

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

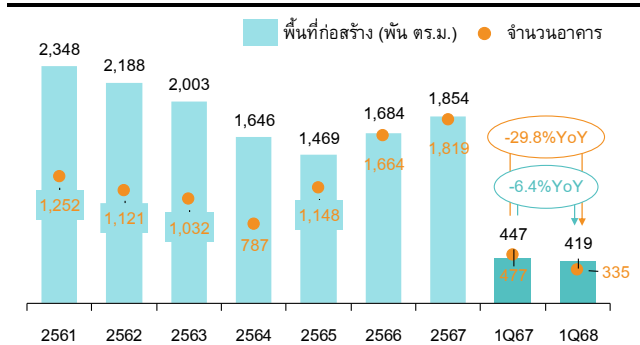
(ISIC: L681031 ธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอาคารที่อยู่อาศัยรวมอื่นๆ เพื่อเช่า)

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าในระยะอีก 1 ปีข้างหน้า “Negative” โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นให้บริการกลุ่มนักศึกษา จะยังคงเผชิญการแข่งขันที่รุนแรงและอุปสงค์ที่มีจำกัดจากโครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนไป ส่วนอสังหาริมทรัพย์ย่านธุรกิจที่เน้นกลุ่มวัยทำงาน ก็ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอนสูง การลดการจ้างงาน รวมถึงการใช้เทคโนโลยีแทนแรงงานคน ทำให้อัตราการเช่าลดลงได้ ขณะที่ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แม้ขยายตัวได้ตามการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและแรงงานต่างชาติบางกลุ่ม โดยเฉพาะกลุ่มที่ต้องการ Workation & Digital Nomad แต่ก็ต้องเผชิญกับการแข่งขันรุนแรงกับโรงแรมและคอนโดมิเนียมปล่อยเช่า รวมถึงอุปทานใหม่ที่ยังมีเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์ เน้นความแตกต่าง บริหารต้นทุนและสร้างรายได้เสริม เพื่อรับมือกับผลตอบแทนที่อาจลดลงและส่งผลกระทบต่อระยะคืนทุนที่นานขึ้น

ภาพรวมของธุรกิจ

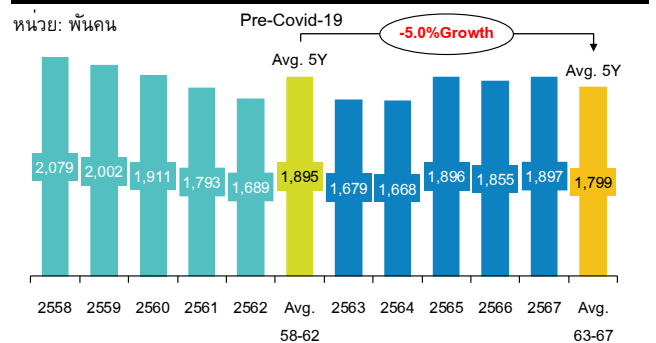
จากภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2567 ที่มีอัตราการเติบโตของ GDP อยู่ที่ 2.5% ซึ่งได้รับแรงหนุนหลักจากการบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงการส่งออกสินค้าและจำนวนนักท่องเที่ยวที่ปรับตัวสูงขึ้น แม้ว่าการลงทุนภาคเอกชนจะหดตัวเล็กน้อย ส่งผลให้ความต้องการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่ามีทิศทางขยายตัวเพิ่มขึ้น สะท้อนจากพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศในปี 2567 ที่ขยายตัว 10.1%YoY ด้วยพื้นที่ 1.85 ล้าน ตร.ม. จำนวน 1,819 อาคาร เพิ่มขึ้น 9.3%YoY ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากปัจจัยบวกด้านการท่องเที่ยวและการบริโภคภายในประเทศที่ฟื้นตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของการลงทุนใหม่ที่เกิดขึ้นในสภาวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์บางส่วนยังคงมีอุปทานเดิมที่สูง จะยังทำให้การแข่งขันมีความรุนแรงมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์โดยเน้นพัฒนาโครงการขนาดเล็กลงและให้ความสำคัญมากขึ้นกับการวิเคราะห์ทำเล กลุ่มเป้าหมาย และสร้างจุดเด่นที่แตกต่าง เพื่อรับมือกับสถานการณ์ตลาดในปัจจุบัน

รูปที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์และหอพักทั่วประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

รูปที่ 2 จำนวนนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาทั้งหมดทั่วประเทศ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา

หากพิจารณาในช่วงไตรมาสแรกของปี 2568 พบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์และหอพักทั่วประเทศมีจำนวนพื้นที่รวม 4.19 แสน ตร.ม. หดตัวลง 6.4%YoY จากปี 2567 ทั้งปีที่ย้ายตัวได้ถึง 10.1%YoY สะท้อนแนวโน้มการลงทุนที่ชะลอตัวลง โดยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งเคยเป็นพื้นที่ที่มีการออกใบอนุญาตสูงสุดและขยายตัวได้ 38.7%YoY ในปี 2567 แต่ในไตรมาสแรกของปี 2568 พบว่าหดตัวลง 51.4%YoY โดยมีพื้นที่การขออนุญาตฯ อยู่ที่ 22,454 ตร.ม. ขณะที่ จ.ปทุมธานี มีพื้นที่การออกใบอนุญาตฯ สูงกว่ากรุงเทพมหานคร ส่วนภูมิภาคที่มีการขยายตัวดีในไตรมาสแรกนี้ ได้แก่ ภาคตะวันออก มีการออกใบอนุญาตฯ สูงสุด จากการขยายตัวเพิ่มขึ้นใน จ.ชลบุรี โดยมีพื้นที่ออกใบอนุญาตฯ 1.40 แสน ตร.ม. สูงสุดในประเทศ ส่วนภาคใต้ ที่ขยายตัวดีใน จ.ภูเก็ต และภาคเหนือ ที่เพิ่มขึ้นใน จ.เชียงใหม่ เป็นสำคัญ ขณะที่ภาคอีสาน ภาคตะวันตก และภาคกลาง หดตัวในไตรมาสแรก ทั้งนี้ผู้ประกอบการยังคงเลือกลงทุนเฉพาะพื้นที่ศักยภาพ เช่น ย่านอุตสาหกรรมหรือเขตเศรษฐกิจตามเมืองท่องเที่ยวและจังหวัดศูนย์กลางธุรกิจ ในภูมิภาคต่างๆ เป็นหลัก

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์และหอพักจังหวัดสำคัญ

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2567	1Q68	ปี 2567	1Q68
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	936,264	105,944	38.7	-51.4
- ปทุมธานี	291,660	38,323	160.0	-62.6
- กรุงเทพมหานคร	306,020	22,454	20.1	-61.4
- สมุทรสาคร	79,542	15,087	42.3	71.0
- สมุทรปราการ	158,236	12,126	21.9	-53.1
- นครปฐม	42,751	10,865	-31.4	38.8
- นนทบุรี	58,055	7,089	-3.6	-52.8
ภาคตะวันออก	281,860	149,734	-40.7	84.3
- ชลบุรี	186,994	140,022	-49.4	132.2
- ระยอง	50,456	4,456	19.1	-29.2
- นครนายก	7,243	3,186	270.7	-28.2
- ฉะเชิงเทรา	16,455	1,164	-61.8	-86.6
ภาคใต้	276,813	91,299	98.9	66.4
- ภูเก็ต	215,875	78,831	173.3	78.4
- นครศรีธรรมราช	13,123	3,862	103.9	63.8
- สงขลา	28,973	3,462	-3.0	-35.3

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักจังหวัดสำคัญ (ต่อ)

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2567	1Q68	ปี 2567	1Q68
ภาคเหนือ	103,913	36,556	-24.6	36.1
- เชียงใหม่	53,067	19,508	-39.6	118.0
- ตาก	9,066	9,452	92.0	2,263.0
- พิษณุโลก	6,235	2,088	109.7	-39.5
- เชียงราย	4,169	2,004	157.5	39.7
- แพร่	453	1,713	-89.3	490.7
- พิจิตร	386	1,024	n.a.	732.5
ภาคอีสาน	154,212	17,858	14.0	-52.9
- นครราชสีมา	57,298	9,864	47.5	11.5
- สุรินทร์	4,315	2,459	23.4	n.a.
- หนองคาย	1,583	1,959	54.6	n.a.
- มุกดาหาร	3,594	1,654	n.a.	0.0
- รอยเอ็ด	1,252	1,098	-86.9	n.a.
ภาคตะวันตก	62,634	12,743	-17.2	-36.1
- เพชรบุรี	29,046	6,626	-38.0	-33.8
- ประจวบคีรีขันธ์	11,211	4,985	24.6	-17.0
- ราชบุรี	21,037	1,132	18.2	-71.3
ภาคกลาง	38,038	4,476	-16.4	-47.6
- พระนครศรีอยุธยา	16,262	4,476	52.6	-4.5
- สระบุรี	12,656	-	-49.9	-100.0
รวมทั้งประเทศ	1,853,734	418,610	10.1	-6.4

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในไตรมาสแรกของปี 2568 พบว่า มีจำนวนอุปทาน 17,132 หน่วย เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 3.3% จาก ณ สิ้นปีก่อน โดย 65.5% ของอุปทานทั้งหมด ตั้งอยู่ในพื้นที่สุขุมวิท ด้านอุปสงค์พบว่าปรับตัวดีขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน 4.5% มาอยู่ที่ 14,644 หน่วย ส่งผลให้อัตราการเข้าพักขยายตัวมาอยู่ที่ระดับ 85.5% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับโครงการเกรดเอเพิ่มขึ้น 3.0%YTD อยู่ที่ 1,209 บาท/ตร.ม./เดือน โดยพื้นที่สุขุมวิทเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมสูงสุดในหมู่ชาวต่างชาติ คิดเป็นสัดส่วนกว่า 64.4% ของอุปสงค์ทั้งหมดและมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 84.0% รองลงมาเป็นพื้นที่สีลม/สาทร มีสัดส่วนราว 17.0% ทั้งนี้ ยังมีโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีแผนที่จะก่อสร้างในอนาคตเข้ามาเติมอุปทานในตลาดอย่างต่อเนื่อง

รูปที่ 3 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพฯ

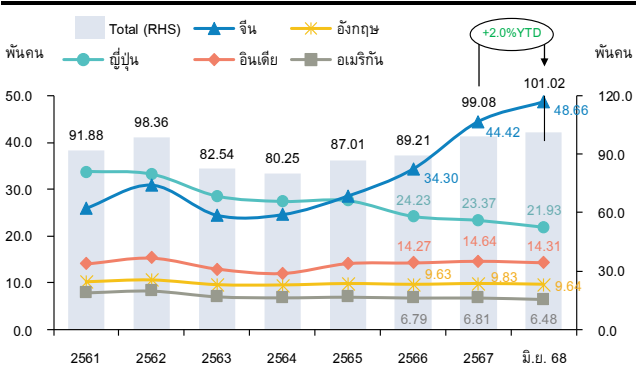
	ปี 2567	1Q68	%YTD
อุปทาน (หน่วย)	16,585	17,132	3.3
อุปสงค์ (หน่วย)	14,017	14,644	4.5
อัตราการเข้าพัก	84.5	85.5	1.1
ค่าเช่าเฉลี่ยเกรด A*	1,174	1,209	3.0

*บาท/ตร.ม./เดือน

ที่มา : CBRE

ปัจจุบันธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงพึ่งพากลุ่มลูกค้าต่างชาติที่เข้ามาทำงานในไทยเป็นหลัก โดยข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน 2568 จากกรมการจัดหางาน แสดงให้เห็นว่า ชาวต่างชาติ 5 สัญชาติหลักที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยมีจำนวนรวม 101,022 คน เพิ่มขึ้น 2.0% จาก ณ สิ้นปี 2567 การเติบโตนี้ส่วนใหญ่มาจากชาวจีนซึ่งมีจำนวนสูงสุดถึง 48,660 คน คิดเป็นสัดส่วน 48.2% อันเป็นผลจากการเข้ามาลงทุนของจีนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในทางกลับกัน ชาวญี่ปุ่นมีจำนวนลดลงอยู่ที่ 21,926 คน ซึ่งเป็นแนวโน้มที่เกิดขึ้นต่อเนื่องจากหลายปัจจัย ทั้งเศรษฐกิจที่ชะลอตัว การแข่งขันทางธุรกิจที่รุนแรงจนนำไปสู่การควบคุมต้นทุน รวมถึงการที่บริษัทญี่ปุ่นขยายการลงทุนไปยังประเทศที่มีต้นทุนต่ำกว่า นอกจากนี้ ชาวอินเดีย อังกฤษ และอเมริกัน ก็พบว่า มีจำนวนผู้ทำงานในไทยที่ลดลงเช่นกัน

รูปที่ 4 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยแบ่งตามสัญชาติ



ที่มา : กรมการจัดหางาน สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

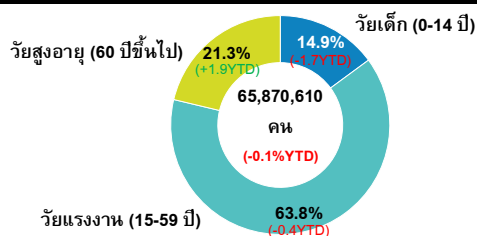
แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในระยะอีก 1 ปีข้างหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ใกล้สถานศึกษา ยังคงมีการแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ประกอบการเดิมที่พยายามรักษาสถานะลูกค้าและผู้เช่ารายใหม่ที่ย้ายเข้ามาในตลาด ปัจจัยสำคัญคือจำนวนนักศึกษาที่ขยายตัวได้อย่างจำกัด ซึ่งเป็นผลจากโครงสร้างประชากรของประเทศไทยที่เปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ อัตราการเกิดที่ต่ำลงต่อเนื่องส่งผลให้ประชากรวัยเด็กและวัยแรงงานลดลง ขณะที่ผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่เพียงกระทบต่อภาคการศึกษาโดยตรง แต่ยังลดทอนกำลังซื้อและเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคโดยรวมในระยะยาว

นอกจากนี้ อพาร์ทเมนต์ในย่านธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นวัยทำงาน ก็กำลังเผชิญกับแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศที่ยังคงมีความไม่แน่นอนสูง ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกส่งผลกระทบต่อภาระงานและการลงทุน ฐานะการเงินของครัวเรือนและภาคธุรกิจยังคงเปราะบาง ส่งผลให้หลายบริษัทต้องลดการจ้างงานเพื่อควบคุมต้นทุน รวมถึงการนำเทคโนโลยีและเครื่องจักรมาใช้ทดแทนแรงงานคน การลดลงของจำนวนผู้มีงานทำหรือรายได้ที่ไม่มั่นคงนี้กระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อและความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า ทำให้อัตราการเช่าในพื้นที่เหล่านั้นปรับลดลงได้ ผู้ประกอบการจึงต้องบริหารจัดการรายได้ ต้นทุนและรักษาระดับการเช่าเพื่อประคับประคองธุรกิจต่อไป

สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งเน้นให้บริการลูกค้าชาวต่างชาติเป็นหลัก คาดว่ายังขยายตัวได้ แม้อาจชะลอลงจากการแข่งขันจากโรงแรมระดับกลางถึงสูง รวมถึงคอนโดมิเนียมปล่อยเช่าที่สามารถเสนอราคาที่แข่งขันได้ และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกที่อาจลดความต้องการที่พักจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่เคยเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยหนุนหลักจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและแรงงานต่างชาติบางกลุ่มที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความต้องการที่พักระยะสั้นและระยะยาวปรับตัวดีขึ้น แนวโน้มค่าเช่าจึงมีการเติบโตตามอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น รวมถึงความต้องการที่พักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน จากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปโดยมีแนวโน้มที่จะเลือกที่พักที่สามารถปรับตัวเข้ากับการทำงานระยะยาวจากต่างประเทศ (Workation & Digital Nomad) ซึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สามารถตอบโจทย์ความยืดหยุ่น ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันและบรรยากาศที่เหมาะสมกับการทำงานและใช้ชีวิต โดยทำเลที่ตั้งยังคงสำคัญ โดยเฉพาะในพื้นที่สุขุมวิทที่เป็นที่นิยมสูงสุด การพัฒนาโครงการแบบ Mixed-use และ Hybrid Development พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ เช่น ฟิตเนส, Co-working space จะเป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดและรักษาผู้เช่ากลุ่มเป้าหมาย

ทั้งนี้ แม้จะมีกลุ่มลูกค้าที่ต่างกัน แต่ทั้งอพาร์ทเมนต์ให้เช่าทั่วไปและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายร่วมกันจากปริมาณอุปทานเดิมที่มีอยู่มากในตลาดและอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้ามาอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านธุรกิจสำคัญๆ ซึ่งยิ่งจะทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น ผู้ประกอบการทั้งรายเก่าและรายใหม่จึงต้องพยายามรักษาจำนวนผู้เช่าไม่ให้ลดลงและหาแนวทางในการสร้างความแตกต่างเพื่อดึงดูดลูกค้า นอกจากนี้ ต้นทุนการลงทุนและการดำเนินงานที่อยู่ในระดับสูง ยังคงเป็นแรงกดดันสำคัญสำหรับผู้ประกอบการที่ส่งผลให้ระยะเวลาคืนทุนยาวนานขึ้นและอัตราผลตอบแทนมีแนวโน้มปรับตัวลดลง ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การดำเนินงานให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น เน้นการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ พัฒนาบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และอาจพิจารณาหาช่องทางในการสร้างรายได้เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในตลาดที่ทำหายนี

รูปที่ 5 สัดส่วนจำนวนประชากรไทยจำแนกตามกลุ่มอายุ ณ มิ.ย. 2568



ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหอัศว
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเดิม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสระเตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ฉบับ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

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