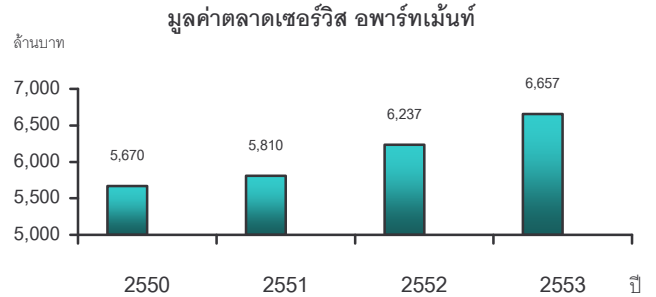




เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ : แนวโน้มควรระวัง

เครื่องชี้ที่สำคัญ	2550	2551	2552	2553 ^e
จำนวนห้องพัก (ยูนิต)	14,448	15,214	16,658	17,500
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	8.9	5.3	9.5	5.1
จำนวนการเข้าพัก (ยูนิต) ^e	10,836	11,410	12,327	12,950
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	-7.2	5.3	8.0	5.1
อัตราการเข้าพัก (%)	75.0	75.0	74.0	74.0



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

หมายเหตุ : e = ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

หมายเหตุ : ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

ปี 2552 การพัฒนาเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ใหม่มีทั้งสิ้น 13 โครงการ รวม 1,444 ยูนิต ส่งผลให้มีห้องพักสะสมเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 โดยส่วนใหญ่เปิดดำเนินการในพื้นที่ชอยสุขุมวิท 1-71 ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจหดตัวลง ทำให้นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าพักอาศัยลดลง อย่างไรก็ดี โดยภาพรวมจำนวนการเข้าพักขยายตัวถึงร้อยละ 8.0 ส่งผลให้มูลค่าตลาดธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เติบโตร้อยละ 7.3

ปี 2553 คาดว่าจำนวนห้องพักจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 จากโครงการที่ก่อสร้างต่อเนื่องมาจากปีก่อน ๆ ขณะที่การเข้าพักอาศัยจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง หากภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัว และความขัดแย้งทางการเมืองสงบลง อย่างไรก็ดี ธุรกิจจะมีการแข่งขันสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการยังต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาต่ำเข้าถูก เพื่อจูงใจให้ลูกค้าเข้ามาพักอาศัยมากขึ้น

ปัจจัยสนับสนุน

- การส่งเสริมการท่องเที่ยวและสนับสนุนให้ไทยเป็นศูนย์กลางการรักษาพยาบาลของเอเชีย เอื้ออำนวยให้ชาวต่างชาติเดินทางมาประเทศไทยมากขึ้น และใช้ระยะเวลาพักยาวนานขึ้น
- ประเทศไทยยังมีค่าครองชีพต่ำ เมื่อเทียบกับบางประเทศในภูมิภาคเดียวกัน
- การลงทุนของภาครัฐในโครงข่ายคมนาคม เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายแอร์พอร์ตลิงค์ และโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง เป็นต้น จะเป็นปัจจัยเกื้อหนุนให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในบริเวณเส้นทางที่รถไฟฟ้าดังกล่าวให้บริการ

ปัจจัยเสี่ยง

- การบังคับใช้ พ.ร.บ.โรงแรม พ.ศ.2547 ส่งผลให้เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่ประสงค์ให้บริการเช่าห้องพักแบบรายวัน และรายสัปดาห์ ต้องปรับปรุงโครงการและปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ดังกล่าว
- การก่อการร้ายและการระบาดของโรคภัยไข้เจ็บ ตลอดจนภัยธรรมชาติ ยังคงเป็นปัจจัยที่สร้างความกังวลแก่นักลงทุนและนักท่องเที่ยว
- ข้อกำหนดที่ให้โครงการอาคารพักอาศัยตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ทำให้นักธุรกิจมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้น