

Real Estate
In The Thailand

房地产降温 中国买家关注度不减

—— 2019泰国公寓市场浅析



引言 INTRODUCTION

- 2018年全球游客访问最多的国家及地区排名中，泰国以3830万人次访问量排名第九，在东南亚国家中排名第一。泰国也是最早开放的中国公民出境游国家之一，一直以来都说中国人出国的热门目的地。2017年共有980万人次中国游客访问泰国，占了泰国总游客人数的四分之一。
- 泰国拥有阳光明媚的沙滩、美丽的热带岛屿、丰富的野生动物，以及众多的考古遗址，寺庙和寺院，多年来始终保持全球旅游热点。泰国蓬勃发展的夜生活，世界级的购物设施、美味的泰式美食，都是该国的主要旅游引诱者。
- 随着近年来海外投资热的兴起，泰国以其得天独厚的旅游资源优势获得了中国买家的重点关注。

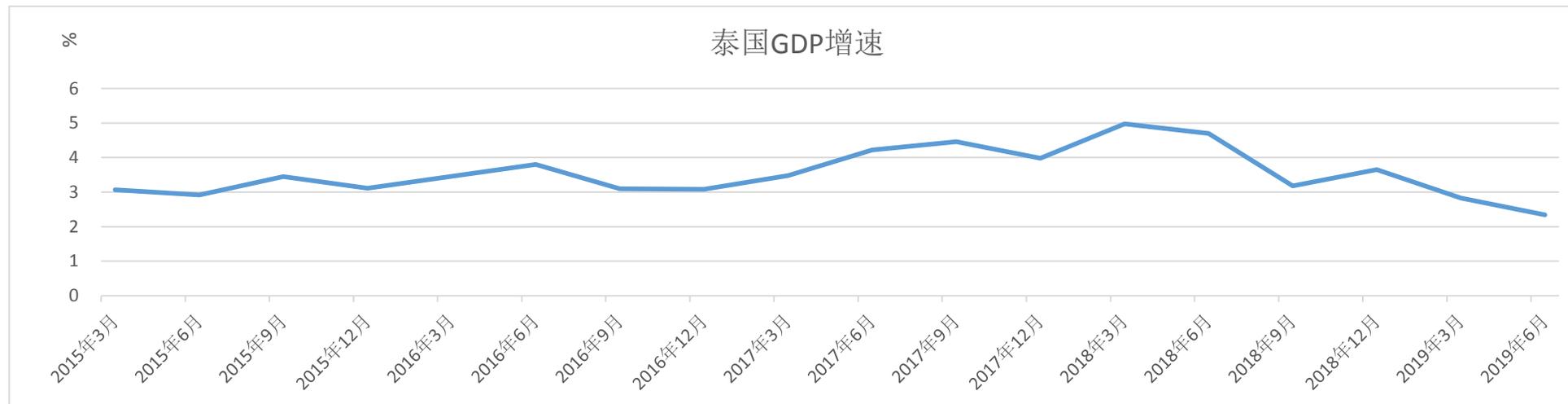
PART ONE

2019三季度

泰国房地产
市场走势综述

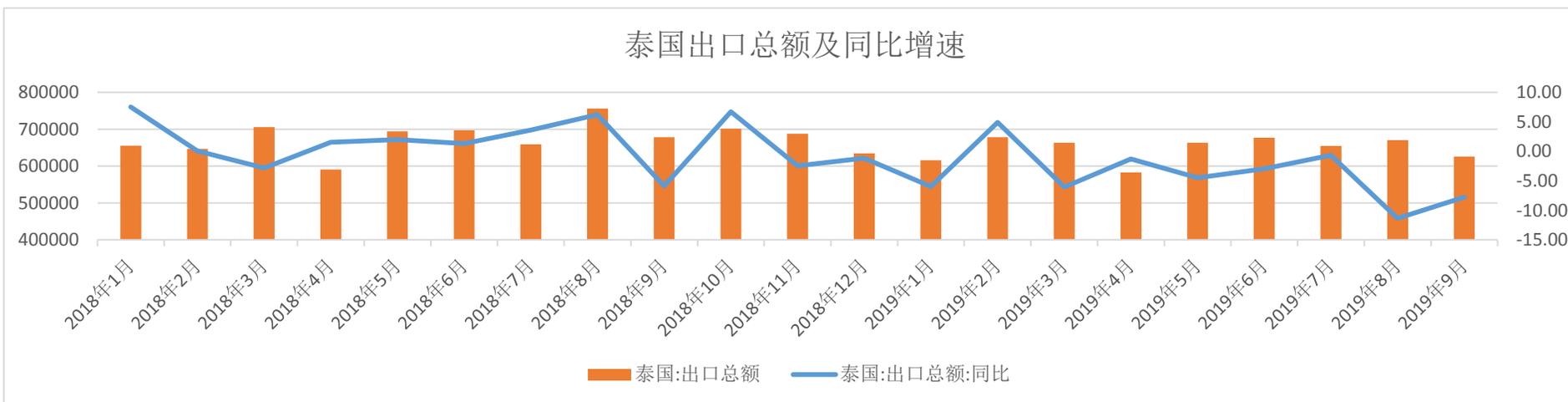


泰国经济呈现疲弱走势



- 泰国经济当前面临来自国内外的双重压力。国内出口下滑、泰铢对美元汇率大幅升值，国外受到国际贸易紧张形势升温的影响。今年以来泰国经济呈现疲弱的走势，一季度GDP增速为2.9%，二季度进一步放缓至2.3%，为泰国近5年最低增速。此前，2018年泰国经济创下6年来的新高，经济增长4.1%。

