

*mech***thai**® 



ПУТЬ К ДОМУ НА ПХУКЕТЕ СПОКОЙНО И ПО ДЕЛУ

Бесплатный гид: шаги, сроки, документы,
способы оплаты и как избежать ошибок.



*mech***thai**®



Покупка недвижимости на Пхукете это не только про квадратные метры. Это про пространство, где хочется жить свободнее, дышать глубже и начать новую главу.

Наша задача провести вас через весь путь так, чтобы рядом всегда были: спокойствие, прозрачность и ощущение, что всё под контролем.

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПЕРЕД ПОКУПКОЙ

Простые ответы на сложные вопросы



Мы собрали главные темы, которые волнуют покупателей:

- формы собственности: **freehold**, **leasehold**
- **налоги** и обязательные платежи
- этапы сделки и **документы**
- особенности сдачи в **аренду**
- инвестиционный **потенциал** района
- **правила владения** землёй иностранцами
- **стоимость** содержания и ежегодные расходы

*mech***thai**®

ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ: ЧТО ВАЖНО





Freehold (полная собственность)

Это наиболее прямой и привычный формат владения для иностранцев, когда речь идёт о квартирах и апартаментах.

Что означает **Freehold**:

- объект оформляется на ваше имя
- вы вправе продавать, дарить, передавать по наследству
- можно сдавать в аренду
- государство регистрирует вас как собственника в Земельном департаменте Таиланда
- вы получаете Chanote Title Deed — документ, подтверждающий право собственности

Важно: закон разрешает иностранцам владеть до 49% площадей в любом кондоминиуме.



Leasehold (долгосрочная аренда на 30+30+30 лет)

- вам предоставляют право длительного владения объектом и землёй на 30 лет с возможностью продления ещё дважды
- общая длительность — до 90 лет
- продления фиксируются через договоры и юридические механизмы
- объект можно продать или передать по наследству через переуступку прав аренды
- договор регистрируется в государственном реестре

Одна из причин, почему многие покупатели выбирают формат Leasehold - это более простая финансовая процедура.

Для оформления владения в формате Leasehold **не требуется подтверждение происхождения средств**, которое в обязательном порядке нужно при покупке Freehold

*mech***thai**®

КАК ПРОХОДИТ СДЕЛКА С МЕСНТНАИ





Маршрут, в котором вы не останетесь
один на один с вопросами

- **Первый диалог**

Определяем ваши цели — проживание,
инвестиция, доходность, бюджет.

- **Подбор локации и проектов**

Учитываем будущие планы,
инфраструктуру, школы, пляжи, ритм
жизни.

- **Юридическая проверка**

Мы проверяем документы застройщика,
разрешения, контракт.

- **Бронирование**

Небольшой **депозит** фиксирует цену и
объект



Маршрут, в котором вы не останетесь один на один с вопросами

- **Договор купли или аренды (lease)**

Объясняем каждый пункт простым языком.

- **Этапы платежей**

Чаще всего — беспроцентная рассрочка на время строительства.

- **Передача ключей**

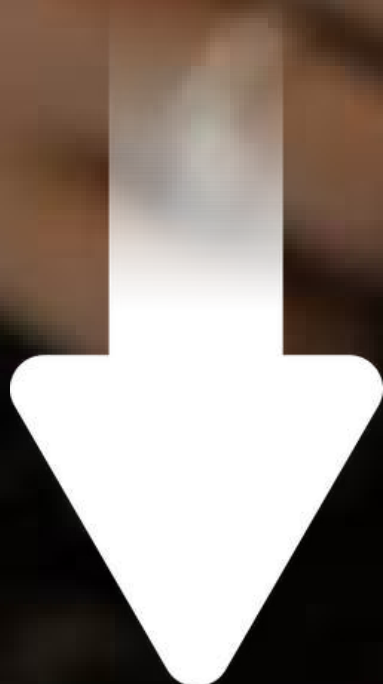
Проверяем объект вместе с вами — качество отделки, мебель, документы.

- **Сопровождение адаптации**

Подскажем, где оформить банковский счёт, купить мебель, как организовать переезд.

*mech***thai**®

ПРО ДЕНЬГИ: РАСХОДЫ, О КОТОРЫХ ВАЖНО ЗНАТЬ





Freehold (квартира)

- Transfer Fee — 2 % от кадастровой стоимости
- Stamp Duty / Withholding Tax — зависит от структуры сделки (обычно между покупателем и продавцом делится по соглашению)

Чаще всего для новостроек:

Покупатель платит 2%, остальные сборы берёт на себя застройщик.

Leasehold (виллы, резиденции)

- Регистрация договора аренды — 1% от суммы аренды за 30 лет
- Стамп-дьюти — 0,1%



Сервисное обслуживание виллы

Если речь о вилле с частным бассейном:

- обслуживание бассейна — 2 000–4 000 THB / месяц
- сад — 1 500–4 000 THB / месяц
- уборка (по желанию) — 500–1 000 THB / раз

Страхование

Для новых объектов страхование не обязательно, но очень рекомендовано.

Ориентир:

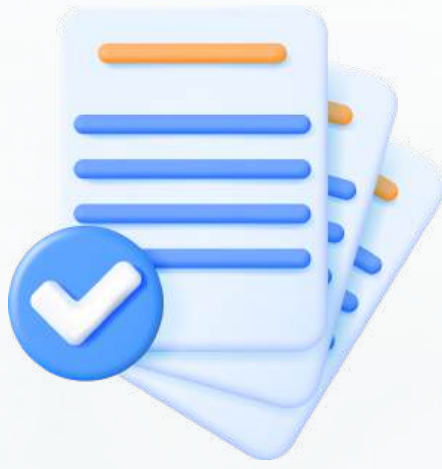
- 8 000–15 000 THB в год для квартиры
- 20 000–40 000 THB в год для виллы

Включает пожар, затопление, повреждения отделки.

*mech***thai**®

КАК РАБОТАЕТ АРЕНДА ДОХОДНОСТЬ БЕЗ ЛИШНИХ ОЖИДАНИЙ





Самостоятельная аренда

Гибкость и полный контроль

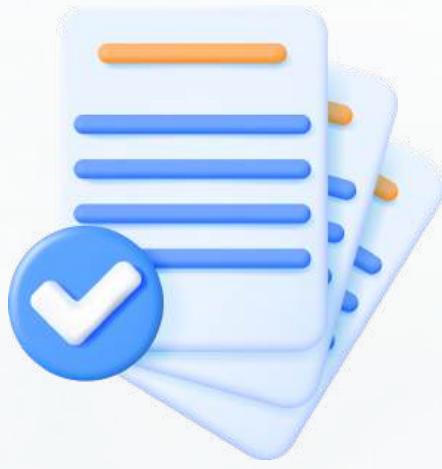
Эту модель выбирают те, кто хочет:

- самостоятельно устанавливать цену
- управлять бронированиями
- выбирать гостей
- контролировать расходы и прибыль

Как это работает:

- Владельцы используют платформы: Airbnb, Booking, Agoda
- Нанимают местный клининг / менеджера по заселению (обычно 15–20% за управление)
- Сами управляют календарём и ценами

Ориентировочная доходность: 8–12% годовых при хорошем управлении.



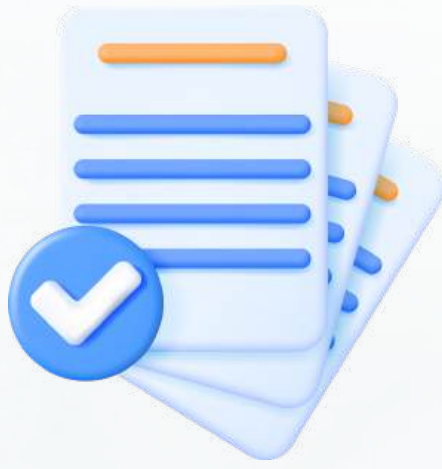
Самостоятельная аренда

Плюсы:

- максимальная доходность
- вы сами контролируете ценообразование
- можно комбинировать аренду и проживание

Минусы:

- требует времени и вовлечённости
- нужна локальная команда



Управление через управляющую компанию

Полная забота о вашем объекте

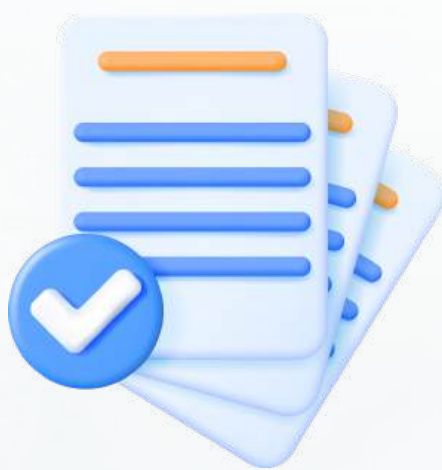
Эта модель подходит тем, кто хочет стабильный доход без участия в операционных процессах. Управляющая компания берёт на себя:

- маркетинг и продвижение
- бронирования
- заселение и выселение
- уборку и клининг
- обслуживание
- отчётность и финансы

Комиссия:

Обычно 20–30% от дохода, в зависимости от проекта и уровня сервиса.

Ориентир доходности: 7–10% годовых (в зависимости от сезона и локации).



