

รายงานวิจัย

กรุงเทพมหานคร | เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2559



Accelerating success.

## ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ กรุงเทพมหานคร

สุรเชษฐ กองชีพ

รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย | ประเทศไทย

“เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีความน่าสนใจลดลงเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เนื่องจากมีตัวเลือกที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบให้ชาวต่างชาติเลือกในกรุงเทพมหานคร”

## ทิศทางตลาด



### อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลสูงกว่า 74% และมากกว่า 90% ในบางทำเล



### อุปทาน

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ประมาณ 53% ในกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท



### อัตราการเช่า

อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลสูงกว่า 74% และมากกว่า 90% ในบางทำเล

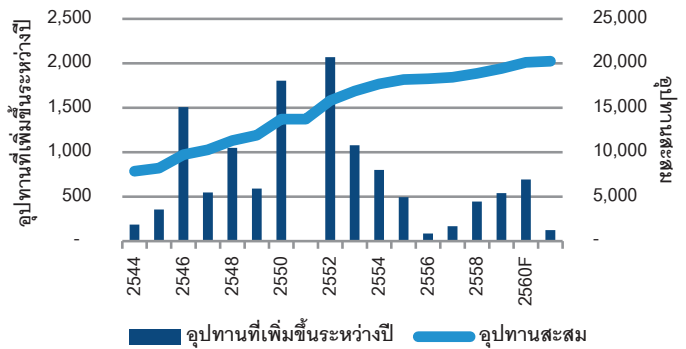


### ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยมากกว่า 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในทุกทำเลยกเว้น “พื้นที่อื่นๆ”

## อุปทาน

อุปทานสะสม ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2559

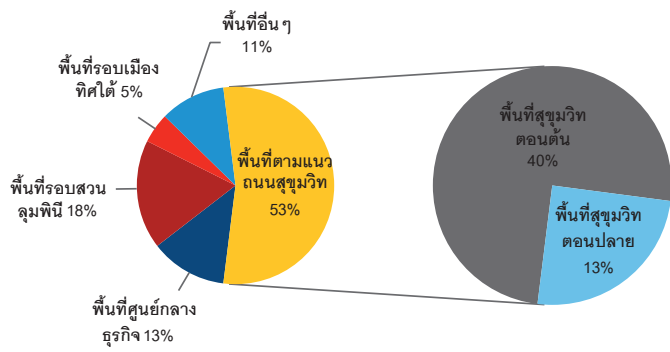


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย  
หมายเหตุ: F = ประมาณการณียุติที่จะสร้างเสร็จในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2560 - 2561

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทั้งหมดในกรุงเทพมหานครมีทั้งหมดประมาณ 19,420 ยูนิต โดยพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทเป็นทำเลยอดนิยม เพราะมีคอนโดมิเนียมประมาณ 53% อยู่ในทำเลนี้และอีกมากกว่า 80% ของอุปทานในอนาคต

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ประมาณ 540 ยูนิตสร้างเสร็จและเปิดให้บริการในปีพ.ศ.2559 โดยทุกโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นทำเลยอดนิยมในการพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพราะว่ามีปัจจัยบวกหลายอย่าง que เพิ่มความน่าสนใจในพื้นที่ การเดินทางสะดวกสำหรับชาวต่างชาติ สิ่งอำนวยความสะดวกมากมายสำหรับการใช้ชีวิตและปัจจัยอื่นๆ ที่ดีกว่าทำเลอื่นรวมไปถึงมีแหล่งบันเทิงมากกว่าพื้นที่รอบสวนลุมพินี

## อุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2559



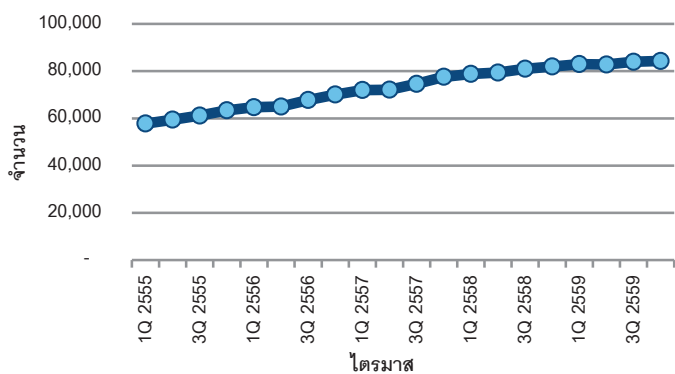
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

กลุ่มลูกค้าหลักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์คือชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดอื่นๆ รอบกรุงเทพมหานคร ดังนั้นเรื่องพวกเขาสนใจเป็นลำดับต้นๆ คือ ความปลอดภัย ความสะดวกในการเดินทางและการใช้ชีวิต พื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทจึงมีความเหมาะสมมากที่สุดสำหรับการพักอาศัยของชาวต่างชาติในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากปัจจัยบวกต่างๆ ที่กล่าวไปแล้ว

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่นอกเขตเมืองชั้นในไม่สามารถตั้งราคาขายสูงเทียบกับโครงการในพื้นที่เมืองชั้นใน และมีบางโครงการที่ไม่ประสบความสำเร็จโดยเฉพาะโครงการที่อยู่ไกลจากระบบขนส่งมวลชน

## อุปสงค์

ชาวต่างชาติที่มีใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2559



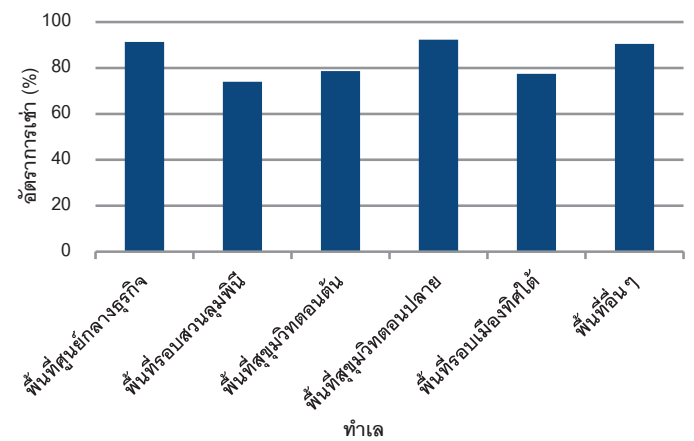
ที่มา: กรมแรงงาน

ประเทศไทยกำลังจะกลายเป็นศูนย์กลางการลงทุนในภูมิภาคอาเซียน โดยเฉพาะในกลุ่มชาวต่างชาติที่ต้องการลงทุนกัมพูชา เมียนมาร์ และลาว หน่วยงานราชการหลายแห่งคาดการณ์ว่านักลงทุนต่างชาติจำนวนมากจะเข้ามาลงทุนในประเทศไทยหลังจากที่รัฐบาล

ปัจจุบันพยายามดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติให้มากขึ้น ชาวต่างชาติที่มีใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2559 มีทั้งหมดประมาณ 84,313 คนเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพมหานครทุกคนไม่จำเป็นต้องเลือกพักอาศัยในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เนื่องจากมีคอนโดมิเนียมอพาร์ทเมนต์ระดับบนจำนวนมากในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS นอกจากนี้ค่าเช่าก็ยิ่งต่ำกว่าอย่างน้อย 10% เมื่อเทียบกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในทำเลเดียวกัน

ชาวต่างชาติจำนวนมากที่มีความคุ้นเคยกับการใช้ชีวิตและการเดินทางในกรุงเทพมหานครจะตัดสินใจเลือกที่จะพักอาศัยในคอนโดมิเนียมหรืออพาร์ทเมนต์นอกพื้นที่เมืองชั้นใน ดังนั้น จึงมีชาวต่างชาติจำนวนมากพักอาศัยในพื้นที่รอบๆ สถานีสุดท้ายของเส้นทางรถไฟฟ้า BTS หรือในบางทำเลที่ไกลออกไปจากพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจตามแนวเส้นทางรถไฟใต้ดิน MRT ผู้ประกอบการโครงการคอนโดมิเนียมบางรายพยายามดึงดูดชาวต่างชาติโดยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษบริการพิเศษเพิ่มเติมสำหรับชาวต่างชาติ เนื่องจากชาวต่างชาติจำนวนมากเลือกที่จะซื้อคอนโดมิเนียมแทนการเช่าเพราะพวกเขามองว่าเป็นการลงทุนรูปแบบหนึ่ง

## อัตราการเช่าเฉลี่ยรายทำเล ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2559



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

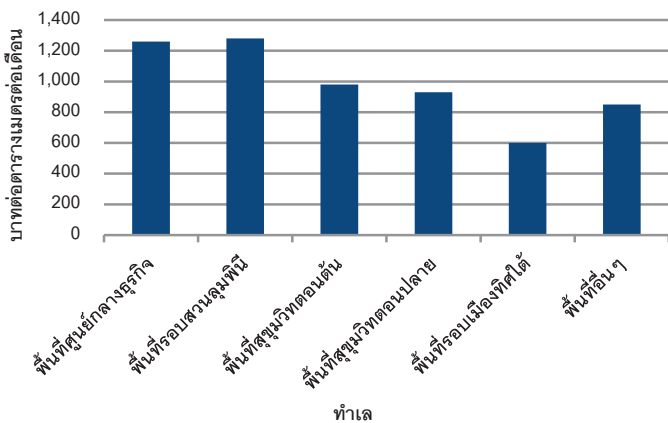
อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกพื้นที่ในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 84% ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้านี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยมากกว่า 73% หรือมากกว่า 90% ในบางพื้นที่ พื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจและพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทยังคงเป็นพื้นที่ที่ยอดนิยมของชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากการเดินทางสะดวกสามารถเข้าถึงได้โดยเส้นทางรถไฟฟ้า BTS นอกจากนี้ค่าเช่าก็ไม่สูงมากเมื่อเทียบกับพื้นที่รอบสวนลุมพินีซึ่งสูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร พื้นที่รอบสวนลุมพินีมีอัตราการเช่าต่ำที่สุดในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา นอกจากนี้พื้นที่รอบสวนลุมพินียังเป็นพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการประท้วงทางการเมืองในช่วงหลายปีก่อนหน้านี้ ดังนั้นชาวต่างชาติจำนวนมากเลือกพักอาศัยนอกพื้นที่นี้

พื้นที่สุขุมวิทตอนต้นและตอนปลายเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์หลายโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ แต่อัตราการเช่ายังคงสูงเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น

อัตราการเช่าเฉลี่ยในปีพ.ศ.2560 อาจเพิ่มขึ้นไม่มากนักโดยอาจจะอยู่ที่ประมาณ 3 - 7% ปรับเพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ.2559 ไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นแบบชัดเจนเนื่องจากตัวเลือกสำหรับชาวต่างชาติในกรุงเทพมหานครในเรื่องของที่อยู่อาศัยนั้นมีมากมาย ชาวญี่ปุ่นซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บางส่วนยังคงเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท เนื่องจากค่าเช่าต่ำกว่าแต่อยู่ในทำเลและมีสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

## ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับห้องแบบ 1 ห้องนอน ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2559



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ค่าเช่าเฉลี่ยในทุกพื้นที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้านี้ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่รอบสวนลุมพินีมีค่าเช่าสูงที่สุดเพราะว่ามีโครงการระดับ Luxury ที่เป็นแบรนด์ต่างชาติและไทยหลายโครงการอยู่ในพื้นที่นี้ ค่าเช่าในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจก็มากกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเพราะมีโครงการระดับ High-end และ Luxury หลายโครงการเช่นกันในพื้นที่นี้

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่พยายามรักษาระดับของค่าเช่าไม่ให้เพิ่มขึ้นมากนักเพราะต้องการรักษาลูกค้าปัจจุบันและเพราะต้องการดึงดูดลูกค้าใหม่ ดังนั้นค่าเช่าเฉลี่ยจึงไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก ในขณะที่ค่าเช่ารายวันในบางโครงการปรับเปลี่ยนค่อนข้างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมาตามภาวะของประเทศ

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่ที่กำลังก่อสร้างในกรุงเทพมหานครพัฒนาโดยผู้ประกอบการขนาดเล็กและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับแบรนด์ต่างชาติและไทย เนื่องจากผลตอบแทนต่ำกว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทมีค่าเช่าประมาณ 850 - 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แม้ว่าจะมีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์หลายแบรนด์อยู่ในทำเลนี้แต่ก็มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับรองลงไปอยู่ไม่น้อยเช่นกัน

### FOR MORE INFORMATION:

#### Surachet Kongcheep

Associate Director | Research | Thailand

+66 86 014 2828

surachet.kongcheep@colliers.com

#### Napaswan Chotephard

Senior Manager | Residential Sales & Leasing

+66 85 902 7463

napaswan.chotepard@colliers.com

Copyright © 2017 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.