出口下降 旅游业增长乏力



- 出口是泰国经济增长的主要动力，然而泰铢兑美元汇率的大幅上涨削弱了泰国的出口竞争力，今年前三季度泰国外贸出口总计1865.72亿美元，同比下降2.1%。与此同时，泰国旅游业增长乏力，今年上半年，泰国吸引境外游客1976万人次，同比仅增长1.48%，其中中国游客量同比减少4.73%。
- 为了刺激经济增长，泰国推出多项措施，其中包含1) 泰国央行下调基准利率25个基点；2) 泰国内阁通过价值3160亿（约720亿人民币）的经济刺激计划；3) 泰国对21个国家和地区免落地签证费延期至2020年4月等等。

- 今年以来泰国房地产市场呈现疲弱走势，特别是以曼谷为主的公寓市场。
- 本地市场方面，今年4月1日开始推行的旨在抑制投机购房的贷款房价比（LTV）政策削弱了许多购房者的购买力；上半年泰国大选的不确定性也使得部分开发商延期推盘，购房者观望。
- 国外投资客方面，由于泰铢持续走强使得购买泰国房产的实际成本上升，叠加曼谷及周边区域的实际租金收益率下滑，投资客趋于谨慎。为了沽清现房库存，开发商降价促销，同时延缓推出新项目。
- 由于经济形势及政策规划对市场影响较大，不少开发商选择重新进行市场评估和定位。

