

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ กรุงเทพมหานคร

“เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีอุปทานในอนาคตในช่วง 1-3 ปีข้างหน้าอยู่ไม่มากนัก เนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรงในกรุงเทพมหานคร แม้ว่าจำนวนของชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ไตรมาส แต่พวกเขาก็มีทางเลือกมากขึ้นในการเลือกที่พักอาศัย ดังนั้นค่าเช่า และอัตราการเช่าในปี พ.ศ.2562 น่าจะแตกต่างกับปีพ.ศ.2561 ไม่มากนัก”

ทิศทางตลาด



อุปสงค์

ถนนสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่ามากที่สุด อุปทานใหม่ในอนาคตส่วนใหญ่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2562 - 2564 ก็ตั้งอยู่ตามแนวถนนเส้นนี้



อุปทาน

อุปทานในอนาคตของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในอีก 1-3 ปีข้างหน้ามีไม่มาก เนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรงในกรุงเทพมหานคร



อัตราการเช่า

อัตราการเช่า ในทุกทำเลในปีพ.ศ.2561 ยังคงใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

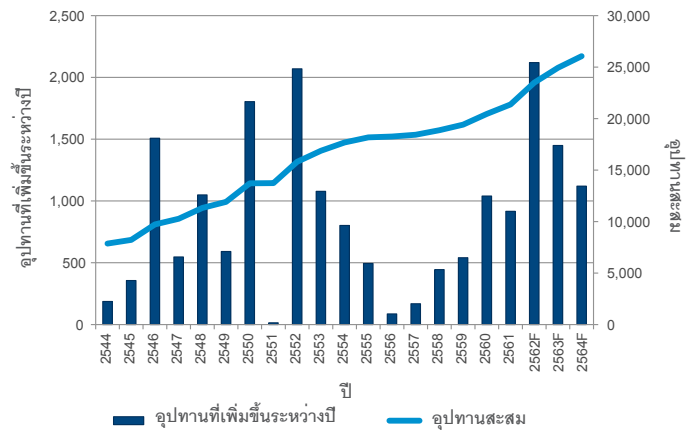


ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือนอยู่ที่มากกว่า 840 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนในทุกทำเลยกเว้นในพื้นที่รอบเมืองที่คิได้

อุปทาน

อุปทานสะสม ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย
หมายเหตุ: F = ยูนิทที่มีกำหนดสร้างเสร็จในช่วงปีพ.ศ.2562 - 2564

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ประมาณ 56 ยูนิटक่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2561 ส่งผลให้ ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครมีทั้งหมดประมาณ 20,372 ยูนิทและอีกมากกว่า 4,689 ยูนิท อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2561-2564 แต่ว่ามีอีกบางโครงการที่อยู่ในระหว่างการเตรียมการแต่ยังไม่ได้ประกาศเปิดตัว โดยที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรด A ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่รอบสวนลุมพินี

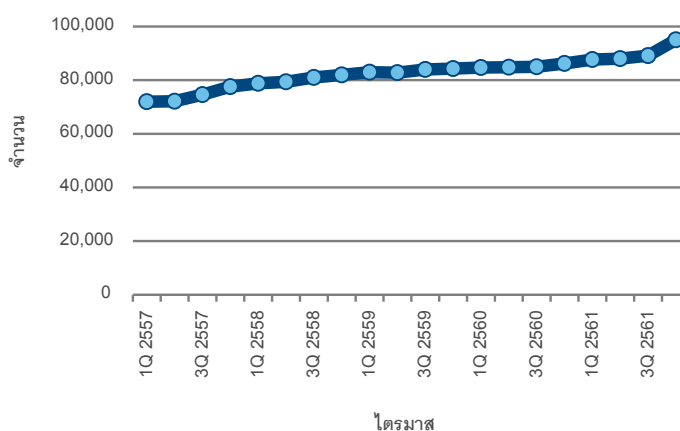
จำนวนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เปิดให้บริการใหม่ในกรุงเทพมหานครมีสัดส่วนที่ลดลง โดยเฉพาะในพื้นที่เมืองชั้นใน เนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรงกับคอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ราคาแพง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บางโครงการขอใบอนุญาตประกอบกิจการรื้อแล้วเสร็จ ซึ่งส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้จะให้ความสนใจในการรับลูกค้ารายวันมากกว่า เพราะมีการหมุนเวียนค่อนข้างสูง

