

X PROPERTY · تقرير السوق

Pattaya Condo Report 2026

شقق كوندو جديدة في باتايا: الأسعار والأحياء وخطط الدفع وخطوات الشراء للأجانب.

2030-2027

موعد الإنجاز المخطط

2.6 مليون \$

أدنى سعر للدخول

7

مشاريع جديدة تم تحليلها

2026 في لمحة

฿ 308,000-106,000

سعر المتر المربع (متوسط المشروع)

2.6 مليون ฿

أدنى سعر للدخول

7

مشاريع جديدة تم تحليلها

30-20 %

عند توقيع العقد - والباقي على أقساط

49 %

حصة الأجانب للتملك الحر (فري هولد)

2030-2027

موعد الإنجاز المخطط

أهم الاستنتاجات

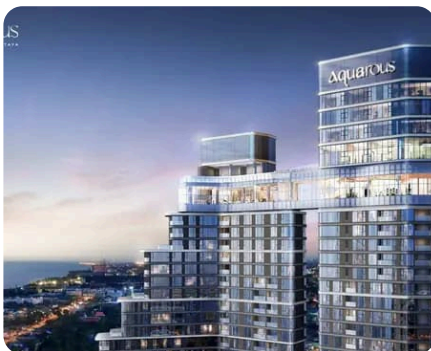
1 يختلف سعر المتر المربع حتى ثلاثة أضعاف - من نحو 106,000 ฿ لمشروع منخفض الارتفاع إلى نحو 308,000 ฿ لبرج على الشاطئ في وونغامات.

2 الدخول ممكن من 2.6 مليون ฿ - المشاريع منخفضة الارتفاع أرخص بكثير للمتر المربع من الأبراج الشاهقة.

3 يطلب معظم المطورين 20-30% فقط عند العقد، والباقي على أقساط بدون فوائد وعند التسليم.

4 يمكن للأجانب تملك الكوندو بأسمائهم تملكًا حرًا - ضمن حصة الأجانب البالغة 49% ومع تحويل الأموال من الخارج.

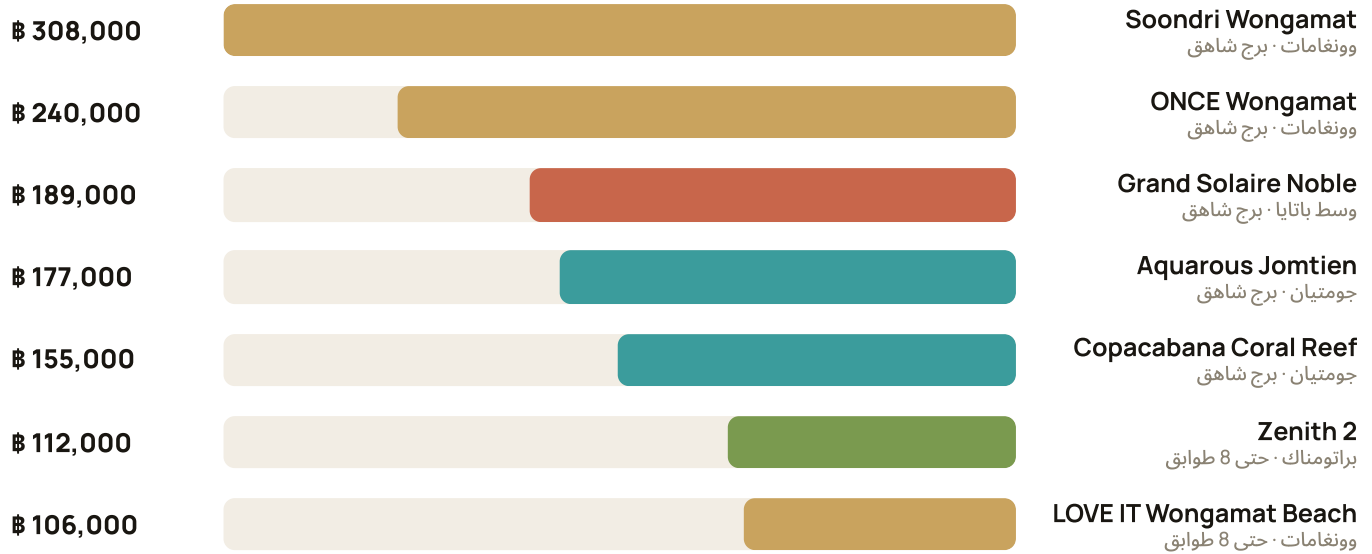
5 محركات طويلة الأجل: توسعة مطار يوتاباو والقطار فائق السرعة المخطط إلى بانكوك (الهدف 2031/32).



سعر المتر المربع حسب الحي

متوسط سعر المتر المربع للمشاريع التي نتابعها - وفق قوائم أسعار المطورين.

وونغامات · جومتيان · براتومناك · وسط باتايا



جومتيان

Ø 166,000 \$/m²

شاطئ طويل وهادئ جنوب براتومناك. محبوب لدى العائلات والمقيمين لفترات طويلة.

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

وونغامات

Ø 218,000 \$/m²

شاطئ هادئ في الشمال (ناكلوا). أبراج فاخرة بإطلالة مباشرة على البحر - أعلى الأسعار للمتر المربع.

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

وسط باتايا

Ø 189,000 \$/m²

وسط المدينة: تسوق ومطاعم وحياة ليلية ومسافات قصيرة إلى كل مكان.

Grand Solaire Noble

براتومناك

Ø 112,000 \$/m²

تلة خضراء بين باتايا وجومتيان. هادئة، ومعظم مبانيها منخفضة الارتفاع، وقريبة من شاطئين.

Zenith 2

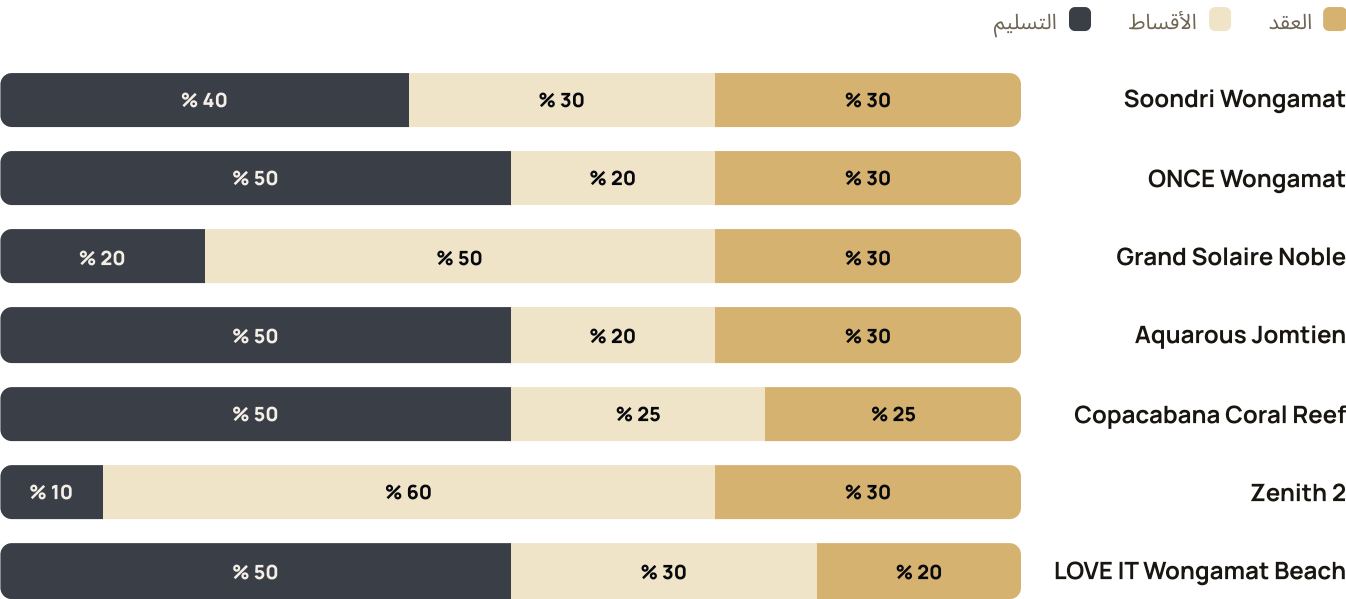
مقارنة بين 7 مشاريع

المشروع	الحالة	من	متوسط / م ²	الإنجاز	خطة الدفع*
Soondri Wongamat Craftwork	وونغامات برج شاهق	البيع المسبق	8.96 مليون \$	308,000	Q4 2030 40 / 30 / 30
ONCE Wongamat Honour Thailand	وونغامات برج شاهق	قيد الإنشاء	8.4 مليون \$	240,000	Q3 2029 50 / 20 / 30
Grand Solaire Noble S.L.R Development	وسط باتايا برج شاهق	قيد الإنشاء	3.58 مليون \$	189,000	Q4 2029 20 / 50 / 30
Aquarous Jomtien AssetWise	جومتيان برج شاهق	قيد الإنشاء	5.66 مليون \$	177,000	Q4 2027 50 / 20 / 30
Copacabana Coral Reef Copacabana Group	جومتيان برج شاهق	قيد الإنشاء	5.3 مليون \$	155,000	Q4 2027 50 / 25 / 25
Zenith 2 Strong Family Home	براتومناك حتى 8 طوابق	البيع المسبق	3.7 مليون \$	112,000	Q4 2029 10 / 60 / 30
LOVE IT Wongamat Beach Global Top Group	وونغامات حتى 8 طوابق	البيع المسبق	2.6 مليون \$	106,000	Q4 2030 50 / 30 / 20

*الحصة عند العقد / الأقساط / التسليم (للمشتريين الأجانب). الأسعار وفق قوائم أسعار المطورين، أكتوبر 2026 - قابلة للتغيير وحسب التوفر.

خط الدفع والتكاليف الجارية

المعتاد في المشاريع الجديدة: الحجز بعربون (عادةً 100,000-400,000 ₪) ، ثم دفعة عند العقد، وأقساط بدون فوائد أثناء البناء، والباقي عند التسليم.



التكاليف الشهرية والتكاليف لمرة واحدة		
المشروع	رسوم الخدمات /م² شهرياً	صندوق الصيانة /م² (مرة واحدة)
Soondri Wongamat	₪ 90	₪ 700
ONCE Wongamat	₪ 80	₪ 700
Grand Solaire Noble	₪ 50	₪ 500
Aquarous Jomtien	₪ 67	₪ 500
Copacabana Coral Reef	₪ 50	₪ 500
Zenith 2	₪ 50	₪ 500
LOVE IT Wongamat Beach	₪ 40	₪ 600

عند نقل الملكية: رسوم نقل 2% (غالبًا مناصفة مع المطور) إضافة إلى صندوق الصيانة. ضريبة الأعمال الخاصة ورسوم الدمغة يدفعها البائع عادةً.

مثال: 35 م² × 50 ₪ = 1,750 ₪ رسوم خدمات شهرياً.

تُدفع جميع المبالغ للمطور حصراً - X Property لا تستلم أي أموال.

مثال على العائد: وحدة 30 م² بسعر 3.6 مليون ₪

المعادلة نفسها المستخدمة في الحاسبة على صفحات مشاريعنا - جرّبها بأرقامك.

إجمالي الاستثمار	₪ 3,600,000	سعر الشراء
₪ 3,651,000	m ² 30	المساحة
صافي دخل الإيجار سنويًا	₪ 21,000	الإيجار الشهري
₪ 190,656	% 8	الشغور سنويًا
العائد الإجمالي	% 10	إدارة التأجير (من الإيجار)
% 7.0	₪ 1,500	رسوم الخدمات شهريًا
العائد الصافي	₪ 36,000	رسوم النقل (نصيبك من 2%)
% 5.2	₪ 15,000	صندوق الصيانة

$$(21,000 \times 12 \times 0.92 \times 0.90 - 1,500 \times 12) \div 3,651,000 = 5.2 \%$$

مثال حسابي غير ملزم، وليس نصيحة استثمارية.

التأجير قصير الأجل لأقل من 30 يومًا مقيّد قانونيًا ما لم يحمل المبنى ترخيصًا فندقيًا. التأجير طويل الأجل شائع.



الشراء كأجنبي - 6 خطوات

- 1 الاختيار والحجز**
اختر الوحدة وادفع العربون - عادةً 100,000-400,000 ₪.
- 2 توقيع العقد**
عقد بيع مع المطور؛ وعادةً تُدفع 20-30% عند التوقيع.
- 3 التحويل من الخارج**
للمتلك الحر يجب تحويل المال من الخارج بعملة أجنبية. ويصدر البنك التايلاندي نموذج FET لمكتب الأراضي.
- 4 أقساط أثناء البناء**
بدون فوائد وفق خطة الدفع. نرسل لك تحديثات البناء ومقاطع فيديو.
- 5 التسليم ونقل الملكية**
المعاينة والدفع الأخيرة ونقل الملكية في مكتب الأراضي - ممكن أيضًا بتوكيل.
- 6 السكن أو التأجير**
التأجير طويل الأجل شائع؛ ونصلك بشركاء إدارة التأجير.

معلومات مفيدة

التمويل: قروض البنوك التايلاندية للأجانب محدودة - معظم المشترين يدفعون نقدًا أو يستخدمون خطة الأقساط بدون فوائد.

التأشيرة: شراء الكوندو لا يمنح تأشيرة تلقائيًا. لكن استثمارًا من 10 ملايين بات - مثل كوندو باسمك مدفوع من الخارج، أو وديعة ثابتة لدى بنك تايلاندي و/أو سندات حكومية تايلاندية، ويمكن الجمع بينها - قد يؤهل لتمديد إقامة لمدة سنة قابل للتجديد. البدائل: تأشيرة التقاعد أو LTR أو Thailand Privilege - القواعد تتغير - تحقق لدى دائرة الهجرة التايلاندية.

عن بُعد: يمكن إتمام الحجز والعقد والمدفوعات عن بُعد.

الأراضي والمنازل: لا يمكن للأجانب عادةً تملكها مباشرة - وغالبًا عبر إيجار طويل الأجل (ليس هولد).



