

บทที่ 4

การวิเคราะห์อุตสาหกรรม

4.1 วิเคราะห์อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยให้เช่ากลุ่มอพาร์ทเมนต์

สืบเนื่องจากการวิเคราะห์ทางเลือกของประเภทโครงการที่พักอาศัย โดยการพิจารณาจากลักษณะทางกายภาพ, ข้อกฎหมาย, ทำเลที่ตั้ง, สภาพแวดล้อม และจิตวิทยา พบว่า บริษัทเหมาะสมที่จะเลือกลงทุน โครงการที่พักอาศัยประเภทให้เช่าในกลุ่มอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จึงได้วิเคราะห์ตลาดของกลุ่มอพาร์ทเมนต์ดังกล่าว โดยเลือกพื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจด้วยกัน พร้อมกันนี้ได้วิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดคือกลุ่มลูกค้าหลัก ซึ่งเป็นนักลงทุนชาวต่างชาติที่มีใบอนุญาตทำงานในพื้นที่กรุงเทพฯ มีแนวโน้มอย่างไร และศึกษาอุปทานของกลุ่มที่พักอาศัยแบบอาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม ซึ่งจะเป็นกลุ่มสินค้าทดแทนของกลุ่มลูกค้าในตลาดนี้

4.1.1 วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ

4.1.1.1 การจัดประเภทของอพาร์ทเมนต์ สำหรับชาวต่างชาติ

กำหนดลักษณะอพาร์ทเมนต์ ต้องตรงกับความต้องการของชาวต่างชาติและมีค่าเช่ามากกว่า 20,000 บาทต่อเดือน โดยเลือกเฉพาะพื้นที่สุขุมวิท, สีลม, สาทร, เพลินจิต-ชิดลมและพระราม 3

ลักษณะอพาร์ทเมนต์ระดับ เอ¹ คือ โครงการที่อยู่ในพื้นที่และทำเลที่ดีเป็นที่ปรารถนาของการอยู่พักอาศัยห้องมีการออกแบบ และตกแต่งที่สวยงามพร้อมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน เช่น เครื่องครัว, เครื่องซักผ้า เป็นต้น ต้องมีห้องออกกำลังกาย, สระว่ายน้ำ และสวนพักผ่อนตลอดจนการบำรุงรักษาโครงการอย่างต่อเนื่อง, มีที่จอดรถเพียงพอ และระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี

ลักษณะอพาร์ทเมนต์ระดับ บี² คือ โครงการที่อยู่ในพื้นที่และทำเลที่ดี โดยรวมตัวโครงการจะมีอายุต่ำกว่าโครงการระดับ เอ มีการออกแบบตกแต่งห้องพักสวยงามพร้อมทั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน การบำรุงรักษาและรักษาความปลอดภัยที่ดี แต่อาจมีปัญหาเรื่องพื้นที่

¹ ที่มา : CB Richard Ellis, Bangkok Property Report, second Quarter 2007

² ที่มา : CB Richard Ellis, Bangkok Property Report, second Quarter 2007

จอดรถที่มีจำกัด โดยเมื่อเทียบกับอพาร์ทเมนต์ระดับ เอ ถ้ามีราคาเท่ากัน อพาร์ทเมนต์ระดับบี จะมีลูกค้าน้อยกว่า

4.1.1.2 การกำหนดแบ่งพื้นที่ในย่านธุรกิจ³

- สีลม-สาทร** : ประกอบด้วยพื้นที่สีลม, สาทร, สุรวงศ์ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (ด้านเหนือถนนจันทร์)
- เพลินจิต-ชิดลม:** ประกอบด้วยพื้นที่ ถนนวิฑู, เพลินจิต, ราชดำริ, ชิดลม, หลังสวน, สารสิน, และสุขุมวิท
- สุขุมวิท** : ประกอบด้วยพื้นที่ย่านถนนสุขุมวิทซอย 1 ถึง ซอย 65 และ ซอย 2 ถึงซอย 44
- พระราม 3** : ประกอบด้วยพื้นที่ เจริญกรุง, เจริญนคร, พระราม 3, ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (ด้านใต้ของถนนจันทร์)

4.1.1.3 อุปทานด้านอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ

ในช่วง 2 ไตรมาสแรกของปี 2550 ในย่านธุรกิจมีจำนวนอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติเป็น 10,182 ยูนิต โดยเพิ่มจากปี 2549 ที่มี 9,920 ยูนิต ในช่วงเวลาเดียวกันคิดเป็นอัตราการเพิ่ม 2.6% โดยคาดว่าสิ้นปี 2550 จะมีจำนวนอพาร์ทเมนต์ ขึ้นมาเป็น 10,844 ยูนิต และสิ้นปี 2551 จะมี อพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นมาเป็น 11,064 ยูนิต

³ ที่มา : CB Richard Ellis, Bangkok Property Report, second Quarter 2007

ตารางที่ 1

อุปทานของอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติในย่านธุรกิจ / กรุงเทพฯ

ปี	สุขุมวิท	สีลม/สาทร	เพลินจิต - ชิดลม	พระราม 3	รวม	% เปลี่ยนแปลง Y-o-Y
2543	6,092*	1,245	879	637	8,853	2.0%
2544	6,229	1,342	862	637	9,070	2.5%
2545	6,290	1,292	860	563	9,005	-0.7%
2546	6,487	1,439	1,439	510	9,875	9.7%
2547	6,587	1,469	1,469	510	10,035	1.6%
2548	6,913	1,521	1,009	510	9,953	-0.8%
2549	7,017	1,570	951	510	10,048	1.0%
1Q2550	7,203	1,573	959	508	10,243	2.3%
2Q2550^A	7,194	1,565	915	508	10,182	2.6%
ส่วนแบ่งตลาด	70.65%	15.37%	8.99%	4.89%	100%	
2550f	7,570	1,565	941	768	10,844	7.9%
2551f	7,790	1,565	941	768	11,064	2.0%

