

别墅与公寓

高力国际泰国公司对普吉岛2025年年底别墅与公寓市场的综述

knightfrank.co.th/research

- 2025年，普吉岛的住宅市场表现稳健，得益于国际需求、旅游业复苏以及该岛作为全球生活方式目的地的吸引力日益增强。虽然公寓需求仍集中在成熟的西海岸地区，但别墅市场持续领跑，销量同比增长12.9%。

需求主要由寻求隐私、更大生活空间和高端生活方式的富裕买家驱动，尤其是在 Cherg Talay、Pa Khlok 和 Bang Jo 等地区。展望未来，持续的外国需求、优质地段土地供应有限以及持续的基建改善预计将支撑普吉岛住宅市场的长期增长。



酷奥卡查伊·孙查伊 (Sunchai Kooakachai) 高级总监，泰国 Knight Frank 研究与顾问主管



市场概览

普吉岛的旅游导向型房地产市场继续成为国际投资最具吸引力的目的地之一，得益于旅游业的复苏、长住居民群体的增长，以及外国投资者和购房者持续的需求。因此，高端住宅市场，特别是位于黄金地段的别墅和公寓项目，持续展现出积极的势头。

然而，来自曼谷和海外的各大开发商日益增多，加剧了整个市场的竞争，尤其是在高端别墅和公寓领域。这对本地及规模较小的开发商在开发成本、项目质量标准以及产品差异化方面构成了更大的挑战。与此同时，普吉岛的西海岸持续面临土地供应限制，导致关键开发区域，特别是海景地段和适合豪华项目的地块，土地价格长期上涨。这一趋势预计将成为推动未来开发成本的重要因素。



供应

普吉岛的累计公寓供应量在2025年达到42,061套。该公寓市场在那一年经历了显著增长，约有5,073套新公寓推出。然而，这比前一年下降了51.7%。

就地理位置而言，邦涛（Bang Tao）仍然是最受欢迎的区域，在2025年占据了最大份额的公寓开发活动，占有新推出的公寓供应量的30.8%。这反映了需求持续集中在普吉岛的西海岸，特别是在那些迎合长住居民、投资者和高端市场的地区。其他主要旅游目的地，包括卡伦（Karon）和拉维（Rawai），分别占新公寓供应量的21.1%和15.6%。虽然这些地区继续有持续的开发活动，但它们的新供应份额仍低于邦涛和拉延（Layan）。

普吉岛的别墅市场累计供应量为7,789套。2025年期间推出了约774套新别墅，与上一年相比下降了48.2%。

2025年最活跃的别墅开发区域为素叻他尼，其占新推别墅供应量的比例最高，达到18.1%，其次是塔兰，占比为17.8%，以及邦乔，占比为16.3%。这些地点因其便捷的交通连接普吉岛西海岸，且持续具备支持中档至豪华别墅开发的发展潜力，继续吸引着自住业主、投资者和长住居民。

