



ақвекс
international

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ АЗИАТСКОГО РЫНКА

ДЛЯ РОССИЙСКИХ ПОКУПАТЕЛЕЙ

НА ПРИМЕРЕ ВЬЕТНАМА И ТАИЛАНДА

ПОЧЕМУ ВЬЕТНАМ И ТАИЛАНД?

1 RUB=394,5 VND

1 USD = 22 726,43 VND

1 RUB=0,58 THB

1 USD = 33,39 THB



**ПОЧЕМУ
ВЬЕТНАМ И ТАИЛАНД?**

**НИЗКИЕ ЗАТРАТЫ
НА ПРОЖИВАНИЕ**

**ПОЧЕМУ
ВЬЕТНАМ И ТАИЛАНД?**

**НИЗКАЯ СТОИМОСТЬ
НЕДВИЖИМОСТИ И
ЕЕ СОДЕРЖАНИЕ**

**ПОЧЕМУ
ВЬЕТНАМ И ТАИЛАНД?**

НИЗКИЕ НАЛОГИ

И

ВЫСОКАЯ

ДОХОДНОСТЬ

ВИЗЫ

ВЬЕТНАМ

БЕЗВИЗОВЫЙ ВЪЕЗД НА 15 дней

Повторный въезд во Вьетнам без визы возможен только через 30 дней с момента последнего выезда из страны

Туристическая - на 1-3 месяца, многократная или однократная

Рабочая – выдается на 1-3 года

Визовое разрешение (approval letter)- оформляется в режиме онлайн

Стоимость от \$10

Срок на 1-3 месяца

СОБСТВЕННОСТЬ ВЬЕТНАМ

С июля 2015 года, собственность выдается на 50 лет с последующим продлением еще на 50 лет

Иностранец имеет право перепродать свою недвижимость вьетнамцу в вечное пользование, если проект предоставляет такое право

Собственность, по законам страны, записывается на обоих супругов, если они не предоставляют заявление о том, что кто-то из них отказался от своих прав

Иностранец имеет право купить не более 250 отдельно стоящих vill в одном районе и не более 30% единиц жилья в многоквартирном доме

НЕДВИЖИМОСТЬ И НАЛОГИ ВЬЕТНАМ

Возможность удаленного приобретения недвижимости

застройщик страхует недвижимость от недостроя

НЕДВИЖИМОСТЬ И НАЛОГИ ВЬЕТНАМ

Возможность удаленного приобретения недвижимости

застройщик страхует недвижимость от недостроения

10% НДС – включен в стоимость недвижимости.

отсутствует налог на владение недвижимостью

2% от стоимости продажи - налог на прибыль
для физ.лица и 25% для юр.лица

0.5% от стоимости покупки, но не более \$ 25 000 –
сбор за получение права собственности

ДОХОДНОСТЬ

ВЬЕТНАМ

Программы с гарантированной доходностью

Владелец самостоятельно сдает недвижимость в аренду

Перепродажа недвижимости

ВЬЕТНАМ



STELLAR hotel & residences

Сдача : январь, 2017

Стоимость от \$ 41 257

ВЬЕТНАМ

Проект в Нячанге, располагается в тихом охраняемом коттеджном посёлке. На территории комплекса бассейн, тренажерный зал, магазин и детская площадка.



ВЬЕТНАМ

Арендная программа

Гарантированная доходность
8% годовых на 10 лет

Доход от самостоятельной
сдачи в аренду

Арендная ставка: \$ 300

Норма заполняемости: 85%

Доход : \$ 300 * 12 мес. * 85% = \$ 3060

Доходность от сдачи: 7,4% годовых



ВЬЕТНАМ



Maple Leaf hotel & apartments

Сдача : июль, 2017

Стоимость от \$ 58 584

ВЬЕТНАМ



Всего 26 этажей, из которых, 4 этажа - гостиничные номера, 20 этажей - апартаменты, 2 последних этажа - инфраструктура комплекса (тренажерный зал, спа, бассейн и пр.). Хорошее расположение комплекса в центре города и, в то же время, рядом с пляжами. В пешей доступности вся необходимая инфраструктура и развлекательные центры

ВЬЕТНАМ



Арендная программа

Гарантированная доходность
8% годовых на 2 года

Доход от самостоятельной
сдачи в аренду

Арендная ставка: \$ 410

Норма заполняемости: 85%

Доход : \$ 410 * 12 мес.* 85%=\$ 4182

Доходность от сдачи: 7,14% годовых

ВЬЕТНАМ

MOVENPICK CAM RANH RESORT

Сдача : апрель, 2018

Стоимость от \$ 142 500



ВЬЕТНАМ

Проект находится в 5 км от международного аэропорта и в 30 км от центра Нячанга, в перспективном туристическом регионе Вьетнама.
121 вилла, 132 квартиры, 250 номеров, богатая инфраструктура.
Виллы и апартаменты сдаются с мебелью и техникой.



ВЬЕТНАМ



Арендная программа

Доходность 85 % от общей прибыли, но не менее чем 10% от стоимости объекта

Договор заключается на 5 лет с дальнейшей пролонгацией

Личное использование апартаментов/виллы до 180 дней в году

ВИЗЫ

ТАИЛАНД

БЕЗВИЗОВЫЙ ВЪЕЗД НА 30 дней

Туристическая - на 3 месяца, стоимость от 30 \$

Бизнес – на 4 года, по контракту с работодателем

Учебная - для взрослых и детей на год

Пенсионная – 10 лет, нужен счет в тайском банке

Thailand Elite – разрешение на проживание в стране 5-20 лет

Стоимость от \$15 000

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВИЗА- при инвестировании от 10 млн. THB

СОБСТВЕННОСТЬ ТАИЛАНД

Квартира		Дом (строение + земля)	
Физ. лицо	Юр. лицо, зарегистрированное в Таиланде	Физ. лицо	Юр. лицо, зарегистрированное в Таиланде
Freehold - квота квартир, разрешенных для продажи иностранцам (49%). Leasehold* - квота квартир, не разрешенных для продажи иностранцам (51%).	Freehold не зависит от того, в какой квоте объект.	Freehold строение Leasehold земля	Freehold Строение и земля

Freehold – свободное владение. Приобретая квартиру в свободное владение, покупатель становится владельцем части земли, на которой построено здание, пропорционально купленной площади.

Leasehold – долгосрочная аренда. Договор аренды земли составляется на 30 лет с двукратным продлением, таким образом, общий срок аренды - 90 лет (30+30+30). При смене собственника недвижимости заключается новый договор аренды на срок 30 лет с условием продления 30+30.

*Юр. лицо, зарегистрированное в Таиланде – процедура открытия компании составляет 3-5 дней. Стоимость 3 000\$.

НЕДВИЖИМОСТЬ И НАЛОГИ ТАИЛАНД

8 – 10% - рост стоимости объектов в год

20-30% - увеличение стоимости за время строительства объекта

6 — 10% - гарантированный доход

Доход от сдачи в аренду круглый год

НЕДВИЖИМОСТЬ И НАЛОГИ ТАИЛАНД

Налоги при продаже недвижимости

Гербовый сбор – 0,5% от стоимости жилья, при условии, что собственник владел им более 5 лет.

Специальный бизнес налог – 3,3% от стоимости Жилья, при владении недвижимостью менее 5 лет

Налог с прибыли – меняется в зависимости от разницы между покупной и продажной стоимостью жилья. Для юр.лица – 1%, а вот для физ.лица рассчитывается прогрессивно в зависимости от цены недвижимости от 5 до 35%.

НЕДВИЖИМОСТЬ И НАЛОГИ ТАИЛАНД

Подходный налог с физических лиц - суммарный годового от 5 до 35%. Например, доход менее 150 тысяч бат не облагается таким налогом, а при заработке более 4 миллионов необходимо заплатить 35%.

12.5% от прибыли за год - налог при сдаче в аренду

Налоги при покупке недвижимости:

1-2% от суммы сделки- регистрационный налог, оплачивается в Land Office

ДОХОДНОСТЬ

ТАИЛАНД

Арендная программа с гарантированной доходностью до 10% - заключается договор с управляющей компанией

Владелец самостоятельно сдает недвижимость в аренду через туристические агентства

ТАИЛАНД

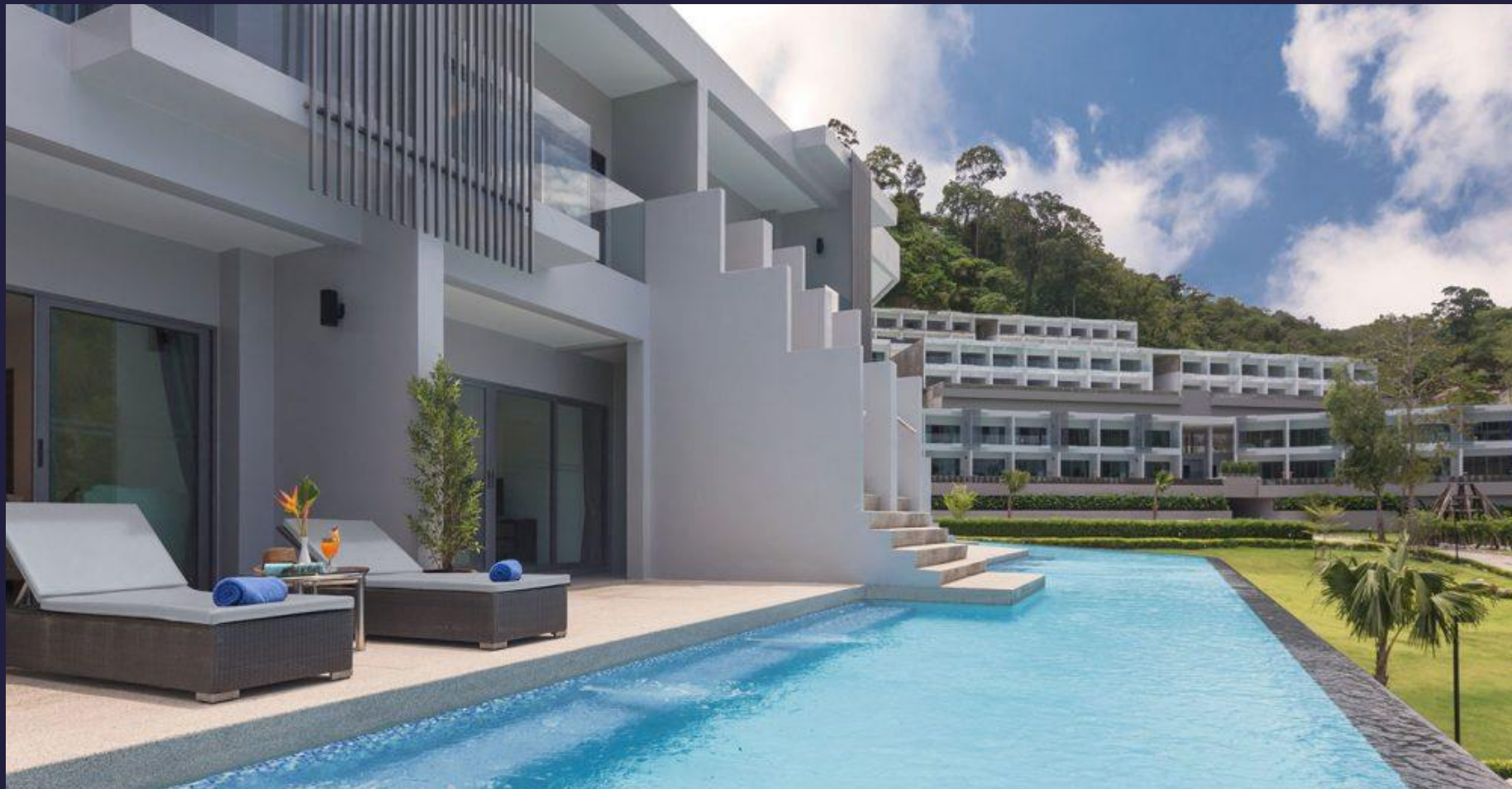


Кондотель на Патонге

Сдача : декабрь, 2016

Стоимость от \$ 117 000

ТАИЛАНД



13 зданий с апартаментами на склоне горы с видом на море
В комплексе имеется бассейн, ресторан, СПА центр.
Пакет мебели и декора входит в стоимость

ТАИЛАНД



Арендная программа:

7% годовых на 15 лет с дальнейшей пролонгацией

Личное использование апартаментов до 30 дней в году

ТАИЛАНД

Возможность выкупа недвижимости застройщиком по окончании срока арендного договора за первоначальную стоимость



ТАИЛАНД



Кондотель под управлением
«Best Western Premier» 5*

ТАИЛАНД



Сдача : апрель, 2019

Пляж: Камала, 100 м

Стоимость от \$ 130 000

ТАИЛАНД



17 зданий на территории «Мили миллионеров» на склоне холма с видом на море и горы. В комплексе бассейны, детский клуб, фитнес-центр, СПА центр, ресторан, кафе и ботанический сад.

ТАИЛАНД



Арендная программа:

7% годовых на 5 лет с дальнейшей пролонгацией

Личное использование апартаментов до 14 дней в году

ТАИЛАНД



Кондотель под управлением
Известной сети «Banyan Tree» 5*

ТАИЛАНД



Сдача : октябрь, 2018

Стоимость от \$ 165 000

Пляж: Банг Тао, 300 м

ТАИЛАНД

Апартаменты с видом на море, озеро или парк, находятся в курортном комплексе Laguna Phuket. Инфраструктура: 30 баров и ресторанов, 5 СПА центр, гольф-клуб, фитнес-центр, пляжный клуб, бассейн, волейбольный и теннисный корт, бизнес-центр, конференц-зал, торговый центр, клиника, банк.



ТАИЛАНД



Арендная программа:

5% годовых на 3 года с дальнейшей пролонгацией или
40% от стоимости аренды за вычетом 3% в фонд капитального ремонта

Личное использование апартаментов 30-90 дней в году

Пакет мебели и декора входит в стоимость

ТАИЛАНД



New Nordic
Boutique Pattaya

ТАИЛАНД

Сдача : ноябрь, 2018

Стоимость от \$ 112 000

Пляж: 300 м



ТАИЛАНД

7-ми этажное здание, всего 59 апартаментов. К услугам владельцев квартир: бесплатная подземная парковка, фитнес-зал, бассейны, тропический сад, магазины, ресторан и бар, СПА центр. Все квартиры сдаются с полной меблировкой, оборудованы современной техникой и сразу готовы к заселению.



ТАИЛАНД

Арендная программа:

10% годовых на 10 лет с дальнейшей пролонгацией
Если покупатель оплатил 100% стоимости квартиры, находящейся на стадии строительства, то доходность (10%) он начнет получать уже со следующего месяца, после осуществления оплаты.

доход выплачивается ежемесячно в размере 1/12 от годового дохода

Пакет мебели и декора входит в стоимость



322 52 46
ADVEXS-ZN.COM



Кристина Меньщикова



Ирина Дзюина