

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

где живет роскошь

Christie's International Real Estate Thailand
Ежеквартальный обзор рынка

3 КВ. 2026 · ПИЛОТНЫЙ ВЫПУСК

Важное уведомление. Настоящий отчет предоставляется исключительно в общих информационных целях. Он не является инвестиционной, финансовой, юридической, налоговой или оценочной консультацией, а также офертой или предложением купить или продать какую-либо недвижимость. Содержащаяся в нем информация получена из источников, считающихся надежными, включая девелоперов и третьих лиц, однако не проходила независимую проверку. Christie's International Real Estate и ее аффилированные лица не дают никаких явных или подразумеваемых заверений или гарантий в отношении ее точности, полноты или своевременности. Все показатели, включая цены и уровни реализации, являются оценками и мнениями на дату публикации и могут быть изменены без уведомления. В максимальной степени, допускаемой законом, Christie's International Real Estate, ее аффилированные лица, а также их соответствующие директора, должностные лица и сотрудники не несут ответственности за любые прямые или косвенные убытки или ущерб, возникшие в результате использования настоящего отчета или доверия к нему. Читателям следует проводить собственный анализ и получать независимую профессиональную консультацию перед принятием любых решений. © 2026 Christie's International Real Estate. Воспроизведение любой части настоящего отчета без предварительного письменного согласия запрещено.

Источники: открытые данные и Christie's RE Thailand Market Intelligence — методология на стр. 20

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

3 КВ. 2026 · ПИЛОТНЫЙ ВЫПУСК

В этом выпуске

01 Итоги квартала

02 Макроэкономика

03 Обзор рынка жилья и передача прав

04 Кондо — цены и реализация

05 Малоэтажное жилье

06 Люкс и ультралюкс — продажи

07 Люкс и ультралюкс — аренда

08 Обзор рынка Пхукета

09 Перспективы — 4 кв. 2026

10 Источники и методология

11 Избранные объекты

12 О компании Christie's International Real Estate Thailand

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ — 3 КВ. 2026

Итоги квартала

▲ 95,082

Передача прав на жилье по стране, 2 кв. 2026 (+22.9% г/г)

▲ THB 857

Медиана аренды верх. терциля, кв. м/мес., Бангкок и пригороды, с нач. 2026 г. (+7.5%)

▲ +74.4%

Стоимость сделок иностранцев с кондо, Пхукет, г/г, 2 кв. 2026

Восстановление рынка жилья по стране

Число сделок по передаче прав на жилье выросло на 22.9% г/г до 95,082 ед. по стране во 2 кв. 2026, а их стоимость — на 15.5% до THB 242.66 млрд: максимум текущего цикла. Индекс потребительского доверия в июле поднялся до 51.8, хотя рост ВВП замедлился до 1.9%.

Цены на кондо в центре устойчивы; ультралюкс задает новые ориентиры

Индекс цен на кондоминиумы в Бангкоке вырос на 1.95% г/г, а совокупный уровень реализации в Бангкоке и Большом Бангкоке составляет 90%. Лидирует Central Lumpini — THB 342,800/кв. м (+9.1% кв/кв): во 2 кв. на рынок вышли Upper House Residences (около THB 475 тыс./кв. м) и Wireless Residences by Upper House.

Аренда класса люкс опережает рынок; Пхукет привлекает иностранный капитал

Ставки в верхнем терциле с нач. 2026 г. достигли THB 857/кв. м в мес., +7.5% (при +2.7% для медианы по рынку); расчетная валовая доходность — 4.95%. На Пхукете стоимость передачи прав на кондо иностранцам выросла на 74.4% г/г во 2 кв., а 85% отслеживаемого жилого фонда продано.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ТЕКУЩЕЕ	КВ/КВ	Г/Г
Передача прав на жилье, по стране (2 кв. 2026)	95,082 ед.	+31.0%	+22.9%
Сделки иностранцев с кондо, по стране (2 кв. 2026)	3,292 ед.	+1.6%	+1.4%
Аренда верх. терциля, кв. м/мес., ВКК и пригороды	THB 857	0.0%	+7.5%

Источники: REIC, по данным Christie's RE Thailand Market Intelligence; UTCC; NESDC; Christie's RE Thailand Market Intelligence (цены на кондоминиумы, уровень реализации и сделки аренды). Аренда г/г: 1 янв.–20 сент. 2026 г. против того же периода 2025 г.; аренда кв/кв: 3 кв. 2026 (по 20 сент.) против 2 кв. 2026. Полные источники — на стр. 20.

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE
THAILAND

02 · МАКРОЭКОНОМИКА

НАШ ВЗГЛЯД

«Рынок жилья в целом снова растет, потребительское доверие укрепляется, а иностранный капитал идет на Пхукет быстрее, чем куда-либо еще: в этом квартале история роста Таиланда пишется за пределами центра Бангкока».

Наш взгляд — Christie's International Real Estate Thailand

+1.9%	51.8	18.5 млн
Рост ВВП, 2 кв. 2026	Индекс потреб. доверия, июль 2026	Иностр. туристы, с нач. г. (−3.2% г/г)

Источник: NESDC; University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC); Ministry of Tourism and Sports of Thailand.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

«Макрофон давно не был таким сбалансированным: рост ВВП во 2 кв. замедлился до 1.9%, но потребительское доверие растет второй месяц подряд и находится на максимуме с марта. У наших покупателей такое сочетание обычно сначала проявляется в скорости принятия решений, а не в цене: меньше людей занимают выжидательную позицию. Более слабый турпоток — показатель, за которым я буду внимательнее всего следить в 4 кв.»

— Annop Vongchumpit, управляющий директор (брокеридж), Anvinest Development Partners

РЫНОК ЖИЛЬЯ

Сделки с жильем по стране восстановились во 2 кв. 2026

Число и стоимость сделок с жильем, все типы, по стране, 2 кв. 2026.

