

X PROPERTY · ОБЗОР РЫНКА

Pattaya Condo Report 2026

Новостройки в Паттайе: цены, районы, планы оплаты и порядок покупки для иностранцев.

7

проектов новостроек
проанализировано

2,6 млн \$

минимальная цена входа

2027-2030

плановая сдача

2026: главное

7

проектов новостроек
проанализировано

2,6 млн ฿

минимальная цена входа

106 000–308 000 ฿

цена за м² (средняя по проекту)

2027–2030

плановая сдача

49 %

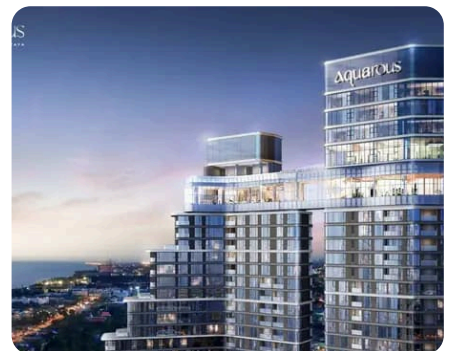
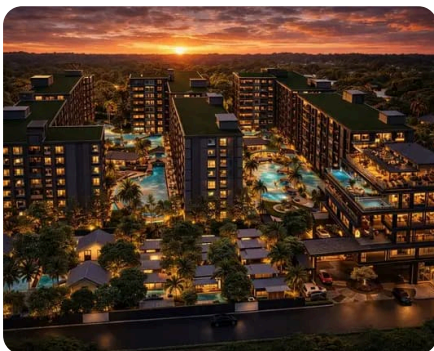
иностранная квота на
собственность (freehold)

20–30 %

при подписании договора –
остальное в рассрочку

ГЛАВНЫЕ ВЫВОДЫ

- 1 Цена за м² различается в три раза – от примерно 106 000 ฿ в малоэтажном комплексе до примерно 308 000 ฿ в пляжной башне в Вонгамате.
- 2 Вход – от 2,6 млн ฿: малоэтажные комплексы за м² значительно дешевле высоток.
- 3 Застройщики обычно просят при подписании договора лишь 20–30 %. Остальное – беспроцентная рассрочка и оплата при сдаче.
- 4 Иностранцы могут оформить кондо в собственность на своё имя – в рамках квоты 49 % и при переводе денег из-за рубежа.
- 5 Долгосрочные драйверы: расширение аэропорта Утапао и планируемый скоростной поезд до Бангкока (цель – 2031/32).



Цена за м² по районам

Средняя цена за м² по проектам, с которыми мы работаем, – по прайс-листам застройщиков.

Вонгамат Джомтьен Пратумнак Центр

Soondri Wongamat Вонгамат · Высотка		308 000 ₪
ONCE Wongamat Вонгамат · Высотка		240 000 ₪
Grand Solaire Noble Центр · Высотка		189 000 ₪
Aquarous Jomtien Джомтьен · Высотка		177 000 ₪
Copacabana Coral Reef Джомтьен · Высотка		155 000 ₪
Zenith 2 Пратумнак · До 8 этажей		112 000 ₪
LOVE IT Wongamat Beach Вонгамат · До 8 этажей		106 000 ₪

Вонгамат

Ø 218 000 ₪/м²

Тихий пляж на севере (Наклуа). Премиальные башни с прямым видом на море – самые высокие цены за м².

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

Джомтьен

Ø 166 000 ₪/м²

Длинный спокойный пляж к югу от Пратумнака. Популярен у семей и тех, кто живёт здесь подолгу.

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

Пратумнак

Ø 112 000 ₪/м²

Зелёный холм между Паттайей и Джомтьеном. Тихо, в основном малоэтажная застройка, рядом два пляжа.

Zenith 2

Центр

Ø 189 000 ₪/м²

Центр города: магазины, рестораны, ночная жизнь и всё рядом.

Grand Solaire Noble

Все 7 проектов в сравнении

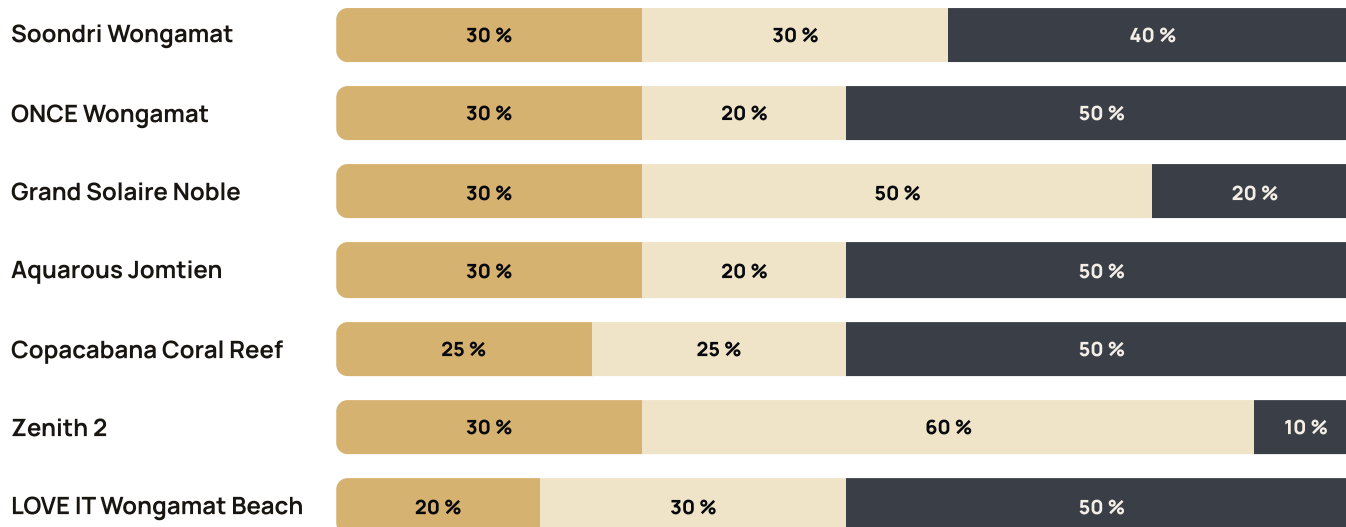
	ПРОЕКТ	РАЙОН · ЗДАНИЕ	СТАТУС	ОТ	Ø \$/М²	СДАЧА	ПЛАН ОПЛАТЫ*
	Soondri Wongamat Craftwork	Вонгамат Высотка	Предпродажа	8,96 млн \$	308 000	2030 Q4	30 / 30 / 40
	ONCE Wongamat Honour Thailand	Вонгамат Высотка	Строится	8,4 млн \$	240 000	2029 Q3	30 / 20 / 50
	Grand Solaire Noble S.L.R Development	Центр Высотка	Строится	3,58 млн \$	189 000	2029 Q4	30 / 50 / 20
	Aquarous Jomtien AssetWise	Джомтъен Высотка	Строится	5,66 млн \$	177 000	2027 Q4	30 / 20 / 50
	Copacabana Coral Reef Copacabana Group	Джомтъен Высотка	Строится	5,3 млн \$	155 000	2027 Q4	25 / 25 / 50
	Zenith 2 Strong Family Home	Пратумнак До 8 этажей	Предпродажа	3,7 млн \$	112 000	2029 Q4	30 / 60 / 10
	LOVE IT Wongamat Beach Global Top Group	Вонгамат До 8 этажей	Предпродажа	2,6 млн \$	106 000	2030 Q4	20 / 30 / 50

*Доля при договоре / рассрочка / при сдаче (для иностранцев). Цены по прайс-листам застройщиков на 10/2026 – возможны изменения, наличие уточняйте.

Планы оплаты и текущие расходы

Типично для новостроек: бронь с депозитом (обычно 100 000–400 000 \$), доля при подписании договора, беспроцентные платежи во время строительства и остаток при сдаче.

■ Договор
 ■ Рассрочка
 ■ Сдача



ТЕКУЩИЕ И РАЗОВЫЕ РАСХОДЫ

ПРОЕКТ	ОБСЛУЖИВАНИЕ \$/М² В МЕСЯЦ	ФОНД РЕМОНТА \$/М² (РАЗОВО)
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 \$

При переоформлении: сбор 2 % (часто делится 50/50 с застройщиком) плюс фонд ремонта (sinking fund).
Специальный бизнес-налог и гербовый сбор обычно платит продавец.

Пример: 35 м² × 50 \$ = 1 750 \$ за обслуживание в месяц.

Платежи производятся только застройщику – X Property не принимает денег.

Пример доходности: квартира 30 м² за 3,6 млн ₪

Та же формула, что в калькуляторе на страницах проектов, – проверьте со своими цифрами.

Цена покупки	3 600 000 ₪
Площадь	30 м ²
Аренда в месяц	21 000 ₪
Простой в год	8 %
Управление арендой (от аренды)	10 %
Обслуживание в месяц	1 500 ₪
Сбор за переоформление (ваша половина от 2 %)	36 000 ₪
Фонд ремонта	15 000 ₪

Общие вложения

3 651 000 ₪

Чистый доход от аренды в год

190 656 ₪

Валовая доходность

7,0 %

Чистая доходность

5,2 %

$$(21\,000 \times 12 \times 0.92 \times 0.90 - 1\,500 \times 12) \div 3\,651\,000 = 5,2 \%$$

Необязывающий пример расчёта, не является инвестиционной рекомендацией.

Краткосрочная аренда менее 30 дней законодательно ограничена, если у здания нет гостиничной лицензии.
Долгосрочная аренда – обычная практика.



Покупка для иностранцев – 6 шагов

1

Выбор и бронь

Выберите квартиру и внесите депозит – обычно 100 000–400 000 ฿.

3

Перевод из-за рубежа

Для собственности (freehold) деньги поступают из-за рубежа в иностранной валюте. Тайский банк выдаёт форму FET для земельного департамента.

5

Сдача и оформление

Приёмка, финальный платёж и переоформление в Land Office – возможно по доверенности.

2

Договор

Договор купли-продажи с застройщиком; обычно 20–30 % оплачивается при подписании.

4

Рассрочка во время стройки

Без процентов по плану оплаты. Мы присылаем отчёты о стройке и видео.

6

Заселение или аренда

Долгосрочная аренда – обычная практика; мы порекомендуем партнёров по управлению арендой.

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

Финансирование: кредиты тайских банков для иностранцев ограничены – большинство платит наличными или пользуется беспроцентной рассрочкой.

Виза: покупка кондо не даёт визу автоматически. Но инвестиция от 10 млн ฿ – например, кондо на ваше имя, оплаченное из-за рубежа, срочный вклад в тайском банке и/или гособлигации Таиланда, в том числе вместе, – может дать право на продление пребывания на год с последующим продлением. Альтернативы: пенсионная виза, LTR или Thailand Privilege. Правила меняются – уточняйте в иммиграционной службе.

Удалённо: бронь, договор и платежи можно оформить дистанционно.

Земля и дома: как правило, не оформляются на иностранцев напрямую – обычно через долгосрочную аренду (leasehold).



Инфраструктура: что изменится к 2032 году

Скоростная железная дорога, новый международный аэропорт и крупнейший порт Таиланда: в Восточный экономический коридор (ЕЕС) вокруг Паттайи вкладываются миллиарды.

220 км

скоростная линия

250 км/ч

макс. скорость

≤ 60 мин

Бангкок → ЕЕС

9

станций, вкл. Паттайю

- 2026** Старт стройки аэропорта Утапао и Aviation City (апрель)
- 2027** Открытие 3-й фазы порта Лаем Чабанг
- 2028** Вторая ВПП в Утапао
- 2031** Новый пассажирский терминал Утапао (1-я фаза)
- 2031/32** Скоростной поезд Бангкок – Паттайя – Утапао (цель)

ПЛАНИРУЕТСЯ · ЦЕЛЬ 2031/32**Скоростная дорога между 3 аэропортами****250 км/ч**

Дон Муанг – Бангкок – Суварнабхуми – Паттайя – Утапао: 220 км, экспресс примерно за 1 час, с собственной станцией в Паттайе.

СТРОИТСЯ**Аэропорт Утапао и Aviation City****15,9 млн пассажиров/год**

Проект на 290 млрд батов, около 40–45 минут от Паттайи: вторая ВПП к 2028 году, новый терминал в 1-й фазе к 2031 году.

СТРОИТСЯ · 2027**Порт Лаем Чабанг — 3-я фаза****18 млн TEU/год**

Крупнейший порт Таиланда расширяется до 18 млн контейнеров в год, с подключением к железной дороге — больше рабочих мест и спроса в регионе.

ПЛАНИРУЕТСЯ · С 2026**Новый умный город ЕЕС****Хуай Яй**

В Хуай Яй, к юго-востоку от Паттайи, планируется новый город для бизнеса и жизни; подготовка территории должна начаться в 2026 году.

Что это значит для вас: лучшая доступность, больше рабочих мест и гостей — сильные драйверы спроса на аренду и стоимости недвижимости в Паттайе.

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

10 вопросов перед покупкой

- ☐ Есть ли ещё квартира в иностранной квоте (freehold)?
- ☐ Что застройщик уже построил – и сдал ли вовремя?
- ☐ Как распределены платежи – и что будет при задержке сдачи?
- ☐ Разрешена ли краткосрочная аренда (гостиничная лицензия) или только долгосрочная?
- ☐ Какой вид, этаж и ориентация – и что могут построить рядом?
- ☐ Получены ли экологическое заключение (EIA) и разрешение на строительство?
- ☐ Что входит в цену: мебель, кухня, кондиционеры?
- ☐ Каковы плата за обслуживание и фонд ремонта?
- ☐ Можно ли переуступить договор до сдачи – и за какую комиссию?
- ☐ Кто будет управлять арендой и сколько это стоит?

X PROPERTY

Бесплатная консультация на вашем языке

Пришлите бюджет и пожелания – мы сравним проекты для вас и организуем просмотры или видеотуры.

**Danial Mesbahi**

DE · EN · FA · +66638606289

[Написать в WhatsApp](#)

X Property – только посредник: договор вы заключаете напрямую с застройщиком, все платежи поступают только на его официальный счёт – мы никогда не принимаем деньги. Мы никогда не просим платить на частные счета; всегда проверяйте реквизиты напрямую у застройщика.

Вся информация без гарантии. Цены и наличие на 10/2026, застройщики могут их изменить. Не является юридической, налоговой или инвестиционной консультацией.

Источники: Прайс-листы и брошюры застройщиков (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