البنية التحتية: ما الذي سيتغير حتى 2032

قطار فائق السرعة، ومطار دولي جديد، وأكبر ميناء في تايلاند: تُستثمر المليارات في الممر الاقتصادي الشرقي (EEC) حول باتايا.

9 محطات منها باتايا	≥ 60 دقيقة بانكوك - EEC	250 km/h السرعة القصوى	220 km خط فائق السرعة
------------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------------

2026	بدء البناء في مدينة مطار يو-تاباو (أبريل)
2027	افتتاح المرحلة الثالثة من ميناء لايم تشابانغ
2028	مدرج ثانٍ في يو-تاباو
2031	مبنى ركاب جديد في يو-تاباو (المرحلة الأولى)
2031/32	قطار فائق السرعة بانكوك - باتايا - يو-تاباو (مستهدف)

قيد الإنشاء مطار يو-تاباو ومدينة الطيران 15.9 مليون مسافر/سنويًا مشروع بقيمة 290 مليار بات، على بعد نحو 40-45 دقيقة من باتايا: مدرج ثانٍ بحلول 2028، ومبنى ركاب جديد في المرحلة الأولى بحلول 2031.

مخطط - الهدف 2031/32 قطار فائق السرعة يربط 3 مطارات 250 km/h دون موانغ - بانكوك - سوفارنابومي - باتايا - يو-تاباو: 220 km، والقطار السريع في نحو ساعة واحدة، مع محطة خاصة في باتايا.

مخطط - اعتبارًا من 2026 مدينة ذكية جديدة في EEC هواي ياي من المخطط إنشاء مدينة جديدة للأعمال والسكن في هواي ياي، جنوب شرق باتايا مباشرة؛ ومن المقرر أن تبدأ تهيئة الأرض في 2026.

قيد الإنشاء - 2027 ميناء لايم تشابانغ - المرحلة الثالثة 18 مليون حاوية نمطية/سنويًا أكبر ميناء في تايلاند يوسّع طاقته إلى 18 مليون حاوية سنويًا، مع ربط بالسكك الحديدية - مزيد من الوظائف والطلب في المنطقة.

ماذا يعني ذلك لك: وصول أسهل، ووظائف أكثر، وزوار أكثر - محركات قوية للطلب على الإيجار ولقيمة العقارات في باتايا.

المصادر: EECO - High-speed rail · EECO - U-Tapao · Nation Thailand - SRT timeline · Nation Thailand - U-Tapao · Pattaya Mail - EEC projects · Buzzin Pattaya - Huai Yai

10 أسئلة قبل الشراء

- ☐ هل ما زالت هناك وحدة متاحة ضمن حصة الأجانب (تملك حر)؟
- ☐ هل صدرت الموافقة البيئية (EIA) ورخصة البناء؟
- ☐ ماذا بنى المطور سابقاً - وهل سلّم في الموعد؟
- ☐ ما الذي يشمل السعرة: الأثاث والمطبخ والمكيفات؟
- ☐ كيف يُقسّم الدفع - وماذا يحدث إذا تأخر التسليم؟
- ☐ كم تبلغ رسوم الخدمات وصندوق الصيانة؟
- ☐ هل التأجير قصير الأجل مسموح (ترخيص فندقية) أم طويل الأجل فقط؟
- ☐ هل يمكن التنازل عن العقد قبل الإنجاز - وبأي رسوم؟
- ☐ ما الإطالة والطابق والاتجاه - وما الذي قد يُبنى بجوارها؟
- ☐ من يدير التأجير، وكم يكلف ذلك؟

X PROPERTY

استشارة مجانية بلغتك

أرسل لنا ميزانيتك ورغباتك - نقارن المشاريع لك وننظم المعاينات أو الجولات بالفيديو.



Danial Mesbahi

+66638606289 · DE · EN · FA


[تحدث عبر واتساب](#)

X Property وسيط فقط: توقع العقد مباشرة مع المطور، وتحوّل جميع الدفعات إلى الحساب الرسمي للمطور فقط - نحن لا نستلم أي أموال إطلاقاً. لا نطلب أبداً الدفع إلى حسابات شخصية؛ تحقق دائماً من البيانات المصرفية مباشرة لدى المطور.

جميع المعلومات دون ضمان. الأسعار والتوفر حتى أكتوبر 2026 وقابلة للتغيير من المطورين. ليست استشارة قانونية أو ضريبية أو استثمارية.

المصادر: قوائم أسعار المطورين وكتيباتهم (أكتوبر 2026). U-Tapao · Nation Thailand - SRT timeline · Nation Thailand - U-Tapao · EECO - High-speed rail · EECO - Pattaya Mail - EEC projects · Buzzin Pattaya - Huai Yai