95,082

СДЕЛКИ С ЖИЛЬЕМ, ЕД., ПО СТРАНЕ, 2 КВ. 2026

▲ +22.9% г/г

▲ **THB 242.66 млрд**

Стоимость сделок, по стране, 2 кв. 2026

▲ **+15.5%**

Рост стоимости сделок, г/г

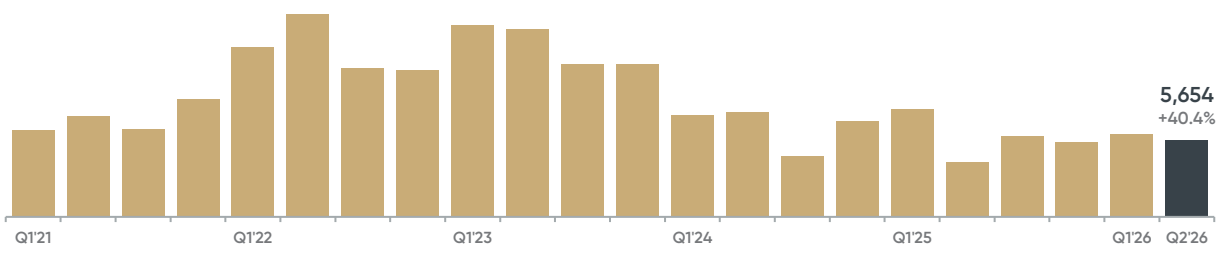
◆ **≈THB 2.55 млн**

Расч. средняя стоимость за ед.[1]

Во 2 кв. 2026 г. рост числа сделок по передаче прав на жилье по стране ускорился: прирост в единицах расширился до 22.9% г/г с 11.2% в 1 кв., тогда как стоимость (+15.5%) по-прежнему росла медленнее количества. Сокращение разрыва говорит о том, что восстановление в этом квартале было более широким, чем в 1 кв., и по-прежнему определялось объемом сделок, а не смещением к более дорогим объектам. Сегмент иностранных покупателей и люкс (раздел 06) — наиболее детальный срез рынка с открытыми данными.

Источник: [1] Real Estate Information Center (REIC), данные о сделках по стране за 2 кв. 2026, по данным Christie's RE Thailand Market Intelligence. Расчетная средняя стоимость за ед. — арифметический расчет по опубликованным REIC итогам; REIC ее отдельно не публикует.

ЗАПУСКИ КОНДО (ПРЕДПРОДАЖИ), ВКК И БОЛ. ВКК, ПО КВ. (Q1'21–Q2'26) · CHRISTIE'S RE THAILAND MARKET INTELLIGENCE



РЫНОК ЖИЛЬЯ

Итоги квартала

▲ 95,082

Передача прав на жилье по стране, 2 кв. 2026

▲ THB 242.66 млрд

Стоимость сделок, по стране, 2 кв. 2026

▲ 51.8

Индекс потреб. доверия, июль 2026 (UTCC)

Восстановление по стране

Число сделок по передаче прав на жилье выросло на 22.9% г/г до 95,082 ед. по стране во 2 кв. 2026, продолжив рост 1 кв. (11.2%) и достигнув максимума текущего цикла[1]. Прирост на 31.0% кв/кв распределен более чем по 95,000 сделкам, что указывает на широкий спрос, а не на влияние нескольких крупных проектов. Два квартала подряд двузначного роста подкрепляют вывод, что годовая тенденция сохраняется, а не ограничивается разовым восстановлением.

Стоимость отстает от количества

Общая стоимость сделок выросла на 15.5% г/г до THB 242.66 млрд, что дает среднюю стоимость за ед. около THB 2.55 млн (расчет по опубликованным итогам[1]) — почти без изменений к THB 2.58 млн в 1 кв. Рост стоимости по-прежнему отстает, но разрыв сократился с 8.1 п. п. в 1 кв. до 7.4 п. п. во 2 кв.: основным драйвером остается объем сделок, а структура предложения в целом не изменилась.

Макрофон

Индекс потребительского доверия в июле 2026 г. вырос до 51.8 — второй месячный рост подряд и максимум с марта, хотя рост ВВП во 2 кв. 2026 г. замедлился до 1.9% г/г при годовом прогнозе NESDC 2.0–2.5%. Улучшение настроений на фоне более слабого роста говорит о том, что покупатели не придают решающего значения одному слабому кварталу, однако для устойчивой тенденции индексу нужны еще несколько повышений подряд.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЭТОТ КВАРТАЛ	КВ/КВ	Г/Г
Передача прав на жилье, ед., по стране	95,082 ед.	+31.0%	+22.9%
Стоимость сделок с жильем, по стране	THB 242.66 млрд	+29.6%	+15.5%
Индекс потреб. доверия (UTCC)	51.8 (июль 2026)		

Источник: [1] Real Estate Information Center (REIC), данные о передаче прав по стране за 2 кв. 2026, по данным Christie's RE Thailand Market Intelligence; индекс потребительского доверия UTCC; NESDC. Индекс публикуется ежемесячно, поэтому сравнения кв/кв и г/г не приводятся.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

«Во 2 кв. выросли оба показателя, а не один: рост в единицах ускорился до 22.9%, а стоимость последовала за ним до 15.5%, сократив разрыв с 1 кв. Это уже не только история объемов, хотя стоимость пока догоняет, а не лидирует. Сегменты люкс и иностранных покупателей (раздел 06) стоит читать как самостоятельную историю, а не считать, что они двигались синхронно с общенациональными цифрами».

— Chinnatatt Sirichanachai, глава Christie's International Real Estate Thailand

РЫНОК КОНДО БАНГКОКА

Цены на кондо растут при охлаждении общего индекса

Индекс цен, предложение и иностранный капитал, Бангкок, 2026.

ЖИЛЬЕ

▲ **+1.95%**

RPPI кондо Бангкока, г/г, 1 кв. 2026

▼ **−0.18%**

Общий RPPI Бангкока и пригородов, г/г

◆ **919 тыс.**

Фонд кондо, BKK и Большой BKK, 2 кв. 2026 (продано 829 тыс.)

ИНОСТР. КАПИТАЛ

◆ **THB 6.14 млрд**

Стоимость сделок иностранцев с кондо, 1 кв. 2026

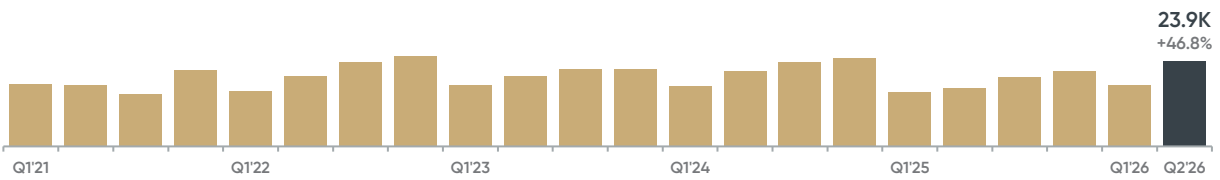
◆ **45.63%**

Доля в стоимости иностр. сделок по стране

▲ **+10.61%**

RPPI Бангкока и пригородов, за 5 лет

ПЕРЕДАЧА ПРАВ НА КОНДО, БАНГКОК И БОЛЬШОЙ БАНГКОК, ЕД., ПО КВ., Q1'21–Q2'26 · CHRISTIE'S RE THAILAND MARKET INTELLIGENCE



Сегмент кондоминиумов Бангкока показал рост цен, хотя более широкий индекс Бангкока и пригородов немного снизился. Это расхождение важно для описания рынка: единый усредненный показатель недооценил бы происходящее именно в кондоминиумах. В 1 кв. 2026 г. иностранцы вложили в кондоминиумы Бангкока THB 6.14 млрд — 45.63% всей стоимости сделок иностранцев по стране, что подтверждает роль города как главной точки входа иностранного капитала на рынок жилья. За пять лет цены в Бангкоке и пригородах выросли на 10.61%, что подчеркивает долгосрочную тенденцию за более слабым квартальным показателем.

Источник: Global Property Guide, Residential Property Price Index (RPPI), Thailand, 2026; REIC, сделки иностранцев с кондоминиумами за 1 кв. 2026, по данным Christie's RE Thailand Market Intelligence.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

«Central Lumpini и Sukhumvit по-прежнему дают самые явные свидетельства премиального спроса в городе, но покупатели четко разделяют цены предложения в новых проектах и реальную стоимость готовых дефицитных объектов на вторичном рынке. Сейчас мы советуем клиентам рассматривать Бангкок как рынок долгосрочного владения, где решает качество: выбор объекта значит гораздо больше, чем общегородская динамика».

— Leonard Low, директор по продажам, Christie's International Real Estate Thailand

РЫНОК КОНДО БАНГКОКА

Итоги квартала

▲ +10.61%

RPPI Бангкока и пригородов, за 5 лет

◆ 90%

Совокупная реализация кондо, BKK и Большой BKK, 2 кв. 2026

◆ THB 6.14 млрд

Стоимость сделок иностранцев с кондо, 1 кв. 2026

Цены на жилье расходятся по сегментам

Сегмент кондоминиумов Бангкока в 1 кв. 2026 г. вырос на 1.95% г/г, хотя более широкий индекс цен Бангкока и пригородов снизился на 0.18% г/г: сегмент кондо опережает общий индекс жилья. Это расхождение важно для описания рынка: единый усредненный показатель по Бангкоку недооценил бы то, что на самом деле происходит именно в кондоминиумах.

Цены в сегменте люкс держатся выше рынка

Средняя цена квартир люкс/ультралюкс (≥THB 300 тыс./кв. м) в Бангкоке во 2 кв. 2026 г. составляет THB 376,800/кв. м, тогда как общий индекс цен на кондо растет умереннее — ценовая сила сосредоточена в верхнем сегменте рынка.

Иностранный капитал сосредоточен в Бангкоке

На Бангкок пришлось 45.63% общенациональной стоимости передачи прав на кондо иностранцам в 1 кв. 2026 г. (THB 6.14 млрд) — крупнейшая доля одной провинции в стране. Эта концентрация укрепляет позицию Бангкока как главной точки входа иностранного капитала на рынок жилья Таиланда — впереди Чонбури и Пхукета.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЭТОТ КВАРТАЛ	КВ/КВ	Г/Г
RPPI кондо, Бангкок	—	—	+1.95%
RPPI Бангкока и пригородов (общий)	—	—	−0.18%
Ср. цена новых квартир люкс/ультралюкс (Бангкок, ≥THB 300 тыс./кв. м)	THB 376,800/кв. м	—	—

Источник: Global Property Guide, RPPI и данные о ценах, 2026; реализация: Christie's RE Thailand Market Intelligence; REIC, по данным Christie's RE Thailand Market Intelligence. — = не опубликовано за период.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

«В этом квартале история рынка жилья Бангкока — прежде всего о том, где сосредоточена сила. Общий индекс цен стоит на месте или слегка снижается, но сегмент кондоминиумов по-прежнему растет, а цены в среднем и люксовом сегментах держатся заметно выше общей тенденции. Именно поэтому мы приводим эти показатели отдельно, а не одну усредненную цифру по Бангкоку».

— Chinnatatt Sirichanachai, глава Christie's International Real Estate Thailand

РЫНОК КОНДО БАНГКОКА

Цены и реализация по зонам

▲ 90%
Совокупная реализация, ВКК и Большой ВКК, 2 кв. 2026 (продано 829 тыс. из 919 тыс.)

◆ +1.5%
Средняя цена кондо, г/г, 2 кв. 2026

◆ 25.8 тыс.
Новые запуски кондо, ед., за посл. 4 кв.

Центр Бангкока — лидер по ценам

Central Lumpini остается самой дорогой зоной кондоминиумов Бангкока — THB 342,800/кв. м, +9.1% кв/кв благодаря выходу новых проектов ультралюкс; далее следуют Silom–Sathorn (THB 232,700, +6.0%) и Asoke–Phetchaburi (THB 218,000). В остальных зонах первой десятки средние цены предложения за квартал не изменились или снизились.

ТОП-10 ЗОН ПО ЦЕНЕ ЗА КВ. М — 2 КВ. 2026

Зона	Цена/кв. м	Кв/кв	Реализация
1. Central Lumpini	THB 342,800	+9.1%	82%
2. Silom – Sathorn	THB 232,700	+6.0%	90%
3. Asoke – Phetchaburi	THB 218,000	−0.3%	94%
4. Phrom Phong – Thong Lo – Ekamai	THB 196,600	−2.3%	87%
5. Ratchathewi – Saphan Kwai	THB 165,400	−7.1%	86%
6. Rama 4	THB 150,000	−1.2%	60%
7. Rama 9 – Ratchadaphisek	THB 128,000	+0.4%	91%
8. Mochit – Ratchayothin	THB 120,400	0.0%	96%
9. Phra Khanong – On Nut	THB 106,300	−1.7%	89%
10. Kaset – Laksi	THB 102,000	+1.1%	94%

Высокая реализация вне премиального центра

Совокупная реализация в большинстве ведущих зон — 86–96%, что указывает на ограниченный непроданный фонд. Наибольшие остатки — в Rama 4 (60%) и Central Lumpini (82%): это отражает недавние дорогие запуски, все еще находящиеся в продаже.

Источник: Christie's RE Thailand Market Intelligence, база кондоминиумов Бангкока и Большого Бангкока, 2 кв. 2026. Цена за кв. м = средневзвешенная по предложению цена проектов в продаже; кв/кв — сравнение с 1 кв. 2026, отражает изменения структуры предложения, включая новые запуски. Реализация = совокупно проданные ед. ÷ совокупное предложение.

