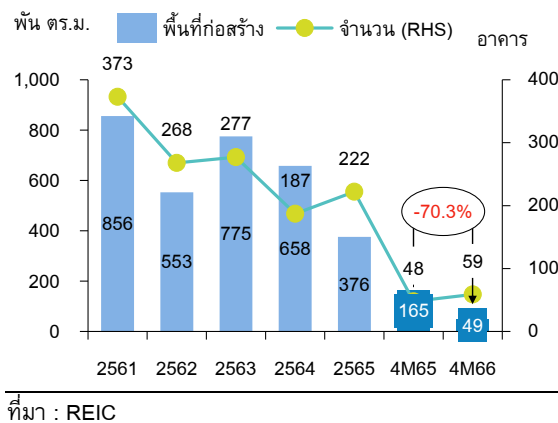


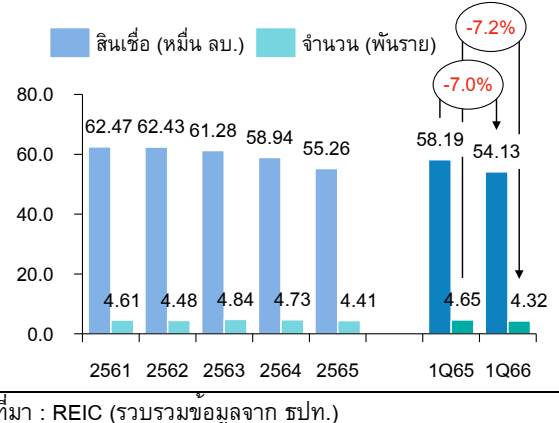
ภาพรวมธุรกิจ

- ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Service Apartment) คือ ธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า โดยจะมีความคล้ายคลึงกับ โรงแรม มีเฟอร์นิเจอร์ครบครัน เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องครัวและภาชนะในครัว เครื่องนอน พร้อมทั้งมีพนักงานทำความสะอาดประจำวัน ซึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกายและร้านอาหาร กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่มักจะเป็นชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยเป็นหลัก สามารถเช่าเป็นรายเดือนได้ โดยแบ่งเป็น 1) เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดเอ (Grade A) มักจะตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ส่วนใหญ่บริหารจัดการโดยบริษัทชั้นนำของโลก มีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อมทั้งตกแต่งอย่างทันสมัย มีเฟอร์นิเจอร์ เครื่องครัวที่ครบครัน รวมถึงบริการเช่นเดียวกับโรงแรมระดับห้าดาว 2) เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดบี (Grade B) มักจะตั้งอยู่ในชอย ระหว่างถนนสายหลักกับเขตธุรกิจ (CBD) สามารถเดินทางเข้ามาใจกลางเมืองได้ง่ายถึงปานกลาง มีการรักษาความปลอดภัยในระดับปานกลาง และบริหารจัดการโดยบริษัทท้องถิ่น หรือบริษัทต่างชาติ มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ และฟิตเนส เป็นต้น
- สำหรับภาพรวมการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยแฟลต อพาร์ทเมนท์ และหอพักในพื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2566 พบว่า มีพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างอยู่ที่ 48,793 ตร.ม. ปรับลดลงถึง 70.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ด้านจำนวนอาคารพบว่าปรับเพิ่มขึ้นจาก 48 อาคารในปีก่อนมาอยู่ที่ 59 อาคาร ส่งผลให้พื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างเฉลี่ยต่ออาคารลดลง
- หากพิจารณาด้านเงินให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอาคารที่อยู่อาศัยรวมอื่นๆ ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในไตรมาสแรกของปี 2566 จะพบว่าหดตัวลงทั้งด้านมูลค่าและจำนวนรายสินเชื่อ โดยมียอดสินเชื่อคงค้างอยู่ที่ 54,129 ล้านบาท ลดลง 7.0%YoY มีจำนวนรายอยู่ที่ 4,316 ราย ลดลง 7.2%YoY

รูปที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยแฟลต อพาร์ทเมนท์ และหอพักในพื้นที่กรุงเทพฯ



รูปที่ 2 เงินให้สินเชื่อธุรกิจอพาร์ทเมนท์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และอาคารที่อยู่อาศัยรวมอื่นๆ ในพื้นที่กรุงเทพฯ

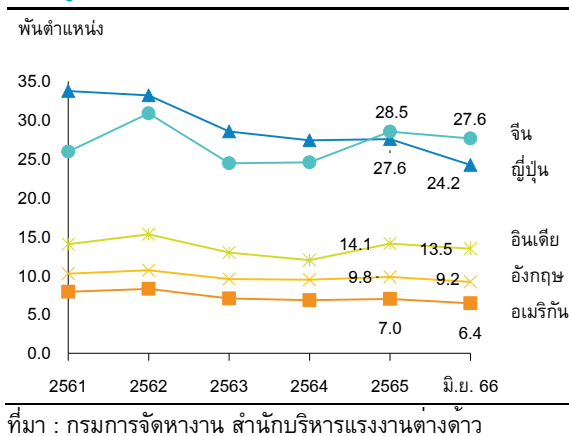


Disclaimer:

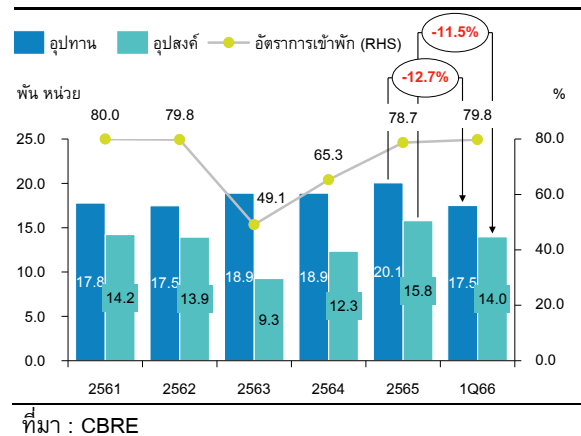
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

- สำหรับกลุ่มลูกค้าของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ณ เดือน มิ.ย. 2566 ที่ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติที่ทำงานในไทย ซึ่งโดยภาพรวมพบว่าปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 สะท้อนจากจำนวนชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยยังอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดการระบาดของไวรัสโควิด-19 และยังคงลดลงต่อเนื่อง มีจำนวนคงเหลือ 24,236 ตำแหน่ง จาก 27,564 ตำแหน่ง ณ สิ้นปี 2566 ลดลง 12.1%YoY ขณะที่ชาวต่างชาติชาวจีนที่ปรับเพิ่มขึ้นมากกว่าชาวญี่ปุ่นได้ในปีก่อนมีจำนวนอยู่ที่ 27,647 ตำแหน่ง ลดลงเล็กน้อยที่ 3.1%YoY จาก 28,530 ตำแหน่ง ณ สิ้นปีก่อน โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจในต่างประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวดีนัก
- ทั้งนี้ จากจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตทำงานในไทยที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักยังไม่กลับมาฟื้นตัวดีเท่าที่ควรทำให้อุปสงค์ต่อการเข้าพักในกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 มีจำนวนลดลง 11.5% จาก ณ สิ้นปี 2565 แต่เนื่องด้วยจำนวนอุปทานที่ลดลงจากการปรับปรุงข้อมูลโครงการที่ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมเพื่อให้สะท้อนตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ได้ดีขึ้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ระดับ 79.8% เท่ากับระดับเดียวกันกับช่วงก่อนเกิดโรคโควิด-19 ขณะที่การแข่งขันในธุรกิจยังมีความรุนแรงจากทั้งกลุ่มธุรกิจเดียวกันที่ยังมีการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและคู่แข่งจากกลุ่มอาคารชุดและโรงแรมที่ให้เช่ารายเดือนด้วย โดยอัตราค่าเช่าระยะยาวเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรด A ลดลง 4.3% จากไตรมาสก่อนหน้ามาอยู่ที่ 1,084 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน

รูปที่ 3 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยแบ่งตามสัญชาติ



รูปที่ 4 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กรุงเทพฯ



แนวโน้มธุรกิจในระยะต่อไป

- แนวโน้มธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กรุงเทพฯ คาดอาจยังฟื้นตัวได้ไม่ดีนัก จากจำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แม้จะปรับตัวเพิ่มขึ้นได้จากจำนวนชาวจีนที่เข้ามาทำงานในไทยมากขึ้น แต่จากนโยบายการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทเนื่องจากยังมีความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ ทั้งจากภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยที่ยังเป็นทิศทางขาขึ้น ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ และสงครามเทคโนโลยีระหว่างจีน – สหรัฐฯ ที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ล้วนเป็นความเสี่ยงต่อเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย ประกอบกับความไม่แน่นอนทางการเมืองของไทยที่อยู่ในช่วงของการเปลี่ยนผ่านรัฐบาล ที่อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนให้ตัดสินใจชะลอการเข้ามาลงทุน

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ใช้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ในประเทศไทยและส่งผลต่อจำนวนชาวต่างชาติที่จะเข้ามาทำงานในไทย กระทบต่อการฟื้นตัวของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ขณะที่ยังมีการแข่งขันเพิ่มมากขึ้นทั้งในธุรกิจเดียวกันและจากกลุ่มธุรกิจใกล้เคียงกันอย่างโรงแรม เนื่องจากโรงแรมมีตัวเลือกการเข้าพักระยะยาวมากขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งถือเป็นความท้าทายสำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ดังนั้น เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะต้องเน้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ดีเพื่อดึงดูดลูกค้าให้มากขึ้น

- **อย่างไรก็ดี** จากการที่หลายบริษัทนำรูปแบบการทำงานแบบผสมผสานมาใช้จึงทำให้มีความต้องการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่สามารถรองรับการทำงานจากที่พัก มีความสะดวกสบาย ทั้งการเข้าพักระยะสั้นและระยะยาวเพิ่มมากขึ้น รวมถึงผู้เช่าที่มุ่งเน้นไปที่สุขภาพและความยั่งยืนมากขึ้นเรื่อยๆ เช่น ศูนย์ออกกำลังกาย ตัวเลือกอาหารเพื่อสุขภาพ และใบรับรองอาคารสีเขียว เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีคุณสมบัติเหล่านี้จะได้เปรียบในตลาดที่มีการแข่งขันสูง รวมถึงการนำเสนอสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการคุณภาพสูงที่ไม่มีในโรงแรม อาทิ การให้บริการซักรีดภายในห้องพัก รুমเซอร์วิสตลอด 24 ชั่วโมง และบริการเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก ทั้งนี้ ธุรกิจยังมีปัจจัยหนุนจากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น และความนิยมของกรุงเทพฯ ในฐานะที่เป็นจุดหมายปลายทางเพื่อการพักผ่อนของนักท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในไทยของนักลงทุนต่างชาติที่คาดว่าจะค่อยๆ ฟื้นตัวดีขึ้นในระยะต่อไป

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นาย วัชรพันธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง