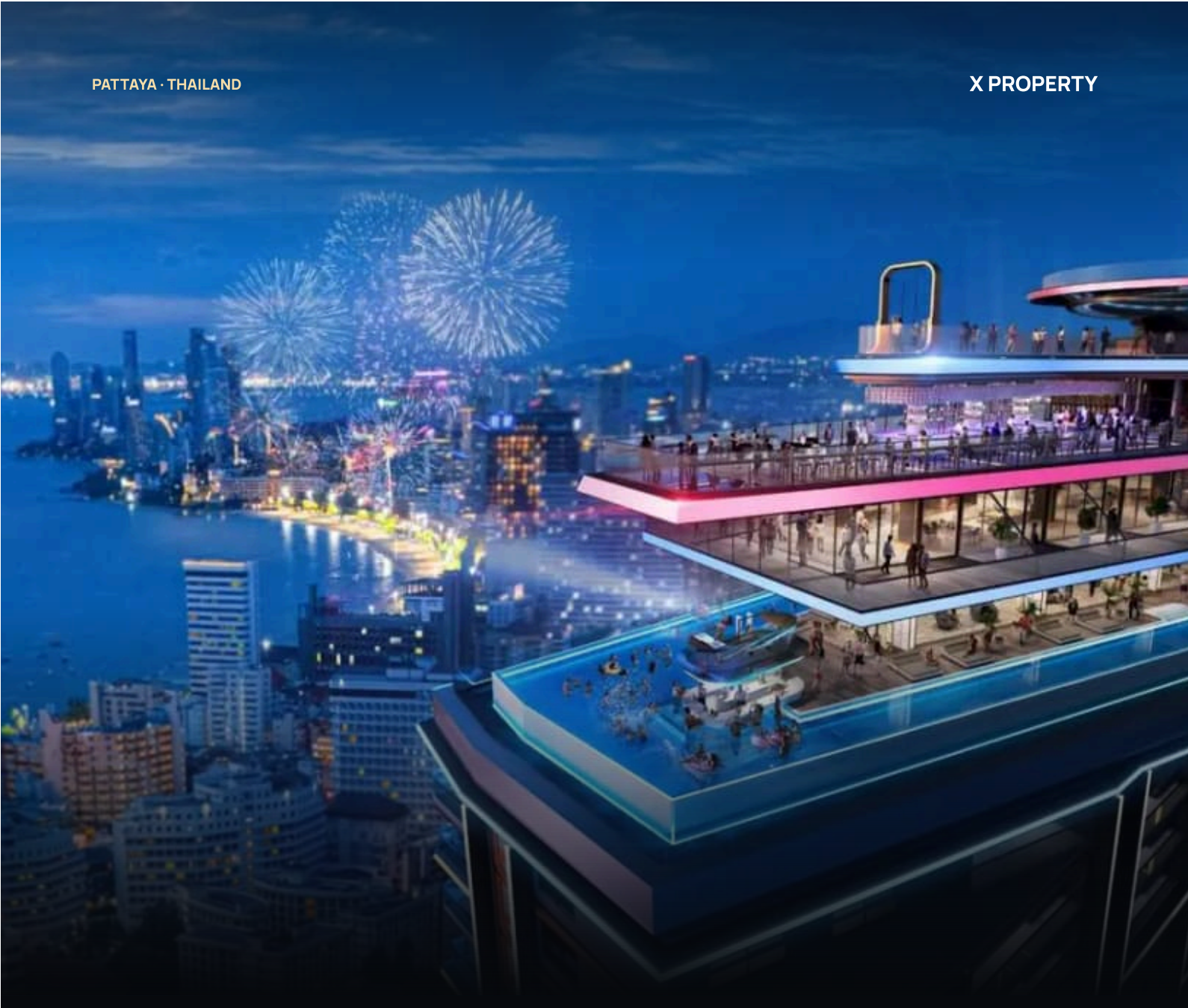




X PROPERTY · گزارش بازار

Pattaya Condo Report 2026

کاندوهای نوساز در پاتایا: قیمت‌ها، محله‌ها، برنامه‌های پرداخت و مراحل خرید برای خارجی‌ها.

2030-2027

زمان تکمیل برنامه‌ریزی‌شده

2.6 میلیون \$

کمترین قیمت شروع

7

پروژه نوساز بررسی‌شده

نگاهی کوتاه به 2026

฿ 308,000-106,000

قیمت هر متر مربع (میانگین پروژه)

2.6 میلیون ฿

کمترین قیمت شروع

7

پروژه نوساز بررسی شده

% 30-20

هنگام قرارداد - باقی به صورت اقساط

% 49

سهمیۀ خارجی‌ها برای مالکیت کامل
(فری هولد)

2030-2027

زمان تکمیل برنامه ریزی شده

نکات کلیدی

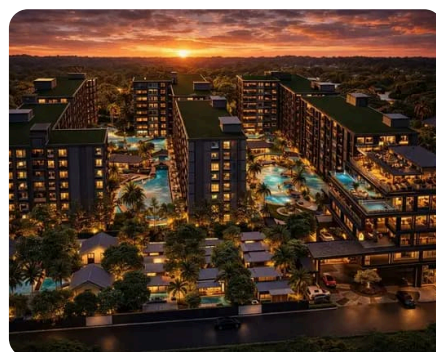
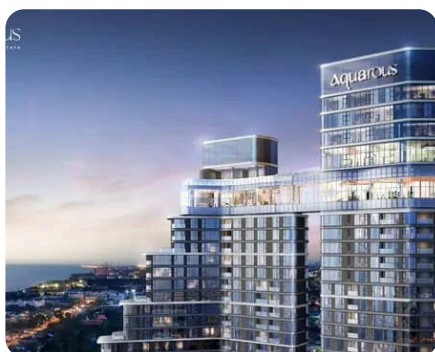
1 قیمت هر متر مربع تا سه برابر متفاوت است - از حدود 106,000 ฿ برای یک پروژه کم طبقه تا حدود 308,000 ฿ برای یک برج ساحلی در وونگامات.

2 شروع از 2.6 میلیون ฿ - پروژه‌های کم طبقه به ازای هر متر مربع بسیار ارزان تر از برج‌های بلند هستند.

3 بیشتر سازندگان هنگام قرارداد فقط 20 تا 30 درصد می‌خواهند. باقی با اقساط بدون بهره و هنگام تحویل پرداخت می‌شود.

4 خارجی‌ها می‌توانند کاندو را به نام خود و با مالکیت کامل بخرند - در سقف سهمیۀ 49 درصدی خارجی‌ها و با انتقال پول از خارج.

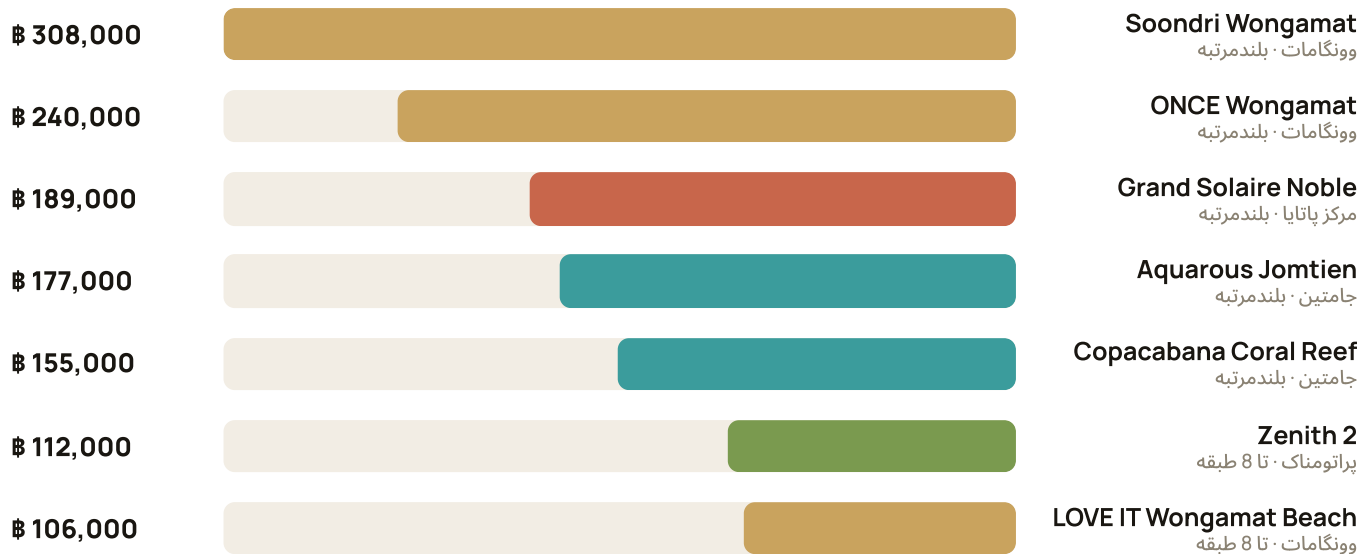
5 محرک‌های بلندمدت: توسعه فرودگاه یوتاپائو و قطار سریع‌السیر برنامه ریزی شده به بانکوک (هدف 2031/32).



قیمت هر متر مربع بر اساس محله

میانگین قیمت هر متر مربع پروژه‌هایی که ما ارائه می‌دهیم - بر اساس لیست قیمت سازندگان.

وونگامات • جامتین • پراتومناک • مرکز پاتایا



جامتین

Ø 166,000 ฿/m²

ساحلی طولانی و آرام در جنوب پراتومناک. محبوب خانواده‌ها و ساکنان بلندمدت.

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

وونگامات

Ø 218,000 ฿/m²

ساحلی آرام در شمال (ناکلوا). برج‌های لوکس با منظره مستقیم دریا - بالاترین قیمت هر متر مربع.

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

مرکز پاتایا

Ø 189,000 ฿/m²

مرکز شهر: خرید، رستوران‌ها، زندگی شبانه و دسترسی آسان به همه‌جا.

Grand Solaire Noble

پراتومناک

Ø 112,000 ฿/m²

تپه‌ای سرسبز میان پاتایا و جامتین. آرام، بیشتر ساختمان‌های کم‌طبقه، نزدیک به دو ساحل.

Zenith 2

مقایسه هر 7 پروژه

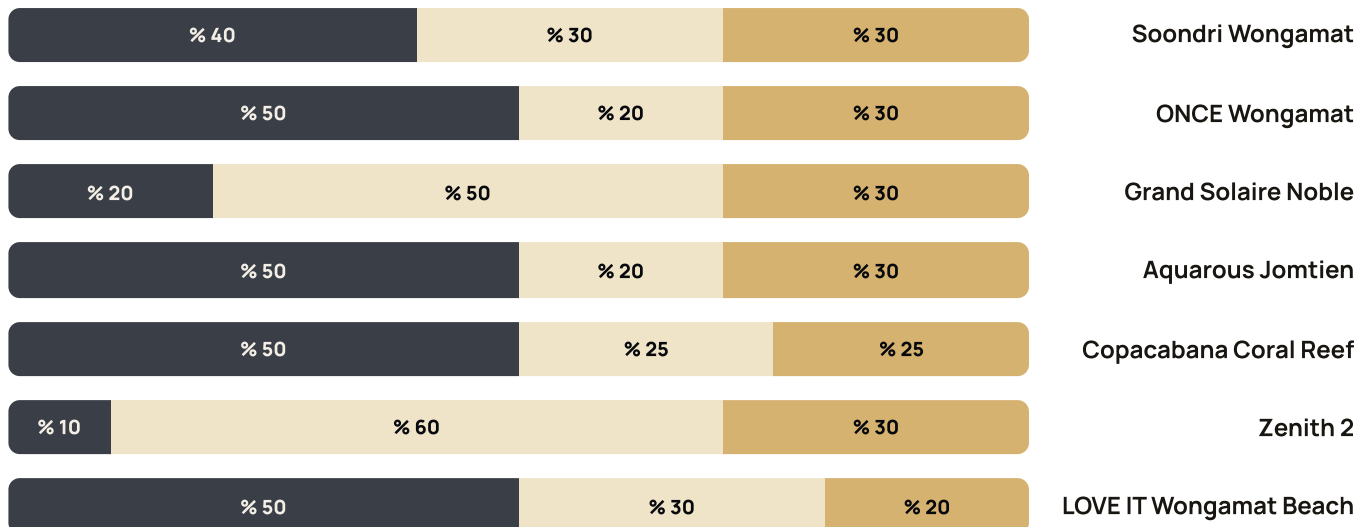
پروژه	محلّه - ساختمان	وضعیت	از	میانگین M ² /฿	تکمیل	برنامه پرداخت*
 Soondri Wongamat Craftwork	وونگامات بلندمرتبه	پیش فروش	8.96 میلیون ฿	308,000	Q4 2030	40 / 30 / 30
 ONCE Wongamat Honour Thailand	وونگامات بلندمرتبه	در حال ساخت	8.4 میلیون ฿	240,000	Q3 2029	50 / 20 / 30
 Grand Solaire Noble S.L.R Development	مرکز پاتایا بلندمرتبه	در حال ساخت	3.58 میلیون ฿	189,000	Q4 2029	20 / 50 / 30
 Aquarous Jomtien AssetWise	جامتین بلندمرتبه	در حال ساخت	5.66 میلیون ฿	177,000	Q4 2027	50 / 20 / 30
 Copacabana Coral Reef Copacabana Group	جامتین بلندمرتبه	در حال ساخت	5.3 میلیون ฿	155,000	Q4 2027	50 / 25 / 25
 Zenith 2 Strong Family Home	پراتومناک تا 8 طبقه	پیش فروش	3.7 میلیون ฿	112,000	Q4 2029	10 / 60 / 30
 LOVE IT Wongamat Beach Global Top Group	وونگامات تا 8 طبقه	پیش فروش	2.6 میلیون ฿	106,000	Q4 2030	50 / 30 / 20

* سهم هنگام قرارداد / اقساط / تحویل (خریداران خارجی). قیمت‌ها بر اساس لیست قیمت سازندگان، اکتبر 2026 - امکان تغییر و بسته به موجودی.

برنامه‌های پرداخت و هزینه‌های جاری

روال معمول در پروژه‌های نوساز: رزرو با بیعانه (معمولاً 100,000 تا 400,000 ₪)، پرداخت سهمی هنگام قرارداد، اقساط بدون بهره در دوران ساخت و باقی‌مانده هنگام تحویل.

قرارداد اقساط تحویل



هزینه‌های ماهانه و یک‌بار

پروژه	شارژ ماهانه ₪/M ²	صندوق ذخیره ₪/M ² (یک‌بار)
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

هنگام انتقال سند: کارمزد انتقال 2 درصد (اغلب 50/50 با سازنده تقسیم می‌شود) به‌علاوه صندوق ذخیره. مالیات تجاری ویژه و حق تمبیر معمولاً بر عهده فروشنده است.

مثال: $35 \times 50 \times \text{m}^2 = 1,750 \text{ ₪}$ شارژ ماهانه.

پرداخت‌ها فقط به سازنده انجام می‌شود - X Property هیچ پولی دریافت نمی‌کند.

نمونه بازده: واحد 30 متری به قیمت 3.6 میلیون ฿

همان فرمول ماشین حساب صفحه‌های پروژه ما - با اعداد خودتان امتحان کنید.

کل سرمایه‌گذاری	฿ 3,600,000	قیمت خرید
฿ 3,651,000	m ² 30	متراژ
درآمد خالص اجاره در سال	฿ 21,000	اجاره ماهانه
฿ 190,656	% 8	خالی ماندن در سال
بازده ناخالص	% 10	مدیریت اجاره (از اجاره)
% 7.0	฿ 1,500	شارژ ماهانه
بازده خالص	฿ 36,000	کارمزد انتقال (نیمی از 2 درصد)
% 5.2	฿ 15,000	صندوق ذخیره

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

محاسبه نمونه و غیرالزام‌آور؛ توصیه سرمایه‌گذاری نیست.

اجاره کوتاه‌مدت زیر 30 روز از نظر قانونی محدود است، مگر اینکه ساختمان مجوز هتل داشته باشد. اجاره بلندمدت رایج است.



خرید برای خارجی‌ها - 6 مرحله

- 1 **انتخاب و رزرو**
واحد را انتخاب و بیعانه را پرداخت کنید - معمولاً 100,000 تا 400,000 \$.
- 2 **امضای قرارداد**
قرارداد خرید با سازنده؛ معمولاً 20 تا 30 درصد هنگام قرارداد پرداخت می‌شود.
- 3 **انتقال پول از خارج**
برای مالکیت کامل، پول باید با ارز خارجی از خارج از کشور منتقل شود. بانک تایلندی فرم FET را برای اداره زمین صادر می‌کند.
- 4 **اقساط در دوران ساخت**
بدون بهره طبق برنامه پرداخت. گزارش پیشرفت ساخت و ویدیو برایتان می‌فرستیم.
- 5 **تحويل و انتقال سند**
بازدید، پرداخت نهایی و انتقال در اداره زمین (Land Office) - با وکالت‌نامه هم ممکن است.
- 6 **سکونت یا اجاره**
اجاره بلندمدت رایج است؛ شما را با شرکای مدیریت اجاره آشنا می‌کنیم.

خوب است بدانید

تأمین مالی: وام بانک‌های تایلندی برای خارجی‌ها محدود است - بیشتر خریداران نقدی می‌پردازند یا از اقساط بدون بهره استفاده می‌کنند.

ویزا: خرید کاندو به‌طور خودکار ویزا نمی‌دهد. اما سرمایه‌گذاری از 10 میلیون بات - مثلاً کاندو به نام خودتان با پول انتقالی از خارج، سپرده ثابت در بانک تایلندی و/یا اوراق قرضه دولتی تایلند، یا ترکیبی از آن‌ها - می‌تواند شرایط تمدید اقامت یک‌ساله و قابل تمدید را فراهم کند. گزینه‌های دیگر: ویزای بازنشستگی، LTR یا Thailand Privilege. قوانین تغییر می‌کنند - از اداره مهاجرت تایلند بپرسید.

از راه دور: رزرو، قرارداد و پرداخت‌ها از راه دور هم ممکن است.

زمین و خانه: معمولاً خارجی‌ها مستقیم مالک نمی‌شوند - معمولاً از طریق اجاره بلندمدت (لیس‌هولد).



زیرساخت: تا 2032 چه چیزی تغییر می‌کند

قطار پرسرعت، یک فرودگاه بین‌المللی جدید و بزرگ‌ترین بندر تایلند: میلیاردها در کریدور اقتصادی شرقی (EEC) اطراف پاتایا سرمایه‌گذاری می‌شود.

9

ایستگاه، از جمله پاتایا

≥ 60 دقیقه

بانکوک → EEC

250 km/h

حداکثر سرعت

220 km

خط پرسرعت

2026	آغاز ساخت شهر فرودگاهی اوتاپائو (آوریل)
2027	افتتاح فاز 3 بندر لم چابانگ
2028	باند دوم فرودگاه اوتاپائو
2031	ترمینال مسافری جدید اوتاپائو (فاز 1)
2031/32	قطار پرسرعت بانکوک - پاتایا - اوتاپائو (هدف)

در حال ساخت

فرودگاه و شهر هوانوردی اوتاپائو 15.9 میلیون مسافر در سال

پروژه‌ای 290 میلیارد باتی، حدود 40 تا 45 دقیقه از پاتایا: باند دوم تا 2028، ترمینال جدید در فاز 1 تا 2031.