图1：年度供应积累与新供应公寓 2015-2025

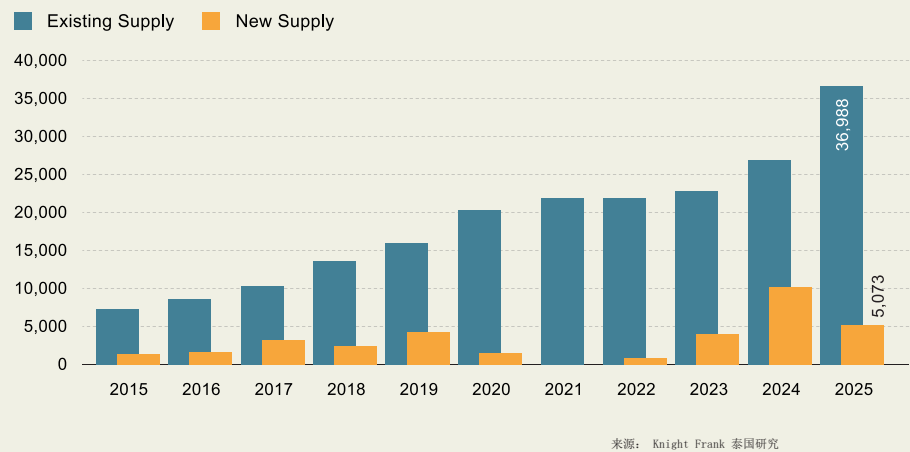
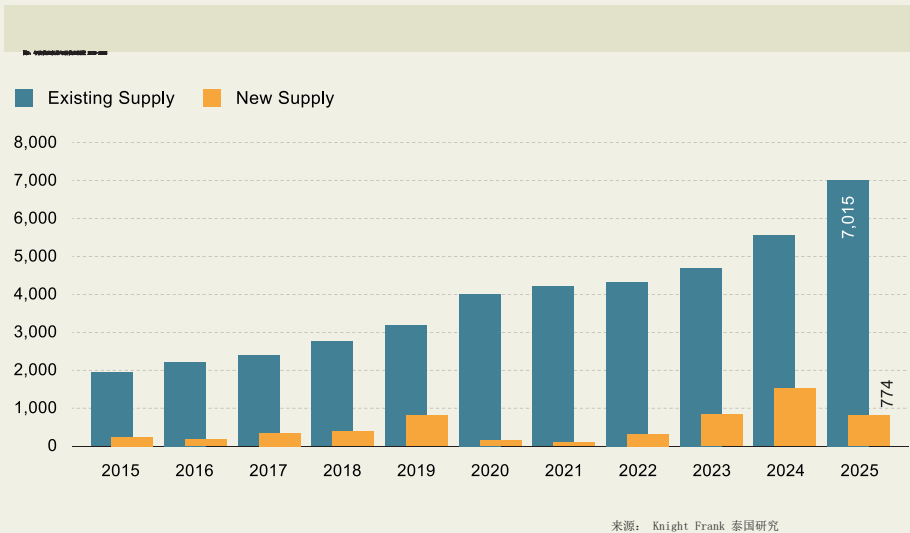
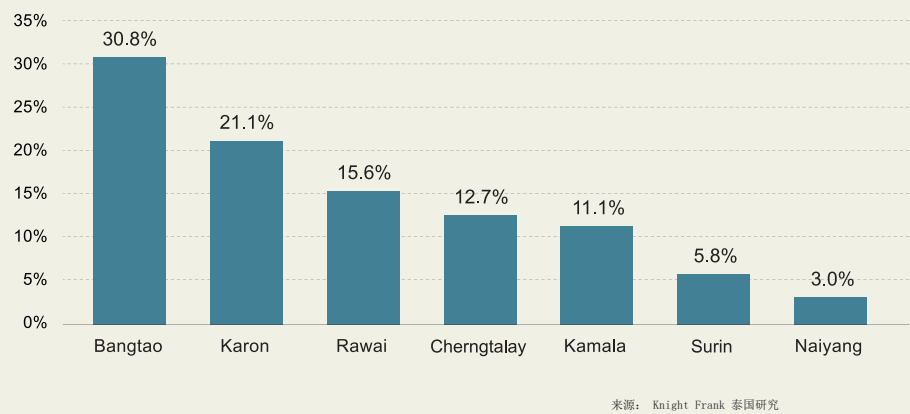


图2：2025年按地点划分的新供应量



与此同时，查恩他莱和奈汉仍然是普吉岛高端别墅市场中的关键区域，尽管相对于新兴的周边地区，它们的新增供应份额有所下降。这主要归因于土地供应限制以及长期土地价格的持续上涨。因此，一些开发商已开始将投资扩展到土地成本更具竞争力的次级区位，在这些地方，更大规模的新开发项目更容易得到容纳。

需求

2025年，公寓和别墅的需求持续保持积极势头。年内，公寓总销量达到4455套。尽管与上一年相比，销售率下降了24.8%，但需求仍集中在大普吉岛的主要旅游目的地及岛屿西海岸沿线。

