



EXOTIC PROPERTY

exoticproperty.ru

info@exoticproperty.ru

+66 899 73 37 51



Онлайн-практикум по инвестициям в Таиланде

Стратегии заработка на недвижимости Пхукета



Перспективы и способы инвестиций
в недвижимость Таиланда



Анализ рисков, ликвидности
и доходности разных стратегий



Актуальные кейсы с расчётом
рентабельности инвестиций



Содержание

- 01 ○ Классификация недвижимости Пхукета
- 02 ○ Перспективы инвестиций в недвижимость
- 03 ○ Стратегии получения дохода
- 04 ○
 - Стратегия «Спекулятивная перепродажа»
- 05 ○
 - Стратегия «Рентный доход — перепродажа»
- 06 ○
 - Стратегия «Связанный контракт»
- 07 ○ Какую стратегию выбрать?
- 08 ○ Об авторах



Классификация недвижимости Пхукета

Недвижимость можно классифицировать по-разному. Тип объекта — квартира, вилла, таунхаус... Сектор рынка — новостройки или «вторичка». Форма собственности — freehold или leasehold*... **Но самый важный для инвестора параметр — на кого ориентирован проект.**



Для жизни и отдыха

В этих комплексах просторные квартиры, мало персонала, здесь тихо и спокойно. То есть, можно отлично жить, но не стоит ожидать от аренды высокой прибыли.

Для получения дохода

Квартиры в комплексах с отельным управлением. Ресепшен, рестораны, спа, бассейны... **Есть отельная лицензия, без которой посуточная сдача в аренду запрещена законом!**

* Формы собственности на недвижимость в Таиланде. Freehold — полная частная собственность. Leasehold — долгосрочное владение, даёт все права распоряжения имуществом (продавать, дарить, сдавать в аренду, передавать по наследству) на срок до 90 лет.



Перспективы инвестиций в недвижимость

**Именно доходной недвижимости посвящён этот обзор.
Если у вас есть вопросы — не стесняйтесь к нам обращаться.**

Ответим, покажем примеры объектов с высоким доходом.

С каждым годом доля инвестиционных покупок на Пхукете растёт.

Сейчас 90% сделок с недвижимостью совершается с целью получения дохода от аренды и перепродажи.

Граждане Китая, стран СНГ и Евросоюза выкупают квартиры в отельных комплексах этажами.



**сделок
с недвижимостью
в Таиланде совершается
с целью получения дохода**



Перспективы инвестиций в недвижимость

Причины роста инвестиционного спроса на недвижимость на Пхукете



10 млн туристов ежегодно



Сезон круглый год — 267 солнечных дней в году



Стабильная национальная валюта



Низкое налоговое бремя



Рост цен на недвижимость 4-5% в год



Самый высокий рентный доход в Азии



Возможность дистанционной сделки



Таиланд не запрашивает источники происхождения средств

Стратегии получения дохода

На этом рынке **есть все предпосылки, чтобы зарабатывать**. Но! Это не значит, что нет рисков. Далеко не каждая квартира перепродается с прибылью, далеко не все управляющие компании способны обеспечить высокий рентный доход.

Можно выделить три ключевые стратегии заработка на недвижимости Пхукета

1

Спекулятивная перепродажа

Краткосрочная: 1–3 года

Здесь вы несёте самый высокий риск, но можете удвоить свой капитал всего за несколько лет. Рекомендуется опытными инвесторам.

2

Рентный доход — перепродажа

Среднесрочная: 3–10 лет

Сбалансированная с позиции «риск – доходность» стратегия. Поэтому и самая популярная. Возможно активное или пассивное инвестирование. Подойдёт как опытным, так и начинающим инвесторам.

3

Связанный контракт

Долгосрочная: от 10 лет

Самая надёжная стратегия с минимальным риском, аналог банковского депозита. Полностью пассивное инвестирование. Подойдёт как опытным, так и начинающим инвесторам.

Стратегия 1. Спекулятивная перепродажа

Выбираем проект на старте продаж по минимальной цене и перепродаём на последних этапах стройки

Точнее, это переуступка, так как до вступления в собственность не нужно оформлять новый договор купли-продажи и платить регистрационный сбор.



1

Быстрые деньги

Средний срок строительства жилого комплекса на Пхукете полтора-два года.

2

Отсутствие налогов и регистрационных сборов

3

Потенциально высокая прибыль

Доход зависит от цены покупки и роста спроса по мере строительства. При удачном выборе можно заработать и 50% сверху, но можно и 10%.



1

Сложность перепродажи из-за конкуренции

Придётся нести дополнительные расходы на регистрацию собственности.

2

Сложность подбора проекта

Проект, который можно быстро и со 100% уверенностью перепродать во время строительства, найти трудно.

Но у нас всегда есть два-три предложения для инвесторов с минимальным порогом входа, пока застройщик не поднял цены.

Самые ликвидные квартиры в таких комплексах разлетаются быстро. Надо покупать, долго не раздумывая.



Важно!

Эта стратегия не подходит для тех, у кого ограничен бюджет. Играть ва-банк не рекомендуем



Кейс 1

Таиланд, Пхукет, Банг-Тао

Жилой комплекс под управлением Banyan Three Group

Жилой комплекс в престижном курортном районе Laguna Phuket под управлением легендарной отельной сети Banyan Three Group.

- Средняя заполняемость по району — **83% в год**, высокий суточный чек даже в низкий сезон.
- **Рассрочка**, после оплаты 50% объект можно сдавать в аренду.
- Распределение дохода: 10% — управляющей компании, 90% — собственнику.
- Капитализация: +50% за 5 лет к цене двухспальной квартиры, +30% — односпальной.

от **2 890 000** THB

Цена

8%

Доход

Риск



Ликвидность



Доходность



01

Классификация недвижимости Пхукета

02

Перспективы инвестиций в недвижимость

03

Стратегии получения дохода

04

Стратегия «Спекулятивная перепродажа»

05

Стратегия «Рентный доход — перепродажа»

06

Стратегия «Связанный контракт»

07

Какую стратегию выбрать?

Кейс 1. Таиланд, Пхукет, Банг-Тао
Жилой комплекс под управлением Banyan Three Group

Совокупный доход на выходе через 5 лет – 5 705 000 THB (190 166 USD)

Курс валют от 28.07.2020:
 1 THB = 0,03 USD = 2,30 RUB

Расходы на приобретение

Цена юнита 29 кв. м	2 890 000 THB
Цена юнита 60 кв. м	9 280 000 THB
Мебель (для юнита 29 кв. м)	300 000 - 700 000 THB

Дополнительные расходы на квартиру 29 кв. м.

Регистрационный сбор	31 790 THB
Услуги агента	Бесплатно
Сбор sinking fund	2 900 THB
Содержание комплекса (ежегодно)	17 400 THB
Вода и электричество	10 000 THB
Итоговые расходы	3 252 090 THB
Юридическая проверка	30 000 THB

Расчёт фактического дохода

Средняя месячная цена аренды	35 000 THB
Минимальная заполняемость — 80%	10 МЕСЯЦЕВ
Доход общий	350 000 THB
Доля оператора — 10%	35 000 THB
Доля собственника — 90%	315 000 THB
Подходный налог	52 500 THB
Содержание комплекса	17 400 THB
Чистый арендный доход — 8%	245 100 THB
Арендный доход за 5 лет	1 225 500 THB
Капитализация в течение строительства	+30% — студия +50% — двухспальная
Капитализация за 5 лет	+55% — студия +70–80% — двухспальная

Стратегия 2. Рентный доход – перепродажа

Покупаем квартиру, сдаём в аренду в течение нескольких лет, а затем перепродаём по максимальной цене

Продавать лучше через 5 лет или позже, так как в этом случае вы избежите дополнительных налогов. А покупать — на начальных этапах строительства, что позволит поднять процент рентного дохода и рост капитализации.



1

Наибольший суммарный доход

За 10 лет за счёт капитализации и арендных поступлений первоначальный капитал можно увеличить на 130–140% минимум.

2

Возможность личного использования объекта

Многие арендные программы дают собственникам право бесплатного проживания 15–45 дней в году.

3

**Меньше рисков,
чем в спекулятивной стратегии**



1

Ограниченное количество подходящих объектов

Недвижимости на Пхукете, на которой можно действительно хорошо заработать, немного.

Таких предложений не сотни, максимум 15–20 комплексов

Такие комплексы быстро раскупают, на последних этапах строительства остаётся мало квартир.



Важно!

Чтобы успешно реализовать эту стратегию, нужно разобраться в нюансах арендного бизнеса



Стратегия 2. Рентный доход – перепродажа

Нюансы арендного бизнеса для успешной реализации стратегии



Оптимальный вариант

Купить квартиру в комплексе с профессиональным отельным управлением. Ни один агент не сможет обеспечить такой же сервис и заполняемость, как крупнейшие отельные операторы: Best Western, Wyndham, Hilton, Sheraton...



Внимательно посчитать реальные расходы

на содержание и налоговое бремя.



Усвоить правило

Капитализация важнее рентного дохода. В среднесрочной перспективе основной доход вы получите от роста цены квартиры.



Кейс 2

Таиланд, Пхукет, Камала

Жилой комплекс под управлением Ramada Plaza

Видовой комплекс строится на склоне холма в районе «Мили миллионеров», в 10 метрах от пляжа Камала.

- **Гарантированный доход** по арендной программе — 7% на 5 лет.
- Право личного пользования — 14–30 дней в году.
- При полной оплате одним траншем фиксированный доход 10% начинают выплачивать в течение строительства. **За полтора года можно заработать 15% от стоимости объекта.**
- Спустя 5 лет — rental pool (60% прибыли – владельцу, 40% – управляющей компании). По расчётам, доход собственника составит до **16% годовых.**
- Опция обратного выкупа через 10 лет за 110% от первоначальной стоимости. Но собственник может отказаться и продать самостоятельно дороже!

от **3 690 000** THB

Цена

7% НА 5 ЛЕТ

Доход

Риск ☆☆☆☆☆

Ликвидность ☆☆☆☆☆

Доходность ☆☆☆☆☆





Кейс 2. Таиланд, Пхукет, Камала Жилой комплекс под управлением Ramada Plaza

Совокупный доход через 10 лет (обратный выкуп) – 7 498 275 THB (238 191 USD)

Курс валют от 28.07.2020:
1 THB = 0,03 USD = 2,30 RUB

Расходы на приобретение

Цена юнита 34 кв. м	3 690 000 THB
Цена двух юнитов (по 34 кв. м)	6 890 000 THB
Мебель	Включена

Дополнительные расходы а квартиру 34 кв. м

Регистрационный сбор	36 900 THB
Услуги агента	Бесплатно
Сбор sinking fund	27 135 THB
Содержание комплекса (ежегодно)	24 420 THB
Вода и электричество	10 000 THB
Итоговые расходы	3 788 455 THB
Юридическая проверка	30 000 THB

Расчёт гарантированного дохода – 5 лет

Фиксированный доход – 7%	258 300 THB
Подоходный налог	38 745 THB
Чистый доход – 5,3%	195 135 THB
Чистый доход за 5 лет	975 675 THB

Расчёт фактического дохода – после 5 лет

Суточная цена аренды	3 500 THB
Минимальная заполняемость – 65%	237 дней
Доход общий	829 500 THB
Доля оператора – 40%	331 800 THB
Доля собственника – 60%	497 700 THB
Подоходный налог	74 655 THB
Чистый фактический доход – 11%	398 625 THB
Арендный доход за 10 лет	3 439 275 THB
Капитализация в течение строительства	+10%
Капитализация за 10 лет	+35%

Опция обратного выкупа через 10 лет за 110%
4 059 000 батов (собственник может продать сам дороже)



Кейс 3

Таиланд, Пхукет, Най-Тон

Пятизвёздочный апарт-отель под управлением Wyndham Hotels [↗](#)

Застройщик с 30-летним опытом Sivarom начинает строительство пятизвёздочного апарт-отеля на первой линии пляжа Най-Тон. Управлять проектом будет международный гостиничный бренд Wyndham Hotels.

- **Гарантированный доход** по арендной программе – 7% на 5 лет.
- Право личного пользования – 30 дней в году.
- Премиум-карта Radisson на 5 лет с правом использования в отелях по всему миру.
- Спустя 5 лет – rental pool (40% прибыли – отелю, 60% – владельцу). По расчётам отельного оператора, доход собственников будет составлять 14% годовых.
- Большой выбор планировок, возможность объединения нескольких квартир в одну, что хорошо влияет на капитализацию. Мебель включена в стоимость.

