

X PROPERTY · 시장 리포트

Pattaya Condo Report 2026

파타야 신축 콘도: 가격, 지역, 납부 일정, 외국인 구매 절차.

7

분석한 신축 프로젝트

260만 ₩

최저 시작가

2027-2030

준공 예정

2026년 한눈에 보기

7

분석한 신축 프로젝트

260만 ฿

최저 시작가

106,000~308,000 ฿

m²당 가격(프로젝트 평균)

2027-2030

준공 예정

49 %

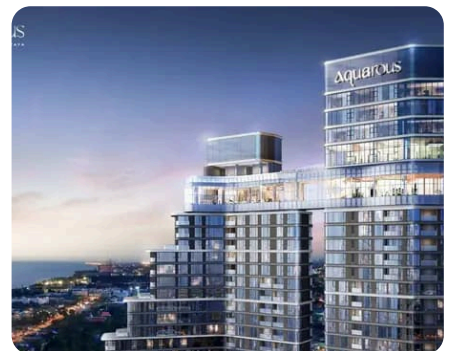
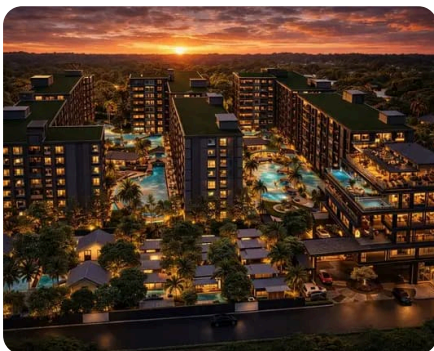
프리홀드 외국인 쿼터

20-30 %

계약 시 납부 - 나머지는 분납

핵심 요약

- 1 m²당 가격은 세 배까지 차이 납니다 - 저층 프로젝트 약 106,000 ฿부터 웅아맛 해변 타워 약 308,000 ฿까지.
- 2 260만 ฿부터 시작할 수 있습니다 - 저층 프로젝트는 고층 타워보다 m²당 가격이 훨씬 낮습니다.
- 3 개발사는 보통 계약 시 20~30%만 받습니다. 나머지는 무이자 분납과 인도 시 잔금으로 냅니다.
- 4 외국인도 본인 명의로 콘도를 프리홀드로 소유할 수 있습니다 - 외국인 쿼터 49% 이내, 해외 송금 조건.
- 5 장기 성장 동력: 우타파오 공항 확장과 방콕행 고속철도 계획(목표 2031/32년).



지역별 m²당 가격

저희가 추적하는 프로젝트의 m²당 평균가, 개발사 가격표 기준.

■ 원아맛 ■ 줌티엔 ■ 프라탐낙 ■ 센트럴 파타야

Soondri Wongamat 원아맛 · 고층		308,000 ₩
ONCE Wongamat 원아맛 · 고층		240,000 ₩
Grand Solaire Noble 센트럴 파타야 · 고층		189,000 ₩
Aquarous Jomtien 줌티엔 · 고층		177,000 ₩
Copacabana Coral Reef 줌티엔 · 고층		155,000 ₩
Zenith 2 프라탐낙 · 8층 이하		112,000 ₩
LOVE IT Wongamat Beach 원아맛 · 8층 이하		106,000 ₩

원아맛

₩ 218,000 /m²

북쪽의 조용한 해변(나꼴루아). 바다 바로 앞 프리미엄 타워 - m²당 가격 최고.

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

줌티엔

₩ 166,000 /m²

프라탐낙 남쪽의 길고 여유로운 해변. 가족과 장기 체류자에게 인기.

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

프라탐낙

₩ 112,000 /m²

파타야와 줌티엔 사이의 푸른 언덕. 조용하고 저층 위주이며 두 해변과 가깝습니다.

Zenith 2

센트럴 파타야

₩ 189,000 /m²

도심: 쇼핑, 레스토랑, 나이트라이프, 어디든 가까운 거리.

Grand Solaire Noble

7개 프로젝트 전체 비교

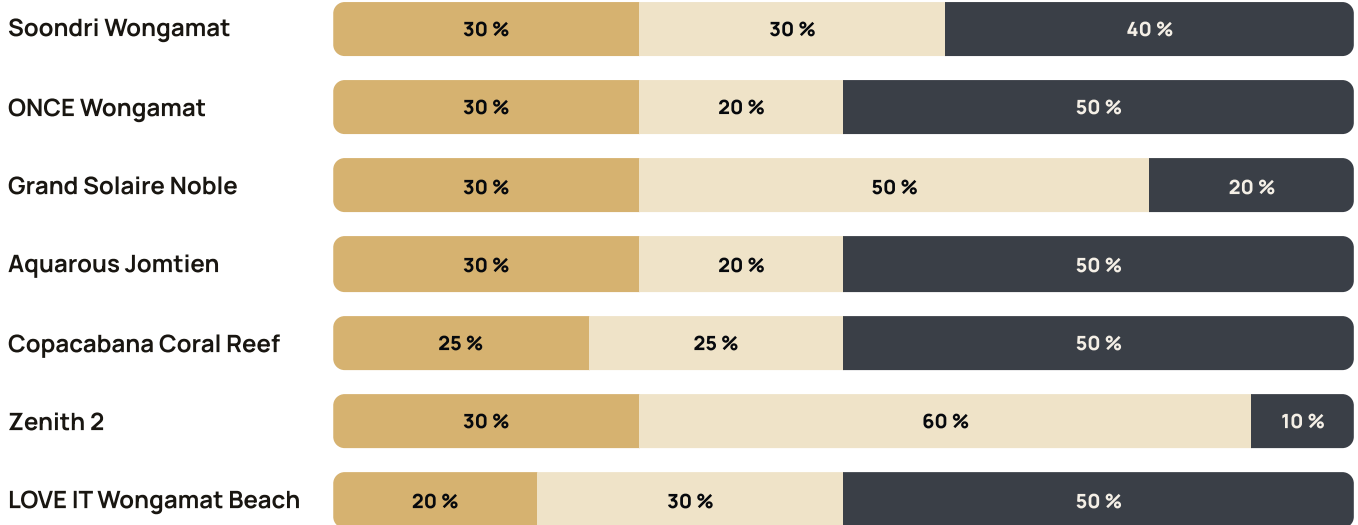
프로젝트	지역 · 건물	상태	시작가	฿/M ²	준공	납부 일정*
 Soondri Wongamat Craftwork	왕아맛 고층	사전 분양	895.9만 ฿	308,000	2030 Q4	30 / 30 / 40
 ONCE Wongamat Honour Thailand	왕아맛 고층	공사 중	840만 ฿	240,000	2029 Q3	30 / 20 / 50
 Grand Solaire Noble S.L.R Development	센트럴 파타야 고층	공사 중	357.7만 ฿	189,000	2029 Q4	30 / 50 / 20
 Aquarous Jomtien AssetWise	จอมเทียน 고층	공사 중	566만 ฿	177,000	2027 Q4	30 / 20 / 50
 Copacabana Coral Reef Copacabana Group	จอมเทียน 고층	공사 중	530만 ฿	155,000	2027 Q4	25 / 25 / 50
 Zenith 2 Strong Family Home	프라탐낙 8층 이하	사전 분양	369.9만 ฿	112,000	2029 Q4	30 / 60 / 10
 LOVE IT Wongamat Beach Global Top Group	왕아맛 8층 이하	사전 분양	260만 ฿	106,000	2030 Q4	20 / 30 / 50

*계약 / 분납 / 인도 비율(외국인 구매자). 가격은 개발사 가격표 기준(10/2026) - 변경 및 잔여 세대에 따라 달라질 수 있습니다.

납부 일정 & 유지 비용

신축 분양의 일반적인 방식: 예약금(보통 100,000~400,000 ฿)으로 예약하고, 계약 시 일부, 공사 기간 무이자 분납, 잔금은 인도 시 납니다.

■ 계약 ■ 분납 ■ 인도



유지 비용 & 1회성 비용

프로젝트	관리비 ฿/M² 월	장기수선충당금 ฿/M² (1회)
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 ฿

소유권 이전 시: 이전 수수료 2%(보통 개발사와 50:50 분담)와 장기수선충당금. 특정사업세와 인지세는 보통 매도인이 부담합니다.

예시: 35m² × 50 ฿ = 월 관리비 1,750 ฿.

모든 대금은 개발사에만 납부합니다 - X Property는 어떠한 금전도 받지 않습니다.

수익률 예시: 30m² 세대, 360만 ₩

프로젝트 페이지 계산기와 같은 공식 - 직접 숫자를 넣어 보세요.

매매가	3,600,000 ₩
면적	30 m ²
월 임대료	21,000 ₩
연간 공실	8 %
임대 관리(임대료 대비)	10 %
월 관리비	1,500 ₩
이전 수수료(2%의 절반)	36,000 ₩
장기수선충당금	15,000 ₩

총 투자금

3,651,000 ₩

연간 순임대수입

190,656 ₩

총수익률

7.0 %

순수익률

5.2 %

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

구속력 없는 예시 계산이며 투자 조언이 아닙니다.

30일 미만 단기 임대는 건물에 호텔 라이선스가 없으면 법적으로 제한됩니다. 장기 임대는 일반적입니다.



외국인 구매 - 6단계

1

선택 & 예약

세대를 고르고 예약금을 냅니다 - 보통 100,000~400,000 ฿.

3

해외 송금

프리홀드 소유권을 위해 대금은 해외에서 외화로 송금해야 합니다. 태국 은행이 토지청 제출용 FET 서류를 발급합니다.

5

인도 & 소유권 이전

세대 점검, 잔금 납부, 토지청에서 소유권 이전 - 위임장으로도 가능합니다.

2

계약 체결

개발사와 매매계약을 체결하며, 보통 계약 시 20~30%를 냅니다.