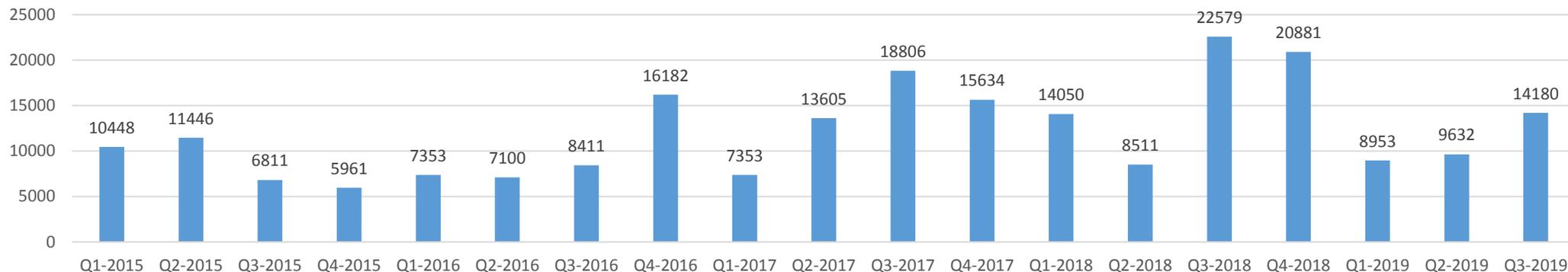
PART TWO

曼谷公寓
市场简析



新增供应大幅减少

曼谷新推公寓数量

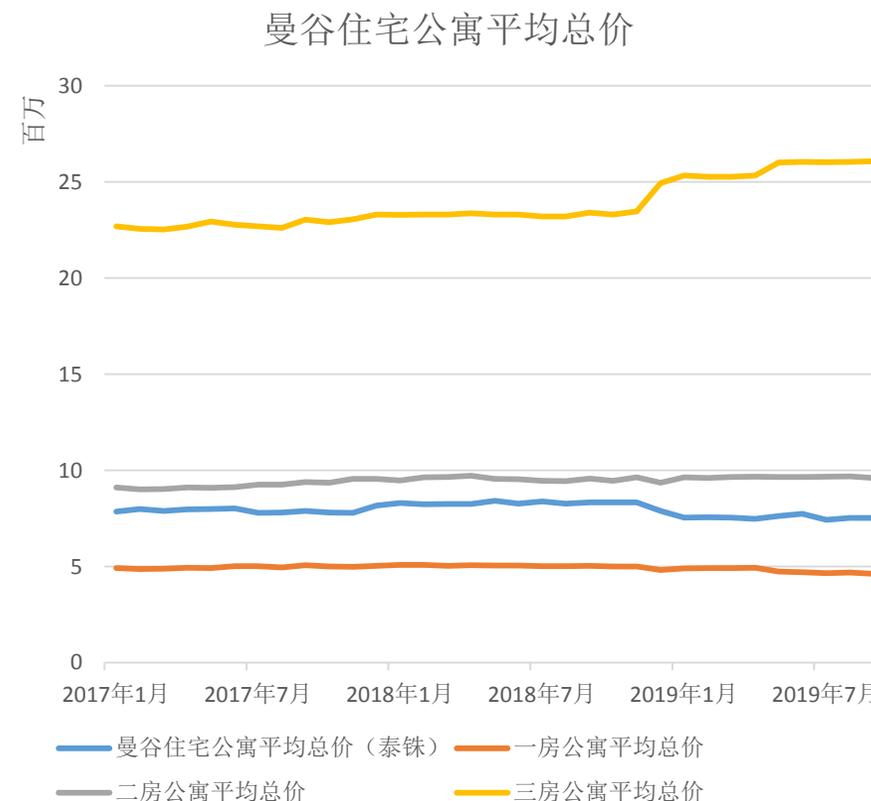


- **今年前三个季度，曼谷约有32765个新公寓单位面世，同比减少33%。**其中上半年新盘供应萎缩严重，大选加上新政策带来的市场不确定性使得开发商在上半年更专注于清理现房库存，给出了诱人的优惠价，只为尽快出清。三季度部分开发商加速推新以求达到全年收入目标，共有约14180个新公寓单位开盘，环比增加47%，同比减少37%。
- 值得注意的是，**豪宅项目销售欠佳，开发商转而关注市中心的次高端市场以及市郊的本地刚需市场。**新项目大多位于已开通的轻轨或地铁沿线，完善的配套设施更能吸引购房者的关注从而提升预售率。为了避免LTV的冲击，也有开发商选择远离主干道、位置欠佳的项目推盘，这些项目的地价更便宜，总价更低。新推的公寓项目大多介于100,000/m²泰铢至300,000/m²泰铢之间。目标群体为首次购房族，总价近300万泰铢的公寓项目占了新推项目的57%。

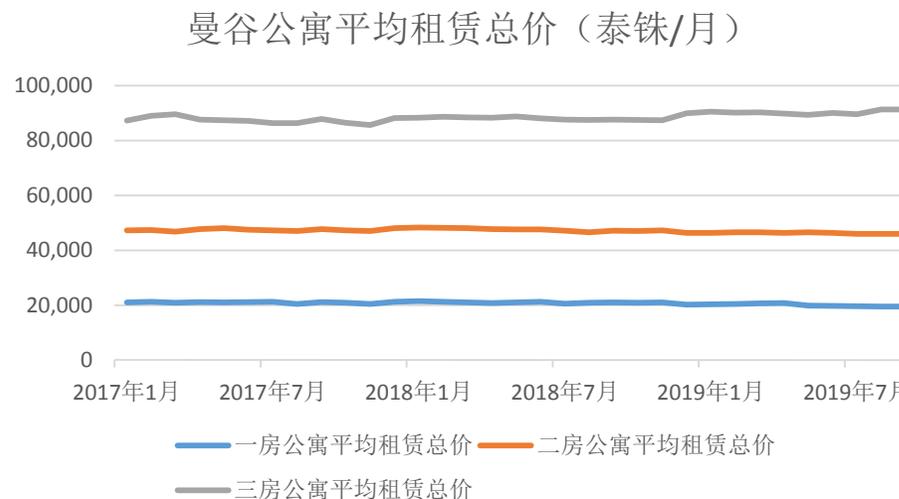
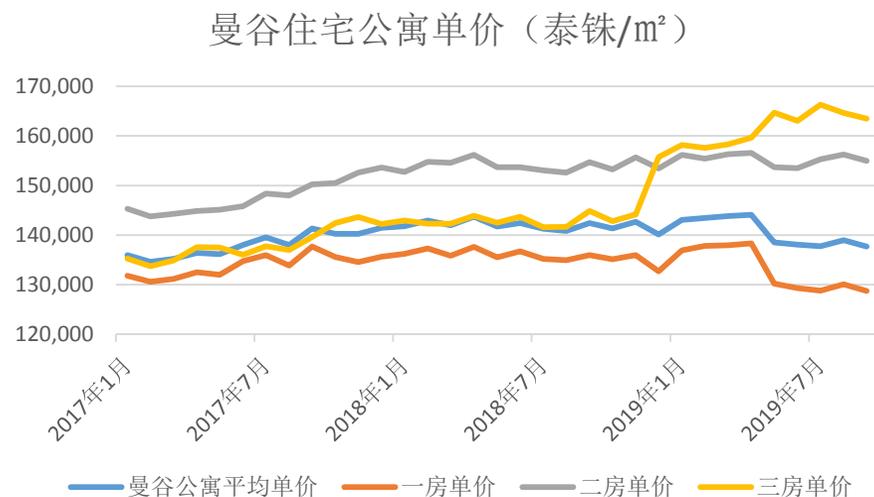
- 受到国际国内环境的影响，今年以来曼谷市场销售遇阻。LTV新政将本地投机客和多数二次购房者拒之门外，加上泰铢升值使得来自亚洲的购房者骤减，新项目去化率降低。即便开发商转变策略推出低价楼盘迎合市场，市场反应仍然欠佳，三季度新公寓项目认购率只有52%，优于二季度的40%，但需求仍然疲弱。根据统计，今年前三个季度，大曼谷地区的公寓市场的成交金额同比锐减28%至1600亿泰铢，成交量约为4.25万套，同比减少22%。
- 泰国房地产市场过去4年主要由外国购房者主导，2018年外国人购房总值达到920亿泰铢，其中43%的交易额由中国买家贡献。今年以来，人民币贬值拉高了海外投资的成本，到泰国购房的中国买家减少。部分大型或知名开发商及时转变销售策略及加强营销，仍能在短时间内消耗掉海外客户认购配比。为了获取更多客源，许多开发商出国营销，同时加紧了和国外中介的合作。

公寓销售挂牌价整体下滑

- 数据显示，今年以来曼谷住宅公寓的平均挂牌总价为750万泰铢左右，相较于去年820万左右平均挂牌总价有8.5%的下降。分类型来看，三房公寓的平均挂牌总价不断上升，两房公寓基本维持稳定，而一房公寓则在不断下降。
- 分区域来看，部分地铁沿线仍能享受到稳定的增值，例如有两条地铁线交汇的Lak Si区域，Phasi Charoen区域、和Bang Khen区域价格稳定增长，收益可观。



公寓挂牌单价及租金走势分化



- 三季度末曼谷公寓的平均每平方挂牌单价为137693泰铢/m²，同比下降3.3%。其中三房公寓挂牌单价跳升，二房单价平稳增长，只有一房单价明显下滑。由此可见，曼谷公寓市场出现分化，高总价的三房项目占比减少，但挂牌单价持续上涨；低总价的一房项目占比增加，挂牌价格下降。
- 租赁方面，一房、二房、三房公寓的挂牌租金走势亦出现分化。截至三季度末，一房公寓的平均挂牌租赁总价为19465泰铢/月，同比下滑7%；二房公寓为45901泰铢/月，同比下滑2.5%；三房公寓为91240泰铢/月，同比上涨4.2%。

（注：挂牌价格和实际成交价格有一定差额，挂牌价格的变化并不能完全反应实际成交价格的变化。）

- 展望后市，泰国住房市场仍将面临多项挑战，包括影响购房者信心和决策的内外部经济情况、累计待售住房库存量走高、房屋租金收益比萎缩、曼谷城市规划、以及贷款房价比（LTV）政策等等。
- 我们认为，曼谷的住房投资及交易均将更加谨慎。当前待售库存量较高制约开发商进一步开拓市场，积压的库存会采取降价促销、完善配套、加强营销等方式吸引买家。新公寓供应量四季度仍会继续增加，全年供应量预计同比减少1.5成左右。
- 随着年底旅游旺季到来，各大开发商会加强营销及促销方式吸引买家，有购买意愿的买家不妨利用机会选购区位价值好、升值潜力佳的房源。
- 2020年1月1号开始实施的土地和建筑物税法可能会在短期内使地价承压，但长期来看曼谷地价仍在上升通道，预计新项目的价格仍将坚挺。

PART THREE

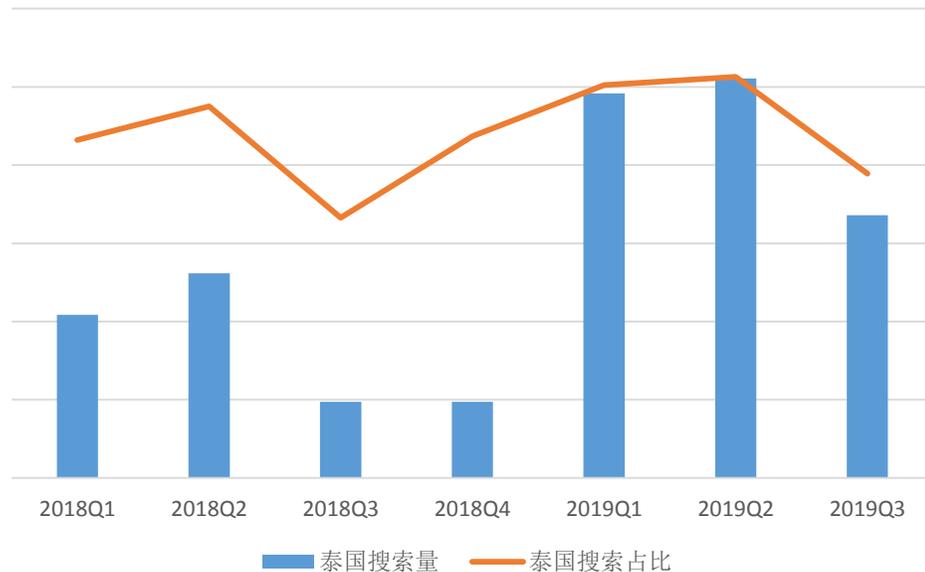
安居客
用户行为研究



泰国置业关注度并未减退

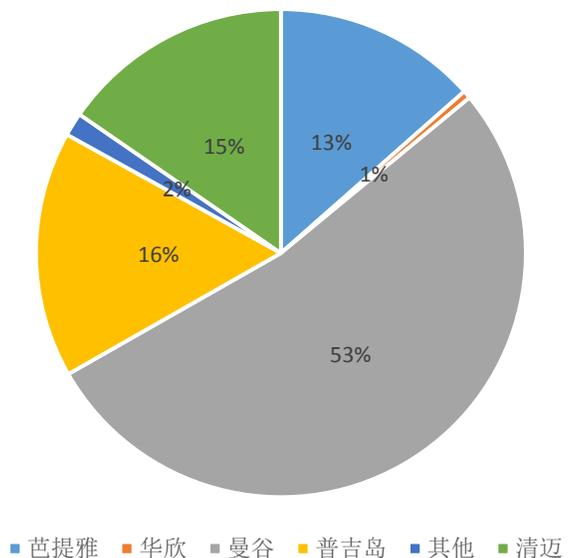
- 58安居客线上搜索数据显示，在安居客上线的超过80个海外国家中，泰国1-9月的房源关注量占海外整体房源关注量的18%，是国人海外置业关注度第二高的国家。
- 今年以来泰国房源的搜索量猛增，但泰国房源搜索量占全部海外房源搜索量的比例变化并不大，今年前三个季度累计上涨3%。搜索量的爆发增长更多源于安居客海外业务的扩张，搜索占比的变化更能代表泰国地产投资在中国买家中的热度变化。
- 因此，我们认为，尽管经济形势的不确定性增加，国人对泰国置业的关注度并未消减，反而小幅增加。

泰国房源线上搜索量及占比

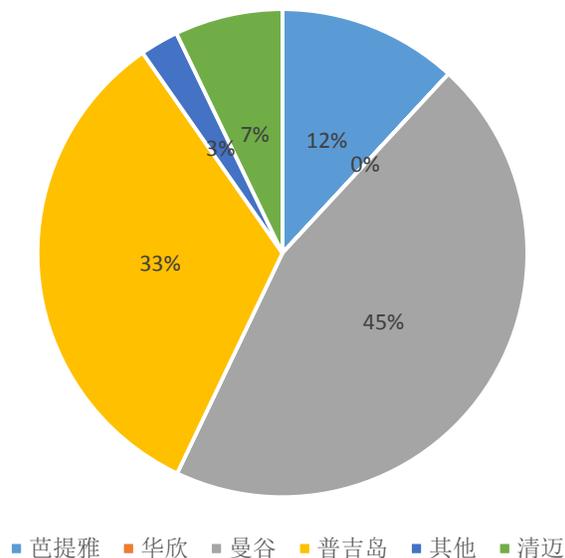


曼谷仍是受瞩目城市

2019年1-9月泰国各城市搜索量占比



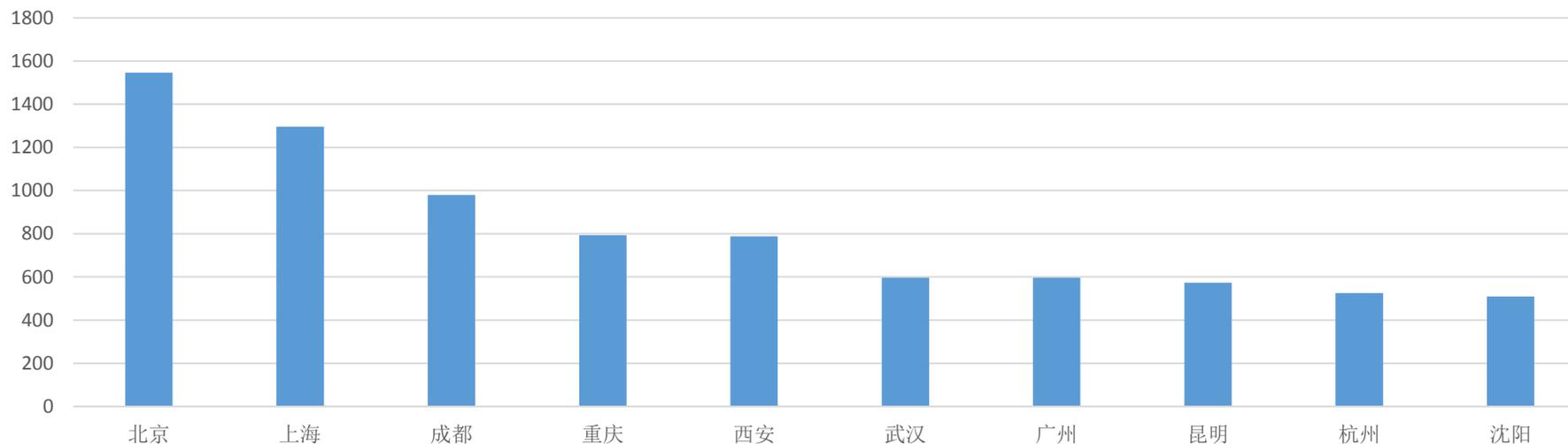
2018年1-9月泰国各城市搜索量占比



- 今年以来泰国各城市房源关注度的变化较大。其中曼谷仍然是最受瞩目的城市，曼谷房源搜索量占比53%，比去年同期大幅提升8%。普吉岛的搜索量仍然排名第二，但占比从去年同期的33%下滑到16%，热度明显降温。与此同时，去年搜索占比7%的清迈一跃提升至15%，关注度与普吉岛相当。

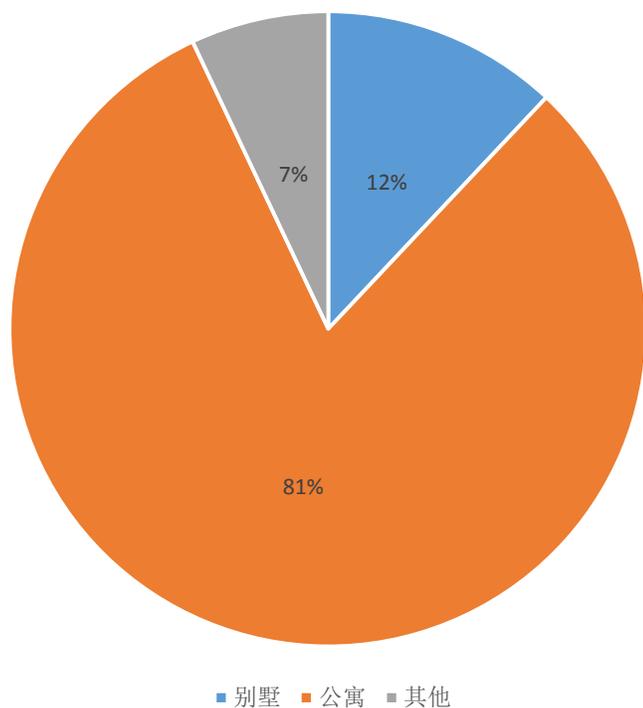
北京、上海、成都关注量最高

泰国房源搜索来源城市



- 在58同城、安居客覆盖的600多个城市中，北京、上海、成都是泰国房源关注度最高的三个城市。浏览量排名前十的城市合计占比24%。排名11-30的城市均为新一线及二线城市，且浏览量差距并不大。泰国房地产市场受到全国各地投资者的关注。

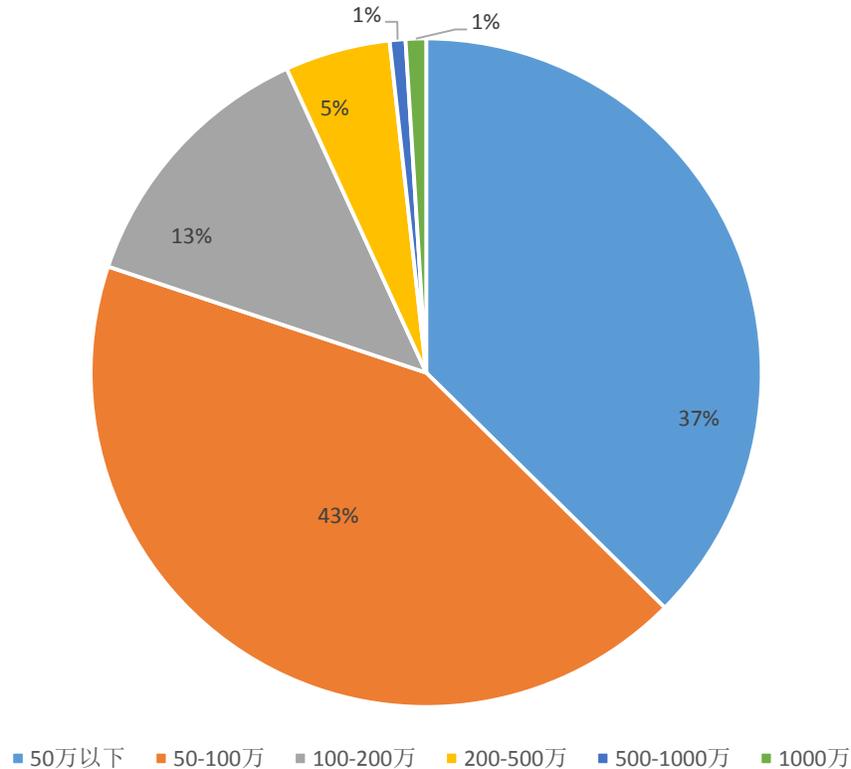
2019年1-9月泰国不同房源类型关注度



- 房源类型方面，公寓依旧是泰国置业最受关注的类型，占比高达81%；别墅只占12%。泰国公寓基本都带精装修，拥有良好配套设施，大部分有托管及代租服务，实现了拎包入住和闲时出租的便利。

低价房源受追捧

泰国房源价格段关注度（人民币）



- 从房源价格上来看，58安居客在线搜索数据显示，50-100万人民币价格段的房源关注量最大，占比43%；其次是50万以内的房源，占比37%，100-200万的房源关注度也不低，占比13%。与国内一二线城市房价相比，泰国房产拥有超高的性价比，100万左右的价格在国内并不能买到多么优质的房产，但在泰国却能投资曼谷的市中心的精装公寓，“物美价廉”是其最大卖点，大多买家预算并不高也不愿付出更高的总价。



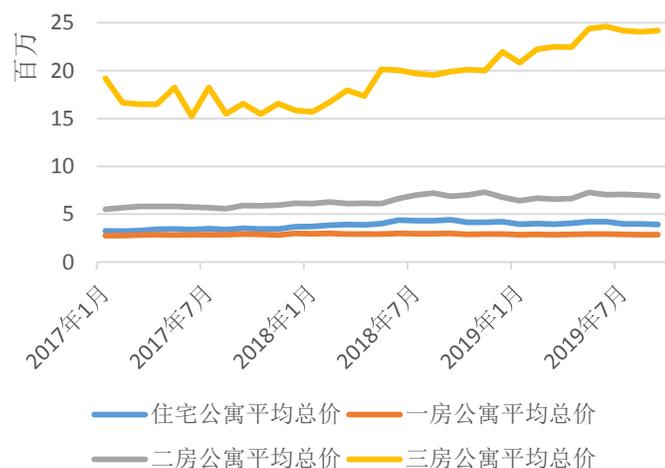
PART FOUR

附录：
泰国其他城市公寓
挂牌价格走势

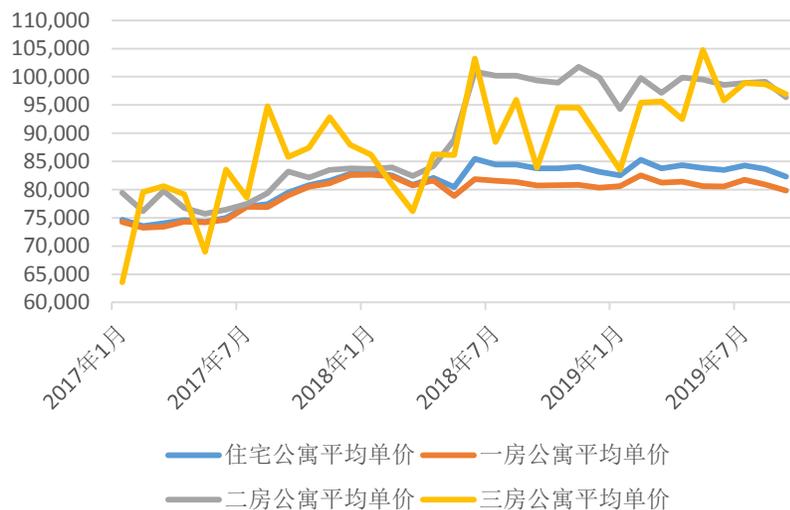


泰国其他城市公寓挂牌价格走势——清迈：

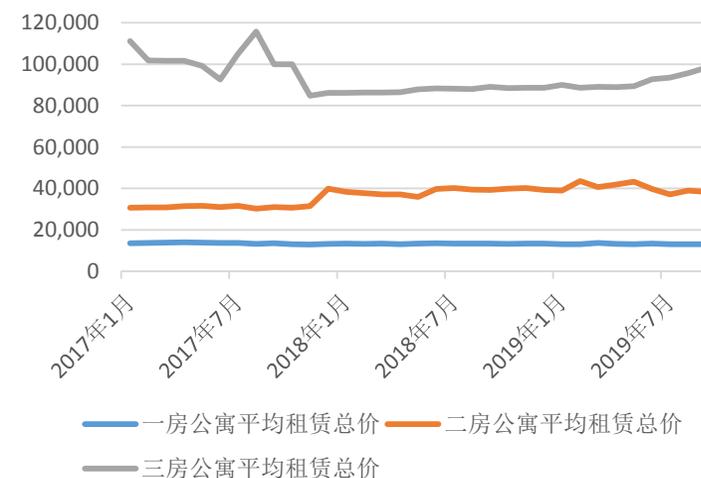
清迈公寓平均总价（泰铢）



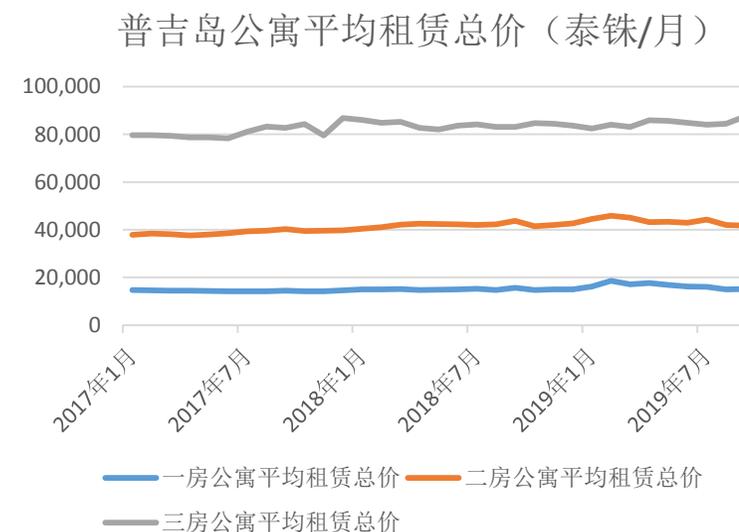
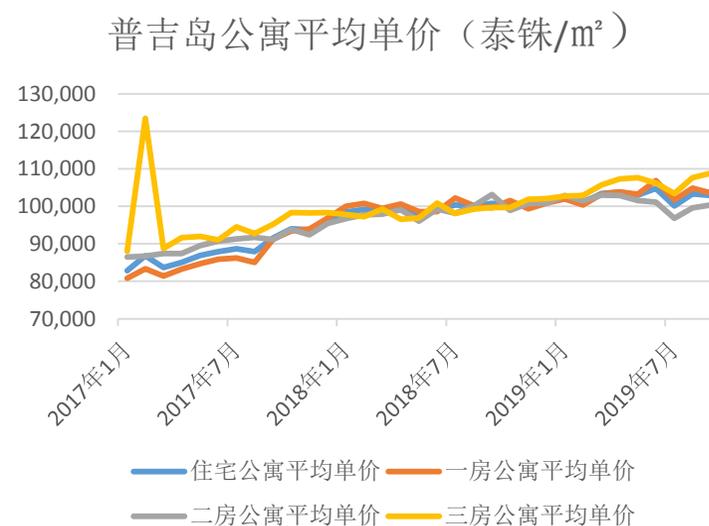
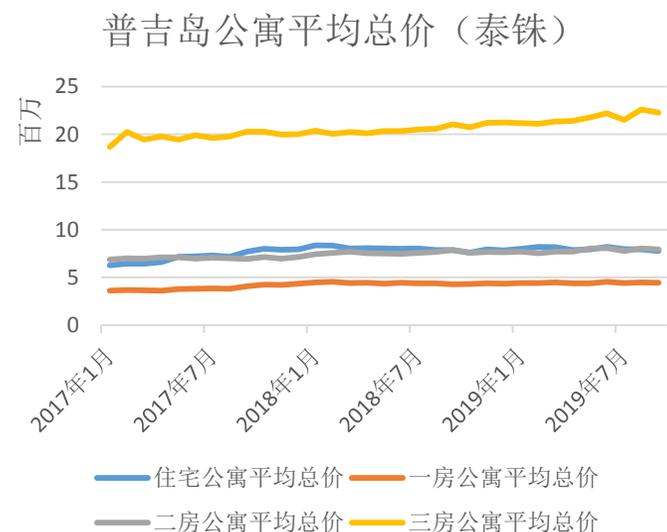
清迈公寓平均单价（泰铢/m²）



清迈公寓平均租赁总价（泰铢/月）

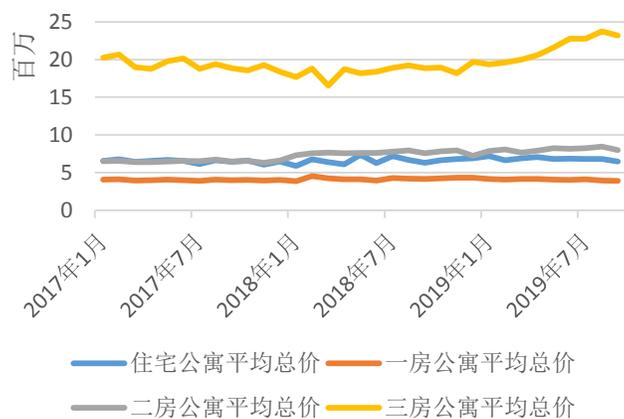


泰国其他城市公寓挂牌价格走势——普吉岛：

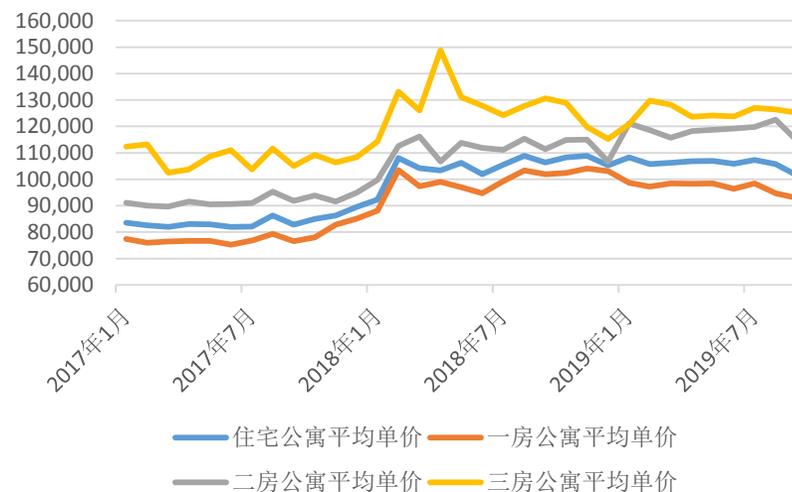


泰国其他城市公寓挂牌价格走势——芭提雅：

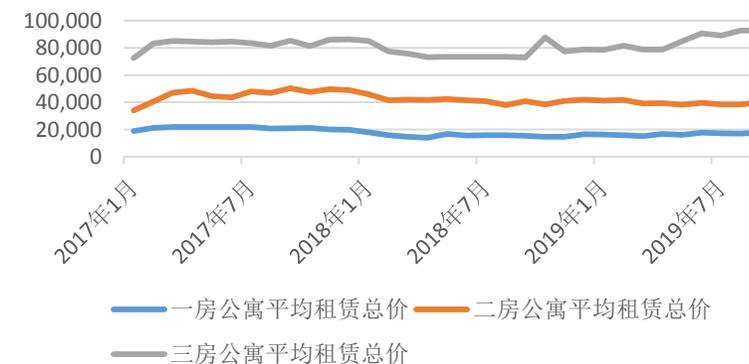
芭提雅公寓平均总价（泰铢）



芭提雅公寓平均单价（泰铢/m²）



芭提雅公寓平均租赁总价（泰铢/月）



报告说明

1. 数据来源：58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 数据周期及指标说明：

报告整体时间段：2018.03-2019.09（具体数据指标参考各页标注）

3. 版权声明：

58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4. 免责条款：

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

 | 58安居客房产研究院首席分析师：张 波
58安居客房产研究院高级分析师：成沅铭

 | 联系方式：zhangbo_ajk@58.com

 | 地址：上海市浦东新区东方路1217号
陆家嘴金融服务广场13/15F

