

บทที่ 4

ประเภทของอพาร์ทเมนต์และภาวะตลาดของธุรกิจอพาร์ทเมนต์

ในบทนี้เป็นการศึกษาถึงภาพรวมทั่วไปของอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวาและกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะแยกพิจารณาออกเป็น 3 หัวข้อ คือ ประเภทของอพาร์ทเมนต์ ภาวะตลาดของอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร และข้อมูลทั่วไปในเขตยานนาวา

4.1 ประเภทของอพาร์ทเมนต์

อพาร์ทเมนต์สามารถแบ่งประเภทตามระดับความต้องการและระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมายในแต่ละกลุ่ม ซึ่งจำแนกเป็นระดับต่างๆ ตามคุณภาพของห้องได้ดังต่อไปนี้ (นิรุฒ ปิลณัฐรุจิ “อุปสงค์สำหรับอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร”, 2540 น. 32-34)

1. ระดับพิเศษ (deluxe) ภายในห้องพักจะประกอบไปด้วยห้องพักตั้งแต่ 3 ห้องขึ้นไป พร้อมกับห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น ห้องเตรียมอาหาร และห้องน้ำ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น โทรทัศน์ พรม เครื่องปรับอากาศ และสถานที่จอดรถเป็นต้น นอกจากนี้ยังมีบริการเสริมที่เจ้าของอพาร์ทเมนต์จัดให้ ได้แก่ บริการซักรีด ห้องออกกำลังกายกลางแจ้ง ห้องประชุม และร้านอาหาร เป็นต้น อพาร์ทเมนต์ในระดับนี้โดยส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโรงแรมที่มีชื่อเสียงย่านถนนสุขุมวิท สาทร และสีลม เป็นต้น

2. ระดับสูง (First Class) ภายในห้องพักจะประกอบด้วย ห้องพักประมาณ 2 ห้อง ห้องรับแขก และห้องเตรียมอาหาร แต่ความหรูหราและขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องน้อยกว่าอพาร์ทเมนต์ระดับพิเศษ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น โทรทัศน์และเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ไม่นับรวมบริการอื่นๆ ที่ใช้ร่วมกับผู้เช่าอื่น เช่น สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง ร้านอาหาร สถานที่จอดรถ ฯลฯ สถานที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ระดับนี้โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณถนนสุขุมวิท อโศก สีลม สาทร และเพชรบุรี

3. ระดับกลาง (Middle class) ภายในห้องพักประกอบด้วยห้องพักประมาณ 1-2 ห้อง ห้องรับแขก ห้องเตรียมอาหาร แต่มีขนาดเล็กกว่าอพาร์ทเมนต์ระดับสูงและมีความหรูหราน้อยกว่า นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ สระว่ายน้ำ สถานที่จอดรถ และร้านอาหาร เป็นต้น

4. ระดับธรรมดา (Low middle class) ภายในห้องพักประกอบด้วยห้องพัก 1 ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องเตรียมอาหารและห้องน้ำขนาดเล็ก โดยสามารถอยู่อาศัยได้ประมาณ 1-2 คน มีอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกเท่าที่จำเป็น เช่น โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ และที่จอดรถ บางแห่งอาจมีบริการสระว่ายน้ำขนาดเล็ก สถานที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ระดับนี้โดยส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณพหลโยธิน รัชดา และพระโขนง ซึ่งไม่ห่างไกลจากย่านธุรกิจมากนักและมีความสะดวกในการเดินทาง

5. ระดับล่าง (Low class) ประกอบด้วย 1 ห้องพักซึ่งเป็นทั้งห้องนอน ห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น และห้องเตรียมอาหาร โดยมีห้องน้ำแยกต่างหากจากห้องดังกล่าว มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ และพัดลมเพดาน เป็นต้น อพาร์ทเมนต์ระดับนี้จะไม่มีการพิเศษอื่นๆ นอกจากสถานที่จอดรถซึ่งส่วนใหญ่มีปริมาณไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัย ที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ระดับนี้โดยส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณหัวหมาก บางกะปิ พระโขนง ลาดพร้าว งามวงศ์วาน ฝั่งธนบุรี และอยู่ในซอยทำให้การเข้าออกไม่สะดวกเท่าที่ควร

