

រាជធានីភ្នំពេញ ត្រីមាសទី ១ ឆ្នាំ ២០១៩

ការបើកលក់ខុនដូប្រភេទសមរម្យ មានការកើនឡើង

តម្លៃលក់មធ្យមរបស់ ខុនដូកម្រិតខ្ពស់ \$3,272/ ម<sup>2</sup>

តម្លៃជួលខុនដូ ទីតាំងល្អ \$14.2/ ម<sup>2</sup>

តម្លៃជួលការិយាល័យ ទីតាំងល្អ \$25.6/ ម<sup>2</sup>

តម្លៃជួលផ្សារលក់រាយ ទីតាំងល្អ \$36.8/ ម<sup>2</sup>

\*សញ្ញាប្រែប្រួលបង្ហាញពីការផ្លាស់ប្តូរធៀបនឹងត្រីមាសមុន

ខ្លឹមសារសង្ខេប

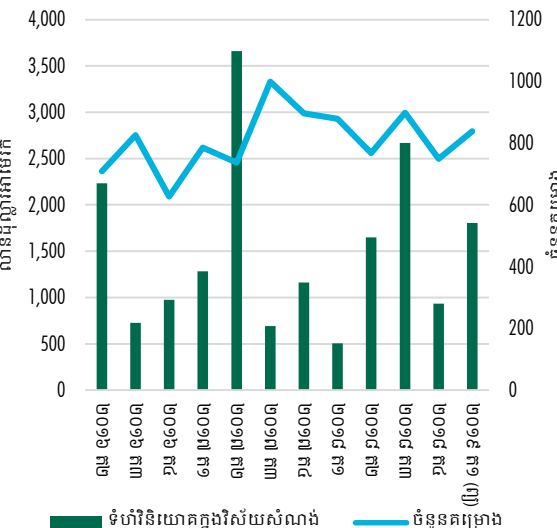
ខុនដូចំនួន ៣ គម្រោង ដែលត្រូវបានបញ្ចប់ការសាងសង់ក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០១៩ មានចំនួនសរុបរហូតដល់ ១,០៩១ យូនីត បានធ្វើអោយមាន ការកើនឡើងចំនួន ៧.៦៩% ក្នុងការផ្គត់ផ្គង់សរុបក្នុងវិស័យខុនដូ។ ជាមួយគ្នានេះ ក៏មានខុនដូចំនួន ១,១៦៩ យូនីត បន្ថែមត្រូវបានបើកលក់ ក្នុងគម្រោងចំនួន ៥ ផ្សេងទៀត ដែលក្នុងនោះមាន ៧៦.២% ត្រូវបាន ផ្សព្វផ្សាយជាប្រភេទខុនដូប្រភេទសមរម្យ។ តម្លៃលក់ និងតម្លៃជួលក្នុងត្រី មាសនេះ បន្តមានស្ថេរភាព។

ការបញ្ចប់ការសាងសង់នៃគម្រោង Elysee Tower បានបង្កើនស្តុកការិយាល័យ ម្ចាស់តែមួយ (centrally-owned office) ចំនួន ២.៧%។ ចំណែកឯ ស្តុកនៃការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នា (strata-title office) ក៏បានកើនឡើង ផងដែរ ដោយសារតែការបញ្ចប់នៃគម្រោង Diamond Twin Tower។ តម្លៃជួលការិយាល័យកម្រិត B នៅក្នុងតំបន់ពាណិជ្ជកម្មកណ្តាលមានការ កើនឡើងបន្តិចក្នុងត្រីមាសនេះ គឺកើនដល់ ២៤.៥ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ ខែ។

ដោយឡែក ក្នុងវិស័យទីផ្សារលក់រាយ ពុំមានការផ្គត់ផ្គង់ថ្មីចូលមកកាន់ទី ផ្សារក្នុងត្រីមាសនេះទេ។ វិធីអត្រាផ្ទៃក្រឡាជួលដែលនៅទំនេរ គឺនៅមាន កម្រិតទាបជាង ១០% ប៉ុណ្ណោះ បើទោះបីជាមានការកើនឡើងបន្តិចក្តី។

សំគាល់៖ (ត) : ត្រីមាស (ព្យ) ព្យាករណ៍

រូបទី១: ទំហំវិនិយោគ និងចំនួនគម្រោងវិនិយោគក្នុងវិស័យ សំណង់ដែលត្រូវបានអនុម័ត (ត ២០១៦ - ត ២០១៩)



ប្រភព: ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

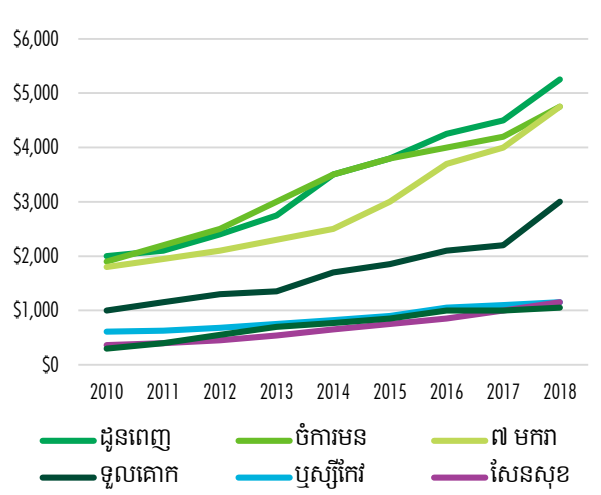
ទិន្នន័យទូទៅ

យោងតាមទិន្នន័យនៃ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ វិស័យសំណង់នៅប្រទេសកម្ពុជា មានការកើនឡើងគួរ អោយកត់សម្គាល់ ទាំងក្នុងទំហំនៃការវិនិយោគ និងចំនួនគម្រោង វិនិយោគដែលត្រូវបានអនុម័តក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០១៩នេះ។

