



Asia Homes



2025

**Как купить недвижимость на
Пхукете — инструкция**



Содержание

Виды собственности	3	
Процесс покупки: шаг за шагом	4-5	
Какие будут налоги и расходы	6	
Управление арендой	7	
Чек-листы	8-10	
Частые ошибки при покупке	11	
Полезные советы	12	
Наши контакты	13	

Виды собственности



Freehold

Freehold (Полное право собственности):

Доступно только для апартаментов в кондоминиумах.

Иностранцы могут владеть до 49% жилой площади в здании (квота на иностранцев).

Вы получаете сертификат собственности (Chanote), который позволяет продавать, сдавать или передавать объект по наследству.

Подходит для долгосрочных инвестиций или проживания.

Leasehold

Leasehold (Долгосрочная аренда):

Аренда земли или недвижимости на срок до 30 лет с возможностью продления (до 90 лет при правильном оформлении).

Используется для вилл, домов, таунхаусов, так как земля не может быть в собственности иностранцев.

Дешевле Freehold на 10–20%, что увеличивает доходность.

При наличии квоты- leasehold можно перевести во freehold.

Не рекомендуем:

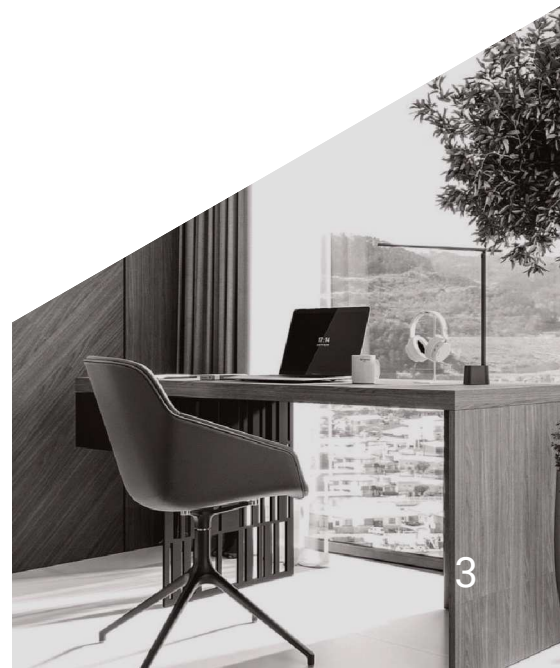
Покупка через тайскую компанию (Thai Company Limited):

Иностранец создаёт компанию, где 51% акций принадлежит тайским гражданам, а 49% — иностранцу.

Позволяет владеть землёй и строениями через компанию, но требует тщательной юридической проверки (риск утраты контроля над компанией).

Высокорискованный вид собственности.

Участвовали проверки таких "компаний".



Процесс покупки **ПОШАГОВО**

Шаг 1: Определение целей покупки

Проживание: Выбирайте объекты с удобной инфраструктурой (школы, больницы, пляжи). Поживите в том районе где планируете покупать недвижимость и оцените насколько он вам подходит.

Инвестиции: Ориентируйтесь на районы с высоким спросом (Патонг, Карон, Ката, Банг Тао). Чем ближе к пляжу тем лучше. Видовые характеристики будут влиять на спрос и цену аренды!

Оцените заполняемость и цены аренды соседних уже готовых проектов.
Ресурсы для сравнения цен: [FazWaz.com](https://www.fazwaz.com)

Шаг 2: Выбор объекта и локации

Популярные районы:

Патонг: Туристический центр, высокая доходность (10–12%), подходит для аренды.

Карон/Ката: Спокойные пляжи, семейный отдых, загрузка 70–80%.

Камала/Сурина: Престижные районы, элитные виллы, доходность 8–10%.

Равай/Най-Харн: Тихие районы, идеальны для круглогодичного проживания.

Совет: Изучите планы развития района (новые дороги, отели, аэропорты).

Например, расширение инфраструктуры в районе Равай повышает инвестиционную привлекательность.

Шаг 3: Проверка объекта (Due Diligence)

Нанимайте юриста для проверки:

Сертификата Chanote или договора аренды.

Отсутствия долгов, ипотек, судебных исков.

Соответствия квоте 49% для Freehold в кондоминиумах.

Срок проверки: 2–4 недели.

Стоимость: \$500–\$1,500.

Совет: заказывайте услуги юриста даже при покупке первичной недвижимости от застройщика. Он не только проверит надежность застройщика. Но и что очень важно- проверит договор купли-продажи!



Процесс покупки **ПОШАГОВО**

Шаг 4: Заключение предварительного договора

Подписывается договор бронирования (Sales and Purchase Agreement).

Вносится депозит (5–20% от стоимости, в зависимости от объекта).

Укажите в договоре:

Условия продления аренды (для Leasehold).

Ответственность сторон при срыве сделки.

Сроки передачи объекта.

Порядок и способ последующих оплат и рассрочки.



