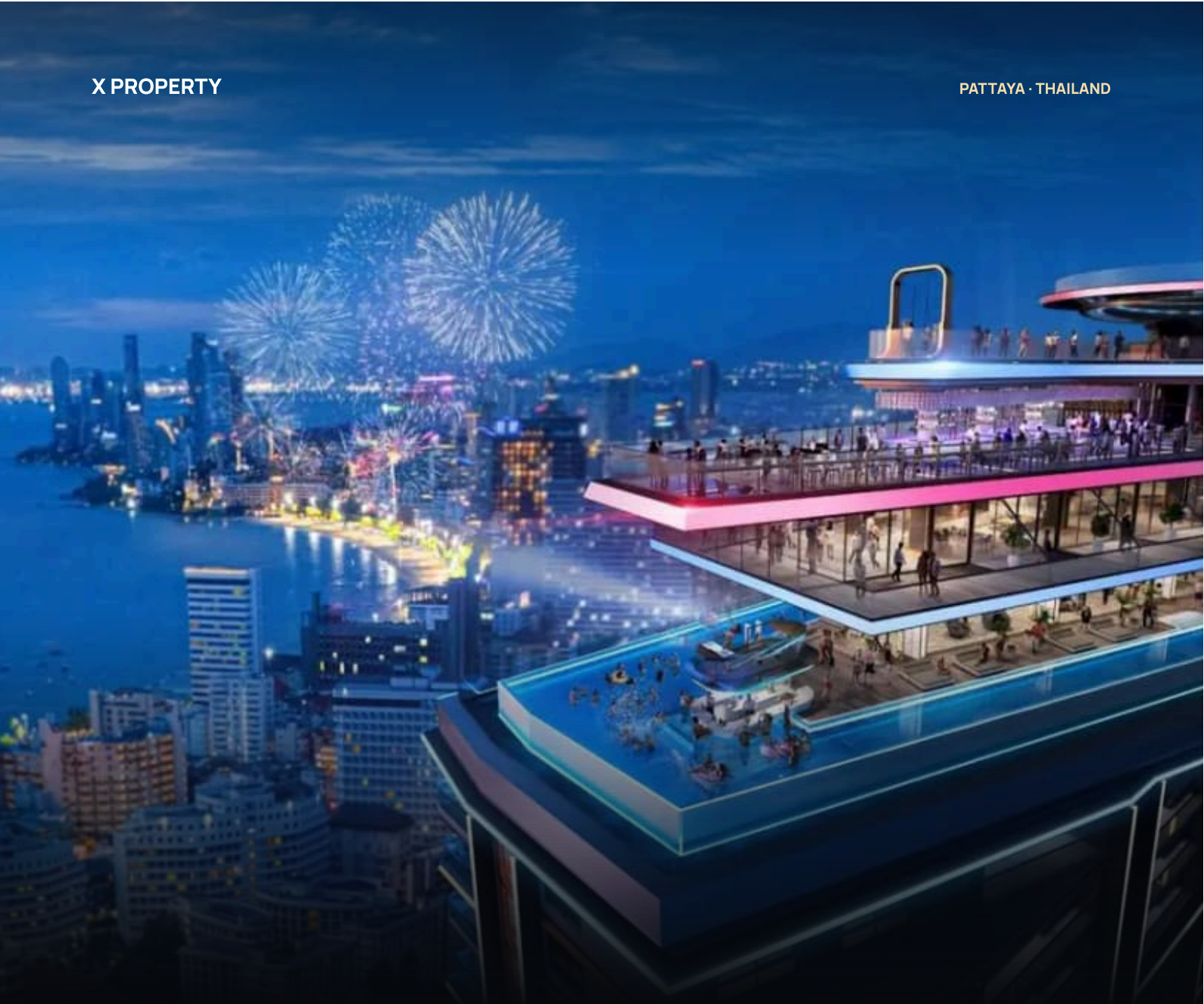




X PROPERTY · ဈေးကွက် အစီရင်ခံစာ

Pattaya Condo Report 2026

ပတ္တယားရှိ ကွန်ဒိုအသစ်များ - ဈေးနှုန်း၊ ရပ်ကွက်များ၊ ငွေပေးချေမှု အစီအစဉ်များနှင့် နိုင်ငံခြားသားများအတွက် ဝယ်ယူပုံ အဆင့်များ။