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & consulting Service

f : การประเมินอุปทานในอนาคตตามโครงการที่กำลังก่อสร้างในปัจจุบัน

A : อุปทานของ 2Q2550 มียอดลดลงเนื่องจากมีการปรับปรุงฐานข้อมูลใหม่ พบว่ามีอุปทานของห้องลดลง 150 ยูนิต และมีปริมาณห้องที่เปิดใหม่เพิ่มขึ้นอีก 90 ยูนิต

จากข้อมูลข้างต้นอพาร์ทเมนต์ที่เปิดขึ้นใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2550 อยู่ในพื้นที่สุขุมวิทที่เพิ่มจาก 7,017 ยูนิต ในปี 2549 เป็น 7,194 ยูนิต ในปี 2550 เมื่อพิจารณาส่วนแบ่งการตลาดตามพื้นที่ในปี 2550 ได้ดังนี้

- พื้นที่สุขุมวิท มีจำนวน 7,194 ยูนิต คิดเป็น 70.65% ของตลาด
- พื้นที่สีลม-สาทร มีจำนวน 1,565 ยูนิต คิดเป็น 15.37% ของตลาด
- พื้นที่เพลินจิต-ชิดลม มีจำนวน 915 ยูนิต คิดเป็น 8.99% ของตลาด
- พื้นที่พระราม 3 มีจำนวน 508 ยูนิต คิดเป็น 4.89% ของตลาด

จากข้อมูลสถิติข้างต้นพบว่าพื้นที่สุขุมวิทมีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุดคือ 70.65% ส่วนอันดับรองลงมาคือสีลม-สาทร มีส่วนแบ่ง 15.37% แสดงว่าพื้นที่สุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่ชาวต่างชาตินิยมเข้าพักอาศัยมากที่สุดรองลงมาคือ พื้นที่สีลม-สาทร

จากการสำรวจข้อมูลจัดประเภทอพาร์ทเมนต์ถึงกลางปี 2550 นั้น อพาร์ทเมนต์ระดับเอ มีจำนวน 1,632 ยูนิต หรือคิดเป็น 16% โดยที่อพาร์ทเมนต์ระดับบี มีจำนวน 8,550 ยูนิต หรือคิดเป็น 84% โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2

ข้อมูลอุปทานของอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติตามพื้นที่และระดับปี 2550

พื้นที่	รวม		ระดับ เอ	ระดับ บี
	จำนวน ยูนิต	%	จำนวน ยูนิต	จำนวน ยูนิต
สุขุมวิท	7,194	70.7%	1,237	5,957
สีลม – สาทร	1,565	15.4%	172	1,393
เพลินจิต – ชิดลม	915	9.0%	211	704
พระราม 3	508	5.0%	12	496
รวม	10,182	100.0%	1,632	8,550
อัตราส่วน ระดับ เอ และ ระดับ บี			16%	84%

ที่มา: ข้อมูลจาก CBRE Research & consulting Service

4.1.1.4 อัตราการเข้าพักอพาร์ทเมนต์

อัตราการเข้าพักอพาร์ทเมนต์ในไตรมาสที่สอง ปี 2550 อยู่ที่ 89.2% เมื่อเทียบกับปี 2549 ทรงตัวแต่เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกปี 2550 ซึ่งอัตรามีลดลงไปกลับคืนมาในไตรมาสสอง ทำให้อัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสแรก 2.3% แต่พิจารณาภาพรวมการเข้าพักอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543-2550 อัตราการเข้าพักอยู่ในช่วง 87%-93%

ตารางที่ 3

อัตราการเข้าพักอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ย่านธุรกิจตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543-2550

ปี	อุปทาน	การเข้าพัก	อัตราการเข้าพัก
2543	8,853	7,748	87.5%
2544	9,070	8,175	90.1%
2545	9,005	8,326	92.5%
2546	9,362	8,471	90.5%
2547	9,492	8,524	89.8%
2548	9,953	9,015	90.6%
2549	10,048	8,961	89.2%
1Q2550	10,243	8,901	86.9%
2Q2550	10,182	9,086	89.2%

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & consulting Service

ตารางที่ 4

ข้อมูลแสดงอุปสงค์, อุปทานและอัตราการเข้าพักแบ่งตามพื้นที่และระดับห้องพัก

พื้นที่	ระดับ เอ			ระดับ บี			อัตราการเข้าพักเฉลี่ย
	รวม	การเข้าพัก	อัตรา การเข้าพัก	รวม	การเข้าพัก	อัตรา การเข้าพัก	
สีลม-สาทร	172	163	94.8%	1,393	1,171	84.1%	85.2%
เพลินจิต-ชิดลม	211	197	93.4%	704	557	79.1%	82.4%
สุขุมวิท	1,237	1,193	96.4%	5,957	5,347	89.8%	90.9%
พระราม 3	12	9	75.0%	449	449	90.5%	90.2%
รวม	1,632	1,562	95.7%	8,550	7,524	88.0%	89.2%

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & Consulting Service

4.1.1.5 อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าอพาร์ทเมนต์โดยรวมทั้งระดับเอ และระดับบี ปรับเพิ่มขึ้นทุกพื้นที่ ประมาณ 2-8% ยกเว้นที่พื้นที่สุขุมวิท ปรับลดลงประมาณ 5% แต่ถึงอย่างนั้น คุณแนวโน้มทั้งหมดของ อพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติมีการปรับราคาสูงขึ้น และสำหรับราคาเสนอและราคาต่อรองของอัตราค่าเช่าอพาร์ทเมนต์นี้ สำหรับระดับเอ มีส่วนลดประมาณ 5-6% และระดับบี มีส่วนลดประมาณ 7% โดยเฉลี่ยตามรายละเอียดแสดงในตารางที่ 5 ประกอบดังนี้

ตารางที่ 5

ราคาอัตราค่าเช่าของห้องพักที่แยกตามระดับและพื้นที่ในย่านธุรกิจ

พื้นที่	ระดับ	ราคาเสนอ		ราคาต่อรอง		% อัตราส่วนลด
		บาท/ตรม.	% เปลี่ยนแปลง Y-o-Y	บาท/ตรม.	% เปลี่ยนแปลง Y-o-Y	
สีลม – สาทร	เอ	411	1.2%	388	-3.7%	5.7%
	บี	373	5.6%	338	1.9%	9.3%
เพลินจิต-ชิดลม	เอ	439	2.8%	414	-0.9%	5.7%
	บี	355	5.4%	335	3.7%	5.6%
สุขุมวิท	เอ	403	0.2%	386	1.7%	4.4%
	บี	319	14.9%	302	18.2%	5.2%
พระราม 3	เอ	362	-4.0%	337	-8.8%	6.9%
	บี	243	0.5%	236	1.4%	2.6%

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & Consulting Service

4.1.1.6 แนวโน้ม

ถึงแม้ว่าปริมาณของอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติยังคงเพิ่มขึ้นซึ่งในปี 2550 จะมีห้องพักเพิ่มขึ้น 662 ยูนิต ทำให้ยอดจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นเป็น 10,844 ยูนิต อัตราการเข้าพักยังไปได้ดีและเมื่อภาวะการเมืองหลังปี 2550 มีความแน่นอนและมีเสถียรภาพมากขึ้น ภาพเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวดีขึ้นย่อมส่งผลทำให้การลงทุนจากต่างชาติเพิ่มขึ้นเพราะนักลงทุนต่างชาติมั่นใจมากขึ้นทำให้คาดหมายว่าตลาดอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติยังไปได้ดี

อย่างไรก็ตาม ตลาดอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาตินี้จะได้รับผลกระทบจากอุปทานที่เพิ่มมากขึ้นจากตลาดคอนโดมิเนียม เนื่องจากภายใน 2 ปีข้างหน้าจะมีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จออกมาอีกจำนวน 19,600 ยูนิต ซึ่งในจำนวนนี้ประมาณ 50% จะเป็นคอนโดมิเนียมสำหรับให้เช่าซึ่งจะมีส่วนหนึ่งเข้าไปในตลาดที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ

4.1.2 วิเคราะห์สถานการณ์ตลาด เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

4.1.2.1 การจัดประเภทของ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ระดับ เอ⁴ คือ โครงการที่อยู่บนถนนหลักหรือในซอยระหว่างถนนหลักในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD: Central Business District) การเดินทางสะดวก มีสภาพแวดล้อมที่มีความเป็นส่วนตัวและปลอดภัย อาคารที่พักออกแบบและตกแต่งได้สวยงามมาก พร้อมด้วยรูปแบบห้องใช้งานได้ดีและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มีการบริหารจัดการ โครงการด้วยผู้บริหารต่างชาติที่มีชื่อเสียงระดับแนวหน้า (Top Brand) หรือผู้บริหารคนไทยที่มีชื่อเสียง และโครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถเพียงพอ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบครัน เหมือนโรงแรมชั้นหนึ่ง รวมถึงห้องประชุม (Business Center) และรถรับส่ง (Limousine) เป็นต้น

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ระดับ บี⁵ คือ โครงการที่อยู่ในซอยระหว่างถนนหลักหรือใกล้กับย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีการเดินทางสะดวกพอสมควร มีความปลอดภัยในระดับที่ดี อาคารที่พักออกแบบได้ดี และตกแต่งได้สวย มีรูปแบบห้องใช้งานได้ดี มีการบริหารจัดการโครงการด้วยผู้บริหารต่างชาติที่มีชื่อเสียงหรือผู้บริหารคนไทย โครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถ

⁴ ที่มา : CB Richard Ellis, Bangkok Property Report, second Quarter 2007

⁵ ที่มา : CB Richard Ellis, Bangkok Property Report, second Quarter 2007

เพียงพอ และสิ่งอำนวยความสะดวกมีครบตามมาตรฐานรวมถึงต้องมี สระว่ายน้ำ และ ห้องออกกำลังกาย

4.1.2.2 การกำหนดแบ่งพื้นที่ในย่านธุรกิจ⁶

สีลม-สาทร	:	ประกอบด้วยพื้นที่สีลม, สาทร, สุรวงศ์ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ด้านเหนือถนนจันทน์
เพลินจิต-ชิดลม	:	ประกอบด้วยพื้นที่ ถนนวิฑู, เพลินจิต, ราชดำริ, ชิดลม, หลังสวน, สารสิน, และสุขุมวิท
สุขุมวิท	:	ประกอบด้วยพื้นที่ย่านถนนสุขุมวิทซอย 1 ถึง ซอย 65 และ ซอย 2 ถึงซอย 44
พระราม 3	:	ประกอบด้วยพื้นที่ เจริญกรุง, เจริญนคร, พระราม 3, ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (ด้านทิศใต้ของถนนจันทน์)
ปทุมวัน	:	ประกอบด้วยพื้นที่ ราชปรารภ, พญาไท, ศรีอยุธยา และถนนเพชรบุรี ซอย 1 ถึงซอย 37 โดยรวมถึง ซอยที่อยู่ข้างใน

4.1.2.3 อุปทานด้านตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ปริมาณอุปทานในตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในช่วงครึ่งปีแรก 2550 มีปริมาณ 9,107 ยูนิต โดยเพิ่มขึ้น 3.9% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปี 2549 โดยพิจารณาพื้นที่ตามส่วนแบ่งการตลาดดังนี้

- พื้นที่ สุขุมวิท	มีจำนวน 4,882 ยูนิต	คิดเป็น 54% ของตลาด
- พื้นที่ สีลม-สาทร	มีจำนวน 2,009 ยูนิต	คิดเป็น 22% ของตลาด
- พื้นที่ เพลินจิต-ชิดลม	มีจำนวน 1,481 ยูนิต	คิดเป็น 16% ของตลาด
- พื้นที่ พระราม 3	มีจำนวน 735 ยูนิต	คิดเป็น 8% ของตลาด

จากข้อมูลข้างต้นพื้นที่สุขุมวิทมีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุดคือ 54% เนื่องจากพื้นที่เป็นที่รู้จักกันดีของชาวต่างชาติ และมีห้างสรรพสินค้าสถานที่ ช็อปปิ้ง, ร้านอาหาร และสถานที่บันเทิงรองรับมากมายรองลงมาคือพื้นที่สีลม-สาทร คือ 22% ที่เป็นย่านธุรกิจและบริษัทต่างชาติอยู่จำนวนมาก

⁶ ที่มา : CB Richard Ellis, Bangkok Property Report, second Quarter 2007

ตารางที่ 6

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในย่านธุรกิจ / กรุงเทพฯ ช่วงปี พ.ศ.2543-2553f

ปี	สุขุมวิท	สีลม-สาทร	เพลินจิต-ชิดลม	พระราม 3	ปทุมวัน	รวม	% Change Y-o-Y
2543	3,428	1,144	541	884	-	5,997	
2544	3,428	1,244	511	884	-	6,067	1.2%
2545	3,489	1,244	495	884	-	6,112	0.7%
2546	3,639	1,279	1,235	925	-	7,096	16.1%
2547	3,769	1,708	1,354	949	-	7,780	-9.6%
2548	3,925	1,650	1,483	949	-	8,007	2.9%
2549	4,696	1,866	1,481	735	-	8,778	9.6%
1Q2550	4,775	2,009	1,481	735	-	9,000	10.1%
2Q2550	4,882	2,009	1,481	735	-	9,107	3.9%
ส่วนแบ่งตลาด	54%	22%	16%	8%	-	100%	
2550f	5,466	2,309	2,007	995	-	10,777	22.8%
2551f	6,326	2,574	2,543	995	เริ่มต้น	12,438	15.4%
2552f	6,591	2,574	2,963	995	225	13,348	7.3%
2553f	7,491	2,651	2,985	995	-	14,122	5.8%

f : การประเมินอุปทานในอนาคตตามโครงการที่กำลังก่อสร้างในปัจจุบัน

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & Consulting Service

ข้อมูลถึงไตรมาสที่สองปี 2550 จากจำนวน เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 9,107 ยูนิต พบว่าเป็น เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับ เอ 3,852 ยูนิต และระดับ บี 5,255 ยูนิต และเมื่อแบ่งเป็นพื้นที่ มีรายละเอียดตามตารางที่ 7 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 7

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ระดับเอ และระดับบี แบ่งตามพื้นที่ไตรมาสที่ 2 ปี 2550

พื้นที่	จำนวนยูนิต	ระดับเอ	ระดับบี
สีลม-สาทร	2,009	915	1,094
เพลินจิต-ชิดลม	1,481	1,119	362
สุขุมวิท	4,882	1,818	3,064
พระราม 3	735	0	735
รวมทั้งสิ้น	9,107	3,852	5,255
อัตราส่วน ระดับเอ และระดับบี		42.3%	57.7%

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & Consulting Service

การจัดประเภทของห้องในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มีทั้งแบบห้องเดี่ยว, หนึ่งห้องนอน ถึง สี่ห้องนอน และห้องชุด (Penthouse) โดยปกติเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับ เอ จะมีขนาดห้องใหญ่กว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับ บี เพราะว่าลูกค้าที่พักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับ เอ มีแนวโน้มจะพักอยู่นานกว่าจึงต้องการพื้นที่มากกว่า

ตารางที่ 8

จำนวนห้องของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับ เอ และระดับ บี แยกประเภทห้องและพื้นที่ย่านธุรกิจ ไตรมาสสองปี 2550

พื้นที่	ห้องเดี่ยว (Studio)	ห้องนอน				ห้องชุด Penthouses	ไม่ระบุ	รวม
		หนึ่ง	สอง	สาม	สี่			
ระดับ เอ								
สุขุมวิท	633	738	281	82	5	2	0	1,818
สีลม-สาทร	54	686	327	14	-	6	-	915
เพลินจิต-ชิดลม	267	632	161	51	-	8	-	1,119
พระราม 3	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมระดับเอ	954	2,056	769	147	5	16	-	3,852
อัตราส่วนของห้อง	24.77%	53.38%	19.97%	3.82%	0.13%	0.42%		100%
ระดับ บี								
สุขุมวิท	1,374	1,169	396	42	-	4	79	3,064
สีลม-สาทร	363	425	116	15	-	3	-	1,094
เพลินจิต-ชิดลม	175	128	59	-	-	-	-	362
พระราม 3	112	352	200	71	-	-	-	735
รวมระดับบี	2,024	2,074	771	128	-	7	79	5,255
อัตราส่วนของห้อง	38.52%	39.47%	14.68%	2.44%		0.14%	1.51%	100%
รวม ระดับเอ และ บี	2,978	4,130	1,540	275	5	23	79	9,107

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & Consulting Service

4.1.2.4 อัตราการเข้าพัก

อัตราการเข้าพักในไตรมาสที่สองลดลงจากไตรมาสแรก กล่าวคือ ไตรมาสที่สองมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 79.1% ขณะที่ไตรมาสแรกอยู่ที่ 81.5% และพบว่าทั้งเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ระดับเอ และระดับบี ทุกพื้นที่ในย่านธุรกิจมีอัตราลดลงเหมือนกันหมด ยกเว้น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับ บี เขตพื้นที่สุขุมวิท สาเหตุหลักที่อุปสงค์ลดลง คือการที่เศรษฐกิจชะลอตัวส่งผลกระทบต่อนักลงทุนต่างชาติที่จะเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ขณะเดียวกันยอดนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพฯ ก็มีจำนวนลดลงมา ดังแสดงข้อมูลตามตาราง ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 9

อัตราการเข้าพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เทียบกับอุปทานในพื้นที่ธุรกิจ/กรุงเทพฯ

ช่วงปี พ.ศ.2543-2550

ปี	อุปทาน	การเข้าพัก	อัตรา การเข้าพัก	% เปลี่ยนแปลง Y-o-Y
2543	5,997	4,531	75.6%	2.0%
2544	6,067	5,060	83.4%	7.8%
2545	6,112	5,324	87.1%	3.7%
2546	7,096	5,956	83.9%	-3.2%
2547	7,780	6,976	89.7%	5.7%
2548	8,007	7,036	87.9%	-1.8%
2549	8,778	7,294	83.1%	-4.8%
1Q2550	9,000	7,334	81.5%	-5.8%
2Q2550	9,107	7,199	79.1%	1.6%

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & Consulting Service

ตารางที่ 10

อัตราการเข้าพักแบ่งตามโครงการระดับ เอ และระดับ บี ตามพื้นที่ธุรกิจ ปีพ.ศ.2550

พื้นที่	ระดับ เอ				ระดับ บี			
	อุปทาน	การ เข้าพัก	2Q 2550	เปลี่ยนแปลง Y-o-Y	อุปทาน	การ เข้าพัก	2Q 2550	เปลี่ยนแปลง Y-o-Y
สุขุมวิท	1,818	1,386	76.2%	7.2%	3,064	2,720	88.8%	0.4%
สีลม-สาทร	915	672	73.5%	3.0%	1,094	709	64.8%	3.8%
เพลินจิต-ชิดลม	1,119	882	78.9%	-3.7%	362	280	77.3%	-3.7%
พระราม 3	-	-	-	-	735	550	74.9%	10.4%
รวม	3,852	2,940	76.3%	2.9%	5,255	4,259	81.0%	-0.5%

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & Consulting Service

ตารางที่ 11

อัตราการเข้าพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ พื้นที่สีลม – สาทร ช่วงปี 2546-2550

พื้นที่ สีลม - สาทร	2546	2547	2548	2549	2550	
					Q1	Q2
อุปทาน	1,279	1,708	1,650	1,866	2,009	2,009
การเข้าพัก	972	1,440	1,419	1,411	1,528	1,381
อัตราการเข้าพัก	76.0%	84.3%	86.0%	75.6%	76.0%	68.7%

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & Consulting Service

4.1.2.5 อัตราค่าเช่า

ในปี 2550 อัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ระดับเอ ปรับเพิ่มขึ้นขณะที่อัตราค่าเช่าระดับบีปรับลดลง

อัตราค่าเช่ารายเดือนของโครงการระดับเอ เฉลี่ยทุกพื้นที่ 1,140 บาทต่อตารางเมตร ปรับขึ้น 65 บาทต่อตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้น 6% จากปีที่แล้ว

หากพิจารณาตามพื้นที่ อัตราค่าเช่าจะเป็นดังนี้

- อัตราค่าเช่าพื้นที่ เฟลินจิต-ชิดลม มีค่าเช่าสูงสุด 1,224 บาทต่อตารางเมตร ปรับขึ้น 15 บาทต่อตารางเมตร หรือ เพิ่มขึ้น 1%
- อัตราค่าเช่าพื้นที่ สีลม-สาทร มีค่าเช่ารองลงมา 1,139 บาทต่อตารางเมตร ปรับขึ้น 117 บาทต่อตารางเมตร หรือ เพิ่มขึ้น 11%
- อัตราค่าเช่าพื้นที่ สุขุมวิท 1,056 บาทต่อตารางเมตร ปรับขึ้น 63 บาทต่อตารางเมตร หรือ เพิ่มขึ้น 6%

สาเหตุการปรับราคาสูงขึ้นนั้น มีผลมาจากต้นทุนการบริการที่สูงขึ้น และตามเงินเพื่อทั่วไปในปัจจุบัน และการที่มีโครงการใหม่เข้ามาในตลาดแล้วมีราคาสูงขึ้นตามค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น และหลายโครงการทำการปรับปรุงห้องพักใหม่ โดยเฉพาะพื้นที่ สีลม-สาทร

รูปภาพที่ 12
ค่าเช่าเฉลี่ย ระดับเอ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)



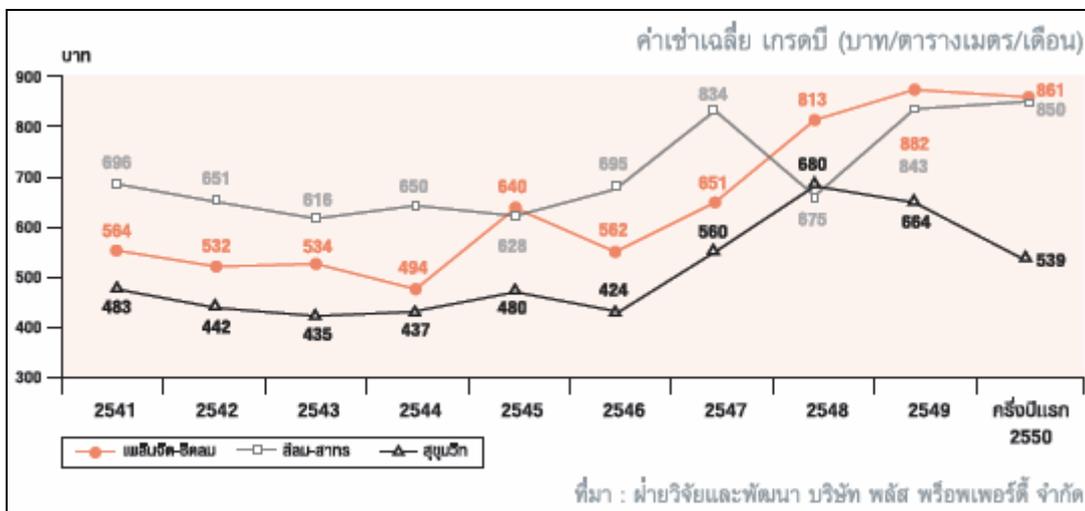
อัตราค่าเช่ารายเดือนของโครงการระดับบี เฉลี่ยรวมทุกพื้นที่ 750 บาท ต่อตารางเมตร หรือลดลง 6% จากปีก่อน

หากพิจารณาตามพื้นที่ อัตราค่าเช่าจะเป็นดังนี้

- พื้นที่ เฟลินจิต-ชิดลม มีค่าเช่าสูงสุด 861 บาทต่อตารางเมตร ปรับลดลง 21 บาทต่อตารางเมตร หรือ ลดลง 2%
- พื้นที่ สีลม-สาทร มีค่าเช่ารองลงมา 850 บาทต่อตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้น 7 บาทต่อตารางเมตร หรือ เพิ่มขึ้น 1%
- พื้นที่ สุขุมวิท มีค่าเช่า 539 บาทต่อตารางเมตร ปรับลดลง 125 บาทต่อตารางเมตร หรือ ลดลง 19%

จะเห็นว่าพื้นที่เฟลินจิต-ชิดลม และสุขุมวิท มีการปรับค่าเช่าลดลงเพราะการชะลอตัวและลดลงของอัตราการเข้าพักในพื้นที่ดังกล่าว โดยเฉพาะพื้นที่สุขุมวิทมีโครงการใหม่ระดับบี ที่เป็นผู้ประกอบการรายย่อยเข้ามาจำนวนมาก เกิดการแข่งขันเพิ่มมากขึ้น จึงมีการใช้กลยุทธ์ลดราคาเพื่อดึงดูดลูกค้า ขณะที่พื้นที่สีลม-สาทร โครงการระดับ บี นั้น การเข้ามาใหม่ของผู้ประกอบการรายใหม่ยังไม่มากและการแข่งขันยังไม่รุนแรงทำให้ราคายังอยู่ระดับทรงตัวอยู่ได้

รูปภาพ 13
ค่าเช่าเฉลี่ย ระดับปี (บาท/ตารางเมตร/เดือน)



4.1.2.6 แนวโน้ม

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ครึ่งปีหลัง 2550 คาดว่าจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพราะยังมีโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ททยอยเปิดดำเนินการใหม่เป็นจำนวนมาก ทั้งโครงการที่บริหารงาน โดยเครือข่ายการบริหารจัดการ โรงแรมในระดับนานาชาติ หรือผู้ประกอบการรายย่อยที่บริหารโครงการเอง นับได้ว่าตลาดมีการเติบโตสูงสุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา

การเพิ่มขึ้นของอุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในตลาด มีผลให้ตลาดมีการแข่งขันกันมากขึ้น ซึ่งทำให้ตลาดไม่เพียงรองรับแก่นักธุรกิจหรือผู้บริหารชาวต่างชาติเท่านั้น แต่ยังขยายไปสู่กลุ่มนักท่องเที่ยว โดยภายในสิ้นปี 2550 คาดว่าจะมี เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ขึ้นมาเป็น 10,777 ยูนิต โดยที่ขณะนี้ปัจจุบันมีโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่กำลังก่อสร้างอยู่ประมาณ 5,000 ยูนิต นั้นย่อมทำให้ต่อไปตลาดนี้มีการแข่งขันกันสูง

นอกจากนี้ สถานการณ์ทางการเมืองและสภาพเศรษฐกิจก็เป็นตัวแปรสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในส่วนของความเชื่อมั่นในการลงทุน และสวัสดิภาพของชาวต่างชาติ หากสถานการณ์ดังกล่าวปรับเปลี่ยน ไปสู่ทิศทางที่ดีขึ้น ความเชื่อมั่นของชาวต่างชาติก็จะฟื้นตัวกลับคืนมา อุปสงค์ในตลาดจะเพิ่มขึ้น แต่ถ้าสถานการณ์เปลี่ยนไปในทิศทางตรงกันข้าม คือภาวะการณ์ชะลอตัวเหมือนกับช่วงครึ่งปีแรก อัตราการเข้าพักอาจมีแนวโน้มลดลง ดังที่กล่าวมา โดยเฉพาะพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม และพื้นที่สุขุมวิท ที่มีปริมาณอุปทานใหม่เพิ่มจำนวนมาก

4.1.3 อุปทานจากอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (กลุ่มสินค้าทดแทน)

ตลาดคอนโดมิเนียมย่านศูนย์กลางธุรกิจในที่นี้ หมายถึง สุขุมวิท, เพลินจิต-ชิดลม, สีลม-สาทร, พระราม 3 และปทุมวัน ยังขยายตัวไปเรื่อยๆ ยอดคอนโดมิเนียมในย่านธุรกิจ ณ ไตรมาสที่สองของปี 2550 ปริมาณ 48,490 ยูนิต มีอัตราเติบโตถึง 9% โดยที่โครงการใหม่ทยอยกันสร้างเสร็จออกมาเรื่อยๆ

ตลาดคอนโดมิเนียม ยังมีความคึกคักในพื้นที่กลางเมืองและแหล่งที่เป็นเส้นทางรถไฟฟ้า โดยสุขุมวิท เป็นพื้นที่ที่ได้รับความสนใจมากที่สุด มีอัตราการขยายตัวมากที่สุด สำหรับสีลม-สาทร และเพลินจิต-ชิดลม เป็นพื้นที่ที่นักลงทุนให้ความสนใจในการลงทุน เพราะเป็นพื้นที่ที่มีอุปสงค์ยังสูงแต่อุปทานยังไม่มาก

เมื่อดูข้อมูลอุปทานของคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจไตรมาสสองปี 2550 จำนวนทั้งหมด 46,514 ยูนิต ขายได้แล้ว 40,062 ยูนิต คิดเป็นอัตราส่วน 86.13% ขณะที่พื้นที่สีลม-สาทร มีจำนวนคอนโดมิเนียม 9,869 ยูนิต ขายได้แล้ว 8,644 ยูนิต มีห้องว่างอยู่ 1,225 ยูนิต ซึ่งห้องว่างเหล่านี้ทางโครงการคอนโดมิเนียมมีโอกาสเข้ามาในตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่านอกเหนือจากที่ ผู้ลงทุนซื้อคอนโดมิเนียมจำนวนหนึ่ง เพื่อนำมาปล่อยให้เช่า

