

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

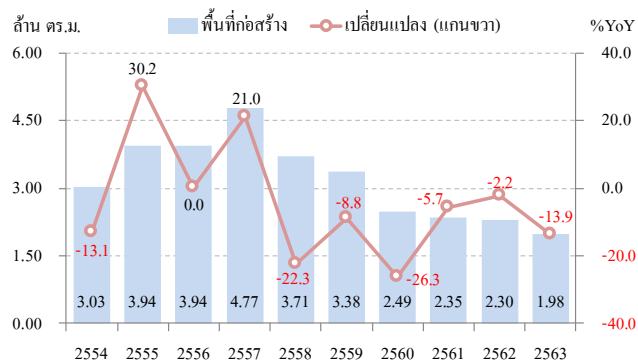
(ISIC: L681031 ธุรกิจอาคารอพาร์ทเมนต์ เชอร์วิสอพาร์ทเมนต์และอาคารที่อยู่อาศัยรวมอื่นๆ เพื่อเช่า)

ปี 2564 ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีแนวโน้ม “Negative” จากหลายปัจจัยลบที่กระทบ โดยเฉพาะสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ระลอก 3 ที่ขยายเป็นวงกว้างอย่างรวดเร็วและรุนแรง รวมถึงยังมีความไม่แน่นอนจากประสิทธิภาพและการกระจายวัคซีนที่ถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในระยะต่อไป และคาดว่าจะส่งผลทำให้ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าได้รับผลกระทบที่รุนแรงเพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีปัจจัยขอยกคั่นการดำเนินธุรกิจให้ยังคงเผชิญกับความยากลำบากอยู่แล้ว ทั้งการแข่งขันที่รุนแรงจากจำนวนอุปทานที่มีอยู่มาก รวมถึงต้นทุนในการบริหารจัดการที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่ความต้องการเช่ามีแนวโน้มลดลงจากทั้งจำนวนแรงงานและจำนวนนักศึกษาที่คาดว่าจะลดลงต่อเนื่อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้ประกอบการในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้ลดลงตามไปด้วยเช่นกัน

ภาพรวมของธุรกิจ

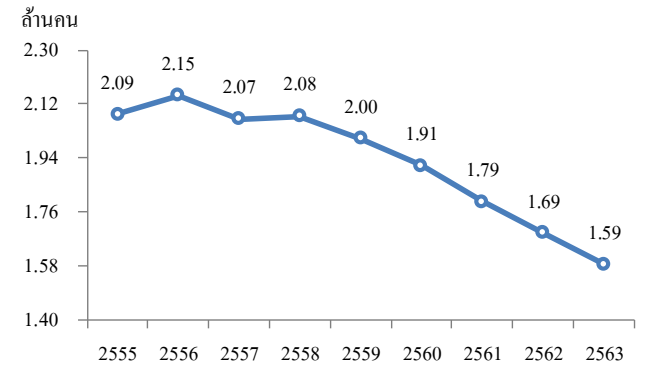
จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในปี 2563 ที่ส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่อเศรษฐกิจในหลายภาคส่วน ธุรกิจและอุตสาหกรรม รวมถึงธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ได้รับผลกระทบมากยิ่งขึ้นจากเดิมที่ต้องเผชิญกับหลายปัจจัยลบที่มีอยู่แล้ว ไม่ว่าจะเป็นจำนวนห้องพักที่มีอยู่ในตลาดเป็นจำนวนมาก ทั้งจากคู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกันและระหว่างธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย รวมถึงจำนวนนักศึกษาที่มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าหดตัวลงสะท้อนให้เห็นได้จากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักทั่วประเทศ พบว่า พื้นที่ก่อสร้างในปี 2563 ลดลงจาก 2.30 ล้าน ตร.ม. ในปีก่อน มาอยู่ที่ 1.98 ล้าน ตร.ม. หรือลดลง 13.9%YoY ตามจำนวนอาคารที่ลดลงจาก 1,142 อาคาร มาอยู่ที่ 1,018 อาคาร ลดลง 10.9%YoY

รูปที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักทั่วประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