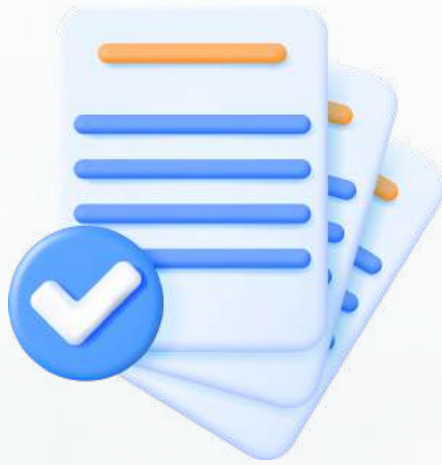
Управление через управляющую компанию

Плюсы:

- максимально комфортно
- подходит для тех, кто не живёт на острове
- объект всегда под контролем

Минусы:

- доходность ниже, чем при самостоятельном управлении
- договоры могут иметь минимальный срок



Программы доходности от застройщика **Упрощённая модель для тех, кто хочет** **минимальную вовлечённость**

Застройщик или отельная сеть предлагает фиксированные условия управления объектом. Есть несколько форматов:

Гарантированный доход

Фиксированный процент на определённый срок (обычно 5–10 лет).

Например: 6–8% годовых.

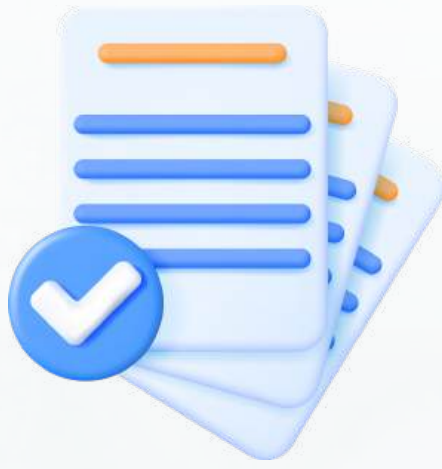
Rental Pool (пул аренды)

Доход распределяется между владельцами по формуле (например 60/40 или 70/30 в пользу владельца).

Отельное управление (брендовые резиденции)

Ваш объект работает как часть отеля:

- единые стандарты сервиса
- единая ценовая политика
- высокий уровень загрузки



Программы доходности от застройщика

Плюсы:

- предсказуемость
- не требуется заниматься управлением
- репутация бренда привлекает поток гостей

Минусы:

- фиксированные условия
- в некоторых программах собственник ограничен в личном проживании
- доходность может быть ниже самостоятельной аренды

Ориентир доходности:

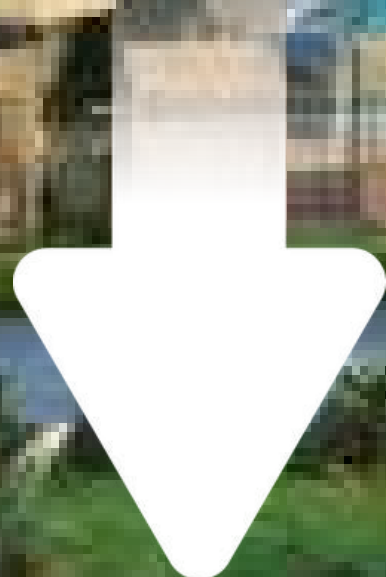
6–8% при гарантированной программе

7–10% при rental-pool

-

*mech***thai**®

ПРОВЕРКА ЗАСТРОЙЩИКОВ





Мы берем ответственность за каждый проект

Каждая рекомендация проходит через фильтр:

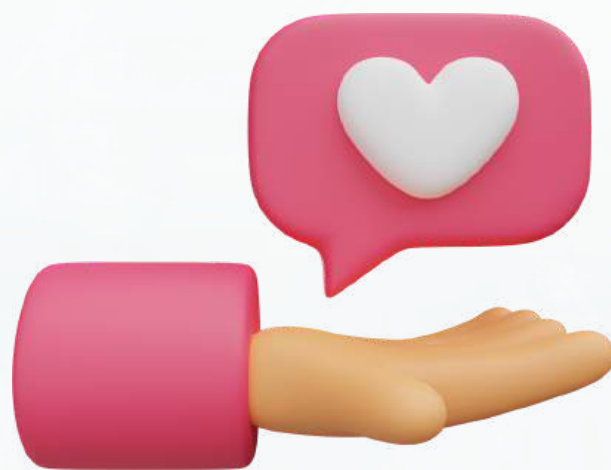
- история компании
- юридическая чистота
- темпы строительства
- финансовые гарантии
- управление объектами
- репутация и отзывы владельцев
- реальная доходность и стоимость пересдачи

Мы честно говорим о плюсах и минусах, потому что для нас важно, чтобы вы чувствовали себя уверенно.

*mech***thai**®

ПЕРЕЕЗД И АДАПТАЦИЯ





Мы рядом — от первых шагов до нового ритма жизни

После покупки мы сопровождаем:

- подключение электричества и воды
- выбор управляющей компании
- помощь с банком
- сервисы страхования
- советы по районам, школам, клиникам
- рекомендации по быту, мебели и услугам

Это часть нашего подхода — быть опорой там, где обычно много неопределённости.

*mech*thai®

ТВОЯ МЕЧТА

В КВАДРАТНЫХ МЕТРАХ

