

Investeringsseksempel for en Greenscape luksus villa i Hua Hin Thailand.

Indledning.

Boligmarkedet og økonomien i Asien, og i dette tilfælde Thailand, er anderledes positivt, end vi desværre oplever i Europa og Danmark.

Nedenfor vil jeg illustrere mulighederne ved en investering i egen villa i Hua Hin, med dertilhørende udlejningsmuligheder.

Bemærk venligst at dette er et regneeksempel, og ikke skal tages faktuel.

Enhver må drage deres egne konklusioner om realistiske udlejningsmuligheder.

Hua Hin er et af de mest populære ferieområder i Thailand, med stor trafik fra udenlandske turister.

For thailænderne selv, specielt de fastboende fra Bangkok er Hua Hin ligeledes et yndet feriemål, både i weekender og ferier.

Hua Hin er Kongens by, med egne feriepaladser, og dermed et af de mest rolige og sikre steder i Thailand.

Størrelsen er perfekt, med et rigt udvalg af restauranter og shoppingmuligheder, sightseeing og golfbaner.



Villaerne og området

Greenscape ligger sammen med Black Lotus (delejerenskab) i udkanten af byen, med blot 5 km. til centrum og den flotte sandstrand.

Der er gratis shuttlebus fra anlægget til by og strand.

Området ligger i en stor mangoplantage på hele 120.000 m², og selve projektet indeholder ca. 20.000 m² med tropiske haver, stor tropisk sø, spa- og wellness center, luksuriøst swimmingpool område med jacuzzi, klubhus, restaurant, fitness center, tennisbane og meget mere – alt til fri afbenyttelse.



GreenScape er et helt nyt eksklusivt villa projekt, hvor du selv vælger villa og grund. Beliggenheden er fantastisk – midt i naturen, og alligevel tæt på by og strand. Byggekvaliteten er meget høj, og stilen er **minimalistisk og moderne**.

Der er 4 villatyper/størrelser at vælge imellem – alle med mulighed for individuel tilpasning. Alle villatyperne kommer med privat anlagte haver, trådløst internet, kabel TV, samt **stor privat swimmingpool**.

Ligeledes sælges villaerne **fuldt møblerede**, incl. air-con, hårde hvide varer, brugskunst, havemøbler mv. Stilen på møblerne er som med villaerne - moderne og eksklusiv.





Købspriser – Udleje

Udgangspunktet her er en Lotus 2 villa, med en grund på 500 m², samt et bebygget areal på i alt 290 m².

Villaen indeholder 3 soveværelser, 3 badeværelser, stue, køkken, swimmingpool, terrasse, carport og anlagt have. Der er mur hele vejen rundt om villaen.

Pris incl. villa, grund og møblering Baht 7,5 mio (dkk 1.360.000,-)

Fællesudgifter udgør Baht 6.850,- (dkk 1.250,-) pr. måned.

Forsikring udgør Baht 10.000,- (dkk 1.800,-) pr. år.

Årlige udgifter i alt i DKK 16.800,-

Udvalget af kvalitetsvillaer i Hua Hin til udleje er rimelig begrænset, mens efterspørgslen er god – og stigende.

Herudover skal man huske at man i Thailand har mulighed for at udleje året rundt pga. det gode klima, mens man i Europa som regel har en begrænset udlejeperiode fra 2-3 måneder i Bulgarien, Tyrkiet, og op til 6 mdr. i Spanien, Frankrig og Portugal.

Naturligvis er der også forskel på høj – og lavsæson i Thailand, men det tager vi højde for i priserne.

Højsæson er fra 1. november til 1. april – 6 måneder.

Lavsæson således ligeledes 6 måneder.

Der er stor forskel på udlejpriserne om du vælger at langtidsleje (månedsbasis), eller om du tilbyder dags – og ugebasis.

Det er altid vanskeligt at fastsætte lejeprisen, men vi har dog et marked at sammenligne med.

Priserne opdeles efter høj – og lavsæson, samt dag/uge og månedspriser.

	Højsæson	Lavsæson
Pr. dag	DKK 1.750,-	DKK 1.250,-
Uge	DKK 10.000,-	DKK 7.000,-
Måned	DKK 18.000,-	DKK 12.000,-

Disse priser kan f.eks. sammenlignes med et hotel i topklasse.

Her koster et dobbeltværelse i snit DKK 1.000,- i højsæson og DKK 600,- i lavsæson.

Dette beløb er for et dobbeltværelse – altså skal du gange med 3.

Dvs. DKK 3.000,- og DKK 1.800,- for 6 personer.

Der er altså en god del at spare for par/familier som rejser sammen, og sætter pris på kvalitet og luksus, ved at leje en luksus villa frem for hotel.

Med mindre du selv står for udlejningen, skal du beregne mellem 20 - 40% af lejeindtægten går til kommission til udlejningsbureau.

Forbrug af el/vand, samt rengøring er normalt at opkræve efter forbrug, og dermed ikke nogen udgift for udlejer.

En bruttoavance på 5% ville således kræve følgende;

Købspris; $\text{DKK } 1.360.000 \times 5\% = \text{DKK } 78.000,-$

Ugeleje; $\text{DKK } 8.500 - 20\% = \text{DKK } 6.700,-$

Nødvendig udleje i antal uger ; $(78.000 + 16.800) / 6.700 = 14$ uger

Eller ved langtidsleje; $(78.000 + 16.800) / 12.000 = 8$ måneder.

En kombination kunne være 3 måneders langtidsleje + 9 ugers korttidsleje.

I alt 5 måneders udleje, samt 7 måneder tilbage til ejer + en bruttoforrentning på 5 %.