នៅក្នុងខែមករា និងខែកុម្ភៈ ទំហំវិនិយោគដែលត្រូវបានអនុម័ត ក្នុងវិស័យសំណង់មានប្រមាណ ១.៣៦ ពាន់លានដុល្លារអាមេរិក ។ ដោយឡែក ក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ ២០១៩ ការវិនិយោគសរុបក្នុងវិស័យនេះត្រូវបានប៉ាន់ស្មានថា បានឈានដល់ ១.៤ ពាន់លាន ដុល្លារអាមេរិក ដែលស្មើនឹងការកើនឡើងចំនួន ៩៣% ធៀបនឹងត្រី- មាសមុន។

ចំណែកឯ តម្លៃដីនៅក្នុងខណ្ឌនានា នៃរាជធានីភ្នំពេញក្នុងឆ្នាំ ២០១៨ ក៏មានការកើនឡើងផងដែរ។ ក្នុងនោះតម្លៃដីមធ្យមក្នុង ខណ្ឌទួលគោក មានការកើនឡើងខ្លាំងជាងខណ្ឌដទៃទៀត គឺពី ប្រមាណ ២,២០០ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េក្នុងឆ្នាំ២០១៧ មក ប្រហែល ៣,០០០ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េក្នុងឆ្នាំ២០១៨។ តម្លៃដីក្នុងត្រីមាសទី១នេះ ក៏បានបន្តកើនឡើងផងដែរ។

រូបទី២: តម្លៃដីតាមខណ្ឌនានានៃរាជធានីភ្នំពេញ គិតជាដុល្លារអាមេរិក/ ម៉ែត្រការ៉េ (២០១០ - ២០១៩) \*



\*តម្លៃដីមធ្យមសម្រាប់ដីទំហំចន្លោះពី ២,០០០ ម៉ែត្រការ៉េ ទៅ ៣ ហិចតា

ប្រភព: CBRE Research, ត ១ ២០១៩

**ការផ្គត់ផ្គង់**

គម្រោងខុនដូចំនួន ៣ បានបញ្ចប់ការសាងសង់ ក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០១៩ នេះ ដែលក្នុងនោះមានប្រមាណ ១,០៩១ យូនីត ស្មើនឹងការកើនឡើងចំនួន ៧.៦៩% ធៀបនឹងត្រីមាសមុន។ ខុនដូប្រភេទមធ្យម មានចំណែកទីផ្សារប្រមាណ ៨៩.៣% នៃស្តុកដែលបានបញ្ចប់ការសាងសង់ក្នុងត្រីមាសទី១ ក្នុងនោះមានគម្រោង *Urban Loft* ដែលមាន ១៨២ យូនីតនិងគម្រោង *The Skyline* ដែលមាន ៧៩២ យូនីត។ ខុនដូប្រភេទខ្ពស់ដែលបានបញ្ចប់ការសាងសង់ក្នុងត្រីមាសចុងក្រោយនេះ មានចំនួន ១១៧ យូនីត ស្ថិតនៅក្នុងគម្រោង *Embassy Central* មានទីតាំងនៅខណ្ឌចំការមន ដែលបានធ្វើអោយមានការកើនឡើងនូវការផ្គត់ផ្គង់ខុនដូកម្រិតខ្ពស់សរុបប្រមាណ ៣.៨%។

នៅក្នុងវិស័យខុនដូ ក៏មានការចាប់ផ្តើមបើកលក់ខុនដូថ្មីចំនួន ៥ គម្រោងផងដែរក្នុងត្រីមាសនេះ ដែលក្នុងនោះមានចំនួន ៤ គម្រោង គឺជាខុនដូប្រភេទសមរម្យ និងបានបង្កើនការផ្គត់ផ្គង់ខុនដូកម្រិតមធ្យមចំនួន ១,១៦៩ យូនីតបន្ថែមទៀត។ ជាថ្មីម្តងទៀត ទីផ្សារខុនដូកម្រិតសមរម្យ មានចំនួនគម្រោងខុនដូដែលត្រូវបានបញ្ចប់ច្រើនជាងគេក្នុងត្រីមាសទី១ នេះ ។ គម្រោង *Phnom Penh Star* បានដាក់បន្ថែម ៤៤៨ យូនីតទៅក្នុងស្តុកសរុប ស្មើនឹង ២៩% នៃការផ្គត់ផ្គង់ថ្មីក្នុងត្រីមាសទី១ នេះ។

ប្រមាណ ៥១.២% នៃយូនីតដែលត្រូវបានបើកលក់ក្នុងត្រីមាសនេះ មានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងខណ្ឌសែនសុខ ដែលរួមមានអគារទីមួយនៃគម្រោង *Romduol City* គម្រោង *The Seven Residence* និង គម្រោងខុនដូថ្មីមួយដុំ (*Thmor Madom Condominium*) ដែលមានចំនួនខុនដូសរុប ៩៧៤ យូនីត។ ក្រៅពីនេះ ការផ្គត់ផ្គង់ថ្មីផ្សេងទៀត មានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងខណ្ឌ៧មករា និងខណ្ឌចំការមន។

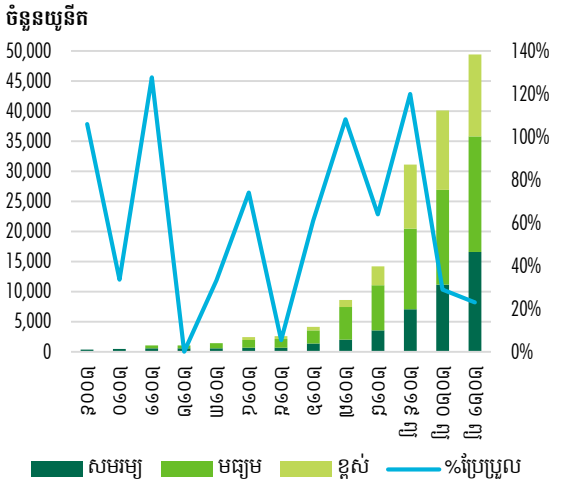
**តម្លៃលក់**

តម្លៃលក់ក្នុងទីផ្សារខុនដូមានការប្រែប្រួលតិចតួចប៉ុណ្ណោះ ក្នុងត្រីមាសដំបូងនៃឆ្នាំ ២០១៩ នេះ។ ក្នុងទីផ្សារខុនដូកម្រិតខ្ពស់ និងប្រភេទសមរម្យ តម្លៃដាក់លក់ជាមធ្យមមានការកើនឡើងតិចតួចប៉ុណ្ណោះ គឺប្រមាណត្រឹមតែ ០.៤% ក្នុងទីផ្សារខុនដូកម្រិតខ្ពស់ និងត្រឹមតែ ០.៥% ប៉ុណ្ណោះក្នុងទីផ្សារប្រភេទសមរម្យ។ ដូចដែលត្រូវបានព្យាករណ៍ តម្លៃដាក់លក់ជាមធ្យមក្នុងទីផ្សារខុនដូកម្រិតមធ្យមមានការថយចុះបន្តិច គឺពីតម្លៃ ២,៥៦២ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ មកនៅត្រឹម ២,៥៥៩ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ ក្នុងត្រីមាសទី ១ ។

**តម្លៃជួលខុនដូ**

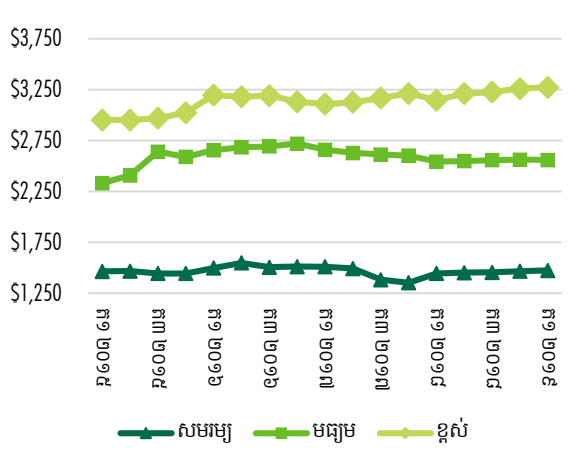
បើទោះបីជាមានការកើនឡើងនូវចំនួនខុនដូដែលបានបញ្ចប់ការសាងសង់ចំនួន ៧.៩% ក្នុងត្រីមាសទី១នេះក្តី តម្លៃជួលខុនដូប្រភេទខ្ពស់និងមធ្យមនៅតែបន្តមានស្ថេរភាព។ អត្រាតម្លៃជួលខុនដូកម្រិតខ្ពស់ បានកើនឡើងប្រមាណ ១% ប៉ុណ្ណោះ ដោយបានបិទបញ្ចប់ត្រីមាសទី១ ក្នុងតម្លៃប្រហែល ១៤.២ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែ។ រីឯតម្លៃជួលខុនដូប្រភេទមធ្យម ពុំមានការប្រែប្រួលឡើយ។

**រូបទី៣: ចំនួនការផ្គត់ផ្គង់ខុនដូនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញតាមប្រភេទ (២០០៩-២០២១ ស្យ)**



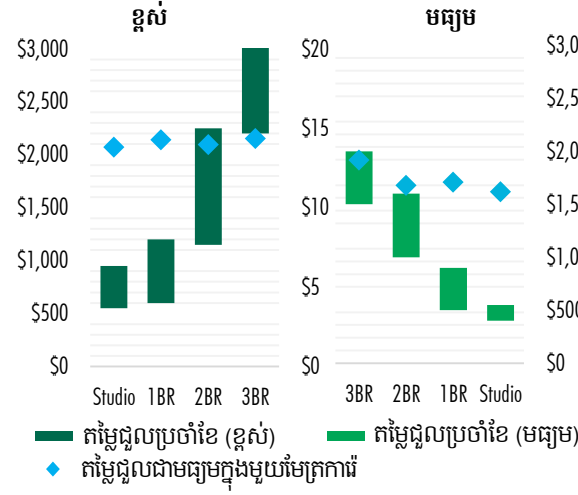
ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

**រូបទី៤: តម្លៃជាមធ្យមក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េនៃខុនដូនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ (ត១ ២០១៥ - ត១ ២០១៩)**



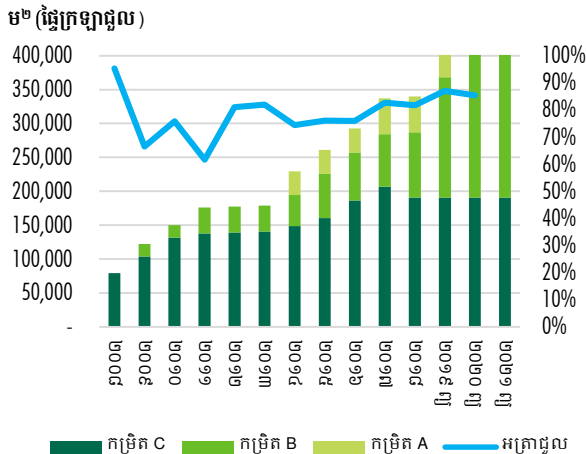
ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

**រូបទី៥: តម្លៃជួលប្រចាំខែ និង តម្លៃជួលជាមធ្យមក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េក្នុងមួយខែនៃខុនដូនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ (តម្រឹមតម្លៃ និង មធ្យម) (គិតជាដុល្លារអាមេរិក)**



