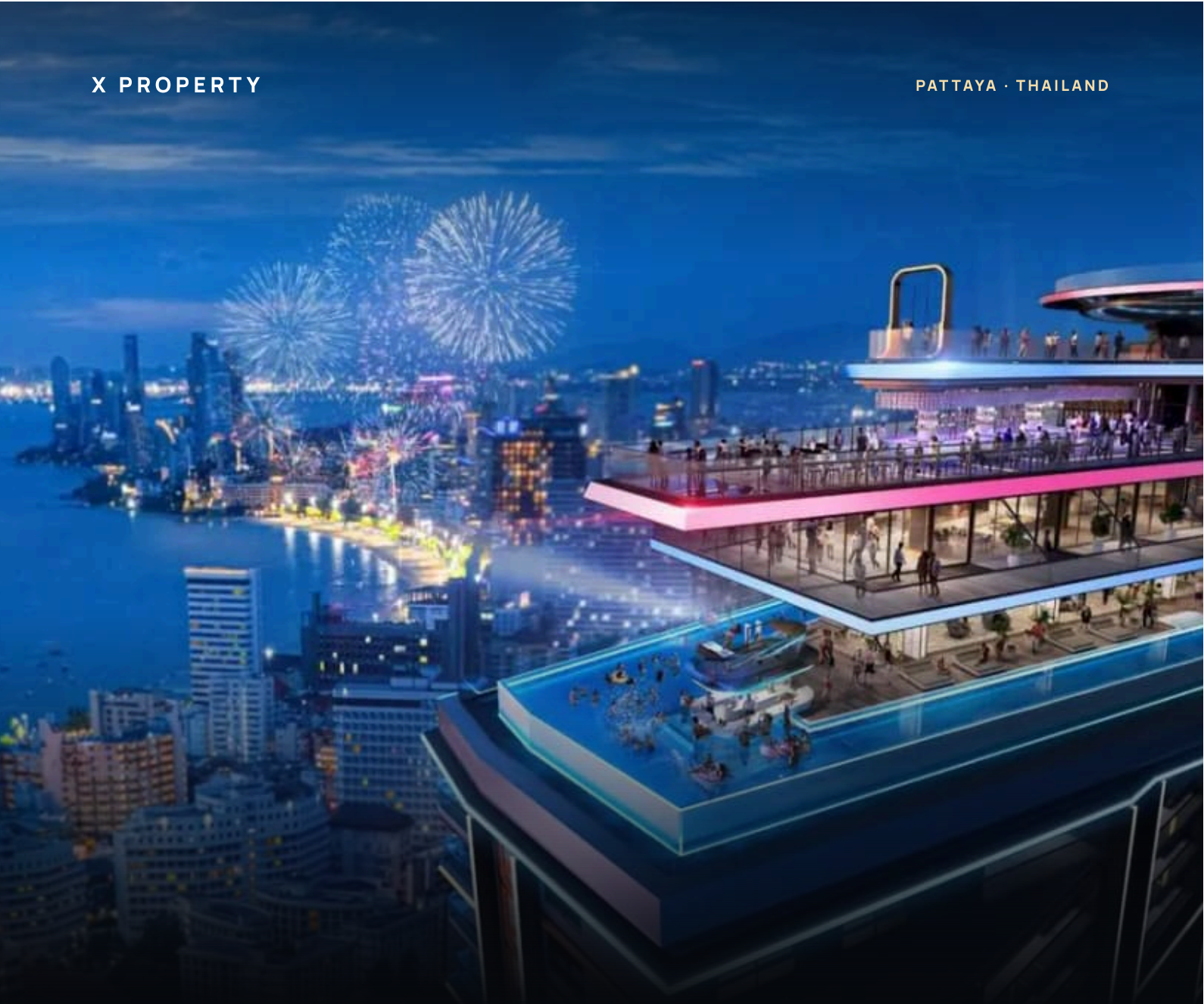




X PROPERTY · PAZAR RAPORU

Pattaya Condo Report 2026

Pattaya'da yeni konut projeleri: fiyatlar, bölgeler, ödeme planları ve yabancılar için satın alma süreci.

7

incelenen yeni proje

2,6 Mn \$

en düşük giriş fiyatı

2027-2030

planlanan teslim

Bir bakışta 2026

7

incelenen yeni proje

2,6 Mn ₺

en düşük giriş fiyatı

106.000–308.000 ₺m² fiyatı (proje ortalamaları)**2027–2030**

planlanan teslim

49 %

tam mülkiyet (freehold) için yabancı kotası

20–30 %

sözleşmede – kalanı taksitle

ÖNE ÇIKANLAR

- 1 m² fiyatı üç kata kadar değişiyor – az katlı bir projede yaklaşık 106.000 ₺'den Wongamat'taki sahil kulesinde yaklaşık 308.000 ₺'ye kadar.
- 2 Giriş 2,6 milyon ₺'den başlıyor – az katlı projeler m² başına yüksek kulelerden çok daha uygun.
- 3 Geliştiricilerin çoğu sözleşmede yalnızca %20–30 istiyor. Kalanı faizsiz taksitlerle ve teslimde ödeniyor.
- 4 Yabancılar bir daireyi kendi adlarına tam mülkiyetle alabilir – %49 yabancı kotası dahilinde ve paranın yurt dışından gelmesi şartıyla.
- 5 Uzun vadeli etkenler: U-Tapao havalimanının genişlemesi ve Bangkok'a planlanan hızlı tren (hedef 2031/32).



Bölgelere göre m² fiyatı

Takip ettiğimiz projelerin ortalama m² fiyatı – geliştiricilerin fiyat listelerine göre.

Wongamat Jomtien Pratumnak Central Pattaya

Soondri Wongamat Wongamat · Yüksek bina		308.000 ₺
ONCE Wongamat Wongamat · Yüksek bina		240.000 ₺
Grand Solaire Noble Central Pattaya · Yüksek bina		189.000 ₺
Aquarous Jomtien Jomtien · Yüksek bina		177.000 ₺
Copacabana Coral Reef Jomtien · Yüksek bina		155.000 ₺
Zenith 2 Pratumnak · 8 kata kadar		112.000 ₺
LOVE IT Wongamat Beach Wongamat · 8 kata kadar		106.000 ₺

Wongamat

Ø 218.000 ₺/m²

Kuzeyde sakin bir plaj (Naklua). Doğrudan deniz manzaralı premium kuleler – en yüksek m² fiyatları.

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

Jomtien

Ø 166.000 ₺/m²

Pratumnak'ın güneyinde uzun ve sakin bir plaj. Aileler ve uzun süre kalanlar arasında popüler.

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

Pratumnak

Ø 112.000 ₺/m²

Pattaya ile Jomtien arasında yeşil bir tepe. Sakin, çoğunlukla az katlı, iki plaja yakın.

Zenith 2

Central Pattaya

Ø 189.000 ₺/m²

Şehir merkezi: alışveriş, restoranlar, gece hayatı ve her yere kısa mesafe.

Grand Solaire Noble

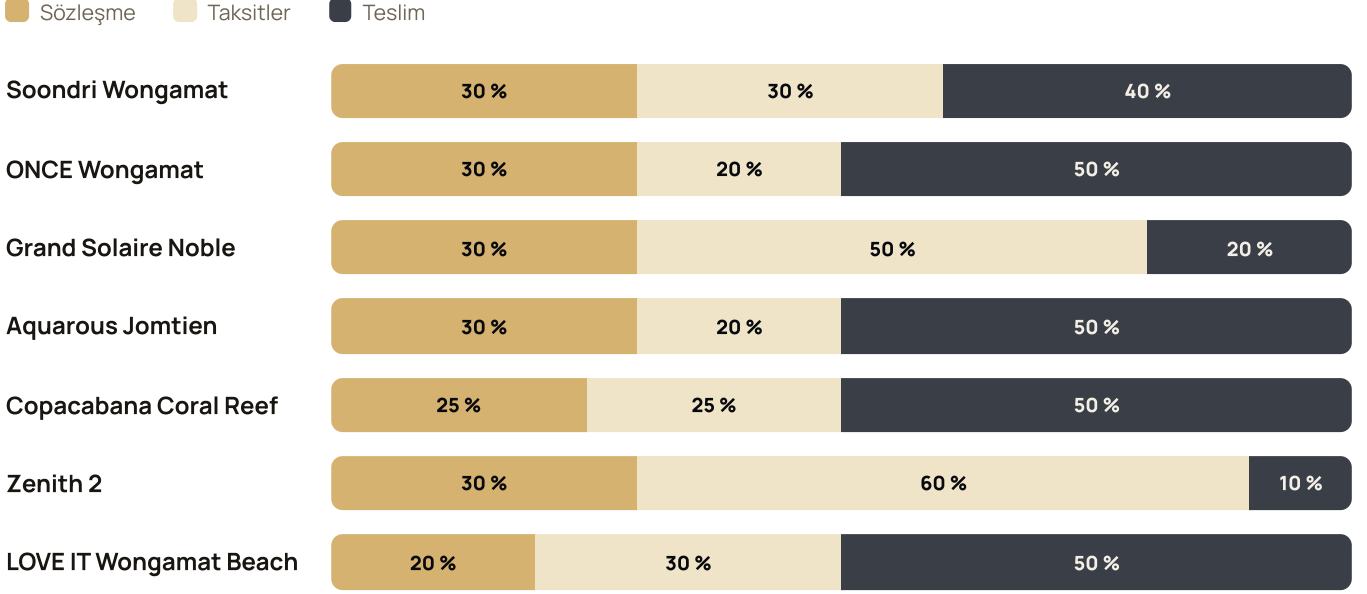
7 projenin karşılaştırması

PROJE	BÖLGE · BİNA	DURUM	BAŞLANGIÇ	ORT. \$/M²	TESLİM	ÖDEME PLANI*
	Soondri Wongamat Craftwork	Wongamat Yüksek bina	Ön satış	8,96 Mn \$	308.000	2030 Q4 30 / 30 / 40
	ONCE Wongamat Honour Thailand	Wongamat Yüksek bina	İnşaat halinde	8,4 Mn \$	240.000	2029 Q3 30 / 20 / 50
	Grand Solaire Noble S.L.R Development	Central Pattaya Yüksek bina	İnşaat halinde	3,58 Mn \$	189.000	2029 Q4 30 / 50 / 20
	Aquarous Jomtien AssetWise	Jomtien Yüksek bina	İnşaat halinde	5,66 Mn \$	177.000	2027 Q4 30 / 20 / 50
	Copacabana Coral Reef Copacabana Group	Jomtien Yüksek bina	İnşaat halinde	5,3 Mn \$	155.000	2027 Q4 25 / 25 / 50
	Zenith 2 Strong Family Home	Pratumnak 8 kata kadar	Ön satış	3,7 Mn \$	112.000	2029 Q4 30 / 60 / 10
	LOVE IT Wongamat Beach Global Top Group	Wongamat 8 kata kadar	Ön satış	2,6 Mn \$	106.000	2030 Q4 20 / 30 / 50

*Sözleşme / taksitler / teslim payı (yabancı alıcılar). Fiyatlar geliştirici fiyat listelerine göre, Ekim 2026 – değişiklik ve stok durumu saklıdır.

Ödeme planları ve giderler

Yeni projelerde tipik: rezervasyon kaporası (genellikle 100.000–400.000 ₺), sözleşmede bir pay, inşaat süresince faizsiz taksitler ve kalanı teslimde.



AYLIK VE TEK SEFERLİK GİDERLER

PROJE	AİDAT ₺/M ² AYLIK	YEDEK FON ₺/M ² (TEK SEFER)
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 ₺

Tapu devrinde: %2 devir harcı (çoğu zaman geliştiriciyle 50/50 paylaşılır) ve yedek fon. Özel işletme vergisi ve damga vergisini genellikle satıcı öder.

Örnek: 35 m² × 50 ₺ = aylık 1.750 ₺ aidat.

Ödemeler yalnızca geliştiriciye yapılır – X Property hiçbir para kabul etmez.

Getiri örneği: 3,6 milyon ₺'ye 30 m² daire

Proje sayfalarımızdaki hesaplayıcıyla aynı formül – kendi rakamlarınızla deneyin.

Satın alma fiyatı	3.600.000 ₺
Büyükük	30 m ²
Aylık kira	21.000 ₺
Yıllık boş kalma	8 %
Kiralama yönetimi (kiranın)	10 %
Aylık aidat	1.500 ₺
Devir harcı (%2'nin sizin yarınız)	36.000 ₺
Yedek fon	15.000 ₺

Toplam yatırım

3.651.000 ₺

Yıllık net kira geliri

190.656 ₺

Brüt getiri

7,0 %

Net getiri

5,2 %

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

Bağlayıcı olmayan örnek hesaplama, yatırım tavsiyesi değildir.

Binanın otel lisansı yoksa 30 günden kısa kiralamalar yasal olarak kısıtlıdır. Uzun dönem kiralama yaygındır.



Yabancı olarak satın alma – 6 adım

1

Seçin ve rezerve edin

Daireyi seçin ve kaporayı ödeyin – genellikle 100.000–400.000 ₺.

3

Yurt dışından transfer

Tam mülkiyet için para yabancı para birimiyle yurt dışından gelmelidir. Tay bankası tapu dairesi için FET formunu düzenler.

5

Teslim ve tapu

Kontrol, son ödeme ve Land Office'te devir – vekaletle de mümkün.

2

Sözleşmeyi imzalayın

Geliştiriciyle satış sözleşmesi; genellikle %20–30 imzada ödenir.

4

İnşaat süresince taksit

Ödeme planına göre faizsiz. Size inşaat güncellemeleri ve videolar göndeririz.

6

Taşının veya kiraya verin

Uzun dönem kiralama yaygındır; sizi kiralama yönetimi ortaklarıyla buluşturuyoruz.

BİLMEKTE FAYDA VAR

Finansman: Tay bankalarının yabancılara kredisi sınırlıdır – alıcıların çoğu nakit öder veya faizsiz taksit planını kullanır.

Vize: Daire almak otomatik olarak vize sağlamaz. Ancak 10 milyon ₺'den başlayan bir yatırım – ör. yurt dışından ödenen, kendi adınıza bir kondo, Tayland bankasında vadeli mevduat ve/veya Tayland devlet tahvilleri, birlikte de olabilir – bir yıllık, yenilenebilir oturma uzatmasına hak kazandırabilir. Alternatifler: emeklilik, LTR veya Thailand Privilege. Kurallar değişir – Tayland Göçmenlik İdaresi'ne danışın.

Uzaktan: rezervasyon, sözleşme ve ödemeler uzaktan yapılabilir.

Arsa ve evler: yabancılar genellikle doğrudan sahip olamaz – çoğunlukla uzun süreli kiralama (leasehold) ile.



Altyapı: 2032'ye kadar neler değişiyor

Hızlı tren, yeni bir uluslararası havalimanı ve Tayland'ın en büyük limanı: Pattaya çevresindeki Doğu Ekonomik Koridoru'na (EEC) milyarlarca yatırım yapılıyor.

220 km

hızlı tren hattı

250 km/h

azami hız

≤ 60 dk

Bangkok → EEC

9

istasyon, Pattaya dahil

- 2026** U-Tapao Airport City'de inşaat başlıyor (Nisan)
- 2027** Laem Chabang Limanı 3. aşaması açılıyor
- 2028** U-Tapao'da ikinci pist
- 2031** Yeni U-Tapao yolcu terminali (1. aşama)
- 2031/32** Hızlı tren Bangkok – Pattaya – U-Tapao (hedef)

PLANLANAN · HEDEF 2031/32**3 havalimanını birbirine bağlayan hızlı tren
250 km/h**

Don Mueang – Bangkok – Suvarnabhumi – Pattaya – U-Tapao: 220 km, ekspresle yaklaşık 1 saat, Pattaya'da kendi istasyonu ile.

İNŞAAT HALİNDE**U-Tapao Havalimanı & Havacılık Şehri
Yılda 15,9 M yolcu**

290 milyar baht'lık bir proje, Pattaya'ya yaklaşık 40-45 dakika: 2028'e kadar ikinci pist, 2031'e kadar 1. aşamada yeni terminal.

İNŞAAT HALİNDE · 2027**Laem Chabang Limanı – 3. aşama
Yılda 18 M TEU**

Tayland'ın en büyük limanı, demiryolu bağlantısıyla kapasitesini yılda 18 milyon konteynere çıkarıyor – bölgede daha fazla iş ve talep.

PLANLANAN · 2026'DAN İTİBAREN**Yeni EEC akıllı şehri
Huai Yai**

Pattaya'nın hemen güneydoğusunda, Huai Yai'de iş ve yaşam için yeni bir şehir planlanıyor; arazi hazırlığının 2026'da başlaması öngörülüyor.

Sizin için anlamı: daha iyi ulaşım, daha fazla iş ve daha fazla ziyaretçi – Pattaya'da kira talebi ve mülk değerleri için güçlü itici güçler.

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

Satın almadan önce 10 soru

- | | |
|---|---|
| ☐ Yabancı kotasından (freehold) hâlâ daire var mı? | ☐ Çevre onayı (EIA) ve yapı ruhsatı alındı mı? |
| ☐ Geliştirici daha önce neler inşa etti – zamanında teslim etti mi? | ☐ Neler dahil: mobilya, mutfak, klima? |
| ☐ Ödeme nasıl bölünüyor – teslim gecikirse ne olur? | ☐ Aidat ve yedek fon ne kadar? |
| ☐ Kısa dönem kiralamaya izin var mı (otel lisansı) yoksa sadece uzun dönem mi? | ☐ Sözleşme teslimden önce devredilebilir mi – hangi ücretle? |
| ☐ Manzara, kat ve cephe nasıl – yanına ne inşa edilebilir? | ☐ Kiralamayı kim yönetiyor ve maliyeti ne? |

X PROPERTY

Kendi dilinizde ücretsiz danışmanlık

Bütçenizi ve isteklerinizi gönderin – projeleri sizin için karşılaştıralım, gezi veya video tur ayarlayalım.



Danial Mesbahi

DE · EN · FA · +66638606289

[WhatsApp'tan yazın](#)



X Property yalnızca aracılık yapar: sözleşmeyi doğrudan geliştiriciyle imzalarsınız ve tüm ödemeler yalnızca geliştiricinin resmî hesabına yapılır – biz asla para kabul etmeyiz. Kişisel hesaplara asla ödeme istemeyiz; banka bilgilerini her zaman doğrudan geliştiriciyle teyit edin.

Tüm bilgiler garanti verilmeksizin sunulmuştur. Fiyatlar ve stok durumu Ekim 2026 itibarıyladır, geliştiriciler değiştirebilir. Hukuki, vergisel veya yatırım tavsiyesi değildir.

Kaynaklar: Geliştirici fiyat listeleri ve broşürleri (Ekim 2026). EECO – High-speed rail · EECO – U-Tapao · Nation Thailand – SRT timeline · Nation Thailand – U-Tapao · Pattaya Mail – EEC projects · Buzzin Pattaya – Huai Yai