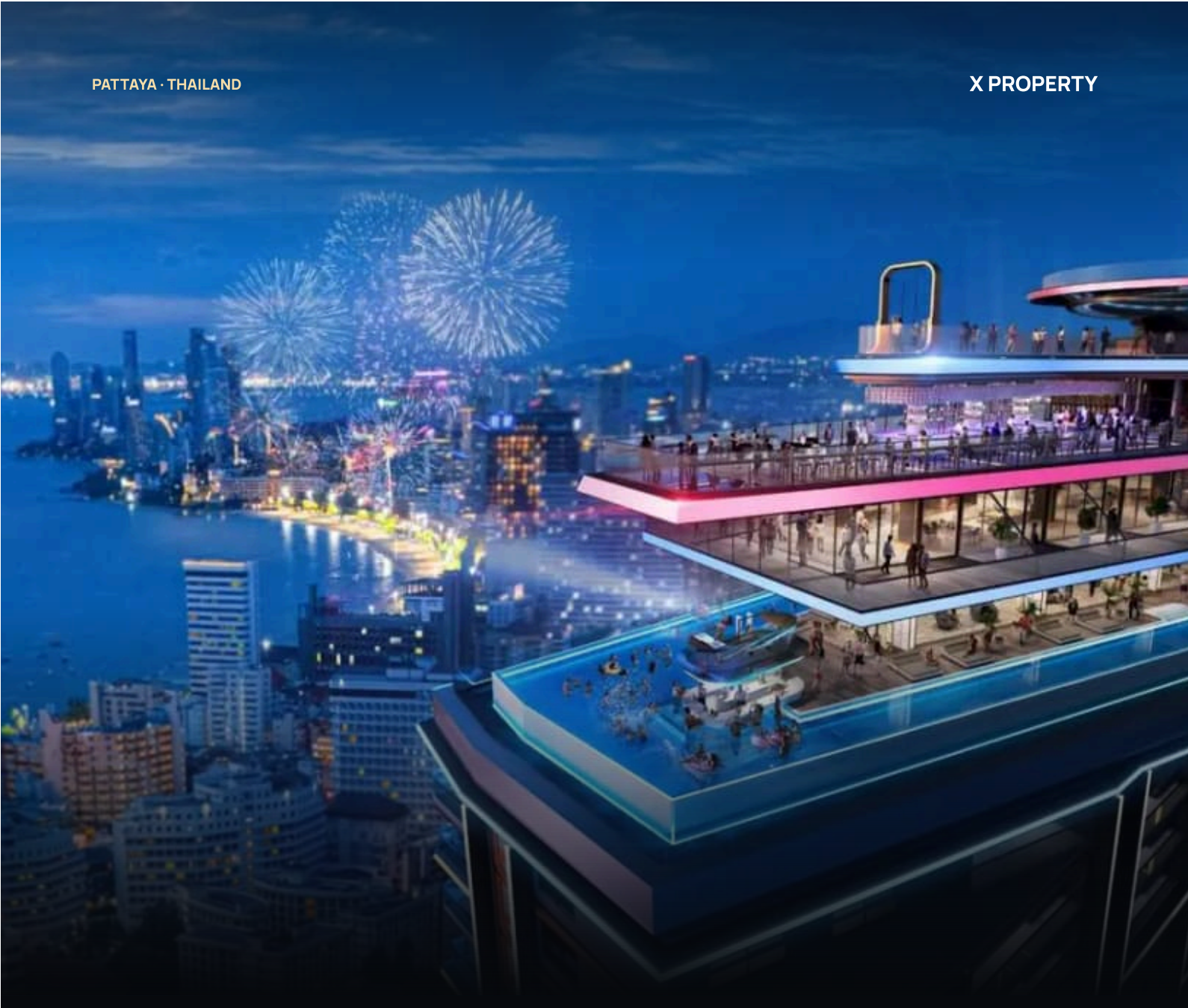




X PROPERTY · דוח שוק

Pattaya Condo Report 2026

דירות חדשות בפטאיה: מחירים, שכונות, תוכניות תשלום ותהליך הרכישה לזרים.