ตารางที่ 12

อุปทาน คอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่านธุรกิจ

ปี	อุปทานคอนโดมิเนียม		
	ขายขาด (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)	Total
2543	30,943	1,597	32,540
2544	31,788	1,597	33,385
2545	33,406	1,599	35,005
2546	34,412	1,599	36,001
2547	36,549	1,599	38,148
2548	40,902	1,976	42,878
2549	44,572	1,976	46,548
2550f	50,237	1,976	52,213
1Q2550	46,152	1,976	48,128
2Q2550	46,514	1,976	48,490
3Q2550f	48,608	1,976	50,584
2550f	50,237	1,976	52,213
2551f	59,086	2,429	61,515
2552f	65,868	2,621	68,489
2553f	66,995	2,621	69,616

ย่านธุรกิจประกอบด้วย สุขุมวิท, สีลม-สาทร, เพลินจิต-ชิดลม, พระราม 3 และปทุมวัน

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & Consulting Service

ตารางที่ 13
อุปทานคอนโดมิเนียมตามพื้นที่ ณ ไตรมาสสองปี 2550

ทำเลที่ตั้ง	อุปทานคอนโดมิเนียม แบ่งตามพื้นที่ธุรกิจ					Total
	สีลม-สาทร	เพลินจิต-ชิดลม	สุขุมวิท	ปทุมวัน	พระราม 3	
จำนวนขาย (Freehold Units)	9,869	2,020	16,047	3,792	14,786	46,514
จำนวนการเข้าพัก (Occupied units)	8,644	1,840	14,389	3,296	11,893	40,062
จำนวนห้องว่าง (Vacancy units)	1,225	180	1,658	500	2,893	6,452

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE Research & Consulting Service

4.1.4 อุปสงค์ (Demand) ในตลาด : จำนวนแรงงานต่างชาติ

อุปสงค์หลักของอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มาจากจำนวนแรงงานต่างชาติที่มีใบอนุญาตทำงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มคือ กลุ่มที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน, กลุ่มชั่วคราว และกลุ่มตลอดชีพ จากข้อมูลกลุ่มชาวต่างชาติดังกล่าวยังมีอัตราเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทุกปีโดยจำนวนชาวต่างชาติถึงเดือนพฤศจิกายนปี 2550 มีจำนวนทั้งสิ้น 73,338 คน ซึ่งในปี 2550 จำนวนชาวต่างชาติมีอัตราเพิ่มขึ้นอยู่แต่มีอัตราที่น้อยกว่าปี ที่ผ่านมา

สำหรับปริมาณชาวต่างชาติดังกล่าว ยังไม่รวมกลุ่มที่ทำงานสถานทูต หรือ United Nation และไม่รวมกลุ่มชาวต่างชาติที่ไม่มีใบอนุญาตทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มที่ไม่ถูกประเมินเป็นกลุ่มอุปสงค์ของตลาดอยู่แล้ว

ตารางที่ 14
จำนวนแรงงานต่างชาติ แบ่งตามประเภทขอใบอนุญาตทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร

ปี พ.ศ.	ประเภทการขออนุญาตทำงาน			จำนวนรวม (คน)	อัตราการเติบโต
	ส่งเสริมการลงทุน	ชั่วคราว	ตลอดชีพ		
2545	8,907	26,653	7,306	42,866	14.70%
2546	10,172	30,511	7,306	47,989	11.95%
2547	10,961	36,136	7,306	54,403	13.37%
2548	12,892	41,715	7,306	61,913	13.80%
2549	14,562	46,462	7,306	68,330	10.36%
Q2, 2550	15,150	47,803	7,306	70,259	2.82%
พย. 2550	15,672	50,360	7,306	73,338	7.35%

ที่มา : ข้อมูลจากกรมจัดหางาน

4.1.5 เปรียบเทียบอุปทานและอุปสงค์กลุ่มตลาดอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ตารางที่ 15

เปรียบเทียบอุปสงค์และอุปทานตลาดกลุ่มอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

พ.ศ.	อุปสงค์		อุปทานในพื้นที่ย่านธุรกิจในกรุงเทพฯ *							
	แรงงานต่างชาติในพื้นที่ กทม.		อพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ				เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์			
	จำนวน (คน)	เปลี่ยนแปลง (%)	อุปทาน (ยูนิต)	เปลี่ยนแปลง (%)	การเข้า พัก (ยูนิต)	อัตรา เข้าพัก (%)	อุปทาน (ยูนิต)	เปลี่ยนแปลง (%)	การเข้า พัก (ยูนิต)	อัตรา เข้าพัก (%)
2545	42,866		9,005		8,326	92.5	6,112		5,324	87.1
2546	47,989	11.95	9,362	3.96	8,471	90.5	7,096	16.1	5,956	83.9
2547	54,403	13.37	9,492	1.39	8,524	89.8	7,780	9.6	6,976	89.7
2548	61,913	13.80	9,953	4.86	9,015	90.6	8,007	2.9	7,036	87.9
2549	68,330	10.36	10,048	0.95	8,961	89.2	8,778	9.6	7,294	83.1
Q2,2550	70,259	2.82	10,243	1.94	9,086	89.2	9,107	3.75	7,199	79.1

*ย่านธุรกิจในกทม. : พื้นที่ สุขุมวิท, สีลมและสาทร, เพลินจิต-ชิดลม และพระราม 3

ภาพรวมของอุปสงค์และอุปทานของกลุ่มตลาดอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์นั้น พบว่าอุปสงค์จากชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานแบบมีใบอนุญาตมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี จนถึงปี 2550 มีอัตราการเพิ่มขึ้นลดลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากเศรษฐกิจซบเซาและเสถียรภาพทางการเมืองที่ไม่ชัดเจน ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติส่วนหนึ่งชะลอการลงทุน ซึ่งคาดว่าหลังจากการเลือกตั้งปลายปี 2550 นี้ เมื่อมีการจัดตั้งรัฐบาลที่มาจากการเลือกตั้งแล้ว จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนชาวต่างชาติในการลงทุนมากยิ่งขึ้น

