aeroflot | • Turkish Airlines • EL AL |

*Неполный список стран и авиакомпаний



Источник: Исследование рынка C9 Hotelworks, AOT, Department of Highways, EXAT, & MRTA

Курс валюты: USD 1 = THB 36.101

C9 HOTELWORKS COMPANY LIMITED

9 Lagoon Road, Tambon Cherng Talay,
Thalang Phuket 83110 Thailand

T +66 (0)76 325 345/6

E info@c9hotelworks.com

www.C9hotelworks.com

Основанная в 2003 году, компания C9 Hotelworks является ведущей консалтинговой группой в сфере гостеприимства, специализирующейся на гостиницах, брендовых резиденциях, недвижимости и многофункциональных проектах в Азиатско-Тихоокеанском регионе и регионе Индийского океана. Известная своими индивидуальными и инновационными решениями, компания стремится повысить ценность и максимально использовать потенциал каждого проекта. Портфолио C9 Hotelworks включает более 700 проектов в 110 регионах — от всемирно известных брендов до самобытных независимых заведений.

© Copyright 2024 C9 Hotelworks. Все права защищены. Данный отчет публикуется исключительно для общей информации, и не является инвестиционной или другой рекомендацией. Несмотря на то, что при подготовке информации, анализа и прогнозов, представленных в данном отчете, были использованы высокие стандарты, компания C9 Hotelworks не несет ответственности за любые потери или ущерб, возникшие в результате использования данного документа. Воспроизведение любой части данного отчета, полностью или частично, строго запрещено без предварительного письменного разрешения C9 Hotelworks с указанием допустимой формы и содержания.