4.2 สภาวะตลาดของอพาร์ทเมนต์

การเกิดวิกฤติเศรษฐกิจในช่วงปี 2540 ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หดตัวลงเป็นอย่างมาก ธุรกิจอพาร์ทเมนต์เป็นหนึ่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตามเนื่องด้วยลักษณะของธุรกิจอพาร์ทเมนต์มีลักษณะแตกต่างจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ตรงที่มีการทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลายาวประมาณ 1 ปีถึง 3 ปี และมีกระแสรายได้ต่อเดือนเข้ามาตลอด ทำให้ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ได้รับผลกระทบจากการเกิดวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2540 น้อยกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ

และจากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เรื่อง “สำรวจ อพาร์ทเมนต์และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2546” ซึ่งจัดเก็บข้อมูลเฉพาะตลาดบน (Luxury Grade) จำนวน 271 โครงการในขอบเขต 4 โซน คือ โซน A (เขตวัฒนา) โซน B (เขตบางรัก, สาทร, ยานนาวา) โซน C (เขตปทุมวัน, พญาไท, ราชเทวี) และ โซน D (โครงการในเขตอื่น ๆ ตั้งกระจายรอบกรุงเทพฯ) โดยจัดเก็บในช่วงเดือน กรกฎาคม ถึง กันยายน พ.ศ. 2546

ผลการวิเคราะห์ พบว่า ธุรกิจอพาร์ทเมนต์และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ได้รับผลกระทบจากการเกิดวิกฤติเศรษฐกิจน้อยกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจอัตราการเข้าพักลดลงเพียง 7-10% และอัตราค่าเช่าลดลงเพียง 10-15% เท่านั้น นอกจากนี้แล้วจากการ

สำรวจพบว่า โครงการอพาร์ทเมนต์และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มีการจัดตั้งในโซน A มากที่สุด ประมาณ 70% รองลงมาอยู่ในโซน C ประมาณ 17% และโซน B ประมาณ 9% ตามลำดับ ซึ่งเป็นโครงการอพาร์ทเมนต์ 214 โครงการ และโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 57 โครงการ ทางด้านตัวอาคารมีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้น ถึง 44 ชั้น มีจำนวนห้องรวมในโครงการตั้งแต่ 4 ห้องถึง 560 ห้อง มีพื้นที่ตั้งแต่ 24 ตารางเมตรจนถึง 1,050 ตารางเมตร ราคาเช่ามีค่ากระจายตั้งแต่ 4,800 บาทต่อเดือนจนถึง 260,000 บาทต่อเดือน อัตราค่าเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) มีค่าเฉลี่ยแยกตามจำนวนห้องนอน โดยห้อง Studio มีราคาสูงสุด 658.70 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดน้อยลงตามลำดับ จนถึง ห้อง 4 ห้องนอนมีราคา 301.55 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งจัดเก็บทั้งสิ้น 27 รายการ สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่มีในเกือบทุกโครงการคือ ลานจอดรถ ยามรักษาการ สัญญาณเคเบิล โทรทัศน์ สระว่ายน้ำ ห้อง Fitness และห้อง Sauna

จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดเก็บในช่วงเดือน กรกฎาคม ถึง กันยายน พ.ศ. 2546 พบว่า โครงการอพาร์ทเมนต์และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ใหม่มีการขยายตัวมากขึ้น มีการนำเอาโครงการเก่ามาปรับปรุงเป็นจำนวนมาก และสิ่งที่พบเพิ่มเติมก็คือ กลุ่มธุรกิจที่เข้ามาลงทุนในอพาร์ทเมนต์และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เป็นนักลงทุนที่ไม่มีพื้นฐานการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนต์และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หลังจากก่อสร้างเสร็จจะมีกระแสรายได้เข้ามาตลอด กระแสรายได้มีความแน่นอน ประกอบกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในธุรกิจนี้ให้ผลตอบแทนมากกว่าทางเลือกอื่น ๆ ในระดับความเสี่ยงเดียวกัน จึงมีแนวโน้มที่ธุรกิจประเภทนี้จะขยายตัวเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากข้อมูลจดทะเบียนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนประเภทอาคารชุดและแฟลตในกรุงเทพมหานคร พบว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2544 -2548 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยในหมวดของบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนมากที่สุด (ดังภาพที่ 4.1)

และเมื่อพิจารณาที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและห้องชุดซึ่งรวมทั้งอพาร์ทเมนต์ด้วย เริ่มมีการขยายตัวในปี พ.ศ. 2546 และมีอัตราการขยายตัวสูงสุดในปี พ.ศ. 2548 โดยในปี พ.ศ. 2547 มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและห้องชุดจำนวน 2,125 unit แต่ในปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นเป็น 6,653 unit (ดังตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

ปี 2544-2548

หน่วย : Unit

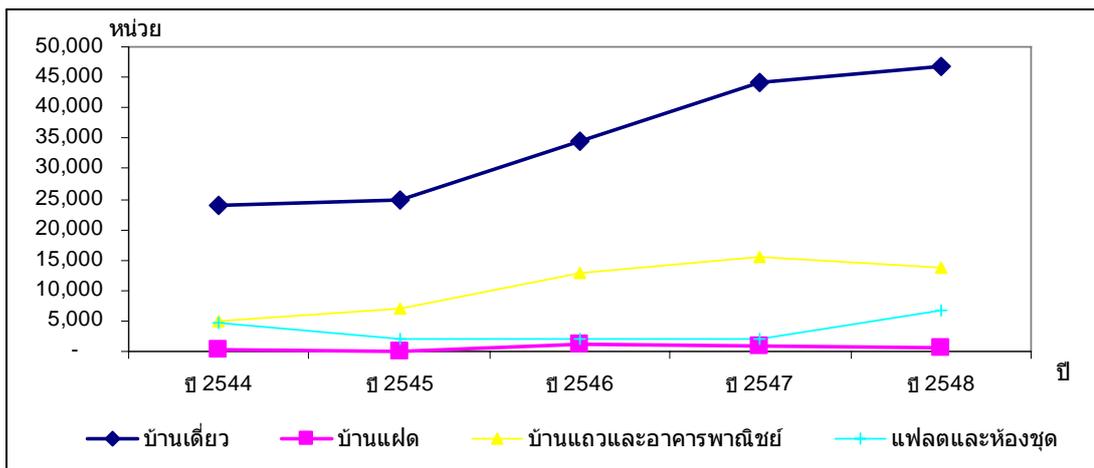
ประเภทที่อยู่อาศัย	2544	2545	Δ	2546	Δ	2547	Δ	2548	Δ	รวม
บ้านเดี่ยว	24,041	24,973	4%	34,592	39%	44,248	28%	46,641	5%	174,495
บ้านแฝด	227	80	-65%	1,144	1330%	945	-17%	680	-28%	3,076
บ้านแถวและอาคารพาณิชย์	5,062	7,011	39%	12,950	85%	15,418	19%	13,855	-10%	54,296
แฟลตและห้องชุด	4,693	1,971	-58%	1,908	-3%	2,185	15%	6,653	204%	17,410
รวมทั้งสิ้น	34,023	34,035		50,594		62,796		67,829		249,277

ที่มา: กรุงเทพมหานครและกรมการปกครอง รวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพที่ 4.1

แนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

ปี 2544-2548



ที่มา: กรุงเทพมหานครและกรมการปกครอง รวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์

4.3 ข้อมูลทั่วไปของเขตยานนาวา

เขตยานนาวา เป็น 1 ใน 50 เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร จัดอยู่ในกลุ่มเขตเจ้าพระยา ซึ่งถือเป็นเขตเศรษฐกิจใหม่และการพัฒนาตามแนววงแหวนอุตสาหกรรม ที่ตั้งและอาณาเขตอยู่บริเวณทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาหรือฝั่งพระนคร มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่การปกครองต่าง ๆ เรียงตามเข็มนาฬิกา ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตสาทรและเขตคลองเตย มีถนนจันทน์ คลองช่องนนทรี ถนนจันทน์เก่า ถนนนางลิ้นจี่ ถนนเย็นอากาศ ซอยศรีรัฐ และแนวทางรถไฟสายช่องนนทรีเป็นเส้นแบ่งเขต

- ทิศตะวันออก ติดต่อกับอำเภอพระประแดง (จังหวัดสมุทรปราการ) มีแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นแบ่งเขต

- ทิศใต้ ติดต่อกับอำเภอพระประแดง มีแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นแบ่งเขต

- ทิศตะวันตกติดต่อกับเขตบางคอแหลมและเขตสาทร มีถนนรัชดาภิเษกและถนนสาธุประดิษฐ์เป็นเส้นแบ่งเขต

ประวัติความเป็นมาของบริเวณยานนาวา (รวมสาทรและบางคอแหลม) เดิม มีชื่อเรียกว่า "บ้านทวาย" เนื่องจากมีชาวเมืองทวายพักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก เมื่อมีการปรับปรุงการปกครองในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว บริเวณนี้จึงได้รับการจัดตั้งเป็น "อำเภอบ้านทวาย" ภายใต้การปกครองของจังหวัดพระประแดง ต่อมาในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวได้ย้ายมาอยู่ภายใต้การปกครองของจังหวัดพระนคร ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวมีการเปลี่ยนชื่อเป็น "อำเภอยานนาวา" เนื่องจากชื่อบ้านทวายมีสำเนียงเป็นภาษาต่างดาวโดยถือหลักตามวัดยานนาวาซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ ภายหลังได้มีการรวมจังหวัดธนบุรีและจังหวัดพระนครเป็นนครหลวงกรุงเทพธนบุรีและเปลี่ยนเป็นกรุงเทพมหานคร แบ่งเป็นเขตและแขวงแทนอำเภอและตำบล อำเภอยานนาวาจึงเปลี่ยนฐานะเป็นเขตยานนาวา มีพื้นที่การปกครอง 8 แขวง ได้แก่ แขวงยานนาวา แขวงทุ่งวัดดอน แขวงทุ่งมหาเมฆ แขวงช่องนนทรี แขวงบางโพงพาง แขวงบางโคล่ แขวงบางคอแหลม และแขวงวัดพระยาไกร ต่อมาพื้นที่เขตยานนาวามีความเจริญและมีประชากรหนาแน่นขึ้นมาก พื้นที่บางแห่งอยู่ไกลจากสำนักงานเขตกรุงเทพมหานครจึงจัดตั้งเขตยานนาวาสาขา 1 (ยานนาวา) และเขตยานนาวาสาขา 2 (บางคอแหลม) ขึ้นในปี พ.ศ. 2532 และได้ยกฐานะเป็นเขตสาทรและเขตบางคอแหลมในปี

เดียวกัน ส่วนวัดยานนาวาและแขวงยานนาวาซึ่งเป็นที่มาของชื่อเขตนั้น ปัจจุบันอยู่ในพื้นที่เขต
สาทร

เขตยานนาวาแบ่งเขตการปกครองย่อยออกเป็น 2 แขวง (khwaeng) ได้แก่

1. ชองนนทรี (Chong Nonsi)
2. บางโพธิ์พาง (Bang Phongphang)

การคมนาคมในพื้นที่เขตยานนาวามีทางสายหลัก ได้แก่ ถนนพระรามที่ 3 ถนน
รัชดาภิเษก ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนเย็นอากาศ ถนน
จันทร์ ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ส่วนทางสายรอง ได้แก่ ถนนจันทร์เก่า ถนนเชื้อเพลิง เจริญกรุง
107 (ซอยประตู 1) เขตยานนาวามีสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา 1 แห่ง ได้แก่ สะพานพระราม 9
เชื่อมเขตยานนาวากับเขตราษฎร์บูรณะ และมีโครงการสะพานวงแหวนอุตสาหกรรมเชื่อมเขต
ยานนาวาเข้ากับอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

สภาพภูมิศาสตร์ เดิมเป็นพื้นที่ไร่สวน ปัจจุบันแปรสภาพเป็นพื้นที่เศรษฐกิจมีตึกอาคาร
พาณิชย์ เกิดขึ้นมากมาย

พื้นที่การปกครอง: 16,662 ตร.กม.

ประชากร: 88,624 (พ.ศ. 2549 เมษายน)

ความหนาแน่น: 5,319 คน/ตร.กม.

และเมื่อพิจารณาจำนวนของที่พักอาศัยในเขตยานนาวา พบว่า การก่อสร้างที่พักอาศัย
ในเขตยานนาวามีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี โดยในปี พ.ศ. 2546 มีจำนวน 144 unit และในปี พ.ศ.
2549 เพิ่มสูงขึ้นเป็น 503 unit โดยก่อนช่วงปี พ.ศ. 2548 ที่พักอาศัยโดยส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของ
บ้านเดี่ยว แต่ในปี พ.ศ. 2548 การก่อสร้างบ้านมีการปรับเปลี่ยนเป็นที่พักแบบแฟลตและห้องชุด
เพิ่มมากขึ้น และในปัจจุบันการก่อสร้างที่พักอาศัยโดยส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของแฟลตและห้องชุด
มากที่สุดดังแสดงในตารางที่ 4.2

และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตยานนาวาเริ่มมีอัตราการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นในปี พ.ศ.
2548 จากข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขตยานนาวาในปี พ.ศ. 2547 มีจำนวน
เพียง 167 unit แต่ในปี พ.ศ. 2548 มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นเป็น 503 unit (ดังแสดงในภาพที่ 4.2)

ตารางที่ 4.2

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นสร้างที่อยู่อาศัยในเขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2546-2549

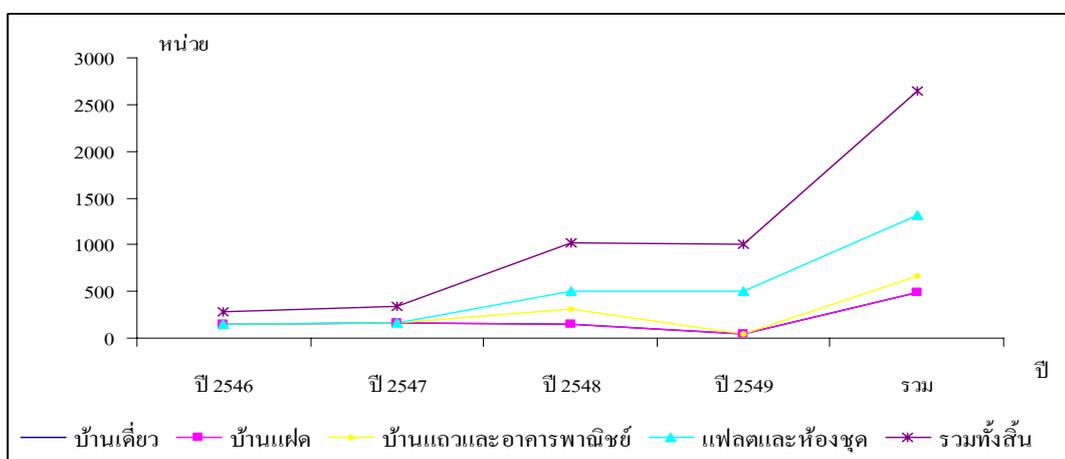
หน่วย : Unit

ประเภทที่อยู่อาศัย	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	รวม
บ้านเดี่ยว	144	157	148	43	492
บ้านแฝด	0	0	0	0	0
บ้านแถวและอาคารพาณิชย์	0	6	156	4	166
แฟลตและห้องชุด	0	4	204	456	664
รวมทั้งสิ้น	144	167	508	503	1322

ที่มา: กรุงเทพมหานครและกรมการปกครอง รวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพที่ 4.2

แนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นในเขตยานนาวากรุงเทพมหานครตั้งแต่
ปี 2546-2549



ที่มา: กรุงเทพมหานครและกรมการปกครอง รวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์