

NEWSLETTER N°80

26 Juin 2019

Cher Membre,

Cette newsletter va évoquer aujourd'hui un sujet très sensible et sur lequel beaucoup d'opinions divergent « Faut-il acheter un bien immobilier en Thaïlande »

Nous n'avons en aucun cas la prétention de donner une solution universelle à ce vaste sujet mais néanmoins quelques pistes de réflexion...

Très bonne lecture...et n'hésitez pas à laisser des commentaires, des suggestions ou remarques sur notre page

facebook en cliquant sur le logo :



<https://www.siam-holidays.com>



SIAM-HOLIDAYS.COM

EST-CE UN BON PLAN D'ACHETER UN BIEN IMMOBILIER EN THAÏLANDE ?

Cette question est bien souvent évoquée et les réponses sont toujours aussi vagues que nombreuses...

Nous n'avons pas ici la prétention d'apporter la solution miracle mais quelques pistes de réflexion.

Quel est le droit en Thaïlande

En Thaïlande le droit est très simple.

Si vous êtes étranger vous ne pouvez pas être propriétaire du terrain sur lequel vous construisez (même si vous êtes marié(e) à un(e) Thaïlandais(e)).

A partir de là vous avez différentes solutions :

- 1) Vous décidez de construire une maison sur un terrain.
Dans ce cas vous devez trouver quelqu'un (Thaï) qui possèdera le terrain (vous pouvez l'acheter au nom de la personne Thaï) et vous pouvez construire sur celui-ci une maison à votre goût en ayant un bail de 30 ans qui vous assure l'usufruit mais en aucun cas la propriété. Ce bail est renouvelable au bon vouloir du propriétaire du terrain une fois les 30 ans passés mais il peut décider de vous le renouveler ou non, à son bon vouloir....



2) Vous décidez d'acheter dans un « condo »

Un condo (abréviation de condominium) est un ensemble immobilier, en général un immeuble comportant de nombreux logements, dont 51% des propriétaires sont Thaï (toujours pour conserver la majorité du terrain).

Dans ce cas là vous êtes plein propriétaire de votre appartement.



Les différents cas

Il faut effectivement distinguer différents cas.

Soit vous êtes « touriste » soit vous êtes « résident »

Vous êtes « touriste »

On entend par là que vous résidez en Thaïlande moins de 183 jours par an.

Vous pouvez être tenté d'acheter pour y passer vos vacances ou une partie de l'année si vous êtes retraité.

Dans ce cas il faut prendre en compte plusieurs paramètres en considération (il peut y en avoir d'autres mais considérons en 4 principaux) :

- 1) Quel est votre âge
- 2) Quelle est la finalité de cet investissement
- 3) Quel est votre budget
- 4) Où souhaitez vous investir

Votre âge :

Si vous avez moins de 60 ans l'achat d'une maison, même sur un terrain qui au final ne vous appartiendra pas peut être envisageable. En effet, si vous profitez 30 ans de votre maison et que celle-ci sera à votre goût puisque vous l'aurez conçue telle que, le coût sera relativement faible.

De plus vous pourrez la louer durant les périodes où vous ne l'occupez pas ce qui réduira considérablement le coût (il y a de très bonnes agences qui s'occupent de la gestion de ces locations en faisant toutefois attention à la loi sur les locations meublées).

Quelle est la finalité de cet investissement :

C'est un point important selon que ce sera principalement pour vous pour en profiter ou pour une location.

Si c'est pour une location principalement ce n'est peut être pas le meilleur endroit pour investir sauf à le faire dans des schémas juridiques très encadrés avec des agences spécialisées assurant une rentabilité intéressante.

Restons quand même prudent sur des promesses à long terme...

Si c'est pour en profiter 6 mois dans l'année ça peut être intéressant car vous serez dans une structure que vous aurez conçue, à votre goût et pour un coût mensuel inférieur à une location.

Quel est votre budget

C'est également important car j'aurai tendance à dire que plus celui-ci est important plus le choix se tournera vers un condo plutôt qu'une maison si l'on est sensible au fait qu'au final nous ne sommes pas propriétaire.

Cette analyse est vraie dans le cas où l'on reste sensible à une notion de prix mais si les moyens sont très importants l'analyse peut être différente dans la mesure où ne pas être propriétaire au final et avoir un coût important n'est pas un problème en soi.

Où souhaitez vous investir

Point sensible également car les prix varient considérablement d'un endroit à l'autre, l'offre également ainsi que la concurrence en matière d'immobilier.

On peut comprendre aisément qu'un quartier prisé de Bangkok n'est pas comparable à une construction en Issan, de même que Chiang Mai ne sera pas comparable à Phuket ou Pattaya.

Un exemple chiffré :

Prenons le cas d'un jeune retraité de 60 ans désirant passer 6 mois en Thaïlande.

Généralement c'est plutôt pour fuir la période hivernale en France donc les 6 mois seront (c'est une hypothèse) du 15 octobre au 15 avril.

Dans ce cas là peu de chance de louer le bien dans les mois où vous n'y êtes pas vu que ce sera la basse saison avec peu de demandes.

Si vous avez investi 150,000 euros et que vous en profitez 25 ans vous aurez donc un investissement de 6000 euros par an.

Comme vous en profitez 6 mois dans l'année votre coût mensuel sera donc de 1000 euros soit 35,000 bahts.

Pour une maison à votre goût c'est intéressant car vous ne trouverez certainement pas l'équivalent en location et à ce prix.

D'autre part c'est agréable d'être dans ses meubles et de profiter pleinement de votre habitat.

Le cas du condo

Là c'est différent car la notion de propriété ne se pose plus, vous êtes propriétaire de votre appartement.

Dans ce cas la notion de prix a moins d'importance car vous en profiterez et pourrez transmettre votre biens à vos héritiers.

Un condo présente également l'avantage d'avoir des services sur place qui ne coûtent pas très chers puisque les frais sont partagés comme par exemple la piscine.

Vous aurez aussi souvent la possibilité de trouver du personnel de service à prix intéressant.

Revenons sur 1 point important qui orientera votre choix, l'emplacement :

En effet ceci est important à plusieurs égards et il faut se poser certaines questions.

- L'endroit correspond t-il exactement à ce que je recherche ?
Si vous aimez la mer, le choix est vaste : Phuket, Hua Hin, Pattaya, Koh Samui etc... le choix est large !
Allez vous beaucoup bouger durant votre séjour ? Être très éloigné d'un aéroport est peut être un mauvais choix ou être sur une île.
- Une fois trouvé l'endroit il faut se poser la question de l'environnement.
Aimez vous le calme ou plutôt l'animation ?
Qui sont vos voisins ?
Êtes vous proche de la plage ?
Êtes vous proche des services (commerces, centre ville, proximité des taxis...)
Où est l'hôpital le plus proche (important surtout quand on avance en âge).
- Ensuite essayer de savoir (même si c'est compliqué) comment les choses vont évoluer dans l'avenir.
Investir dans un endroit calme mais entouré de terrain encore disponible peut faire qu'au bout de quelques années vous serez entouré d'immeubles et que la belle vue sur la mer sera finalement une vue sur l'immeuble d'en face.
- Si vous envisagez éventuellement une revente, essayez là encore d'anticiper pour faire une extrapolation du marché à terme.
Certains endroits comme Pattaya par exemple ont actuellement un nombre considérable d'appartement vides et libres à la vente.

La meilleure chose avant d'investir est certainement la première année, une fois bien choisi votre emplacement, de louer et voir comment ça se passe.

Si vous optez pour un condo vous pouvez avoir l'opportunité de louer dans le même immeuble que là où vous voulez acheter.

Le faux avantage d'être « propriétaire »

C'est quelque chose de très ancré dans la culture Européenne et notamment Française.

Comme il est extrêmement difficile d'anticiper l'avenir dans un pays comme la Thaïlande, la notion de propriété qui est en fait la notion de rentabilité ou d'épargne immobilière est faussée.

En effet, différents paramètres peuvent très largement influencer et mettre à mal tous vos plans et prévisions :

- 1) Le marché de l'immobilier là où vous avez investi.
Celui-ci peut stagner voir régresser et votre bien peut inexorablement s'éroder en terme de prix pour des raisons aussi diverses que variées.
- 2) Les lois peuvent changer et même si les textes encadrant les condo sont pour le moment clairs, qu'en sera-t-il demain ?
- 3) Le cours du baht : problème toujours d'actualité....

Imaginez qu'en 2008 le baht a plafonné à 52 bahts pour 1 euro !

Imaginez encore que vous achetiez un bien à 150,000 Euros soit 5,250,000 bahts au cours d'aujourd'hui.

Si le baht revenait à son cours de 2008 (certains diront c'est impossible mais en économie rien n'est jamais impossible).

Votre bien serait alors de 100,962 Euros soit une dépréciation de près de 1/3 de sa valeur d'origine.

Par contre si vous louez à 1000 euros par mois soit 35000 Bahts au cours d'aujourd'hui et que le baht repasse à 52, votre location ne sera plus de 1000 euros mais de 673 euros...

Cas où vous êtes résident

Il faut distinguer 2 cas.

- 1) Vous êtes seul(e)
Il est à mon avis plus raisonnable de ne pas acheter car peut être ne resterez vous pas toujours seul(e) et devrez peut être déménager...

2) Vous êtes en couple

Si vous êtes en couple l'achat peut être intéressant surtout si vous résidez à l'année car le coût mensuel sera minimisé et tamponnera le risque de dévaluation du baht ou de dépréciation du bien.

Ceci sera encore plus vrai si vous êtes un couple mixte dont l'un des conjoints est Thaïlandais(e) puisque le bien lui reviendra de toute façon ce qui concerne la maison.

Pour ce qui est d'un condo, si vous avez des enfants d'une précédente union en France ce sera une indivision et dans ce cas il est préférable de bien faire les choses en amont avec un notaire ou un avocat spécialisé.

Le coût de la construction

Celui-ci sera différent selon que vous achetiez une maison ou un condo (indépendamment de l'endroit)

Si vous faites construire une maison le coût pourra varier de 1 à 3 selon que celle-ci sera construite par un promoteur ou une entreprise tous corps d'état ou alors par vous-mêmes en dirigeant les différentes entreprises locales.

Je dois dire que la 2^e solution n'est envisageable que si vous êtes marié(e) à un(e) Thaï sinon ce sera un enfer...

Pour le condo la question ne se pose pas.

Il y a des normes en Thaïlande comme ailleurs mais selon les régions et les endroits elles sont plus ou moins respectées.

Sauf certains endroits, le coût d'une construction est bien inférieur à la France et ceci pour différentes raisons.

Tout d'abord la main d'œuvre qui est très peu chère.

Ensuite il n'y a pas de sous sol la plupart du temps mais simplement un vide sanitaire (et encore pas toujours).

La plomberie est bon marché car à part les villes (et encore pas toutes) il n'y a pas de tout à l'égout mais simplement des puits perdus.

Pas de chauffage non plus et la climatisation est assez peu chère et rapide à installer.

Les toitures avec charpentes métalliques sont également bon marché et le prix des matériaux également.

Sans donner de prix, un de nos voisins vient de terminer une très belle maison de 120 m² avec une belle terrasse et une piscine pour moins de 100,000 euros.

La qualité de la construction

Comme partout on trouve de tout...

Classiquement les maisons sont construites en dur mais avec des murs peu épais bien souvent car l'isolation n'est pas la préoccupation majeure car d'une part une isolation efficace contre le chaud est beaucoup plus compliquée qu'une isolation contre le froid et d'autre part l'électricité étant peu chère le jeu n'en vaut pas toujours la chandelle.

Pour tout ce qui concerne les corps d'état secondaires à chacun de choisir la qualité des matériaux.

A savoir que les Thaï sont parfaitement capables de construire aussi bien qu'en France si ils sont bien encadrés et c'est là que réside la difficulté si l'on construit soi même sans l'assistance d'un promoteur.

La durée de la construction

Vous ne pourrez jamais savoir combien de temps durera votre construction et ceci pour 2 raisons principales :

- La volatilité des ouvriers qui peuvent disparaître sans crier gare...ici les contrats de travail (qui sont rares) sont peu respectés et les actions pour non respect quasiment toujours voués à l'échec
- La mousson qui peut perturber grandement la construction surtout dans certaines régions où l'on peut être tenu de cesser le chantier durant plusieurs semaines.

Une construction durant généralement 6 mois il est préférable de commencer vers le 15 octobre et ainsi bénéficier de 6 mois de saison sèche.