МАЛОЭТАЖНОЕ ЖИЛЬЕ

Малоэтажное жилье в Большом Бангкоке сохраняет устойчивость

Индивидуальные дома, дуплексы, таунхаусы и дома-офисы: предложение, реализация и цены, Бангкок и Большой Бангкок, 2 кв. 2026.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС

◆ **620,385**

Совокупный фонд, ед., Бангкок и Большой Бангкок, 2 кв. 2026

◆ **77.2%**

Реализация, совокупная (продано / всего ед.)

◆ **21,226**

Новые запуски, ед., за 4 кв. (3 кв. 2025 – 2 кв. 2026)

ЦЕНЫ

▲ **+3.2%**

Средняя цена за ед., г/г (2 кв. 2026 к 2 кв. 2025, взвеш. по ед.)

◆ **THB 5.72 млн**

Средняя цена за ед., Бангкок и Большой Бангкок, 2 кв. 2026 (взвеш.)

◆ **THB 32.7 млн**

Самая дорогая зона — Din Daeng – Ratchada, ср. цена за ед., 2 кв. 2026

Рынок малоэтажного жилья Бангкока и Большого Бангкока — индивидуальные дома, дуплексы/спаренные дома, таунхаусы и дома-офисы — насчитывает 620,385 ед. совокупного фонда при уровне реализации 77.2% и устойчивой ценовой силе: средняя цена за ед. выросла на 3.2% г/г до THB 5.72 млн во 2 кв. 2026 г., хотя девелоперы продолжали наращивать предложение (21,226 ед. запущено за последние четыре квартала). Цены резко различаются по зонам: Din Daeng – Ratchada, Kanchanaphisek и Krung Thep Kritha лидируют по средней цене за ед. — THB 27–33 млн.

ТОП-10 ЗОН ПО СР. ЦЕНЕ ЗА ЕД. — 2 КВ. 2026

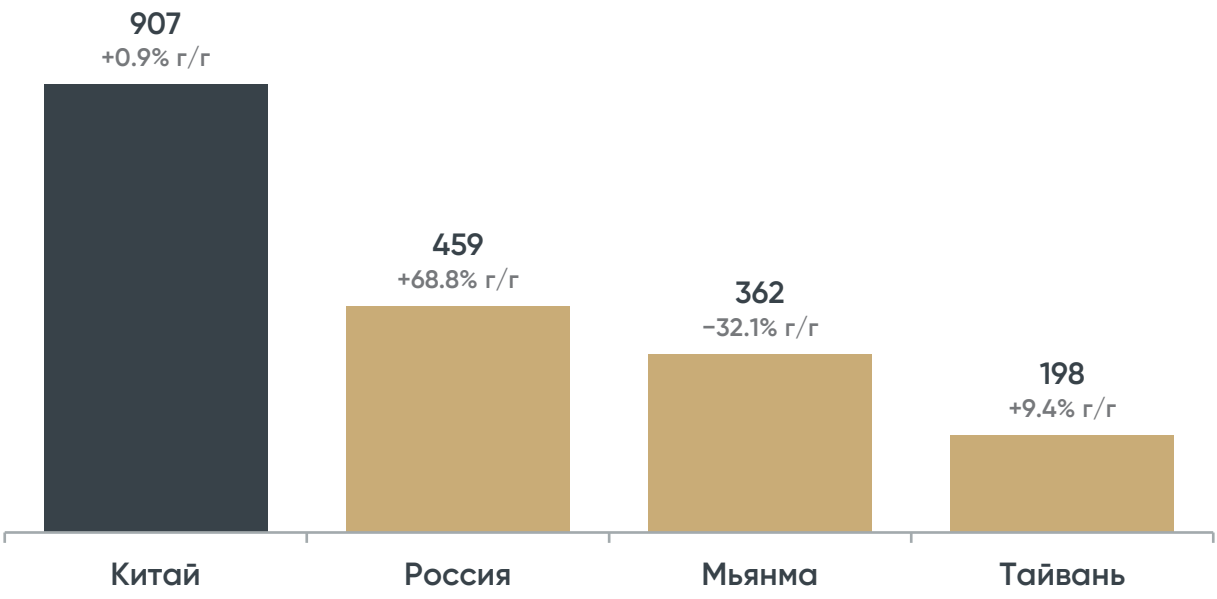
Зона	Ср. цена / ед.	Реализация
1. Din Daeng – Ratchada	THB 32.7 млн	71.0%
2. Kanchanaphisek – Sai 1	THB 31.7 млн	57.3%
3. Krung Thep Kritha	THB 27.7 млн	77.7%
4. Phatthanakan – On Nut	THB 24.3 млн	95.2%
5. Ladprao – Kaset Nawamin	THB 23.2 млн	79.5%
6. Rama 3	THB 21.0 млн	69.4%
7. Bang Waek	THB 20.7 млн	81.6%
8. Ramkhamhaeng	THB 20.2 млн	92.0%
9. Phra Khanong	THB 19.0 млн	82.8%
10. Prasert Manukitch – Nawamin	THB 16.6 млн	87.3%

Источник: Christie's RE Thailand Market Intelligence, база данных рынка жилья (индивидуальные дома, дуплексы/спаренные дома, таунхаусы, дома-офисы), 2 кв. 2026.

ЛЮКС И ИНОСТРАННЫЕ ПОКУПАТЕЛИ

Китай лидирует, но быстрее всех растет Россия

Передача прав на кондоминиумы иностранцам по стране, по гражданству — четыре ведущие страны по числу ед., 2 кв. 2026.



◆ **THB 376,800/кв. м**

Квартиры люкс/ультралюкс (≥THB 300 тыс./кв. м), Бангкок, ср., 2 кв. 2026

▲ **+68.8%**

Сделки покупателей из России с кондо, г/г, 2 кв. 2026 (459 ед.)

Источник: REIC (по данным Christie's RE Thailand Market Intelligence), сделки иностранцев с кондо по гражданству, 2 кв. 2026; цены люкс: Global Property Guide, 2026.

ПРОЕКТЫ УЛЬТРАЛЮКС — БАНГКОК, ≥THB 300 ТЫС./КВ. М, 2 КВ. 2026

Проект	Зона	Запуск	Ед.	THB/кв. м	Реализ.
Porsche Design Tower Bangkok	Thong Lo	Q3'24	22	800,000	23%
Upper House Residences	Central Lumpini	Q2'26	156	475,000	19%
The Residences 38	Thong Lo	Q2'24	56	436,000	27%
Wireless Residences by Upper House	Central Lumpini	Q2'26	239	425,000	11%
Muniq Phromphong	Thong Lo	Q1'24	106	412,000	100%
ONE89 Wireless	Central Lumpini	Q2'24	90	403,000	96%
STILL Sukhumvit 20	Thong Lo	Q4'25	124	381,000	44%
Mavista Phrom Phong	Thong Lo	Q4'24	45	344,000	51%
InterContinental Residences Asoke	Asoke	Q4'25	88	341,000	43%
EI8HTEEN SEVEN	Central Lumpini	Q4'24	291	328,000	29%
The Embassy at Wireless	Central Lumpini	Q2'24	757	324,000	51%
Romm Convent	Silom–Sathorn	Q1'23	175	303,000	88%

Источник: Christie's RE Thailand Market Intelligence, данные девелоперов и открытые источники, 2 кв. 2026. Цены (THB/кв. м) — ориентировочные средние цены предложения; реализация — оценка на конец 2 кв. 2026 (итог может отличаться). Данные не проверены независимо и могут меняться.

ЛЮКС И ИНОСТРАННЫЕ ПОКУПАТЕЛИ

Итоги квартала

▲ 3,292

Сделки иностранцев с кондо по стране, 2 кв. 2026

◆ 10.2%

Доля иностранцев в сделках с кондо, ед.

◆ 20.0%

Доля иностранцев в стоимости сделок с кондо

Сдвиг структуры по странам

Китай остается крупнейшим рынком-источником по объему (907 ед.) и после снижения на 38.8% г/г в 1 кв. фактически стабилизировался — рост всего на 0.9% г/г. Быстрее всех росла Россия: +68.8% г/г до 459 ед., тогда как Тайвань вырос более умеренно — на 9.4%. Мьянма резко сократила объем — на 32.1% г/г. Рост во 2 кв. был сосредоточен на одном рынке — России, что дает более узкую и менее диверсифицированную картину спроса.

Повышенная доля в стоимости

Во 2 кв. 2026 г. на иностранных покупателей пришлось 10.2% сделок с кондоминиумами по стране в единицах, но 20.0% по стоимости — по-прежнему почти двукратный перевес в сторону стоимости, хотя обе доли снизились с 13.6% и 23.9% в 1 кв., поскольку внутренний объем сделок рос быстрее иностранного. Устойчивый разрыв между стоимостью и количеством указывает на то, что иностранный спрос смещен к верхнему сегменту рынка.

Географическая концентрация

Во 2 кв. 2026 г. на Бангкок и Большой Бангкок пришлось 58.3% общенациональной стоимости сделок иностранцев (THB 8.63 млрд) — крупнейшая доля одного региона в стране; на Чонбури, в основном Паттайю, — 29.9% объема сделок иностранцев (984 ед.); стоимость сделок иностранцев на Пхукете резко выросла — на 74.4% г/г.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЭТОТ КВАРТАЛ	КВ/КВ	Г/Г
Сделки иностранцев, ед.	3,292 ед.	+1.6%	+1.4%
Стоимость сделок иностранцев	THB 14.80 млрд	+9.9%	+20.2%
Китай (крупнейший рынок-источник)	907 ед.	+0.1%	+0.9%

Источник: REIC (по данным Christie's RE Thailand Market Intelligence), передача прав на кондоминиумы иностранцам по стране, 2 кв. 2026, по гражданству и провинциям.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

«Похоже, спад со стороны Китая исчерпал себя — после тяжелого 1 кв. показатель стабилен г/г, — но главная история квартала — Россия. Скачок почти на 70% от все еще скромной базы легко переоценить, поэтому я хотел бы увидеть, что он сохранится еще квартал, прежде чем назвать это тенденцией, а не разовым явлением. Сложнее игнорировать то, что Мьянма сократила объем одновременно с резким ростом России: это говорит о смене структуры, а не просто о росте по всем направлениям».

— Chinnatatt Sirichanachai, глава Christie's International Real Estate Thailand

РЫНОК АРЕНДЫ ЛЮКС

Аренда люкс в Бангкоке опережает рынок в целом

Рост арендных ставок: премиум и люкс против рынка Бангкока, 2026.

THB 857/кв. м/мес.

МЕДИАНА АРЕНДЫ, ВЕРХНИЙ ТЕРЦИЛЬ, БАНГКОК И ПРИГОРОДЫ, С НАЧ. 2026 Г.

▲ +7.5% г/г

ВАЛОВАЯ ДОХОДНОСТЬ — ВЕРХНИЙ ЦЕНОВОЙ ТЕРЦИЛЬ, БАНГКОК И ПРИГОРОДЫ

4.51%	4.75%	4.56%	4.95%
2023	2024	2025	2026 с нач. г.

Оценка Christie's RE Thailand Market Intelligence; верхняя треть сопоставленных сделок по цене (свыше THB 171 тыс./кв. м); валовая, до вычета расходов.

Премиальный и люксовый сегмент Бангкока обеспечивает рост арендных ставок даже на фоне охлаждения цен: ставки в верхнем терциле с начала 2026 г. достигли THB 857/кв. м в месяц (+7.5% г/г) при росте медианы по рынку на 2.7%. Так как доходность сегмента люкс по Таиланду не публикуется, по нашей оценке, валовая доходность в верхнем ценовом терциле с начала 2026 г. составила 4.95% против 4.51% в 2023 г.: аренда росла быстрее цен на вторичном рынке.

Источник: Christie's RE Thailand Market Intelligence — медианная ставка за кв. м по заключенным договорам аренды, Бангкок и пригороды, 1 янв. – 20 сент. 2026 г. к тому же периоду 2025 г. (верхний терциль = верхняя треть сделок по ставке за кв. м; по рынку = все договоры). Валовая доходность: медианная ставка по проекту × 12 ÷ цена продажи за кв. м, продажи свыше THB 171 тыс./кв. м (верхний ценовой терциль); валовая, до вычета расходов.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

«В разговоре с клиентом я бы начал с роста ставок аренды на 7.5% в верхнем сегменте — это сигнал спроса, а не предложения, ведь новых объектов люкс, которые бы его обеспечивали, не вводилось. Арендаторы по-прежнему готовы платить больше за правильный адрес, даже когда рост цен в других частях города замедлился. Я бы считал это ранним индикатором того, где будет ценовая сила в следующем квартале».

— Chinnatatt Sirichanachai, глава Christie's International Real Estate Thailand

РЫНОК АРЕНДЫ ЛЮКС

Итоги квартала

▲ THB 857
Медиана аренды в верхнем терциле, кв. м/мес., Бангкок и пригороды, с нач. 2026 г.

▲ +7.5%
Ставка за кв. м, верх. терциль, г/г (2026 к 2025, с нач. г.)

▲ +16.0%
Ставка за кв. м, верх. терциль, 2023 → 2026 (янв.–сент.)

Верхний сегмент рынка аренды снова ускоряется

По заключенным договорам аренды, отслеживаемым Christie's RE Thailand Market Intelligence в Бангкоке и пригородах, медианная ставка в верхней трети сделок по ставке за кв. м с начала 2026 г. составила THB 857/кв. м в месяц — на 7.5% выше THB 797 за тот же период 2025 г., что примерно вдвое превышает темп 3.8–3.9% двух предыдущих лет.

Каждый квартал 2026 г. выше прошлого года

Каждый квартал 2026 г. превысил аналогичный квартал 2025 г., а медиана с января удерживается в диапазоне THB 857–870/кв. м в месяц — см. квартальную таблицу ниже.

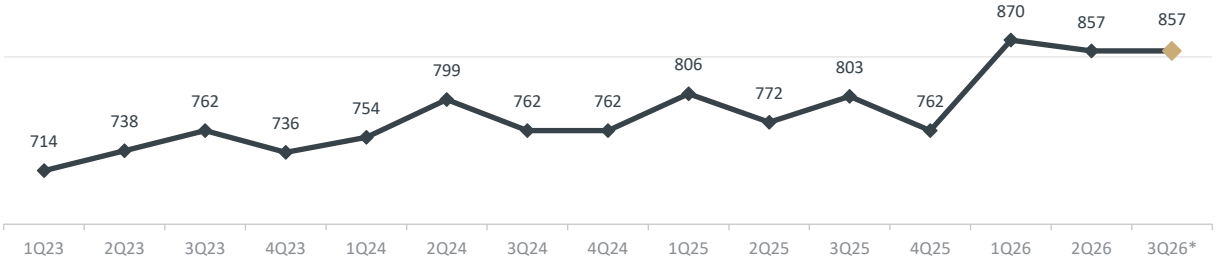
Аренда класса люкс поднимает верхний сегмент

Доля договоров со ставкой выше THB 1,000/кв. м в месяц выросла примерно до 10% сделок в 2026 г. приблизительно с 2% в 2023–25 гг. за счет объектов люкс в коридорах Chula–Samyan и Sukhumvit.

КВАРТАЛ	МЕДИАНА (THB/КВ. М/МЕС.)	КВ/КВ	Г/Г
1 кв. 2026	870	+14.2%	+7.9%
2 кв. 2026	857	−1.5%	+11.0%
3 кв. 2026*	857	0.0%	+6.7%

*Источник: Christie's RE Thailand Market Intelligence, сделки аренды — 3,024 заключенных договора, Бангкок и пригороды, янв. 2023 – 20 сент. 2026. Верхний терциль = верхняя треть сделок по ставке за кв. м за период; медианы. Годовые сравнения — за один и тот же период 1 янв. – 20 сент. *3 кв. 2026 — по 20 сент.*

Медиана в верхнем терциле, THB/кв. м/мес., 1 кв. 2023 – 3 кв. 2026*



РЫНОК АРЕНДЫ ЛЮКС

Аренда по зонам

▲ THB 907
Макс. медиана за кв. м/мес. — Phrom Phong–Thong Lo–Ekamai, с нач. 2026 г.

◆ +4.2%
Медиана Silom–Sathorn, г/г (зона с наибольшим объемом)

◆ THB 651
Медиана по рынку за кв. м/мес., Бангкок и пригороды, с нач. 2026 г. (+2.7%)

Ценовая сила — в премиальном центре

Ставки аренды резко различаются по расположению. Лидирует Phrom Phong–Thong Lo–Ekamai — THB 907/кв. м в месяц, +24% г/г за счет большей доли договоров люкс; в Silom–Sathorn — зоне с наибольшим объемом аренды с опорой на Chula–Samyan — рост составил 4.2%. В большинстве зон среднего сегмента и пригородов ставки снизились не более чем на 8% г/г.

ЗОНА	МЕДИАНА (THB/КВ. М/МЕС.)	Г/Г
Phrom Phong – Thong Lo – Ekamai[1]	907	+24.0%
Silom – Sathorn (вкл. Chula–Samyan)	756	+4.2%
Asoke – Phetchaburi	651	−7.6%
Rama 9 – Ratchadaphisek	600	−4.3%
Ratchathewi – Saphan Kwai	546	−5.0%
Phra Khanong – On Nut	508	−0.2%
Rama 9 – Ramkhamhaeng	448	−4.2%
Bangchak – Samrong	438	−0.9%
Весь Бангкок и пригороды	651	+2.7%

Источник: Christie's RE Thailand Market Intelligence, заключенные договоры аренды, 1 янв. – 20 сент. 2026 г. к тому же периоду 2025 г.; показаны зоны с достаточным объемом договоров. Зоны определены по базе данных кондоминиумов Christie's RE Thailand Market Intelligence. [1] Изменение г/г увеличено за счет более высокой доли договоров люкс в 2026 г.



08 · ОБЗОР РЫНКА ПХУКЕТА

Иностранный капитал идет на Пхукет вопреки общей тенденции

Сделки иностранцев с кондоминиумами, предложение и поглощение жилья — Пхукет, 2 кв. 2026.

▲ +74.4%
Стоимость сделок иностранцев на Пхукете, г/г, 2 кв. 2026[1]

◆ 85%
Реализ. жилых ед. на Пхукете, сент. 2026[2]

◆ 5.2%
Ежемесячное поглощение оставшегося фонда[2]

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ПОГЛОЩЕНИЕ

Рыночное исследование[2] за сентябрь 2026 г. охватывает 806 жилых проектов на Пхукете общим объемом 90,597 ед. и стоимостью THB 705 млрд. Реализ. 85% ед., на рынке остается около 14,000, которые поглощаются темпом 5.2% в месяц — примерно 19 мес. до полной реализации без новых запусков. На виллы и кондоминиумы для отдыха приходится 52% ед., но около 80% стоимости. Средняя стоимость отслеживаемого фонда — около THB 7.8 млн за ед. (расчетно).

