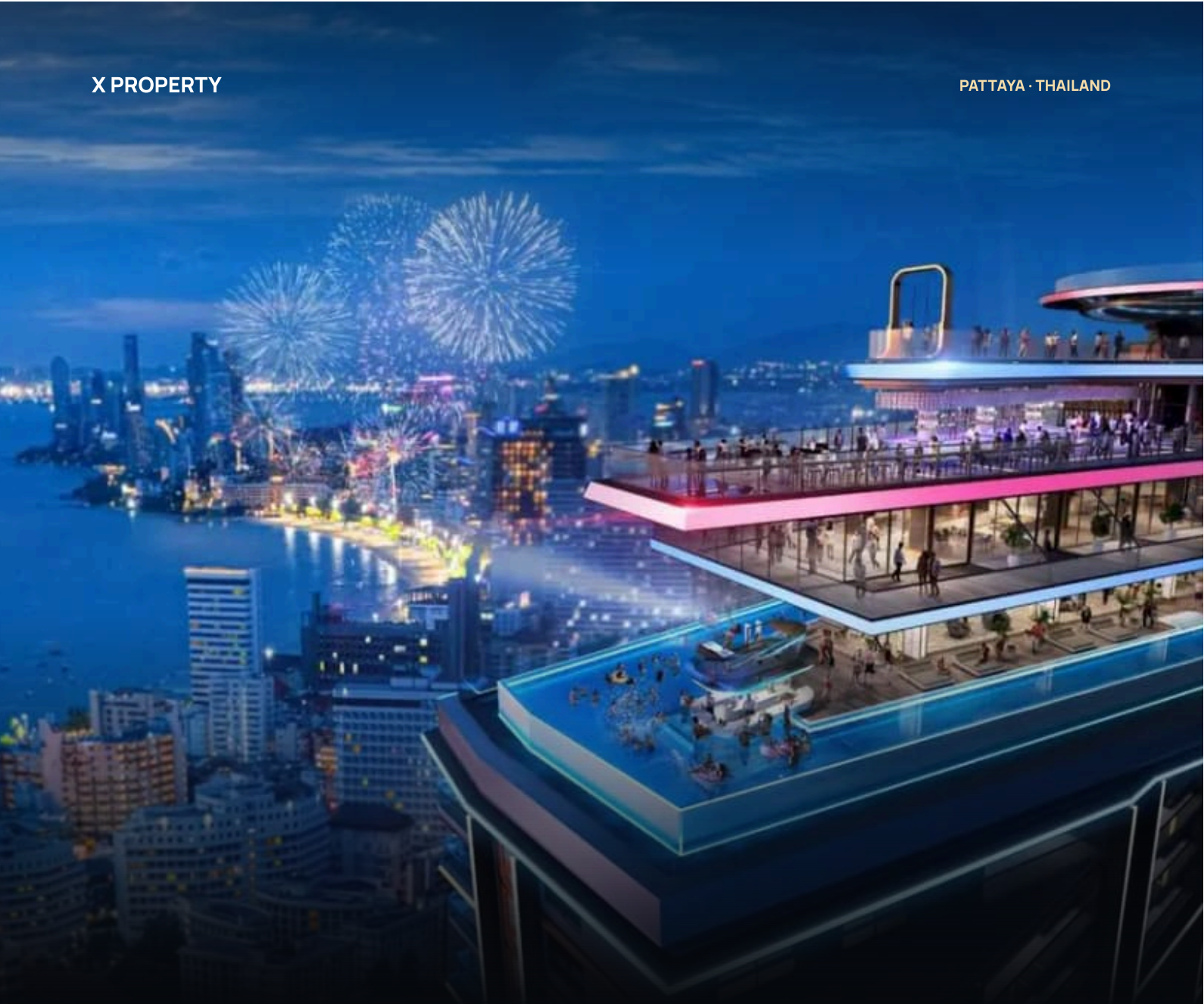




X PROPERTY · รายงานตลาด

Pattaya Condo Report 2026

คอนโดใหม่ในพัทยา: ราคา ทำเล แผนการชำระเงิน และขั้นตอนการซื้อสำหรับชาวต่างชาติ

7

โครงการใหม่ที่วิเคราะห์

2.6 ล้าน ฿

ราคาเริ่มต้นต่ำสุด

2027-2030

กำหนดแล้วเสร็จ

สรุปภาพรวมปี 2026

7

โครงการใหม่ทั่วเกาะ

2.6 ล้าน ฿

ราคาเริ่มต้นต่ำสุด

106,000–308,000 ฿

ราคาต่อ ตร.ม. (เฉลี่ยรายโครงการ)

2027–2030

กำหนดแล้วเสร็จ

49 %

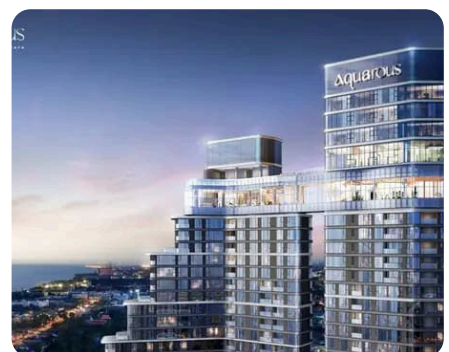
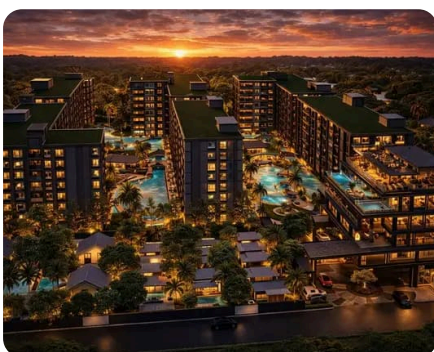
โควตาต่างชาติสำหรับกรรมสิทธิ์ (ฟรีโฮลด์)

20–30 %

ชำระเมื่อทำสัญญา – ที่เหลือผ่อนชำระ

ประเด็นสำคัญ

- 1 ราคาต่อ ตร.ม. ต่างกันถึงสามเท่า – ตั้งแต่ราว 106,000 ฿ สำหรับโครงการโลว์ไรส์ ถึงราว 308,000 ฿ สำหรับอาคารสูงริมหาดวงศ์อมตย์
- 2 เริ่มต้นได้ตั้งแต่ 2.6 ล้าน ฿ – โครงการโลว์ไรส์มีราคาต่อ ตร.ม. ต่ำกว่าอาคารสูงอย่างชัดเจน
- 3 ผู้พัฒนาส่วนใหญ่เรียกชำระเพียง 20–30% เมื่อทำสัญญา ส่วนที่เหลือผ่อนแบบไม่มีดอกเบี้ยและชำระเมื่อโอน
- 4 ชาวต่างชาติถือกรรมสิทธิ์คอนโดในชื่อตนเองได้ – ภายในโควตาต่างชาติ 49% และโอนเงินจากต่างประเทศ
- 5 ปัจจัยระยะยาว: การขยายสนามบินอู่ตะเภาและรถไฟความเร็วสูงไปกรุงเทพฯ ที่วางแผนไว้ (เป้าหมาย 2031/32)



ราคาต่อ ตร.ม. ตามทำเล

ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม. ของโครงการที่เราดูเล อ้างอิงจากรายการราคาของผู้พัฒนา

■ วงศ์มาตย์ ■ จอมเทียน ■ พระตำหนัก ■ พัทยากลาง

Soondri Wongamat วงศ์มาตย์ · อาคารสูง		308,000 ฿
ONCE Wongamat วงศ์มาตย์ · อาคารสูง		240,000 ฿
Grand Solaire Noble พัทยากลาง · อาคารสูง		189,000 ฿
Aquarous Jomtien จอมเทียน · อาคารสูง		177,000 ฿
Copacabana Coral Reef จอมเทียน · อาคารสูง		155,000 ฿
Zenith 2 พระตำหนัก · สูงไม่เกิน 8 ชั้น		112,000 ฿
LOVE IT Wongamat Beach วงศ์มาตย์ · สูงไม่เกิน 8 ชั้น		106,000 ฿

วงศ์มาตย์

Ø 218,000 ฿/m²

หาดเจียบสงบทางเหนือ (นาเกลือ) อาคารพรีเมียมวิวทะเลโดยตรง
– ราคาต่อ ตร.ม. สูงที่สุด

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

จอมเทียน

Ø 166,000 ฿/m²

หาดยาวบรรยากาศสบายทางใต้ของพระตำหนัก เป็นที่นิยมของ
ครอบครัวและผู้พักอาศัยระยะยาว

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

พระตำหนัก

Ø 112,000 ฿/m²

เนินเขาเขียวขจีระหว่างพัทยาและจอมเทียน เจียบสงบ ส่วนใหญ่
เป็นโลว์ไรส์ ใกล้สองชายหาด

Zenith 2

พัทยากลาง

Ø 189,000 ฿/m²

ใจกลางเมือง: ช็อปปิง ร้านอาหาร ไนต์ไลฟ์ และเดินทางสะดวกทุกที่

Grand Solaire Noble

เปรียบเทียบทั้ง 7 โครงการ

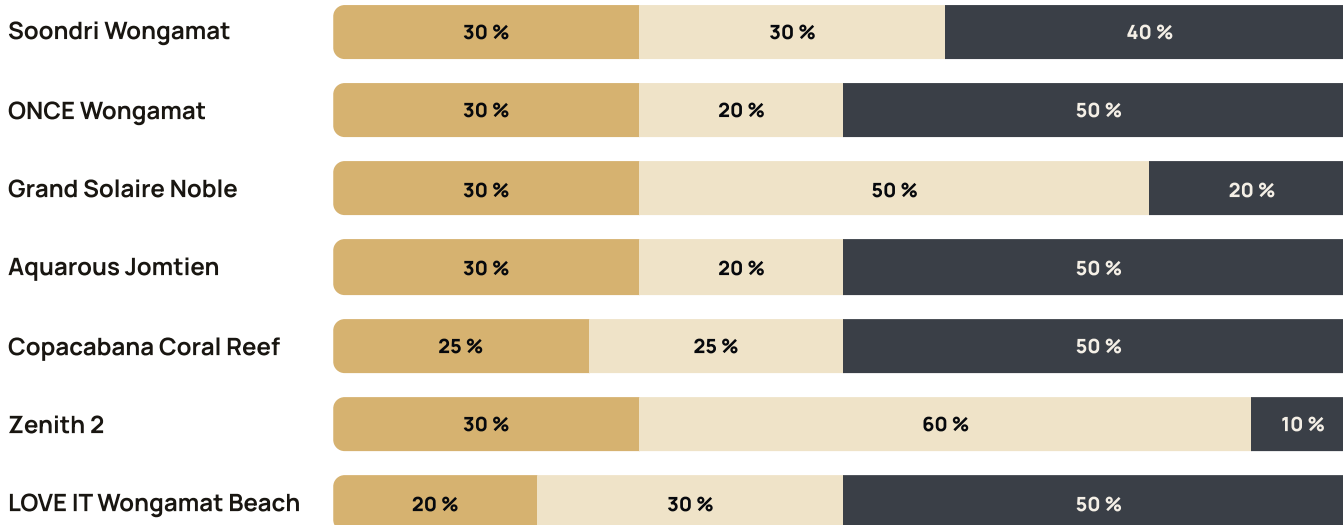
โครงการ	ทำเล · อาคาร	สถานะ	เริ่มต้น	เฉลี่ย ๕/ตร.ม.	แล้วเสร็จ	แผนชำระ*
 Soondri Wongamat Craftwork	วงศ์อมตย์ อาคารสูง	พรีเซล	8.96 ล้าน ฿	308,000	2030 Q4	30 / 30 / 40
 ONCE Wongamat Honour Thailand	วงศ์อมตย์ อาคารสูง	กำลังก่อสร้าง	8.4 ล้าน ฿	240,000	2029 Q3	30 / 20 / 50
 Grand Solaire Noble S.L.R Development	พทยากลาง อาคารสูง	กำลังก่อสร้าง	3.58 ล้าน ฿	189,000	2029 Q4	30 / 50 / 20
 Aquarous Jomtien AssetWise	จอมเทียน อาคารสูง	กำลังก่อสร้าง	5.66 ล้าน ฿	177,000	2027 Q4	30 / 20 / 50
 Copacabana Coral Reef Copacabana Group	จอมเทียน อาคารสูง	กำลังก่อสร้าง	5.3 ล้าน ฿	155,000	2027 Q4	25 / 25 / 50
 Zenith 2 Strong Family Home	พระตำหนัก สูงไม่เกิน 8 ชั้น	พรีเซล	3.7 ล้าน ฿	112,000	2029 Q4	30 / 60 / 10
 LOVE IT Wongamat Beach Global Top Group	วงศ์อมตย์ สูงไม่เกิน 8 ชั้น	พรีเซล	2.6 ล้าน ฿	106,000	2030 Q4	20 / 30 / 50

*สัดส่วนเมื่อทำสัญญา / ผ่อน / เมื่อโอน (ผู้ซื้อต่างชาติ) ราคาตามรายการราคาของผู้พัฒนา ณ 10/2026 – อาจเปลี่ยนแปลงและขึ้นอยู่กับยูนิตที่เหลือ

แผนการชำระเงินและค่าใช้จ่าย

รูปแบบทั่วไปของโครงการใหม่: จองด้วยเงินจอง (ปกติ 100,000–400,000 ฿) ชำระส่วนหนึ่งเมื่อทำสัญญา ผ่อนไม่มีดอกเบี้ย ระหว่างก่อสร้าง และชำระส่วนที่เหลือเมื่อโอน

■ ทำสัญญา ■ ผ่อนชำระ ■ โอน



ค่าใช้จ่ายรายเดือนและครั้งเดียว

โครงการ	ค่าส่วนกลาง ฿/ตร.ม. ต่อเดือน	กองทุนสำรอง ฿/ตร.ม. (ครั้งเดียว)
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 ฿

เมื่อโอน: ค่าธรรมเนียมการโอน 2% (มักแบ่งจ่าย 50/50 กับผู้พัฒนา) และเงินกองทุนสำรอง ส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ผู้ขาย มักเป็นผู้จ่าย

ตัวอย่าง: 35 ตร.ม. × 50 ฿ = ค่าส่วนกลาง 1,750 ฿ ต่อเดือน

การชำระเงินทั้งหมดชำระให้ผู้พัฒนาโครงการโดยตรงเท่านั้น – X Property ไม่รับเงินใด ๆ

ตัวอย่างผลตอบแทน: ห้อง 30 ตร.ม. ราคา 3.6 ล้านบาท

ใช้สูตรเดียวกับเครื่องคำนวณในหน้าโครงการของเรา – ลองใส่ตัวเลขของคุณเอง

ราคาซื้อ	3,600,000 ฿
ขนาด	30 m²
ค่าเช่าต่อเดือน	21,000 ฿
ห้องว่างต่อปี	8 %
ค่าบริการการเช่า (จากค่าเช่า)	10 %
ค่าส่วนกลางต่อเดือน	1,500 ฿
ค่าธรรมเนียมการโอน (ครึ่งหนึ่งของ 2%)	36,000 ฿
กองทุนสำรอง	15,000 ฿

เงินลงทุนรวม

3,651,000 ฿

รายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปี

190,656 ฿

ผลตอบแทนขั้นต้น

7.0 %

ผลตอบแทนสุทธิ

5.2 %

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

ตัวอย่างการคำนวณที่ไม่มีผลผูกพัน ไม่ใช่คำแนะนำการลงทุน

การให้เช่าระยะสั้นต่ำกว่า 30 วันถูกจำกัดตามกฎหมาย เว้นแต่อาคารมีใบอนุญาตโรงแรม การให้เช่าระยะยาวเป็นเรื่องปกติ



