

# រាជធានីភ្នំពេញ ត្រីមាសទី ៤ ឆ្នាំ ២០១៨

## អត្រាតម្លៃខុនដូនៅទ្រីង ខណៈការផ្គត់ផ្គង់មានការកើនឡើង

តម្លៃជួលកម្រិតខ្ពស់  
ខុនដូកម្រិតខ្ពស់  
▲ \$3,260/SQM

តម្លៃជួលខុនដូ  
ទីតាំងល្អ  
▼ \$14.2/SQM

តម្លៃជួលការិយាល័យ  
ទីតាំងល្អ  
▲ \$25.6/SQM

តម្លៃជួលផ្សារកំរាយ  
ទីតាំងល្អ  
▼ \$37.1/SQM

\*សញ្ញាបញ្ចប់បង្ហាញពីការផ្លាស់ប្តូរធៀបនឹងត្រីមាសមុន

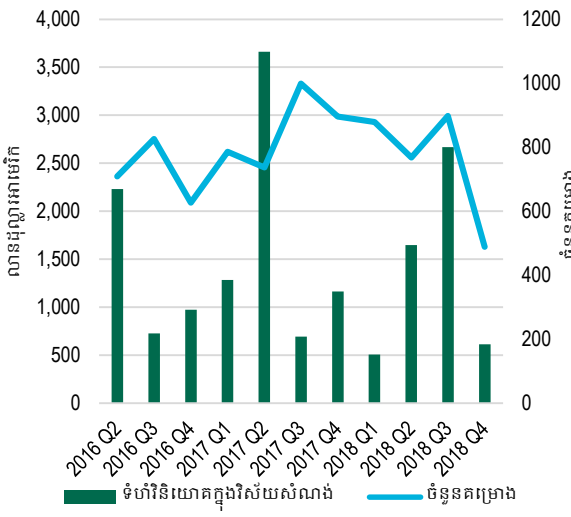
### ខ្លឹមសារសង្ខេប

ខុនដូចំនួន ៨ គម្រោង ដែលមានចំនួនសរុបរហូតដល់ ២,២៣៤ យូនីត ត្រូវបានបញ្ចប់ការសាងសង់ក្នុងត្រីមាសនេះ និងបានធ្វើអោយការផ្គត់ផ្គង់សរុបមានការកើនឡើងរហូតដល់ ១៨.៩%។ ខុនដូ ៦ គម្រោងផ្សេងទៀត ដែលមានចំនួន ២,២០០ យូនីត បានចាប់ផ្តើមការលក់ និងត្រូវបានដាក់បញ្ចូលនៅក្នុងស្តុកថ្មីដែលភាគច្រើនគឺជាប្រភេទខុនដូកម្រិតមធ្យម។ ទោះបីជាមានការកើនឡើងគួរឲ្យកត់សម្គាល់នូវការផ្គត់ផ្គង់ដូចនេះក្តី តម្លៃលក់ និងតម្លៃជួលជាមធ្យមនៅរក្សាបានអត្រាមួយជើងមាំ។

ទាំងវិស័យទីផ្សារលក់រាយ និងអគារការិយាល័យ បានជួបប្រទះការពន្យារពេលនៃការបញ្ចប់ក្នុងគម្រោងមួយចំនួន ដែលភាគច្រើនគឺបណ្តាលមកពីភាពយឺតយ៉ាវនៃដំណើរការសាងសង់។ ស្តុកការិយាល័យម្ចាស់តែមួយ (centrally-owned office) មានការកើនឡើងតិចតួចនៅក្នុងត្រីមាសនេះ ដែលអត្រាប្រើប្រាស់សរុបសម្រាប់គ្រប់ប្រភេទការិយាល័យទាំងអស់ បន្តមានភាពរឹងមាំក្នុងអត្រាប្រមាណ ៨៥.៣៦%។ ក្នុងទីផ្សារអគារការិយាល័យ កំពុងចាប់ផ្តើមមានការកើនឡើង នូវការផ្គត់ផ្គង់ប្រភេទការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នា (strata-title office) កម្រិត B ដែលភាគច្រើនមានទីតាំងនៅក្រៅតំបន់សេដ្ឋកិច្ច កណ្តាល។

សំគាល់៖ (ត) : ត្រីមាស (ព្យ) ព្យាករណ៍

### រូបទី១៖ ទំហំវិនិយោគ និងចំនួនគម្រោងវិនិយោគក្នុងវិស័យសំណង់ដល់សង្គ្រោះបានអនុម័ត (ត ២០១៦ – ត ២០១៨)



ប្រភព: ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

### ទិដ្ឋភាពទូទៅ

យោងតាមទិន្នន័យនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ក្នុងត្រីមាសចុងក្រោយនៃឆ្នាំ ២០១៨ នេះ មានការធ្លាក់ចុះគួរអោយកត់សម្គាល់នូវទំហំវិនិយោគ និងចំនួនគម្រោងដែលត្រូវបានអនុម័ត ក្នុងវិស័យសំណង់នៅទូទាំងប្រទេសកម្ពុជា ។

ទំហំវិនិយោគដែលត្រូវបានអនុម័តសរុប សម្រាប់ការវិនិយោគក្នុងវិស័យសំណង់ ក្នុងអំឡុងខែមករាដល់ខែវិច្ឆិកា ត្រូវបានប៉ាន់ស្មានថាមានទំហំប្រមាណជាង ៥.២ ពាន់លានដុល្លារអាមេរិក ខណៈដែលតួលេខសរុបក្នុងខែតុលា និងខែវិច្ឆិកាមុនបញ្ចូលគ្នាមានទំហំត្រឹមតែ ៤០៨ លានដុល្លារអាមេរិកប៉ុណ្ណោះ។ នៅក្នុងត្រីមាសទី៤ ឆ្នាំ ២០១៨ នេះ ទំហំទឹកប្រាក់ប្រមាណ ៦១០ លានដុល្លារអាមេរិក ត្រូវបានប៉ាន់ស្មាន ថាត្រូវបានវិនិយោគទៅក្នុងវិស័យសំណង់ ដែលស្មើនឹងការធ្លាក់ចុះចំនួន ៧៥% ធៀបនឹងត្រីមាសមុន។

