



Обзор рынка недвижимости Таиланда

АНАЛИТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ, ЦИФРЫ И ФАКТЫ

ИЮЛЬ 2024

Содержание

ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ТАИЛАНДЕ 05



ЭКОНОМИКА 09

Экономические
показатели Таиланда
в Q1 2024, перспективы
на 2024 год 09

Национальный План
экономического
и социального
развития: результаты
и цели на будущее 13

Структура экономики
Таиланда 16

Роль сектора туризма 18

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ТАИЛАНДА 27

Текущее состояние
и перспективы рынка
недвижимости Таиланда 27

Объём рынка
недвижимости в 2023
и прогнозы его развития 28

В какую недвижимость
инвестируют
иностранцы 29

Рынок аренды Таиланда 32

Регионы Таиланда:
отличия и уникальные
преимущества 33

Правила владения
недвижимостью
для иностранцев 46

Налоги и расходы
на сделку 47

Стратегии
инвестирования
в недвижимость Таиланда 48



Рынок недвижимости и экономика Таиланда

ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ ИНВЕСТОРУ В 2024 ГОДУ

Недвижимость — один из краеугольных камней экономики Таиланда. Динамика рынка в 2023-2024 годах и прогнозы указывают на крепкую траекторию роста в течение следующих пяти лет.

Рынок жилой недвижимости развивается, и спрос постоянно растёт. Уменьшение процентных ставок, ускоренное экономическое развитие и увеличение урбанизации способствуют росту сектора жилой недвижимости.



С 2011 ПО 2019 ГОД ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ ПО ВСЕЙ СТРАНЕ ВЫРОСЛИ НА 40,2%.

Несмотря на пандемию Covid-19, в 2020 году цены выросли на 4,6% и продолжили рост: +1,3% в 2021, +4,5% в 2022 и +3,7% в 2023.

В Q1 2024 цены увеличились на 1% по сравнению с предыдущим кварталом и на 2% в годовом исчислении. Это указывает на медленную, но устойчивую траекторию роста.

Среди стран АСЕАН, Таиланд занимает второе место по номинальному ВВП, уступая только Индонезии.

За 1 квартал 2024 года реальный ВВП Таиланда вырос на +1,5% в годовом исчислении по сравнению с +1,7% в предыдущем квартале. С учетом сезонных колебаний, экономика выросла на +1,1% по сравнению с четвёртым кварталом 2023 года.

Правительство Таиланда выдвинуло ряд инициатив по привлечению иностранных инвестиций, включая налоговые льготы, упрощенные процедуры и специальные экономические зоны. В течение 2024-2026 годов правительство ускорит работу над инфраструктурными мегапроектами.



Неотъемлемая часть экономики Таиланда — туризм.

Туризм составляет примерно 16-18% от ВВП. После Covid-19 турпоток возобновился, но показатели по-прежнему отстают.

Начиная с 1 марта 2024 года, Таиланд ввел взаимный безвизовый режим с Китаем, Индией и Тайванем; также продлевается срок безвизового пребывания для граждан Казахстана, а с 1 мая данное послабление действует и для россиян. Так, Таиланд ожидает **33,5 миллионов иностранных туристов в течение всего 2024 года**, что составляет около 84% от уровня, зафиксированного в 2019 году до COVID.



Основные сведения о Таиланде

КОРОЛЕВСТВО ТАИЛАНД

Государство Юго-Восточной Азии, расположенное в юго-западной части полуострова Индокитай и в северной части полуострова Малакка. Граничит на востоке с Камбоджей и Лаосом, на западе с Мьянмой, и на юге с Малайзией.

Столица: Бангкок.

Официальный язык: тайский. Английский язык широко используется для коммерческих и официальных целей.

Форма правления: конституционная монархия. Главой государства является премьер-министр. Сиам – так официально назывался Таиланд до 1939 года, никогда не был подвергнут колониальному господству европейцев.

Король: Маха Вачиралонгкорн, он же Рама X, вступил на престол 13 октября 2016.

Валюта: Таиландский бат – режим плавающего валютного курса. Критерием эффективности курсовой политики (курсовой якорь) выступают показатели инфляции.

Летоисчисление: Официальный Тайский календарь основан на Буддийской Эре и отличается на 543 года от нашего календаря. **Сейчас в Таиланде 2 567 год.**

Территория Таиланда: 510 890 кв. км
Протяженность береговой линии – 3 219 км.
Самая высокая точка: Дои Интанон, 2 565 м.
Средняя высота над уровнем моря: 287 м.

Население: 71 млн человек



Таиланд занимает **20-е место в списке стран** по численности населения.
2-ая экономика в Юго-Восточной Азии.

Основные

партнеры по экспорту: США, Китай, Япония, Вьетнам, Малайзия, Австралия, Индия, Индонезия, Сингапур, Гонконг.

Основные категории экспорта – электроника; автомобили; нефть и нефтепродукты; жемчуг и драгоценные камни; фрукты; рыбные продукты.

Партнеры по импорту:

Китай, Япония, США, ОАЭ, Сингапур и Малайзия.

Основные категории импорта — нефть; электроника; химическая продукция и смежные товары; железо, сталь и другие металлы; драгоценные камни; автомобили и др.



УЧАСТИЕ В МЕЖДУНАРОДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ

АТЭС, АСЕАН, IFC, МВФ, МОК, ОБСЕ (партнёр), PIF (партнёр), ООН, ЮНЕСКО, УВКБ ООН, ВОЗ, ВТО

В Таиланде действует собственная система мер. Метрическая система была введена в 1923 году, но до сих пор зачастую используются тайские обозначения, особенно для изменения земли и площади.

1 квадратный ва = 4 кв. м

1 нган = 400 кв. м

1 рай = 1 600 кв. м

Правила въезда для россиян

Виза на 30 дней
по прибытии.

*В целях развития
туристического сектора,
Таиланд принял временное
расширение на безвизовое
пребывание россиян
до 60 дней с 1 мая
по 31 октября 2024 года.



Карта перелетов



Таиланд в мировых рейтингах

Индекс человеческого развития от UNDP — достаточно высокий, 66 место в мире, 2 в Юго-Восточной Азии. Для сравнения, РФ — на 56 месте.

Индекс демократии, согласно индексу Economist Intelligence Unit, — 55 место в мире. Выше, чем Венгрия и Болгария.

Продолжительность жизни (данные WHO) — 79, 9 лет. 45 место в мире. В этом показателе за Таиландом следуют такие страны, как Чехия и США.

Свобода прессы (рейтинг Reporters Without Borders) — 1 место в Юго-Восточной Азии. По миру в этом индексе Таиланд опережает Грецию и Сербию.

Таиланд – одно из самых популярных направлений для туризма в мире

Мягкий климат, разнообразие ландшафтов и культур.

28 миллионов туристов в 2023 году.



Экономика

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТАИЛАНДА В Q1 2024 И ПЕРСПЕКТИВЫ НА 2024 ГОД

В 2023 году темпы роста ВВП Таиланда составили **+1,9%**, что свидетельствует о замедлении роста экономики по сравнению с **+2,5%**, наблюдавшимися в 2022 году. Частное потребление продемонстрировало благоприятный рост на **+7,1%**, ускорившись с **+6,2%** в 2022 году.

Частные инвестиции выросли на **+3,2%**, что является замедлением по сравнению с показателями предыдущего года в **+4,7%**.

Государственные инвестиции сократились на **-4,6%**, продолжая тенденцию к снижению на **-3,9%** в предыдущем году.

Общий уровень экспорта снизился на **-1%** из-за снижения объемов на **-2,3%**, однако экспортные цены выросли на **+1,3%**. Объем импорта составил **67,982 млрд. USD**, увеличившись на **+3,2%**, но снизившись с **+6,1%** в предыдущем квартале, в то время как импортные цены снизились на **-1,2%**.

За 1 квартал 2024 года реальный ВВП Таиланда **вырос на +1,5%** в годовом исчислении по сравнению с **+1,7%** в предыдущем квартале. С учетом сезонных колебаний экономика выросла на **+1,1%** по сравнению с четвертым кварталом 2023 года.

Экспорт товаров сократился на **-1,7%** по сравнению с ростом в **+5,4%** в 2022 году.

Экспорт услуг вырос на **+38,3%**, замедлившись с **+59,9%** в 2023 году.

Частное потребление осталось на прежнем уровне **+6,9%**, продолжая тренд предыдущего квартала в **+7,4%**, что связано с активным туристическим потоком, пик которого приходится на 4-1 кварталы ежегодно.



Таким образом, положительное сальдо торгового баланса составило **1,6 млрд. USD** (или 58,6 млрд. батов) по сравнению с **3,5 млрд. USD** (или 122,6 млрд. батов) в предыдущем квартале.

Однако общий объем инвестиций сократился до -4,2% против -0,4% в Q4 2023, в то время как государственные расходы продолжили сокращаться (-2,1% против -3,0%).

Что касается производства, то рост в несельскохозяйственном секторе сохранился (+2,0% против +2,0% в предыдущем месяце).

Промышленное производство оставалось слабым (-1,2% против -1,5%), за счет отставания обрабатывающей промышленности (-3,0%).

Также ускорилось падение в сельском хозяйстве (-3,5% против -0,6%).

ДИНАМИКА РОСТА ВВП ТАИЛАНДА В СРАВНЕНИИ С ИНФЛЯЦИЕЙ И ИНДЕКСОМ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН ЗА 2014-2024 ГОДЫ



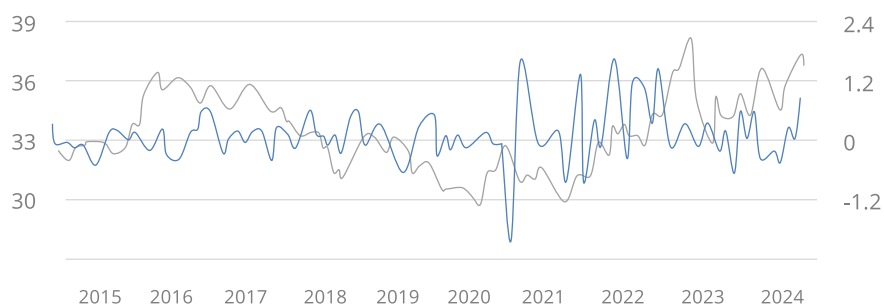
- Индекс потребительских цен Таиланда ИПЦ (%)
- Уровень инфляции в Таиланде (%)
- Темпы роста ВВП Таиланда (%)

Источник: Trading Economics

Уровень инфляции в Таиланде в марте 2024 года **снизился на -0,47%** (г/г) по сравнению с другими странами, таким образом, Таиланд остается в группе стран с низким уровнем инфляции, занимая **5-е место** из 137 стран, представивших данные, и **2-е место** по самому низкому уровню среди 8 стран АСЕАН.

Министерство торговли прогнозирует, что **общий уровень инфляции в 2024 году составит от 0,0% до +1,0%** (средняя точка +0,5%). Этот показатель соответствует текущей экономической ситуации.

СРАВНЕНИЕ КУРСА ТАЙСКОГО БАТА С УРОВНЕМ ИНФЛЯЦИИ (%) ЗА 2014-2024 ГОДА

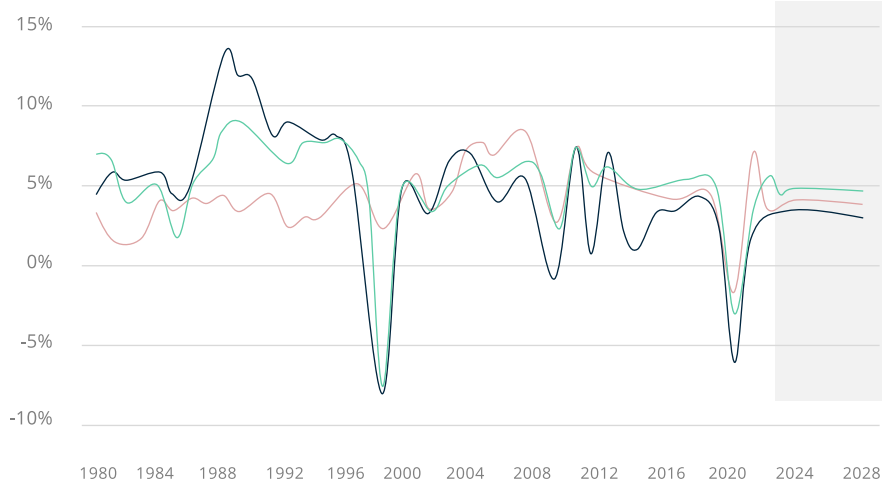


■ Уровень инфляции в Таиланде за месяц (%)

■ USDTHB

Источник: Trading Economics

ТЕМПЫ РОСТА РЕАЛЬНОГО ВВП, 1980-2028F



■ Прогноз МВФ

■ Таиланд

■ Развивающиеся страны

■ Страны Юго-Восточной Азии

Источник: IMF

По результатам 1-го квартала 2024, NESDB (Агентство национального экономического планирования Таиланда) пересмотрел свой прогноз по росту ВВП на 2024 год до +2,0-3,0% с предыдущего прогноза в +2,5%, продолжая динамику роста +1,9% в 2023 году за счет:

- 01 Ожидаемого роста государственных расходов и государственных инвестиций в течение оставшейся части года;
- 02 Продолжающегося восстановления туристического сектора;
- 03 Роста частного потребления и инвестиций;
- 04 Постепенное возвращение к расширению экспорта товаров в соответствии с восстановлением мировой торговли.

Ожидается, что экономика Таиланда по-прежнему столкнется с некоторыми рисками и ограничениями, которые могут привести к более низкому, чем ожидалось, росту, особенно на это могут повлиять:



- сохраняющийся высокий уровень задолженности домохозяйств и корпораций;
- риск наводнения для сельскохозяйственного производства;
- неопределенный и волатильный мировой финансовый рынок.

13-й Национальный План экономического и социального развития

РЕЗУЛЬТАТЫ И ЦЕЛИ НА БУДУЩЕЕ

До 1960-х годов экономика Таиланда, в основном, опиралась на производство риса и других товаров для внутреннего потребления. Осуществлялся экспорт риса, каучука, тика и олова. Затем правительство начало содействовать переходу от сельского хозяйства к производству текстиля, потребительских товаров и, в конечном итоге, электронных компонентов для экспорта.

Принятие первого национального плана развития в 1963 году

способствовало переходу от сельского хозяйства к промышленности.

С 1963 по 1997 год экономика страны была одной из самых быстрорастущих в мире. К 1980-м годам Таиланд стал на путь индустриализации.

13-й Национальный план экономического и социального развития (NESDP) был разработан с целью указать четкое направление, в котором Таиланд должен двигаться в течение следующего пятилетнего периода.

”

Таиланд станет развитой, безопасной и процветающей страной, с устойчивой экономикой
Цитата: NESDP



ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ, СОГЛАСНО НАЦИОНАЛЬНОМУ ПЛАНУ ЭКОНОМИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ:

- Таиланд станет лидером в производстве высококачественной сельскохозяйственной продукции и продуктов ее переработки
- Таиланд станет привлекательным туристическим направлением, ориентированным на качество услуг
- Таиланд станет стратегически важной мировой базой по производству электромобилей
- Таиланд станет ключевым стратегическим центром торговли, инвестиций и логистики в регионе
- Таиланд станет центром цифровой и интеллектуальной электронной промышленности АСЕАН
- Таиланд увеличит долю сильных, конкурентоспособных малых и средних предприятий



ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ, СОГЛАСНО НАЦИОНАЛЬНОМУ ПЛАНУ ЭКОНОМИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ:

- Таиланд станет медицинским и оздоровительным центром
- В Таиланде появятся умные города, а также безопасные и пригодные для жизни регионы с устойчивым ростом
- В Таиланде меньше межпоколенческой бедности и обеспечена адекватная, соответствующая социальная защита
- Таиланд станет страной с замкнутым циклом экономики и обществом с низким уровнем выбросов углерода
- Таиланд смягчит риски и последствия стихийных бедствий и изменения климата
- Таиланд получит высококвалифицированную рабочую силу, нацеленную на непрерывное обучение и готовую к будущим изменениям
- Таиланд получит современный, эффективный и отзывчивый государственный сектор



Чем живет Таиланд: основные составляющие экономики

Таиланд — один из крупнейших в мире производителей и экспортёров риса: ежегодно страна поставляет на мировой рынок до 9 миллионов тонн риса различных сортов. **Доля сельскохозяйственной продукции в ВВП Таиланда около 10%.** Таиланд является третьим по величине экспортёром морепродуктов в мире, в первую очередь креветок.

В последнее время цепочки поставок перемещаются из Китая в Юго-Восточную Азию по целому ряду причин, включая геополитические, экономические и коммерческие. Подобный тренд продолжается с 2018 года.

Для стимуляции открытия новых производств, правительство Таиланда выдвинуло ряд инициатив по привлечению иностранных инвестиций, включая **налоговые льготы, упрощенные процедуры и СЭЗ (специальные экономические зоны).**

Помимо сектора электронного машиностроения, Таиланд - **крупнейший производитель автомобилей в Юго-Восточной Азии** и занимает 12 место по общему количеству выпущенных автомобилей в мире в 2023 году, также рассматривается как перспективное направление для диверсификации цепочки поставок автомобильной промышленности.



Таиланд также занимает **ключевую позицию в производстве и экспорте электронных устройств**, а также компонентов к ним. Часть производств таких крупных компаний, как **HP, Apple, Sony, Sharp Corp., Delta Electronics Inc., JinkoSolar** и других уже перенесли часть своих мощностей в Таиланд и соседние страны.

Источник: International Organization of Motor Vehicle Manufacturers

В течение 2024-2026 годов правительство ускорит работу над инфраструктурными мегапроектами. В частности, в «**Плане действий по развитию логистики Таиланда (2023-2027)**» уделяется особое внимание работе над коммуникационными и логистическими сетями.

Будет реализовано 112 проектов, 42 из которых предполагают усовершенствование или изменение в способах транспортировки и развитие мультимодальных перевозок.



Таиланд также рассматривает возможность **открытия казино** в качестве еще одного средства привлечения туристов. Легализация азартных игр обсуждалась и раньше, но правительство не приняло окончательного решения из-за общественного сопротивления.

Многие представители индустрии считают, что **рынок легальных казино в Таиланде будет иметь огромный успех в привлечении иностранных гостей** и обеспечит сильную конкуренцию крупнейшему в регионе игорному центру Макао.

Туризм

Туризм приносит значительный доход в экономику Таиланда и **составляет примерно 16-18% от ВВП страны**. При этом, **значительная доля приходится на внутренний туризм**.

С января по ноябрь 2023 года в Таиланде общее число иностранных туристов составило 24,84 миллиона человек, что почти втрое превышает 8,82 миллиона прибывших или **+181,48%** за тот же период прошлого года, согласно данным Министерства туризма и спорта.

Однако это все еще значительно ниже среднегодового показателя в **37,85 миллиона** иностранных туристов, зарегистрированного с 2017 по 2019 год.



Статистика показывает, что в Таиланд наибольшее количество туристов приезжает из соседних стран. В феврале 2024 года количество рейсов в страну из Южной Азии и стран АСЕАН почти **на 25% превысило** показатели 2019 года. Количество туристов, приезжающих в Таиланд из других регионов, включая Европу, Америку, Африку, Ближний Восток, Восточную Азию и Океанию, по-прежнему ниже уровня 2019 года, но уже приближается к нему.

Начиная с 1 марта 2024 года, Таиланд ввел взаимный безвизовый режим с Китаем, Индией и Тайванем; также продлевается срок безвизового пребывания для граждан Казахстана, с 1 мая послабление действует и для россиян. Изменения направлены **на стимуляцию роста туризма**. Правительство Таиланда ожидает прибытия **33,5 миллионов иностранных туристов** в течение всего 2024 года, что составляет около 84% от уровня, зафиксированного в 2019 году до Covid-19.

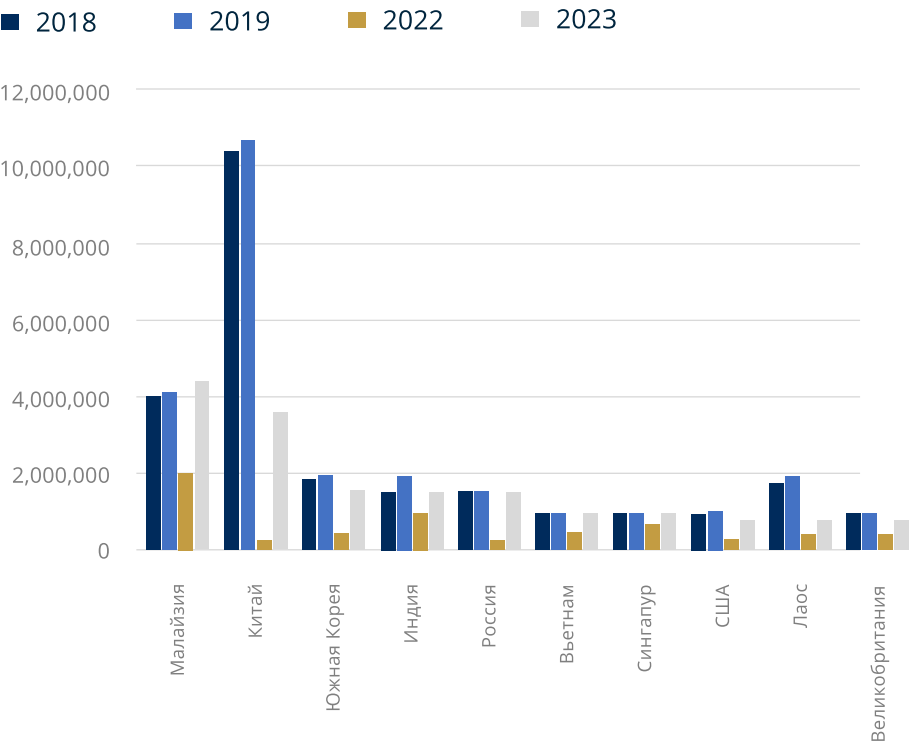


ЧИСЛО ТУРИСТОВ, 2022-Q1 2024

	2022	2023	Q1 2024
Общее количество туристов, тыс.	226 676	315 550	89 226
Рост (%г/г)	210.4%	39.2%	13.8%
Количество туристов из Таиланда, тыс.	204 866	249 081	67 990
Рост (%г/г)	185.0%	21.6%	8.6%
Количество иностранных туристов, тыс.	21 807	66 469	21 236
Рост (%г/г)	1 789.2%	204.8%	34.3%

Источник: Savills Asia, Ministry of Tourism and Sports

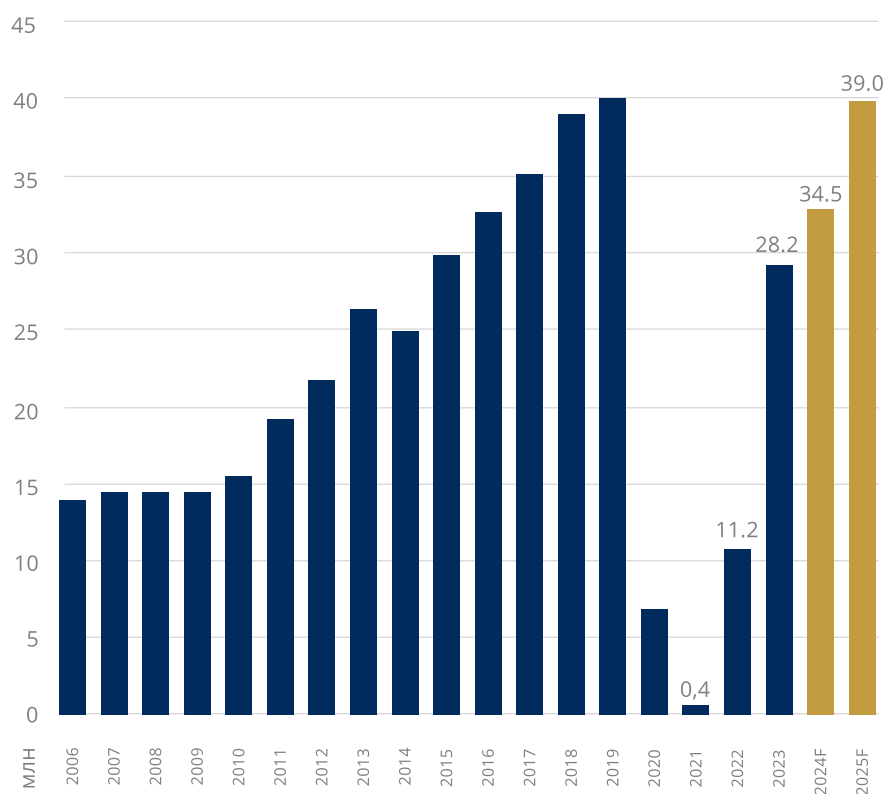
РЕЙТИНГ ТУРИСТОВ, ПРИЗЖАЮЩИХ В ТАИЛАНД
ПО НАЦИОНАЛЬНОСТЯМ, 2018-2019 И 2022-2023



Источник: Ministry of Tourism & Sport, CBRE Research



ЧИСЛО ИНОСТРАННЫХ ТУРИСТОВ В МЛН, 2006-2025F



Источник: Ministry of Tourism & Sport, Bank of Thailand, CBRE Research



ДИНАМИКА РОСТА ЦЕНЫ НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ТАИЛАНДЕ ЗА 2011-2023 ГОДА, %



Общая стоимость сделок с жилой недвижимостью в Таиланде в Q1 2024 года **составила 208,73 млрд бат** (около 5,8 млрд USD), что на 13,4% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и является самым низким показателем за 19 кварталов.

Источник: Bank of International Settlements

Больше всего сократились сделки в секторе жилой недвижимости стоимостью 5-7,5 млн бат (140-210 тыс USD) – на -20%. За ними последовали квартиры стоимостью 1,5-2 млн бат (40-55 тыс USD) – на -19,8%, 3-5 млн бат (83-140 тыс USD) – на -18,2% и 2-3 млн бат (55-84 тыс USD) – снижение на -18%.

REIC (Информационный центр по недвижимости Таиланда) сообщает, что за Q1 2024 года объем сделок по продаже вилл и таунхаусов в Таиланде снизился на -18,9% в годовом исчислении, объем сделок по продаже кондоминиумов снизился всего на -0,6%.



ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК И ИХ ОБЩАЯ СУММА
ПО СЕГМЕНТАМ КОНДОМИНИУМОВ И ВИЛЛ В ТАИЛАНДЕ
И ПО РАЙОНАМ ЗА 2022-2023 ГОД

Виллы

Район/город	Количество сделок			С начала года	2022	2023	г/г	С начала года
	2022	2023	г/г		млрд. долл. США	млрд. долл. США		
Бангкок	40386	35232	-19.6%	-12.8%	5635	5321	-6%	-5.6%
Чонбури (Паттайя)	22487	20552	-13.1%	-8.6%	1560	1474	-9.4%	-5.5%
Прачуапкхирикхан (Хуан Хин)	3008	2634	-2.5%	-12.4%	170	160	11.2%	-5.5%
Сураттани (Самуи)	5141	5012	-18%	-2.5%	299	318	-16.7%	6.4%
Пхукет	4575	5631	13.3%	23.1%	482	605	11.5%	25.7%
Таиланд	285731	258735	-13.5%	-9.4%	21121	20191	-8%	-4.4%

Кондоминимумы

Район/город	Количество сделок			С начала года	2022	2023	г/г	С начала года
	2022	2023	г/г		млрд. долл. США	млрд. долл. США		
Бангкок	56754	54862	-13.8%	-3.3%	5379	5516	-13.8%	2.5%
Чонбури (Паттайя)	11262	13975	-5.9%	24.1%	718	1014	-7.7%	41.2%
Прачуапкхирикхан (Хуан Хин)	1229	1013	-26.4%	-17.6%	162	123	-48%	-24.2%
Сураттани (Самуи)	123	151	-30%	22.8%	7	12	-16%	70.6%
Пхукет	2306	3185	24.8%	38.1%	171	252	30.6%	46.8%
Таиланд	107127	108090	-11.0%	0.9%	7847	10731	-14%	5.6%

Источник: Bank of Thailand

REIC прогнозирует, что объём сделок с недвижимостью в Таиланде **во втором квартале увеличится примерно на 5,5%** в годовом исчислении благодаря правительственным стимулирующим мерам и спросу со стороны иностранных покупателей.

REIC по-прежнему прогнозирует, что общий объём продаж жилой недвижимости в 2024 году **увеличится на 5-10%** в годовом исчислении.

ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТОРЫ И ИХ ДОЛЯ НА РЫНКЕ

Инвесторы из материкового Китая и Гонконга составляют почти половину иностранного спроса на жилые квартиры в стране. Покупатели из России, США, Сингапура, Тайваня, Японии и Великобритании также являются крупными инвесторами.

В 2023 году россияне возглавили список иностранных покупателей кондоминиумов в Таиланде, наряду с Китаем.

Россияне заняли второе место с показателем 1 260 единиц, за ними следуют покупатели из Мьянмы и Соединенных Штатов.

По данным REIC, на Бангкок пришлось 38% продаж иностранцам. Почти 50% от общего объема продаж – кондоминиумы стоимостью не более 3 миллиардов бат (около 83 000 USD).

13,4% всех сданных в аренду кондоминиумов в 2023 году куплены иностранцами.

По данным REIC, в 2023 году иностранцам было продано 14 449 единиц жилья стоимостью 73,2 миллиарда бат (около 2 млрд USD). Это на 25% больше, чем в 2022 году.