Источники: [1] REIC, передача прав на кондоминиумы иностранцам по провинциям, 2 кв. и 1 п/г 2026 (разбивка по провинциям — по данным Christie's RE Thailand Market Intelligence; сверено с общенациональными итогами REIC). [2] AREA (Agency for Real Estate Affairs), исследование проектов жилья в продаже на Пхукете, сент. 2026, по сообщениям Thansettakij и Positioning; полный отчет AREA не изучался.

Фото: Anann Villas, Пхукет — для иллюстрации.

ОБЗОР РЫНКА ПХУКЕТА

Итоги квартала

▲ +75.4%

Стоимость сделок иностранцев на Пхукете, 1 п/г 2026, г/г[1]

▲ 16.5%

Доля Пхукета в стоимости сделок иностранцев, 1 п/г 2026[1]

◆ ~19 мес.

Срок реализации оставшегося фонда[2]

Иностранный капитал движется вопреки общей тенденции

В 1 п/г 2026 г. иностранцы купили на Пхукете 815 ед. в кондоминиумах на THB 4.68 млрд[1] (+45% и +75% г/г), тогда как по стране сделки иностранцев снизились на 8.8% в ед. и на 1.5% по стоимости. Доля Пхукета в стоимости сделок иностранцев по стране выросла до 16.5% с 9.3%; средняя цена — THB 5.7 млн за ед. против THB 4.3 млн по стране.

Поглощение опережает новое предложение

Реализ. 85% отслеживаемых жилых ед. на Пхукете, остаток поглощается темпом 5.2% в месяц[2]. Быстрее всего продаются кондоминиумы для проживания (8.1% в месяц), объекты для отдыха — 4.9%, дома — около 3%. Данные по рынку это подтверждают: в 1 п/г 2026 г. продажи жилья на Пхукете выросли более чем на 45% г/г, 67% — международным покупателям[3].

Объекты люкс для отдыха задают уровень цен

На виллы и кондоминиумы для отдыха приходится около 80% стоимости жилья на Пхукете, а примерно 60% запусков 2026 г. — виллы со средней ценой THB 32 млн, лидирует Thalang[2]. Ожидается, что запуски кондоминиумов сократятся примерно до 6,000 ед. в 2026 г. с 15,516 в 2024 г.[4] — сокращение предложения, которое должно поддержать цены. Валовая доходность аренды — 5.60%[5].

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЭТОТ КВАРТАЛ	КВ/КВ	Г/Г
Стоимость сделок иностранцев[1]	THB 2.24 млрд	−7.9%	+74.4%
Сделки иностранцев, ед.[1]	395	−6.0%	+38.1%
Доля в стоимости по стране[1]	15.1%	−2.9 п. п.	+4.7 п. п.

Источники: [1] REIC, передача прав на кондоминиумы иностранцам по провинциям, 2 кв. и 1 п/г 2026 (по данным Christie's RE Thailand Market Intelligence). [2] Исследование AREA по Пхукету, сент. 2026 (через Thansettakij, Positioning). [3] CBRE Thailand, авг. 2026. [4] Colliers Thailand, март 2026. [5] Global Property Guide, авг. 2026.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

«История Пхукета теперь строится не только на адресе — речь идет о полноценном операционном предложении. Покупатели оценивают транспортную доступность, профессиональное управление и реальную денежную доходность с учетом загрузки, текущих расходов и периодов проживания владельца, а не только заявленную валовую доходность. По мере расширения спроса в APAC и роста значения Индии как для туризма, так и для запросов на жилье, мы ставим на первое место опыт владения, а заявленную доходность — на второе».

— Leonard Low, директор по продажам, Christie's International Real Estate Thailand

ОБЗОР РЫНКА ПХУКЕТА

Проекты люкс в фокусе

▲ 10

Избранные проекты класса люкс на западном побережье, севере и юге Пхукета

◆ THB 7.3–260 млн

Стартовые цены — от резиденций в Kata до первой линии в Bang Tao

◆ 276

Крупнейший проект — HYTHE by Botanica, Thalang (ед.)

Брендированные объекты и виллы лидируют среди запусков

В текущем портфеле проектов класса люкс на Пхукете преобладают малоэтажные коллекции вилл и резиденции под гостиничными брендами, сосредоточенные в Cherng Talay–Bang Tao, Layan и Kamala на западном побережье, а также новые поселки вилл вблизи Nai Yang и бутик-проекты в Rawai и Kata. Стартовые цены — примерно от THB 7.3 млн за резиденции в Kata до THB 260 млн за виллу на первой линии от Banyan Tree.

ПРОЕКТ	ЗОНА	ЕД.	ЦЕНА (ОТ)
Aegir Villa, Banyan Tree Beach Residences	Bang Tao	1	THB 260 млн
Pavara Villas – VHANA Collection	Layan	14	THB 98 млн
Anann Villas, MIRA Valley	Manik (Thalang)	12	THB 94 млн
Sea Theatre Rawai by Boat Pattana	Rawai	8	THB 91.94 млн
Sirinda Luxury Villa	Nai Yang (Sakhu)	56	THB 47.4 млн
Salila Sol	Cherng Talay	5	THB 41.9 млн
Annara Residences	Cherng Talay	9	THB 37.9 млн
The Residences at InterContinental Phuket	Kamala Beach	111	THB 13.6 млн
HYTHE by Botanica	Thalang	276	THB 10.96 млн
The Balance by The Beach	Kata	94	THB 7.3 млн

Источник: Christie's International Real Estate Thailand, информация о проектах на Пхукете, 2026 (релизы девелоперов). Цены — ориентировочные стартовые.

09 · ПЕРСПЕКТИВЫ

Перспективы — 4 кв. 2026

- Сохранение динамики иностранных покупателей на Пхукете (+74.4% г/г по стоимости сделок во 2 кв.) и быстрого поглощения (продано 85% отслеживаемых ед.) при ослаблении сделок иностранцев по стране (−8.8% в ед., 1 п/г 2026) — отслеживаем в 4 кв. 2026.

- Изменение структуры иностранных покупателей — резкий рост России при стабилизации Китая и сокращении Мьянмы — и продолжится ли эта перебалансировка или развернется до конца 2026 г.

- Рост ставок аренды в верхнем терциле Бангкока на 7.5% подтверждает ранний сигнал возвращения ценовой силы в верхний сегмент рынка, даже при снижении общего индекса цен Бангкока и пригородов.