លើសពីនេះទៅទៀត ចំនួនគម្រោងសាងសង់នៅក្នុងត្រីមាសចុងក្រោយនេះ ក៏ឃើញមានការធ្លាក់ចុះគួរឲ្យកត់សម្គាល់ផងដែរ ដោយធ្លាក់ចុះពី ៨៩៨ គម្រោងក្នុងត្រីមាសទី៣ ឆ្នាំ២០១៨ មកត្រឹមតែ ៤៩០ គម្រោងប៉ុណ្ណោះ នៅក្នុងត្រីមាសនេះ។ នេះដោយយោងតាមទិន្នន័យចុងក្រោយបំផុត រៀបរៀងដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

ទោះបីជាការបញ្ចប់ឆ្នាំ ២០១៨ នេះ ប្រព្រឹត្តទៅដោយមានសភាពមិនល្អសូវដូចនេះក្តី ការព្រួយបារម្ភអំពីផលប៉ះពាល់នៃការបោះឆ្នោតជ្រើសតាំងតំណាងរាស្ត្រ ពុំមានការជះឥទ្ធិពលធ្ងន់ធ្ងរដល់ទំនុកចិត្តរបស់វិនិយោគិនទេ ដូចត្រូវបានស្តែងអោយឃើញតាមរយៈទំហំទឹកប្រាក់រហូតដល់ ៦ ពាន់លានដុល្លារអាមេរិកត្រូវបានបោះទុនវិនិយោគក្នុងវិស័យសំណង់ និងចំនួនគម្រោងសរុបរហូតដល់ ៣,៤០០ គម្រោង ទទួលបានការអនុញ្ញាតសាងសង់នៅក្នុងឆ្នាំនេះ។

នៅក្នុងត្រីមាសទី៤ ឆ្នាំ២០១៨ មានគម្រោងថ្មីៗជាច្រើនត្រូវបានបន្ថែមទៅក្នុងស្តុកអចលនទ្រព្យរាជធានីភ្នំពេញ ជាពិសេសក្នុងវិស័យខុនដូ ដែលក្នុងនោះរួមមានគម្រោងខុនដូចំនួន ៨ បានបញ្ចប់ការសាងសង់នៅក្នុងត្រីមាសនេះ។ យ៉ាងណាមិញ ចំណុចជុំវិញនេះ ក៏ត្រូវរងការប៉ះពាល់ដោយសារមានការពន្យារពេលនៃគម្រោងជាច្រើន ដែលភាគច្រើនជាគម្រោងផ្នែកពាណិជ្ជកម្ម។

**ការផ្គត់ផ្គង់**

ក្នុងត្រីមាសទី៤ នេះ យើងឃើញមានគម្រោងខុនដូចំនួន ៨ ដែលបានបញ្ចប់ការសាងសង់ មានចំនួនយូនីតសរុបប្រហែល ២,២៣៤ យូនីត ដែលធ្វើអោយការផ្គត់ផ្គង់សរុបមានការកើនឡើងរហូតដល់ ១៨.៩% ធៀបនឹងត្រីមាសមុន។ នៅក្នុងនោះ ភាគច្រើនជាខុនដូប្រភេទមធ្យម ដែលមានចំនួនជាង ៤០% នៃចំនួនស្តុកដែលបានបញ្ចប់សរុប ដែលមានអគារ East View អគារ Sky 31 និងអគារ The View។

ក្នុងទីផ្សារខុនដូប្រភេទសមរម្យវិញ ក៏ឃើញមានការកើនឡើងយ៉ាងខ្ពស់នូវចំនួនការផ្គត់ផ្គង់សរុបផងដែរ ដោយខុនដូប្រមាណ ៨៧០ យូនីត ត្រូវបានដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងស្តុកប្រភេទនេះ ដែលក្នុងនោះមានចំនួន ៧៨.១% មានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងខណ្ឌសែនសុខ។ គម្រោងខុនដូប្រភេទសមរម្យត្រូវបានបញ្ចប់នៅក្នុងត្រីមាសទី៤ដែលមានទំហំធំជាងគេ គឺមានឈ្មោះថា Sen Sok Town III ដែលបានដាក់បញ្ចូលយូនីតចំនួន ៤៦៨ ទៅក្នុងស្តុកសរុប ស្មើនឹង ២០% នៃការផ្គត់ផ្គង់ថ្មីក្នុងត្រីមាសនេះ។

នៅក្នុងវិស័យខុនដូ ក៏មានការចាប់ផ្តើមបើកលក់ខុនដូថ្មីចំនួន ៦ គម្រោង ដែលស្មើនឹង ២,២០០ យូនីតបន្ថែមទៀតផងដែរ ក្នុងត្រីមាសនេះ។ ជាងពាក់កណ្តាលនៃចំនួនយូនីតសរុបទាំងនោះ គឺស្ថិតនៅក្នុងគម្រោងរបស់ R&F Properties ដែលមានគម្រោង R&F Glory (Phase 1) មានចំនួន ៤៤០ យូនីត និង R&F City (Phase 2) មានចំនួន ៧៩២ យូនីត។ ជាថ្មីម្តងទៀត ស្តុកខុនដូប្រភេទមធ្យម មានចំណែកទីផ្សារធំជាងគេបង្អស់នៅក្នុងវិស័យខុនដូ ដោយមានយូនីតសរុបចំនួន ១,២៣២ ត្រូវបានដាក់លក់នៅក្នុងត្រីមាសនេះ ដែលយូនីតថ្មីទាំងនេះមានទីតាំងស្ថិតនៅខណ្ឌដូនពេញ ខណ្ឌជ្រោយចង្វារ និងខណ្ឌមានជ័យ។

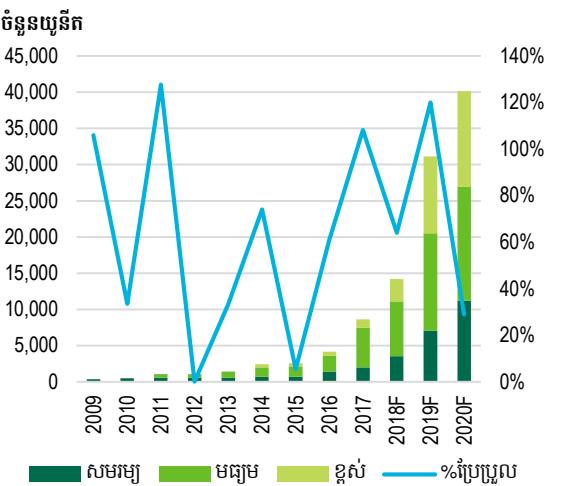
**តម្លៃលក់**

តម្លៃលក់របស់ខុនដូនៅក្នុងត្រីមាសចុងក្រោយនៃឆ្នាំ ២០១៨ ពុំមានការផ្លាស់ប្តូរគួរឲ្យកត់សម្គាល់នោះទេ ដោយមានការកើនឡើងជាមធ្យមក្រោម ១% ប៉ុណ្ណោះ បើធៀបនឹងត្រីមាសមុន។ លើសពីនេះទៅទៀត តម្លៃលក់ជាមធ្យមមានការប្រែប្រួលតិចតួចប៉ុណ្ណោះនៅក្នុងឆ្នាំ ២០១៨ នេះ។ ក្នុងនោះតម្លៃខុនដូកម្រិតខ្ពស់កើនឡើងចំនួន ១.៥% តម្លៃខុនដូប្រភេទមធ្យមមានការថយចុះបន្តិច រីឯតម្លៃលក់ជាមធ្យមសម្រាប់ខុនដូប្រភេទសមរម្យមានការកើនឡើងរហូតដល់ ៨.៤% បើធៀបនឹងឆ្នាំ ២០១៧។

**តម្លៃជួលខុនដូ**

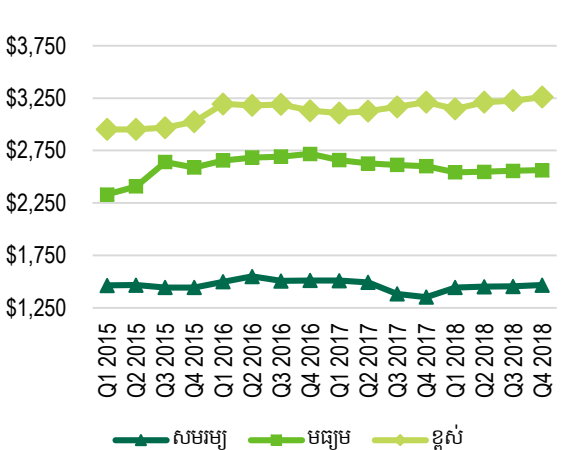
បើទោះបីជាមានការកើនឡើងខ្លាំងនៅក្នុងការផ្គត់ផ្គង់ខុនដូក៏តម្លៃជួលខុនដូ ពុំមានការប្រែប្រួលគួរឲ្យកត់សម្គាល់នោះទេក្នុងត្រីមាសទី ៤ នេះ។ អត្រាតម្លៃជួលខុនដូបន្តមានស្ថេរភាព ដោយតម្លៃជួលខុនដូកម្រិតខ្ពស់ មានតម្លៃប្រហែល ១៤.២ ដុល្លារអាមេរិកម៉ែត្រការ៉េខែ រីឯតម្លៃជួលខុនដូប្រភេទមធ្យម មានតម្លៃប្រហែល ១១.៥ ដុល្លារអាមេរិកម៉ែត្រការ៉េខែ។ តម្លៃជួលសម្រាប់ប្រភេទខុនដូទាំងពីរនេះ មានការថយចុះបន្តិចបន្តួចប៉ុណ្ណោះ គឺប្រហែល១% បើធៀបនឹងត្រីមាសមុន ។

**រូបទី២: ចំនួនការផ្គត់ផ្គង់ខុនដូនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញតាមប្រភេទ (២០០៩-២០២០)**



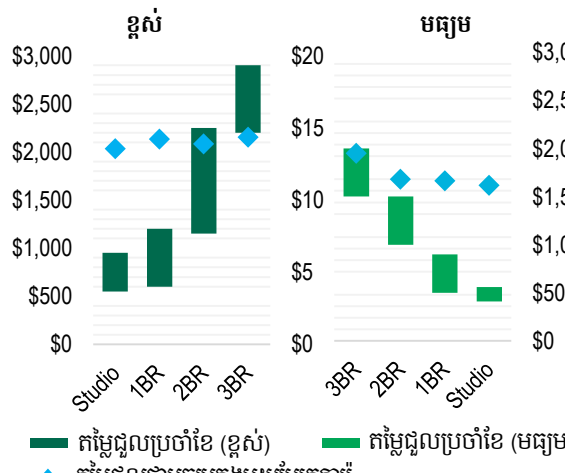
ប្រភព: CBRE Research, ត្រីមាស ២០១៨

**រូបទី៣: តម្លៃជាមធ្យមក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េនៃខុនដូនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ (ត្រីមាសទី ១ ២០១៥ - ត្រីមាសទី ៤ ២០១៨)**



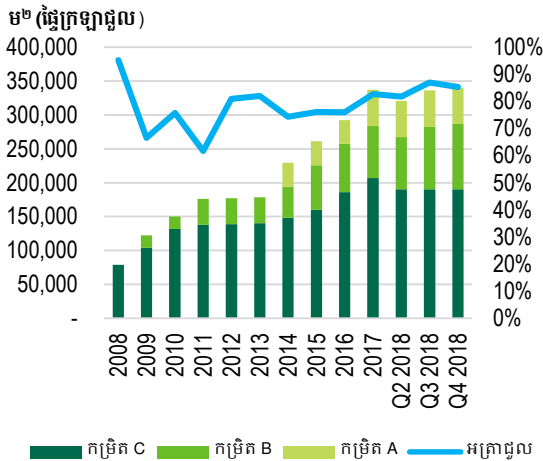
ប្រភព: CBRE Research, ត្រីមាស ២០១៨

**រូបទី៤: តម្លៃជួលប្រចាំខែ និង តម្លៃជួលជាមធ្យមក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េក្នុងមួយខែនៃខុនដូនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ (តម្រឹមតខ្ពស់ និង មធ្យម) (គិតជាដុល្លារអាមេរិក)**



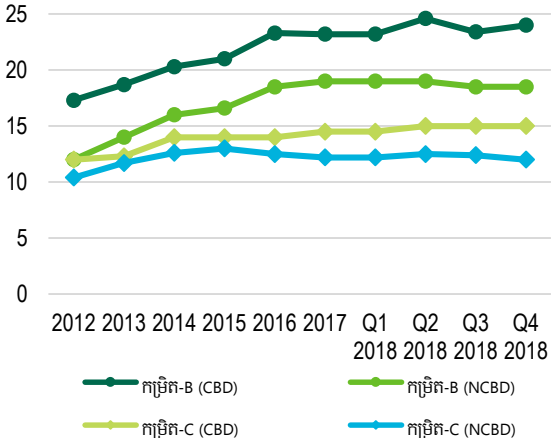
ប្រភព: CBRE Research, ត្រីមាស ២០១៨

**រូបទី៥: ការផ្គត់ផ្គង់ការិយាល័យសរុបនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ តាមកម្រិត (២០០៨ - ត៣ ២០១៨)**



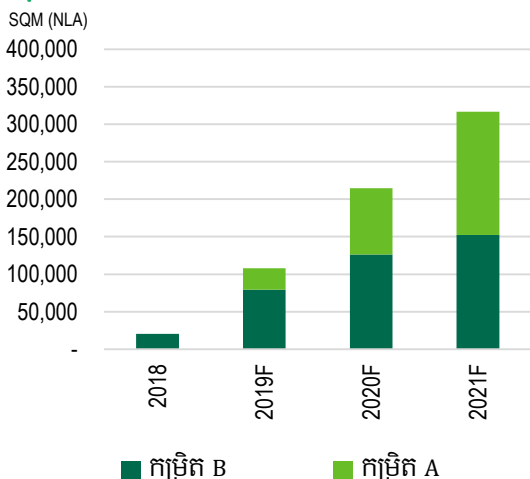
ប្រភព: CBRE Research, ត៣ ២០១៨

**រូបទី៦: តម្លៃជាក់លាក់ជួលជាមធ្យមសម្រាប់អាការិយាល័យនៅក្នុង រាជធានីភ្នំពេញ (ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែ) (២០១២ - ត៣ ២០១៨)**



\*តម្លៃសេវាកម្មត្រូវបានដកចេញ  
ប្រភព: CBRE Research, ត៣ ២០១៨

**រូបទី៧: ចំនួនការិយាល័យសរុបតាមតំបន់ផ្សេងៗនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ និងថ្លៃអគគសេវាតាមកម្រិត (២០១៨ - ២០២១)**



ប្រភព: CBRE Research, ត៣ ២០១៨

**ការផ្គត់ផ្គង់**

នៅក្នុងត្រីមាសទី៤ ឆ្នាំ២០១៨ ក្នុងវិស័យអាការិយាល័យ មានការបញ្ចប់ការសាងសង់អាការិយាល័យប្រភេទម្ចាស់តែមួយ (centrally-owned) ដែលមានផ្ទៃក្រឡាជួលសរុបចំនួន ៣,៦៩២ ម៉ែត្រការ៉េ ស្ទើរនឹងការកើនឡើងចំនួន ១.១% ក្នុងស្តុកការិយាល័យទាំងមូលធៀបទៅនឹងត្រីមាសមុន។ ការបន្ថែមអាការិយាល័យថ្មីដែលមានឈ្មោះថា E.Sun Tower ទៅក្នុងស្តុកការិយាល័យម្ចាស់តែមួយ បានធ្វើឲ្យមានការកើនឡើងនូវស្តុកការិយាល័យប្រភេទ B ចំនួន ៣.៩% បើប្រៀបធៀបនឹងត្រីមាសទី៣ ឆ្នាំ២០១៨។

អត្រាជួលនៅទូទាំងវិស័យអាការិយាល័យ បន្តមានស្ថេរភាពនៅក្នុងត្រីមាសនេះ ដោយធ្វើការបញ្ចប់ឆ្នាំ២០១៨ ជាមួយនឹងអត្រាជួលប្រមាណ ៨៥.៣៦% ។ ទីផ្សារអាការិយាល័យនេះ មានដំណើរការទៅមុខដ៏ល្អប្រសើរ ដោយក្នុងនោះស្តុកការិយាល័យកម្រិត A និង C មានកំណើនអត្រាជួលវិជ្ជមាន។ យ៉ាងណាមិញ ការបន្ថែមចំនួនការិយាល័យកម្រិត B ថ្មី ទៅក្នុងប្រភេទការិយាល័យម្ចាស់តែមួយ បានបណ្តាលឲ្យមានការធ្លាក់ចុះនូវអត្រាជួលសរុបចំនួន ១% ធៀបទៅនឹងត្រីមាសមុន។

**តម្លៃជួល**

ចំណែកឯអត្រាតម្លៃនៃការជួលសម្រាប់គ្រប់ប្រភេទការិយាល័យវិញ នៅក្នុងត្រីមាសនេះ ដោយតម្លៃជួលការិយាល័យកម្រិត B មានការកើនឡើងបន្តិចបន្តួចប៉ុណ្ណោះ។ ការកើនឡើងក្នុងតម្លៃជួលការិយាល័យកម្រិត B នេះបណ្តាលមកពីលទ្ធផលនៃការជួលដ៏ល្អរបស់អាការិយាល័យ Keystone រួមជាមួយនឹងស្ថេរភាពនៃការជួលរបស់អាការិយាល័យមុនៗ ដែលនៅក្នុងស្តុកទាំងមូលផងដែរ។

**ការផ្គត់ផ្គង់នៃការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នា**

ការបញ្ចប់ការសាងសង់របស់អាការិយាល័យ East Commercial Centre ដែលត្រូវបានដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងស្តុកការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នា បានធ្វើអោយមានការកើនឡើងនៅក្នុងស្តុកការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នារហូតដល់ ២០,២៦៤ ម៉ែត្រការ៉េ។ អាការិយាល័យ East Commercial Centre ជាការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នាទីពីរដែលបានដាក់ចូលក្នុងស្តុកបន្ទាប់ពី អគារ TK Royal One ដែលជាការិយាល័យប្រភេទម្ចាស់ផ្សេងគ្នាដំបូងបង្អស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែលបានបញ្ចូលក្នុងស្តុកនៅដើមឆ្នាំនេះ។

អគារ Diamond Twin Tower និង Star City ត្រង់នឹងបញ្ចប់ការសាងសង់នៅក្នុងត្រីមាសទី៤ ឆ្នាំ២០១៨ ប៉ុន្តែត្រូវបានពន្យារពេលដែលបណ្តាលឲ្យមានការកើនឡើងនូវចំនួនស្តុកថ្មីដែលនឹងដាក់បញ្ចូលក្នុងទីផ្សារនៅក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០១៩ ខាងមុខ រហូតដល់ ៣៦,២០៧ ម៉ែត្រការ៉េ។ ការពន្យារពេលនៃអគារពាណិជ្ជកម្ម គឺជាស្ថានភាពមួយដែលកើតឡើងក្នុងគម្រោងជាច្រើន នាត្រីមាសទី៤ ឆ្នាំ២០១៨ ដែលភាគច្រើន គឺបណ្តាលមកពីភាពយឺតយ៉ាវនៃដំណើរការសាងសង់ ខណៈដែលអាគារជាច្រើនកំពុងធ្វើការប្រកួតប្រជែងគ្នាក្នុងការបញ្ចប់ការសាងសង់។

**ការផ្គត់ផ្គង់**

នៅក្នុងត្រីមាសទី៤ ឆ្នាំ ២០១៨ ពុំមានផ្សារទំនើបថ្មីត្រូវបានបញ្ចប់ការសាងសង់នោះទេ ដោយគម្រោងផ្សារចំនួន ៤ ដែលគ្រោងបញ្ចប់នៅក្នុងត្រីមាសនេះ ត្រូវបានពន្យារពេល។ គម្រោងផ្សារ WB Arena ផ្សារ MIDTOWN Mall និងផ្សារ Downtown 93 ដែលគ្រោងនឹងបញ្ចប់បន្ថែមនូវផ្ទៃក្រឡាជួលប្រមាណ ១៧,៨៦១ ម៉ែត្រការ៉េ ទៅក្នុងផ្នែកផ្សារបែបសហគមន៍ (Community Mall) ក្នុងត្រីមាសនេះ ត្រូវបានពន្យារទៅឆ្នាំ ២០១៩។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀត ការពន្យារពេលរបស់ផ្សារទំនើប Olympia Mall បានបន្ថែមនូវស្តុកដីធំមួយ ទៅក្នុងផ្នែកផ្សារទំនើប (Shopping Mall) ដែលនឹងត្រូវដាក់បញ្ចូលនៅដើមឆ្នាំ២០១៩ ខាងមុខនេះ។

**តម្លៃជួល**

អត្រាតម្លៃដាក់ជួល (Asking Rental Rates) ក្នុងវិស័យទីផ្សារលក់រាយ មានអត្រាខុសគ្នា ទៅតាមប្រភេទផ្សារនីមួយៗសម្រាប់ត្រីមាសនេះ។ តម្លៃជួលនៃផ្សារលក់រាយក្នុងអគារពាណិជ្ជកម្មទំនើប (Prime Retail Podium) បានធ្លាក់ចុះប្រមាណ ២.៩ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែ ដែលនេះអាចជាផលប៉ះពាល់បណ្តាលមកពីការពន្យារពេលនៃការបញ្ចប់ការសាងសង់ដែលកើតមានក្នុងអំឡុងត្រីមាសទី៣ និងទី៤ ឆ្នាំ ២០១៨។ ចំណែកអត្រាតម្លៃដាក់ជួលជាមធ្យម សម្រាប់ផ្សារបែបសហគមន៍ (Community Mall) វិញ មានការថយចុះមកនៅត្រឹមតែ ២៦.៨ ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែប៉ុណ្ណោះ ដែលការផ្លាស់ប្តូរនេះអាចបណ្តាលមកពីគំរោងផ្សារលក់រាយមួយចំនួនដែលត្រូវបានរំពឹងទុកថានឹងចូលមកកាន់ទីផ្សារនៅពេលឆាប់ៗខាងមុខនេះ។

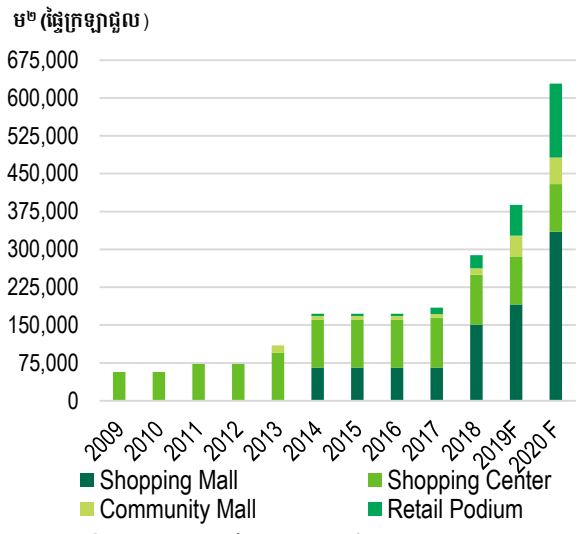
**អត្រានៃផ្ទៃក្រឡាជួលមិនប្រើប្រាស់ក្នុងវិស័យទីផ្សារលក់រាយ**

អត្រានៃផ្ទៃក្រឡាជួលមិនប្រើប្រាស់ក្នុងវិស័យទីផ្សារលក់រាយមានទំនោរប្រហាក់ប្រហែលនឹងត្រីមាសមុនៗក្នុងឆ្នាំ ២០១៨ ដែរ ដោយមានការកើនឡើងតិចតួចប៉ុណ្ណោះ ក្នុងផ្នែកផ្សារទំនើប (Shopping Mall)។ ការកើនឡើងនេះបណ្តាលមកពីការកើនឡើងនូវចំនួនទីតាំងនៅទំនេររបស់ផ្សារទំនើប Sovanna Shopping Center និងផ្សារទំនើបខ្នាតធំ AEON MALL។

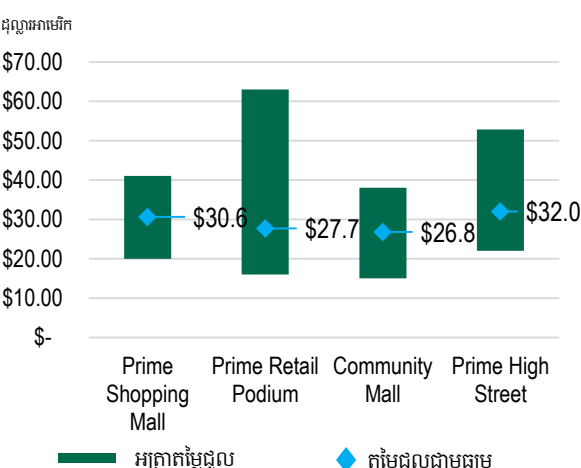
នៅក្នុងអំឡុងឆ្នាំ ២០១៨ នេះអត្រានៃផ្ទៃក្រឡាជួលដែលទំនេរក្នុងវិស័យទីផ្សារលក់រាយទាំងមូល មានការប្រែប្រួលនៅក្នុងអត្រារវាង ៨% ទៅ ១០% ដែលមានលក្ខណៈទាបជាងយ៉ាងច្រើន បើធៀបនឹងអត្រាមធ្យម ២៧% ក្នុងឆ្នាំ ២០១៧។ ការធ្លាក់ចុះដែលគួរឲ្យកត់សម្គាល់សម្រាប់ឆ្នាំ ២០១៨ នេះ បណ្តាលមកពីការចូលមកដល់ថ្មីរបស់ផ្សារទំនើបខ្នាតធំ AEON MALL Sen Sok City នៅក្នុងត្រីមាសទី២ ឆ្នាំ២០១៨ ដែលបានបង្កើនស្តុកផ្ទៃក្រឡាសម្រាប់ជួលសរុបរហូតដល់ ៨៥,០០០ ម៉ែត្រការ៉េ ហើយផ្សារទំនើបនេះមានអត្រាជួលសរុបរហូតដល់ ១០០% នាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។

ការព្យាករណ៍បានអោយដឹងថា អត្រានៃផ្ទៃក្រឡាជួលដែលទំនេរកើតមានក្នុងត្រីមាសមុនៗ នឹងបន្តកើនឡើងនៅក្នុងឆ្នាំ២០១៩ ខាងមុខនេះ ដោយសារតែកំណើននៃការផ្គត់ផ្គង់នូវផ្សារលក់រាយដែលគ្រោងនឹងបញ្ចប់នៅក្នុងឆ្នាំ២០១៩ ខាងមុខនេះ។

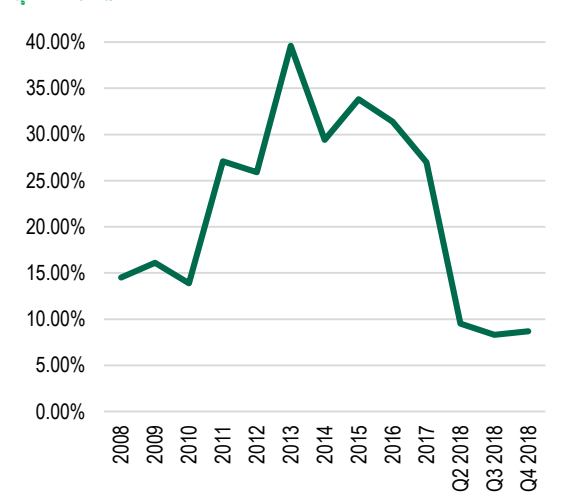
**រូបទី៨: ការផ្គត់ផ្គង់ផ្សារលក់រាយទាំងអស់នៅក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ (២០០៩ - ២០២០F)**



**រូបទី៩: តម្លៃជួលផ្សារលក់រាយទាំងអស់នៅតាមប្រភេទ (ដុល្លារអាមេរិក/ម៉ែត្រការ៉េ/ខែ)**



**រូបទី១០: អត្រាផ្ទៃក្រឡាជួលមិនប្រើប្រាស់ក្នុងវិស័យទីផ្សារលក់រាយទាំងអស់នៅក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ (២០០៨ - ត្រីមាស ២០១៨)**





**ទស្សនវិស័យសេដ្ឋកិច្ច**

របាយការណ៍ទស្សនវិស័យសេដ្ឋកិច្ចចុងក្រោយបំផុតរបស់ធនាគារពិភពលោក បានប៉ាន់ស្មានថាកម្ពុជាបានបញ្ចប់ឆ្នាំ ២០១៨ ដោយអត្រាកំណើនផលិតផលក្នុងស្រុកសរុបពិត (Real GDP) ៧.១% ដែលស្ថិតក្នុងចំណោមអត្រាកំណើនដែលខ្ពស់បំផុតក្នុង តំបន់។ អត្រាកំណើនដ៏ខ្ពស់នេះត្រូវបានរំពឹងទុកថា នឹងបន្តដល់ឆ្នាំ២០១៩ ជាមួយនឹងអត្រាប៉ាន់ស្មានជាបឋម ៦.៨% នាឆ្នាំនេះ។ ការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស (FDI) ត្រូវបានប៉ាន់ស្មានថាមានកំណើនជាមធ្យមប្រមាណ ១០.៩% គិតត្រឹមចុងត្រីមាសទី ៤ នៃឆ្នាំ ២០១៨។ ការប៉ាន់ស្មានជំហានដំបូង បានរំពឹងទុកថាកំណើននេះនឹងបន្តមានស្ថិរភាពក្នុងអត្រាប្រមាណ ១០.៦% នៅក្នុងអំឡុងឆ្នាំ ២០១៩ ។

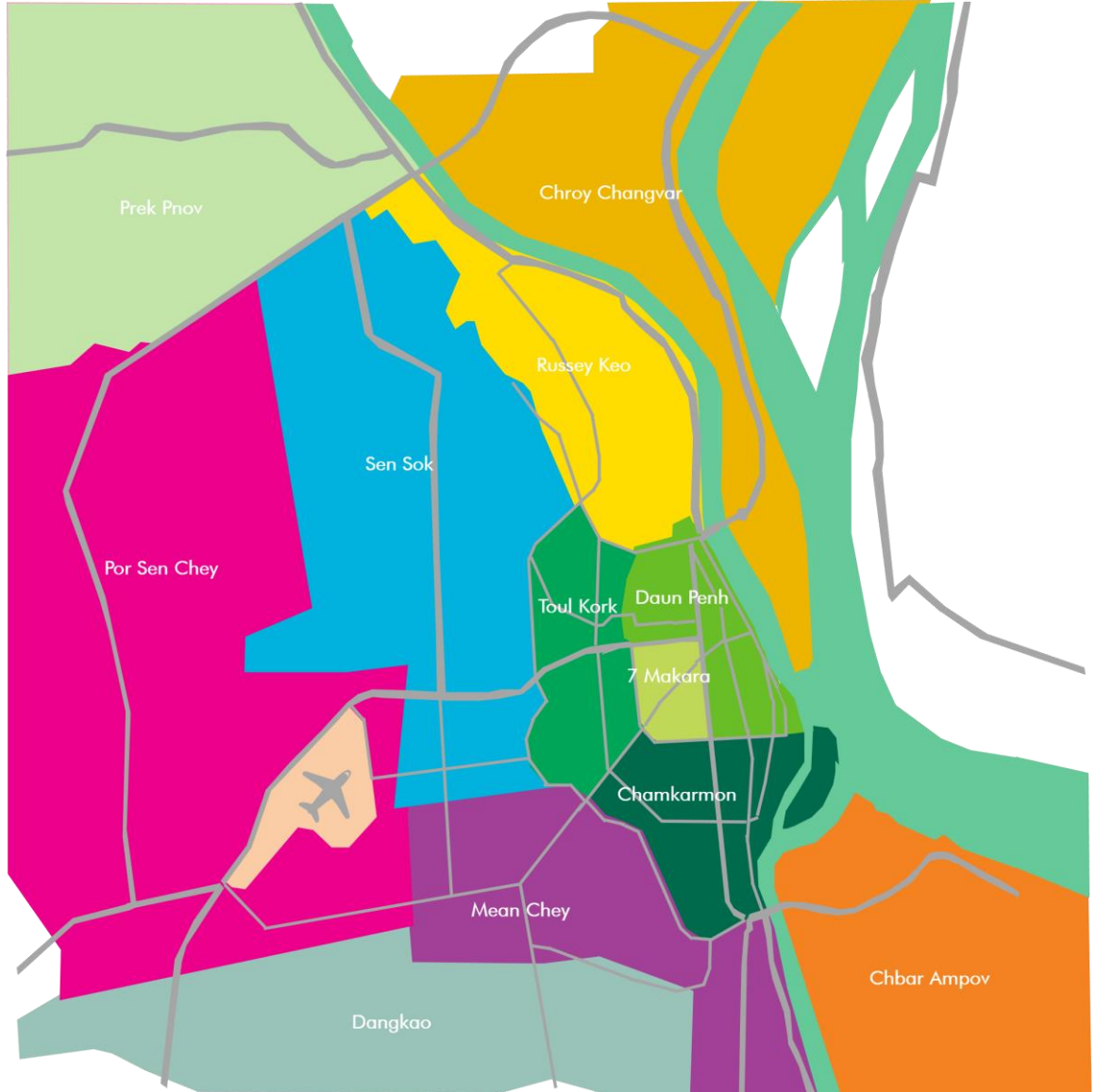
**ទស្សនវិស័យទីផ្សារឆ្នាំ ២០១៩**

ទីផ្សារអចលនទ្រព្យនៅរាជធានីភ្នំពេញ នឹងមានការប្រែប្រួលជាច្រើនក្នុងឆ្នាំ ២០១៩ ជាពិសេសក្នុងវិស័យខុនដូ និងផ្សារលក់រាយ។ ចំណុចមួយដែលគួរអោយកត់សម្គាល់ក្នុងឆ្នាំ២០១៨ គឺការពន្យារពេលនៃការបញ្ចប់ស្តុកដែលបានគ្រោងទុកក្នុងវិស័យខុនដូ ទីផ្សារ លក់រាយ និងអាគារការិយាល័យ ដែលបណ្តាលមកពីភាពយឺតយ៉ាវនៃដំណើរការសាងសង់ក្នុងគម្រោងមួយចំនួន និងកង្វះខាតនូវ ការកក់ក្នុងដំណាក់កាលដំបូង (Pre-leasing) ។ ផលប៉ះពាល់ដែលបណ្តាលមកពីការពន្យារពេលសាងសង់នេះ គឺការកើន ឡើងនូវការផ្គត់ផ្គង់ថ្មី ដែលនឹងត្រូវបញ្ចប់ក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០១៩ ដែលនឹងធ្វើអោយធ្លាក់ចុះនូវតម្លៃជួល និងតម្លៃលក់ ខណៈ ដែលធ្វើអោយអត្រាមិនប្រើប្រាស់មានការកើនឡើង។

ការកើនឡើងនៃការបញ្ចប់ការផ្គត់ផ្គង់ខុនដូក្នុងឆ្នាំ ២០១៨ និងបន្តដល់ឆ្នាំ ២០១៩ ជាពិសេសនៅក្នុងត្រីមាសទី១ និងទី២ ដោយ សារតែការពន្យារពេលនៃការបញ្ចប់នៅក្នុងត្រីមាសទី៤ ឆ្នាំ ២០១៨។ ការព្យាករណ៍ជំហានដំបូង បានប៉ាន់ស្មានថាអត្រាកំណើន ប្រចាំឆ្នាំក្នុងស្តុកខុនដូមានរហូតដល់ជិត ១០០% ដែលនឹងកើតមានក្នុងប្រភេទខុនដូកម្រិតសមរម្យ នៅត្រឹមដំណាច់ឆ្នាំ ២០១៩ ដែលនឹងធ្វើអោយកើនឡើងនូវចំនួនការផ្គត់ផ្គង់ខុនដូកម្រិតសមរម្យសរុបរហូតដល់ ៧,០៥៧ យូនីត កើនពី ៣,៥៣០ យូនីតនា ពេលបច្ចុប្បន្ន។ ការកើនឡើងខ្លាំងនៃការផ្គត់ផ្គង់ ក៏ត្រូវបានរំពឹងទុកថានឹងកើតមានផងដែរក្នុងប្រភេទខុនដូកម្រិតខ្ពស់ ដែលត្រូវបាន ព្យាករណ៍ថានឹងមានចំនួនសរុបប្រមាណ ១០,៦១១ យូនីតត្រឹមចុងឆ្នាំ ២០១៩ ដែលជាអត្រាកំណើនមួយដ៏គួរអោយកត់សម្គាល់ គឺស្មើនឹង ២៤៣% បើធៀបនឹងការផ្គត់ផ្គង់នាពេលបច្ចុប្បន្នដែលមានប្រមាណ ៣,០៩៣ យូនីត។ ជាចុងក្រោយ ខុនដូកម្រិតមធ្យម ក៏នឹងមានការកើនឡើងដ៏គំហុកក្នុងការផ្គត់ផ្គង់ផងដែរ ដែលនឹងមានចំនួនសរុបប្រមាណ ១៣,៤៤៤ យូនីត ស្មើនឹងកំណើន ប្រហែល ៧៨%។ ខណៈដែលលំហូរចូលនៃការផ្គត់ផ្គង់ខុនដូ គឺជាសញ្ញាដែលបង្ហាញពីកំណើនទីផ្សារដ៏រឹងមាំ ការព្រួយបារម្ភអំពី ភាពឆ្លុតនៅក្នុងវិស័យខុនដូក៏កើតមានផងដែរ ជាពិសេសក្នុងផ្នែកខុនដូកម្រិតមធ្យមនិងខុនដូកម្រិតខ្ពស់។ គិតត្រឹមពេលបច្ចុប្បន្ន កម្រិតការផ្គត់ផ្គង់ថ្មីដែលខ្ពស់នេះ មិនទាន់បង្កអោយមានផលប៉ះពាល់ដែលគួរអោយកត់សម្គាល់ ដល់តម្លៃលក់ និងតម្លៃជួលនៅ ក្នុងវិស័យនេះនៅឡើយទេ។ យ៉ាងណាមិញ ការបន្តកើនឡើងនៃការផ្គត់ផ្គង់ខុនដូ ក្នុងឆ្នាំ ២០១៩ អាចនឹងជំរុញអោយមានការប្រ ែប្រួលក្នុងទីផ្សារ ជាពិសេសក្នុងផ្នែកខុនដូកម្រិតមធ្យម និងខុនដូកម្រិតខ្ពស់។

និន្នាការដែលគួរកត់សម្គាល់បំផុតក្នុងឆ្នាំ ២០១៩ នៅក្នុងវិស័យអាគារការិយាល័យ គឺការកើនឡើងនូវការផ្គត់ផ្គង់ការិយាល័យម្ចាស់ ផ្សេងគ្នា (Strata Title) នៅក្នុងទីផ្សាររាជធានីភ្នំពេញ។ នៅក្នុងត្រីមាសទី៤ ឆ្នាំ២០១៨ អគារ East Commercial Centre ត្រូវបាន ដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងទីផ្សារអាគារការិយាល័យ ដែលបានធ្វើអោយកើនឡើងនូវការផ្គត់ផ្គង់ការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នា រហូតដល់ ២០,២៦៤ ម<sup>២</sup>។ នាឆ្នាំ ២០១៩ នឹងមានកើនឡើងខ្លាំងនូវការផ្គត់ផ្គង់ការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នា ទាំងក្នុងកម្រិត A និងកម្រិត B ដោយគម្រោងនានារួមមាន អគារ Diamond Twin Tower និងអគារ Star City នឹងបន្ថែមការផ្គត់ផ្គង់ប្រមាណ ៣៦,២០៧ ម<sup>២</sup> ទៅ ក្នុងទីផ្សារការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នាកម្រិត B ដែលស្មើនឹងការកើនឡើងចំនួន ៧៨.៦%។ លើសពីនេះទៀត ការបញ្ចប់ការសាង សង់នៃអគារ The Gateway ត្រូវបានរំពឹងទុកថានឹងនាំមកនូវអគារការិយាល័យម្ចាស់ផ្សេងគ្នាកម្រិត A មកកាន់ទីផ្សារជាលើកដំបូង បង្អស់ ដែលនឹងមានផ្ទៃក្រឡាសម្រាប់ជួលប្រមាណ ២៨,៥៦៥ ម<sup>២</sup>។

ស្រដៀងនឹងឆ្នាំ ២០១៨ ដែរ វិស័យផ្សារលក់រាយនៅក្នុងឆ្នាំ ២០១៩ នឹងបន្តឃើញការហូរចូលយ៉ាងគំហុកនូវការផ្គត់ផ្គង់ ដែលជា ចម្បងបណ្តាលមកពីផ្នែកផ្សារទំនើប (shopping mall)។ Phnom Penh Megamall ត្រូវបានរំពឹងទុកថានឹងបន្ថែមផ្ទៃក្រឡា សម្រាប់ជួលប្រមាណ ៤០,០០០ ម<sup>២</sup> បន្ថែមទៀតចូលទៅក្នុងវិស័យផ្សារលក់រាយ ដែលនឹងធ្វើអោយកើនឡើងស្តុកសរុបប្រមាណ ២៦.៥%។ លើសពីនេះទៀត ការព្យាករណ៍បានអោយដឹងថា កំណើននៃការផ្គត់ផ្គង់ផ្សារបែបសហគមន៍ (Community Mall) ដែលចូលមកកាន់ទីផ្សារនាឆ្នាំខាងមុខនេះ រួមមានគម្រោងផ្សារ MIDTOWN Mall ផ្សារ Downtown 93 ផ្សារ Noro Mall និង ផ្សារ WB Arena នឹងបន្ថែមការផ្គត់ផ្គង់សរុបនៃផ្សារបែបសហគមន៍ក្នុងអត្រាប្រមាណ ២២៨%។ ជាលទ្ធផល អត្រានៃផ្ទៃក្រឡា ជួលដែលមិនប្រើប្រាស់សម្រាប់ជួលក្នុងវិស័យផ្សារលក់រាយ នឹងមានការកើនឡើងខ្លាំងក្នុងឆ្នាំ ២០១៩ ដូចគ្នានឹងវិស័យអាគារ ការិយាល័យដែរ ដោយសារតែទីផ្សារនឹងត្រូវការរយៈពេលសមរម្យមួយ ដើម្បីទទួលយកការផ្គត់ផ្គង់ថ្មីនេះ។



*សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែមសូមទាក់ទង*

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)*

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.