

# Phuket Luxe Property



BY ALEXANDER KAROLIK SHLAEN



Phuket has the most expensive resort real estate in the region, some of it epitomizing the ultimate luxury property. There is no other place in the region, where a sea view villa in a decent location, often without direct beach access, can fetch many millions of USD

I'm often asked about investing in Phuket property. Unfortunately, there are no clear answers. Phuket's real estate is in a class of its own and cannot be compared to any other place in Thailand. It may just as well be in a different country.

Over the years, prices of Phuket property have gone up, for a few reasons. For instance, the island's geography limits the number of plots suitable for sea view villas, limiting their supply. Moreover, there are only a few developers with proven expertise, resulting in few trustworthy projects for demanding clients.

According to Thai law, foreigners cannot purchase freehold land. This hasn't deterred investors. Some go for 30-year lease

extendable by 3 or 4 times to 90 or 120 years. Others set up offshore companies, which own Thai companies, which own their land plots. The latter has been getting some negative attention in the press and from the authorities lately. Future will tell if this structure will be able to safeguard investors' interests.

Regardless of the structure chosen, there is basically no financing for property in Phuket, which ensures that prospective purchasers are wealthy. But it also means that buying is a lengthy, pricey and timely process. Therefore, Phuket's market is not as liquid and dynamic as that of Bangkok, Hong Kong or Singapore.

So, is it a good investment? The upward price trend for villas and beachfront properties in good locations is consistent over the last 15 years. Plus, prices are quite resilient when the market turns down, and significant drops are rare.

Phuket's tourism will continue to grow for many years to come. More wealth will be created and the wealthy will want to stay in luxury resorts and villas. For luxury

travelers, checking into hotel rooms is passé, so the demand and returns on luxury villas will only increase. Phuket is poised to reap the most benefits in the mid to long term, as it's already an established destination for the world's rich. ■

*Alexander Karolik Shlaen, EMBA, is the founder of the Singapore-based Panache Management Pte Ltd which represents Aston Martin Interiors, Tonino Lamborghini Casa and Formitalia design lines in Asia. Panache Management is involved in real estate and technology investment projects and provides luxury interiors and design for exclusive real estate, private jets and super yachts. Shlaen has appeared in various regional and global media and has written the Luxury Expert columns of regional business magazines since 2009.*

*He is also on the judges' panel for Asia Property Awards and is frequently sought to attend established business forums.*

*Learn more on [PanacheManage.com](http://PanacheManage.com)*

## Люксовая недвижимость Пхукета

АЛЕКСАНДЕР КАРОЛИК ШЛАЕН

Пхукет может похвастаться самой дорогой курортной недвижимостью во всем регионе, и некоторые из ее образцов являются настоящей квинтэссенцией люксового жилья. В Азии не найти другого уголка, где цена виллы с видом на море и расположением в приличном месте достигала бы многих миллионов долларов США даже без прямого выхода к пляжу.

Мне часто задают вопросы об инвестициях в пхукетскую недвижимость, но, к сожалению, однозначных ответов здесь нет. Недвижимость Пхукета — это отдельная и уникальная категория рынка, которую невозможно сравнить с другими местами в Таиланде. Разница такая, как если бы речь шла о другой стране.

В течение многих лет цены на недвижимость на Пхукете продолжают расти, и на это есть несколько причин. В частности, сама суть острова географически ограничивает количество участков, пригодных для строительства вилл с видом на море, что приводит к ограничению предложения. Кроме того, лишь небольшой перечень девелоперов имеет подтвержденный опыт работы над подобными объектами, ввиду чего предложение надежных проектов для взыскательных клиентов тоже немногочисленно.

Известно, что тайское законодательство запрещает иностранцам приобретать землю в собственность. Это, впрочем, инвесторов не останавливает. Некоторые делают выбор в пользу лизинга на 30 лет с тремя или четырьмя продлениями, что дает в сумме 90 или 120 лет соответственно. Другие оформляют землю на тайские компании, которые в свою очередь принадлежат офшорным структурам. Второй вариант в последние годы привлекает некоторое негативное внимание прессы и официальных лиц, и только время покажет, насколько такая схема надежно защищает интересы инвесторов.

Независимо от выбора структуры оформления собственности, покупателям недвижимости на Пхукете практически недоступны банковские кредиты, и это обеспечивает уверенность в том, что потенциальный покупатель — человек состоятельный. Однако

одновременно это приводит к тому, что покупка превращается в продолжительный процесс, требующий времени и денег. Поэтому пхукетский рынок не такой ликвидный и динамичный, как рынки Бангкока, Гонконга или Сингапура.

Итак, хорошей ли идеей является инвестиция в недвижимость Пхукета? Судите сами.

Рост цен на виллы и другую прибрежную недвижимость в качественных локациях непрерывно продолжается уже 15 лет. Плюс цены демонстрируют устойчивость при развороте тренда на рынке, а серьезные падения являются редкостью.

Туристический сегмент на Пхукете также растет и продолжит расти в течение многих грядущих лет. Уровень богатства увеличивается, а обеспеченные люди любят оставаться в люксовых курортных комплексах и на люксовых виллах. При этом для человека, отдыхающего в стиле люкс, отельный номер — это прошлый век, так что спрос на виллы и доход их владельцев будет только расти. Пхукету же достанутся самые спелые плоды этого тренда в среднесрочной и долгосрочной перспективе, поскольку остров утвердился в статусе курорта для самых богатых людей мира. ■

*Александр Каролик Шлаен — обладатель степени EMBA и основатель базирующейся в Сингапуре компании Panache Management Pte Ltd, представляющей дизайнерские линейки Aston Martin Interiors,*

*Tonino Lamborghini Casa и Formitalia в Азии. Panache Management участвует в инвестиционных проектах в сферах недвижимости и высоких технологий, а также занимается люксовыми интерьерами и дизайном для объектов недвижимости, частных самолетов и супер-яхт. Господин Шлаен ранее появлялся на страницах различных региональных и глобальных изданий, а его колонки в качестве эксперта по роскоши публиковались в региональных деловых журналах с 2009. Также господин Шлаен входит в состав жюри премии Asia Property Awards и регулярно получает приглашения на уважаемые бизнес-форумы.*

*Подробнее на [PanacheManage.com](http://PanacheManage.com)*