

ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

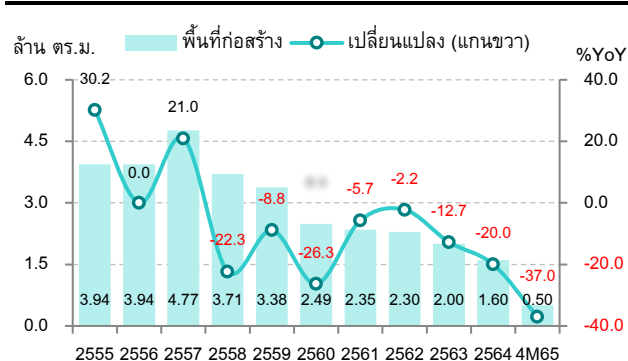
(ISIC: L681031 ธุรกิจอาคารอพาร์ทเมนท์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอาคารที่อยู่อาศัยรวมอื่นๆ เพื่อเช่า)

แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในระยะอีก 1 ปีข้างหน้า “Negative” คาดจะยังหดตัวต่อเนื่องจากหลายปัจจัยลบที่มีอยู่เดิม ทั้งการแข่งขันที่รุนแรงจากจำนวนอุปทานที่มีอยู่มากในตลาดจากกลุ่มธุรกิจเดียวกันและกลุ่มธุรกิจอาคารชุดที่เข้ามามีส่วนแบ่งในตลาดเพิ่มมากขึ้น ขณะที่ต้นทุนในการบริหารจัดการและการลงทุนก่อสร้างมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น สวนทางกับความต้องการเช่าที่มีแนวโน้มลดลงจากทั้งจำนวนแรงงานและจำนวนนักศึกษาที่ลดลงต่อเนื่อง รวมถึงกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่อาจยังฟื้นตัวได้ไม่ดีนักจากจำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จากนโยบายการลดค่าใช้จ่ายของบริษัทที่เป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวช้า ภาวะสงครามที่ยืดเยื้อและอัตราเงินเฟ้อที่เร่งตัวสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการอาจจะต้องมีการปรับตัวและมีการบริหารจัดการต้นทุนอย่างรอบคอบ

ภาพรวมของธุรกิจ

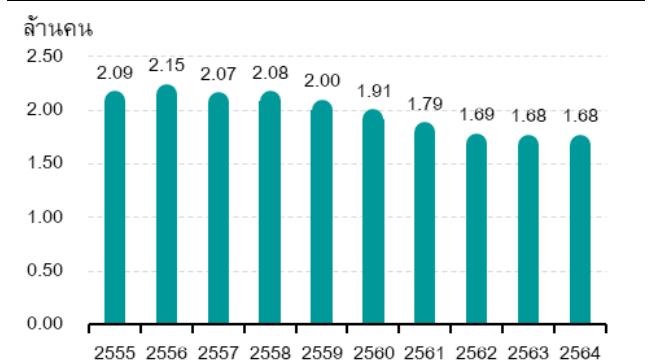
สำหรับภาพรวมของธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในปี 2564 ยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ยืดเยื้อและส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในหลายภาคส่วนธุรกิจและอุตสาหกรรม และยังส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้พักอาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งหอพัก อพาร์ทเมนท์บริเวณใกล้กับสถาบันการศึกษาที่ส่วนใหญ่เปลี่ยนไปทำการสอนแบบออนไลน์ทำให้จำนวนผู้เข้าพักลดลงไปอย่างเห็นได้ชัด ประกอบกับจำนวนนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาทั่วทั้งประเทศยังคงมีจำนวนลดลงอย่างต่อเนื่อง ขณะที่กลุ่มอพาร์ทเมนท์สำหรับผู้ทำงานก็ได้รับผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานให้สามารถทำงานจากที่บ้าน (WFH) เช่นกัน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ยิ่งส่งผลซ้ำเติมให้ธุรกิจมีปัจจัยเสี่ยงเพิ่มขึ้น ทำให้การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่ามีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง สะท้อนได้จากการออกใบอนุญาตที่ลดลงอยู่ที่ 1.60 ล้าน ตร.ม. ในปี 2564 หรือลดลง 20.0 %YoY ขณะที่จำนวนอาคารลดลงจาก 1,032 อาคาร ในปี 2563 มาอยู่ที่ 764 อาคาร ลดลง 26.0%YoY

รูปที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักทั่วประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

รูปที่ 2 จำนวนนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาทั้งหมดทั่วประเทศ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา

ทั้งนี้ พบว่าการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักในช่วงสี่เดือนแรกของปี 2565 ยังคงหดตัวต่อเนื่องจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพิจารณาจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักทั่วประเทศที่ลดลง 37.0%YoY มีพื้นที่ 0.50 ล้าน ตร.ม. โดยเป็นการหดตัวลงในเกือบทุกภูมิภาค ทั้งนี้ หากแบ่งพื้นที่ที่มีการออกใบอนุญาตตามภูมิภาคต่างๆ ในช่วงสี่เดือนแรกของปี 2565 พบว่า ยังคงเป็นพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลที่มีพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด โดยส่วนใหญ่ยังอยู่ในกรุงเทพฯ ส่วนภูมิภาคครองลงมา ได้แก่ ภาคใต้ (ภูเก็ต สงขลา) ภาคตะวันออก (ชลบุรี ฉะเชิงเทรา) ภาคอีสาน (นครราชสีมา อุบลราชธานี ขอนแก่น) ภาคเหนือ (เชียงใหม่ ลำปาง) ภาคตะวันตก (เพชรบุรี ราชบุรี) และภาคกลาง (อ่างทอง) ตามลำดับ สำหรับภูมิภาคที่มีพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างหดตัวสูง ได้แก่ ภาคกลาง ภาคอีสาน ภาคตะวันออก และกรุงเทพฯ ปริมณฑล ทั้งนี้ มีเพียงสองภูมิภาคที่ยังมีการลงทุนเพิ่มขึ้นคือ ภาคเหนือ และภาคตะวันตก ซึ่งหากพิจารณาเป็นรายจังหวัดก็จะได้ว่ายังมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นอยู่ในหลายจังหวัดที่เป็นพื้นที่เศรษฐกิจและเป็นหัวเมืองสำคัญ อาทิ ปทุมธานี ภูเก็ต ฉะเชิงเทรา นครราชสีมา และเชียงใหม่ เป็นต้น

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักในจังหวัดสำคัญ

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2564	4M65	ปี 2564	4M65
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	1,018,605	325,754	-23.3	-34.5
- กรุงเทพมหานคร	652,684	170,343	-15.8	-48.7
- ปทุมธานี	78,375	51,044	-2.5	31.4
- สมุทรสาคร	86,132	41,674	106.8	12.1
- นนทบุรี	112,196	32,039	-42.3	-47.3
- สมุทรปราการ	69,439	21,855	-61.0	19.7
- นครปฐม	19,779	8,799	-66.2	-13.4
ภาคใต้	99,788	58,323	-2.2	-10.3
- ภูเก็ต	18,880	33,128	-66.4	142.8
- สงขลา	55,903	23,213	141.5	-43.9
- กระบี่	-	1,982	-100.0	n.a.

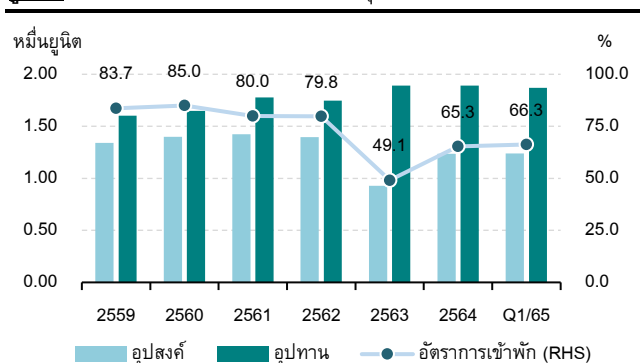
ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และหอพักในจังหวัดสำคัญๆ (ต่อ)

ภาค/จังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2564	4M65	ปี 2564	4M65
ภาคตะวันออก	243,872	49,144	-4.7	-57.8
- ชลบุรี	183,508	30,917	26.9	-66.0
- ฉะเชิงเทรา	29,930	13,356	-23.1	26.8
- จันทบุรี	4,932	2,949	-28.6	253.6
- ระยอง	25,502	1,922	-58.0	-86.5
ภาคอีสาน	121,898	30,774	-1.4	-61.2
- นครราชสีมา	10,218	11,790	-55.3	108.5
- อุบลราชธานี	38,440	8,876	220.0	-66.7
- ขอนแก่น	34,095	5,872	140.5	-81.6
- มหาสารคาม	25,541	1,500	-0.8	-82.9
ภาคเหนือ	62,539	27,512	-41.8	23.3
- เชียงใหม่	24,949	10,563	-47.4	24.5
- ลำปาง	2,999	9,010	-48.4	296.7
- เชียงราย	10,090	2,764	-35.2	n.a.
- น่าน	4,258	2,748	105.9	30.9
- พะเยา	7,646	1,748	-39.6	-72.8
ภาคตะวันตก	31,251	10,047	-33.9	8.9
- เพชรบุรี	9,968	4,927	-38.1	n.a.
- ราชบุรี	14,306	3,888	47.2	-54.1
- ประจวบคีรีขันธ์	3,486	1,232	-79.8	64.3
ภาคกลาง	24,673	750	-36.2	-91.1
- อ่างทอง	2,312	750	15.6	n.a.
- พระนครศรีอยุธยา	16,102	-	-34.0	-100.0
รวมทั้งประเทศ	1,602,625	502,304	-20.0	-37.0

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หากพิจารณาเฉพาะในกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 พบว่า มีอัตราการเข้าพักที่ระดับ 66.3% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 79.8% ในปี 2562 แม้ปัจจุบันจำนวนอุปทานที่มีอยู่ในตลาดจะยังคงทรงตัวใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมาด้วยจำนวน 18,693 ยูนิต แต่ยังคงมีการแข่งขันที่รุนแรงจากทั้งกลุ่มธุรกิจเดียวกันที่ยังมีการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและคู่แข่งจากกลุ่มอาคารชุดและโรงแรมที่ให้เช่ารายเดือนด้วย

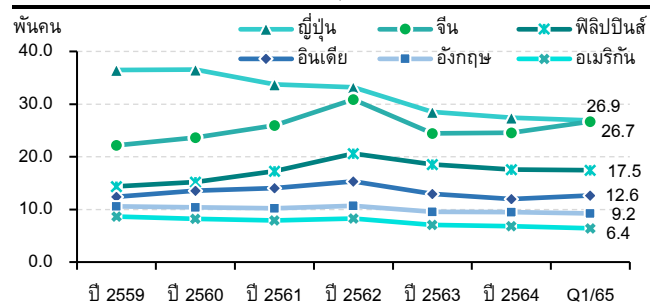
รูปที่ 3 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กรุงเทพฯ



ที่มา : CBRE

สำหรับกลุ่มลูกค้าของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ณ เดือนก.ค. 2665 ที่ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติที่ทำงานในไทย ซึ่งโดยภาพรวมยังทรงตัวจาก ณ สิ้นปี 2564 สะท้อนจากจำนวนชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยยังอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดการระบาดของไวรัสโควิด-19 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากนโยบายการลดค่าใช้จ่ายของบริษัท

รูปที่ 4 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยแบ่งตามสัญชาติ

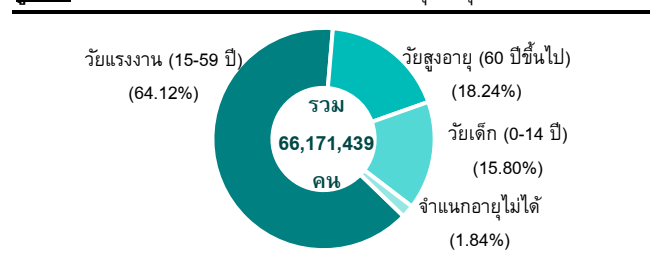


ที่มา : กรมการจัดหางาน สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในระยะอีก 1 ปีข้างหน้าคาดว่าจะยังหดตัวต่อเนื่องจากทั้งปัจจัยลบที่มีอยู่เดิมจากจำนวนอุปทานที่มีอยู่มากในตลาด ทั้งจากกลุ่มธุรกิจเดียวกันและกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยที่เข้ามาแย่งส่วนแบ่งในตลาดโดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีความเจริญทางเศรษฐกิจ และตามเส้นทางของรถไฟฟ้าที่เริ่มขยายตัวออกไปรอบนอกเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้การเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองมีความสะดวกและสามารถควบคุมเวลาในการเดินทางได้ดีขึ้น ทำให้ความจำเป็นในการหาที่พักใกล้ที่ทำงานมีแนวโน้มลดลง ขณะที่ต้นทุนในการบริหารจัดการและการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนท์ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น สวนทางกับความต้องการเช่าที่มีแนวโน้มลดลงจากทั้งจำนวนแรงงานและจำนวนนักศึกษาที่ลดลงต่อเนื่องตามโครงสร้างประชากรไทยที่กำลังอยู่ในช่วงการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) รวมถึงจำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยที่ยังอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวได้ช้า ปัญหาสงครามที่ยืดเยื้อและอัตราเงินเฟ้อที่เร่งตัวสูงขึ้น ซึ่งผู้ประกอบการอาจจะต้องมีการปรับตัวทั้งการปรับปรุงอาคารให้ดูใหม่ รวมถึงการปรับลดค่าเช่าและสัญญาเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อให้ยังสามารถแข่งขันได้ซึ่งอาจกระทบต่อผลประกอบการและทำให้มีระยะเวลาดึงทุนที่นานขึ้น

รูปที่ 5 สัดส่วนจำนวนประชากรไทยจำแนกตามกลุ่มอายุในปี 2564



ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง