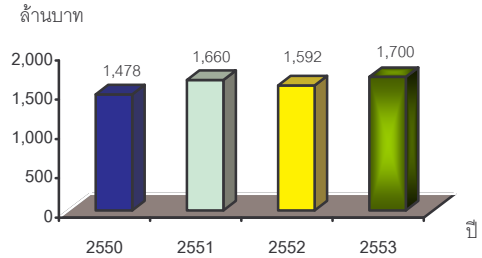




อพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขต กทม. : แนวโน้มพอใช้

เครื่องชี้ที่สำคัญ	2550	2551	2552 ^e	2553 ^e
จำนวนห้องพัก (หน่วย)	11,276	11,837	12,100	12,460
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	3.1	5.0	2.2	3.0
จำนวนการเข้าพัก (หน่วย)	9,923	10,653	10,650	11,029
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	- 3.4	7.4	0.0	3.6
อัตราการเข้าพัก (%)	88.0	90.0	88.0	88.5

มูลค่าตลาดธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขต กทม.



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บจก. พลัส พร็อพเพอร์ตี้

หมายเหตุ : e = ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

หมายเหตุ: ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

ปี 2552 ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขต กทม. มีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นจากปี 2551 ร้อยละ 2.2 แต่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทุกพื้นที่มีระดับร้อยละ 88.0 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2551 โดยอัตราการเข้าพักห้องพักเกรดเอเฉลี่ยมีระดับร้อยละ 92.0 ลดลงจากร้อยละ 93.0 และเกรดบีร้อยละ 87.0 ลดลงจากร้อยละ 90.0 ทั้งนี้เป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทำให้มีการจ้างงานลดลง ผู้เช่ากลุ่มพนักงานจึงมีความต้องการเช่าห้องพักลดลงด้วย ขณะเดียวกันจำนวนห้องพักและอัตราห้องว่างที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจมีการแข่งขันสูงขึ้น ผู้ประกอบการหลายรายจึงปรับปรุงห้องพักใหม่ พร้อมทั้งปรับลดราคาเช่าลงเพื่อจูงใจผู้เช่ามากขึ้น ทำให้อพาร์ทเมนท์ให้เช่าทุกพื้นที่ที่มีการปรับอัตราค่าเช่าลงเฉลี่ยร้อยละ 2-7

ปี 2553 คาดว่าธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าจะขยายตัวเพียงเล็กน้อย โดยมีห้องพักให้เช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ขณะที่อัตราการเข้าพักจะเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นร้อยละ 88.5 เนื่องจากกทม.ยังเป็นแหล่งงานและการศึกษาที่สำคัญ ทำให้ยังมีความต้องการห้องพักโดยเฉพาะพื้นที่บริเวณพญาไท ราชปรารภ และรามคำแหง อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างเปราะบาง จะทำให้ชาวต่างชาติยังระมัดระวังการลงทุนในไทย ตลาดอพาร์ทเมนท์สำหรับชาวต่างชาติจึงชะลอตัวเล็กน้อย นอกจากนี้ธุรกิจยังคงมีการแข่งขันอย่างรุนแรงระหว่างอพาร์ทเมนท์ด้วยกันเอง และห้องชุดพักอาศัยให้เช่า

ปัจจัยสนับสนุน

- ประเทศไทยยังมีค่าครองชีพต่ำ แต่มีมาตรฐานการให้บริการสูง ชาวต่างชาติจึงนิยมเช่าพักอาศัยและท่องเที่ยวในไทยเป็นระยะเวลายาวนาน
- ประชากรจากภูมิภาคต่าง ๆ เข้ามาศึกษาในมหาวิทยาลัยหรือทำงานในเขต กทม. และปริมาณพลเป็นจำนวนมาก จึงต้องการเช่าห้องพักอาศัยอย่างต่อเนื่อง
- สถาบันการเงินหลายแห่งต้องการส่งเสริมและสนับสนุนสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม (เอสเอ็มอี) จึงเป็นโอกาสดีที่ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าจะมีแหล่งเงินทุนเพื่อนำไปประกอบกิจการ
- การเปิดเสรีทางการค้าและการสนับสนุนให้ไทยเป็นศูนย์กลางการรักษายาบาลของเอเชีย ส่งผลให้อพาร์ทเมนท์บริเวณใกล้โรงพยาบาลสำหรับชาวต่างชาติเป็นที่ต้องการมากขึ้น

ปัจจัยเสี่ยง

- ภาครัฐกำหนดระเบียบให้อาคารที่อยู่อาศัยรวมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทำให้ระยะเวลาการก่อสร้างอาคารยาวนานขึ้น และต้นทุนสูงขึ้น
- ธุรกิจอพาร์ทเมนท์หลายแห่งให้บริการห้องพักเป็นรายวัน โดยไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ.2547 ทำให้อาจเกิดผลกระทบต่อภาพลักษณ์การท่องเที่ยว และธุรกิจโรงแรม เนื่องจากอพาร์ทเมนท์บางแห่งขาดการบริหารจัดการที่ดีพอ
- ปัญหาการเมืองในประเทศที่ยังไม่สงบตัวดี ส่งผลให้ชาวต่างชาติขาดความเชื่อมั่นในเสถียรภาพของประเทศและชะลอการท่องเที่ยวรวมทั้งการลงทุนในไทย