7

ဆန်းစစ်ထားသော စီမံကိန်းအသစ်

2.6 သန်း ฿

အနိမ့်ဆုံး စတင်ဈေး

2027-2030

ပြီးစီးရန် စီစဉ်ထားချိန်

2026 အနှစ်ချုပ်

7

ဆန်းစစ်ထားသော စီမံကိန်းအသစ်

2.6 သန်း ฿

အနိမ့်ဆုံး စတင်ဈေး

106,000-308,000 ฿

စတုရန်းမီတာ ဈေး (စီမံကိန်း ပျမ်းမျှ)

2027-2030

ပြီးစီးရန် စီစဉ်ထားချိန်

49 %

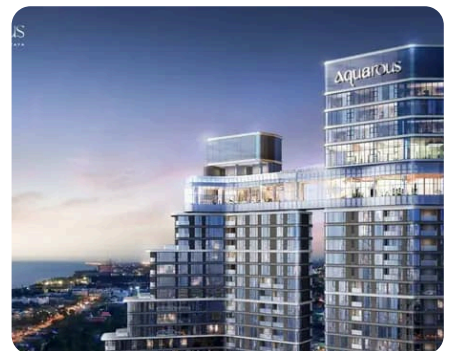
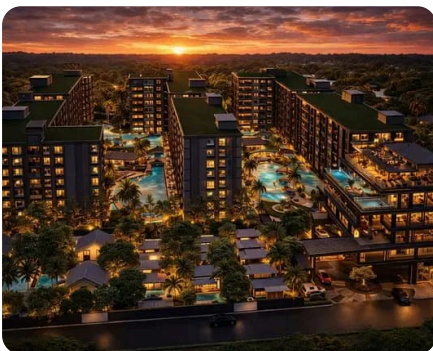
ပိုင်ဆိုင်ခွင့် (freehold) နိုင်ငံခြားသား
ခွဲတမ်း

20-30 %

စာချုပ်ချုပ်ချိန် ပေးရန် - ကျန်ငွေ အရစ်
ကျ

အဓိက အချက်များ

- 1 စတုရန်းမီတာဈေးသည် သုံးဆအထိ ကွာခြားသည် - အထပ်နိမ့် စီမံကိန်းတွင် ခန့်မှန်း 106,000 ฿ မှ Wongamat ကမ်းခြေ မိုးမျှော်တိုက်တွင် ခန့်မှန်း 308,000 ฿ အထိ။
- 2 2.6 သန်း ฿ မှ စတင်ဝယ်နိုင်သည် - အထပ်နိမ့် စီမံကိန်းများသည် မိုးမျှော်တိုက်များထက် စတုရန်းမီတာဈေး သိသိသာသာ သက်သာသည်။
- 3 ဆောက်လုပ်သူအများစုသည် စာချုပ်ချုပ်ချိန်တွင် 20-30% သာ တောင်းသည်။ ကျန်ငွေကို အတိုးမဲ့ အရစ်ကျနှင့် လွှဲပြောင်းချိန်တွင် ပေးရသည်။
- 4 နိုင်ငံခြားသားများသည် ကွန်ဒိုကို မိမိအမည်ဖြင့် ပိုင်ဆိုင်နိုင်သည် - 49% နိုင်ငံခြားသား ခွဲတမ်းအတွင်း နိုင်ငံခြားမှ ငွေလွှဲဖြင့်။
- 5 ရေရှည် တွန်းအားများ - U-Tapao လေဆိပ် တိုးချဲ့မှုနှင့် ဘန်ကောက်သို့ စီစဉ်ထားသော အမြန်ရထား (ပန်းတိုင် 2031/32)။



ရပ်ကွက်အလိုက် စတုရန်းမီတာ ဈေး

ကျွန်ုပ်တို့ ကိုင်တွယ်သော စီမံကိန်းများ၏ ပျမ်းမျှ စတုရန်းမီတာဈေး - ဆောက်လုပ်သူ ဈေးစာရင်းများအရ။

Wongamat Jomtien Pratumnak ပတ္တယားမြို့လယ်

Soondri Wongamat Wongamat · အထပ်မြင့်		308,000 ฿
ONCE Wongamat Wongamat · အထပ်မြင့်		240,000 ฿
Grand Solaire Noble ပတ္တယားမြို့လယ် · အထပ်မြင့်		189,000 ฿
Aquarous Jomtien Jomtien · အထပ်မြင့်		177,000 ฿
Copacabana Coral Reef Jomtien · အထပ်မြင့်		155,000 ฿
Zenith 2 Pratumnak · အများဆုံး 8 ထပ်		112,000 ฿
LOVE IT Wongamat Beach Wongamat · အများဆုံး 8 ထပ်		106,000 ฿

Wongamat

Ø 218,000 ฿/m²

မြောက်ဘက်ရှိ တိတ်ဆိတ်သော ကမ်းခြေ (Naklua)။
ပင်လယ်မြင်ကွင်း တိုက်ရိုက်ရှိသော ပရိုမီယံ မိုးမျှော်တိုက်များ
- စတုရန်းမီတာဈေး အမြင့်ဆုံး။

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

Jomtien

Ø 166,000 ฿/m²

Pratumnak ၏ တောင်ဘက်ရှိ ရှည်လျားပြီး အေးချမ်းသော
ကမ်းခြေ။ မိသားစုများနှင့် ရေရှည်နေထိုင်သူများ နှစ်သက်ကြ
သည်။

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

Pratumnak

Ø 112,000 ฿/m²

ပတ္တယားနှင့် Jomtien ကြားရှိ စိမ်းလန်းသော တောင်ကုန်း။
တိတ်ဆိတ်ပြီး အများစု အထပ်နိမ့်၊ ကမ်းခြေ နှစ်ခုနှင့် နီး
သည်။

Zenith 2

ပတ္တယားမြို့လယ်

Ø 189,000 ฿/m²

မြို့လယ် - ဈေးဝယ်ခြင်း၊ စားသောက်ဆိုင်များ၊ ညဘက်
ဖျော်ဖြေရေးနှင့် နေရာတိုင်းသို့ နီးသည်။

Grand Solaire Noble

စီမံကိန်း 7 ခုလုံး နှိုင်းယှဉ်ချက်

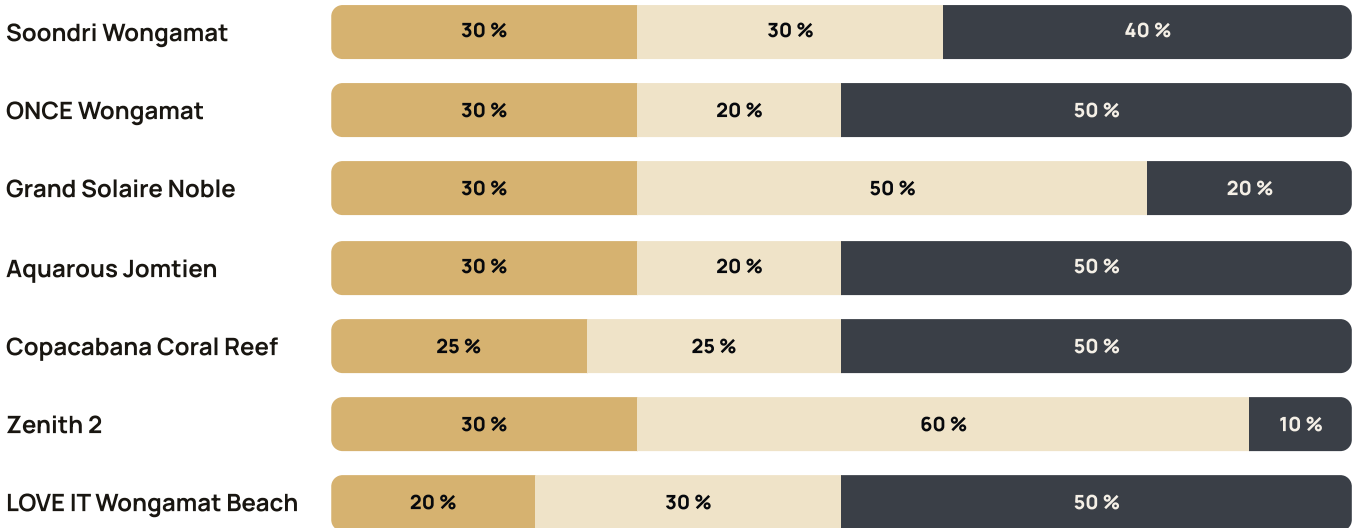
	စီမံကိန်း	ရပ်ကွက် · အဆောက်အအုံ	အခြေအနေ	မှ	ပျမ်းမျှ ฿/M ²	ပြီးစီးချိန်	ငွေပေးချေမှု*
	Soondri Wongamat Craftwork	Wongamat အထပ်မြင့်	ကြိုတင်ရောင်းချ	8.96 သန်း နှစ်	308,000	2030 Q4	30 / 30 / 40
	ONCE Wongamat Honour Thailand	Wongamat အထပ်မြင့်	ဆောက်လုပ်ဆဲ	8.4 သန်း နှစ်	240,000	2029 Q3	30 / 20 / 50
	Grand Solaire Noble S.L.R Development	ပတ္တယားမြို့ လယ် အထပ်မြင့်	ဆောက်လုပ်ဆဲ	3.58 သန်း နှစ်	189,000	2029 Q4	30 / 50 / 20
	Aquarous Jomtien AssetWise	Jomtien အထပ်မြင့်	ဆောက်လုပ်ဆဲ	5.66 သန်း နှစ်	177,000	2027 Q4	30 / 20 / 50
	Copacabana Coral Reef Copacabana Group	Jomtien အထပ်မြင့်	ဆောက်လုပ်ဆဲ	5.3 သန်း နှစ်	155,000	2027 Q4	25 / 25 / 50
	Zenith 2 Strong Family Home	Pratumnak အများဆုံး 8 ထပ်	ကြိုတင်ရောင်းချ	3.7 သန်း နှစ်	112,000	2029 Q4	30 / 60 / 10
	LOVE IT Wongamat Beach Global Top Group	Wongamat အများဆုံး 8 ထပ်	ကြိုတင်ရောင်းချ	2.6 သန်း နှစ်	106,000	2030 Q4	20 / 30 / 50

*စာချုပ် / အရစ်ကျ / လွှဲပြောင်းချိန် အချိုး (နိုင်ငံခြားသား ဝယ်သူ)။ ဈေးနှုန်းများမှာ ဆောက်လုပ်သူ ဈေးစာရင်းအရ 10/2026 အခြေအနေဖြစ်ပြီး ပြောင်းလဲနိုင်သည်။

ငွေပေးချေမှု အစီအစဉ်များနှင့် ကုန်ကျစရိတ်များ

အခန်းသစ်များအတွက် ပုံမှန် - စရံငွေဖြင့် ကြိုတင်မှာယူပါ (ပုံမှန် 100,000-400,000 ฿)၊ စာချုပ်ချုပ်ချိန်တွင် တစ်စိတ်တစ်ပိုင်း၊ ဆောက်လုပ်နေစဉ် အတိုးမဲ့ အရစ်ကျနှင့် လွှဲပြောင်းချိန်တွင် ကျန်ငွေ။

