# Кондо или вилла: экономика входа

Два формата владения на Пхукете — в цифрах каталога

Данные на 2026-11-15. Источник расчёта — прайс-индекс layanre.com

| Показатель | Кондо | Виллы |
|---|---|---|
| Проектов в выборке | 110 | 215 |
| Медиана цены входа | $148,900 | $837,117 |
| Медиана $/м² | $3,978 | $2,507 |
| Из них офф-план | 69 | 136 |
| Из них готовых | 41 | 79 |

Медиана $/м² посчитана по юнит-строкам с ценой и площадью (наблюдений в двух районах: 450). 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 59% — но порог входа у вилл в разы выше: формат покупается площадью, а не метром.

## Заявленная доходность по каталогу

Проектов каталога с заявленным прогнозом доходности: 293. 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 единоразово | 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.