

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

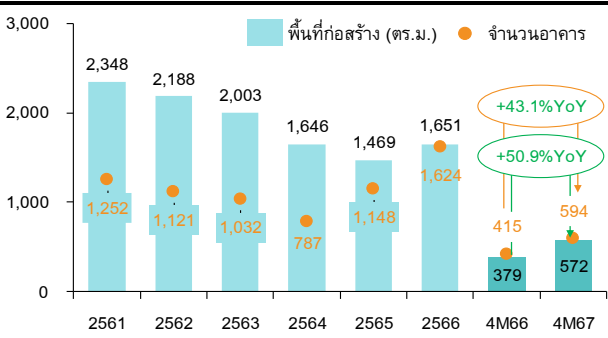
(ISIC: L681031 ธุรกิจอาคารอพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และอาคารที่อยู่อาศัยรวมอื่นๆ เพื่อเช่า)

แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในระยะอีก 1 ปีข้างหน้า “Negative” โดยคาดว่าจะยังคงเผชิญกับความท้าทายจากหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจ โดยเฉพาะในพื้นที่ใกล้กับสถานศึกษาจากการแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ประกอบการเดิมและผู้ประกอบการรายใหม่ รวมถึงจำนวนนักศึกษาที่คาดว่าจะลดลงจากโครงสร้างประชากรไทยที่เปลี่ยนไป ขณะที่อพาร์ทเมนต์ในย่านธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีเป้าหมายสำหรับกลุ่มวัยทำงานยังมีความไม่แน่นอนจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าซึ่งส่งผลทำให้บางกิจการต้องปิดตัวลงกระทบต่อกำลังซื้อของผู้เช่าและอัตราการเข้าพัก สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่เน้นบริการกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเป็นหลักคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นตามจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานและเข้ามาท่องเที่ยวในไทยเพิ่มมากขึ้น แต่ยังมีปัจจัยกดดันจากจำนวนอุปทานที่จะทยอยเพิ่มเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง

ภาพรวมของธุรกิจ

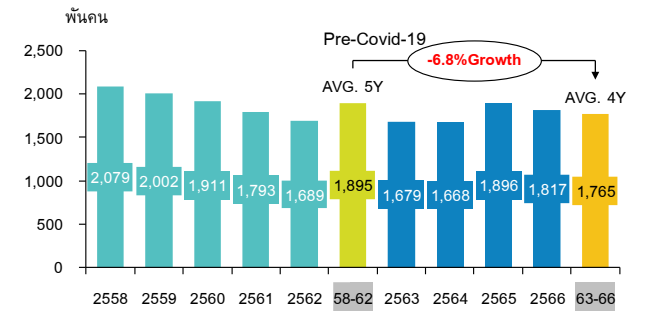
จากภาวะเศรษฐกิจของไทยในปี 2566 ที่ขยายตัว 1.9% ชะลอลงจากปีก่อนหน้าจากหลายปัจจัยที่ออกกดดันการฟื้นตัวทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก ภาวะหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและการขาดแรงขับเคลื่อนทางการคลังจากความล่าช้าของการเบิกจ่ายงบประมาณ แต่ยังมีปัจจัยหนุนให้เศรษฐกิจขยายตัวได้จากการลงทุนและการบริโภคภาคเอกชนที่ได้แรงส่งจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยการลงทุนของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ในปี 2566 พบว่าเริ่มกลับมาขยายตัวเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำในปีก่อน สะท้อนจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น 12.3%YoY ด้วยพื้นที่ 1.65 ล้าน ตร.ม. จำนวน 1,624 อาคารเพิ่มขึ้น 41.5%YoY ทั้งนี้จำนวนอาคารมีอัตราการขยายตัวสูงกว่านั้น เนื่องจากผู้ประกอบการเน้นพัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กลงส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยด้านราคาที่ดินและต้นทุนก่อสร้าง รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งการลงทุนที่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจะยิ่งส่งผลการแข่งขันมีความรุนแรงและกระทบต่อการทำกำไรให้ปรับลดลงเช่นกัน

รูปที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักทั่วประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

รูปที่ 2 จำนวนนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาทั้งหมดทั่วประเทศ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักทั่วประเทศที่จะสะท้อนให้เห็นถึงทิศทางของการลงทุนในระยะถัดไป พบว่าการออกใบอนุญาตฯ ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2567 ขยายตัวเพิ่มขึ้น 50.9%YoY ด้วยจำนวนพื้นที่ 0.57 ล้าน ตร.ม. แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดโรคโควิด-19 โดยเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นในเกือบทุกภูมิภาค โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลและภาคตะวันออกเป็นสำคัญ มีเพียงภาคกลางที่ยังคงหดตัวต่อเนื่องจากปีก่อน ทั้งนี้พื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงเป็นพื้นที่ที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด โดยปทุมธานีเป็นพื้นที่ที่มีการออกใบอนุญาตฯ สูงเป็นอันดับหนึ่งตามมาด้วยกรุงเทพฯ ส่วนภูมิภาครองลงมา ได้แก่ ภาคตะวันออก (ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) ภาคใต้ (ภูเก็ต สงขลา) ภาคอีสาน (นครราชสีมา ขอนแก่น มหาสารคาม) ภาคเหนือ (เชียงใหม่ ลำพูน) ภาคตะวันตก (เพชรบุรี ราชบุรี ประจวบคีรีขันธ์) และภาคกลาง (พระนครศรีอยุธยา) ตามลำดับ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการยังพิจารณาลงทุนเฉพาะในพื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจและอุตสาหกรรมตามเมืองสำคัญๆ เป็นหลัก

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักจังหวัดสำคัญๆ

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2566	4M67	ปี 2566	4M67
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	675,435	295,646	-16.4	67.7
- ปทุมธานี	112,416	154,566	-0.2	398.2
- กรุงเทพมหานคร	254,803	72,626	-35.3	48.8
- สมุทรปราการ	129,781	27,123	34.3	-51.1
- นนทบุรี	60,216	23,239	-36.8	-9.4
- สมุทรสาคร	55,891	9,987	-26.1	24.1
- นครปฐม	62,328	8,105	83.4	11.3
ภาคตะวันออก	470,427	93,988	96.1	59.0
- ชลบุรี	365,735	63,143	187.8	129.4
- ระยอง	42,348	16,191	-44.2	32.9
- ฉะเชิงเทรา	43,037	8,655	30.9	-38.5
- นครนายก	1,954	4,437	217.7	127.1
- จันทบุรี	15,347	1,562	361.8	-53.5
ภาคใต้	139,167	64,241	28.5	46.3
- ภูเก็ต	78,985	53,192	41.9	127.9
- สงขลา	29,857	5,351	-17.8	-54.7
- นครศรีธรรมราช	6,437	2,710	-20.0	30.0

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง




ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักจังหวัดสำคัญ ๆ (ต่อ)

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2566	4M67	ปี 2566	4M67
ภาคอีสาน	133,946	43,607	27.4	15.2
- นครราชสีมา	38,857	11,691	31.4	218.3
- ขอนแก่น	16,439	10,215	63.0	9.6
- มหาสารคาม	5,495	4,483	-64.4	420.1
- อุบลราชธานี	20,898	2,571	-13.6	-42.4
- สกลนคร	7,598	2,547	56.6	54.7
- อุดรธานี	5,322	2,340	95.7	-52.6
ภาคเหนือ	131,259	39,020	20.8	10.7
- เชียงใหม่	87,849	16,967	180.8	-31.6
- ลำพูน	11,570	9,254	-60.3	166.9
- พะเยา	2,761	3,453	20.3	383.6
- น่าน	3,737	2,362	6.8	210.0
ภาคตะวันตก	56,834	23,170	17.2	69.2
- เพชรบุรี	30,036	10,007	21.2	-19.9
- ราชบุรี	17,800	6,973	34.0	477.7
- ประจวบคีรีขันธ์	8,998	6,190	-13.6	n.a.
ภาคกลาง	43,578	12,232	-14.2	-6.2
- พระนครศรีอยุธยา	10,655	7,748	-57.1	208.6
- สระบุรี	25,285	2,624	10.1	-67.1
รวมทั้งประเทศ	1,650,646	571,904	12.3	50.9

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ขณะที่ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในไตรมาสแรกของปี 2567 พบว่า มีจำนวนอุปทานอยู่ที่ 17,145 ยูนิต เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 0.2% จาก ณ สิ้นปีก่อน ส่วนด้านอุปสงค์พบว่าปรับตัวดีขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน 3.5% มาอยู่ที่ 13,905 ยูนิต ส่งผลให้อัตราการเข้าพักขยายตัวมาอยู่ที่ระดับ 81.1% ปัจจุบันยังมีโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่จะส่งผลให้มีจำนวนอุปทานทยอยเพิ่มเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่องและทำให้การแข่งขันมีความรุนแรงมากขึ้น

รูปที่ 3 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กรุงเทพฯ

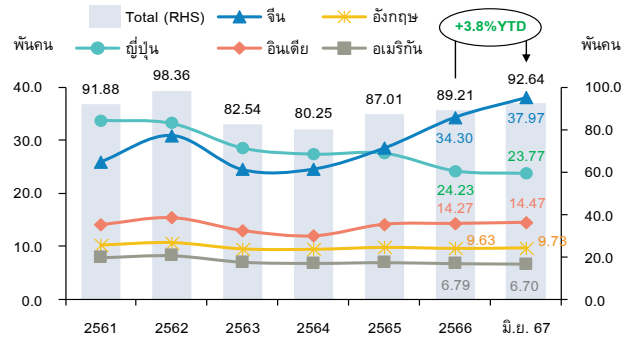
	ปี 2566	1Q67	%YTD
 อุปทาน (ยูนิต)	17,116	17,145	0.2
 อุปสงค์ (ยูนิต)	13,436	13,905	3.5
 อัตราการเข้าพัก	78.5	81.1	3.3

ที่มา : CBRE

ทั้งนี้หากพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ณ เดือน มิ.ย. 2567 ที่ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติ 5 สัญชาติหลักที่ทำงานในไทย พบว่า ภาพรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.8% จาก ณ สิ้นปี 2566 ด้วยจำนวน 92,636 คน โดยเป็นการขยายตัวจากชาวจีนที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยสูงสุดต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 เป็นสำคัญ เพิ่มขึ้น 10.7% จาก ณ สิ้นปี 2566 รองลงมาเป็นชาวญี่ปุ่นที่ยังคงปรับตัวลดลง

ตามมาด้วยชาวอินเดีย และอังกฤษ ที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ขณะที่ชาวอเมริกันปรับตัวลดลงที่ 1.3% ตามลำดับ

รูปที่ 4 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยแบ่งตามสัญชาติ

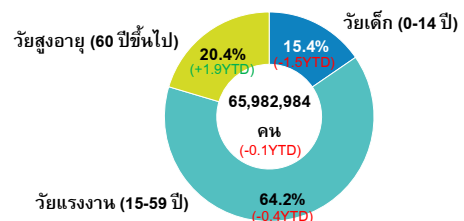


ที่มา : กรมการจัดหางาน สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในระยะอีก 1 ปีข้างหน้าคาดว่าจะยังหดตัวอยู่ โดยเฉพาะในพื้นที่ใกล้กับสถานศึกษาจากการแข่งขันที่รุนแรงทั้งจากผู้ประกอบการเดิมและผู้ประกอบการรายใหม่ รวมถึงจำนวนนักศึกษาที่คาดว่าจะลดลงจากโครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปตามอัตราการเกิดที่น้อยลง ซึ่งส่งผลให้จำนวนเด็กและวัยแรงงานลดลง ขณะที่จำนวนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น ทำให้ไทยกำลังเผชิญกับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมในระยะยาว รวมถึงอพาร์ทเมนท์ในย่านธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีเป้าหมายสำหรับกลุ่มวัยทำงานที่มีปัจจัยกดดันเพิ่มเติมจากภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอน ขณะที่ฐานะการเงินของครัวเรือนและภาคธุรกิจยังมีความเปราะบาง ทำให้ผู้ประกอบการบางรายพิจารณาลดการจ้างงานหรือแม้กระทั่งต้องปิดกิจการ กระทั่งกำลังซื้อของผู้เช่าและอัตราการเข้าพักในพื้นที่นั้นๆ สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เน้นบริการกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเป็นหลักคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นตามจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานและเข้ามาท่องเที่ยวในไทยเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ยังมีปัจจัยกดดันจากจำนวนอุปทานที่มีอยู่มากและจะทยอยเพิ่มเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านธุรกิจต่างๆ ยิ่งจะทำให้การแข่งขันมีความรุนแรงมากขึ้นในการรักษาจำนวนผู้เช่าไม่ให้ลดน้อยลง ขณะที่ผู้ประกอบการทั้งรายใหม่และเก่าจะต้องเผชิญกับต้นทุนการลงทุนและการดำเนินการที่อยู่ในระดับสูงซึ่งจะส่งผลทำให้มีระยะคืนทุนที่นานขึ้นจากอัตราผลตอบแทนที่ยังคงมีแนวโน้มปรับตัวลดลงต่อเนื่อง

รูปที่ 5 สัดส่วนจำนวนประชากรไทยจำแนกตามกลุ่มอายุ ณ มิ.ย. 2567



ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนันต์ ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



นันทพงศ์ พันทวีศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตนา ศรีทองเดิม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตดิวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หิ้นสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



Scan Here

For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์