■ စာချုပ် ■ အရစ်ကျ ■ လွှဲပြောင်း



လစဉ်နှင့် တစ်ကြိမ်တည်း ကုန်ကျစရိတ်

စီမံကိန်း	ဘုံစရိတ် ฿/M ² တစ်လ	အရန်ရန်ပုံငွေ ฿/M ² (တစ်ကြိမ်)
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 ฿

လွှဲပြောင်းချိန်တွင် - လွှဲပြောင်းခ 2% (ဆောက်လုပ်သူနှင့် 50/50 ခွဲပေးလေ့ရှိ) နှင့် အရန်ရန်ပုံငွေ။ အထူးလုပ်ငန်းခွင်နှင့် တံဆိပ်ခေါင်းခွန်ကို ရောင်းသူက ပေးလေ့ရှိသည်။

ဥပမာ - $35 \text{ m}^2 \times 50 \text{ ฿} =$ တစ်လ ဘုံစရိတ် 1,750 ฿။

ငွေပေးချေမှုအားလုံးကို ဆောက်လုပ်ရေးကုမ္ပဏီထံသာ ပေးချေရပါသည် - X Property သည် မည်သည့်ငွေကိုမျှ လက်မခံပါ။

အမြတ်နှုန်း ဥပမာ - 30 m² အခန်း 3.6 သန်း ฿

ကျွန်ုပ်တို့ စီမံကိန်းစာမျက်နှာများရှိ တွက်စက်နှင့် ဖော်မြူလာ အတူတူ - သင့်ကိုယ်ပိုင် ကိန်းဂဏန်းများဖြင့် စမ်းကြည့်ပါ။

ဝယ်ဈေး 3,600,000 ฿

အရွယ်အစား 30 m²

တစ်လ အငှားခ 21,000 ฿

တစ်နှစ် အခန်းလွတ် 8 %

အငှား စီမံခန့်ခွဲခ (အငှားခ၏) 10 %

တစ်လ ဘုံစရိတ် 1,500 ฿

လွှဲပြောင်းခ (2% ၏ သင့်တစ်ဝက်) 36,000 ฿

အရန်ရန်ပုံငွေ 15,000 ฿

စုစုပေါင်း ရင်းနှီးမှု

3,651,000 ฿

တစ်နှစ် အသားတင် အငှားဝင်ငွေ

190,656 ฿

စုစုပေါင်း အမြတ်နှုန်း

7.0 %

အသားတင် အမြတ်နှုန်း

5.2 %

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

ဥပမာ တွက်ချက်မှုသာ ဖြစ်ပြီး ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု အကြံပြုချက် မဟုတ်ပါ။

အဆောက်အအုံတွင် ဟိုတယ်လိုင်စင် မရှိပါက ရက် 30 အောက် ရေတို ငှားရမ်းမှုကို ဥပဒေဖြင့် ကန့်သတ်ထားသည်။ ရေရှည် ငှားရမ်းမှုမှာ ပုံမှန် ဖြစ်သည်။