2030-2027

מועד סיום מתוכנן

2.6 מיליון \$

מחיר הכניסה הנמוך ביותר

7

פרויקטים חדשים שנותרו

במבט חטוף 2026

₪ 308,000-106,000

מחיר למ"ר (ממוצע לפרויקט)

2.6 מיליון ₪

מחיר הכניסה הנמוך ביותר

7

פרויקטים חדשים שנותרו

30-20 %

בחתימת החוזה - היתרה בתשלומים

49 %

מכסת זרים לבעלות מלאה (פרי-הולד)

2030-2027

מועד סיום מתוכנן

עיקרי הדברים

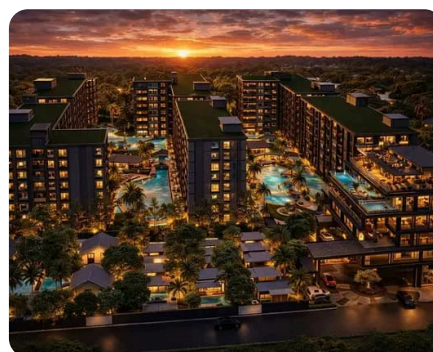
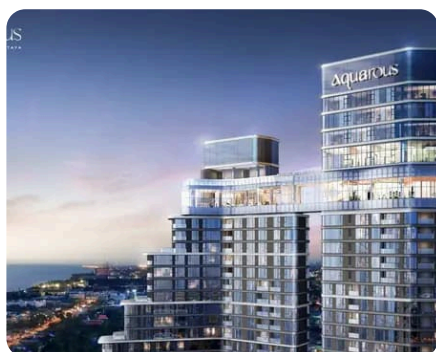
1 המחיר למ"ר משתנה עד פי שלושה - מכ-106,000 ₪ בפרויקט נמוך ועד כ-308,000 ₪ במגדל על החוף בוונגאמט.

2 כניסה החל מ-2.6 מיליון ₪ - פרויקטים נמוכים זולים בהרבה למ"ר ממגדלים רבי-קומות.

3 רוב היזמים מבקשים רק 20%-30% בחתימת החוזה. היתרה משולמת בתשלומים ללא ריבית ובמסירה.

4 זרים יכולים לרכוש דירה בבעלות מלאה על שמם - במסגרת מכסת הזרים של 49% ובהעברת כסף מחו"ל.

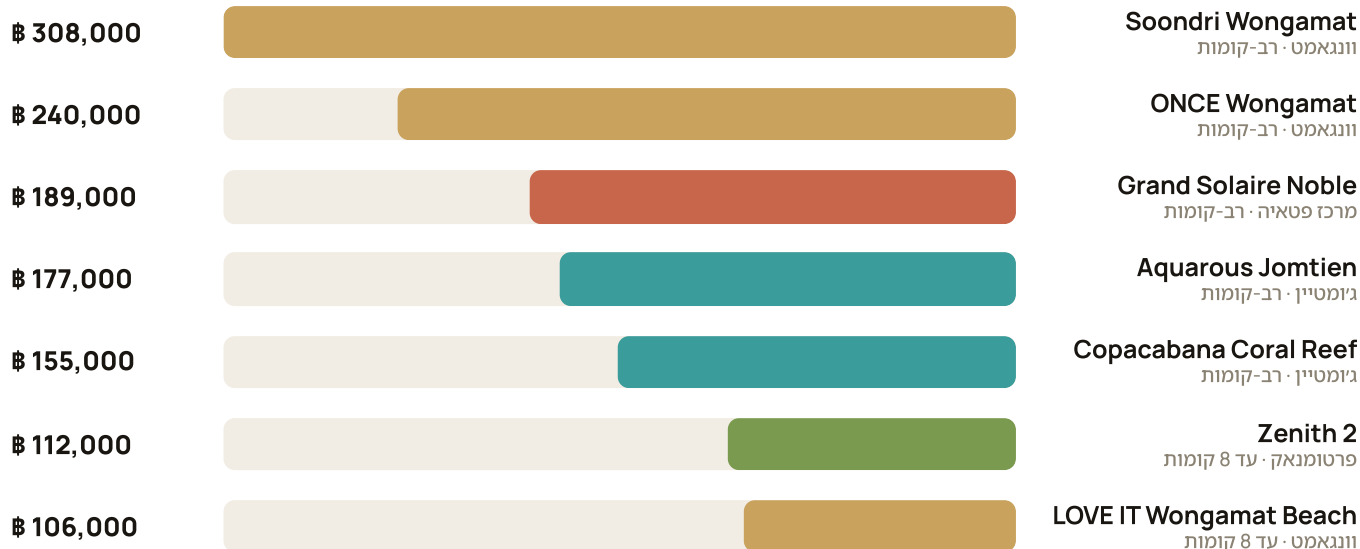
5 מנועי צמיחה לטווח ארוך: הרחבת נמל התעופה אוטפאו והרכבת המהירה המתוכננת לבנגקוק (יעד 2031/32).



מחיר למ"ר לפי שכונה

המחיר הממוצע למ"ר בפרויקטים שאגנו מלווים – לפי מחירוני היזמים.

וונגאמט ג'ומטיין פרטומנאק מרכז פטאיה



ג'ומטיין

Ø 166,000 \$/m²

חוף ארוך ורגוע מדרום לפרטומנאק. אהוב על משפחות ועל תושבים לטווח ארוך.

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

וונגאמט

Ø 218,000 \$/m²

חוף שקט בצפון (נקלואה). מגדלי פרימיום עם נוף ישיר לים – המחירים הגבוהים ביותר למ"ר.

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

מרכז פטאיה

Ø 189,000 \$/m²

מרכז העיר: קניות, מסעדות, חיי לילה ומרחקים קצרים לכל מקום.

Grand Solaire Noble

פרטומנאק

Ø 112,000 \$/m²

גבעה ירוקה בין פטאיה לג'ומטיין. שקט, בעיקר בנייה נמוכה, קרוב לשני חופים.

Zenith 2

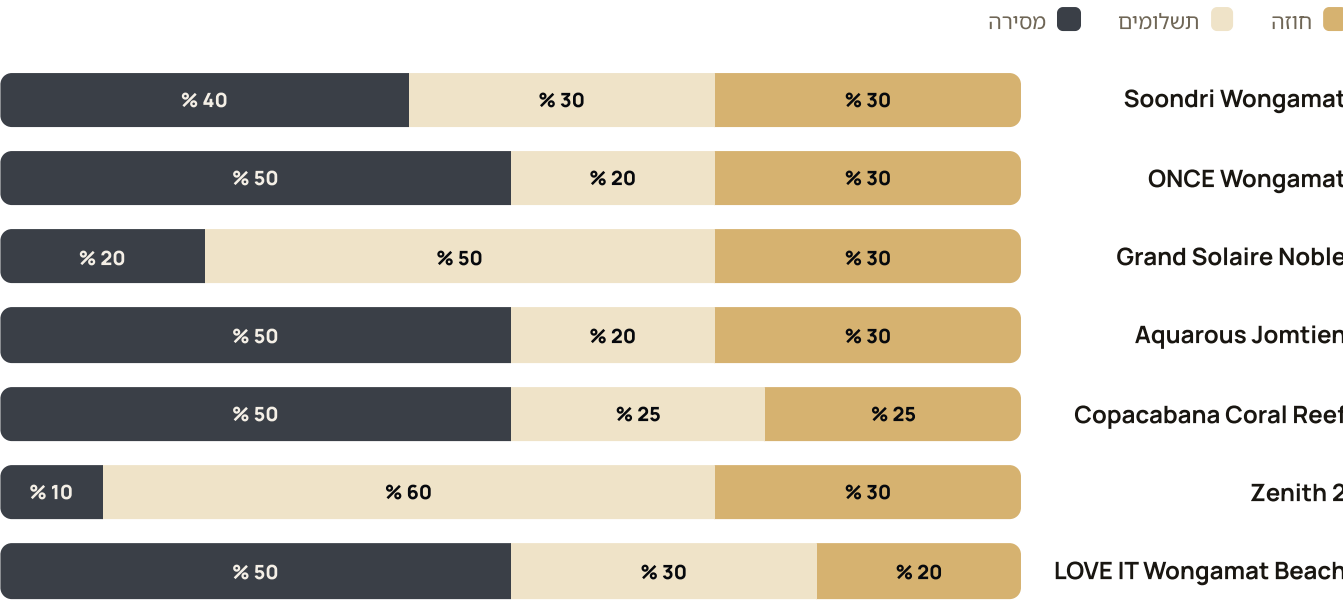
השוואת כל 7 הפרויקטים

פרויקט	שכונה · בניין	סטטוס	החל מ־	ממוצע \$/מ"ר	סיום	תוכנית תשלום*
Soondri Wongamat Craftwork	וונגאמט רב-קומות	מכירה מוקדמת	8.96 מיליון \$	308,000	Q4 2030	40 / 30 / 30
ONCE Wongamat Honour Thailand	וונגאמט רב-קומות	בנייה	8.4 מיליון \$	240,000	Q3 2029	50 / 20 / 30
Grand Solaire Noble S.L.R Development	מרכז פטאיה רב-קומות	בנייה	3.58 מיליון \$	189,000	Q4 2029	20 / 50 / 30
Aquarous Jomtien AssetWise	ג'ומטיין רב-קומות	בנייה	5.66 מיליון \$	177,000	Q4 2027	50 / 20 / 30
Copacabana Coral Reef Copacabana Group	ג'ומטיין רב-קומות	בנייה	5.3 מיליון \$	155,000	Q4 2027	50 / 25 / 25
Zenith 2 Strong Family Home	פרטומנאק עד 8 קומות	מכירה מוקדמת	3.7 מיליון \$	112,000	Q4 2029	10 / 60 / 30
LOVE IT Wongamat Beach Global Top Group	וונגאמט עד 8 קומות	מכירה מוקדמת	2.6 מיליון \$	106,000	Q4 2030	50 / 30 / 20

*חלק בחוזה / תשלומים / מסירה (רוכשים זרים). המחירים לפי מחירוני היזמים, אוקטובר 2026 – בכפוף לשינויים ולזמירות.

תוכניות תשלום ועלויות שוטפות

מקובל בפרויקטים חדשים: הזמנה עם דמי רצינות (בדרך כלל 100,000-400,000 ₪), חלק בחתימת החוזה, תשלומים ללא ריבית בזמן הבנייה והיתרה במסירה.



עלויות חודשיות וחד־פעמיות

פרויקט	דמי ניהול \$/מ"ר לחודש	קרן שימור \$/מ"ר (חד־פעמי)
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

בהעברת הבעלות: אגרת העברה של 2% (לעיתים קרובות מתחלקת 50/50 עם היזם) ובנוסף קרן השימור. מס עסקים מיוחד ומס בולים משולמים בדרך כלל על ידי המוכר.

דוגמה: 35 מ"ר × \$ 50 = \$ 1,750 דמי ניהול לחודש.

התשלומים מבוצעים ליזם בלבד - X Property אינה מקבלת כסף.

דוגמת תשואה: דירה של 30 מ"ר ב-3.6 מיליון ₪

אותה נוסחה כמו במחשבון שבדפי הפרויקטים שלנו – נסו עם המספרים שלכם.

השקעה כוללת	₪ 3,600,000	מחיר רכישה
₪ 3,651,000	m² 30	שטח
הכנסה נטו משכירות לשנה	₪ 21,000	שכירות לחודש
₪ 190,656	% 8	זמן ללא שוכר בשנה
תשואה ברוטו	% 10	ניהול השכרה (מהשכירות)
% 7.0	₪ 1,500	דמי ניהול לחודש
תשואה נטו	₪ 36,000	אגרת העברה (החצי שלכם מ-2%)
% 5.2	₪ 15,000	קרן שימור

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

חישוב לדוגמה שאינו מחייב, ואינו ייעוץ השקעות.

השכרה לטווח קצר של פחות מ-30 יום מוגבלת בחוק, אלא אם לבניין יש רישיון מלונאות. השכרה לטווח ארוך מקובלת.



רכישה כזר – 6 שלבים

1

בחירה והזמנה

בוחרים דירה ומשלמים דמי רצינות – בדרך כלל 100,000-
\$ 400,000.

3

העברה מחו"ל

לבעלות מלאה הכסף מגיע מחו"ל במטבע זר. הבנק
התאילנדי מפיק טופס FET עבור משרד המקרקעין.

5

מסירה ורישום

בדיקה, תשלום אחרון והעברה במשרד המקרקעין –
אפשרי גם בייפוי כוח.

2

חתימת חוזה

חוזה מכר עם היזם; בדרך כלל 20%-30 משלמים
בחתימה.

4

תשלומים בזמן הבנייה

ללא ריבית לפי תוכנית התשלום. נשלח לכם עדכוני בנייה
וסרטונים.

6

מגורים או השכרה

השכרה לטווח ארוך מקובלת; נחבר אתכם לשותפים
לניהול השכרה.

כדאי לדעת

מימון: הלוואות מבנקים תאילנדיים לזרים מוגבלות – רוב הרוכשים משלמים במזומן או בתוכנית תשלומים ללא ריבית.

ויזה: רכישת דירה אינה מעניקה ויזה באופן אוטומטי. אך השקעה מ-10 מיליון באט – למשל דירה על שמכם ששולמה מחו"ל, פיקדון קבוע בבנק תאילנדי ו/או אג"ח ממשלת תאילנד, גם בשילוב – עשויה לזכות בהארכת שהייה לשנה הניתנת לחידוש. חלופות: ויזת פרישה, LTR או Thailand Privilege. הכללים משתנים – בדקו מול רשות ההגירה התאילנדית.

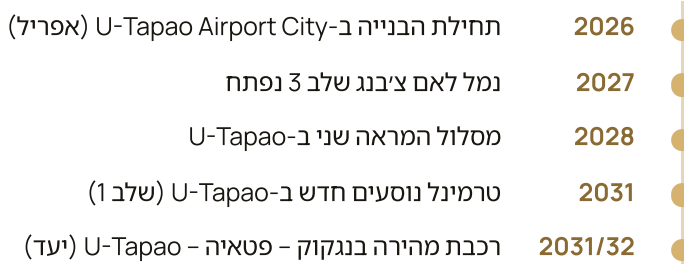
מרחוק: הזמנה, חוזה ותשלומים אפשריים מרחוק.

קרקע ובתים: בדרך כלל זרים אינם יכולים להחזיק בהם ישירות – לרוב באמצעות חכירה ארוכת טווח (ליסהולד).



תשתיות: מה ישתנה עד 2032

רכבת מהירה, נמל תעופה בינלאומי חדש והנמל הגדול ביותר בתאילנד: מיליארדים מושקעים במסדרון הכלכלי המזרחי (EEC) סביב פטאיה.



מה זה אומר עבורכם: נגישות טובה יותר, יותר מקומות עבודה ויותר מבקרים – מנועים חזקים לביקוש להשכרה ולערכי הנכסים בפטאיה.

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

10 שאלות לפני שקונים

- | | |
|---|---|
| ☐ האם התקבלו אישור סביבתי (EIA) והיתר בנייה? | ☐ האם עדיין יש דירה במכסת הזרים (פרייהולד)? |
| ☐ מה כלול: ריהוט, מטבח, מזגנים? | ☐ מה היזם בנה בעבר – והאם מסר בזמן? |
| ☐ כמה הם דמי הניהול וקרן השימור? | ☐ איך מחולק התשלום – ומה קורה אם המסירה מתעכבת? |
| ☐ האם ניתן להעביר את החוזה לפני הסיום – ובאיזו עמלה? | ☐ האם מותרת השכרה לטווח קצר (רישיון מלונאות) או רק לטווח ארוך? |
| ☐ מי מנהל את ההשכרה, וכמה זה עולה? | ☐ איזה נוף, קומה וכיוון – ומה עשוי להיבנות בסמוך? |

X PROPERTY

ייעוץ חינם בשפה שלכם

שלחו לנו תקציב ומשאלות – נשווה עבורכם את הפרויקטים ונארגן סיורים או סיורי וידאו.



Danial Mesbahi

+66638606289 · DE · EN · FA



כתבו לנו בוואטסאפ

X Property פועלת כמתווכת בלבד: את החוזה חותמים ישירות מול היזם, וכל התשלומים מועברים רק לחשבון הרשמי של היזם – איננו מקבלים כסף לעולם. לעולם לא נבקש תשלום לחשבון פרטי; יש לאמת תמיד את פרטי הבנק ישירות מול היזם.

כל המידע ללא אחריות. המחירים והזמינות נכונים לאוקטובר 2026 וכפופים לשינויים מצד היזמים. אין באמור ייעוץ משפטי, מיסוי או השקעתי.

מקורות: מחירונים וחוברות של היזמים (אוקטובר 2026). EECO – High-speed rail · EECO – U-Tapao · Nation Thailand – SRT timeline · Nation Thailand – U-Tapao · Pattaya Mail – EEC projects · Buzzin Pattaya – Huai Yai