Тайланд

Тайланд

Тайланд - страна, где целиком господствует тропический климат (то есть жаркий и влажный). В Таиланде можно качественно и комфортно отдыхать круглый год.

Почему Тайланд?

- **Bloomberg назвал Тайланд лучшей страной в мире для инвестиций**
По оценкам ВВП страны в 2021 году выросло на 3,9%

- **Высокий спрос на аренду**
Спрос на аренду недвижимости всегда превышал предложение

- **Земля здесь – это самый ценный ресурс**
За последние 10 лет земля выросла в цене на 400%

- **Развитая инфраструктура**

- **Рассрочка платежа на 7 лет**
При этом пользоваться недвижимостью можно уже с даты сдачи объекта в эксплуатацию

- **Первоначальный взнос от 20%**

- **Всего в I полугодии 2022 года было продано 130 вилл.**
Это на 60,5% больше, чем в 2021 году, и на 113,1% больше, чем в 2020 году.

Популярные курорты Тайланда

Остров Пхукет

Самый большой остров Таиланда.

Международный аэропорт на острове.

Развитая инфраструктура и сервис для любого вида отдыха и бюджета.
Качественный и высокий сервис по управлению недвижимостью
Ежегодно растущий туристический поток обеспечивает высокую заполняемость - 75% в год
и высокую ликвидность объектов недвижимости

Паттайя

Портовый город. Находится на материке на расстоянии 165 км. от Бангкока.

Паттайя – всемирно известный курорт, расположенный на материковом берегу Таиланда, в юго-восточной части Сиамского залива. Город находится в провинции Чонбури, в 165 км от тайской столицы – Бангкока. Современная Паттайя – развитый туристический центр, и промышленности здесь почти нет.

Остров Самуи

2-й по величине остров Таиланда.

Отсутствует международный аэропорт.

Сложно добраться. Либо самолетом с пересадкой в Бангкоке, либо наземным транспортом до пирса минимум 5 часов + паром 1,5 часа.
Как правило на остров приезжают те, кто здесь уже был и любит уединенный отдых.
Недвижимость востребованная на покупку - виллы. для собственного проживания

Виды жилья в Тайланде

- **Комнаты и студии.** Самые бюджетные.
  Комната – отдельное жилое пространство без кухни, но с душем и туалетом. Студия - совмещает гостиную, спальню и кухню. Есть душ/ванная и туалет.
- **Кондоминиумы** - многоэтажные дома с совместной формой владения общим пространством со стороны всех живущих в них жильцов, в которых сдаются в аренду или продаются квартиры. Принципиальной разницы между кондоминиумами и апартаментами нет. **Важное условие!** Иностранцы могут купить (Freehold) только квартиры в кондоминиумах.
- **Апартаменты (квартира).** Различаются по количеству спален и уборных, включая отдельные гостиную и кухню. Апартаменты продаются только на правах аренды (Leasehold)
- **Пентхаус** — двухэтажные апартаменты или дуплекс премиум класса, которые располагаются на двух последних этажах многоэтажного здания.
- **Дом.** Дома в Таиланде могут значительно отличаться по наличию удобств и размерам. Он может быть одноэтажным и многоэтажным, включая гараж, гостиную, столовую, веранду. Количество спален и ванных комнат зависит от габаритов.
- **Таунхаус** — вилла (дом), поделенная на несколько семей. Основное различие между отдельно стоящим домом и таунхаусом заключается в том, что таунхаус обычно представляет собой один дом в ряду домов, имеющих общие стены.
- **Тайская вилла** – это самый престижный вариант жилья, которое включает в себя не только дом с просторными помещениями и первоклассной отделкой, но и собственную территорию с бассейном, садом, пристройками и пр.

Право собственности

Иностранцу, решившему купить недвижимость в Таиланде, доступны две формы собственности:

Фрихолд (Freehold) — по сути, частная собственность. Купленную во фрихолд недвижимость можно покупать, продавать, наследовать, дарить, сдавать в аренду и получать с этого доход. При покупке иностранец получает гербовое свидетельство «чанот».

Иностранец может купить во фрихолд квартиру в кондоминиуме (ЖК, в котором у каждого объекта есть свой владелец, но общая территория находится в совместной долевой собственности), где иностранцам в полную собственность принадлежит не более 49% жилой площади.

Лизхолд (Leasehold) — ограниченное по времени владение. Как правило, договор заключается на 30 лет с правом двукратного продления (до 90 лет). Несмотря на то, что это многолетняя аренда, лизхолд позволяет распоряжаться недвижимостью так же, как и фрихолд (продавать, наследовать, дарить и др.). При заключении сделки выдаётся договор, зарегистрированный и заверенный Земельным департаментом.

	Freehold	Leasehold
Права	Полная собственность на неограниченный срок. Можно перепродавать, дарить и завещать	Право пользования и распоряжения в течение 90 лет. Можно перепродавать, дарить и завещать
Стоимость объекта	Дороже ≈ на 10%	Дешевле ≈ на 10%
Налог на регистрацию, от стоимости недвижимости	2-3%	1,1%
Продажа недвижимости	Независимость от прежнего владельца при перепродаже	При перепродаже нужно подписать документы с арендодателем

Этапы сделки

- Подбор 1-2 дня
- Внесение резервационного депозита 3 тыс. $ - до 3 дней
- Подготовка и подписание договора – до 15 дней
- Оплата первого взноса – до 30 дней
- Регистрация права собственности в Земельном Департаменте Тайланда – до 2 дней

Преимущества

- Рассрочка платежа до 7 лет
- При полной оплате сделки можно получить опцию cashback
- Отделка «под ключ» (ремонт, техника, мебель, посуда, детали интерьера и тд.
- Возможность оплаты криптовалютой
- Для оформления нужен только загранпаспорт

Расходы при покупке и содержании

В Таиланде нет ежегодных налогов на недвижимость.

Расходы на сделку

- Регистрация права собственности: Freehold – 6,3%, Leasehold – 1,1% от оценочной стоимости. Оплачивается единоразово, как правило продавец и покупатель делят размер пошлины 50/50
- 10 000 бат (330 долларов) уйдут на оплату услуг адвоката на подготовку контракта.

Расходы на содержание

- Обслуживание общих территорий: ~ 600$. Ежегодно
- Оплата за капитальный ремонт: ~700$. Единоразово
- Установка счетчиков на электричество и воду: ~650$. Единоразово
- Доверительное управление

Расходы при продаже

- При продаже после владения менее 5-ти лет, возникает дополнительный налог Specific Business Tax в размере 3.2% от суммы по контракту.
- Налог на прибыль при продаже от 5% по прогрессивной шкале (зависит от суммы продажи)

Анализ прироста стоимости

Стоимость
176 000$

Начало строительства
I квартал 2022 года

Стоимость
211 000$

Начало строительства
III квартал 2022 года

20%=
35 000$

Рост цен за 6 месяцев
составил

Анализ прироста стоимости недвижимости от этапа предпродаж до начала строительства
1- спальная квартира (200 м до моря, площадь 59 м² , на 5 этаже)

Жизнь на Пхукете

- **Пхукет** — крупнейший остров в королевстве Таиланд. Сегодня он находится в **топе лучших мест для отдыха** в ЮВА
- **Климат.** Климат Пхукета является тропическим муссонным с ярко выраженными сухим и влажным сезонами. Колебания температур в течение года очень незначительны. Зимой столбик термометра находится у отметок +28…+30, в апреле-мае +32…+34, летом и осенью +30
- **Детские сады.** На острове большой выбор детских садов от интернациональных до русскоязычных на выбор родителей.
- **Обучение.** На Пхукете большой выбор интернациональных заведений, после которых можно поступать в ВУЗЫ Англии и США. Стоимость обучения стартует от 7000$ в год
- **Медицина.** В Тайланде очень развит медицинский туризм и качество медицины на самом высочайшем уровне. Однако, медицина здесь платная и рекомендуется оформлять страховку
- **Работа и бизнес.** Очень простая страна в легализации бизнеса, важно только определить сферу своей деятельности. На Пхукете есть русскоязычные юристы, которые всегда смогут вас проконсультировать
- **Коммунальные услуги.** Самый дорогой тариф – электричество. Оплатить можно онлайн в приложении или в любом магазине 7/11
- **Национальная валюта - тайский БАТ.** Карты МИР на данный1 момент не работают. Можно приехать с наличными (лучше брать купюры номиналом 50 и 100, так курс будет более выгодным) и воспользоваться обменными пунктами

Доход от аренды

Уровень доходности при сдаче в аренду - до 9%

Данные предоставлены на основании фактов выплат дохода владельцам недвижимости по договорам у правления, включая период пандемии!