4

공사 중 분납

납부 일정에 따라 무이자로 냅니다. 공사 진행 상황과 영상을 보내 드립니다.

6

입주 또는 임대

장기 임대가 일반적이며, 임대 관리 파트너를 연결해 드립니다.

알아 두면 좋은 점

대출: 외국인 대상 태국 은행 대출은 제한적입니다 - 대부분 현금 또는 무이자 분납을 이용합니다.

비자: 콘도 구매로 비자가 자동 발급되지 않습니다. 다만 1,000만 바트 이상 투자(예: 해외 자금으로 본인 명의 구입한 콘도, 태국 은행 정기예금 및/또는 태국 국채, 조합 가능)는 갱신 가능한 1년 체류 연장 자격이 될 수 있습니다. 대안: 은퇴 비자, LTR 또는 Thailand Privilege. 규정은 바뀝니다 - 태국 이민국에 확인하세요.

원격: 예약, 계약, 대금 납부를 원격으로 진행할 수 있습니다.

토지 & 주택: 보통 외국인이 직접 소유할 수 없어 장기 리스홀드로 보유합니다.



인프라: 2032년까지 달라지는 것

고속철도, 새 국제공항, 태국 최대 항만: 파타야 주변 동부경제회랑(EEC)에 수십억 규모의 투자가 이루어지고 있습니다.

220km

고속철도 노선

250km/h

최고 속도

≤ 60분

방콕 → EEC

9

개역(파타야 포함)

- 2026 우타파오 공항도시 착공(4월)
- 2027 램차방 항만 3단계 개장
- 2028 우타파오 제2활주로
- 2031 우타파오 신규 여객터미널(1단계)
- 2031/32 방콕-파타야-우타파오 고속철도(목표)

계획 · 목표 2031/32**3개 공항을 잇는 고속철도****250km/h**

돈므앙-방콕-수완나품-파타야-우타파오: 220km, 급행 약 1시간, 파타야 전용 역.

공사 중**우타파오 공항 & 항공도시****연간 승객 1,590만 명**

2,900억 바트 규모 프로젝트로 파타야에서 약 40~45분: 2028년까지 제2활주로, 2031년까지 1단계 신규 터미널.

공사 중 · 2027**램차방 항만 - 3단계****연간 1,800만 TEU**

태국 최대 항만이 연간 1,800만 컨테이너로 처리 능력을 확대하고 철도와 연결됩니다 - 지역에 더 많은 일자리와 수요.

계획 · 2026년부터**EEC 신규 스마트시티****후아이야이**

파타야 남동쪽 후아이야이에 비즈니스와 주거를 위한 신도시가 계획되어 있으며, 부지 조성은 2026년에 시작될 예정입니다.

나에게 어떤 의미일까: 더 좋은 접근성, 더 많은 일자리와 방문객 - 파타야 임대 수요와 부동산 가치를 끌어올리는 강력한 동력입니다.

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

구매 전 10가지 질문

- | | |
|---|--|
| ☐ 외국인 쿼터(프리홀드) 세대가 아직 남아 있나요? | ☐ EIA 승인과 건축허가가 났나요? |
| ☐ 개발사가 이전에 완공한 프로젝트는 - 일정대로 인도했나요? | ☐ 포함 사항: 가구, 주방, 에어컨? |
| ☐ 납부는 어떻게 나뉘고 - 인도가 늦어지면 어떻게 되나요? | ☐ 관리비와 장기수선충당금은 얼마인가요? |
| ☐ 단기 임대(호텔 라이선스)가 가능한가요, 장기 임대만 가능한가요? | ☐ 준공 전 계약 양도가 가능한가요 - 수수료는? |
| ☐ 전망, 층, 향은 - 옆에 무엇이 지어질 수 있나요? | ☐ 임대 관리는 누가 하고 비용은 얼마인가요? |

X PROPERTY

모국어 무료 상담

예산과 희망 조건을 보내 주세요 - 프로젝트를 비교해 드리고 현장 방문이나 영상 투어를 준비해 드립니다.



Danial Mesbahi

DE · EN · FA · +66638606289

WhatsApp으로 상담



X Property는 중개만 합니다. 계약은 개발사와 직접 체결하며, 모든 대금은 개발사의 공식 계좌로만 납부합니다 - 저희는 어떠한 금전도 받지 않습니다. 개인 계좌로 송금을 요청하는 일은 절대 없으니, 계좌 정보는 항상 개발사에 직접 확인하세요.

모든 정보는 보증하지 않습니다. 가격과 잔여 세대는 10/2026 기준이며 개발사 사정에 따라 변경될 수 있습니다. 법률·세무·투자 자문이 아닙니다.

출처: 개발사 가격표 및 브로슈어(10/2026). EECO - High-speed rail · EECO - U-Tapao · Nation Thailand - SRT timeline · Nation Thailand - U-Tapao · Pattaya Mail - EEC projects · Buzzin Pattaya - Huai Yai