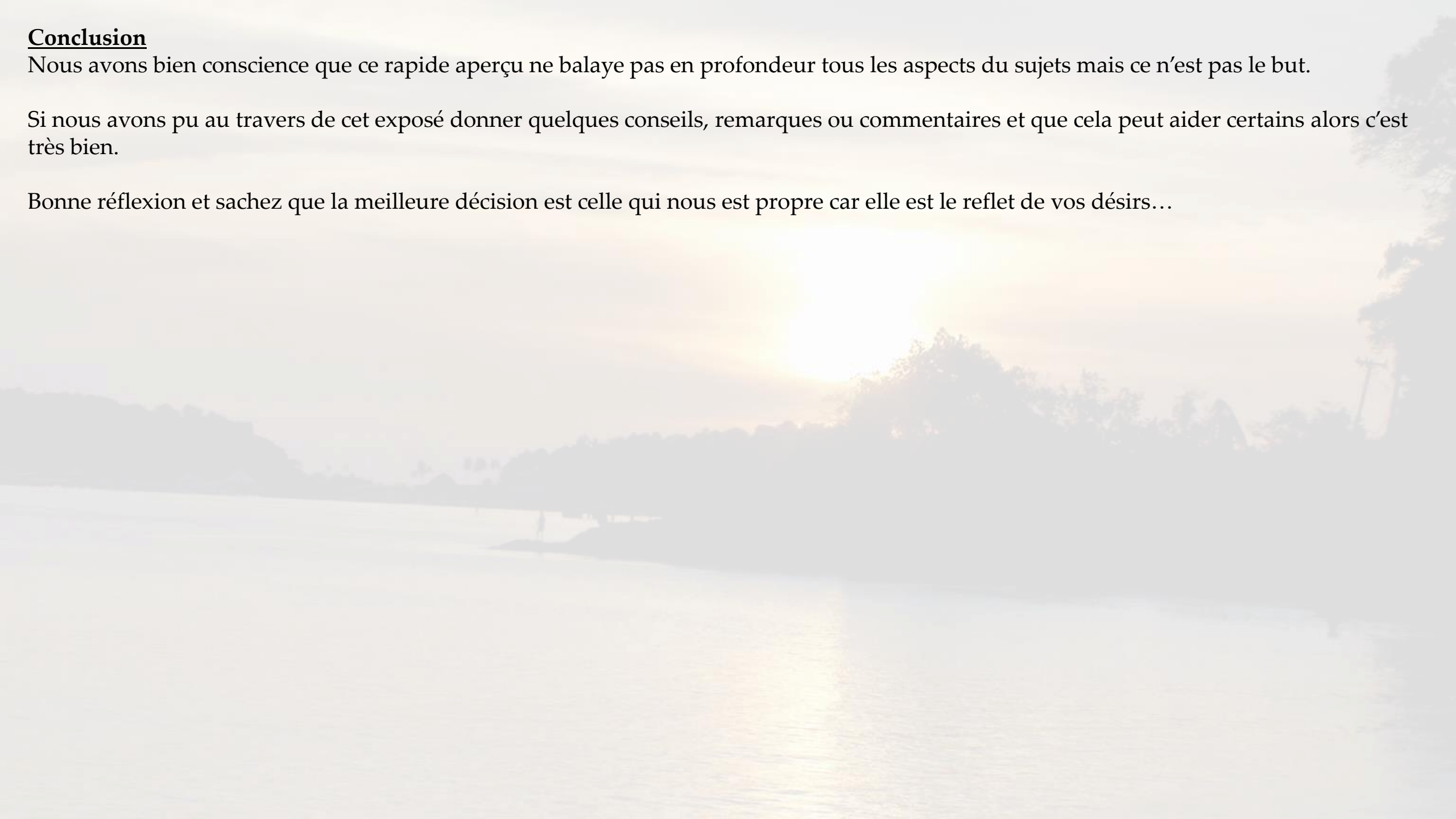
Cela peut paraître évident mais je vois bien souvent des constructions commencer au mois de mai ce qui est une erreur à ne pas commettre.

Conclusion

Nous avons bien conscience que ce rapide aperçu ne balaye pas en profondeur tous les aspects du sujets mais ce n'est pas le but.

Si nous avons pu au travers de cet exposé donner quelques conseils, remarques ou commentaires et que cela peut aider certains alors c'est très bien.

Bonne réflexion et sachez que la meilleure décision est celle qui nous est propre car elle est le reflet de vos désirs...



CONTACTEZ NOUS

A VIVRE AVEC SIAM-HOLIDAYS.COM



SIAM-HOLIDAYS.COM

CONTACT@SIAM-HOLIDAYS.COM

+66 934 574 226