



ДЕПАРТАМЕНТ СТРАТЕГИЧЕСКОГО КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

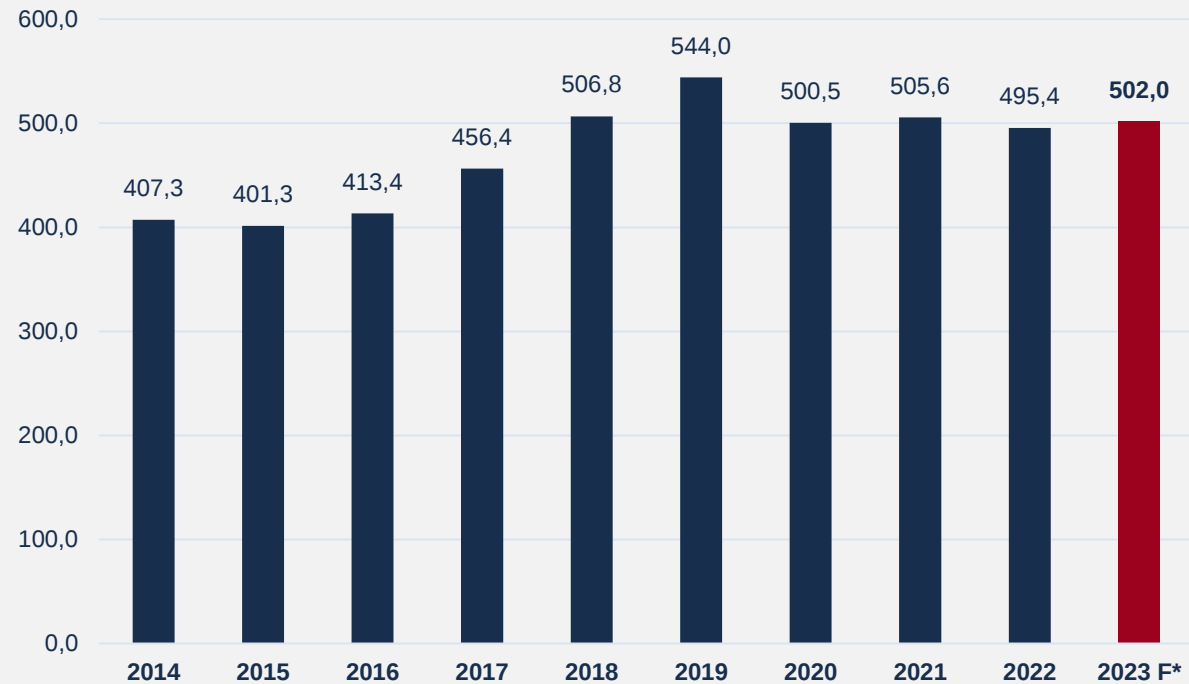
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ТАИЛАНДА

ИТОГИ 2023 / ПРОГНОЗ НА 2024

ЭКОНОМИКА ТАИЛАНДА: ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

- В последние годы экономика Таиланда столкнулась с серьезными проблемами, включая политическую нестабильность, стихийные бедствия и глобальный экономический спад, однако в 2023 году ключевые показатели Таиланда начали выравниваться.
- По данным Всемирного банка, прогнозируется, что **ВВП Таиланда вырастет** на 2,5% в 2023 году, **прогноз - 502 млрд \$**.
- Курс тайского бата к доллару США по состоянию на февраль 2024 года колеблется в районе 35–36 батов за доллар. Ровно десять лет назад — в феврале 2014 года — диапазон составлял 32-33 бата за доллар, что говорит о **стабильности национальной валюты**.
- При этом есть ряд факторов и проблем, которые оказывают негативное влияние на **экономику Таиланда**:
 - сокращение экспорта товаров** и производственного сектора на фоне неблагоприятных условий мировой торговли и высокого уровня запасов;
 - расходы на душу населения показывают отрицательную динамику по сравнению с периодом до COVID-19;
 - кредитный долг государства по жилищному строительству** составляет более 50% от ВВП (рынок переполнен предложением, существует сильная закредитованность населения);
 - спад в сельскохозяйственном секторе**;
 - высокая конкуренция в индустрии туризма в Азиатском регионе;
 - потеря конкурентоспособности в экспорте текстиля и одежды.

ВВП Таиланд, 2014 - 2023, млрд \$



Источник: Kalinka Ecosystem по данным tradingeconomics.com

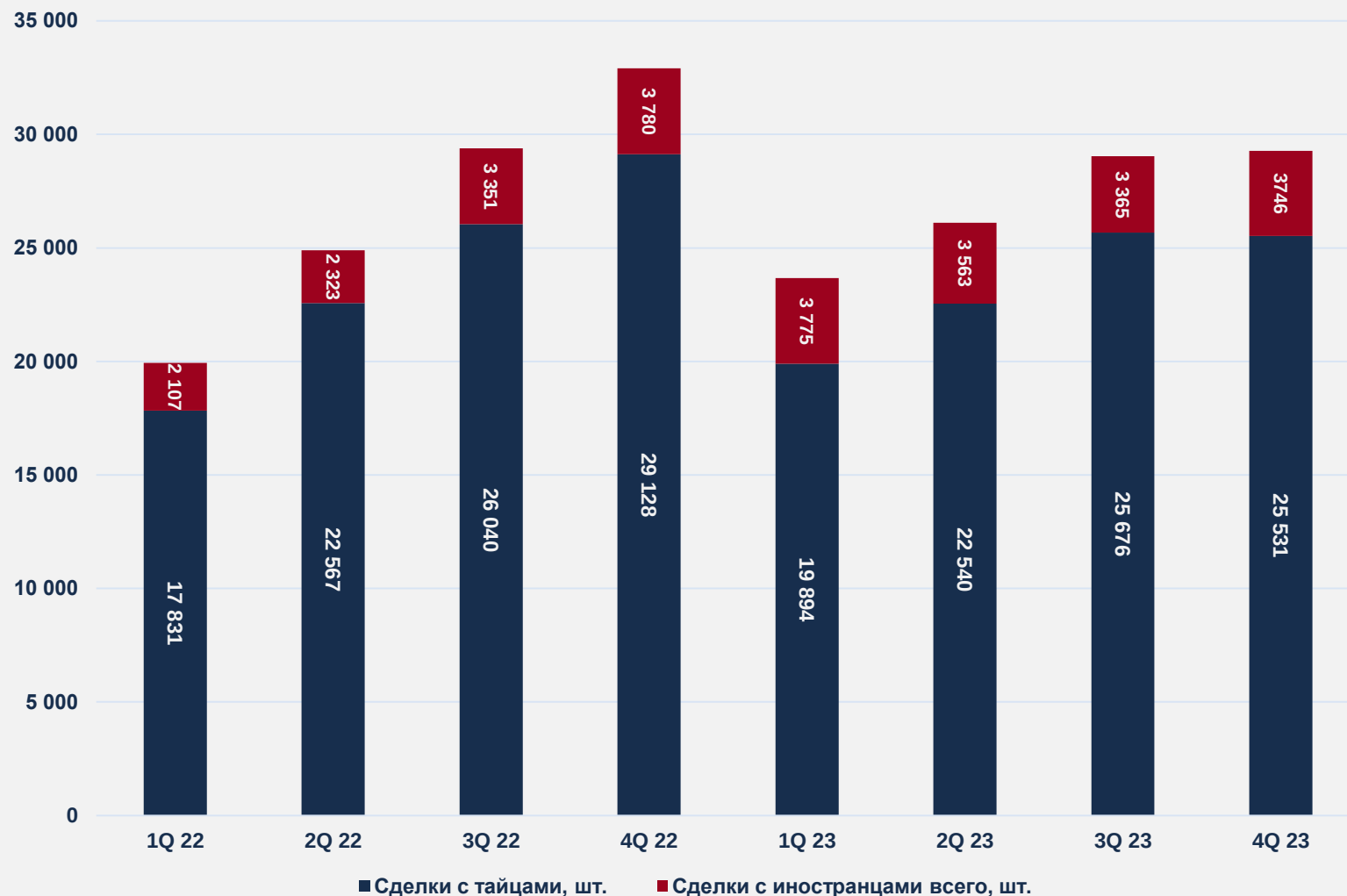
*2023 F - прогноз

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ТАИЛАНДА

ТАИЛАНД. СПРОС И ЦЕНЫ

- С начала 2023 года средняя цена кв. м в Таиланде **снижалась** от квартала к кварталу, и на конец 2023 года остановилась на отметке **2 225 \$ / кв. м** (**-3%** QoQ и **+1%** YoY)
- За 2023 год было заключено **108,1 тыс.** сделок (**+1%** YoY), а сумма сделок составила **8,8 млрд \$** (**+7%** YoY):
*в IV квартале было заключено **29,3 тыс.** сделок (**+1%** QoQ и **-11%** YoY), общая сумма сделок составила **2,2 млрд \$**
- Доля иностранцев в сделках составляет **10-12%** на протяжении последних 2-х лет

Динамика кол-ва сделок на рынке жилья с резидентами/нерезидентами, шт.

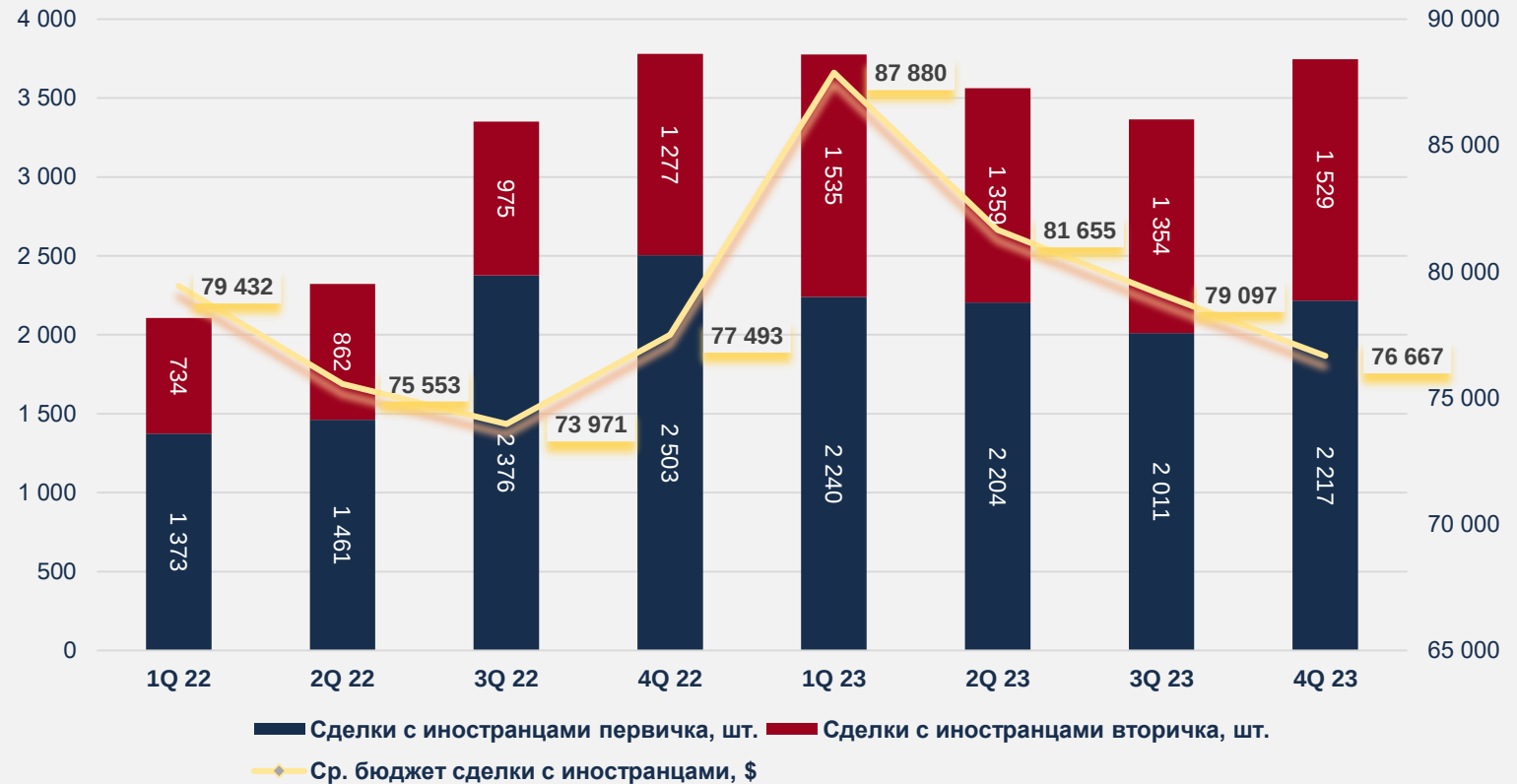


Источник: Kalinka Ecosystem на основе REIC (Government Housing Bank)

ТАИЛАНД. СПРОС СРЕДИ ИНОСТРАНЦЕВ

- **За 2023 год** было заключено **14,4 тыс.** сделок с иностранцами (**+25%** YoY), сумма сделок составила 2,1 млрд \$ (**+25%** YoY):
 - На первичном рынке было заключено **8 672 сделки** с иностранцами (**+12%** YoY)
 - На вторичном рынке было заключено **5 777 сделок** с иностранцами (**+50%** YoY)
- **Ср. бюджет сделки с иностранцами** по итогам **2023 года** составил **81,3 тыс. \$**: данный показатель **увеличился** на **6%** по сравнению с 2022 годом.
- По итогам 2023 года **доля продаж иностранцам** составила **13,3%** от всего объема продаж жилья в Таиланде.

Динамика кол-ва сделок на рынке жилья с иностранцами, шт.



Источник: Kalinka Ecosystem на основе REIC (Government Housing Bank)

ТАИЛАНД. СПРОС СО СТОРОНЫ РОССИЯН

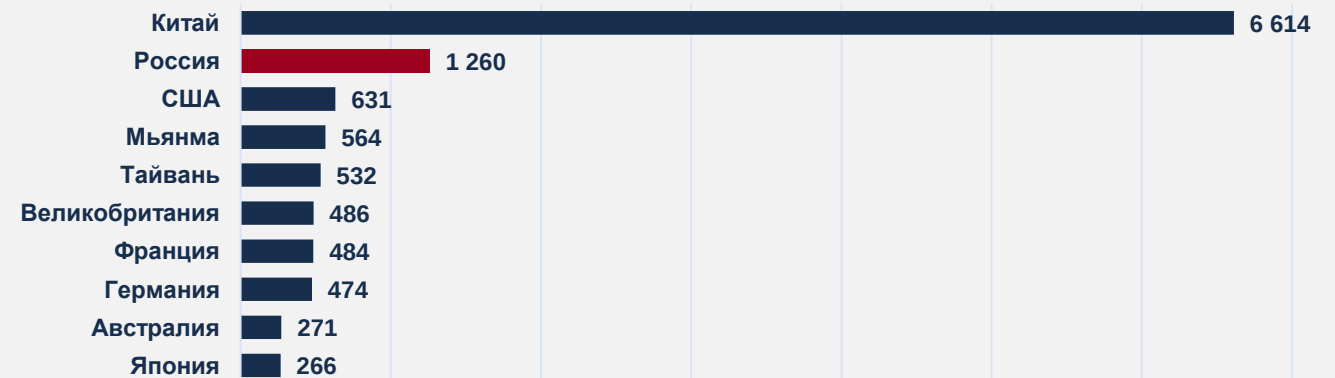
- По итогам 2023 года россияне заключили **1 260 сделок** на рынке недвижимости в Таиланде: **средняя площадь квартир** составила **42,7 кв. м**; **средняя стоимость квартиры** составила **104,5 тыс.\$**.
- **Общая стоимость сделок** с россиянами по итогам 2023 года составила **131,7 млн \$**, что в 1,5 раза превышает аналогичный показатель 2022 года
- По итогам 2023 года среди иностранных покупателей наибольшая доля – у **китайцев (46%)**, далее идут **россияне: 1260 сделок (9%)**, что является **рекордным показателем** за последние 5 лет: **+55% YoY**.
- Также активно покупают недвижимость в Таиланде европейцы: британцы, французы и немцы.
- Среди **мотивов** покупки у россиян сейчас преобладают **инвестиционные цели**: так, приобрести объект для отдыха и сдачи в аренду в этом году хотели **56%** клиентов Tranio, а для будущего переезда — 10%.

Динамика кол-ва сделок с россиянами, шт.



Источник: Kalinka Ecosystem на основе REIC (Government Housing Bank)

ТОП-10. Распределение сделок с иностранцами на рынке жилья Таиланда в 2023 году, шт.

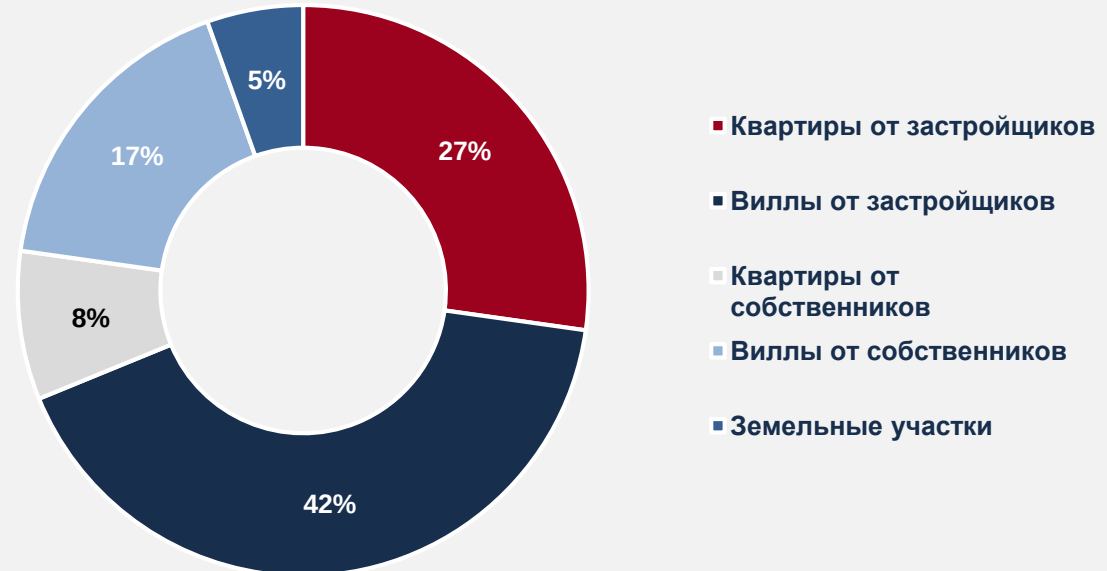


Источник: Kalinka Ecosystem на основе REIC (Government Housing Bank)

ТАИЛАНД. ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ПХУКЕТ. КАЛИНКА

- В данный момент на сайте Калинка Таиланд находятся в продаже более 200 лотов, среди которых есть как квартиры и виллы от застройщиков, так и от собственников. Кроме этого, в продаже находятся земельные участки.
- Наибольшая доля приходится на **виллы от застройщиков (42%)**, чуть меньшее кол-во – квартир от застройщиков (27%).
- Диапазон бюджета на объекты начинается от 1,5 млн бат за ед. и достигают более 200 млн бат за ед.
- К наиболее примечательным проектам от застройщиков относятся: *Kiara Reserve, Banyan Tree Oceanfront Villas, Andamaya Surin Bay, Bluepoint Condominium, The Laytin Villa, Rovana Rhea, Botanica Sky Valley*

Доля лотов на рынке жилья в продаже, %



Источник: Kalinka Ecosystem



ТАИЛАНД. ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ПХУКЕТ. КАЛИНКА. КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Квартиры от застройщиков	Локация	Цена, \$	Жилая площадь, кв. м	Комнатность	Цена за кв. м, \$
Kiara Reserve	Layan, Soi Layan	1 225 822	251	3	4 884
Andamaya Surin Bay	Surin, Baan Thai Surin Hill	714 001	121	2	5 916
Bluepoint Condominium	Patong, Pa Tong	534 904	144	3	3 715
Cascade Bangtao	Bang Tao, Soi Cherngtalay 14	448 540	108	2	4 153
Gardens of Eden	Layan, Layan	384 131	72	1	5 349

Источник: <https://kalinka-thailand.com/>, дата обновления: 28.02.2024

Andamaya Surin



Bluepoint Condominium



Cascade Bangtao



ТАИЛАНД. ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ПХУКЕТ. КАЛИНКА. ВИЛЛЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Виллы от застройщиков	Локация	Цена, \$	Жилая площадь, кв. м	Цена за кв. м, \$
Banyan Tree Oceanfront Villas	Laguna Phuket, Laguna Phuket	5 850 516	793	7 378
The Laytin Villa	Bang Tao, Choeng Thale	4 060 537	1325	3 065
Rovana Rhea	Bang Tao, Baan Manick	2 423 785	900	2 693
Kiara Reserve	Layan, Soi Layan	2 145 189	501	4 282
Botanica Sky Valley	Layan, Khok Tanot	2 138 364	625	3 421

Источник: <https://kalinka-thailand.com/>, дата обновления: 28.02.2024

Banyan Tree Oceanfront Villas



The Laytin Villa



Kiara Reserve



Botanica Sky Valley



Rovana Rhea



ТАИЛАНД. ПРОГНОЗЫ НА 2024. ПРЕИМУЩЕСТВА РЫНКА

Преимущества рынка жилой недвижимости Таиланда:

Несмотря на общую картину в Таиланде, среди ключевых регионов по развитию сектора недвижимости является Пхукет. Очевидно, что у острова есть много плюсов, среди которых:

- **Арендная доходность:** высокая арендная доходность (до 10% годовых) и рост в цене до 30% на отдельные юниты за период строительства 2-3 года;
- **Условия для россиян:** у россиян есть возможность находится без визы на территории королевства до 90 дней;
- **Национальная валюта:** тайский бат в последние два десятилетия демонстрирует устойчивость к доллару;
- **Инфраструктура:** на острове более 10 международных школ, медицинские услуги предоставляются в частных госпиталях и клиниках Пхукета, которые соответствуют международным стандартам, что способствует росту спроса на жилую недвижимость в регионе

Источник: <https://www.krungsri.com/> (Commercial Bank of Thailand)

Прогнозы по рынку жилой недвижимости Таиланда:

Рынок жилой недвижимости на Пхукете в 2024 году может рассчитывать на устойчивые темпы роста, исходя из нескольких фактов:

- третий этап **расширения аэропорта Пхукета**, который позволит обслуживать до 25 миллионов пассажиров в год;
- **строительство «легкого метро» (LRT)**, соединяющего аэропорт и юг острова;
- **развитие концепции «Smart Phuket»**, которая должна превратить его в первый «умный город» Таиланда; превращение региона в центр здорового туризма.

В результате, застройщики, включая ключевых игроков отрасли, таких как **Sansiri** и **Origin Property**, **увеличивают инвестиции** в регион, стараясь удовлетворить растущий спрос на недвижимость, особенно со стороны зарубежных покупателей (например, из Китая, России, Тайваня и др.).

В будущем ожидается, что **предложение будет расширяться** в среднем на **8,2% в год**, тогда как **рост продаж** в регионе составит порядка **5,8%**.

Источник: <https://tranio.ru/articles/investicii-v-nedvizhimost-phuketa/> (International Residential Real Estate Broker)



Kalinka

GROUP SINCE 1999