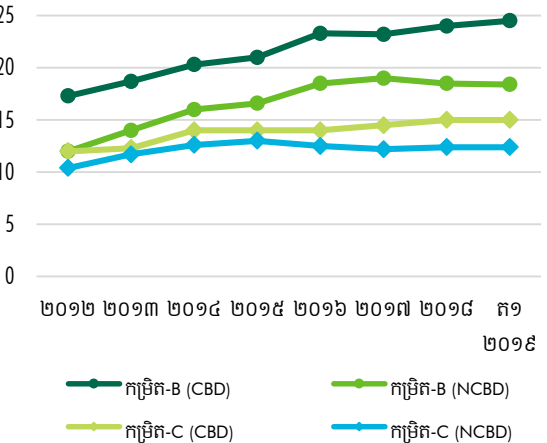
ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

**រូបទី៦: ការផ្គត់ផ្គង់ការិយាល័យសរុបនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ សាមកម្រិត (២០០៤ - ២០២១ ល្ប)**



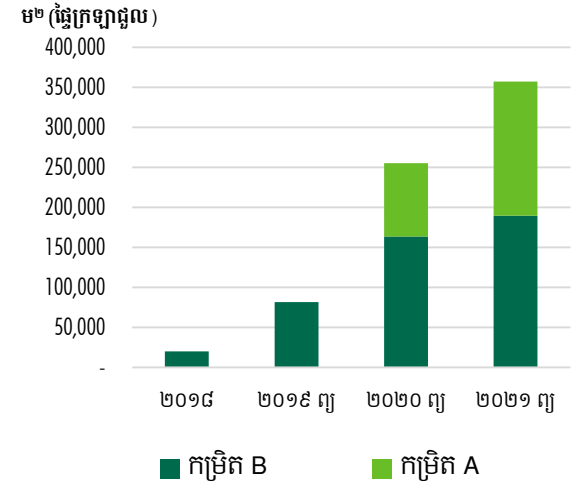
ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

**រូបទី៧: តម្លៃជាក់ស្តែងជាមធ្យមសម្រាប់អគារការិយាល័យនៅក្នុង រាជធានីភ្នំពេញ (ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែ) (២០១២ - ត១ ២០១៩)**



\* តម្លៃសេវាកម្មត្រូវបានដកចេញ  
ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

**រូបទី៨: ចំនួនការិយាល័យប្រភេទទទួលបានសម្រាប់ បច្ចុប្បន្ន និងថ្ងៃអនាគតនៅសាមកម្រិត (២០១៤ - ២០២១ ល្ប)**



ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

**ការផ្គត់ផ្គង់**

នៅក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០១៩ មានការបញ្ចប់ការសាងសង់នូវអគារ ការិយាល័យម្ចាស់តែមួយ ប្រមាណ ៩,១៨០ ម៉ែត្រការ៉េ ដែលស្មើ នឹងការកើនឡើងប្រមាណ ២.៧% ធៀបនឹងត្រីមាសមុន។ ការដាក់ បញ្ចូលអគារ Elysee Tower ទៅក្នុងទីផ្សារបានធ្វើអោយការផ្គត់ផ្គង់ នៃការិយាល័យកម្រិត B កើនឡើងប្រមាណជាង ៩.៥% ក្នុងត្រី មាសទី១។ នៅក្នុងត្រីមាសនេះ ក៏មានការសម្ពោធអគារ Maritime Tower ដែលទើបត្រូវបានបញ្ចុះបញ្ចុះបឋមសិលាបើកការសាងសង់ក្នុងខែ មករាផងដែរ។

អត្រាជួលនៅទូទាំងវិស័យអគារការិយាល័យ មានការកើនឡើង បន្តិចនៅក្នុងត្រីមាសទី១ គឺកើនពី ៨៥.៣៦% មក ៨៥.៩៦% ដែល ស្មើនឹងការកើនឡើង ០.៦% ធៀបនឹងត្រីមាសមុន។

**តម្លៃជួល**

ចំណែកឯអត្រាតម្លៃនៃការជួលក្នុងវិស័យការិយាល័យវិញ មិនមាន ការប្រែប្រួលគួរអោយកត់សម្គាល់ទេ នៅក្នុងត្រីមាសទី១នេះ។ តម្លៃជួលការិយាល័យកម្រិត B នៅក្នុងតំបន់ពាណិជ្ជកម្មកណ្តាល មានការកើនឡើងប្រហែល ០.៥ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែ ដោយសារតែមានការកើនឡើងនូវតម្លៃជួលក្នុងស្តុកដែលមានស្រាប់ ។ ចំណែកឯតម្លៃជួលការិយាល័យកម្រិត B នៅក្រៅតំបន់ពាណិជ្ជ កម្មកណ្តាល មានការធ្លាក់ចុះបន្តិច ដោយសារមានការដាក់បញ្ចូល អគារ Elysee Tower ទៅក្នុងការផ្គត់ផ្គង់នៃអគារម្ចាស់តែមួយ។ ដោយឡែក ទីផ្សារការិយាល័យកម្រិត A និង C មានការប្រែប្រួល តិចតួចបំផុតក្នុងត្រីមាសនេះ។

**ការផ្គត់ផ្គង់នៃការិយាល័យទទួលបានសម្រាប់**

ការផ្គត់ផ្គង់ការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នា ក៏មានការកើនឡើងផងដែរ ក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០១៩ ដោយសារតែមានការបញ្ចប់ការសាង សង់អគារ Diamond Twin Tower ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុង ខណ្ឌចំការមន ដែលបានបន្ថែមប្រមាណ ១៩,៨១២ ម៉ែត្រការ៉េ ទៅ ក្នុងការផ្គត់ផ្គង់សរុប។ បើទោះបីជាអគារ Diamond Twin Tower បានធ្វើអោយការផ្គត់ផ្គង់ការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នាកើនឡើងរហូត ដល់ ៤៥.៣% ធៀបនឹងត្រីមាសមុនក្តី ការពន្យារពេលបញ្ចប់នៃ អគារ Star City បានកាត់បន្ថយស្តុកដែលត្រូវបានរំពឹងទុករហូត ដល់ ២០,២៣២ ម៉ែត្រការ៉េ។ ការពន្យារពេលនៃអគារការិយាល័យ ម្ចាស់ផ្សេងគ្នាដែលបានគ្រោងទុកនេះ ជាថ្មីម្តងទៀត បានបន្តនិន្នា ការនៃការពន្យារពេលដែលបានកើតមានក្នុងឆ្នាំ២០១៨ ដែលភាគ ច្រើនគឺបណ្តាលមកពីការយឺតយ៉ាវនៃដំណើរការសាងសង់។

នាត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០១៩ នេះ ក៏មានការសម្ពោធនូវអគារ Chief Tower ដែលជាអគារការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នាកម្រិត B ដែលមាន ផ្ទៃក្រឡា ១២,២៥០ ម៉ែត្រការ៉េ និងត្រូវបានបញ្ចុះបញ្ចុះបឋមសិលាបើក ការសាងសង់ក្នុងខែមិនា ឆ្នាំ២០១៩នេះ។

ការផ្គត់ផ្គង់

នៅក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ ២០១៩ ពុំមានផ្សារទំនើបថ្មីត្រូវបានបញ្ចប់ការសាងសង់នោះទេ ដោយសារតែគម្រោងផ្សារចំនួន ២ ដែលគ្រោងបញ្ចប់នៅក្នុងត្រីមាសនេះ ត្រូវបានពន្យារពេល។ ការពន្យារពេលនៃស្តុកថ្មីចំនួន ១៩,៩៦៥ ម៉ែត្រការ៉េ ក្នុងត្រីមាសទី១នេះ គ្រោងនឹងបង្កើនការផ្គត់ផ្គង់សរុបរហូតដល់ ៧.១% ក៏ប៉ុន្តែតួលេខនេះត្រូវបានលើកទៅពាក់កណ្តាលឆ្នាំ ២០១៩ វិញ។ នៅក្នុងវិស័យទីផ្សារលក់រាយ ក៏មានការដាក់ជួលទីតាំងលក់រាយក្នុងអាគារពាណិជ្ជកម្មថ្មីមួយ ដែលមានផ្ទៃក្រឡាជួលសរុបប្រមាណ ១,៨៧០ ម៉ែត្រការ៉េក្នុងត្រីមាសនេះ គឺស្ថិតនៅក្នុងអាគារពាណិជ្ជកម្ម Chief Tower ដែលមានទីតាំងនៅក្នុងខណ្ឌចំការមន។

ក្នុងវិស័យផ្សារលក់រាយ ការចូលមកកាន់ទីផ្សារនៃម៉ាកពាណិជ្ជកម្មថ្មីៗ ទាំងម៉ាកក្នុងស្រុក និងអន្តរជាតិ មានកំណើនគួរអោយកត់សម្គាល់ក្នុងឆ្នាំ ២០១៨ ដែលមានរហូតដល់ ៦៥ ម៉ាក គឺមានកំណើន ១២៤% បើធៀបនឹងចំនួន ២៩ ម៉ាកក្នុងឆ្នាំ ២០១៧។

តម្លៃជួល

អត្រាតម្លៃដាក់ជួលមធ្យម នៃផ្សារលក់រាយដែលមានទីតាំងល្អ ឃើញមានការធ្លាក់ចុះសម្រាប់ត្រីមាសនេះ។ តម្លៃដាក់ជួលទីតាំងល្អក្នុងផ្សារទំនើប មានការធ្លាក់ចុះបន្តិចប្រមាណ ៣.៩% គឺមកនៅត្រឹមតែ ២៩.៤ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែ។ ចំណែកដាក់ជួលសម្រាប់ផ្សារបែបសហគមន៍ (Community Mall) វិញ មានការថយប្រមាណ ១.៧ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែ ចុះមកនៅត្រឹមតែ ២៥.១ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែប៉ុណ្ណោះ។

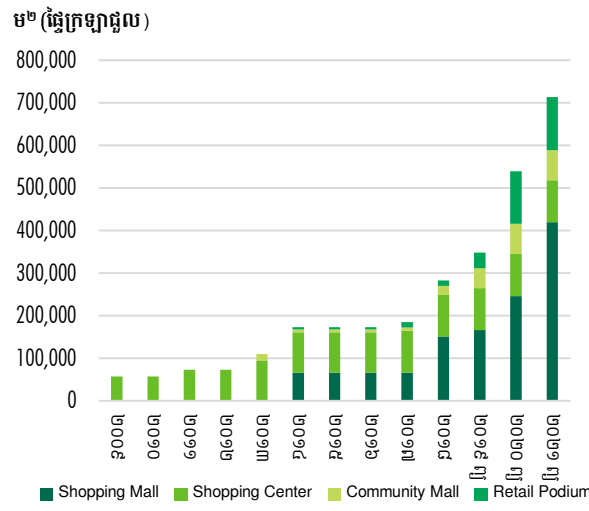
សម្រាប់ការថយចុះនៃតម្លៃដាក់ជួលមធ្យមរបស់ទីតាំងដាច់ដោយឡែក (Prime High Street) ដែលថយចុះមកនៅត្រឹម ២៨.២ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែ ត្រូវបានប៉ាន់ស្មានថាបណ្តាលមកពីទំនោរនៃការផ្លាស់ប្តូររបស់ម្ចាស់ហាងលក់រាយទៅកាន់ប្រភេទទីផ្សារដែលមានលក្ខណៈទំនើបជាង ដូចជាផ្សារលក់រាយក្នុងអាគារពាណិជ្ជកម្មទំនើប និងផ្សារទំនើប រួមជាមួយការកើនឡើងនូវការប្រកួតប្រជែងនៃស្តុកដែលគ្រោងនឹងមកដល់នៅថ្ងៃអនាគតផងដែរ។

អត្រានៃផ្ទៃក្រឡាជួលមិនប្រើប្រាស់

អត្រានៃផ្ទៃក្រឡាជួលមិនប្រើប្រាស់ក្នុងវិស័យទីផ្សារលក់រាយ បន្តមានស្ថេរភាពក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០១៩នេះ ដោយក្នុងនោះមានការកើនឡើងចំនួនតិចជាង ១% ប៉ុណ្ណោះ។ អត្រាផ្ទៃក្រឡាជួលមិនប្រើប្រាស់ បានបន្តស្ថិតក្នុងកម្រិតទាបបំផុតក្នុងរយៈពេល១០ឆ្នាំចុងក្រោយ ចាប់តាំងពីការបញ្ចប់ការសាងសង់ផ្សារ Aeon Mall Sen Sok City នៅក្នុងត្រីមាសទី២ ឆ្នាំ ២០១៨មក។ ស្របគ្នានេះដែរ គឺមានការបញ្ចប់គម្រោងផ្សារទំនើបថ្មីតិចតួចប៉ុណ្ណោះ ដើម្បីធ្វើការឆ្លើយតបនឹងតម្រូវការទីផ្សារ ដោយសារតែមានការពន្យារពេលបញ្ចប់គម្រោង។

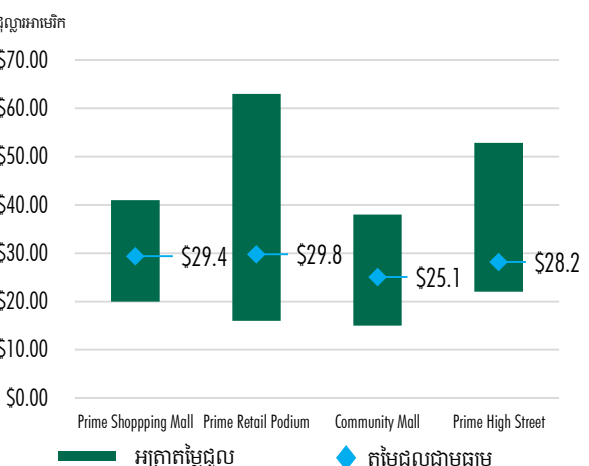
អត្រានៃផ្ទៃក្រឡាជួលដែលទំនេរ ត្រូវបានព្យាករណ៍ថានឹងមានការកើនឡើងនៅក្នុងឆ្នាំ ២០១៩នេះ ដោយសារតែការផ្គត់ផ្គង់នូវផ្សារលក់រាយចំនួនប្រមាណ ៦៥,៥៧៣ ម៉ែត្រការ៉េដែលរំពឹងថានឹងចូលមកកាន់ទីផ្សារត្រឹមដំណាច់ឆ្នាំ២០១៩នេះ។

រូបទី៩៖ ការផ្គត់ផ្គង់ផ្សារលក់រាយទាំងអស់នៅក្នុងត្រីមាសទី១ (២០០៩ - ២០២១ ល្ង)



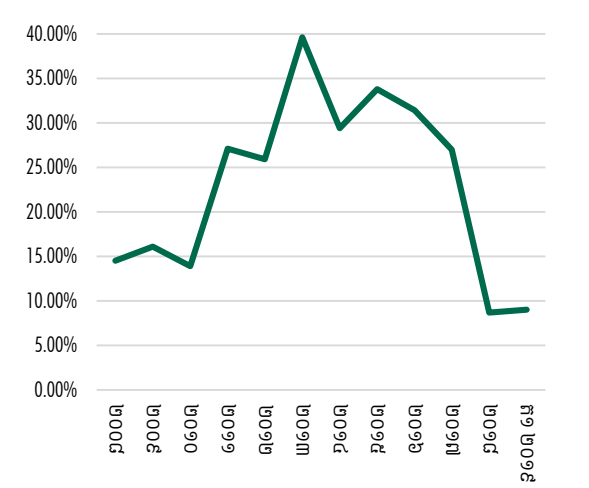
ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

រូបទី១០៖ តម្លៃជួលផ្ទៃដាក់ជួលនៃផ្សារលក់រាយយោងទៅតាមប្រភេទ (ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែ)



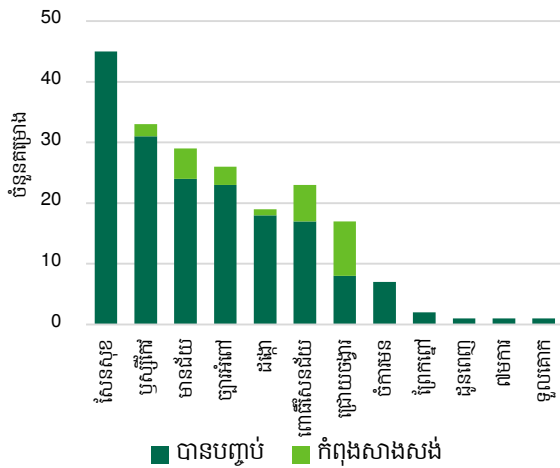
ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

រូបទី១១៖ កម្រិតគម្រើប្រាស់របស់ទីផ្សារលក់រាយទាំងអស់នៅក្នុងត្រីមាសទី១ (២០០៩ - ២០១៩)



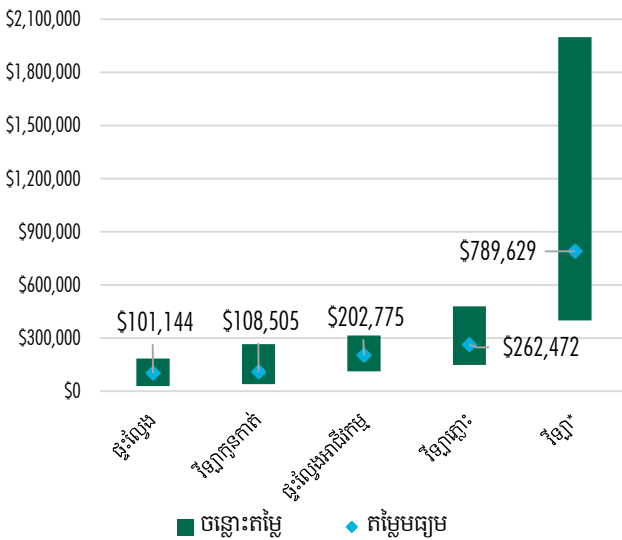
ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

**រូបទី១២: ការផ្គត់ផ្គង់នៃបុរីដែលបានបញ្ជប់ និងបុរីកំពុងសាងសង់ខណ្ឌនីមួយៗ**



ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

**រូបទី១៣: តម្លៃលក់ក្នុងបុរី តាមប្រភេទផ្ទះ (គិតជាដុល្លារអាមេរិក)**



\*វីឡារួមបញ្ចូលទាំង វីឡាទោល វីឡាព្រៃព័ទ្ធ និងវីឡាប្លង់  
ប្រភព: CBRE Research, ត១ ២០១៩

**និស្សាករក្នុងទីផ្សារបុរី**

អ្នកអភិវឌ្ឍន៍នៃគម្រោងបុរីធំៗមួយចំនួន មានផ្តល់ជម្រើសក្នុងបង់រំលោះ ដោយផ្តល់សម្រាប់អ្នកទិញ ដោយមានអត្រាការប្រាក់ចន្លោះពី ១២% ទៅ ១៤.៤% ក្នុងមួយឆ្នាំ។

អ្នកអភិវឌ្ឍន៍អន្តរជាតិដូចជា ក្រុមហ៊ុន Oxley បានបោះជំហានចូលទៅកាន់ការវិនិយោគក្នុងទីផ្សារលំនៅដ្ឋានប្រណិត ដោយផ្តោតទៅលើគ្រួសារដែលមានចំណូលកម្រិតមធ្យម និងកម្រិតខ្ពស់។

អ្នកអភិវឌ្ឍន៍បុរីមួយចំនួន បានបង្ហាញចំណាប់អារម្មណ៍ខ្ពស់ទៅលើទីផ្សារលំនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យ ដើម្បីចាប់យកឱកាស ក្នុងខណៈដែលមានតម្លៃការទីផ្សារខ្ពស់ក្នុងប្រទេសនៅដ្ឋានតម្លៃសមរម្យនេះ ក្នុងចំណោមគ្រួសារដែលមានចំណូលជាមធ្យមប្រមាណ ៥០០ ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយខែ។

**ការផ្គត់ផ្គង់**

បុរី គឺជាគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅដ្ឋានបែបសហគមន៍ ដែលភាគច្រើនត្រូវបានអភិវឌ្ឍដោយអ្នកអភិវឌ្ឍន៍ក្នុងប្រទេស នៅក្នុងរយៈពេលមួយទសវត្សរ៍ក្នុងក្រោយនេះ។

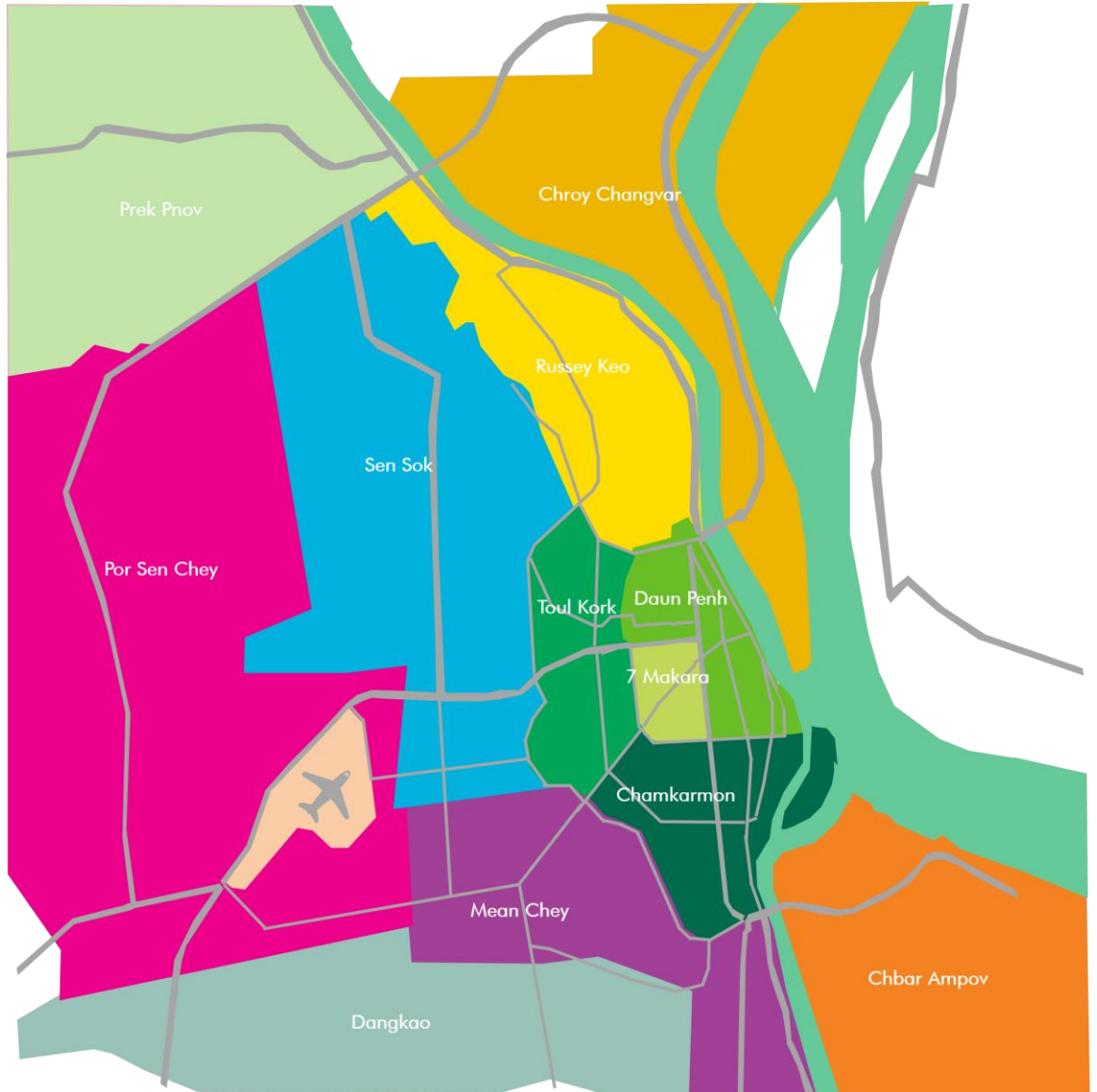
ភាគច្រើននៃគម្រោងបុរី ដែលមាននៅក្នុងទីផ្សារនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ មានទីតាំងនៅតាមបណ្តាខណ្ឌដែលស្ថិតនៅជាយករាជធានីភ្នំពេញ ដែលជាទូទៅមានដីទំនេរទំហំធំច្រើនជាង និងតម្លៃដីដែលមានកំរិតទាបជាងទីតាំងកណ្តាលក្រុង។ ខណ្ឌដែលមានចំនួនគម្រោងបុរីច្រើនជាងគេនោះ គឺខណ្ឌសែនសុខដែលមានបុរីសរុបចំនួន ៤៥ គម្រោង។ បន្ទាប់មកគឺខណ្ឌបួស្សីកែវដែលមានចំនួន ៣១ គម្រោង ខណ្ឌមានជ័យដែលមានបុរីសរុបចំនួន ២៤ គម្រោង និង ខណ្ឌច្បារអំពៅមានបុរីចំនួន ២៣ គម្រោង។

ចំណែកគម្រោងបុរីថ្មីៗ ដែលត្រូវបានព្យាករណ៍ថានឹងចូលមកកាន់ទីផ្សារនាពេលប្រហែលខាងមុខនេះ ភាគច្រើនស្ថិតនៅក្នុងខណ្ឌប្រាយាង ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ និងខណ្ឌមានជ័យ។ ខណ្ឌប្រាយាង កំពុងទទួលបានការចាប់អារម្មណ៍ពីសំណាក់អ្នកអភិវឌ្ឍន៍ជាច្រើន ដែលធ្វើការអភិវឌ្ឍន៍បុរីប្រភេទមធ្យម និងកម្រិតខ្ពស់។ គម្រោងបុរីសំខាន់ៗដែលមានទីតាំងនៅក្នុងខណ្ឌនេះ រួមមានដូចជា បុរីបឹងហ្វូតឌីស្កូ ជូម៉ាហ៍ និងដីស្តារ៉ូប៊ីហ៍ បុរីឌីមេកអ្វីយ៉ាល់ និងបុរីអ៊ីតីដេវីឡា ដីប៊ូតានិកស៊ីដេវី ជួយទៅវិញ ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ និងខណ្ឌមានជ័យ ជាខណ្ឌដែលមានតម្លៃការខ្ពស់ ក្នុងចំណោមអ្នកអភិវឌ្ឍន៍គម្រោងបុរីតម្លៃសមរម្យ។

**តម្លៃជួល**

គម្លាតរវាងតម្លៃលក់នៃលំនៅដ្ឋានបុរី នៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ មានភាពខុសគ្នាយ៉ាងខ្លាំងអាស្រ័យទៅតាមទំហំ និងទីតាំងនៃផ្ទះ។ តម្លៃនៅតាមតំបន់ជ្រុងក្រុង តែងមានគម្លាតតិចជាងដោយសារតែអំណាចទិញ (Purchasing Power) របស់ទីផ្សារគោលដៅមានកម្រិតទាបជាងនៅតំបន់កណ្តាលទីក្រុង។

ផ្ទះល្វែង និងវីឡាកូនកាត់ ដែលជាប្រភេទផ្ទះមានការគាំទ្រច្រើននៅក្នុងទីផ្សារបុរី មានតម្លៃមធ្យមប្រហាក់ប្រហែលគ្នាគឺប្រមាណ ១០១,១៤៤ ដុល្លារអាមេរិកសម្រាប់ផ្ទះល្វែង និងប្រហែល ១០៨,៥០៥ ដុល្លារអាមេរិកសម្រាប់ផ្ទះវីឡាកូនកាត់។ ចំណែកផ្ទះល្វែងអាជីវកម្ម មានតម្លៃមធ្យមខ្ពស់ជាងក្នុងកម្រិតប្រមាណ ២០២,៧៧៥ ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយល្វែង។ ចំណែកក្នុងទីផ្សារកម្រិតខ្ពស់វិញ ផ្ទះវីឡាភ្លោះ មានតម្លៃដាក់លក់ជាមធ្យមប្រមាណ ២៦២,៤៧២ ដុល្លារអាមេរិក រីឯផ្ទះវីឡាព្រៃ មានតម្លៃមធ្យមប្រហែល ៧៨៩,៦២៩ ដុល្លារអាមេរិក។



*សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែម សូមទំនាក់ទំនង៖*

**James Hodge**  
Associate Director  
+855 89 333 722  
james.hodge@cbre.com

**James Hewson**  
Manager  
+855 85 333 228  
james.hewson@cbre.com

*CBRE Cambodia  
10<sup>th</sup> Floor, Keystone Building,  
#146 Norodom Blvd  
Sangkat Tonle Bassac,  
Khan Chamkarmon  
Phnom Penh, Cambodia*

**Kinkesa Kim**  
Senior Analyst  
+855 95 777 582  
kinkesa.kim@cbre.com

**Sonic Sovuth**  
Analyst  
+855 95 777 982  
sonic.sovuth@cbre.com

**Kimsea Chea**  
Analyst  
+855 89 333 662  
kimsea.chea@cbre.com

*T+855 23 964 099  
F+855 23 964 088  
cambodia@cbre.com  
www.cbre.com.kh*

*To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway)*