от **3 400 000** THB

Цена

7% НА 5 ЛЕТ

Доход

Риск

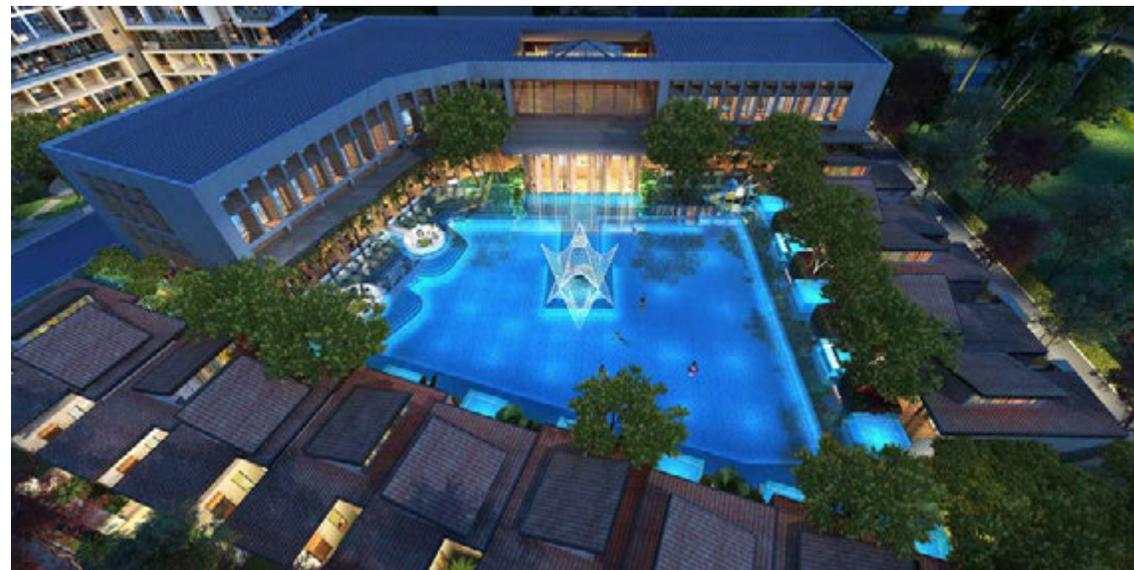
☆☆☆☆☆

Ликвидность

☆☆☆☆☆

Доходность

☆☆☆☆☆





Кейс 3. Таиланд, Пхукет, Най-Тон Пятизвёздочный апарт-отель под управлением Wyndham Hotels

Совокупный доход через 10 лет – 8 558 960 THB (271 885 USD)

Курс валют от 28.07.2020:
1 THB = 0,03 USD = 2,30 RUB

Расходы на приобретение

Цена юнита 34,5 кв. м	3 400 000 THB
Цена юнита 69 кв. м	11 000 000 THB
Мебель	Включена

Дополнительные расходы на квартиру 34 кв.м

Регистрационный сбор	34 000 THB
Услуги агента	бесплатно
Сбор sinking fund	20 700 THB
Содержание комплекса (за 2 года)	49 680 THB
Вода и электричество	10 000 THB
Итоговые расходы	3 514 380 THB
Юридическая проверка	30 000 THB

Расчёт гарантированного дохода – 5 лет

Фиксированный доход – 7%	238 000 THB
Подоходный налог	7 140 THB
Содержание комплекса	24 840 THB
Чистый доход – 6,2%	206 020 THB
Чистый доход за 5 лет	1 030 100 THB

Расчёт фактического дохода – после 5 лет

Суточная цена аренды	3 200 THB
Минимальная заполняемость – 70%	255 дней
Доход общий	816 000 THB
Доля оператора – 40%	326 400 THB
Доля собственника – 60%	489 600 THB
Подоходный налог	14 688 THB
Чистый фактический доход – 13%	450 072 THB
Арендный доход за 10 лет	3 280 460 THB
Капитализация до ввода в эксплуатацию	+40%
Капитализация за 10 лет	+70%

Кейс 4

Таиланд, Пхукет, Камала

Жилой комплекс с пятизвёздочным отельным управлением в новом курортном районе

В проекте от инвестиционного фонда Arch Capital и тайского застройщика Naga1 пятизвёздочные отели, торговые центры, рестораны, жилые комплексы. Управление от международного отельного бренда MGallery.

- **Гарантированный доход** по арендной программе – 6% на 3 года.
- Право личного пользования – 45 дней в году. Платиновый статус в закрытом клубе AccorHotels, который даёт привилегии в 4200 отелях сети.
- Спустя 3 года – rental pool (60% прибыли – управляющей компании, 40% – владельцу).
- Пятилетняя виза Thailand Elite в подарок. Расходы на регистрацию недвижимости во freehold включены в стоимость.
- **Возможен выкуп здания на две-три-четыре квартиры в полную собственность**, что увеличивает капитализацию.

от 7 500 000 тнв

Цена

6% на 3 года

Доход

Риск

☆☆☆☆

Ликвидность

☆☆☆☆

Доходность

☆☆☆☆



Кейс 4. Таиланд, Пхукет, Камала Жилой комплекс с отельным управлением в новом курортном районе

Совокупный доход через 10 лет – 15 667 821 THB (497 707 USD)

Курс валют от 28.07.2020:
1 THB = 0,03 USD = 2,30 RUB

Расходы на приобретение

Цена юнита 47 кв. м	7 500 000 THB
Цена юнита (максимальная)	10 400 000 THB
Мебель (на старте продаж)	Включена

Дополнительные расходы на квартиру 47 кв.м.

Регистрационный сбор	75 000 THB
Услуги агента	Бесплатно
Сбор sinking fund	32 900 THB
Содержание комплекса (ежегодно)	45 120 THB
Вода и электричество	50 000 THB
Итоговые расходы	7 703 020 THB
Юридическая проверка	30 000 THB

Расчёт гарантированного дохода – 3 года

Фиксированный доход – 6%	450 000 THB
Подоходный налог	67 500 THB
Содержание комплекса	45 120 THB
Чистый доход – 4,7%	354 500 THB
Чистый доход за 3 года	1 063 500 THB

Расчёт фактического дохода – после 3 лет

Суточная цена аренды	6 500 THB
Минимальная заполняемость – 65	237 дней
Доход общий	1 540 500 THB
Доля оператора – 60	924 300 THB
Доля собственника – 40	616 850 THB
Подоходный налог	91 977 THB
Чистый фактический доход – 6,7%	479 203 THB
Арендный доход за 10 лет	4 417 821 THB
Капитализация в течение строительства	+30–50 %
Капитализация за 10 лет*	+60–1 00%

*При покупке здания доход будет выше из-за роста капитализации +70% минимум в течение 5 лет

Кейс 5

Таиланд, Пхукет, Карон

Комплекс с профессиональным отельным управлением

Жилой комплекс от опытного застройщика с профессиональным отельным управлением бренда Phuket Island View на первой линии пляжа Карон. Уже получены все разрешения на строительство.

- **Гарантированный доход** по арендной программе – 7% на 5 лет.
- Спустя 5 лет – rental pool (40% прибыли – управляющей компании, 60% – владельцу)
- По расчётам предыдущих проектов застройщика, доход собственника составит 11–13%
- Возможность покупки в беспроцентную рассрочку на весь период строительства – до декабря 2022 года.
- Мебель включена в стоимость.

от **4 100 000** THB

Цена

7% НА 5 ЛЕТ

Доход

Риск

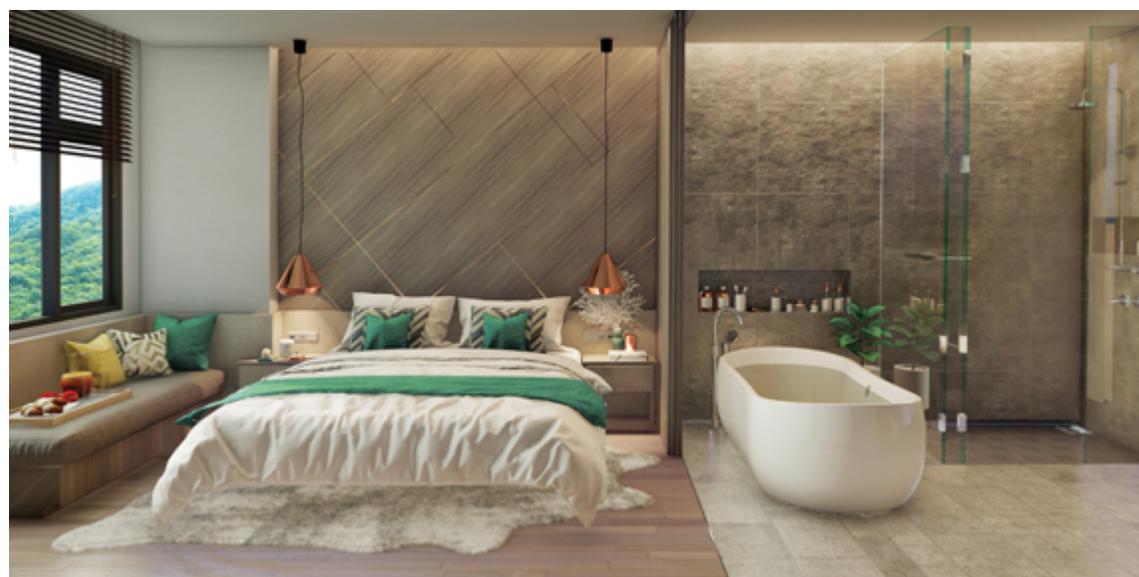
☆☆☆☆

Ликвидность

☆☆☆☆

Доходность

☆☆☆☆





Кейс 5. Таиланд, Пхукет, Карон Комплекс с профессиональным отельным управлением

Совокупный доход через 10 лет – 8 949 875 THB (284 303 USD)

Курс валют от 28.07.2020:
1 THB = 0,03 USD = 2,30 RUB

Расходы на приобретение

Цена юнита 35 кв. м	4 100 000 THB
Цена юнита 60 кв. м	7 951 000 THB
Мебель	Включена

Дополнительные расходы – на квартиру 35 кв.м.

Регистрационный сбор	45 100 THB
Услуги агента	Бесплатно
Сбор sinking fund	28 000 THB
Содержание комплекса (ежегодно)	25 200 THB
Вода и электричество	20 000 THB
Итоговые расходы	4 218 300 THB
Юридическая проверка	30 000 THB

Расчёт гарантированного дохода – 5 лет

Фиксированный доход – 7%	287 000 THB
Подоходный налог	14 350 THB
Содержание комплекса	25 200 THB
Чистый доход – 6%	247 450 THB
Чистый доход за 5 лет	1 237 250 THB

Расчёт фактического дохода – после 5 лет

Суточная цена аренды	2 500 THB
Минимальная заполняемость – 65%	237 дней
Доход общий	592 500 THB
Доля оператора – 40%	237 800 THB
Доля собственника – 60%	355 500 THB
Подоходный налог	17 775 THB
Чистый фактический доход – 8%	312 525 THB
Арендный доход за 10 лет	2 799 875 THB
Капитализация за 10 лет	+50%

Стратегия 3. Связанный контракт

Вы покупаете квартиру, но подписываете арендный контракт на 10–15 лет, в котором указан ежегодный доход – обычно 7–10%

В договоре есть пункт «Обратный выкуп» – когда застройщик обязуется выкупить у вас квартиру за ту же сумму или с наценкой примерно в 10%. Это самая консервативная стратегия, сравнимая по надёжности с банковским депозитом.



1

Стабильный доход

В этой стратегии строгая дорожная карта, при покупке квартиры вы сразу знаете, какую сумму и когда вам будут перечислять на счёт.

2

Отсутствие рисков низкой заполняемости

Деньги начисляются, даже если квартира фактически не сдавалась в аренду.

3

Отсутствие расходов на обслуживание

Все расходы и хлопоты по содержанию квартиры несёт управляющий.

4

Экономия на личном отдыхе

По контракту у вас будет 15–30 дней личного отдыха в вашей квартире.



1

Ограниченный доход

Если на вашей квартире будут зарабатывать больше, то вы всё равно получите лишь тот процент, что указан в контракте.

2

Ограниченное предложение

Проектов, которые предлагают связанный контракт с гарантированным доходом на 10–15 лет, мало.

3

Сложность перепродажи

Перепродать дороже такую квартиру, пока действует контракт, сложно. **Но по истечении срока контракта цена квартиры увеличится в разы.** Связанный контракт — это долгосрочная стратегия на 10–15 лет.



Кейс 6

Таиланд, Пхукет, Банг-Тао

Жилой комплекс класса люкс на пляже Банг-Тао [↗](#)

Проект жилого комплекса на первой линии пляжа Банг-Тао.

Концепция проекта: отель класса люкс + комплекс для длительного проживания. Предлагается профессиональное управление недвижимостью.

- **Гарантированный доход** по арендной программе – 7% на 5 лет.
- Право личного пользования – 20–30 дней в году.
- Контракт на 10 лет – rental pool (70% прибыли – владельцу, 30% – управляющей компании). По расчётам, доход собственника составит **10–13% годовых**.
- **Опция обратного выкупа за 115% от контрактной стоимости через 5 лет.** Можно продать самостоятельно дороже либо оставить в арендной программе.

от **3 668 000** THB

Цена

7% НА 5 ЛЕТ

Доход

Риск

☆☆☆☆☆

Ликвидность

☆☆☆☆☆

Доходность

☆☆☆☆☆



Кейс 6. Таиланд, Пхукет, Банг-Тао

Жилой комплекс класса люкс на пляже Банг-Тао

Совокупный доход на выходе через 10 лет – 9 070 825 THB (288 145 USD)

Курс валют от 28.07.2020:
1 THB = 0,03 USD = 2,30 RUB

Расходы на приобретение

Цена юнита 32 кв. м	3 686 000 THB
Цена юнита 123 кв. м	13 000 000 THB
Мебель (на старте продаж)	Включена

Дополнительные расходы – на квартиру 32 кв.м.

Регистрационный сбор	18 430 THB
Услуги агента	Бесплатно
Сбор sinking fund	25 600 THB
Содержание комплекса (ежегодно)	23 040 THB
Вода и электричество	40 000 THB
Итоговые расходы	3 793 070 THB
Юридическая проверка	30 000 THB

Расчёт гарантированного дохода – 5 лет

Фиксированный доход – 7%	258 029 THB
Подоходный налог	39 704 THB
Чистый доход – 5,5%	196 285 THB
Чистый доход за 5 лет	991 425 THB

- Опция обратного выкупа через 5 лет – 4 238 900 батов (собственник может оставить квартиру или продать сам дороже)
- За 5 лет собственник вернёт чистыми 5 234 340 батов что на **41% больше вложенного**

Расчёт фактического дохода – после 5 лет

Суточная цена аренды	3 500 THB
Минимальная заполняемость – 70%	256 дней
Доход общий	896 000 THB
Доля оператора – 30%	268 800 THB
Доля собственника – 70%	627 200 THB
Подоходный налог	94 080 THB
Чистый фактический доход – 14%	510 080 THB
Арендный доход за 10 лет	3 541 825 THB
Капитализация в течение строительства	+20%
Капитализация за 10 лет	+50%

Кейс 7

Таиланд, Пхукет, Патонг

Коттеджи с профессиональным отельным управлением

Видовой коттеджный комплекс с отельным управлением вблизи курортного района Патонг. Застройщик Pisona Group – крупная корпорация с огромным багажом опыта в сфере недвижимости, на рынке 30 лет.

- **Гарантированный доход** по арендной программе – 7 % на 15 лет.
- Право личного пользования – 30 дней в году.
- **Собственник не платит за содержание комплекса!** Мебель, отделка, сантехника, аксессуары также включены в стоимость.
- **Опция обратного выкупа через 10 лет за 100%** от первоначальной стоимости. Но собственник может отказаться и продать самостоятельно дороже!

от **5 900 000** THB

Цена

7% НА 15 ЛЕТ

Доход

Риск ☆☆☆☆☆

Ликвидность ☆☆☆☆☆

Доходность ☆☆☆☆☆





Кейс 7. Таиланд, Пхукет, Патонг Коттеджи с профессиональным отельным управлением

Совокупный доход при выходе через 15 лет – 11 909 180 THB (378 38 USD)

Курс валют от 28.07.2020:
1 THB = 0,03 USD = 2,30 RUB

Расходы на приобретение

Цена юнита 40 кв. м	5 900 000 THB
Мебель	Включена

Дополнительные расходы на коттедж 40 кв. м

Регистрационный сбор	32 450 THB
Услуги агента	Бесплатно
Сбор sinking fund	Нет
Содержание комплекса (ежегодно)	Нет
Вода и электричество	Нет
Итоговые расходы	5 932 450 THB
Юридическая проверка	30 000 THB

Расчёт фактического дохода

Гарантированный доход	413 000 THB
Подходный налог	12 390 THB
Чистый фактический доход	400 610 THB
Чистый фактический доход за 15 лет	6 009 150 THB
Обратный выкуп через 15 лет	5 900 000 THB

Кейс 8

Таиланд, Пхукет, Май-Као

Жилой комплекс под управлением Radisson Hotel Group

Жилой комплекс на первой линии пляжа Май-Као с профессиональным отельным управлением международного бренда Radisson Hotel Group. Все разрешения на строительство получены, управляющий провёл аудит проекта.

- **Гарантированный доход** по арендной программе – 6% на 3 года.
- Право личного пользования – 14 дней в году.
- Премиум-карта Radisson на 5 лет с правом использования в отелях по всему миру.
- Спустя 3 года – rental pool (60% прибыли – отелю, 40% – владельцу).
- Рассрочка на период строительства до конца 2022 года.
- Пакет мебели, техники и аксессуаров в подарок.

от **7 077 000** THB

Цена

6% НА 3 ГОДА

Доход

Риск ☆☆☆☆☆

Ликвидность ☆☆☆☆☆

Доходность ☆☆☆☆☆

01

Классификация недвижимости Пхукета

02

Перспективы инвестиций в недвижимость

03

Стратегии получения дохода

04

Стратегия «Спекулятивная перепродажа»

05

Стратегия «Рентный доход — перепродажа»

06

Стратегия «Связанный контракт»

07

Какую стратегию выбрать?

Кейс 8. Таиланд, Пхукет, Май-Као
Жилой комплекс под управлением Radisson Hotel Group

Совокупный доход через 10 лет – 14 536 814 THB (461 842 USD)

Курс валют от 28.07.2020:
 1 THB = 0,03 USD = 2,30 RUB

Расходы на приобретение

Цена юнита 41 кв. м	7 055 000 THB
Цена юнита 129 кв. м	25 303 750 THB
Мебель	Включена

Дополнительные расходы на квартиру 41 кв.м

Регистрационный сбор	77 605 THB
Услуги агента	Бесплатно
Сбор sinking fund	24 600 THB
Содержание комплекса (ежегодно)	29 520 THB
Вода и электричество	20 000 THB
Итоговые расходы	7 178 669 THB
Юридическая проверка	30 000 THB

Расчёт гарантированного дохода – 3 года

Фиксированный доход – 6%	423 300 THB
Подоходный налог	63 495 THB
Содержание комплекса	29 520 THB
Чистый доход – 4,7%	330 285 THB
Чистый доход за 3 года	990 855 THB

Расчёт фактического дохода – после 3 лет

Суточная цена аренды	9 000 THB
Минимальная заполняемость – 65%	237 дней
Доход общий	2 133 000 THB
Доля оператора – 60%	1 279 800 THB
Доля собственника – 40%	853 200 THB
Подоходный налог	127 980 THB
Чистый фактический доход – 9,6%	695 700 THB
Арендный доход за 10 лет	4 307 64 THB
Капитализация в течение строительства	+25%
Капитализация за 10 лет	+45% минимум



Какую стратегию выбрать?

Карен Чичян

**Директор по продажам и маркетингу
Exotic Property**



Предположим, у инвестора есть \$ 500 000. Какую стратегию выбрать?

Мы рекомендуем диверсифицировать средства и приобрести часть квартир по схеме «Рентный доход — перепродажа», претендуя на максимум прибыли в среднесрочной перспективе.

Часть вложить в связанный контракт, минимизировав риски и получая стабильный доход. А часть полученной прибыли вкладывать в спекулятивные проекты.

Для инвесторов с бюджетом \$ 1 000 000 и выше есть предложения о покупке собственного здания в отельных комплексах.





Какую стратегию выбрать?

Светлана Касаткина

Управляющий партнёр
Основатель компании Exotic Property



Понимание инвестиционных стратегий — это базовая информация для тех, кто хочет зарабатывать на недвижимости Пхукета.

База необходима, но кроме неё существует множество нюансов, которые влияют на ваш успех и уровень дохода.

На рынке есть как неявные скидки, о которых застройщики громко не заявляют, так и скрытые риски, распознать которые могут только профессионалы.

Наш принцип — каждому инвестору индивидуальный подход! Обращайтесь к нам, мы сформируем инвестиционный портфель и согласуем наиболее выгодные условия покупки и рентного дохода.





Об авторах

Exotic Property

Экспертное агентство недвижимости. Мы работаем с инвесторами из России, стран СНГ, Европы и Америки



Мы составляем инвестиционные стратегии и подбираем под них **лучшие объекты недвижимости Таиланда**



Наши клиенты зарабатывают **до 20% годовых**, инвестируя в среднем от \$200 тыс. Более 40% сделок совершаются дистанционно



Каждый третий клиент возвращается к нам за новой покупкой, каждый второй — рекомендует нас друзьям



Нам доверяют, потому что **мы говорим на языке цифр**, несём **ответственность за свои обещания** и всегда остаёмся на связи





Об авторах

Exotic Property

Экспертное агентство недвижимости. Мы работаем с инвесторами из России, стран СНГ, Европы и Америки

Что мы делаем для клиента?

- ✓ Помогаем провести переговоры с продавцом, согласовать лучшие условия сделки и изучить контракт
- ✓ Следим за ходом строительства, осуществляем приёмку после его окончания и содействуем в регистрации собственности
- ✓ Оказываем постпродажный сервис на протяжении всего срока владения недвижимостью
- ✓ Наши специалисты помогают решить юридические, банковские, налоговые, бытовые вопросы, связанные с проживанием в Таиланде

И самое приятное, что наши услуги для клиентов бесплатны!





EXOTIC PROPERTY



Онлайн-практикум по инвестициям в Таиланде

Благодарим за внимание! Будем рады ответить на ваши вопросы!

exoticproperty.ru

info@exoticproperty.ru

+66 899 73 37 51

