

BEREZA PROPERTY

ГАЙД ПОКУПАТЕЛЯ

Недвижимость в Таиланде

Как выбрать жильё и пройти путь
от первой идеи до получения ключей

Ваш маршрут к покупке

Выберите тему — нажатие на строку откроет нужную страницу.

01 ВЫБРАТЬ СВОЁ

С чего начинается выбор 03

Для себя или для инвестиций 04

Разговор с агентом 06

Паттайя · Пхукет · Бангкок 07

Готовое жильё и новостройки 10

02 РАЗОБРАТЬСЯ В УСЛОВИЯХ

Проект и застройщик 11

Freehold и leasehold 12

Полный бюджет покупки 14

Содержание и доход от аренды 16

03 ПРОЙТИ СДЕЛКУ

Этапы и участники 18

Бронь и основной договор 19

Приёмка и регистрация прав 21

После покупки 23

Бесплатная консультация 24

01

Начнём с того, что важно вам



Своя квартира у моря, дом для семьи, место для зимовки или недвижимость под аренду — у каждого покупателя своя история.

Кто-то уже хорошо знает Таиланд и выбирает между двумя районами. Кто-то приезжал только в отпуск и пока не представляет, как здесь устроена покупка. Начать можно с любой точки.

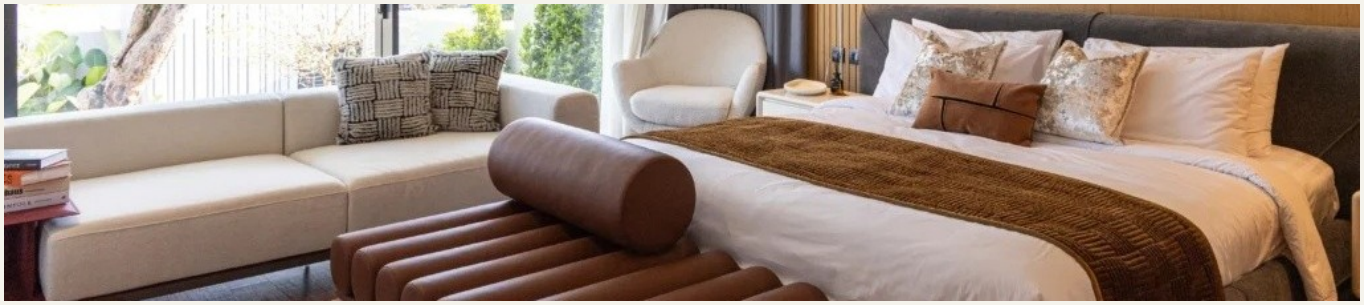
В этом гайде мы разберём основные вопросы: как выбрать подходящий объект, сколько денег потребуется помимо его стоимости, как проходит сделка и что делать после получения ключей.

Мы в Bereza Property занимаемся продажей и управлением недвижимостью в Таиланде с 2018 года. Поэтому при выборе предлагаем смотреть дальше красивой картинки: как вам будет здесь жить, кто сможет снимать эту квартиру и насколько удобно будет ею заниматься.

Но сначала — самый простой вопрос: для чего недвижимость нужна вам?

02

Если покупаете для себя



Представьте обычный день в новом доме.

Утром вы пьёте кофе на балконе, собираете ребёнка в школу или садитесь работать. Днём идёте за продуктами. Вечером хотите погулять, встретиться с друзьями или спокойно посидеть дома.

Теперь подумайте, что должно быть рядом, чтобы такой день был удобным.

Для постоянной жизни важны дорога до школы, магазины, больницы, место для работы и хранения вещей. Для зимовки — приятное окружение, удобная квартира и возможность быстро включиться в привычную жизнь после приезда.

Если жильё нужно для коротких отпусков, на первый план могут выйти пляж, рестораны, бассейн и дорога из аэропорта.

Запишите три–пять вещей, без которых вам будет некомфортно. Например: отдельная спальня, тишина вечером, магазин пешком и место для рабочего стола.

С таким списком гораздо легче выбирать. Особенно когда на просмотре очень понравился вид из окна.

03

Для аренды или перепродажи

Здесь к вашим пожеланиям добавляется ещё один человек — будущий арендатор или покупатель.

Кто он? Семья, которая приезжает на несколько месяцев? Пара на отдыхе? Человек, которому нужно жить рядом с работой?

Ответ помогает понять, какие район, планировка и инфраструктура действительно нужны.

Для аренды важно оценить, сколько объект может приносить после расходов. Сравнивайте похожие квартиры: в сопоставимых комплексах, с похожим состоянием, расположением и сроками аренды. Доход за удачный праздничный месяц не стоит переносить на весь год.

Для перепродажи полезно заранее ответить на вопрос: почему следующий покупатель выберет именно ваш объект? Значение могут иметь цена, планировка, расположение, вид и количество похожих предложений.

Рост стоимости и быстрая продажа остаются возможными сценариями, а не обещанием.

Если хотите и отдыхать сами, и сдавать квартиру, сразу определите месяцы своих приездов. От них зависит, сколько времени жильё будет доступно арендаторам и какой доход можно закладывать в расчёт.

04

Что рассказать агенту

Не нужно заранее разбираться во всех районах, застройщиках и формах владения. Для начала достаточно описать свою задачу обычными словами.

Например:

«Хотим приезжать зимой с ребёнком. Нужны две спальни, тихий район и магазин рядом. Пока нас нет, рассматриваем аренду. Бюджет — такой-то, вместе с оформлением и обустройством».

Ещё полезно рассказать:

- когда вы хотите начать пользоваться жильём;
- сколько готовы вложить сейчас и рассматриваете ли платежи частями;
- что для вас обязательно, а где возможен компромисс;
- какие места в Таиланде уже знаете и что в них нравится.

Наша задача — помочь превратить эти пожелания в понятную подборку. Чтобы вы могли сравнить несколько подходящих вариантов по одинаковым параметрам: полной стоимости, расположению, планировке, готовности и условиям покупки.

05

Паттайя



Побережье Паттайи · PattayaPatrol · CC BY-SA 4.0
Фото · Лицензия · Кадрирование и масштабирование

Паттайю стоит рассмотреть, если вам хочется жить у моря и пользоваться городской инфраструктурой: магазинами, ресторанами, школами, больницами и повседневными сервисами.

При этом впечатления от жизни в разных районах могут сильно отличаться. Поэтому выбирать лучше по конкретному адресу и своим привычкам.

Представьте маршрут от квартиры до пляжа, магазина или школы. Пройдите его пешком или проедьте в то время, когда будете пользоваться им обычно.

Если важна тишина, загляните в район вечером. Если собираетесь жить без машины, посмотрите, насколько удобны ежедневные дела.

Для квартиры под аренду отдельно разберём, кому подходит эта локация и какие похожие объекты с ней конкурируют.

06

Пхукет



Вид со смотровой Карон · Bennypc · CC BY-SA 4.0
Фото · Лицензия · Кадрирование и масштабирование

Если вы представляете свою жизнь среди пляжей, зелени и морских прогулок, присмотритесь к Пхукету.

Здесь особенно важно выбрать своё окружение. Кому-то хочется ресторанов и активной жизни рядом, кому-то — спокойного района и собственного сада.

На просмотре полезно оценить не только дом или комплекс, но и обычные поездки: за продуктами, к школе, в аэропорт, на любимый пляж. Расстояние на карте и удобство дороги — разные вещи.

Если выбираете виллу, заранее подумайте, кто будет заниматься бассейном, садом и техническим обслуживанием. Это часть владения домом, которую лучше учесть сразу.

А при покупке для аренды разберём спрос и расходы именно выбранного района и типа жилья.

07

Бангкок



Вид с Mahanakhon · iMahesh · CC BY-SA 4.0
Фото · Лицензия · Кадрирование и масштабирование

Бангкок подойдёт тем, кто ищет городской образ жизни: работу, учёбу, встречи, рестораны и большой выбор занятий.

Здесь выбор квартиры удобно начинать с ваших ежедневных маршрутов. Куда нужно ездить и сколько времени вы готовы тратить на дорогу?

Если планируете пользоваться общественным транспортом, пройдите путь от комплекса до станции. Посмотрите, удобно ли идти, переходить дорогу и возвращаться вечером.

В самой квартире обратите внимание на шум, естественный свет и место для работы.

Для аренды действует тот же принцип: сначала понимаем, кто будет здесь жить и почему ему удобен этот адрес, затем выбираем объект.

08

Строящийся объект или готовое жильё



Первый ориентир — когда недвижимость вам понадобится.

Строящийся объект имеет смысл рассматривать, если вы готовы ждать. Можно выбрать квартиру в новом проекте и, если предусмотрено, распределить оплату по графику застройщика.

При этом часть решения вы принимаете по планам, документам и демонстрационным материалам. Поэтому особенно важны опыт застройщика, комплектация, сроки и условия договора.

Готовое жильё можно увидеть своими глазами: зайти в квартиру, посмотреть из окна, оценить общие зоны и окружение. После оформления и необходимой подготовки им можно пользоваться.

Готовый объект может быть как новой квартирой от застройщика, так и предложением на вторичном рынке. Во втором случае нужно внимательнее посмотреть состояние, историю владения и возможные долги.

Выбор зависит от вашей задачи, сроков и бюджета. Сравнивать стоит полные условия каждого предложения.

09

Как выбирать проект и застройщика



Начните с того, что уже можно увидеть.

Есть ли у застройщика завершённые комплексы? Как они выглядят спустя несколько лет? В каком состоянии общие зоны? Насколько результат соответствует тому, что обещали покупателям?

Затем переходите к выбранному проекту: кто выступает продавцом, как оформлены права на землю, какие разрешения получены и что ещё находится в процессе.

На раннем старте продаж часть документов может ещё готовиться. В такой ситуации нужно понимать, на каком основании предлагается покупка и что произойдёт с вашими платежами, если проект задержится или не получит необходимые разрешения.

Агент помогает собрать информацию и сравнить предложения. Независимый юрист оценивает документы и условия сделки.

Хороший результат проверки — понятный ответ, что уже подтверждено и какие вопросы нужно решить до оплаты.

10

Что такое freehold



Freehold применительно к квартире в зарегистрированном кондоминиуме означает право собственности.

Иностранец может оформить такую квартиру на своё имя при соблюдении требований закона. Одно из них — иностранная квота: иностранцам может принадлежать не более 49% общей площади всех квартир в кондоминиуме. Считается площадь, а не количество квартир. [источник]

Поэтому перед бронированием нужно подтвердить, что выбранную квартиру можно оформить именно на вас и что для этого подходят ваши документы.

Отдельно заранее выясняют порядок перевода денег и банковские подтверждения для регистрации. Эти вопросы лучше решить до первого перевода.

Мы поможем разобраться, какая форма владения предлагается по выбранному объекту. Юридические условия оформления проверяются отдельно.

11

Leasehold и покупка виллы



Leasehold — это право пользоваться недвижимостью по договору аренды на определённый срок.

Для обычной аренды недвижимости базовый максимальный срок составляет 30 лет. Возможное дальнейшее продление нужно разбирать отдельно: формулировку «30 + 30 + 30» не стоит воспринимать как уже оформленное право на 90 лет. [источник]

Здесь важно понять не только срок, но и ваши возможности: можно ли сдавать объект, передавать права другому человеку, какие согласования и платежи для этого понадобятся.

При выборе виллы отдельно рассматриваются права на дом и на землю. Один из вариантов — собственность на строение и зарегистрированная аренда участка. Это два разных права, и документы нужны по каждому из них.

Прежде чем сравнивать цены, выясните, что именно входит в предложение. Одинаковые на фотографиях дома могут продаваться на разных условиях.

12

Сколько денег нужно на покупку

Цена квартиры — основа бюджета. Остальные расходы удобнее считать отдельно для первичного и вторичного рынка.

При покупке у застройщика учтите вашу долю сбора за переход права, обслуживание комплекса, первоначальный взнос в фонд капитального ремонта, подключения и счётчики. Период предоплаты обслуживания и суммы берём из условий проекта. Юридическую проверку также можно включить в бюджет.

На вторичном рынке нужны расчёт оформления, проверка документов и учёт обслуживания: что уже оплачено, есть ли долги, какие авансы компенсируются продавцу. Взнос в фонд обычно не вносят заново только из-за смены владельца, но возможные дополнительные сборы нужно уточнить.

Мебель и техника. Если они входят в предложение, не закладывайте их стоимость второй раз. Сверьте комплектацию: иногда остаётся докупить шторы, тюль, текстиль, посуду и бытовые мелочи. Для вторички дополнительно оцените состояние вещей и необходимость ремонта.

Оформление права. Базовый сбор — 2% от официальной оценочной стоимости. Его распределение между сторонами определяется условиями сделки. В учебном примере покупатель платит 1% на первичке и 2% на вторичке; это условия двух примеров, а не универсальные ставки для разных рынков. [источник]

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР · ВСЕ СУММЫ В БАТАХ

Бюджет на примере

Квартира 40 м² за 4 000 000 бат. Для простоты официальная оценочная стоимость тоже принята равной 4 000 000 бат. Мебель и основная техника включены в обоих вариантах.

РАСХОДЫ ПОКУПАТЕЛЯ	ПЕРВИЧКА	ВТОРИЧКА
Квартира	4 000 000	4 000 000
Сбор за переход права Доля покупателя в примере	40 000 · 1%	80 000 · 2%
Обслуживание за год 40 м² × 50 бат × 12 месяцев	24 000	24 000
Фонд капитального ремонта Первичка: 40 м² × 600 бат	24 000	0
Подключения и счётчики	15 000	0
Юридическая проверка	15 000	20 000
Шторы, текстиль и недостающие вещи	35 000	35 000
Итого без резерва	**4 153 000**	**4 159 000**
Отдельный денежный резерв	100 000	100 000
Всего предусмотреть	**4 253 000**	**4 259 000**

Все суммы, кроме цены квартиры, — учебные допущения, не тарифы. На вторичке в примере нет повторного взноса в фонд и новых подключений; обслуживание не оплачено авансом. Иные налоги сделки оплачивает продавец. В вашей сделке уточняем распределение платежей и применимость льгот. Резерв остаётся вашими деньгами до использования.

13

Содержание жилья и доход от аренды



После покупки появляются регулярные расходы: обслуживание комплекса, коммунальные услуги, ремонт, страхование и применимые налоги. Для виллы добавляются сад, бассейн и оборудование.

Если недвижимость сдаётся, учитываются услуги управляющего, поиск арендаторов, подготовка жилья, уборка и другие расходы по выбранной модели.

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР · ВСЕ СУММЫ В БАТАХ

Аренда на примере

210 000

Остаётся за год после расходов и отчисления в резерв, до налогов владельца и платежей по кредиту, если он есть

Фактические поступления от аренды	360 000
Управление · 30% от поступлений	−108 000
Обслуживание комплекса за год	−24 000
Резерв на ремонт и непредвиденные расходы · 5% от поступлений	−18 000

Оба процента считаются от фактических поступлений: управление — 30%, резерв — 5%. После комиссии и обслуживания остаётся 228 000 бат, из них 18 000 откладываем. К использованию — 210 000 бат до налогов владельца и платежей по кредиту, если он есть.

Резерв — ваши деньги на будущий ремонт и непредвиденные расходы. Это не взнос в фонд комплекса и не уже понесённый расход. Поступления учитывают периоды без жильцов. Пример условный; отдельные услуги, коммунальные платежи владельца и другие расходы, если они возникают по договору, учитываются дополнительно.

14

Как проходит покупка и кто помогает

Путь обычно выглядит так: обсуждаем задачу, выбираем варианты, проверяем объект и условия, оформляем договорённости, проводим расчёты и регистрируем права.

У строящегося объекта между договором и получением ключей будет период ожидания и платежей по графику. У готового жилья последовательность расчёта, регистрации и передачи согласовывается под конкретную сделку.

Агент помогает с подбором, просмотрами, сравнением предложений, переговорами и координацией участников сделки.

Независимый юрист проверяет права, документы и договорные условия, объясняет юридические последствия.

Вы определяете бюджет, выбираете объект и принимаете решение после того, как понятны условия.

Объём сопровождения и стоимость отдельных услуг лучше согласовать в начале. Так вы будете знать, кто отвечает за каждый следующий шаг.

15

Что происходит при бронировании



Вы выбрали объект и хотите закрепить договорённости. Для этого может использоваться бронь.

До оплаты должно быть понятно: какой объект резервируют, по какой цене, на какой срок, кому переводятся деньги и что происходит дальше.

Особенно внимательно посмотрите условия возврата. Например, что будет, если проверка выявит препятствие к покупке или продавец не сможет выполнить согласованные условия.

На вторичном рынке можно обсудить резервирование на время проверки. Тогда в соглашении нужно прописать срок проверки, обязательства продавца и условия возврата денег.

У новостройки дополнительно сверяют квартиру, квоту, комплектацию и график платежей.

Бронь — уже часть сделки. Условия нужно понимать до её оплаты.

16

Что должно быть в основном договоре



К этому моменту договор должен закреплять всё, о чём вы договорились.

Сначала проверьте сам объект: корпус, номер квартиры, этаж, площадь, расположение и приложения с планами. Затем — цену, комплектацию, сроки и порядок оплаты.

Если вам обещали мебель, технику или дополнительные работы, эти договорённости тоже должны быть записаны.

Для строящегося объекта важны срок передачи и действия сторон при задержке. Для вторичного рынка — сроки освобождения квартиры, наличие арендаторов, мебели и обязательств продавца.

Если есть залог или задолженность, в договоре должно быть понятно, как и когда их устранят и чем это подтвердят.

Попросите юриста объяснить условия простыми словами. После этого у вас должно оставаться ясное понимание: что вы покупаете, что оплачиваете и что обязуется сделать продавец.

17

Как принять квартиру или дом



Приёмка — время спокойно проверить, что вам передают.

Включите кондиционеры и технику, откройте окна и двери, проверьте воду, слив, розетки и освещение. Посмотрите отделку и сверяйте комплектацию с договором.

Для виллы дополнительно проверяют оборудование, бассейн и другие инженерные системы. Если вы не хотите разбираться в технических деталях самостоятельно, можно привлечь специалиста.

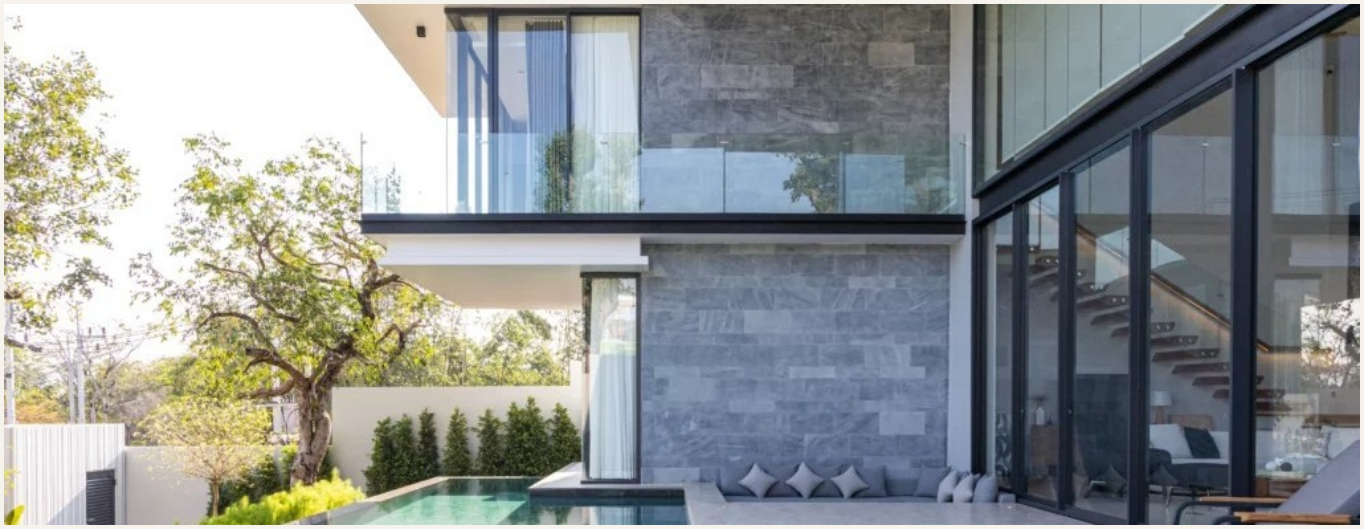
Все замечания лучше собрать в один список с фотографиями. Согласуйте, кто их исправляет, в какие сроки и как вы проверите результат.

Порядок приёмки относительно окончательного расчёта и регистрации нужно определить заранее по условиям сделки.

В день передачи также фиксируют показания счётчиков и получают ключи, карты доступа и необходимые инструкции.

18

Как оформляются права



Регистрация проходит в земельном управлении — Land Office.

Заранее уточняется, кто участвует лично, нужен ли представитель по доверенности и какие документы должны подготовить стороны.

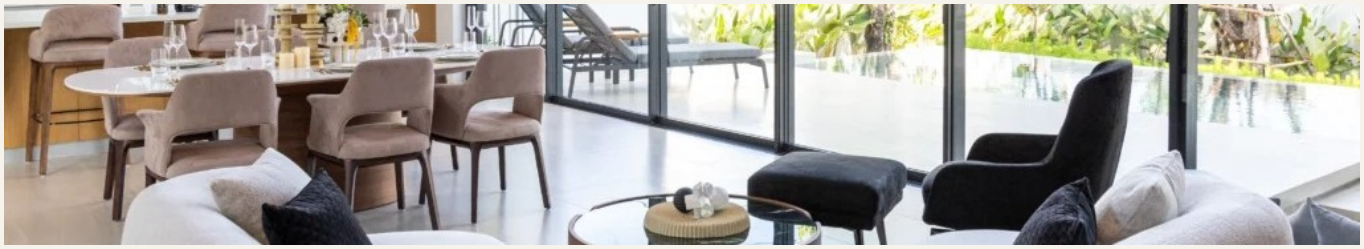
Для квартиры проверяются, в частности, документы на объект, условия иностранной квоты и необходимые подтверждения для сделки. Точный комплект зависит от ситуации.

После регистрации важно проверить данные владельца и объекта в выданных документах. Перевод денег и получение ключей сами по себе не заменяют оформление права.

Сохраните документы о регистрации, договоры и подтверждения оплаты. Они пригодятся при дальнейшем владении и возможной продаже.

19

Что делать после покупки



Если покупали для себя, начинается приятная часть: обустройство и жизнь в новом доме.

Познакомьтесь с управляющей организацией комплекса, сохраните полезные контакты и разберитесь с оплатой счетов. Если приезжаете наездами, договоритесь, кто присмотрит за жильём между поездками.

Вопросы визы и разрешённого срока пребывания нужно решать отдельно от покупки недвижимости.

Если планируете сдавать объект, выберите, как будет устроено управление. Кто размещает объявления, общается с жильцами, принимает оплату, организует уборку и ремонт?

В договоре с управляющим полезно согласовать комиссию, дополнительные расходы, отчётность и сумму, которую можно потратить без отдельного одобрения владельца.

Перед началом сдачи нужно подтвердить, что выбранный формат аренды соответствует закону и правилам комплекса.

Мы также занимаемся управлением недвижимостью. Возможность и условия работы с вашим объектом можно обсудить ещё на этапе выбора.

20

Давайте начнём с вашей задачи

Для первого разговора не обязательно иметь готовое решение. Можно прийти с общей идеей: «Хочу квартиру для зимовки», «Думаем о переезде» или «Хочу разобраться, подходит ли мне покупка под аренду».

На бесплатной консультации в Bereza Property обсудим вашу задачу, бюджет и сроки. Посмотрим, какие варианты имеет смысл изучать, какие расходы предусмотреть и какие вопросы решить в первую очередь.

Если уже нашли интересный объект, начнём с него.

Напишите нам, для чего вам недвижимость, какой бюджет рассматриваете и когда планируете покупку. Этого достаточно, чтобы начать предметный разговор.

Покупка начинается с понимания того, какая жизнь и какие задачи будут связаны с вашим новым домом. С этим и поможем разобраться.



Для записи на бесплатную консультацию свяжитесь с нами:

+66 63 172 00 52

WhatsApp и Telegram

+7 914 197-75-97

bereza-property.com