Источник: Bangkok Post - Foreign condo sales top pre-Covid level

Китайские покупатели приобрели 6 614 единиц жилья, или почти 46% от общего количества, **за 34,1 млрд бат** (около 945 млн USD).



По данным REIC, на Бангкок пришлось **38% продаж иностранцам**. Почти 50% от общего объема продаж – кондоминиумы стоимостью не более 3 млн бат (около 83 тыс USD).

13,4% всех сданных в аренду кондоминиумов в 2023 году куплены иностранцами.

- В целом, доля иностранных покупателей остается относительно низкой, составляя в среднем +/-10% в год.
- Более высокая доля иностранных покупателей недвижимости в собственность происходит за пределами Бангкока. Ожидается, что эта тенденция сохранится и в 2024 году.
- 2023 год стал первым годом, когда иностранцам за пределами Бангкока было передано больше единиц недвижимости, чем в Бангкоке.



Источник: CBRE

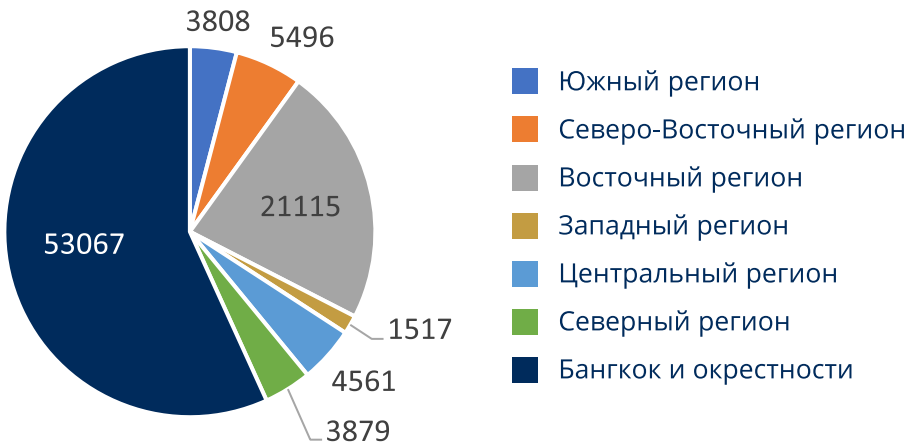
В 2023 году во всем Таиланде было выдано 856 разрешений на строительство жилой недвижимости, в состав которых входит 93 443 юнита, что увеличило как количество проектов, так и количество юнитов на +1,7% и +1,6% соответственно по сравнению с 2022 годом.

КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ЛИЦЕНЗИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ТАИЛАНДЕ, ЮНИТОВ, 2018-2024F

Год		Количество выданных лицензий на строительство, в юнитах
2018		95730
2019		107231
2020		89454
2021		67057
2022		91994
2023		93443
2024F	Пессимистичный сценарий	86307
	Реалистичный сценарий	95897
	Оптимистичный сценарий	105487

Источник: REIC

ДОЛЯ ВЫДАННЫХ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО РЕГИОНАМ ТАИЛАНДА ЗА 2023, %



Количество новых жилых объектов, введенных в эксплуатацию в Бангкоке в первом квартале 2024 года, сократилось на -38,5% г/г до 13 312 единиц, включая 7 214 малоэтажных резиденций и 6 098 кондоминиумов/апартаментов.

Ситуация на рынке вторичного жилья

По данным REIC на конец 2023 года на вторичном рынке жилой недвижимости было выставлено на продажу 150 465 юнитов на сумму 999 874 миллиона бат. Количество объявлений уменьшилось на -7,6%, но стоимость выросла на +16,2% по сравнению с тем же периодом в 2022 г.,

но по сравнению с предыдущим кварталом произошло увеличение как единиц, так и стоимости: количество единиц **увеличилось на +4,4%**, а **стоимость увеличилась на +1,8%**, поскольку сократилось предложение в эконом сегменте рынка.

ТЕМПЫ РОСТА (КВ/КВ) КОЛИЧЕСТВА ЮНИТОВ И СТОИМОСТИ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ, ВЫСТАВЛЕННОГО НА ПРОДАЖУ ПО ВСЕЙ СТРАНЕ, С РАЗБИВКОЙ ПО ТИПАМ ЖИЛЬЯ

Тип жилья	Динамика количества юнитов, кв/кв					Динамика стоимости, кв/кв				
	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Квартира	-9.7%	-9.9%	7.6%	-0.5%	7,4%	-26,8%	-12.8%	29.8%	2.7%	11.1%
Одиночный дом	4.5%	2.4%	-20.6%	2,9%	-1,4%	-1,7%	9.2%	3.6%	2.6%	-6.0%
Двухквартирный дом	-11.5%	54.4%	-26.6%	5,5%	-8,6%	-15.9%	69.9%	-25.1%	3.8%	-13.4%
Таунхаус	5.5%	-4.5%	-12.4%	1.0%	9,2%	-1.9%	-4.0%	3.5%	3.0%	9.9%
Коммерческое строительство	-8.6%	2.7%	5.1%	5,5%	15,8%	17,4%	1,0%	4,9%	-0,2%	24,9%
Всего	-0.1%	-2.2%	-10.8%	1.5%	4,4%	-10.6%	1.1%	10.0%	2.6%	1.8%

Источник: REIC

ТЕМПЫ РОСТА (КВ/КВ) КОЛИЧЕСТВА ЮНИТОВ И СТОИМОСТИ
ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ, ВЫСТАВЛЕННОГО НА ПРОДАЖУ ПО ВСЕЙ
СТРАНЕ, В РАЗБИВКЕ ПО УРОВНЮ ЦЕН

Тип жилья	Динамика количества юнитов, кв/кв					Динамика стоимости, кв/кв				
	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Не более 1.00 миллиона бат	10.8%	-16.4%	-28.7%	-2.7%	4.4%	10.1%	-13.3%	-30.3%	-4.7%	6.0%
1,01 – 1,50 миллиона бат	4.0%	-3.2%	-19.0%	2.2%	9.1%	3.7%	-2.9%	-17.3%	2.3%	8.6%
1,51 – 2,00 миллиона бат	-0.4%	5.4%	-13.4%	2.8%	7.3%	-0.5%	5.7%	-11.0%	2.6%	6.2%
2,01 – 3,00 миллиона бат	6.3%	-0.2%	-11.2%	3.1%	5.1%	6.4%	-0.0%	-8.4%	2.8%	4.0%
3,01 – 5,00 миллиона бат	-1.6%	4.1%	-6.9%	-0.0%	3.0%	-2.1%	4.8%	-3.8%	-0.0%	2.0%
5,01 – 7,50 миллиона бат	-11.7%	8.5%	1.2%	1.1%	3.8%	-11.9%	8.6%	4.4%	1.3%	3.6%
7,51 – 10,00 миллиона бат	-14.6%	6.1%	7.2%	2.2%	1.7%	-14.5%	6.2%	10.8%	2.2%	1.7%
Более 10,00 миллиона бат	-16.4%	2.0%	15.7%	5.3%	0.5%	-15.0%	-0.7%	20.7%	3.5%	0.7%
Всего	-0.1%	-2.2%	-10.9%	1.5%	4.4%	-10.6%	1.1%	10.0%	2.6%	1.8%

Источник: REIC



ТОП-10 РЕГИОНОВ ТАИЛАНДА ПО ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КВ/КВ 2022-2023 (СОРТИРОВКА ПО ОБЩЕЙ СУММЕ ПРОДАЖ В МИЛЛИОНАХ БАТ)

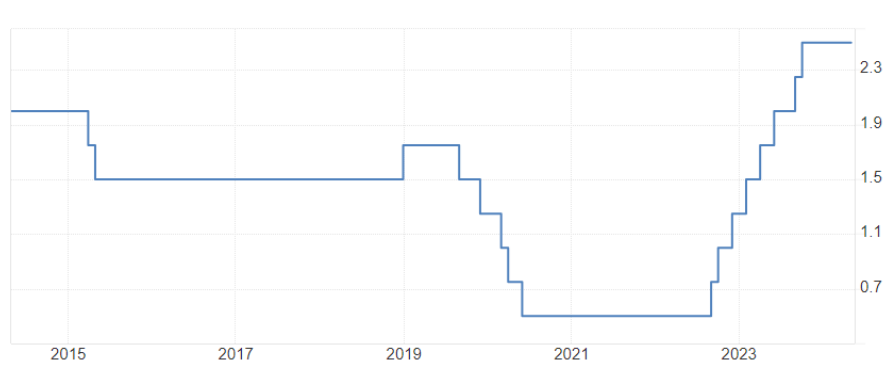
Провинция	Общее количество юнитов					Общая сумма продаж, млн. тайских бат				
	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Бангкок	55852	49960	52175	52703	56671	518480	468 431	558 545	569 727	586 849
Пхукет	3694	3096	3097	3114	3053	35099	31 346	47 027	50 196	57 879
Нонтхабури	11057	12985	11126	10943	11558	45738	59 172	52 441	53 210	54 940
Самут Пракан	9,849	11213	9,571	9,243	9,208	41552	51 876	46 893	45 263	45 232
Чонбури	8,466	10,12	8543	8,941	8,593	38890	53 019	46 502	49 850	42 378
Патум Тани	9,325	11054	9,608	10005	10309	24076	32 489	27 756	28 647	29 813
Чиангмай	4590	4910	5,589	5906	5070	19,71	26 509	32 566	36 382	28 988
Прачуап Хири Хан	1998	2015	2530	2787	2583	12732	14 172	20,77	23 719	21 501
Сурат Тани	2473	1871	1883	1942	2029	7,216	6,49	16 095	16 414	17 108
Накхонратчасима	2759	3025	2522	2502	2789	7300	8,659	8,819	8,736	8,689
Другие провинции	52724	49013	35344	36015	38602	109623	118 140	100 017	100 261	106 495
Всего	162787	159262	141988	144101	150465	860415	870 304	957 431	982 371	999 874

Источник: REIC

Ключевая ставка и ипотека в Таиланде

С ноября 2023 года и по текущий момент Банк Таиланда установил базовую процентную ставку на уровне 2,50%, следуя за восемью последовательными повышениями ставок с августа 2022 года, чтобы сдерживать инфляционные давления. Это самое высокое значение с апреля 2013 года.

ДИНАМИКА КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ БАНКА ТАИЛАНДА ЗА 2014-Q1 2024

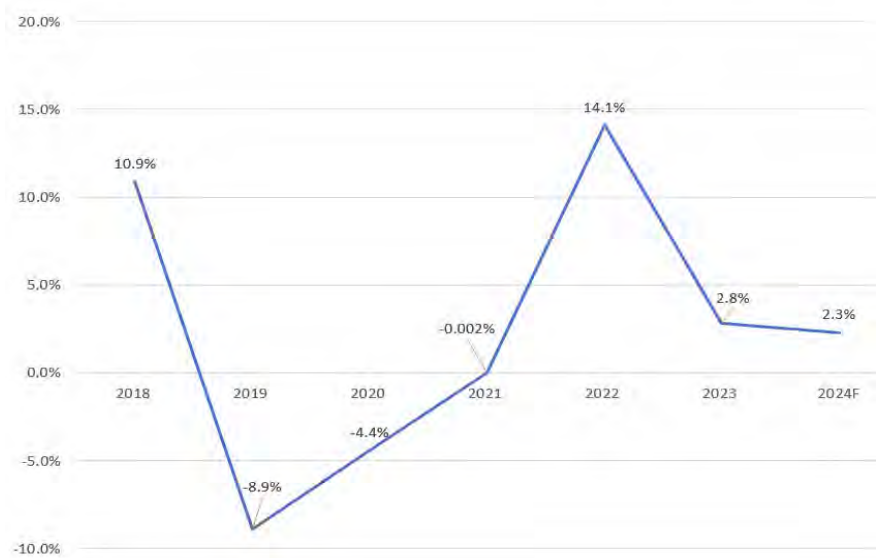


Источник: Bank of Thailand

Рост ипотечного кредитования заметно замедляется на фоне повышения процентных ставок. По результатам 2023 года общая стоимость выданных кредитов под залог недвижимости снизилась на -2,8% по сравнению с 2022 годом. Однако, стоит учитывать динамику предыдущих лет, 2022 год был первым за период с 2019 по 2021, показавшим значительный рост спроса на ипотечное кредитование, закрывшись на уровне +14,1%.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ
В ТАИЛАНДЕ 2018-2024F, %



Источник: Bank of Thailand

Объём новых ипотечных кредитов, выданных в Q1 2024 года, достиг шестилетнего минимума, снизившись на -20,5% в годовом исчислении на фоне ужесточения условий кредитования, введенных финансовыми институтами.



Рынок аренды

Рынок аренды жилья в Таиланде в первом квартале 2024 года **демонстрировал положительную динамику**. Цены на аренду как кондоминиумов, так и вилл и таунхаусов показали положительный рост.

Ставки аренды кондоминиумов значительно **выросли на +7%** по сравнению с предыдущим кварталом и **на +18% в годовом исчислении**, в то время как стоимость аренды вилл и таунхаусов выросла на более умеренные +2% кв/кв, но существенные **+25% г/г**.

	2022	2023	Январь-июнь 2024
Таиланд	+5.49%	+5.95%	+6.27%
Бангкок	+4.45%	+4.59%	+5.07%
Пхукет	+6.77%	+6.43%	+6.36%
Паттайя	+5.51%	+6.04%	+6.11%
Хуа Хин	+5.65%	+6.65%	+5.26%

Источник: Global Property Guide, 2024

Аренда недвижимости среднего класса (т.е. с арендной платой 10-30 тыс бат в месяц, 280-830 USD) составляет 44% от общего объема.



Бангкок

Рынок недвижимости Бангкока динамичный, для него характерны оживленные деловые районы, современная инфраструктура и разнообразные инвестиционные возможности. Рынок недвижимости должен удовлетворять растущее население города и спрос на жилые площади.

Статус города как регионального делового центра, в сочетании с его богатым культурным наследием и сильной туристической индустрией, делает Бангкок привлекательным направлением для инвестиций в недвижимость.



По данным Министерства туризма и спорта (MOTS), за первые два месяца 2024 года Бангкок принял в общей сложности около **10,1 миллиона туристов**, из которых 51% – иностранные гости. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем туризма в городе увеличился на 6%.

В Бангкоке **валовая доходность аренды для апартаментов** варьировалась от минимальных 2,19% до максимальных 9,52%, в зависимости от местоположения и размера недвижимости. Средняя доходность в городе составила **4,88%.**



Бангкок

Апартаменты в проекте Coco Parc



1 008 000 USD

Цена

101 кв. м

Площадь



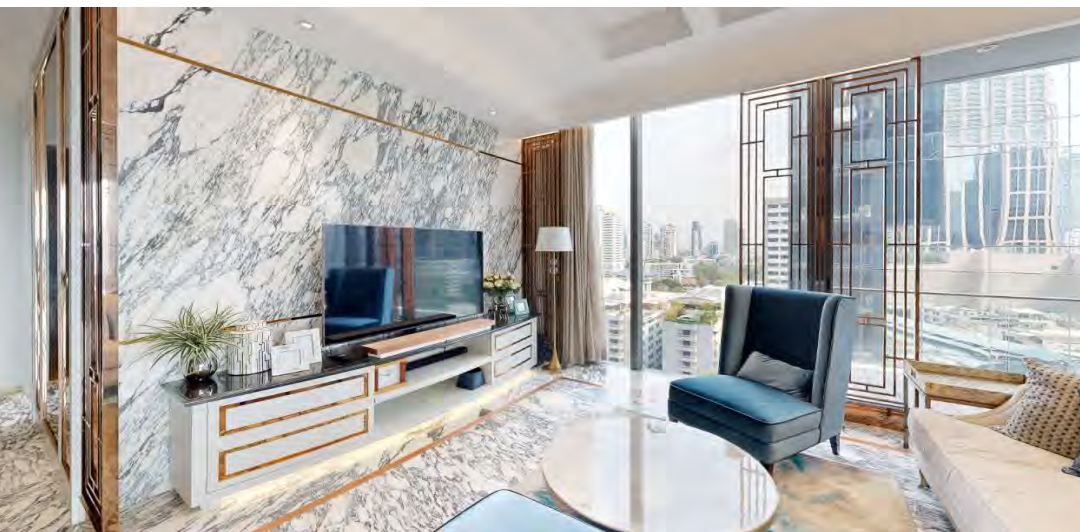
Condo Parc на Rama IV Rd поблизости крупные торговые и деловые центры, культурные и развлекательные достопримечательности.

Три спальни и три ванные комнаты, парковка на три машины, балкон.

На территории расположены фитнес-центр, бассейн, зона для йоги, зона отдыха и зона для гольфа.

Бангкок

Апартаменты в проекте Marque Sukhumvit



2 040 000 USD

Цена

132 кв. м

Площадь



Кондоминиум в районе Ваттхана — одном из самых престижных районов Бангкока. Проект находится в известном небоскрёбе MARQUE Sukhumvit.

Две спальни и три ванные комнаты.

Сервисы на территории комплекса: фитнес-центр и услуги консьержа. Поблизости находятся торговые центры.

Пхукет

В этом регионе инвесторы могут рассчитывать на арендные доходы свыше 6%, а также на умеренную капитализацию. Пхукет становится центром для оздоровительного туризма и роскошной жизни, что дополнительно усиливает его привлекательность для инвесторов, ищущих объекты с потенциалом краткосрочной аренды.



Пхукет предлагает жителям и туристам высокий уровень сервиса и инфраструктуры, однако цены на недвижимость значительно ниже, чем в других популярных международных направлениях.

На Пхукете апартаменты приносят валовую рентную доходность около 5,45% до 6,45%, со **средним показателем 5,87%.**

Пхукет

Виллы на пляже Банг Тао



1 501 669 USD

Цена

545 кв. м

Площадь



Расположенный на пляже Банг Тао, на участке площадью более 12 000 кв. м, проект предлагает 21 виллу с бассейном в закрытой территории.

Роскошная вилла с бассейном. Площадь: 545-644 кв. м. 5 спален 6 ванных комнат и бассейн 12 x 3,55 м.

Проект расположен всего в 1 км от пляжа Банг Тао и в 16 км от аэропорта Пхукета.

Пхукет

Резиденции на пляже Лаян



1 529 477 USD

Цена

382 КВ. М

Площадь



Виллы в нескольких шагах от пляжа Лаян, рядом с двумя резиденциями класса ультра-люкс (Layan Residences by Anantara и Avadina Hills by Anantara) и пятизвёздочным курортом Anantara Layan Phuket Resort.

Пентхаус с 2 спальнями, частный бассейн, дизайнерская отделка.

Паттайя

Расположенный вдоль залива Таиланда, Паттайя превратилась из спокойного рыбацкого городка в оживленный курортный город, известный своей развлекательной жизнью и бурно развивающимся рынком недвижимости.

Доступные цены на недвижимость в сочетании с близостью к Бангкоку делают Паттайю привлекательным направлением как для инвесторов, так и для отдыхающих.

Недвижимость в Паттайе предлагает высокий арендный доход, особенно в популярных районах, таких как Джомтьен и Наклуа.

Апартаменты являются наиболее популярным выбором среди покупателей и занимают 55% доли рынка.

Расположение внутри Экономического коридора Бангкок-Районг, обеспечивает Паттайе диверсифицированность экономики.



Здесь ведутся различные инфраструктурные разработки, включая расширение международного аэропорта У-Тапао и инициативу открытия Восточного экономического коридора.

В Паттайе апартаменты приносят **доходность аренды от 3,24% до 10,04%, с городским средним показателем 6,25%.**



Паттайя

Апартаменты в проекте The Cove Pattaya



1 316 000 USD

Цена

238 кв. м

Площадь



Кондоминиум The Cove Pattaya выделяется уникальным дизайном и считается одним из самых престижных зданий в Паттайе.

Прямой и защищённый доступ к пляжу.

Удобства: бильярдная, детская игровая комната, два сквош-корта, библиотека, фитнес-зал, клуб, джакузи и большой бассейн с отдельными зонами для взрослых и детей.

Хуахин

Именно в Хуахине расположена действующая резиденция тайской монархии.

Роскошные квартиры, виллы на первой линии и бутик-курорты Хуахина – это стабильный доход от аренды особенно в престижных местах на первой линии. После пандемии Хуахин испытал взрывной рост международного туризма и иностранных инвестиций, что повысило цены на недвижимость.



Хуахин становится все более привлекательным благодаря улучшениям инфраструктуры, таким как расширение автомагистралей и запланированная высокоскоростная железнодорожная связь с Бангкоком.

Апартаменты в Хуахине приносят **доходность аренды около 4,94% до 5,58%, со средним показателем 5,26%.**

Вилла в проекте Villa Gaia



2 449 000 USD

Цена

1 611 кв. м

Площадь



Вилла с четырьмя спальнями и шестью ванными комнатами. Объект оборудован современными удобствами, включая солнечное отопление и просторный балкон.

Вилла расположена в гольф-сообществе, предлагая жителям доступ к премиальной инфраструктуре, включая частный бассейн и просторные террасы для отдыха.

Ко Самуи

Ко Самуи — второй по размеру остров Таиланда после Пхукета, расположен в Сиамском заливе Тихого океана, его площадь 228,7 кв. км, максимальная высота над уровнем моря 635 м. Является частью провинции Сураттани.

Расположен примерно в 700 км от Бангкока и 40 км от восточного побережья Южного Таиланда.

Остров богат природными достопримечательностями: белоснежными песчаными пляжами, коралловыми рифами и кокосовыми пальмами. Сезон на острове длится дольше, чем на других тайских островах.

Доходность от аренды на Ко Самуи может достигать 7-10% и выше.

Среднегодовой прирост цен на недвижимость на Ко Самуи составляет около 5-7%.



Ко Самуи

Вилла в проекте Bophut Hill Villa



1 877 500 USD

Цена

650 кв. м

Площадь



Вилла Bophut Hill расположена на зеленом участке площадью 20 гектар с панорамным видом на бухту Bophut, Choeng Mon и остров Ко Панган.

Шесть спален, две оборудованные кухни, бассейн площадью 20 м и тренажерный зал. Полная меблировка.

Все спальни оборудованы индивидуальными балконами или террасами, просторными ванными комнатами с окнами.

Ко Самуи

Вилла в Enchanting Mountainside Villa



1 768 700 USD

Цена

393 КВ. М

Площадь



Просторная вилла с пятью спальнями, расположенная в южной части острова Кох Самуи. Вилла полностью меблирована.

Все спальни оснащены собственными ванными комнатами. Проект включает инфинити-бассейн, просторные террасы, тропический сад с зоной отдыха и вид на море и горы.

Комплекс находится в охраняемом поселке с отличной инфраструктурой, включая фитнес-зону и зону для отдыха.

Правила собственности для иностранцев

По законодательству Таиланда, иностранцы не имеют права на приобретение земельных участков. Для покупки доступны только квартиры в кондоминиумах и апартаменты. Также иностранцы не могут составлять более 49% владельцев квартир в кондоминиуме. Однако иностранец имеет право приобрести всё здание, за исключением земельного участка, на котором оно построено.

ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ: FREEHOLD И LEASEHOLD

	Leasehold	Freehold
Перепродажа	Да	Да
Передача по завещанию	Да	Да
Правила дарения	Да	Да
Правила наследования	Да	Да
Налог на приобретение	Налог 1.1 % (регистрационный взнос) единовременно	Налог 6.3 % (регистрационный взнос) единовременно
Проведение платежа	Нет требований к перечислению средств	Банковский перевод из-за рубежа
Стоимость	На ~10% дешевле	Дороже
Срок владения	Долгосрочная собственность на 90 лет (продление каждые 30 лет)	Полная частная собственность
Цели	Для инвестиций	Для личного проживания

Налоги и сборы при приобретении недвижимости

Налог	Расшифровка	Ставка	Кто платит
Transfer Fee	Налог при регистрации в собственность	Freehold: 6.3% Leasehold: 1.1%	50/50 или по договоренности
Income Tax	Налог на прибыль (рента)	Физ. лицо: 5-15%	Собственник
Налог на недвижимость	Налог на недвижимость (с 2020 года)	От 0.03% - зависит от стоимости объекта	Собственник
Взнос в фонд капитального ремонта	Единоразовый платеж при покупке первичной недвижимости	10 000 – 30 000 THB	Собственник
Вода и электричество	Установка счетчиков при покупке первичной недвижимости	20 000 – 30 000 THB	Собственник
Коммунальные платежи	Оплата содержания общего используемого пространства	20 – 100 THB	Собственник

Источник: Savills Asia

НАЛОГИ НА ВЛАДЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

	Диапазон стоимости (THB)	Налог
Жилая (первый объект в собственности)	0-25,000,000	0.03%
	25,000,001-50,000,000	0.05%
	50,000,000>	0.1%
	Предельная ставка	0.3%
Жилая (второе жильё и т.д.)	0-50,000,000	0.02%
	75,000,001-100,000,000	0.03%
	50,000,001-75,000,000	0.05%
	100,000,000>	0.1%
	Предельная ставка	0.3%

Стратегии инвестирования в недвижимость Таиланда

Отношение инвестора к риску	1. Консервативная инвестиция	2. Высокорисковая инвестиция	3. Умеренная инвестиция
Стратегия инвестиции	Покупка готового проекта. Арендный доход (иногда гарантированный), возможность сразу оформить инвестиционную визу	Покупка на начальных этапах строительства. Покупка и перепродажа в краткосрочной перспективе при внесении 35-50% от цены,	Покупка на начальных этапах строительства с дальнейшей сдачей в аренду. Приобретение комплекса на этапе строительства и последующая сдача в аренду
Срок получения дохода	1-2 месяца	В среднем, 12 - 24 месяца (зависит от суммы, выплаченной по рассрочке, и проекта)	24 - 36 месяцев
Прирост стоимости на стадии строительства		20 - 25 %	30 - 35 %
Доход от сдачи в аренду	5 - 9 %		5 - 9 %
Рыночный прирост в год готового объекта	5 - 7 %		5 - 7 %



На рынок недвижимости в Таиланда влияют несколько факторов:

Во-первых, значительную роль играет урбанизация. Всё больше людей ищут возможности трудоустройства и жизни в крупных городах, спрос на городскую недвижимость растёт, что поднимает цены.

Во-вторых, улучшение существующей инфраструктуры. Новые дороги, развитый общественный транспорт и аэропорты повышают доступность и привлекательность определенных районов, что способствует росту стоимости недвижимости.



В-третьих, иностранные инвестиции оказывают значительное влияние в туристических местах и крупных мегаполисах. Прилив иностранных покупателей влияет на стоимость недвижимости.

В-четвёртых, бурное развитие внутренней экономической активности, особенно рост среднего класса, привело к колоссальному росту спроса на жилую недвижимость, увеличивая её стоимость.

The information contained in these materials is provided for informational purposes only. Taking into account possible changes in legislation, rules or regulatory requirements the information contained in these materials may have gaps or inaccuracies. Information does not constitute any legal, accounting, tax or other recommendation. Therefore, such information should not be used without prior consultation with accounting, tax, legal and other professional advisors.

We do our best to ensure that the information contained in the materials has been obtained from reliable sources. Russia Sotheby's International Realty is not responsible for any errors, omissions or for the results associated with the use of this information. All information contained in the materials is provided without guarantees of completeness or accuracy, and guarantees of results that can be achieved in connection with the use of this information, and without guarantee of any kind, whether express or implied. Russia Sotheby's International Realty, its affiliates, partners, agents or employees are not responsible for any decision or action based on this information, as well as for any consequences, including losses. In no event will Russia Sotheby's International Realty, its affiliates, or the partners, agents or employees thereof be liable to you or anyone else for any decision made or action taken in reliance on the information contained in the materials or for any special, incidental or consequential damages or losses.

All materials in this presentation are copyrighted, including design. It is forbidden to copy, distribute, including by copying to other sites and resources on the Internet, or any other use of information without the prior written consent of the copyright holder, Russia Sotheby's International Realty*

*** Each Office is Independently Owned and Operated**

Информация, содержащаяся в этих материалах, предоставляется исключительно в ознакомительных целях. Принимая во внимание возможные изменения в законодательстве, правилах или нормативных требованиях, информация, содержащаяся в этих материалах, может иметь пробелы или неточности. Информация не является юридической, бухгалтерской, налоговой или иной рекомендацией. Поэтому такая информация не должна использоваться без предварительной консультации с бухгалтерскими, налоговыми, юридическими и другими профессиональными консультантами.

Мы делаем все возможное, чтобы информация, содержащаяся в материалах, была получена из надежных источников. Russia Sotheby's International Realty не несет ответственности за какие-либо ошибки, упущения или результаты, связанные с использованием этой информации. Вся информация, содержащаяся в материалах, предоставляется без гарантий полноты или точности, а также без гарантий результатов, которые могут быть достигнуты в связи с использованием этой информации, и без каких-либо гарантий, явных или подразумеваемых. Russia Sotheby's International Realty, ее филиалы, партнеры, агенты или сотрудники не несут ответственности за какие-либо решения или действия, основанные на этой информации, а также за любые последствия, включая убытки.

Все материалы данной презентации являются объектами авторского права, в том числе дизайн. Запрещается копирование, распространение, в том числе путем копирования на другие сайты и ресурсы в сети Интернет, или любое иное использование информации без предварительного письменного согласия правообладателя, Russia Sotheby's International Realty*

*** Каждый офис находится в независимом владении и управлении**



+7 (495) 215-50-05

Москва, 1 Колобовский переулок, 17/1

sothebys-realty.ru

info@sothebys-realty.ru

ТЕЛЕГРАМ-КАНАЛ:

