

## ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

### สรุปแนวโน้มธุรกิจ

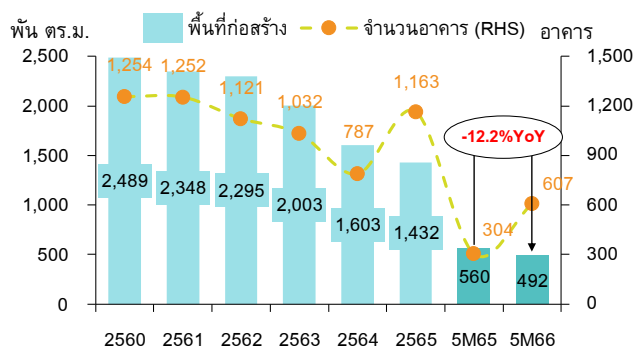
(ISIC: L681031 ธุรกิจอาคารอพาร์ทเมนท์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอาคารที่อยู่อาศัยรวมอื่นๆ เพื่อเช่า)

แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในระยะอีก 1 ปีข้างหน้า **“Negative”** คาดว่าจะยังหดตัวตามการแข่งขันที่ยังมีความรุนแรงทั้งจากผู้ประกอบการเดิมและผู้ประกอบการรายใหม่ โดยเฉพาะในพื้นที่ใกล้เคียงกับสถานศึกษา ย่านอุตสาหกรรม ย่านธุรกิจต่างๆ รวมถึงต้นทุนในการบริหารจัดการที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับจำนวนแรงงานและจำนวนนักศึกษาที่คาดว่าจะลดลงจากโครงสร้างประชากรไทยที่เข้าสู่สังคมสูงอายุโดยสมบูรณ์ ส่วนธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เน้นบริการกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเป็นหลักคาดว่าจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นหลังจากที่มีความชัดเจนในการจัดตั้งรัฐบาลรวมถึงการผลักดันนโยบายและการขับเคลื่อนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งการลงทุนและการบริโภค รวมถึงการขยายตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มมากขึ้นในระยะถัดไป

### ภาพรวมของธุรกิจ

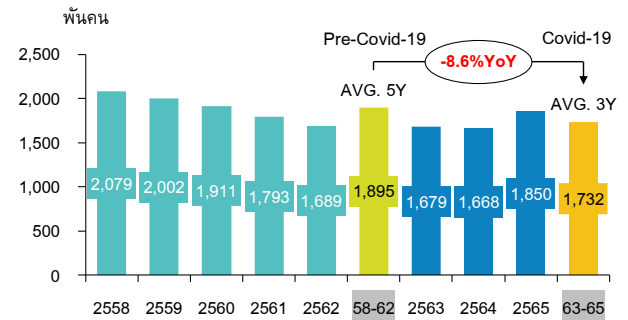
จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 ที่ค่อยๆ คลี่คลายดีขึ้นในปี 2565 และได้มีการปรับระดับโรคโควิด-19 จากโรคติดต่อนำโดยคนเป็นโรคติดต่อที่ต้องเฝ้าระวัง ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 2565 รวมถึงได้มีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดออกมาเป็นระยะ ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ เริ่มทยอยกลับมาสู่ภาวะปกติ รวมถึงการให้สถานศึกษากลับมาเปิดการสอนได้ตามปกติก็ทำให้จำนวนนักศึกษากลับมาเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมสถานการณ์ของธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในปี 2565 ค่อยๆ กลับมาดีขึ้น แต่จากจำนวนอุปทานที่มีอยู่มากโดยเฉพาะในพื้นที่ทำเลที่ใกล้เคียงกับสถานศึกษา ย่านอุตสาหกรรม ย่านธุรกิจ ทำให้การลงทุนในธุรกิจยังมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง สะท้อนได้จากพื้นที่ออกใบอนุญาตก่อสร้างที่ลดลง 10.7%YoY อยู่ที่ 1.43 ล้าน ตร.ม. ทั้งนี้ พบว่าจำนวนอาคารเพิ่มขึ้นถึง 47.8% ด้วยจำนวน 1,163 อาคาร เนื่องจากผู้ประกอบการเน้นพัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กลงจากปัจจัยด้านราคาที่ดินและต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น

### รูปที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักทั่วประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

### รูปที่ 2 จำนวนนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาทั้งหมดทั่วประเทศ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา

ทั้งนี้ หากพิจารณาในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2566 พบว่าการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพัก ยังคงหดตัวต่อเนื่องจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพิจารณาจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักทั่วประเทศที่ลดลง 12.2%YoY ด้วยพื้นที่ 0.49 ล้าน ตร.ม. ซึ่งเป็นการหดตัวในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นสำคัญ ยกเว้นเพียง จังหวัดสมุทรปราการ ที่ยังขยายตัวได้ต่อเนื่อง เช่นเดียวกับพื้นที่ในส่วนภูมิภาคที่พบว่ามีกรขยายตัวเพิ่มขึ้นเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้ พื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงเป็นพื้นที่ที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด โดยพบว่าสมุทรปราการมีสัดส่วนสูงสุดในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ส่วนพื้นที่ในภูมิภาคอื่นๆ ที่มีสัดส่วนรองลงมา ได้แก่ ภาคตะวันออก (ชลบุรี ฉะเชิงเทรา ระยอง จันทบุรี) ภาคใต้ (ภูเก็ต สงขลา) ภาคเหนือ (เชียงใหม่) ภาคอีสาน (ขอนแก่น นครราชสีมา ร้อยเอ็ด อุบลราชธานี) ภาคกลาง (สระบุรี) และภาคตะวันตก (เพชรบุรี) ตามลำดับ สำหรับภูมิภาคที่มีพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างหดตัวมีเพียงกรุงเทพฯ และปริมณฑล และภาคใต้ ขณะที่ส่วนภูมิภาคอื่นๆ พบว่าภาพรวมยังขยายตัวเพิ่มขึ้นในทุกพื้นที่ โดยเฉพาะจังหวัดที่เป็นพื้นที่เศรษฐกิจและเป็นหัวเมืองสำคัญ อาทิ ชลบุรี และเชียงใหม่ เป็นต้น

### ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักในจังหวัดสำคัญ

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2565	5M66	ปี 2565	5M66
<b>กรุงเทพฯ - ปริมณฑล</b>	<b>802,112</b>	<b>210,862</b>	<b>-21.3</b>	<b>-42.3</b>
- สมุทรปราการ	101,041	67,911	45.5	91.3
- กรุงเทพมหานคร	375,922	50,889	-42.4	-70.2
- ปทุมธานี	119,182	41,142	52.1	-35.0
- นนทบุรี	95,300	28,945	-15.1	-24.9
- สมุทรสาคร	75,667	13,436	-12.1	-71.0
- นครปฐม	35,000	8,539	77.0	-21.7
<b>ภาคตะวันออก</b>	<b>227,582</b>	<b>97,206</b>	<b>-6.7</b>	<b>92.0</b>
- ชลบุรี	120,510	56,062	-34.3	73.0
- ฉะเชิงเทรา	32,918	14,634	10.0	9.6
- ระยอง	70,217	13,220	175.3	587.8
- จันทบุรี	3,323	9,812	-32.6	232.7

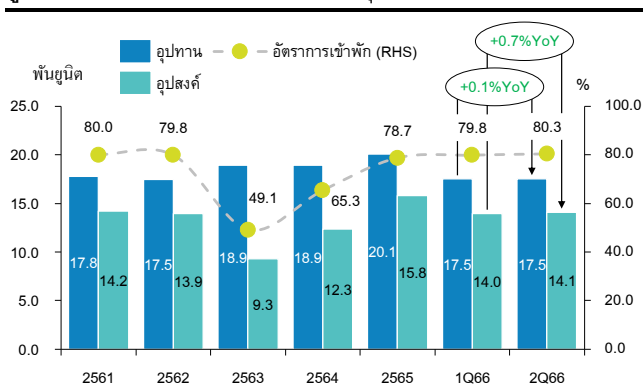
## ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักในจังหวัดสำคัญๆ (ต่อ)

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2565	5M66	ปี 2565	5M66
<b>ภาคใต้</b>	<b>108,292</b>	<b>50,178</b>	<b>8.5</b>	<b>-18.9</b>
- ภูเก็ต	55,682	23,846	194.9	-31.4
- สงขลา	36,309	13,197	-35.0	-43.1
- นครศรีธรรมราช	8,048	5,680	-51.2	n.a.
<b>ภาคเหนือ</b>	<b>98,639</b>	<b>46,763</b>	<b>57.7</b>	<b>49.4</b>
- เชียงใหม่	30,711	33,338	23.1	142.9
- ลำพูน	23,601	3,467	262.2	n.a.
- แพร่	11,159	2,887	1,226.9	n.a.
- เพชรบูรณ์	1,483	2,574	63.3	n.a.
<b>ภาคอีสาน</b>	<b>95,677</b>	<b>45,985</b>	<b>-21.5</b>	<b>26.7</b>
- ขอนแก่น	11,033	9,843	-67.6	67.6
- นครราชสีมา	21,881	8,242	114.1	-30.1
- ร้อยเอ็ด	3,835	7,645	100.6	n.a.
- อุบลราชธานี	24,199	6,164	-37.0	-34.8
- อุดรธานี	913	4,933	n.a.	n.a.
<b>ภาคกลาง</b>	<b>50,766</b>	<b>22,223</b>	<b>105.8</b>	<b>2,863.1</b>
- สระบุรี	22,963	16,895	759.4	n.a.
- พระนครศรีอยุธยา	24,847	2,769	54.3	n.a.
- สิงห์บุรี	0	2,304	n.a.	n.a.
<b>ภาคตะวันตก</b>	<b>48,513</b>	<b>18,349</b>	<b>55.2</b>	<b>35.9</b>
- เพชรบุรี	24,786	16,862	148.7	131.9
- ราชบุรี	13,311	1,487	-7.0	-61.8
<b>รวมทั้งประเทศ</b>	<b>1,431,581</b>	<b>491,566</b>	<b>-10.7</b>	<b>-12.2</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2566 พบว่า มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากสิ้นปี 2565 มาอยู่ที่ระดับ 80.3% กลับมาเทียบเท่ากับช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากจำนวนอุปทานที่ปรับลดลงในปี 2565 ตามการปรับปรุงข้อมูลโครงการที่ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมเพื่อให้สะท้อนตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ดีขึ้น ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนอุปทานอยู่ที่ 17,526 ยูนิต และหากพิจารณาด้านอุปสงค์ พบว่ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 14,073 ยูนิต

