



THAILANDIA

**Guida al Mercato
Immobiliare**

Realizzato da Ice Bangkok nel marzo del 2011

**Ringraziamo il dr. Edoardo Maggini per il prezioso contributo
nella redazione della ricerca.**

Il Mercato Immobiliare Thailand



Comprare un'immobile a Bangkok può essere sorprendentemente remunerativo per gli attenti investitori non dell'ultima ora, visto che il mercato locale offre una miriade di opzioni e i soldi, come si sa', vanno via facilmente. Ci sono villette unifamiliari e appartamenti che calzano per ogni tipo di budget, sia se state cercando il non plus ultra del lusso o una semplice garconier da mettere a reddito.

Comprare una casa a Bangkok per gli stranieri vuol dire sostanzialmente case unifamiliari o appartamenti. Comprare un terreno edificabile potrebbe essere fuori la portata degli investitori medi, visto e considerato che potrebbe richiedere ingenti quantità finanziarie. La

tendenza degli stranieri è quella di comprare villette costruite recentemente nella zona periferica della città'. Il numero di villette di lusso nel centro finanziario della città' è molto limitato, la maggior parte si trovano nella zona di Sukhumvit.

Comprare un appartamento a Bangkok risulta un'opzione realistica e alla portata di molti stranieri. Il prezzo dipende dalla zona e dalla qualità della costruzione. Per la legge thailandese uno straniero può essere proprietario di un'appartamento a tutti gli effetti a patto che non sia proprietario per più del 49% delle unità del fabbricato.

Il 70% degli appartamenti in affitto sono situati nella zona di Sukhumvit Road. Le location più quotate sono quelle che vanno da Asoke a Phrom Phong, nei pressi delle stazioni dello Skytrain. Sta emergendo una nuova tendenza dove i piccoli appartamenti rifiniti e ben posizionati in fabbricati dal design accattivante catturano una fetta di mercato più vasta il che fa risultare i prezzi per metro quadro molto più cari rispetto agli appartamenti con tagli più grandi in vecchi palazzi.

Altri quartieri molto richiesti dal mercato immobiliare sono le zone lungo il fiume e adiacenti al parco Lumpini (Sathorn, Thonglor).

A Bangkok ci sono centinaia di agenzie immobiliari e intermediari del settore, alcune con buone reputazioni altre meno. Le agenzie più gettonate CBRE, Knight Frank,





Jones Lang LaSalle, Savills and Colliers. Vale la pena essere pazienti per familiarizzare con le dimensioni rilevanti di questa città prima di intraprendere qualsiasi investimento.

Il settore immobiliare che va per la maggiore fra gli stranieri a Bangkok e' senza dubbio il mercato degli appartamenti in condomini. Questo e'

dovuto alle leggi thailandesi che restringono agli stranieri la liberta' di possedere dei terreni.

Comprare un appartamento a Bangkok appunto e' la soluzione piu facile e pratica per acquisire un immobile. Comunque la città attrae anche un numero piuttosto grande di stranieri sposati con un coniuge thailandese il che consente di possedere della terra in diritto di proprieta.

Grazie al notevole numero di imprese costruttrici affidabili comprare l'appartamento su carta (ovvero prima o durante la costruzione dell'immobile) a Bangkok e' cosa comune, anche se conviene non abbassare mai la guardia.

La maggior parte di unita' appena costruite sono situate nella zona tra Sukhuvit e Rama 3, di solito i tagli sono monocalci tra 45 e 55 mq o bicamere da 80 mq circa.

A Bangkok il prezzo medio di vendita di un appartamento e' di 2000 euro al mq e negli anni passati i tassi di crescita del valore delle proprieta' e' stato intorno al 10% annuo.

Per chi volesse comprare una villa a Bangkok ne troverebbe diverse a prezzi eccezionali, se comparati all'Italia, comunque bisognerebbe spostare lo sguardo fuori dal centro città per i veri affari. Questo potrebbe essere un problema per chi dovesse per lavoro andare in centro ogni giorno visto e considerato il traffico semi-cronico della città.



Dal momento che gli stranieri non possono essere proprietari di nessun appezzamento di terra la situazione e' un po' controversa. A meno che non abbiate una moglie thailandese la soluzione potrebbe essere quella di formare una s.r.l. sulla quale metterci il terreno ed intestare il 51% delle quote ad un thailandese. Oppure un'altra soluzione e' quella di comprare la villa in diritto di superficie durata 30 anni allo scadere di questi e'



possibile rinnovarlo per altri 30. (Non sono ben definite le dinamiche della casa alla fine del secondo rinnovo di 30 anni)

Un aspetto negativo nel comprare una villa a Bangkok e' quello che diverse ville



ben curate e in zone tutto sommato buone, potrebbero avere come vicini delle fabbriche abbandonate piene di rifiuti.

Prima di comprare una villa a Bangkok, e' consigliato familiarizzare con la citta e i suoi quartieri, operare una attenta due diligence e fare diversi sopralluoghi in diverse ore della giornata, come si sa chi vuole vendere una casa tende sempre a nascondere vari problemi. Inoltre se deciderete di comprare una casa a Bangkok vi renderete conto che il design delle ville e' improntato sui gusti thailandesi ovvero stanze da letto piccole e buie, cucina all'aperto, troppi bagni e mancanza di privacy.

Anche se le nuove ville sono improntate di piu' su uno

stile occidentale.

Forse la soluzione migliore potrebbe essere quella dei comprensori con villette a schiera. Questi sono generalmente molto lussuosi con piscine, aree fitness, spa, campi da tennis e servizio di sicurezza 24 ore su 24.

Ristrutturare casa in Thailandia



Comprare una casa a Bangkok o prenderla in affitto e' facile, ristrutturarla o farci dei lavori potrebbe risultare piu' complesso. Difatti al sorgere di intoppi potrebbe trasformarsi tutto in un costoso incubo che farebbe abbassare notevolmente i margini di profitto del vostro investimento.

A Bangkok c'e' una moltitudine di appartamenti, ma molti di questi sono abbandonati o sfitti in quanto pignorati dalle banche, altri ancora arredati in maniera alquanto kich. La qualita' dell'arredamento puo far lievitare notevolmente l'affitto di un appartamento.

Ristrutturare un appartamento a Bangkok non e' costoso, ci sono molti artigiani e impresette di costruzioni ma trovarne una affidabile e coscienziosa non e' sempre facile.



Quando si ristruttura o si arreda una casa a Bangkok, un problema riscontrato da molti è che le imprese di ristrutturazione locali danno grande importanza a dettagli superficiali quando poi a fine lavori si scoprono errori macroscopici come tinteggiature di colori diversi, infissi montati male, interruttori della luce incollati e porte che si aprono al contrario. C'è da dire che ristrutturare un appartamento può risultare anche molto divertente grazie all'immensa varietà di materiali, arredi, tessuti e decorazioni che si trovano da queste parti. Uno dei posti più popolari per rifornirsi di questi prodotti è Home-Pro.

Previsioni del mercato Immobiliare

Il parere dell'esperto Mr. Samma Kitsin, Direttore Generale del REIC (Real Estate Information Center), è che il mercato immobiliare a Bangkok ha goduto di un "boom" fino alla prima metà del 2010, grazie soprattutto agli incentivi governativi.

I costruttori, forti di questa situazione di rapida ascesa del mercato, hanno lanciato molte nuove iniziative nel terzo quadrimestre del 2010 focalizzandosi soprattutto su progetti di tipo residenziale. Secondo Mr. Samma il mercato immobiliare ha superato il picco e quindi da qui in avanti i tassi cresceranno a ritmi più contenuti, in concomitanza anche della fine delle sovvenzioni governative.

Infine il D.G. del REIC ha concluso prevedendo che in vista delle elezioni ci potrà essere una situazione diffusa di incertezza e quindi ci si aspetta da parte degli investitori una strategia di "wait-and-see".