รูปที่ 2 จำนวนนักศึกษารวมในสถาบันอุดมศึกษาทั้งหมดทั่วประเทศ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา

ทั้งนี้ หากพิจารณาการออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักในจังหวัดสำคัญๆ ทั่วประเทศในปี 2563 พบว่า มีการลงทุนลดลงในเกือบทุกภูมิภาค อาทิ พื้นที่ปริมณฑล (ปทุมธานี นครปฐม สมุทรสาคร) ภาคตะวันออก (ชลบุรี ฉะเชิงเทรา จันทบุรี) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี) ภาคใต้ (สงขลา) และภาคเหนือ (เชียงใหม่ เชียงราย ลำปาง) เป็นต้น ส่วนพื้นที่ที่ยังมีการลงทุนเพิ่มขึ้นมีเพียงพื้นที่กรุงเทพฯ และภาคตะวันตก (ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี) ซึ่งการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ได้ส่งผลซ้ำเติมให้การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ที่ในภาพรวมยังคงหดตัวอย่างต่อเนื่อง จากการชะลอการลงทุนของผู้ประกอบการเนื่องจากยังมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคที่ยังคงยืดเยื้อ ทั้งนี้ โอกาสในการลงทุนอาจยังมีอยู่บ้างในบางทำเลศักยภาพ ที่ยังมีความต้องการพักอาศัยของผู้เช่าและมีจำนวนคู่แข่งยังไม่มากนัก อาทิ ย่านธุรกิจ นิคมอุตสาหกรรม หรือพื้นที่ที่อยู่ในเขตโครงการลงทุนของภาครัฐและเอกชนต่างๆ เป็นต้น

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักในจังหวัดสำคัญ ในปี 2562-2563

| ภาค/จังหวัด | จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.) | | เปลี่ยนแปลง (%YoY) | |
|----------------------|----------------------|----------------|--------------------|--------------|
| | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2562 | ปี 2563 |
| กรุงเทพมหานคร | 660,693 | 773,678 | -22.8 | 17.1 |
| ปริมณฑล | 692,181 | 553,700 | -3.5 | -20.0 |
| - นนทบุรี | 162,202 | 194,609 | 8.6 | 20.0 |
| - สมุทรปราการ | 166,922 | 177,916 | -1.9 | 6.6 |
| - ปทุมธานี | 173,469 | 81,013 | -16.9 | -53.3 |
| - นครปฐม | 93,904 | 58,522 | 66.2 | -37.7 |
| - สมุทรสาคร | 95,684 | 41,640 | -27.7 | -56.5 |
| ภาคตะวันออก | 451,575 | 253,311 | 81.4 | -43.9 |
| - ชลบุรี | 360,098 | 146,678 | 126.9 | -59.3 |
| - ระยอง | 21,637 | 56,107 | -28.8 | 159.3 |
| - ฉะเชิงเทรา | 56,114 | 38,924 | 64.7 | -30.6 |
| - จันทบุรี | 13,726 | 6,908 | 27.1 | -49.7 |

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักในจังหวัดสำคัญๆ ในปี 2562-2563 (ต่อ)

| ภาค/จังหวัด | จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.) | | เปลี่ยนแปลง (%YoY) | |
|------------------------------|----------------------|------------------|--------------------|--------------|
| | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2562 | ปี 2563 |
| ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ | 174,200 | 120,263 | 23.3 | -31.0 |
| - มหาสารคาม | 14,507 | 25,757 | -37.6 | 77.5 |
| - นครราชสีมา | 36,176 | 23,801 | -0.1 | -34.2 |
| - ขอนแก่น | 20,971 | 13,056 | -40.4 | -37.7 |
| - อุบลราชธานี | 46,568 | 12,011 | 574.9 | -74.2 |
| - บุรีรัมย์ | 4,848 | 11,757 | -34.9 | 142.5 |
| - ศรีสะเกษ | 5,242 | 10,748 | -4.0 | 105.0 |
| ภาคใต้ | 111,373 | 98,818 | -31.4 | -11.3 |
| - ภูเก็ต | 52,604 | 56,755 | -49.7 | 7.9 |
| - สงขลา | 32,414 | 23,145 | 17.4 | -28.6 |
| ภาคเหนือ | 120,339 | 94,379 | -21.0 | -21.6 |
| - เชียงใหม่ | 51,369 | 43,584 | -39.1 | -15.2 |
| - พิจิตรโลก | 6,522 | 10,500 | -28.7 | 61.0 |
| - เชียงราย | 20,951 | 9,643 | 122.3 | -54.0 |
| - สุโขทัย | 2,757 | 6,854 | 166.6 | 148.6 |
| - ลำปาง | 11,981 | 5,817 | 964.0 | -51.4 |
| ภาคตะวันออก | 43,978 | 47,307 | 18.5 | 7.6 |
| - ประจวบคีรีขันธ์ | 5,448 | 17,257 | -68.2 | 216.8 |
| - เพชรบุรี | 7,623 | 16,094 | -46.0 | 111.1 |
| - ราชบุรี | 19,509 | 9,718 | 233.3 | -50.2 |
| ภาคกลาง | 41,063 | 35,610 | 25.5 | -13.3 |
| - พระนครศรีอยุธยา | 30,782 | 24,400 | 86.1 | -20.7 |
| - ลพบุรี | 7,232 | 7,304 | -12.2 | 1.0 |
| รวมทั้งประเทศ | 2,295,402 | 1,977,065 | -2.2 | -13.9 |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ในปี 2564 ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ที่เข้ายังมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องจากหลายปัจจัยลบที่กระทบ โดยเฉพาะสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอก 3 ที่ขยายเป็นวงกว้างอย่างรวดเร็วและรุนแรงและยังเป็นการเพิ่มความเสี่ยงต่อภาวะเศรษฐกิจที่เดิมได้รับผลกระทบหนักอยู่แล้วให้พื้นที่ตัวข้างล่างไปอีก รวมถึงยังมีความไม่แน่นอนจากประสิทธิภาพและการกระจายวัคซีนที่ถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระยะต่อไป ซึ่งแต่ละธุรกิจและอุตสาหกรรมจะมีการฟื้นตัวที่ไม่เท่ากัน โดยในส่วนของธุรกิจอพาร์ทเมนท์ที่ให้เช่าคาดว่าจะได้รับผลกระทบที่รุนแรงเพิ่มขึ้น หากสถานการณ์การแพร่ระบาดยังคงยืดเยื้อและกระทบต่อการเข้าให้ผลตอบแทนได้ หากมีการเลิกกิจการหรือลดการจ้างงานลงจนทำให้แรงงานที่เป็นผู้เช่าขาดรายได้ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่การระบาดของโรคมีความรุนแรง รวมถึงกลุ่มอพาร์ทเมนท์ที่เน้นกลุ่มผู้เช่าเป็นชาวต่างชาติที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้ช้ายิ่งขึ้นแม้หลังจากการแพร่ระบาดของโรคจะคลี่คลายดีขึ้น เนื่องจากคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวอาจเพิ่มขึ้นได้ช้ากว่าที่เคยคาดการณ์ไว้เดิม ขณะที่ยังมีอีกหลายปัจจัยที่คอยกดดันการดำเนิน ธุรกิจให้ยังคงเผชิญกับความยากลำบากอยู่ ทั้งการแข่งขันที่รุนแรงจากจำนวนอุปทานที่มีอยู่มากจากกลุ่มธุรกิจเดียวกันและกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยที่เข้ามาแย่งตลาด โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีความเจริญทางเศรษฐกิจ รวมถึงต้นทุนในการบริหารจัดการและการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนท์ที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่ความต้องการเช่ากลับมีแนวโน้มลดลงจากทั้งจำนวนแรงงานและจำนวนนักศึกษาที่คาดว่าจะลดลงต่อเนื่องตามโครงสร้างประชากรของประเทศไทยที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งปัจจุบันประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society)¹

¹ สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) หมายถึง สังคมที่มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป ในอัตราเท่ากับหรือมากกว่า 20% ขึ้นไปของประชากรทุกช่วงอายุ