နိုင်ငံခြားသားအဖြစ် ဝယ်ယူခြင်း - အဆင့် 6 ဆင့်

- 1 ရွေးချယ်ပြီး ကြိုတင်မှာယူ**
 အခန်းရွေးပြီး စရံငွေ ပေးပါ - ပုံမှန် 100,000-400,000 နှစ်။
- 2 စာချုပ် ချုပ်ဆို**
 ဆောက်လုပ်သူနှင့် အရောင်းအဝယ် စာချုပ်၊ ပုံမှန် အားဖြင့် 20-30% ကို စာချုပ်ချုပ်ဆိုရန်တွင် ပေးရသည်။
- 3 နိုင်ငံခြားမှ ငွေလွှဲ**
 freehold ပိုင်ဆိုင်ခွင့်အတွက် ငွေကို နိုင်ငံခြားမှ နိုင်ငံခြားငွေဖြင့် လွှဲရသည်။ ထိုင်းဘဏ်က မြေယာရုံး အတွက် FET ပုံစံ ထုတ်ပေးသည်။
- 4 ဆောက်လုပ်စဉ် အရပ်ကျ**
 ငွေပေးချေမှု အစီအစဉ်အတိုင်း အတိုးပွား။ ဆောက်လုပ်မှု တိုးတက်မှုနှင့် ဗီဒီယိုများ ပို့ပေးပါမည်။
- 5 လွှဲပြောင်းခြင်းနှင့် ပိုင်ဆိုင်မှု**
 အခန်းစစ်ဆေးခြင်း၊ နောက်ဆုံးငွေပေးချေခြင်းနှင့် မြေယာရုံးတွင် လွှဲပြောင်းခြင်း - လွှဲအပ်စာဖြင့်လည်း ရသည်။
- 6 နေထိုင် သို့မဟုတ် ငှားရမ်း**
 ရေရှည် ငှားရမ်းမှုမှာ ပုံမှန်ဖြစ်သည်။ အငှား စီမံခန့်ခွဲသူ မိတ်ဖက်များကို ချိတ်ဆက်ပေးပါမည်။

သိထားသင့်သည်

ချေးငွေ - နိုင်ငံခြားသားများအတွက် ထိုင်းဘဏ် ချေးငွေ အကန့်အသတ်ရှိသည် - ဝယ်ယူသူများစုမှာ ငွေသားဖြင့် ပေးသည် သို့မဟုတ် အတိုးမဲ့ အရပ်ကျကို သုံးသည်။

ဗီဇာ - ကွန်ဒိုဝယ်ခြင်းဖြင့် ဗီဇာ အလိုအလျောက် မရပါ။ သို့သော် ဘတ် သန်း 10 မှစ၍ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု (ဥပမာ နိုင်ငံခြားမှ ငွေဖြင့် ဝယ်ထားသော သင့်အမည်ပေါက် ကွန်ဒို၊ ထိုင်းဘဏ် သက်တမ်းသတ်မှတ် ငွေအပ်နှံမှု နှင့်/သို့မဟုတ် ထိုင်းအစိုးရ ငွေချေးစာချုပ်၊ ပေါင်းစပ်၍လည်း ရ) သည် တစ်နှစ် နေထိုင်ခွင့် သက်တမ်းတိုးရန် အရည်အချင်း ပြည့်မီနိုင်ပြီး ထပ်မံ သက်တမ်းတိုးနိုင်သည်။ အခြားရွေးချယ်စရာ - အငြိမ်းစား၊ LTR သို့မဟုတ် Thailand Privilege။ စည်းမျဉ်းများ ပြောင်းလဲနိုင်သည် - ထိုင်း လူဝင်မှုကြီးကြပ်ရေးတွင် စစ်ဆေးပါ။

အဝေးမှ - ကြိုတင်မှာယူခြင်း၊ စာချုပ်နှင့် ငွေပေးချေမှုများကို အဝေးမှ ဆောင်ရွက်နိုင်သည်။

မြေနှင့် အိမ် - နိုင်ငံခြားသားများ တိုက်ရိုက် ပိုင်ဆိုင်ခွင့် မရှိလေ့ရှိ - ရေရှည် အငှား (leasehold) ဖြင့် ဖြစ်လေ့ရှိသည်။



အခြေခံ အဆောက်အအုံ - 2032 အထိ ပြောင်းလဲမည့်အရာများ

အမြန်ရထားလမ်း၊ နိုင်ငံတကာ လေဆိပ်သစ်နှင့် ထိုင်းနိုင်ငံ၏ အကြီးဆုံး ဆိပ်ကမ်း၊ ပတ္တယားပတ်လည်ရှိ အရှေ့ပိုင်း စီးပွားရေး စင်္ကြံ (EEC) တွင် ဘီလီယံပေါင်းများစွာ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံနေပါသည်။

220 km

အမြန်ရထားလမ်း

250 km/h

အမြင့်ဆုံးအမြန်နှုန်း

≤ 60 မိနစ်

Bangkok → EEC

9

ပတ္တယား အပါအဝင် ဘူတာများ

- **2026** U-Tapao Airport City တွင် ဆောက်လုပ်ရေး စတင် (ဧပြီ)
- **2027** Laem Chabang ဆိပ်ကမ်း အဆင့် 3 ဖွင့်လှစ်
- **2028** U-Tapao ၌ ဒုတိယ လေယာဉ်ပြေးလမ်း
- **2031** U-Tapao ခရီးသည် ဂိတ်သစ် (အဆင့် 1)
- **2031/32** အမြန်ရထားလမ်း Bangkok - Pattaya - U-Tapao (ပစ်မှတ်)

စီစဉ်ထား - ပစ်မှတ် 2031/32**လေဆိပ် 3 ခုကို ချိတ်ဆက်သော အမြန်ရထားလမ်း****250 km/h**

Don Mueang - Bangkok - Suvarnabhumi - Pattaya - U-Tapao: 220 km၊ အမြန်ရထားဖြင့် 1 နာရီခန့်၊ ပတ္တယားတွင် ကိုယ်ပိုင် ဘူတာ ရှိပါမည်။

ဆောက်လုပ်ဆဲ**U-Tapao လေဆိပ်နှင့် လေကြောင်းမြို့****ခရီးသည် 15.9 M / နှစ်**

ဘတ် ဘီလီယံ 290 တန် စီမံကိန်း၊ ပတ္တယားမှ မိနစ် 40-45 ခန့်၊ 2028 ခုနှစ်တွင် ဒုတိယ လေယာဉ်ပြေးလမ်း၊ 2031 ခုနှစ်တွင် အဆင့် 1 ၌ ဂိတ်အသစ်။

ဆောက်လုပ်ဆဲ - 2027**Laem Chabang ဆိပ်ကမ်း - အဆင့် 3****18 M TEU / နှစ်**

ထိုင်းနိုင်ငံ၏ အကြီးဆုံး ဆိပ်ကမ်းသည် ရထားလမ်း ချိတ်ဆက်မှု ဖြင့် တစ်နှစ်လျှင် ကွန်တိန်နာ 18 သန်းအထိ စွမ်းရည်ကို တိုးချဲ့နေပါသည် - ဒေသတွင်း အလုပ်အကိုင်နှင့် ဝယ်လိုအား ပိုများလာပါမည်။

စီစဉ်ထား - 2026 မှ**EEC စမတ်မြို့သစ်****Huai Yai**

ပတ္တယား၏ အရှေ့တောင်ဘက် အနီးရှိ Huai Yai တွင် စီးပွားရေးနှင့် နေထိုင်ရေးအတွက် မြို့သစ်တစ်မြို့ စီစဉ်ထားပြီး မြေပြင်ဆင်ခြင်းကို 2026 ခုနှစ်တွင် စတင်ရန် စီစဉ်ထားပါသည်။

သင့်အတွက် အဓိပ္ပာယ်: ပိုမိုကောင်းမွန်သော သွားလာရေး၊ အလုပ်အကိုင် ပိုများခြင်းနှင့် ဧည့်သည် ပိုများခြင်း - ပတ္တယားရှိ ငှားရမ်းမှု ဝယ်လိုအားနှင့် အိမ်ခြံမြေ တန်ဖိုးအတွက် အားကောင်းသော တွန်းအားများ။

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

မဝယ်မီ မေးရမည့် မေးခွန်း 10 ခု

- ☐ နိုင်ငံခြားသား ခွဲတမ်း (freehold) အခန်း ကျန်သေးသလား။
- ☐ ဆောက်လုပ်သူသည် ယခင်က ဘာတွေ ဆောက်ခဲ့ပြီး အချိန်မီ လွှဲပေးခဲ့သလား။
- ☐ ငွေပေးချေမှုကို ဘယ်လို ခွဲထားသလဲ - လွှဲပြောင်းမှု နောက်ကျပါက ဘာဖြစ်မလဲ။
- ☐ ရေတိုဌာရမ်းခွင့် (ဟိုတယ်လိုင်းစင်) ရှိသလား၊ ရေရှည်သာ ရသလား။
- ☐ မြင်ကွင်း၊ အထပ်နှင့် လားရာ ဘယ်လိုလဲ - ဘေးနားတွင် ဘာဆောက်နိုင်သလဲ။
- ☐ EIA ခွင့်ပြုချက်နှင့် ဆောက်လုပ်ခွင့် ရပြီးပြီလား။
- ☐ ပရိဘောဂ၊ မီးဖိုချောင်၊ လေအေးပေးစက် ပါဝင်သလား။
- ☐ ဘုံစရိတ်နှင့် အရန်ရန်ပုံငွေ ဘယ်လောက်လဲ။
- ☐ မပြီးစီးမီ စာချုပ်ကို လွှဲပြောင်းနိုင်သလား - အခကြေးငွေ ဘယ်လောက်လဲ။
- ☐ အငှားကို ဘယ်သူ စီမံမလဲ၊ ကုန်ကျစရိတ် ဘယ်လောက်လဲ။

X PROPERTY

သင့်ဘာသာစကားဖြင့် အခမဲ့ အကြံပေးခြင်း

ဘတ်ဂျက်နှင့် လိုအပ်ချက်များကို ပို့ပေးပါ - စီမံကိန်းများကို နှိုင်းယှဉ်ပေးပြီး ကြည့်ရှုခြင်း သို့မဟုတ် ဗီဒီယိုဖြင့် လှည့်ပတ်ကြည့်ရှုမှုကို စီစဉ်ပေးပါမည်။



Danial Mesbahi

DE · EN · FA · +66638606289

WhatsApp ဖြင့် စကားပြော



X Property သည် ကြားခံအဖြစ်သာ ဆောင်ရွက်ပါသည် - စာချုပ်ကို ဆောက်လုပ်ရေးကုမ္ပဏီနှင့် တိုက်ရိုက် ချုပ်ဆိုရပြီး ငွေပေးချေမှုအားလုံးကို ဆောက်လုပ်ရေးကုမ္ပဏီ၏ တရားဝင်ဘဏ်အကောင့်သို့သာ ပေးသွင်းရပါသည်။ ကျွန်ုပ်တို့သည် ငွေကို ဘယ်တော့မှ လက်ခံခြင်း မပြုပါ။ ကိုယ်ပိုင်အကောင့်များသို့ ငွေလွှဲရန် ဘယ်တော့မှ မတောင်းဆိုပါ - ဘဏ်အချက်အလက်ကို ဆောက်လုပ်ရေးကုမ္ပဏီထံ တိုက်ရိုက် အမြဲစစ်ဆေးပါ။

အချက်အလက်အားလုံး အာမခံချက် မရှိပါ။ ဈေးနှုန်းနှင့် ရရှိနိုင်မှုမှာ 10/2026 အခြေအနေဖြင့် ဆောက်လုပ်သူများက ပြောင်းလဲနိုင်သည်။ ဥပဒေ၊ အခွန် သို့မဟုတ် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု အကြံပြုချက် မဟုတ်ပါ။

ရင်းမြစ်များ: ဆောက်လုပ်သူ ဈေးစာရင်းများနှင့် လက်ကမ်းစာစောင်များ (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