



ТОП-3 ДОХОДНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СТРАТЕГИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ ТАИЛАНДА

Покупка курортной недвижимости – это стабильная
и выгодна инвестиция



HAYAT ESTATE:

Помогаем разработать
инвестиционные
стратегии,
минимизировать риски
и увеличить прибыль

СПЕКУЛЯТИВНАЯ СТРАТЕГИЯ

Первая инвестиционная стратегия - спекулятивная продажа или "купить–продать", т.е. быстрая перепродажа в течении срока строительства. Выбираем проект на старте продаж по минимальной цене и перепродаём его в течении строительства, когда цены поднимутся. Точнее сказать, это переуступка, т.к. до вступления в собственность не надо платить налог на регистрацию.

Плюсы:

- Быстрая оборачиваемость средств
- Отсутствие налогов и регистрационных сборов

Минусы:

- Риск не перепродать квартиру в течении строительства из-за высокой конкуренции. В этом случае придется нести расходы на регистрацию собственности

Проект, который можно быстро найти и перепродать на стадии строительства, найти трудно. Самые ликвидные квартиры раскупаются за пару недель. Поэтому надо приобретать сразу, долго не раздумывая. Поскольку есть риск вовремя не перепродать квартиру и если бюджет покупателя ограничен, мы не рекомендуем выбирать эту стратегию.

РЕНТНЫЙ ДОХОД - ПЕРЕПРОДАЖА

Вторая стратегия – это рентный доход с последующей перепродажей или "купить-сдавать-продать". Это самая популярная стратегия. Перепродаивать рекомендуется не ранее, чем через 5 лет. Это поможет избежать дополнительных налоговых затрат.

Плюсы:

- Наибольший суммарный доход по сравнению с другими стратегиями за счет суммы дохода от аренды и капитализации
- Меньше рисков по сравнению со спекулятивной стратегией
- Возможность самому пользоваться недвижимостью, что значительно экономит средства на отдыхе

Минусы:

- Подходящих проектов немного
- Такие объекты быстро раскупают

Чтобы успешно реализовать стратегию, во-первых, надо разбираться в нюансах арендного бизнеса. Лучше приобрести квартиру в комплексе с профессиональным управлением отельного оператора Hilton, Wyndham, Best Western, Marriott. Во-вторых, надо внимательно считать расходы на содержание и налоговое бремя.

СВЯЗАННЫЙ КОНТРАКТ

Третья стратегия – связанный контракт или "купить–сдавать". По принципу напоминает банковский депозит: вы приобретаете квартиру и подписываете связанный контракт на 10-15 лет, в котором точно прописана сумма ежегодного дохода. В контракте есть опция «обратный выкуп», по которой застройщик обязуется выкупить квартиру за ту же стоимость или +10%.

Плюсы:

- Стабильный доход
- Полное отсутствие рисков, связанное с низкой заполняемостью. В любом случае, вы каждый год получите свой доход
- Полное отсутствие расходов на содержание

Минусы:

- Ограниченный доход
- Сложно перепродать квартиру, пока действует контракт

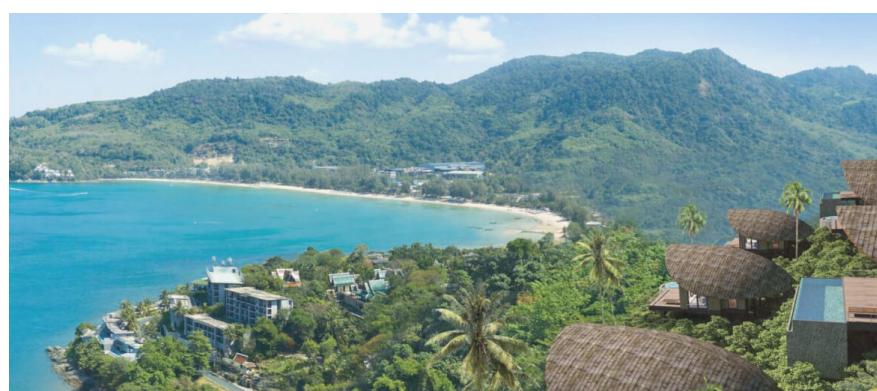
*К каждому инвестору у нас индивидуальный подход.
Обращайтесь к нам! Мы сформируем индивидуальный
инвестиционный портфель и согласуем выгодные условия.*

+38 044 22 32 555

@Hayat_Estate (Telegram)

+38 094 82 32 555 (Viber, WhatsApp)

info@hayatestate.com



В-третьих, важное правило: капитализация приносит намного больше доход, чем аренда. Многие при выборе инвестиционного проекта смотрят на процент арендного дохода, а не на перспективы роста цены. Размышления выглядят так: «В одном комплексе дают 5% арендного дохода. Это мало. А в другом дают 10%. Это хорошо». Обратите внимание! За 10 лет на Пхукете цена в районе Патонг выросла на 200%.

Рассмотрим пример: 10 лет назад вы приобрели такую квартиру под 10% годовых. Итого, за 10 лет вы заработали 100%, но на росте цены вы заработали 200%. Это всегда очень важный факт, на который необходимо обращать внимание при выборе инвестиционного проекта. Рост цены намного важнее арендного дохода!

