

X PROPERTY · RAPORT DE PIAȚĂ

# Pattaya Condo Report 2026

Apartamente noi în Pattaya: prețuri, zone, planuri de plată și procesul de cumpărare pentru străini.

**7**

proiecte noi analizate

**2,6 mil. \$**

cel mai mic preț de intrare

**2027-2030**

finalizare planificată

## 2026 pe scurt

**7**

proiecte noi analizate

**2,6 mil. ฿**

cel mai mic preț de intrare

**106.000–308.000 ฿**preț pe m<sup>2</sup> (medii pe proiect)**2027–2030**

finalizare planificată

**49 %**

cotă pentru străini (proprietate freehold)

**20–30 %**

la semnarea contractului – restul în rate

### CONCLUZII-CHEIE

- 1 Prețul pe m<sup>2</sup> diferă de până la trei ori – de la circa 106.000 ฿ într-un proiect cu regim redus de înălțime la circa 308.000 ฿ într-un turn la malul mării, în Wongamat.
- 2 Intrarea pe piață este posibilă de la 2,6 mil. ฿ – proiectele cu regim redus de înălțime costă mult mai puțin pe m<sup>2</sup> decât turnurile înalte.
- 3 Dezvoltatorii cer de regulă doar 20–30 % la semnarea contractului. Restul se plătește în rate fără dobândă și la predare.
- 4 Străinii pot deține un apartament în proprietate deplină (freehold), pe propriul nume – în limita cotei de 49 % pentru străini și cu bani transferați din străinătate.
- 5 Factori de creștere pe termen lung: extinderea aeroportului U-Tapao și linia feroviară de mare viteză planificată spre Bangkok (termen-țintă 2031/32).



# Prețul pe m<sup>2</sup> pe zone

Prețul mediu pe m<sup>2</sup> al proiectelor pe care le urmărim, conform listelor de prețuri ale dezvoltatorilor.

Wongamat Jomtien Pratumnak Central Pattaya

|                                                                |             |           |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| <b>Soondri Wongamat</b><br>Wongamat · Clădire înaltă           | <div></div> | 308.000 ฿ |
| <b>ONCE Wongamat</b><br>Wongamat · Clădire înaltă              | <div></div> | 240.000 ฿ |
| <b>Grand Solaire Noble</b><br>Central Pattaya · Clădire înaltă | <div></div> | 189.000 ฿ |
| <b>Aquarous Jomtien</b><br>Jomtien · Clădire înaltă            | <div></div> | 177.000 ฿ |
| <b>Copacabana Coral Reef</b><br>Jomtien · Clădire înaltă       | <div></div> | 155.000 ฿ |
| <b>Zenith 2</b><br>Pratumnak · Până la 8 etaje                 | <div></div> | 112.000 ฿ |
| <b>LOVE IT Wongamat Beach</b><br>Wongamat · Până la 8 etaje    | <div></div> | 106.000 ฿ |

## Wongamat

Ø 218.000 \$/m<sup>2</sup>

Plajă liniștită în nord (Naklua). Turnuri premium cu vedere directă la mare – cele mai mari prețuri pe m<sup>2</sup>.

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

## Jomtien

Ø 166.000 \$/m<sup>2</sup>

Plajă lungă și relaxată, la sud de Pratumnak. Apreciată de familii și de rezidenții pe termen lung.

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

## Pratumnak

Ø 112.000 \$/m<sup>2</sup>

Deal verde între Pattaya și Jomtien. Liniștit, în mare parte clădiri cu regim redus de înălțime, aproape de două plaje.

Zenith 2

## Central Pattaya

Ø 189.000 \$/m<sup>2</sup>

Centrul orașului: cumpărături, restaurante, viață de noapte și distanțe scurte până oriunde.

Grand Solaire Noble

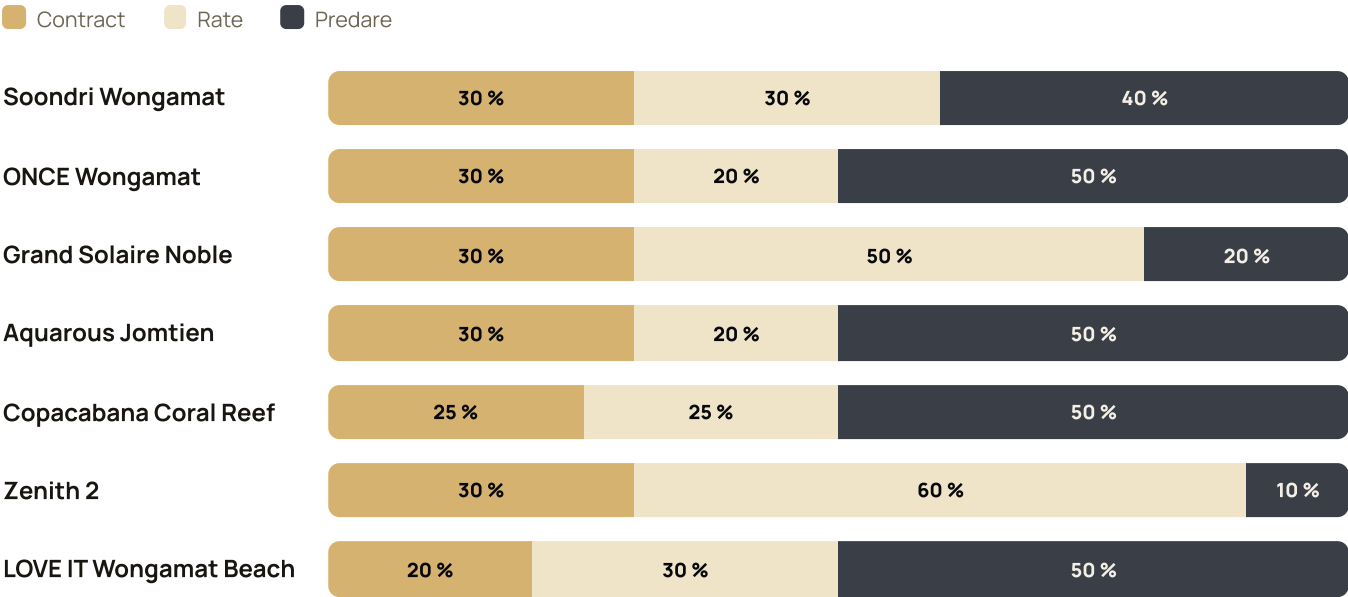
# Toate cele 7 proiecte comparate

|                                                                                     | PROIECT                                           | ZONĂ -<br>CLĂDIRE                    | STADIU         | DE LA        | Ø \$/M² | FINALIZARE | PLAN DE<br>PLATĂ* |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|--------------|---------|------------|-------------------|
|    | <b>Soondri Wongamat</b><br>Craftwork              | Wongamat<br>Clădire înaltă           | Prevânzare     | 8,96 mil. \$ | 308.000 | 2030 Q4    | 30 / 30 / 40      |
|    | <b>ONCE Wongamat</b><br>Honour Thailand           | Wongamat<br>Clădire înaltă           | În construcție | 8,4 mil. \$  | 240.000 | 2029 Q3    | 30 / 20 / 50      |
|    | <b>Grand Solaire Noble</b><br>S.L.R Development   | Central<br>Pattaya<br>Clădire înaltă | În construcție | 3,58 mil. \$ | 189.000 | 2029 Q4    | 30 / 50 / 20      |
|    | <b>Aquarous Jomtien</b><br>AssetWise              | Jomtien<br>Clădire înaltă            | În construcție | 5,66 mil. \$ | 177.000 | 2027 Q4    | 30 / 20 / 50      |
|  | <b>Copacabana Coral Reef</b><br>Copacabana Group  | Jomtien<br>Clădire înaltă            | În construcție | 5,3 mil. \$  | 155.000 | 2027 Q4    | 25 / 25 / 50      |
|  | <b>Zenith 2</b><br>Strong Family Home             | Pratumnak<br>Până la 8 etaje         | Prevânzare     | 3,7 mil. \$  | 112.000 | 2029 Q4    | 30 / 60 / 10      |
|  | <b>LOVE IT Wongamat Beach</b><br>Global Top Group | Wongamat<br>Până la 8 etaje          | Prevânzare     | 2,6 mil. \$  | 106.000 | 2030 Q4    | 20 / 30 / 50      |

\*Procentul plătit la contract / în rate / la predare (cumpărători străini). Prețuri conform listelor de prețuri ale dezvoltatorilor, valabile la 10/2026 – sub rezerva modificărilor și a disponibilității.

# Planuri de plată și costuri curente

Tipic pentru construcțiile noi: rezervați printr-un avans (de regulă 100.000–400.000 ฿), plătiți o parte la semnarea contractului, apoi rate fără dobândă pe durata construcției și restul la predare.



## COSTURI CURENTE ȘI COSTURI UNICE

| PROIECT                | TAXĂ DE ÎNTREȚINERE ฿/M² PE LUNĂ | FOND DE REPARAȚII ฿/M² (O SINGURĂ DATĂ) |
|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| 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 ฿                                   |

La transferul proprietății: taxă de transfer de 2 % (adesea împărțită 50/50 cu dezvoltatorul), plus fondul de reparații. Taxa specifică de afaceri (Specific Business Tax) și taxa de timbru sunt plătite de regulă de vânzător.

**Exemplu:** 35 m² × 50 ฿ = 1.750 ฿ taxă de întreținere pe lună.

Plățile se fac exclusiv către dezvoltator – X Property nu primește niciun ban.

## Exemplu de randament: apartament de 30 m<sup>2</sup> la 3,6 mil. ฿

Aceeași formulă ca în calculatorul de pe paginile proiectelor noastre – încercați-o cu propriile cifre.

Preț de achiziție 3.600.000 ฿

Suprafață 30 m<sup>2</sup>

Chirie pe lună 21.000 ฿

Grad de neocupare pe an 8 %

Administrarea închirierii (din chirie) 10 %

Taxă de întreținere pe lună 1.500 ฿

Taxă de transfer (jumătatea dvs. din 2 %) 36.000 ฿

Fond de reparații 15.000 ฿

Investiție totală

**3.651.000 ฿**

Venit net din chirie pe an

**190.656 ฿**

Randament brut

**7,0 %**

Randament net

**5,2 %**

$$(21.000 \times 12 \times 0.92 \times 0.90 - 1.500 \times 12) \div 3.651.000 = 5,2 \%$$

**Calcul exemplificativ, fără caracter obligatoriu. Nu reprezintă consultanță de investiții.**

Închirierile pe termen scurt (sub 30 de zile) sunt restricționate prin lege, cu excepția clădirilor cu licență hotelieră. Închirierea pe termen lung este uzuală.



# Cumpărarea ca străin – 6 pași

1

## Alegeți și rezervați

Alegeți apartamentul și plătiți avansul de rezervare – de regulă 100.000–400.000 ฿.

2

## Semnați contractul

Contractul de vânzare-cumpărare cu dezvoltatorul; de regulă, la semnare se plătesc 20–30 %.

3

## Transfer din străinătate

Pentru un titlu de proprietate freehold, banii vin din străinătate, în valută. Banca thailandeză emite formularul FET pentru Land Office.

4

## Rate pe durata construcției

Fără dobândă, conform planului de plată. Vă trimitem noutăți și videoclipuri de pe șantier.

5

## Predare și titlu de proprietate

Recepția, plata finală și transferul la Land Office (oficiul funciar) – posibil și prin procură.

6

## Mutare sau închiriere

Închirierea pe termen lung este uzuală; vă punem în legătură cu parteneri pentru administrarea închirierii.

### BINE DE ȘTIUT

**Finanțare:** creditele bancare thailandeze pentru străini sunt limitate – majoritatea cumpărătorilor plătesc integral din fonduri proprii sau folosesc planul de rate fără dobândă.

**Viză:** cumpărarea unui apartament nu oferă automat o viză. Însă o investiție de la 10 mil. ฿ – de ex. un apartament pe numele dumneavoastră plătit din străinătate, un depozit la termen la o bancă thailandeză și/sau obligațiuni de stat thailandeze, și combinate – vă poate califica pentru o prelungire a șederii de un an, reînnoibilă. Alternative: viza de pensionar, LTR sau Thailand Privilege. Regulile se schimbă – verificați la Imigrări.

**De la distanță:** rezervarea, contractul și plățile se pot face de la distanță.

**Teren și case:** de regulă, străinii nu le pot deține direct – de obicei, prin leasehold (închiriere pe termen lung).



# Infrastructură: ce se schimbă până în 2032

Tren de mare viteză, un nou aeroport internațional și cel mai mare port al Thailandei: în Coridorul Economic de Est (EEC) din jurul orașului Pattaya se investesc miliarde.

**220 km**

linie de mare viteză

**250 km/h**

viteză maximă

**≤ 60 min**

Bangkok → EEC

**9**

stații, inclusiv Pattaya

- 2026** Încep lucrările la U-Tapao Airport City (aprilie)
- 2027** Se deschide faza 3 a portului Laem Chabang
- 2028** A doua pistă la U-Tapao
- 2031** Noul terminal de pasageri U-Tapao (faza 1)
- 2031/32** Tren de mare viteză Bangkok – Pattaya – U-Tapao (termen-țintă)

**PLANIFICAT · TERMEN-ȚINTĂ 2031/32****Tren de mare viteză care leagă 3 aeroporturi  
250 km/h**

Don Mueang – Bangkok – Suvarnabhumi – Pattaya – U-Tapao: 220 km, aproximativ 1 oră cu trenul expres și o stație proprie în Pattaya.

**ÎN CONSTRUCȚIE****Aeroportul U-Tapao & Aviation City  
15,9 mil. pasageri/an**

Un proiect de 290 de miliarde de baht, la aproximativ 40–45 de minute de Pattaya: a doua pistă până în 2028, noul terminal în faza 1 până în 2031.

**ÎN CONSTRUCȚIE · 2027****Portul Laem Chabang – faza 3  
18 mil. TEU/an**

Cel mai mare port al Thailandei își extinde capacitatea la 18 milioane de containere pe an, cu conexiune feroviară – mai multe locuri de muncă și o cerere mai mare în regiune.

**PLANIFICAT · DIN 2026****Noul oraș inteligent EEC  
Huai Yai**

În Huai Yai, chiar la sud-est de Pattaya, este planificat un nou oraș pentru afaceri și locuire; pregătirea terenului este programată să înceapă în 2026.

**Ce înseamnă pentru dumneavoastră:** acces mai bun, mai multe locuri de muncă și mai mulți vizitatori – factori care susțin puternic cererea de închirieri și valoarea proprietăților din Pattaya.

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

# 10 întrebări înainte de cumpărare

- ☐ Mai este disponibil un apartament din cota pentru străini (freehold)?
- ☐ Există acordul de mediu (EIA) și autorizația de construire?
- ☐ Ce proiecte a finalizat dezvoltatorul până acum – și le-a predat la timp?
- ☐ Ce este inclus: mobilier, bucătărie, aer condiționat?
- ☐ Cum sunt împărțite plățile – și ce se întâmplă dacă predarea întârzie?
- ☐ Cât de mari sunt taxa de întreținere și fondul de reparații?
- ☐ Este permisă închirierea pe termen scurt (licență hotelieră) sau doar pe termen lung?
- ☐ Poate fi cesionat contractul înainte de finalizare – și cu ce taxă?
- ☐ Ce priveliște, ce etaj și ce orientare – și ce s-ar putea construi alături?
- ☐ Cine administrează închirierea și cât costă?

X PROPERTY

## Consultanță gratuită în limba dumneavoastră

Trimiteți-ne bugetul și preferințele – comparăm proiectele în locul dumneavoastră și organizăm vizionări sau tururi video.

**Danial Mesbahi**

DE · EN · FA · +66638606289

[Scrieți-ne pe WhatsApp](#)

X Property doar intermediază: contractul îl semnați direct cu dezvoltatorul, iar toate plățile merg exclusiv în contul oficial al dezvoltatorului – nu acceptăm niciodată bani. Nu cerem niciodată plăți în conturi private; verificați întotdeauna datele bancare direct la dezvoltator.

Toate informațiile sunt furnizate fără garanție. Prețuri și disponibilitate valabile la 10/2026, sub rezerva modificărilor din partea dezvoltatorilor. Nu reprezintă consultanță juridică, fiscală sau de investiții.

Surse: Listele de prețuri și broșurile dezvoltatorilor (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