Шаг 5: Оплата

Способы оплаты:

Банковский перевод через SWIFT (подтверждение происхождения средств обязательно).

Криптовалюта (принимается некоторыми застройщиками).

Обратите внимание: при покупке недвижимости во freehold- обязательным условием является подтверждение поступления денежных средств из за рубежа. Поэтому заранее оговорите это с вашим агентом и застройщиком еще до внесения авансового платежа!

Шаг 6: Подписание финального договора

Договор обычно подписывается у застройщика в офисе продаж.

Требуемые документы:

Паспорт.

Подтверждение происхождения средств.

Договор бронирования.

Для Freehold вы получаете Chanote, для Leasehold — договор аренды.

Регистрация права собственности:

Право собственности (Freehold) регистрируется в Land Department.

Договор аренды (Leasehold) регистрируется на срок до 30 лет с возможностью продления.

Срок регистрации: 1–2 недели.

Дополнительные расходы

налоги и сборы

Налоги и сборы:

Transfer Fee: 2% от оценочной стоимости, делится 50/50 между покупателем и продавцом.

Stamp Duty: 0.5% от оценочной стоимости (платит покупатель).

Withholding Tax: 1% от оценочной стоимости (платит продавец).

Lease Registration Fee: 1% для аренды (Leasehold).

Specific Business Tax: 3.3% для объектов, находящихся во владении менее 5 лет (платит продавец).

НДС: Не применяется, если объект используется для проживания.

Юридические услуги: \$500–\$1,500.

Коммунальные платежи: 30–40 бат/м² в год (включает уборку, бассейн, охрану).

Установка счетчиков: 10.000 бат за каждый (электр+вода)

Электричество и вода: По счётчикам, \$50–\$100/месяц для апартаментов.*

~2%

GOVERNMENT FEE

50-100\$
/месяц

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

~20.000 БАТ

УСТАНОВКА СЧЕТЧИКОВ
ВОДЫ И ЭЛЕКТРИЧЕСТВА

*Все расходы указаны усредненные. Точную сумму каждого пункта уточняйте у вашего агента и застройщика.



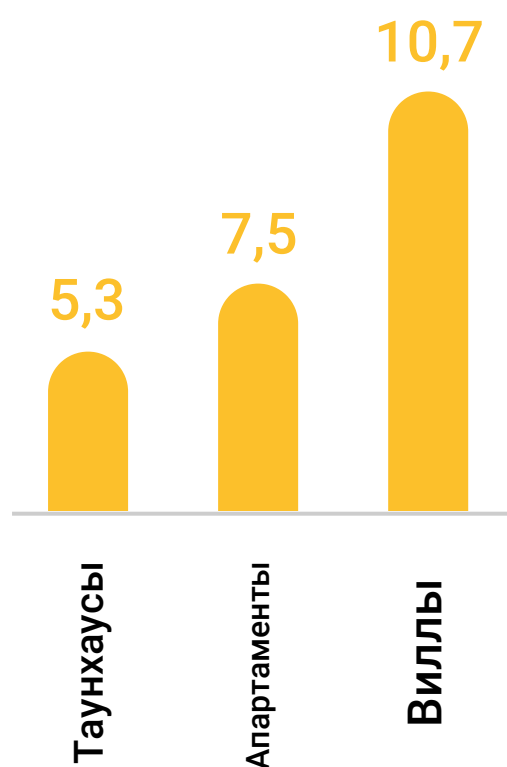


Управление арендой недвижимости

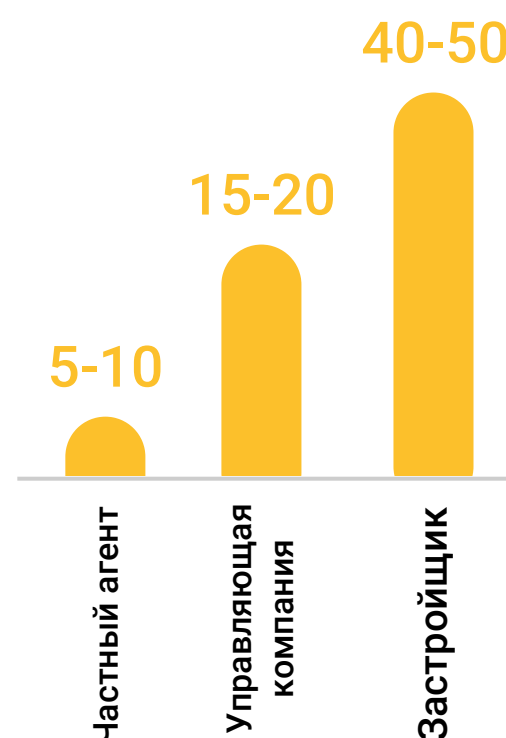
Для инвестиций: Наймите управляющую компанию (15–20% от дохода) или используйте Airbnb/Booking и агентов по аренде.

Для проживания: Убедитесь, что объект обслуживается (охрана, уборка, ремонт).