ผู้ประกอบการโรงแรม และคอนโดมิเนียมหลายรายปรับเปลี่ยนบางยูนิทในโครงการของตนเองเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าโรงแรมระดับ 4-5 ดาว และคอนโดมิเนียมบางโครงการในกรุงเทพมหานครมีอัตราค่าเช่ารายเดือนเหมือนกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั่วไป ซึ่งต่อนั้นเป็นที่สนใจของผู้ประกอบการบางส่วน

พื้นที่สุขุมวิทตอนต้นมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดด้วยจำนวนประมาณ 9,417 ยูนิต ในขณะที่พื้นที่รอบเมืองทิศใต้มีจำนวนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์น้อยที่สุดในกรุงเทพมหานครด้วยจำนวนประมาณ 956 ยูนิต พื้นที่สุขุมวิทตอนต้นเป็นพื้นที่เศรษฐกิจหลักของกรุงเทพมหานคร มีอาคารสำนักงานจำนวนมากตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ นอกจากนี้ในพื้นที่สุขุมวิทตอนต้นยังคงมีศูนย์การค้า และภัตตาคาร ร้านอาหารนานาชาติ ร้านสะดวกซื้อ และซูเปอร์มาร์เก็ต รถไฟฟ้า BTS ก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลัก

อุปสงค์

ชาวต่างชาติที่ขอใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานคร ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ.2557-ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561

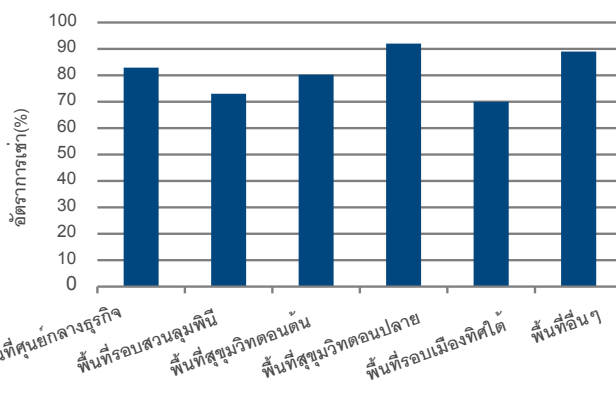


ที่มา: กระทรวงแรงงาน

จากข้อมูล ณ เดือนธันวาคม ปีพ.ศ.2561 มีชาวต่างชาติที่ขอใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานครอยู่ประมาณ 95,033 คน โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ไม่ใช่ชาวต่างชาติทั้งหมดจะพักในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เนื่องจากมีคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์ระดับ luxury หรือ high-end อยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า นอกจากนี้ค่าเช่าคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์ระดับ luxury หรือ high-end ยังต่ำกว่าค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในทำเลเดียวกันอย่างน้อยประมาณ 10%

นักลงทุนชาวต่างชาติจำนวนมากยังคงมองหาโอกาสการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะนักลงทุนและนักธุรกิจชาวญี่ปุ่นโดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น ที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยคิดเป็น ประมาณ 25% ตามมาด้วยประเทศในทวีปเอเชียต่างๆ เช่น จีน เกาหลีใต้ ไต้หวัน และมาเลเซียรวมไปถึงประเทศในทวีปยุโรปต่างๆ

อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่สุขุมวิทตอนต้น ยังคงใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้านี้ พื้นที่สุขุมวิทตอนปลายมีอัตราการเช่าสูงที่สุด โดยอยู่ที่ประมาณ 87% เนื่องจากพื้นที่นี้ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะตามแนวถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) โครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการเพิ่มความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่อื่นๆ

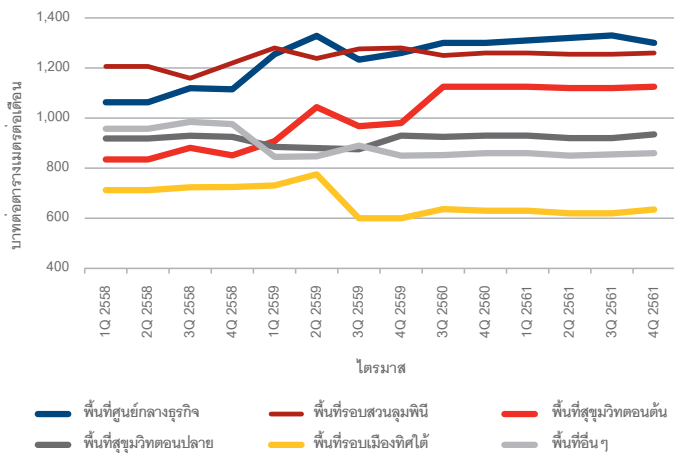
อัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในทุกทำเลของกรุงเทพมหานครมากกว่า 74% และขึ้นไปถึงประมาณ 90% ในบางทำเล พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทเป็นทำเลยอดนิยมที่สุดสำหรับชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร อัตราการเช่าเฉลี่ยจึงอยู่ที่ประมาณ 80% เนื่องจากความสะดวกในการเดินทางและสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายรวมถึงการเข้าถึงที่สะดวกด้วยรถไฟฟ้า BTS นอกจากนี้ ค่าเช่าก็ไม่ได้สูงเทียบเท่ากับพื้นที่รอบสวนลุมพินีซึ่งมีค่าเช่าสูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร

ผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติที่ต้องการพักอาศัยในระยะยาว โดยชาวต่างชาติกลุ่มนี้พักระยะยาวในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ทางบริษัทที่พวกเขาทำงานอยู่จัดสรรให้ แม้ว่าชาวต่างชาติส่วนหนึ่งจะสามารถเลือกที่จะพักในที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ได้ก็ตามและพวกเขาเลือกที่จะพักในคอนโดมิเนียมหรืออพาร์ทเมนท์ เนื่องจากค่าเช่าที่ต่ำกว่าเป็นปัจจัยสำคัญ ดังนั้น อัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครจึงค่อนข้างคงที่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าจำนวนของชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องก็ตาม โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่จะเพิ่มสัดส่วนของผู้เช่ารายวันหรือระยะสั้นมากขึ้นเพราะสามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้สูงกว่า อัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2561 และ 2562 คงจะไม่ได้เพิ่มขึ้นมากมายเพราะตัวเลือกเรื่องที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครของชาวต่างชาติมีหลายรูปแบบให้พวกเขาตัดสินใจ



ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยของห้องประเภท 1 ห้องนอนรายทำเลใน กรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทุกทำเลในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561 ยังคงใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า และเปลี่ยนแปลงไม่มากจากไตรมาสที่ 1 ค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครในทุกทำเลมากกว่า 840 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ยกเว้นพื้นที่รอบเมืองทิศใต้ที่อยู่ประมาณ 640 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเท่านั้น ในพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่รอบสวนลุมพินีมีอัตราค่าเช่าสูงที่สุด มากกว่า 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพราะมีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับ luxury และแบรนด์ต่างประเทศหลายโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่นี้

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทส่วนใหญ่มีค่าเช่าอยู่ระหว่าง 850 - 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แม้ว่าจะมีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แบรนด์ต่างประเทศบางแบรนด์อยู่ในพื้นที่นั้นก็ตาม แต่ก็ยังคงมีโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ขนาดเล็ก โรงแรม คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์อยู่ในทำเลเดียวกัน การแข่งขันกันจึงสูงมากตามไปด้วย

แม้ว่าตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครจะมีการขยายตัวเล็กน้อยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่อย่างไรก็ตามปัจจัยบวกหลายอย่างที่ช่วยผลักดันให้ตลาดในปีพ.ศ.2561 และในอนาคตการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) เพิ่มมากขึ้น ความมีเสถียรภาพทางการเมืองในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา และโรงงานใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่นอกกรุงเทพมหานครเป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดชาวต่างชาติ โดยเฉพาะพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ได้กลายเป็นปัจจัยหลักที่ส่งเสริมให้ความต้องการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีมากขึ้น

FOR MORE INFORMATION:

Napaswan Chotepard
Senior Manager | Residential Sales & Leasing
+66 85 902 7463
napaswan.chotepard@colliers.com

Ratchaphum Jongpakdee
General Manager | Thailand
+66 83 008 3126
ratchaphum.jongpakdee@colliers.com

Phattarachai Taweewong
Manager | Research | Thailand
+66 86 546 3683
phattarachai.taweewong@colliers.com

Copyright © 2019 Colliers International.
The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

