

ZODIAC

Недвижимость на Пхукете

Вы покупаете не квадратные метры

Что на самом деле получает покупатель, какая бывает собственность
и как платить из России

Every sign leads home

ПОМИМО МЕТРОВ И ЛОКАЦИИ

Что получает покупатель

1

Рассрочка застройщика

25–30% сейчас, остальное при ключах через 1,5–2 года

2

Цена зафиксирована сегодня

На стройке объект обычно дорожает на четверть

3

Отделка и мебель в цене

Квартира работает с первого дня, ремонт не нужен

4

Аренда без участия владельца

Управляющая компания сдаёт, доход 6–10% годовых

5

Нет налога на владение

Для жилья до 10 млн бат





ЭКОНОМИКА СДЕЛКИ

Деньги входят частями, цена стоит на месте

25–30%

первый взнос

остальное — при передаче ключей

1,5–2 года

до сдачи

срок, за который вы доплачиваете

+25–40%

рост на стройке

типичная динамика Пхукета от котлована



ПОКА ВЫ В РОССИИ

Квартира работает без вас

Управляющая компания принимает гостей, убирает, платит счета и переводит вам доход. Вы приезжаете, когда захотите: свои недели бронируются заранее, остальное время объект сдаётся.

6–10%

годовых

обычная аренда

5–7%

годовых

гарантированные программы, 3–5 лет

Налога на владение для жилья до 10 млн бат нет, налога на наследование — до 100 млн бат.

Какая бывает собственность

Freehold, иностранная квота

Ваше имя в чаноте, бессрочно. Так покупают квартиры — под иностранцев отведено 49% площадей дома.

Freehold, тайская квота

Те же права, но объект оформляется на тайское лицо или компанию. Дешевле на 5–10%, владелец — не вы.

Leasehold

Аренда на 30 лет с продлениями, зарегистрирована в Земельном департаменте. Так берут виллы и землю.

Через тайскую компанию

Компания владеет землёй и домом. Вариант для вилл, требует реальной деятельности.

Землю иностранец в собственность не получает ни при каком раскладе — только строение на ней или долгую аренду.



ДЕНЬГИ

Как платить из России

Ключевое условие. Деньги приходят из-за рубежа в валюте на имя покупателя — тогда банк выдаёт справку FET. Без неё квартиру на иностранца не зарегистрируют.

01

SWIFT из банка РФ

Неподсанкционный банк, валютный перевод. 3–10 дней, комиссия 1–3%. Риск — комплаенс банка-корреспондента.

FET есть

02

Счёт в третьей стране

ОАЭ, Казахстан, Армения, Грузия. Деньги на свой счёт, оттуда SWIFT в Таиланд. Самый предсказуемый путь.

FET есть

03

Крипта в обменник

USDT → обменник на Пхукете → тайский счёт. Быстро, но справки не будет — только лиз, тайская квота или доплаты.

FET нет

На практике первый взнос часто уходит на месте, а основная сумма заводится с FET к передаче.

Как это решает ZODIAC

1 Провераем до депозита

Застройщик, его сданные объекты, наличие свободной иностранной квоты — прежде, чем вы внесёте деньги.

2 Подбираем форму собственности

Под вашу задачу: жить, сдавать или держать. Говорим прямо, где есть риск, а не только где выгодно.

3 Выстраиваем маршрут денег

Заранее, чтобы FET был на руках к регистрации. Именно здесь чаще всего рушатся сделки.

4 Ведём сделку до чанота

Проверка договора, регистрация в Земельном департаменте, приёмка и передача ключей.

5 Подключаем управление

Если объект покупался под доход — находим управляющую компанию и контролируем отчётность.

Вам остаётся выбрать объект и подписать. Остальное — наша работа.



ZODIAC

Every sign leads home

Подберём объект под вашу задачу и покажем расчёт
по платежам, налогам и доходу — до того, как вы что-то вносите.

САЙТ

zodiacestate.com

WHATSAPP

+66 61 161 3601

ZODIAC Co., Ltd. · บริษัท โซดิแอด จำกัด · ปทุมธานี, ประเทศไทย