Доходность от аренды,
% годовых



Стоимость услуг по управлению
недвижимостью
% от дохода





Чек-лист проверка объекта

- ☐ Соответствует ли объект вашим целям (проживание, аренда, перепродажа)?
- ☐ Находится ли объект в районе с высоким спросом и низкой конкуренцией?
- ☐ Есть ли инфраструктура (пляжи, школы, больницы, магазины)?
- ☐ Проверьте качество строительства (здания, отделки и мебели).
- ☐ Есть ли управляющая компания для обслуживания? И какие у нее тарифы и отзывы?
- ☐ Соответствует ли цена рынку? Как в большую так и в меньшую стороны.
- ☐ Закажите юридическую проверку застройщика и договора покупки.



Чек-лист

юридические моменты

- ☐ Проведён ли Due diligence объекта? Проверку должен делать выбранный вами сторонний юрист.
- ☐ Подтверждён ли сертификат Chanote или договор аренды? (для вторичной недвижимости)
- ☐ Отсутствуют ли долги, ипотека, судебные иски у застройщика?
- ☐ Проверена ли квота 49% для Freehold в кондоминиуме? И способ оплаты.
- ☐ Проверена ли репутация застройщика (реализованные проекты, отзывы)?
- ☐ Были ли задержки у застройщика в сроках завершения строительства или вводе объектов в эксплуатацию?
- ☐ Есть ли какие либо ограничения на использование, сдачу в аренду и продажу объекта?



Чек-лист финансовая проверка

- ☐ Рассчитан ли бюджет с учётом налогов и всех дополнительных сборов?
- ☐ Уточнены ли способы оплаты (перевод, наличные, криптовалюта)?
- ☐ Рассчитаны ли расходы на обслуживание (50–80 бат/м² в год)?
- ☐ Учтены ли коммунальные платежи (\$50–\$100/месяц) и взнос на капитальный ремонт?
- ☐ Учтена ли стоимость мебельного пакета и установки счетчиков?
- ☐ Каким образом будут производиться выплаты арендной платы (при сдаче объекта в управление)?
- ☐ Подготовлены ли средства на юридические услуги (\$500–\$1,500)?

Частые ошибки при покупке

Ошибка 1: Покупка без юридической проверки

Риск: Мошенничество, продажа объекта с долгами или без прав собственности.

Решение: Проводите due diligence через юриста. Проверяйте Chanote и репутацию застройщика.

Ошибка 2: Игнорирование квоты 49%

Риск: Невозможность оформить Freehold, если квота на иностранцев исчерпана.

Решение: Проверяйте доступность квоты в кондоминиуме до подписания договора.

Ошибка 3: Неправильный выбор формы владения

Риск: Потеря контроля над объектом при использовании тайской компании.

Решение: Для вилл выбирайте Leasehold с чёткими условиями продления. Для апартаментов — Freehold.

Ошибка 4: Недооценка дополнительных расходов

Риск: Непредвиденные траты на налоги, обслуживание или ремонт.

Решение: Рассчитайте бюджет с учётом всех налогов (2–3.5%) и коммунальных платежей (30–40 бат/м²).

Ошибка 5: Покупка в низкодходных районах

Риск: Низкая заполняемость или переплата за объект.

Решение: Доверьте выбор района профессиональному агентству и обязательно требуйте подробного обоснования их выбора. Сравнивайте цены на аналогичные уже построенные объекты.





Полезные советы

Работайте с профессионалами: Нанимайте риелторов и юристов с опытом на Пхукете (ProudEstate, PhuketNet, FazWaz). Для вас- их услуги абсолютно бесплатны, так как им платит застройщик, поэтому и отказываться от их помощи нет никакого смысла.

Удалённая покупка: До 70% сделок проводятся дистанционно. Используйте проверенные агентства и берите на сопровождение стороннего юриста.

Виза инвестора: Некоторые агентства и застройщики дают в подарок визу Thailand Elite Visa (5–20 лет).

Избегайте мошенничества: Не доверяйте устным обещаниям и скидкам через «лазейки» в законодательстве. Всегда проверяйте документы.

3%

Средняя скидка, которую готов сделать любой застройщик

200

Метров в среднем готов идти турист пешком до пляжа

75%

Средняя годовая заполняемость хороших объектов

Реквизиты и контакты

Агентство недвижимости и сервис аналитики
«Asia Homes»

Решили доверить процесс
выбора и покупки недвижимости
нам? Мы поможем!

Адрес:

Rawai, 86/74, Rawai, Phuket, 83130

Сайт:

<https://www.asiahomes.ru>

Тел.:

+66 94 516 3700 (WhatsApp)



AsiaHomes

Все данные актуальны на июнь 2025 года. Однако законодательство и рыночные условия могут меняться, поэтому:

Проверяйте текущие законы через юриста. Уточняйте налоги и сборы в Land Department.

Следите за обновлениями на сайтах недвижимости.

@Все права защищены. Использование любой информации, текста и графических элементов только с письменного разрешения Asia Homes.