- Ослабление турпотока (−3.2% г/г с начала года) как фактор для наблюдения, даже при продолжающемся росте потребительского доверия.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

«В 4 кв. я слежу за четырьмя вещами: сохранится ли динамика покупателей из России или это был разовый всплеск; перейдет ли рост ставок аренды люкс в Бангкоке в рост стоимости активов; насколько затянется ослабление турпотока; станет ли двухмесячный рост потребительского доверия тенденцией или остановится. Ни один из этих факторов сам по себе не тревожит, но вместе они определят, как мы будем информировать клиентов до конца года».

— Chinnatatt Sirichanachai, глава Christie's International Real Estate Thailand

Взгляд на перспективы, а не прогноз. Данные — из источников, указанных в отчете.

10 · ИСТОЧНИКИ И МЕТОДОЛОГИЯ

Источники, методология и ограничения

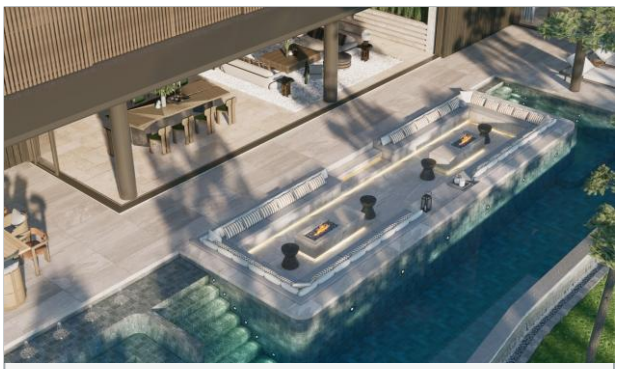
Источник	Назначение	Период
Christie's RE Thailand Market Intelligence — база данных кондоминиумов	Бангкок и Большой Бангкок: цены, предложение и реализация кондоминиумов по проектам и зонам; цены и предложение ультралюкс; ежеквартально с 2009 г.	2 кв. 2026
Christie's RE Thailand Market Intelligence — сделки аренды и продажи	Бангкок и пригороды: ставка аренды за кв. м (медиана верхнего терциля, по кварталам и зонам); расчетная валовая доходность верхнего ценового терциля (за год)	3 кв. 2026 (по 20 сент.)
Christie's RE Thailand Market Intelligence — база данных рынка жилья	Бангкок и Большой Бангкок: малоэтажное жилье (дома, дуплексы, таунхаусы, дома-офисы) — цены, предложение и реализация по проектам, ежеквартально с 2013 г.	2 кв. 2026
Real Estate Information Center (REIC)	Сделки с жильем по стране (ед. и стоимость); сделки иностранцев с кондоминиумами по гражданству и провинциям (по данным Christie's RE Thailand Market Intelligence, вкл. разбивку по провинциям)	2 кв. 2026
National Economic and Social Development Council (NESDC)	Рост ВВП	2 кв. 2026
University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC)	Индекс потребительского доверия	июль 2026
Ministry of Tourism and Sports of Thailand	Число иностранных туристов с начала года	2026
Global Property Guide	Индекс цен на жилье (RPPI), доходность аренды и цены квартир среднего и люксового сегментов	2026
CBRE Thailand; Colliers Thailand	Продажи жилья на Пхукете и доля международных покупателей (CBRE); прогноз запусков кондоминиумов (Colliers) — открытые публикации	авг. 2026; март 2026
Agency for Real Estate Affairs (AREA)	Предложение жилья на Пхукете, доля продаж, поглощение и структура (по публикациям в прессе об исследовании)	сент. 2026
Christie's International Real Estate Thailand	Проекты люкс на Пхукете (стартовые цены, ед., если раскрыто) — данные проектов и девелоперов	2026

Ограничения. Индексы на уровне города/региона (RPPI, валовая доходность аренды) не отражают результаты конкретных объектов и не заменяют лицензированные данные по объекту. Годовые отчеты REIC для участников не изучались; разбивка сделок иностранцев по провинциям взята из Christie's RE Thailand Market Intelligence и сверена с общенациональными итогами REIC. Данные AREA по Пхукету — из публикаций в прессе об исследовании за сентябрь 2026 г., а не из полного отчета. Данные CBRE и Colliers на стр. 17 — из открытых публикаций; платные исследования не использовались.

Настоящий документ подготовлен Christie's International Real Estate Thailand в информационных целях. Он не является офертой, оценкой, инвестиционной, юридической или налоговой консультацией. Показатели, обозначенные как оценки, не представляются как факты, а данные третьих лиц не проходили независимую проверку. Перед любыми действиями рекомендуется получить профессиональную консультацию. Ответственность за использование материалов не принимается.

11 · ИЗБРАННЫЕ ОБЪЕКТЫ

Избранные объекты — подборка этого выпуска



ОБЪЕКТ

Anann Villas

Thalang, Пхукет

THB 131,870,000

5 спален · 7 ванных · 891 кв. м

Редкая коллекция всего из 12 вилл ультралюкс с бассейнами в природном заповеднике MIRA Valley.



ОБЪЕКТ

Sea Theatre Rawai by Boat Pattana

Rawai, Пхукет

THB 117,000,000

5 спален · 7 ванных · 885 кв. м

Эксклюзивная коллекция всего из восьми вилл ультралюкс на первой линии, каждая — с панорамным видом на Андаманское море.



ОБЪЕКТ

Porsche Design Tower Bangkok

Sukhumvit 38, Thong Lo, Бангкок

THB 500,000,000

3 спальни, дуплекс · 4 ванных · 528 кв. м

Первая в Азии резиденция Porsche Design: всего 22 эксклюзивные Sky Villas — знаковый дизайн и исключительный образ жизни.



ОБЪЕКТ

The Residences at Mandarin Oriental Bangkok

Charoen Nakorn, рядом с ICONSIAM, Бангкок

THB 453,750,000

6 спален · 9 ванных · 605 кв. м

Знаковая резиденция на набережной: открытые виды на реку Чаопхрая и легендарный пятизвездочный сервис Mandarin Oriental.

12 · О НАС

Christie's International Real Estate Thailand

Christie's International Real Estate Thailand — эксклюзивный партнер в Таиланде Christie's International Real Estate — глобальной сети с членством по приглашению, основанной на 250-летнем наследии аукционного дома Christie's. С офисами в Бангкоке и, с августа 2026 г., на Пхукете, компания связывает лучшие объекты класса люкс в Таиланде со взыскательными международными клиентами через сеть Christie's — более 400 брокерских компаний почти в 50 странах.

Контакты для СМИ — Таиланд

Pakorn Sakunee
pakorn@anvinest.com