

酒店

1H 2025

凯丰泰国对2025年上半年酒店市场的综述

knightfrank.co.th/研究

- 2025年上半年，泰国的国际游客数量同比下降4.7%，主要受东北亚（中国-34.1%，韩国-17.4%）的急剧下降推动，部分被欧洲（+16.6%）和南亚（+13.7%）的增长所抵消。曼谷接待了1550万游客（同比增长0.6%），尽管平均每日房价（ADR）上涨3.3%至泰铢4260，入住率有所缓解至75.1%。普吉岛表现强劲，记录了446万游客（同比增长3.9%），入住率为79.5%，ADR上涨7.8%至泰铢5652。这两个市场在2025年都面临创纪录的供应增长，曼谷新增超过5100个房间，普吉岛新增2134个房间，竞争加剧。截至2025年，已有1670万游客（约占泰国旅游部门（TAT）3500万目标的48%），政策措施如国内补贴和国际游客免费国内航班突显了刺激需求的努力。中国游客数量的急剧下降反映了安全认知和竞争力挑战，同时中国出境游至越南、日本和马来西亚持续增长。预计2025年下半年在旺季入住率将保持弹性，但平均每日房价增长可能趋于平稳，凸显了加强客群细分、强化品牌定位和价格纪律的必要性。



卡洛斯·马丁内斯先生
泰国Knight Frank研究与咨询总监



曼谷酒店

曼谷酒店市场



Number of hotel rooms
by the end of 1H 2025

85,780



New supply of
rooms in 1H 2025

1,906



Average daily rate (ADR)
in 1H 2025

THB 4,260
(+3.3% YoY)



Hotel occupancy
rate in 1H 2025

75.1%
(-3.7 p.p. YoY)

市场概述

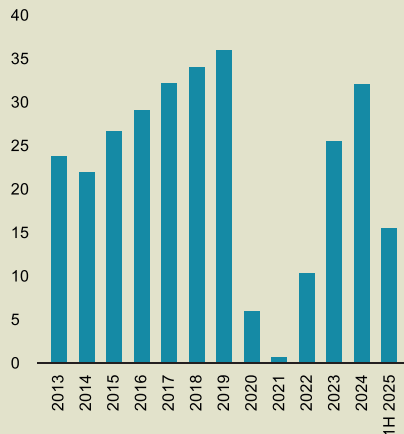
2025年上半年，曼谷旅游业保持稳步复苏，接待约1550万国际游客，同比年初累计小幅增长0.6%。然而，游客数量仍比2019年峰值低11.3%，反映出旅游模式转变的持续影响。国内旅游业表现更为强劲，达到800万次出行，同比年初累计增长7.3%，但仍比疫情前水平低13%。尽管游客数量稳定，酒店业绩有所疲软：平均入住率下降3.7个百分点至75%，受酒店供应增加、平均停留时间缩短以及区域游客占比上升且每次出行花费较低等因素影响。

主要来源市场出现了显著变化。中国仍然是最大的入境市场，有269万次抵达，但与去年同期相比数量下降了近35%，表明在重新开放后的激增之后正在恢复正常。马来西亚紧随其后，有266万游客，下降了7.2%。相比之下，印度和俄罗斯分别强劲增长了14.6%和11.1%。韩国记录了17.4%的下降，这是连续第二个半年的收缩。总的来说，亚洲仍然是主要的来源地区，尽管短途市场的波动已经开始影响收益率和预订模式。

政府持续利用签证便利措施刺激入境人数，在2024年7月将免签入境国家扩展至93个的基础上，2025年初将部分国家的免签停留时间从60天延长至90天，并简化了再次入境程序。与此同时，航空公司正在恢复运力，但机票价格波动和长途航线连接有限仍制约着来自西方市场的全面复苏。这些动态标志着复苏阶段正在成熟，客流量增长放缓，重点转向吸引高消费客群并增加平均停留时长。

曼谷的国际游客抵达

■ Bangkok international visitors' arrival
Million People



来源：骑士 frank 泰国研究

供需

2025年上半年的曼谷酒店市场发生了动力转变。平均入住率降至75.1%，较去年同期下降了3.7个百分点。1月和2月表现相对较好，均超过81%，但后续月份入住率稳步下降，6月降至69.8%，为一年中表现最弱的一个月。这一疲软趋势反映了客房供应增加、平均住宿时长缩短以及短途区域需求集中且盈利潜力较低的综合影响。

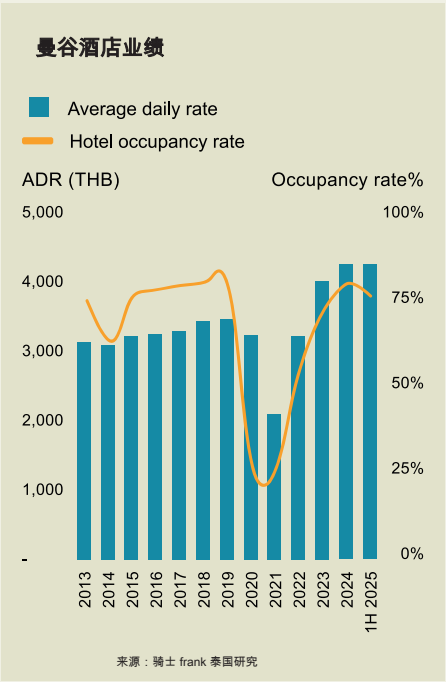
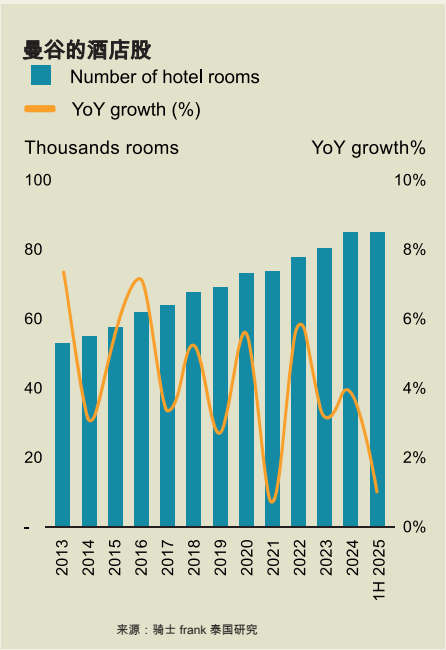
全年至今平均每日房价（ADR）上涨了3.3%至泰铢4,260元，在2025年上半年，从2024年上半年的泰铢4,121元上升。最高ADR记录在一月，而最低的则出现在五月和六月。几月中年的月份出现了停滞或负增长的年度比较。适度的房价增长，加上入住率下降，对每间可售房收入（RevPAR）施加了下行压力，特别是在第二季度。

在供应端，2025年上半年有七家新酒店开业，新增1,906间客房。其中值得关注的入驻包括格兰德中心铂尔尼酒店（512间客房）和喜来登四点酒店（333间客房）。开业项目涵盖了所有细分市场，从豪华物业如Aman Nai Lert和格兰德中心铂尔尼酒店

要面向中端和高端品牌，如 Queensland 酒店 和 The Quarter。另外还有 12 个物业，总共 3,283 间客房，计划在 2025 年下半年开业，这表明持续的管道增长和加剧的竞争压力。

一些新开业酒店位于新兴或复苏的城市区，这有助于曼谷酒店分布的分散化。The Quarter和Queensland等国内品牌在上中档市场持续积极扩张，而包括Radisson和Four Points在内的国际连锁品牌正在深化其布局，这表明全球参与者持续保持信心。

将 ADR 增长放缓与不断扩大的供应管线相结合，表明曼谷的酒店市场正进入后疫情时期的正常化阶段，这一阶段的特点不是急剧的复苏高峰，而是竞争加剧、价格敏感度提高以及对强化产品差异化的需求。随着更多客房投入使用，并且需求增长倾向于客量而非收益，运营商需要优化细分策略、提升数字化分销能力，并加强忠诚度计划，以在接下来的季度中保护盈利能力。



OUTLOOK

曼谷在2025年下半年进入一个旅游业和酒店业信号混杂的时期。在经历了第一季度低迷——酒店入住率下降了3.7个百分点至75.1%，平均每日房价仅 modestly 增长至 4,260 泰铢后——市场关注点正转向市场将如何吸收到年底前预计推出的 3,283 间新客房。这将为2025年带来超过 5,100 间新客房的总量，代表了自疫情以来的最快年度增长。

对中国游客入境数量的急剧下降构成了显著的拖累，在2025年上半年同比减少了近35%。虽然中国仍然是泰国最大的客源市场，但这种放缓对曼谷中档酒店和团体游酒店产生了不成比例的影响。值得注意的是，中国出境旅游在全球范围内仍然强劲：越南在今年的前几个月迎来了270万名中国游客，日本则迎来了313万名中国游客。这表明问题并非出境需求不足，而是泰国竞争力相对下降，原因是安全认知、负面媒体叙述以及出行偏好的转变。

尽管免签证政策和区域航班连通性持续支持旅游业，政府已开始推出国内刺激措施，例如共付泰旅游补贴，“泰半价旅游”活动和新税收优惠政策

为提振国内旅游，特别是在淡季时期。下半年的发展将更多地依赖市场驱动的复苏和航空运力的逐步增加。印度（+14.6%）和俄罗斯（+11.1%）的增长仍然是一个亮点，同时东盟市场也展现出温和的势头，但这些增长的收益尚未足以抵消中国和韩国的急剧下滑。

在此背景下，2025年下半年RevPAR增长预计将主要由量驱动，依赖于11月和12月等旺季的强劲入住率，受年末假期和MICE需求提振。然而，ADR压力可能仍将持续，尤其是在中端细分市场，新进入者加剧的竞争将挑战定价能力。房价表现将越来越取决于品牌资产、有效的分销策略和优质地理位置。

The luxury segment should remain comparatively stable, supported by resilient demand from long-haul travelers and high-income regional visitors. That said, rate growth is expected to be modest, with greater competition among top-tier properties. Bangkok’s price advantage relative to regional hubs such as Singapore, Hong Kong, and Tokyo could help sustain interest from experience-driven travelers seeking high value at competitive rates.

普吉岛酒店

普吉岛酒店市场



Number of hotel rooms
by the end of 1H 2025

45,047



New supply of
rooms in 1H 2025

376



Average daily rate (ADR)
in 1H 2025

THB 5,652
(+7.8% YoY)



Hotel occupancy
rate in 1H 2025

79.5%
(+0.4 p.p. YoY)

市场概述

普吉岛的旅游业在2025年上半年持续向稳定发展，据官方机场数据显示，国际机场入境人数年至今（YTD）增长5.6%，达到277万，国内入境人数增长1.4%，达到169万。446万的空运总人数突显了对该岛度假产品的持续需求，尽管增长已从2024年看到的强劲反弹有所放缓。

乌西亚、中国和印度仍然是主要的国际来源市场，其次是英国和德国。虽然中国继续显著贡献了普吉岛的入境人数，但中国对泰国的整体入境人数仍远低于疫情前的水平。这与区域趋势形成对比：越南在2025年上半年接待了270多万中国游客，日本接收了大约470万，两者均录得强劲的年初至今增长。这些模式表明，中国出境需求并未减弱，而是转向了被认为能提供更强大价值、安全性和新鲜体验的目的地。

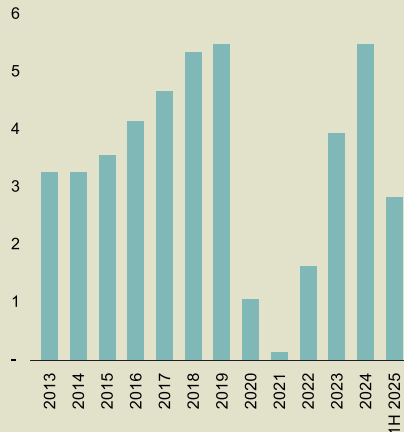
来自越南岘港和富国等区域海滩目的地的竞争日益激烈，尤其是在旅游行为发生变化的情况下。大型中国团体旅游尚未全面恢复，更多旅行者选择独立或小团体形式，这影响了对传统中档酒店和团体旅游运营商的需求。

2025年上半年泰国普吉岛国内游仅呈现温和增长，受制于高昂的旅游成本和泰国其他目的地的竞争。然而，国内游细分市场在淡季仍对住宿率的支撑发挥着重要作用。

普吉岛的国际游客抵达

Phuket international visitors' arrival

Million People



来源：瑞士 frank 泰国研究

供需

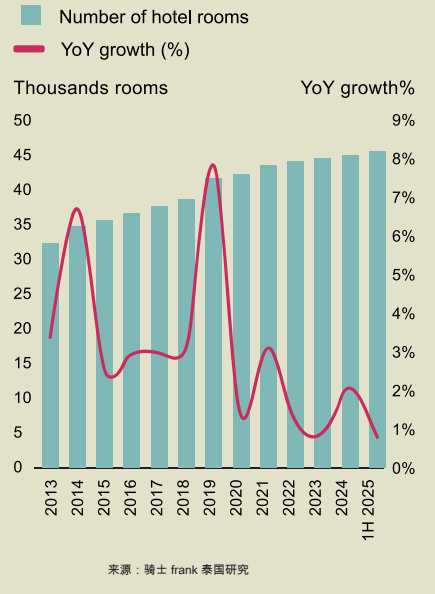
2025年上半年，普吉岛的酒店市场表现良好，平均入住率小幅上升至79.5%，较去年同期的79.1%略有增长。旺季月份1月至4月表现尤为强劲，1月达到峰值91.8%，这四个月的入住率均保持在81%以上。与预期相符，年中淡季期间表现有所放缓，6月录得最低入住率66.9%，符合历史趋势。

市场的平均每日房价(adr)同比上涨7.8%至泰铢5,652,得益于豪华和高端细分市场的持续强劲表现,尤其是在位置优越的海滨区域

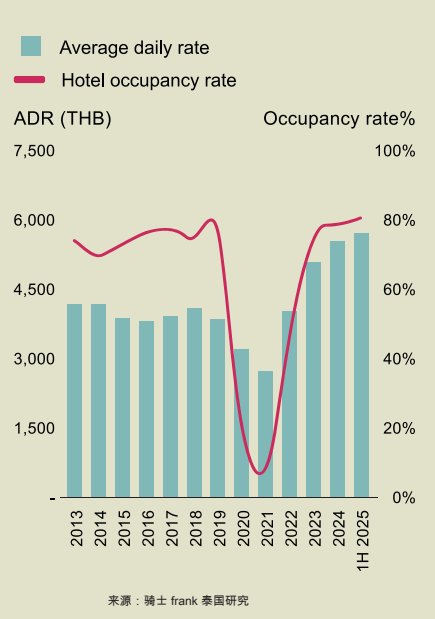
品牌度假村。然而，在过去的两年中取得了显著增长之后，房价增长现在似乎正在稳定，表明大多数酒店类别中出现了更均衡的定价环境。

2025年上半年酒店供应量适度增长，新增两个物业共376间客房：普吉岛维兰达度假酒店（ Autograph Collection ）和普吉岛迈高罗森酒店，均属于高端至超高端类别。展望未来，今年下半年还有九家酒店共1758间客房计划开业，将使2025年新增供应总量达到2134间客房，较2024年新增的884间客房大幅增长。

普吉岛酒店股票



普吉岛酒店表现



OUTLOOK

普吉岛在2025年下半年保持稳定势头，得益于持续的国际需求和2025年上半年酒店业的强劲表现。俄罗斯、印度和中国等主要市场的免签证入境政策仍然有效，同时区域航空连通性得到改善。然而，该岛的低成本航空公司 (LCC) 长途航线有所减少，特别是泰国亚洲航空X航班的停运。这限制了某些长途市场直接的经济实惠入境，尽管泰国越南捷航空和泰国夏日航空等国内和短途LCC航线仍然活跃，支持区域和国内旅客流动。

每日平均房价预计将基本持平，同比变化不大。在经历了连续两年的强劲ADR增长后，RevPAR增长现在预计将主要由相对于去年的入住率提升努力推动，尤其是在需求通常疲软的淡季。

2025年下半年将迎来九家酒店的开业，总客房数为1,758间，与近年相比，新增供应量显著加速。大部分新开业酒店属于高端、中高端和生活方式类别，由万豪、温德姆、丽笙和雅高等全球品牌推动，同时也有区域和本地运营商的积极参与。这种多元化突显了普吉岛不断变化的定位，正从以奢华为主导的度假市场转型为更具活力、以生活方式和体验驱动的目的地。

中国入境人数持续低于疫情前水平，而越南等目的地正在争夺更多中国出境游市场份额，这凸显了普吉岛需要通过精准营销、提升游客体验和战略航空运输发展来强化其竞争力。

虽然进口供应信号显示出长期信心，但它也会加剧短期竞争压力。运营商需要维持费率纪律，优化分销渠道，并扩大其来源市场组合，以在不断分化且竞争激烈的环境中保护盈利能力。

预计俄罗斯、印度和欧洲将有强劲抵达，以支持旺季表现。上半年入住率平均为79.5%，全年水平预计将稳定在78%至80%之间，第四季度在高峰月份可能超过85%。平均

我们喜欢问题，如果您对我们的研究有任何疑问，或者想获取一些特性建议，我们很乐意收到您的来信。



Phanom Kanjanathiemthao
主席 +66 (0) 2 643 8223 分机 124 phanom.kanjanathiemthao@th.knightfrank.com



Nattha Kahapana
 总经理 +66 (0)2643 8223 分机300 natth
 a.kahapana@th.knightfrank.com



卡洛斯·马丁内斯
总监，研究与顾问 +86 (0)2643 8223 分
机146 carlos.martinez@th.knightfrank.c
om



Korkaew Charoensook
 总监, 酒店与酒店物业和住宅/住房物业 +66 (0)
) 2643 8223 分机155 korkaew.charoensook@
 th.knightfrank.com



曼谷公寓市场2025年第二季度



怡高集團研究提供建築設計、諮詢及物業管理服務於我國的各個產業，包括开发商、投資者、金融机构、企业机构和政府部门。所有我們的客戶都认识到怡高集團根據特定需求提供專業獨立建議。是屬正常。怡高集團研究亦提供意見。其報告以一般性意見為限，不得以何方式或用途。尽管本報告中所提供的資料、資料、觀點和觀點都採用了高標準，怡高集團亦不保證其報告內容內所有資料的正確性或不負責。作為一份普通用途報告，本材料不一定代表怡高集團對特定物業或項目的觀點。未經怡高集團事先書面批准，不得以何形式或內容複製本報告的全部或部分。我們的注册办公室在泰國曼谷巴吞區拉瑪9號4樓A座，大拉瑪路113號，TNA 01-04-04。