

VANDERHOUSE



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПХУКЕТА: ТРЕНДЫ И ИНСАЙТЫ

Отчет 2026/2027

Введение

Пхукет продолжает укреплять свои позиции как один из самых динамично развивающихся рынков недвижимости в Юго-Восточной Азии. В последние годы остров постепенно трансформируется из популярного туристического направления в международный центр для жизни, отдыха и инвестиций.

Растёт число долгосрочных резидентов, развивается транспортная и социальная инфраструктура, а рынок недвижимости смещается в сторону более качественного предложения – брендированных резиденций, проектов с инфраструктурой пятизвёздочных отелей и жилых комплексов, ориентированных на велнес и высокое качество жизни.

Одним из подтверждений этой трансформации стало решение провести на Пхукете Global Wellness Summit 2026 – одно из крупнейших мировых событий в сфере wellness-индустрии. В ноябре 2026 года остров примет более 600 делегатов из более чем 30 стран мира. Решение, принятое Tourism Authority of Thailand (TAT) совместно с Global Wellness Institute, отражает растущее международное признание Пхукета как одного из ведущих центров качества жизни и wellness-направления в Азии.

Настоящий обзор подготовлен на основе

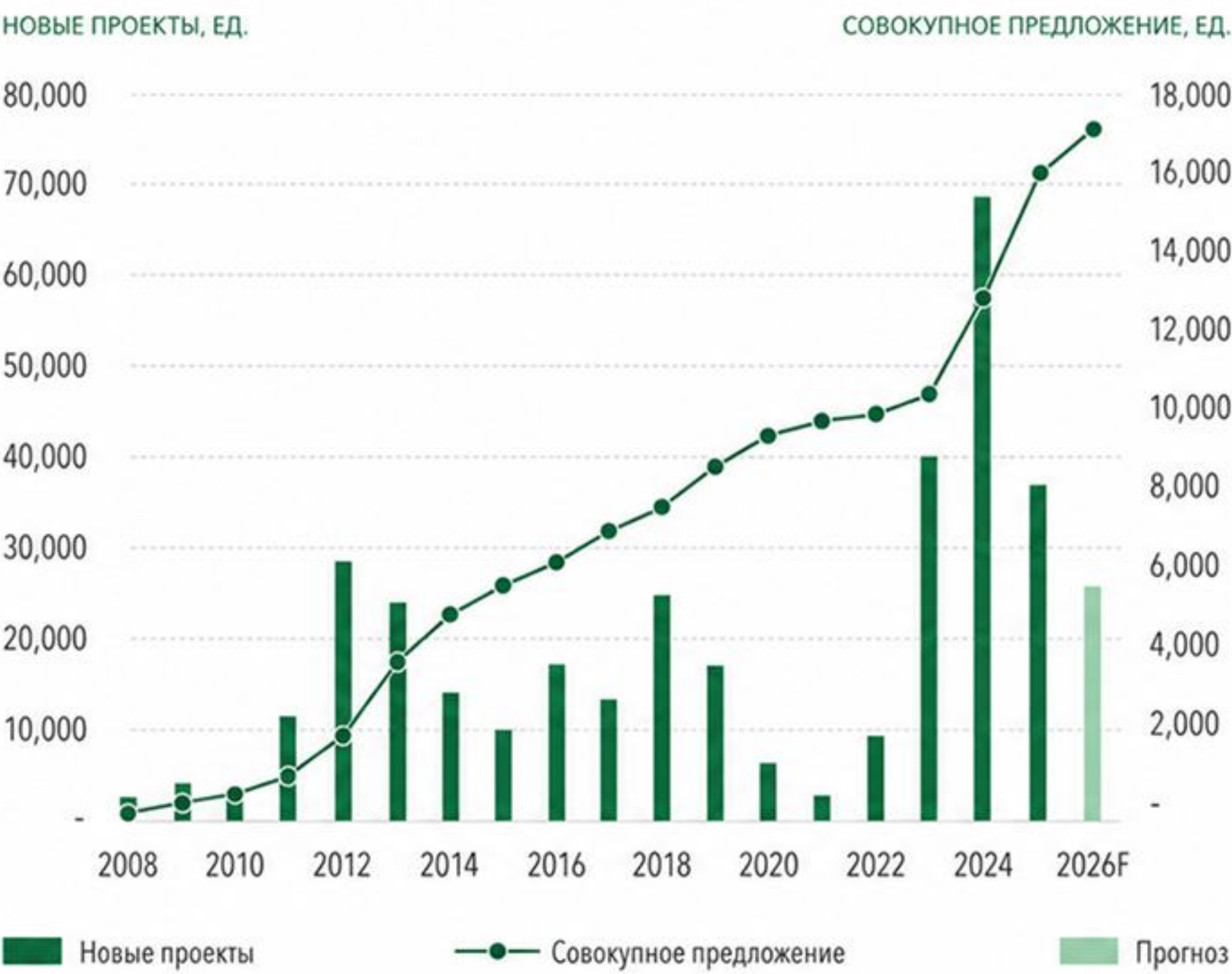
- Данных международных консалтинговых компаний Colliers Thailand, CBRE Research Thailand и C9 Hotelworks
- Отчетов Tourism Authority of Thailand (TAT), Airports of Thailand (AOT) и Global Wellness Institute.



Катерина Тен
CEO VANDERHOUSE



Предложение кондоминиумов на Пхукете, 2008–2026F



Источник данных: Colliers Thailand.



PEYLAA, BANG TAO

Общий обзор рынка

Рынок жилой недвижимости Пхукета продолжает расти, опираясь на восстановительный цикл последних лет. По данным Colliers Thailand, совокупная стоимость жилых проектов на острове достигла локального максимума в 2024 году, после чего рынок перешёл в фазу более умеренного, но устойчивого роста. Сегодня девелоперы всё больше фокусируются не на объёмах нового предложения, а на качестве проектов, востребованных концепциях и долгосрочной устойчивости рынка.

Для покупателей и инвесторов это означает более зрелый и предсказуемый рынок. Рост продолжается, однако всё в большей степени опирается на реальный спрос и потребности конечных покупателей, а не только на вывод новых проектов.

Меняется и структура спроса. Всё больше сделок совершается не только в инвестиционных целях, но и для собственного проживания или приобретения второго дома. По данным C9 Hotelworks, на острове растёт число lifestyle-покупателей, прежде всего из России, Европы и Бангкока. Многие из них переезжают на Пхукет на длительный срок или работают удалённо. Это формирует устойчивый спрос на просторные планировки, высокий уровень приватности и качественную жилую среду — характеристики, которые сегодня становятся определяющими при выборе недвижимости.

Ключевые тренды

1.Международный спрос растёт, а покупатели остаются на острове дольше

После рекордной активности в 2023–2024 годах рынок недвижимости Пхукета сохраняет устойчивый интерес со стороны международных покупателей. Среди иностранных клиентов по-прежнему лидируют граждане России и стран СНГ.

Аналитики Colliers также отмечают растущий интерес со стороны покупателей из стран Ближнего Востока, которые всё чаще рассматривают Пхукет как альтернативу другим международным направлениям для жизни и инвестиций.

Переход от инвестиционного спроса к lifestyle-покупкам хорошо отражается в статистике продаж. По данным CBRE Research, уже в первом полугодии 2025 года уровень реализации составил 65,5% для кондоминиумов и 74,1% для вилл. Это означает, что значительная часть нового предложения была успешно реализована покупателям ещё на ранних этапах продаж.

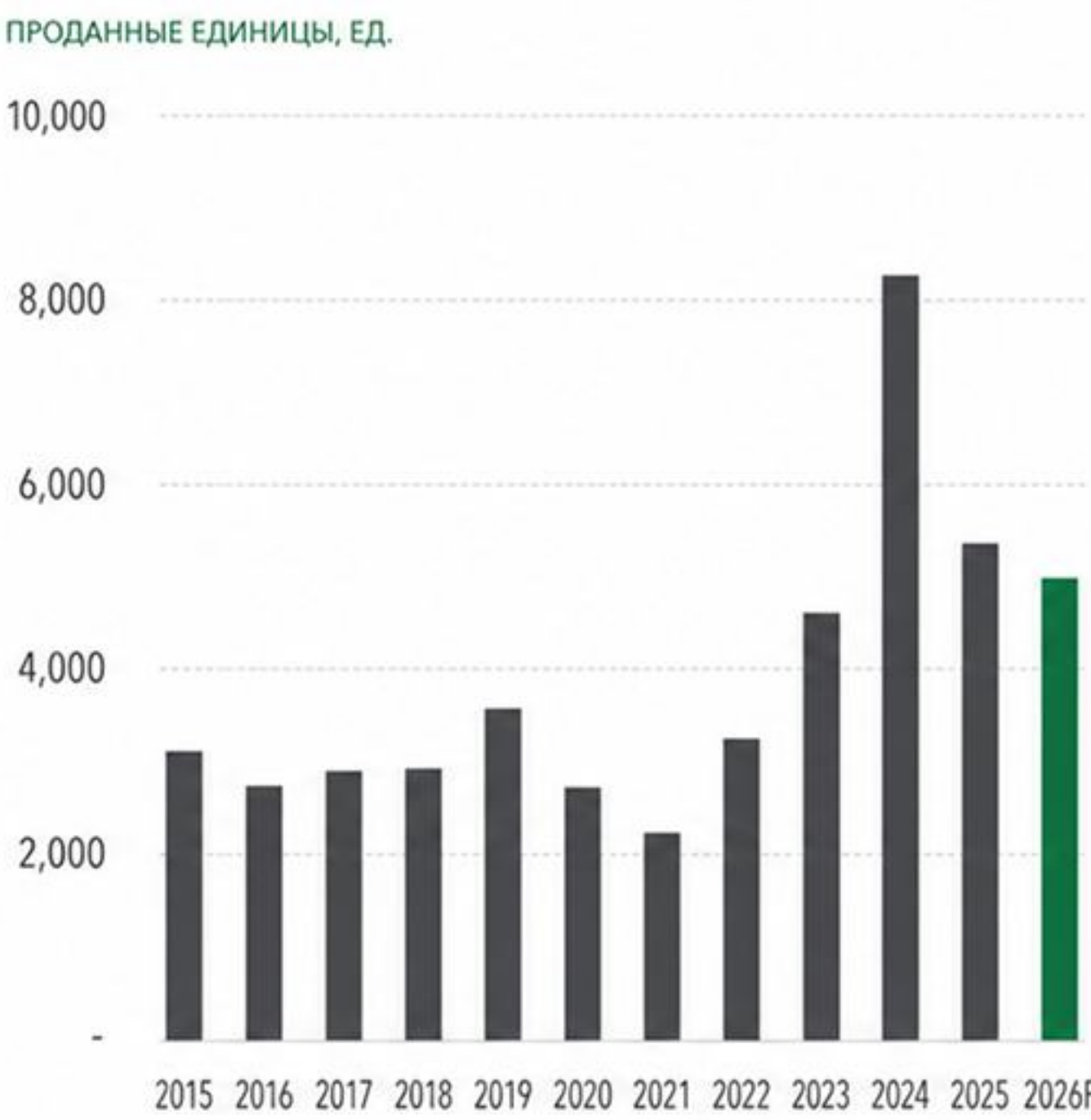
Продолжает расти и туристический поток, который традиционно формирует будущий спрос на рынке недвижимости. По данным CBRE Research, в первом полугодии 2025 года международный пассажиропоток аэропорта Пхукета увеличился на 5,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Согласно прогнозам Airports of Thailand (AOT), по итогам 2025 года пассажиропоток может приблизиться к рекордному уровню 2019 года или даже превысить его, достигнув около 18 миллионов пассажиров.

2. Масштабные инвестиции в инфраструктуру укрепляют позиции острова

Одним из ключевых факторов долгосрочного развития Пхукета остаются государственные инвестиции в инфраструктуру. Airports of Thailand (AOT) утвердило вторую фазу расширения международного аэропорта Пхукета стоимостью около 10 млрд бат. После завершения проекта пропускная способность аэропорта увеличится с нынешних 12,5 млн до 18 млн пассажиров в год. Строительство планируется начать в 2026–2027 годах в рамках пятилетней инвестиционной программы AOT объёмом около 80 млрд бат.

Растущая транспортная доступность острова подтверждается и появлением новых международных маршрутов. В частности, в 2025 году был запущен первый прямой рейс между Нью-Дели и Пхукетом, что отражает расширение географии въездного потока за пределы традиционных рынков.

Продажи кондоминиумов по годам, 2015–2026F

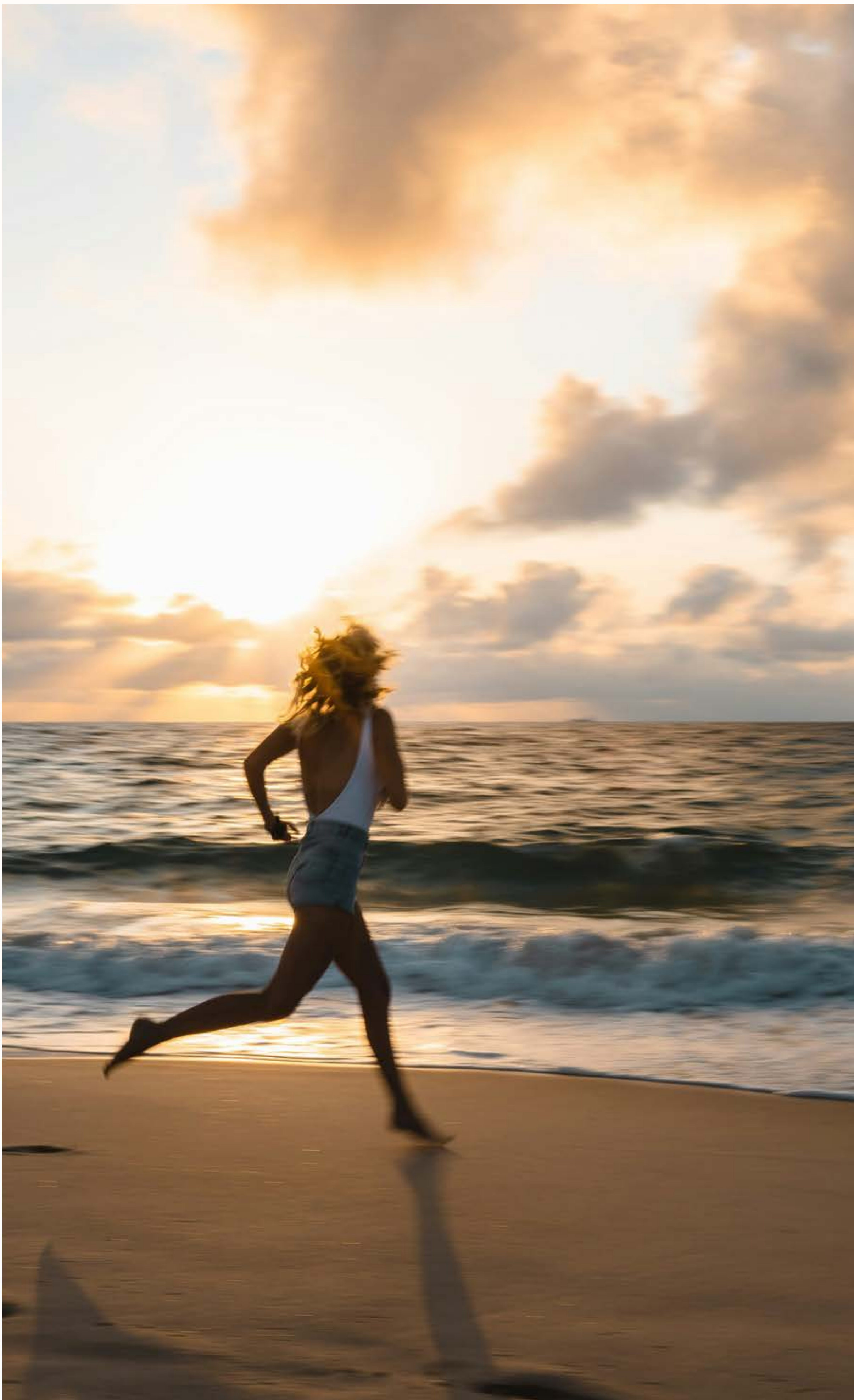


Источник данных: Colliers Thailand.





SURFHOUSE, BANG TAO



Параллельно развивается и потребительская инфраструктура. По данным C9 Hotelworks, в ближайшие годы на Пхукете планируется открытие ещё семи крупных торгово-развлекательных объектов, включая Siam Premium Outlet в 2026 году, а также расширение Central Phuket на дополнительные 20 000 кв. м премиальных торговых площадей к третьему кварталу 2026 года.

Новые торговые центры, сервисы и общественные пространства делают остров более комфортным для постоянной жизни. Это особенно важно для покупателей, которые рассматривают Пхукет не только как место отдыха, но и как второй дом.

3. Wellness становится новым стандартом качества жизни

Выбор Пхукета площадкой для проведения Global Wellness Summit 2026 отражает более широкий мировой тренд — растущий спрос на среду, которая поддерживает здоровье, благополучие и высокий уровень жизни.

По данным Global Wellness Institute, рынок wellness-недвижимости в Азиатско-Тихоокеанском регионе уже является крупнейшим в мире и оценивается примерно в 350 млрд долларов США. В период с 2019 по 2025 год сегмент рос в среднем на 26% ежегодно, опережая Северную Америку и Европу. Таиланд входит в число самых быстрорастущих wellness-рынков мира, показав рост на 10,1% в 2023–2024 годах.

Этот тренд уже замечен в новых проектах на острове. Colliers Thailand рекомендует девелоперам уделять больше внимания созданию многофункциональных комплексов, объединяющих жилые пространства, коммерческие зоны, рабочую инфраструктуру и wellness-сервисы. Речь идёт о спортивных центрах, оздоровительных пространствах, прогулочных маршрутах и сервисах, которые повышают привлекательность недвижимости в долгосрочной перспективе.

По данным C9 Hotelworks, современные покупатели всё чаще выбирают проекты с гибкими планировками, высоким уровнем приватности и развитой инфраструктурой. Всё это отражает более широкий сдвиг в сторону осознанного потребления и качественного образа жизни.

Особенно заметен этот тренд в сегменте вилл. По оценкам Colliers Thailand, высокий спрос на данный формат отражает не временный рыночный цикл, а долгосрочные изменения предпочтений покупателей в пользу малоэтажной и приватной недвижимости. Ограниченное количество земельных участков в престижных прибрежных и возвышенных районах дополнительно поддерживает ценность таких объектов.

Заключение

Пхукет входит в 2026 год с сильным набором фундаментальных факторов роста: устойчивым международным спросом, масштабными инвестициями в транспортную и коммерческую инфраструктуру, растущим признанием острова как одного из центров wellness-направления в Азии и продолжающимся повышением качества жилого продукта.

В совокупности эти факторы показывают, что рынок находится не просто в стадии восстановления после циклических колебаний, а выходит на новый этап развития. Он становится более зрелым, более устойчивым и ориентированным на долгосрочную ценность. Для покупателей и инвесторов это означает широкий выбор качественных объектов, более высокие стандарты строительства и управления, а также понятную долгосрочную перспективу.

Источники

1. Colliers Thailand. Phuket Residential Market 2025–2026: From Rebound to Reinvention. April 2026.
2. CBRE Research Thailand. Figures | Phuket Overall. H1 2025.
3. C9 Hotelworks. Phuket Property Market Update. May 2025.
4. Tourism Authority of Thailand (TAT). Thailand to Host Global Wellness Summit 2026. November 2025.
5. Global Wellness Institute. Global Wellness Economy Monitor; материалы Global Wellness Summit 2026.
6. Airports of Thailand (AOT). Airport Expansion and Capacity Development Plan. 2026.
7. The Nation Thailand. AOT Plans THB80 Billion Investment to Expand Airport Capacity. May 2026.
8. Bangkok Post. Phuket Airport Eyes New Terminal.
9. IMARC Group. Thailand Real Estate Market Size, Share and Outlook 2034.



LAGUNA SEASIDE

Остались вопросы?

Напишите нам напрямую в WhatsApp
или Telegram, и мы с радостью
проконсультируем вас по всем вопросам.



WEBSITE



TELEGRAM



WHATSAPP



MAX

Контакты



INFO@VANDERHOUSEGROUP.COM

+66 (0)81 349 30 23

VANDERHOUSEGROUP.COM

VANDERHOUSE