邦陶仍然是最受欢迎的地点，占总销售公寓单元的32.7%，其次是卡拉恩占17.9%，卡马拉占9.4%。这反映了迎合投资者、长住居民和度假屋买家的地点持续受欢迎，他们都仍然是普吉市场的活跃参与者。

与此同时，别墅开发的需求依然强劲，2025年别墅总销量达到631套，销售率较上年增长12.9%。其中，呈他莱（Cherng Talay）的别墅销量最高，占总销量的19.9%，帕霍克（Pa Khlok）以13.9%位居其次，邦焦（Bang Jo）则以13.4%位列第三。

这些地点持续吸引着寻求便利海滩、生活方式目的地和关键配套设施的豪华别墅开发项目的买家。与此同时，土地获取成本较低的外围地区正日益吸引开发商的兴趣，因为他们希望为普吉岛的别墅市场长期扩张提供空间。

图4：2025年按地点划分的新供应量

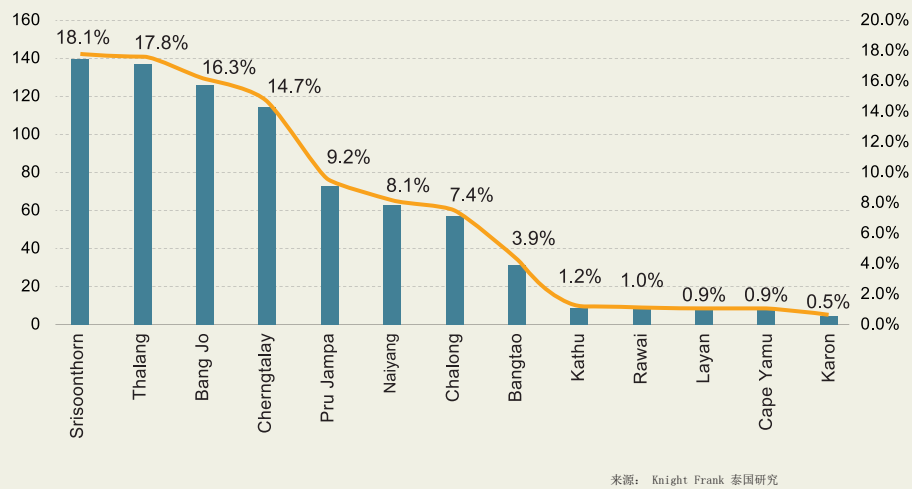


图5：公寓销售量

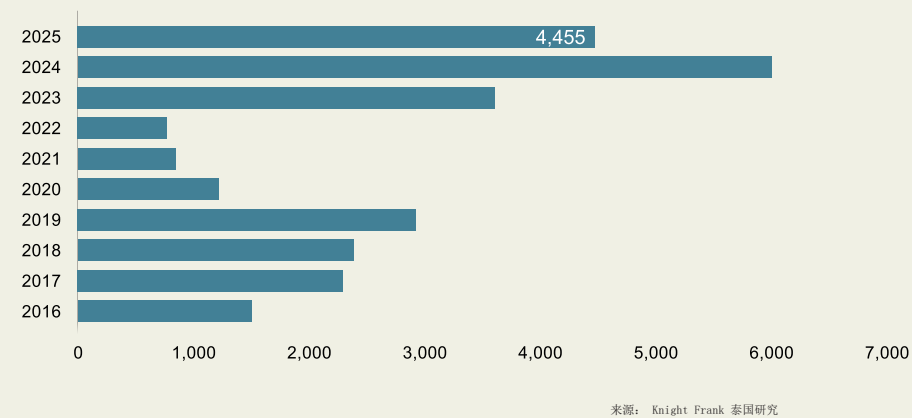
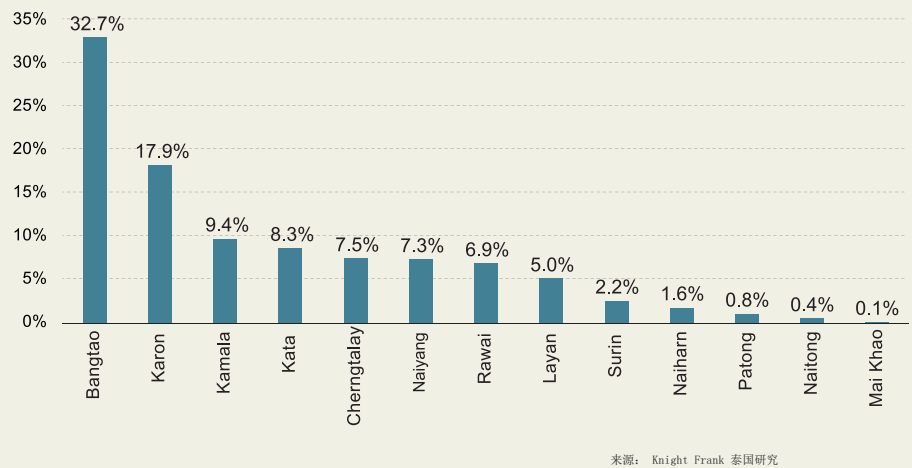