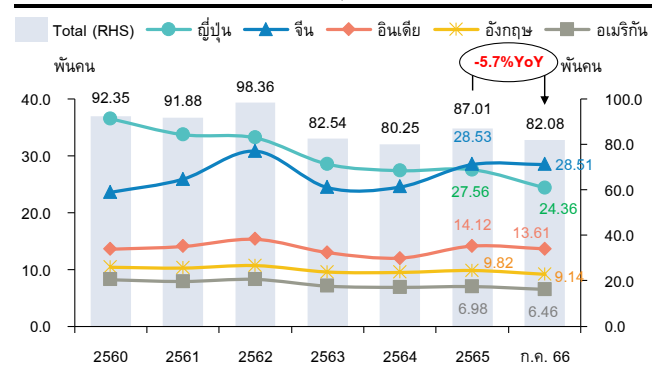
## รูปที่ 3 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กรุงเทพฯ



ที่มา : CBRE

สำหรับภาพรวมของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ณ เดือน ก.ค. 2566 ที่ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติที่ทำงานในไทย พบว่า ยังคงปรับลดลง สะท้อนจากจำนวนชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยและถือเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของธุรกิจมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง ขณะที่จำนวนชาวจีนปรับตัวเพิ่มขึ้นมาสูงกว่าแทนที่ชาวญี่ปุ่นตามการเข้ามาลงทุนในไทยที่มากขึ้นในปัจจุบัน

## รูปที่ 4 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยแบ่งตามสัญชาติ

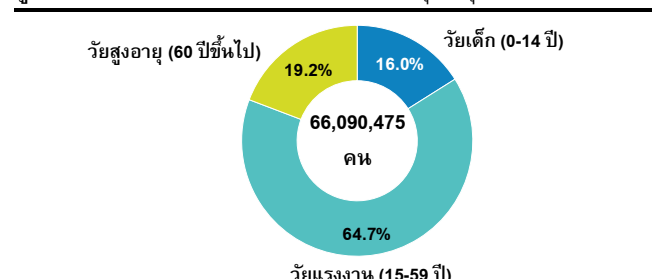


ที่มา : กรมการจัดหางาน สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

## แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในระยะอีก 1 ปีข้างหน้าคาดว่าจะยังหดตัวอยู่ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีจำนวนอุปทานอยู่มากแล้วในปัจจุบัน ทั้งในพื้นที่ที่ใกล้กับสถานศึกษา ย่านอุตสาหกรรม ย่านธุรกิจหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่การแข่งขันยังมีความรุนแรงทั้งจากผู้ประกอบการเดิมและผู้ประกอบการรายใหม่ รวมถึงต้นทุนในการบริหารจัดการที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับจำนวนแรงงานและจำนวนนักศึกษาที่คาดว่าจะลดลงจากโครงสร้างประชากรไทยที่ปัจจุบันกำลังจะเปลี่ยนผ่านเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) ส่วนธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เน้นบริการกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเป็นหลักคาดว่าจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นหลังจากมีความชัดเจนในการจัดตั้งรัฐบาลรวมถึงการผลักดันนโยบายและการขับเคลื่อนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งการลงทุนและการบริโภค ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนภาคเอกชนและต่างชาติให้เข้ามาลงทุนในไทยมากขึ้น รวมถึงการขยายตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศที่ยังมีความเปราะบางและอาจกระทบต่อความเชื่อมั่นและการเข้ามาลงทุนในไทยของชาวต่างชาติในระยะถัดไป

## รูปที่ 5 สัดส่วนจำนวนประชากรไทยจำแนกตามกลุ่มอายุในปี 2565



ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการรับรองให้เชื่อถือได้ เพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง