

Кондо или вилла: экономика входа

Два формата владения на Пхукете — в цифрах каталога

Данные на 2026-09-02. Источник расчёта — прайс-индекс layanre.com

Показатель	Кондо	Виллы
Проектов в выборке	101	210
Медиана цены входа	\$148,816	\$882,979
Медиана \$/м²	\$3,978	\$2,579
Из них офф-план	63	132
Из них готовых	38	78

Медиана \$/м² посчитана по юнит-строкам с ценой и площадью (наблюдений в двух районах: 370). Прочерк — маленькая выборка, а не дешёвый район.

Кондо — единственный формат полной собственности иностранца без юридических конструкций (freehold-квота 49% площадей комплекса). Вилла покупается через leasehold земли или тайскую компанию — это другой уровень и порога, и сопровождения.

Разница метра

Метр в кондо дороже виллового на 54% — но порог входа у вилл в разы выше: формат покупается площадью, а не метром.

Заявленная доходность по каталогу

Проектов каталога с заявленным прогнозом доходности: 281. Медиана прогноза — 6% годовых, диапазон 3–15%.

Это ПРОГНОЗЫ застройщиков, а не проверенная доходность и не гарантия выплаты. Фактический результат зависит от загрузки, программы управления и конкретного юнита.

Разовые сборы при сделке

Сбор	Ставка (2026)	Кто платит
Фонд капремонта (sinking fund)	850 THB/м² единовременно	Покупатель
Госпошлина за регистрацию leasehold	1,1% от стоимости, раз в 30 лет	Покупатель
Transfer fee (freehold)	~2% от оценочной стоимости	Делится / по договору
Счётчики воды и электричества	15 000 THB, фиксированно	Покупатель

Ставки и разбор полной сметы: layanre.com/blog/cost-of-buying-property-phuket

Как считалось

— Медианы посчитаны по каталогу проектов Пхукета на layanre.com — тому же расчёту, что публикуется на странице прайс-индекса. Цифры в этом PDF и на сайте не могут разойтись: они берутся из одного источника.

— Медиана, а не среднее: одна вилла за \$8 млн сдвигает среднее по району, медиана — нет.

— Цена входа — минимальная опубликованная цена проекта. Реальная цена конкретного юнита зависит от этажа, планировки и вида и уточняется по запросу.

Что дальше

Пришлём подборку юнитов под ваш бюджет с расчётом по конкретному лоту: график платежей, сборы, доходность. Пишите в Telegram или WhatsApp — контакты на layanre.com.