图6：最佳区域公寓销售量



定价

2025年普吉岛的公寓销售价格因各地点的潜力和吸引力而差异显著。市场平均销售价格通常在每平方米12.5万至16万泰铢之间，而某些高端地点的价格则远超每平方米18万泰铢。

邦陶记录了最高的平均售价，约为每平方米283,975泰铢，其次是拉延，约为每平方米197,000泰铢，然后是卡马拉，约为每平方米182,375泰铢。

这些价格水平反映了普吉岛西海岸的强大吸引力，该地区持续吸引着外国买家、投资者和高端度假住宅市场。特别是，邦泰和拉延地区出现了越来越多的豪华住宅项目和品牌住宅，而海滩前土地的有限供应则促成了土地价值和新开发项目销售价格的长期持续上涨。

普吉岛的别墅价格在2025年仍保持高位，尤其是在西海岸地区以及持续吸引富裕买家和国际投资者的区域。不同地点的平均售价差异显著，反映了位置品质、奢华定位、海滩的邻近程度以及通往主要生活方式和旅游目的地的便利性等方面的不同。

根据市场数据，Layan录得最高的平均别墅售价约为每套2.85亿泰铢，其次是Bang Tao，约为每套2.558亿泰铢，以及Kamala，约为每套2.343亿泰铢。这些数字印证了这些地区作为普吉岛顶级超豪华住宅目的地的地位，吸引了高净值人士、投资者和寻求

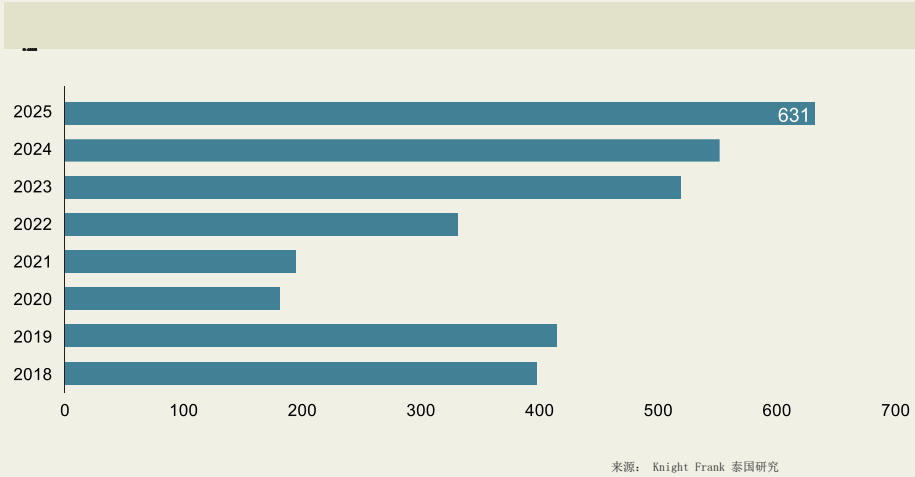


图8: 最佳区域别墅销售量

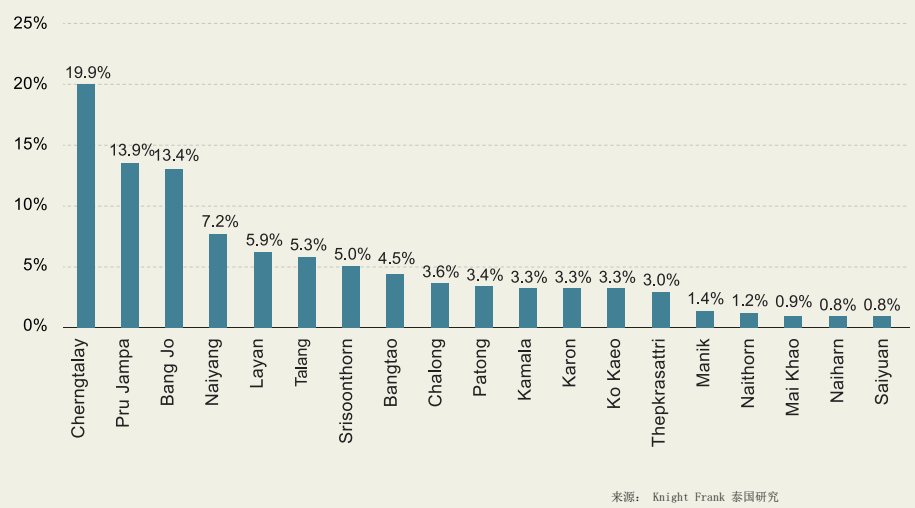
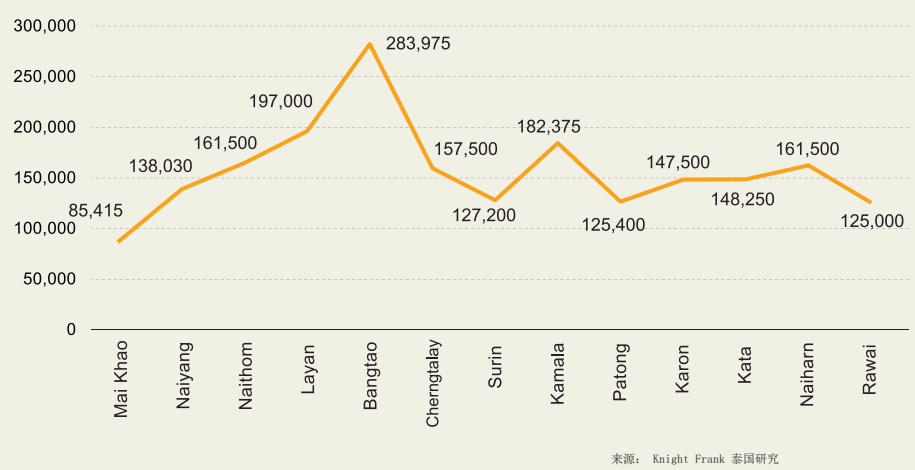


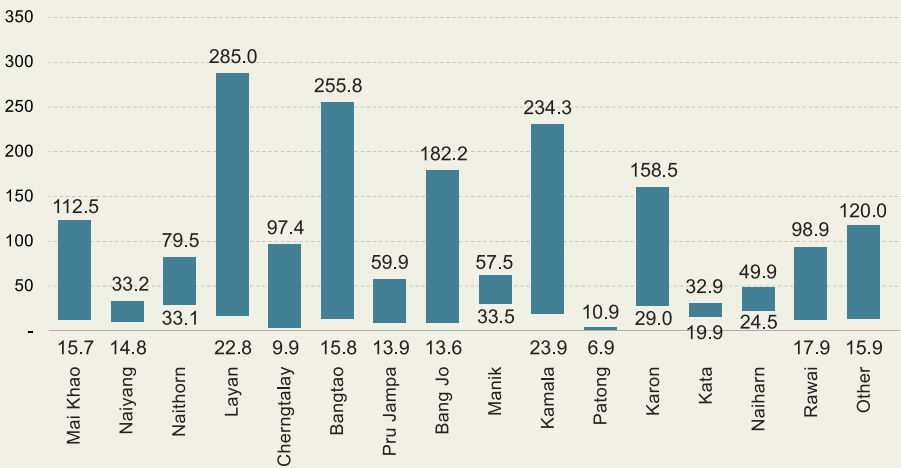
图9: 2025年销售平均要价



高端度假住宅和长期投资机会。这些地区也持续发展品牌住宅和豪华泳池别墅项目，进一步增强了它们在高端住宅市场中的吸引力。

与此同时，象岛、卡伦和邦乔等地区维持着约1500万至1800万泰铢/套的平均别墅售价。这些地点继续受益于投资需求、短期租赁机会，以及长期居民和数字游民日益增长的兴趣——他们越来越多地将普吉岛选为生活和远程工作的目的地。

图10：别墅价格范围



来源：Knight Frank 泰国研究

2026年关键影响

高端及品牌住宅板块预计将继续表现强劲。 位于 Bang Tao、Layan、Kamala 和 Cherng Talay 等核心区域的项目预计仍将对买家具有高度吸引力，特别是那些获得国际知名酒店品牌支持、配备专业租赁管理计划以及拥有成熟生活方式生态系统的开发项目。

市场内的竞争，尤其是在期房项目之间，预计将加剧。 过去三到四年间启动的大量项目可能会在定价、促销活动和销售激励方面加剧竞争。位于次级区域或缺乏明显差异化的项目可能面临吸收速度放缓和销售周期延长的问题。买家越来越青睐那些拥有强大品牌、经证实开发质量和现实租金收入潜力的项目。

普吉岛西海岸的土地价格预计将继续

不断上涨。 由于邦塔奥、拉古纳、拉延和卡马拉等地区土地供应有限，这将继续是支撑公寓和别墅长期价格上涨的关键因素，特别是海景项目和海景别墅开发项目。

基础设施的改善和拟建的新机场预计将支持新兴地区的生长。 持续的基础设施建设，加上普吉府新机场的计划，可能会鼓励未来向普吉岛北部及包括迈高、奈阳、泰穆安和纳泰在内的周边新兴目的地扩张。

国际需求将继续是普吉岛房地产市场的首要驱动力。 该市场持续高度依赖国际买家和投资者，特别是来自俄罗斯、中国、欧洲、印度和中东的买家和投资者，他们仍在积极寻求住宅物业、投资资产和长期租赁机会。

租金回报率及租赁市场依然具有吸引力，尽管表现受旅游季节性影响。 与泰国许多其他房地产市场相比，公寓和泳池别墅持续产生相对较强的租金回报。然而，租金表现预计仍将取决于旅游周期，特别是旺季与淡季的区别。严重依赖短期租赁需求的项目，其全年入住率和租金收入可能会经历更大的波动。

近期研究



2025年下半年泰国物流地产市场

我们欢迎提问，如果您对我们的研究有任何疑问，或者需要一些房产建议，我们非常乐意收到您的来信。



范诺姆·坎萨纳蒂厄蒙 Thao
Chairman
+66 (0) 2 643 8223 Ext 124
phanom.kanjanathiemthao@th.knightfrank.com



纳塔·卡哈帕纳
Managing Director
+66 (0) 2643 8223 Ext 300
nattha.kahapana@th.knightfrank.com



古华查伊
Senior Director,
Head of Research and Advisory
+66 (0) 2643 8223 Ext 188
sunchai.kooakachai@th.knightfrank.com



西达拉特·西提坤
Manager
+66 (0) 2643 8223 Ext 175
thidarat.sitthikhun@th.knightfrank.com



Nutthapat Jaroenmethakul
Property Analyst
+66 (0) 2643 8223 Ext 182
nutthapat.jaroenmethakul@th.knightfrank.com