ซื้อในฐานะชาวต่างชาติ – 6 ขั้นตอน

- 1 **เลือกและจอง**
เลือกยูนิตและชำระเงินจอง – ปกติ 100,000–400,000 ฿
- 2 **ทำสัญญา**
สัญญาจะซื้อจะขายกับผู้พัฒนา ปกติชำระ 20–30% เมื่อทำสัญญา
- 3 **โอนเงินจากต่างประเทศ**
สำหรับกรรรมสิทธิ์ฟรีโฮลด์ เงินต้องโอนจากต่างประเทศเป็นสกุลเงินต่างประเทศ ธนาคารไทยออกแบบฟอร์ม FET สำหรับสำนักงานที่ดิน
- 4 **ผ่อนระหว่างก่อสร้าง**
ไม่มีดอกเบี้ยตามแผนชำระ เราส่งความคืบหน้าและวิดีโอการก่อสร้างให้
- 5 **รับมอบและโอน**
ตรวจรับห้อง ชำระงวดสุดท้าย และโอนที่สำนักงานที่ดิน – ทำผ่านหนังสือมอบอำนาจได้
- 6 **เข้าอยู่หรือปล่อยเช่า**
การให้เช่าระยะยาวเป็นเรื่องปกติ เราแนะนำพาร์กเนอร์บริหารการเช่าให้ได้

ควรรู้

สินเชื่อ: ธนาคารไทยปล่อยกู้ให้ชาวต่างชาติจำกัด – ผู้ซื้อส่วนใหญ่ชำระเงินสดหรือใช้แผนผ่อนไม่มีดอกเบี้ย

วีซ่า: การซื้อคอนโดไม่ได้ให้วีซ่าโดยอัตโนมัติ แต่การลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาท เช่น คอนโดในชื่อของคุณที่ชำระด้วยเงินจากต่างประเทศ เงินฝากประจำกับธนาคารไทย และ/หรือพันธบัตรรัฐบาลไทย หรือรวมกัน อาจมีสิทธิ์ขอย้ายเวลาพำนักครั้งละหนึ่งปีและต่ออายุได้ ทางเลือกอื่น: วีซ่าเกษียณ LTR หรือ Thailand Privilege กฎระเบียบอาจเปลี่ยน โปรดตรวจสอบกับสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง

ซื้อจากต่างประเทศ: การจอง ทำสัญญา และชำระเงินทำได้จากระยะไกล

ที่ดินและบ้าน: ชาวต่างชาติมักถือกรรมสิทธิ์โดยตรงไม่ได้ – โดยทั่วไปใช้การเช่าระยะยาว (ลีสโฮลด์)



โครงสร้างพื้นฐาน: อะไรจะเปลี่ยนภายในปี 2032

รถไฟความเร็วสูง สนามบินนานาชาติแห่งใหม่ และท่าเรือที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย: เงินลงทุนนับพันล้านกำลังหลั่งไหลสู่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รอบพัทยา

220 กม.

เส้นทางความเร็วสูง

250 กม./ชม.

ความเร็วสูงสุด

≤ 60 นาที

กรุงเทพฯ → EEC

9

สถานี รวมถึงพัทยา

- **2026** เริ่มก่อสร้างเมืองการบินอุตะเถา (เมษายน)
- **2027** ท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 เปิดให้บริการ
- **2028** ทางวิ่งที่สองของสนามบินอุตะเถา
- **2031** อาคารผู้โดยสารใหม่ท่าอากาศยานอุตะเถา (ระยะที่ 1)
- **2031/32** รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ - พัทยา - อุตะเถา (เป้าหมาย)

อยู่ในแผน · เป้าหมาย 2031/32**รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
250 กม./ชม.**

ดอนเมือง - กรุงเทพฯ - สุวรรณภูมิ - พัทยา - อุตะเถา: 220 กม. รถ
ด่วนใช้เวลาประมาณ 1 ชั่วโมง พร้อมสถานีของตนเองในพัทยา

กำลังก่อสร้าง**สนามบินอุตะเถาและเมืองการบินภาคตะวันออก
ผู้โดยสาร 15.9 ล้านคน/ปี**

โครงการมูลค่า 290,000 ล้านบาท ห่างจากพัทยาประมาณ 40-45
นาทีก: รับเที่ยวที่สองภายในปี 2028 และอาคารผู้โดยสารใหม่ระยะที่ 1
ภายในปี 2031

อยู่ระหว่างก่อสร้าง · 2027**ท่าเรือแหลมฉบัง - ระยะที่ 3
18 ล้าน TEU/ปี**

ท่าเรือที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทยขยายขีดความสามารถเป็น 18 ล้านตู้
คอนเทนเนอร์ต่อปี พร้อมเชื่อมต่อบรราง สร้างงานและความต้องการ
ที่เพิ่มขึ้นในภูมิภาค

อยู่ในแผน · ตั้งแต่ปี 2026**เมืองอัจฉริยะแห่งใหม่ใน EEC
ห้วยใหญ่**

มีแผนพัฒนาเมืองใหม่เพื่อธุรกิจและการอยู่อาศัยที่ห้วยใหญ่ ทางตะวันออก
เฉียงใต้ของพัทยา โดยมีกำหนดเริ่มปรับพื้นที่ในปี 2026

ความหมายสำหรับท่าน: การเดินทางที่สะดวกขึ้น งานที่มากขึ้น และนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ล้วนเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญต่อความ
ต้องการเช่าและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในพัทยา

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

10 คำถามก่อนซื้อ

- ☐ ยังมียูนิตในโควตาต่างชาติ (ฟรีโฮลด์) เหลืออยู่หรือไม่
- ☐ ผู้พัฒนาเคยสร้างโครงการอะไรมาแล้ว – และส่งมอบตรงเวลาหรือไม่
- ☐ แบ่งการชำระอย่างไร – และหากส่งมอบล่าช้าจะเป็นอย่างไร
- ☐ ให้เช่าระยะสั้นได้หรือไม่ (ใบอนุญาตโรงแรม) หรือเฉพาะระยะยาว
- ☐ วิว ชั้น และทิศทางเป็นอย่างไร – และข้างเคียงอาจมีการก่อสร้างอะไร
- ☐ ได้รับอนุมัติ EIA และใบอนุญาตก่อสร้างแล้วหรือยัง
- ☐ รวมอะไรบ้าง: เฟอร์นิเจอร์ ครว เครื่องปรับอากาศ
- ☐ ค่าส่วนกลางและกองทุนสำรองเท่าไร
- ☐ โอนสิทธิ์สัญญาก่อนแล้วเสร็จได้หรือไม่ – ค่าธรรมเนียมเท่าไร
- ☐ ใครดูแลการปล่อยเช่า และมีค่าใช้จ่ายเท่าไร

X PROPERTY

ปรึกษาฟรีในภาษาของคุณ

ส่งงบประมาณและความต้องการมาให้เรา – เราเปรียบเทียบโครงการให้และนัดชมโครงการหรือวิดีโอทัวร์



Daniel Mesbahi

DE · EN · FA · +66638606289

แชททาง WhatsApp



X Property เป็นเพียงตัวกลางเท่านั้น: คุณทำสัญญาโดยตรงกับผู้พัฒนาโครงการ และการชำระเงินทุกงวดจะโอนเข้าบัญชีทางการของผู้พัฒนาโครงการเท่านั้น – เราไม่รับเงินใด ๆ ทั้งสิ้น เราไม่เคยขอให้โอนเงินเข้าบัญชีส่วนตัว กรุณาตรวจสอบข้อมูลบัญชีธนาคารกับผู้พัฒนาโครงการโดยตรงทุกครั้ง

ข้อมูลทั้งหมดไม่มีการรับประกัน ราคาและยูนิตว่าง ณ 10/2026 ผู้พัฒนาอาจเปลี่ยนแปลงได้ ไม่ใช่คำแนะนำด้านกฎหมาย ภาษี หรือการลงทุน

แหล่งข้อมูล: รายการราคาและโบรชัวร์ของผู้พัฒนา (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