برنامه‌ریزی‌شده - هدف 2031/32

قطار پرسرعت متصل‌کننده 3 فرودگاه 250 km/h

دون موانگ - بانکوک - سووارنابومی - پاتایا - اوتاپائو: 220 km، سریع‌السیر در حدود 1 ساعت، با ایستگاه اختصاصی در پاتایا.

برنامه‌ریزی‌شده - از 2026

شهر هوشمند جدید EEC هوای‌ای

یک شهر جدید برای کسب‌وکار و زندگی در هوای‌ای، درست در جنوب‌شرقی پاتایا، برنامه‌ریزی شده است؛ آماده‌سازی زمین قرار است در 2026 آغاز شود.

در حال ساخت - 2027

بندر لم چابانگ - فاز 3 18 میلیون TEU در سال

بزرگ‌ترین بندر تایلند ظرفیت خود را به 18 میلیون کانتینر در سال افزایش می‌دهد، با اتصال ریلی - شغل و تقاضای بیشتر در منطقه.

برای شما چه معنایی دارد: دسترسی بهتر، شغل‌های بیشتر و بازدیدکنندگان بیشتر - محرک‌های قوی برای تقاضای اجاره و ارزش املاک در پاتایا.

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

10 سؤال پیش از خرید

- | | |
|--|---|
| ☐ آیا مجوز زیست محیطی (EIA) و پروانه ساخت صادر شده است؟ | ☐ آیا هنوز واحدی در سهمیه خارجی ها (فری هولد) موجود است؟ |
| ☐ چه چیزهایی شامل می شود: مبلمان، آشپزخانه، کولر؟ | ☐ سازنده پیش تر چه پروژه هایی ساخته - و آیا به موقع تحویل داده است؟ |
| ☐ شارژ ماهانه و صندوق ذخیره چقدر است؟ | ☐ پرداخت چگونه تقسیم شده - و اگر تحویل دیر شود چه می شود؟ |
| ☐ آیا قرارداد پیش از تکمیل قابل انتقال است - با چه کارمزدی؟ | ☐ آیا اجاره کوتاه مدت مجاز است (مجاز هتل) یا فقط بلندمدت؟ |
| ☐ چه کسی اجاره را مدیریت می کند و هزینه اش چقدر است؟ | ☐ چه منظره، طبقه و جهتی دارد - و در زمین کناری چه چیزی می توان ساخت؟ |

X PROPERTY

مشاوره رایگان به زبان شما

بودجه و خواسته هایتان را بفرستید - پروژه ها را برایتان مقایسه می کنیم و بازدید یا تور ویدیویی ترتیب می دهیم.



Nadia Ilkhani

+4915126516942 · FA · DE · EN



گفتگو در واتساپ

X Property فقط واسطه است: قرارداد را مستقیم با سازنده می بندید و همه پرداخت ها فقط به حساب رسمی سازنده واریز می شود - ما هرگز پولی دریافت نمی کنیم. ما هرگز درخواست پرداخت به حساب شخصی نمی کنیم؛ اطلاعات حساب بانکی را همیشه مستقیم از سازنده استعلام کنید.

همه اطلاعات بدون تضمین است. قیمت ها و موجودی مربوط به اکتبر 2026 است و سازندگان ممکن است آن ها را تغییر دهند. مشاوره حقوقی، مالیاتی یا سرمایه گذاری نیست. منابع: لیست قیمت ها و بروشورهای سازندگان (اکتبر 2026). EECO - High-speed rail · EECO - U-Tapao · Nation Thailand - SRT timeline · Nation Thailand - U-Tapao. Pattaya Mail - EEC projects · Buzzin Pattaya - Huai Yai