Кондо чи вілла: економіка входу

Два формати володіння на Пхукеті — в цифрах каталогу

Дані на 2026-11-15. Джерело розрахунку — прайс-індекс layanre.com

Показник	Кондо	Вілли
Проєктів у вибірці	110	215
Медіана ціни входу	$148,900	$837,117
Медіана $/м²	$3,978	$2,507
З них офф-план	69	136
З них готових	41	79

Медіана $/м² порахована за юніт-рядками з ціною і площею (спостережень у двох районах: 450). Прочерк — мала вибірка, а не дешевий район.

Кондо — єдиний формат повної власності іноземця без юридичних конструкцій (freehold-квота 49% площ комплексу). Вілла купується через leasehold землі або тайську компанію — це інший рівень і порога, і супроводу.

Різниця метра

Метр у кондо дорожчий за вілловий на 59% — але поріг входу у вілл у рази вищий: формат купується площею, а не метром.

Заявлена дохідність за каталогом

Проєктів каталогу із заявленим прогнозом дохідності: 293. Медіана прогнозу — 6% річних, діапазон 3–15%.

Це ПРОГНОЗИ забудовників, а не перевірена дохідність і не гарантія виплати. Фактичний результат залежить від завантаження, програми управління та конкретного юніта.

Разові збори при угоді

Збір	Ставка (2026)	Хто платить
Фонд капремонту (sinking fund)	850 THB/м² одноразово	Покупець
Держмито за реєстрацію leasehold	1,1% від вартості, раз на 30 років	Покупець
Transfer fee (freehold)	~2% від оціночної вартості	Ділиться / за договором
Лічильники води та електрики	15 000 THB, фіксовано	Покупець

Ставки й розбір повного кошторису: layanre.com/blog/cost-of-buying-property-phuket

Як рахувалося

— Медіани пораховані за каталогом проєктів Пхукета на layanre.com — тим самим розрахунком, що публікується на сторінці прайс-індексу. Цифри в цьому PDF і на сайті не можуть розійтися: вони беруться з одного джерела.

— Медіана, а не середнє: одна вілла за $8 млн зсуває середнє по району, медіана — ні.

— Ціна входу — мінімальна опублікована ціна проєкту. Реальна ціна конкретного юніта залежить від поверху, планування й виду та уточнюється на запит.

Що далі

Надішлемо добірку юнітів під ваш бюджет із розрахунком за конкретним лотом: графік платежів, збори, дохідність. Пишіть у Telegram або WhatsApp — контакти на layanre.com.