Стратегии при сдаче в аренду:

- Программа гарантированного дохода - 7% годовых
- Программа аренды по факту - 9%
- Уникальная программа доходности - 5% годовых (совокупность гарантированного дохода и дохода от аренды по факту)

Расчет доходности
Пляж Бангтао. Проект "Beachside"

- **Стоимость:**

1-спальных апартаментов 59 и 60 м² от 196 тыс. $.

2-спальные 99 м² от 296 тыс. $.

3-спальные 131 м² от 500 тыс. $.

**На Пхукете стоимость меняется пропорционально этапам сделанных работ. Чем ближе проект к стадии завершения, тем выше стоимость. Уточняйте актуальный прайс дополнительно.*

- **Дата постройки** 2-й квартал 2024 г.
- Расстояние до моря - 200 метров до пляжа Бангтао.
- **Форма собственности** - на Ваш выбор Freehold / Leasehold.
- Рассрочка до 7,5 лет. Резервационный депозит (задаток) – от 3 тыс. $

Идеально расположен всего в 200 метрах от пляжа и включает отдельную пляжную зону в одном из лучших районов острова - Лагуна Пхукет.

На крыше всех зданий расположена уникальная зона общего пользования, где жители комплекса смогут отдохнуть на открытом воздухе среди тропиков

Расчет доходности
Пляж Бангтао. Проект "Beachside"

Прогнозируемый доход - минимум от 7% годовых.

При стоимости квартиры в 190 тыс. $ ежегодный доход составит от 13 тыс. $.

Расхоы

Цена 1-спальной квартиры 59 м² сейчас	211 000$
Первый взнос Рассрочка	20% - 42,2К $ 80% - 168,8К $
Гос. пошлина за регистрацию Установка счетчиков и кап. ремонт	1.1% - 2,3К $ 1,3К
Итого	214,6К $

Доход

Прирост стоимости от этапа перепродаж до готовности (за 2 года)	± 37% - 65К $
Ежегодный доход от аренды	7% - 14,8К $
Ежегодный прирост стоимости (дефицит земли и высокий спрос)	3% - 6,3К $
Фактический доход при перепродаже через 3 года	128,3К $

Жизнь в Паттайе

- **Паттайя – материковый курорт.** Отдых в этом городе считается более дешевым, чем на Пхукете и других островных курортах. Паттайя имеет более низкую стоимость на многие услуги. **При сравнении цен на жилье также выигрывает Паттайя.**

- **Климат.** Выгодное расположение на берегу закрытого морского залива делает климат более стабильным. Здесь меньше осадков и пасмурных дней, чем на островах, и очень редки большие штормы. Здесь нет угрозы цунами, так как глубина Сиамского залива небольшая.

- **Пляжи.** Большие оборудованные пляжные зоны расположены в центре города (вдоль Пляжной улицы) и в районе Джомтьен – на юге Паттайи. Многие туристы, приезжающих в Паттайю, ездят купаться на Ко Лан – остров, удаленный от берега на 8 км. Ежедневно от пирса Бали Хай до острова ходят паромы и скоростные катера. Поездка на пароме длится около 40 минут и стоит 30 THB. На катере - 15-20 минут и стоит 150 THB на человека.

- **Отдых.** Для желающих всегда быть в гуще веселья Паттайя – безусловный рай. Помимо всем известных развлечений, на этот тайский курорт приезжают любители **морской рыбалки, дайвинга и параглайдинга.**

  Активные взрослые развлечения не мешают детскому времяпрепровождению – **в городе много аттракционов для и детей:** Мини Сиам, аквапарки, зоопарки, дельфинарий, океанариум «Подводный мир», овечья ферма, катание на пони и интересные музеи. **Поэтому в Паттайю любят приезжать на отдых и семьи с детьми.**

Проект “The Jewel. Pratumnak“

В сданном комплексе бизнес-класса с ремонтом и полным оснащением «под ключ»

- Бассейн на 14 этаже
- Тренажерный зал
- Хаммам
- Зона отдыха с панорамным видом
- Пляж Cozy beach

Цена от 1900000 THB

Jewel Pratumnak – это элегантное здание в 15 этажей от английского застройщика Platinum Property Group, который строит роскошные, эстетически привлекательные, экологически чистые проекты, и внимательно уделяет внимание деталям, качеству строительства и соотношению цены-качества-расположение.

Кондоминиум расположен в элитном районе Пратамнак, в шаговой доступности до пляжа Кози Бич.
Jewel– это клубный дом уровня High-class. В здании всего 122 апартамента двух вариантов планировки: квартиры с 1 спальней от 38 кв.м и квартиры с 2 спальнями от 60 кв.м. Все апартаменты уже готовы к заселению и не требуют дополнительной подготовки и вложений.

Проект “Empire Tower Pattaya“

Empire Tower – это один из самых востребованных высотных проектов на Джомтьене. Расположен в 500 метрах до моря . Сдача 4 квартал 2023 года.

- Панорамный бассейн и лаундж бар на крыше
- Сауна и парная
- Фитнес центр и йога пространство
- Детская площадка

Империя - это одно здание в 23 этажа из 435 апартаментов различной площади и планировок:

- Студии 23,5 кв.м
- Квартиры с 1 спальней 33,5 кв.м
- Квартиры с 2 спальнями 67 кв.м.
- Квартира с 3 спальнями компактного типа – 50 кв.м.

Цена от 2700000 THB

График платежей:

- 50 000 бат бронирование квартиры.
- 25% при подписании контракта (в течении 30-60 дней).
- 25% рассрочка на время строительства
- 50% при получении ключей

Возможен индивидуальный график платежей.

Проект “Grand Solaire Condo“

Элитный высотный проект **Grand Solaire** имеет идеальное расположение на улице Таппрая, между районами Джомтьен (Jomtien Beach) и Центр (Centre Pattaya). Буквально перейти дорогу и Вы оказываетесь на холме Пратамнак с “Русской Улицей” и **в нескольких минутах ходьбы до чистейшего пляжа на Cozy Beach.**

- Многофункциональная спортивная площадка для футбола и баскетбола, теннисный корт, настольный теннис
- Йога клуб с зоной отдыха
- Бассейны на крыше и на первом этаже с волновыми искусственными пляжами
- Роскошный, обильный ландшафтный дизайн
- 3 этажа отдельной крытой парковки для каждой башни
- Бизнес-зал
- Несколько ресторанов, супермаркет, услуги прачечной и т.д.

Самый высокий проект Паттайи **Grand Solaire** площадью 23 200 квадратных метров, включают башню в 67 этажей, с общим количеством квартир 2
326. Завершение строительства квартирного комплекса намечено на конец 2025 г.

Цена от 2000000 THB

Визы, ВНЖ и гражданство

Гражданство и ВНЖ в Таиланде за покупку невидимости не дают и вообще его получать крайне сложно, но в ней нет особой необходимости. Здесь можно комфортно легализоваться по ВИЗе.

Инвесторская виза

Выдается на срок от 5 лет, при условиях:
1. Депозит в тайском банке от 300К $.
2. Покупка государственных облигаций Таиланда на 300К $
3. Приобретение недвижимости, стоимостью выше 300К $

Другие виды виз:

- туристическая;
- пенсионная;
- студенческая;
- ученическая;
- рабочая;
- виза опекуна

И это далеко не весь перечень. Партнеры помогают собрать необходимый пакет документов или могут проконсультировать по любому вопросу, связанному с визами Таиланда.

Также есть возможность получения бессрочного вида на жительство – **гражданства, после 8ми лет проживания по ВНЖ.**

Виза Elite

Thailand Elite - это официальная государственная программа, действующая с 2003 года. Позволяет иностранцам получить специальную VIP карту и долгосрочную визу для беззаботного и комфортного проживания в стране.