ขณะเดียวกันทางด้านอุปทาน ตลาดที่พักอาศัยแบบให้เช่าของกลุ่มอพาร์ทเมนต์นี้ก็มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องมาตลอด โดยยังรักษาอัตราการเข้าพักได้สม่ำเสมอในระดับ 83-89% ตามการเติบโตในอุตสาหกรรม จะมีผลในปี 2550 ที่มีอัตราการเข้าพัก 79% สาเหตุมาจากผลกระทบของอุปสงค์ที่มีอัตราลดลงเช่นกัน แต่โดยภาพรวมอุตสาหกรรมนี้ยังไปได้ดี เพราะจำนวนนักลงทุนต่างชาติที่มีจำนวนมากกว่าจำนวนห้องพักที่มีอยู่ทั้งหมดในปัจจุบัน

4.2 สรุปลักษณะโครงการที่ตัดสินใจลงทุน

จากการศึกษาและวิเคราะห์อุตสาหกรรม และตลาดของธุรกิจอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์นั้น ทางบริษัทฯ ควรจะลงทุนการทำที่พักอาศัยให้เขาดังกล่าวสำหรับเกรดบี เพราะมีข้อจำกัดในเรื่องขนาดพื้นที่ ภายนอก ทำเลของโครงการรวมถึงสภาพแวดล้อมและลักษณะการบริหารจัดการ ดังนั้น การทำโครงการที่พักอาศัยให้เช่าระดับเกรดบี จะเหมาะสมกับศักยภาพของโครงการมากที่สุด ดังนั้น เมื่อพิจารณาศึกษาเปรียบเทียบระหว่างธุรกิจ อพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ กับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ สามารถวิเคราะห์ข้อเปรียบเทียบกันได้ดังนี้

ลำดับ	รายการ	อพาร์ทเมนต์ สำหรับชาวต่างชาติ	เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
1	อุปทานในพื้นที่ธุรกิจ ณ 2Q-2550	10,182 ยูนิต	9,107 ยูนิต
2	การเข้าพักในพื้นที่ธุรกิจ ณ 2Q-2550	9,086 ยูนิต	7,199 ยูนิต
3	อัตราการเข้าพักในพื้นที่ธุรกิจ	89.2%	79.1%
4	อุปทาน Grade B สำหรับส利民-สาทร ณ 2Q-2550	1,393 ยูนิต	1,094 ยูนิต
5	การเข้าพักในพื้นที่ส利民-สาทร ณ 2Q-2550	1,171 ยูนิต	709 ยูนิต
6	อัตราการเข้าพักในพื้นที่ส利民-สาทร (ระดับ บี)	84.1%	64.8%
7	ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ส利民-สาทร (ระดับ บี)	373 บาทต่อตรม.	850 บาทต่อตรม.
8	มูลค่าเพิ่มในธุรกิจ	ปานกลาง	สูงมาก
	อุปทานคอนโดมิเนียมพื้นที่ธุรกิจ ณ 2Q-2550		: 48,490 ยูนิต
	อุปทานคอนโดมิเนียมพื้นที่ส利民-สาทร ณ 2Q-2550		: 9,689 ยูนิต
	อัตราการเข้าพักของอุปทานคอนโดมิเนียมพื้นที่ส利民-สาทร ณ 2Q-2550		: 8,644 ยูนิต
	อัตราการว่างของอุปทานคอนโดมิเนียมพื้นที่ส利民-สาทร ณ 2Q-2550		: 1,225 ยูนิต
9	ผลกระทบจากตลาดคอนโดมิเนียม	มาก	เล็กน้อย
10	อุปทานอพาร์ทเมนต์พื้นที่ส利民-สาทร ในปี 2549	1,570 ยูนิต	1,866 ยูนิต
11	อุปทานอพาร์ทเมนต์พื้นที่ส利民-สาทร ในปี 2550f	1,565 ยูนิต	2,309 ยูนิต
12	อุปทานอพาร์ทเมนต์พื้นที่ส利民-สาทร ในปี 2551f	1,565 ยูนิต	2,574 ยูนิต

จากข้อมูลข้างต้นพบว่า ธุรกิจอาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติยังไปได้ดีในภาพรวมของย่านธุรกิจและพื้นที่สีลม-สาทร โดยมีอัตราการเข้าพักอยู่ 89.2% และ 84.1% ตามลำดับ ขณะที่อุปทานอยู่ในอัตราราคงที่ทำให้การแข่งขันในกลุ่มธุรกิจเดียวกันไม่รุนแรง แต่คาดว่าตลาดอาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ จะได้รับผลกระทบจากคู่แข่งที่มาจากตลาดคอนโดมิเนียม ที่มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะ 2-3 ปี ข้างหน้าจะมีอัตราการขยายตัวต่อเนื่องถึง 11-17% ซึ่งลูกค้าจำนวนมากที่ซื้อคอนโดมิเนียมมีวัตถุประสงค์เพื่อปล่อยเช่าต่อไป

สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอาร์ทเมนต์ ยังมีการเพิ่มของอุปทานอย่างต่อเนื่องขณะที่ไตรมาสสองปี 2550 โดยที่พื้นที่สีลม-สาทรมีอัตราการเข้าพัก 64.8% ลดลงจากปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 70-80% ทั้งนี้ สาเหตุหลักของอัตราการเข้าพักที่ลดลงมาจากการเมืองที่ยังไม่มีความแน่นอน ทำให้นักลงทุนชาวไทยและต่างประเทศไม่มั่นใจ ส่งผลต่อภาคเศรษฐกิจในด้านการลงทุน ซึ่งคาดว่าหลังจากมีการเลือกตั้งในเดือนธันวาคม 2550 การเมืองน่าจะมีความชัดเจน ทำให้ภาคเศรษฐกิจได้รับความเชื่อมั่นมากขึ้น ซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์จากชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย โดยเฉพาะเขตกรุงเทพมหานคร ตลาดเซอร์วิสอาร์ทเมนต์ประเมินว่าจะได้รับผลกระทบจากตลาดคอนโดมิเนียมที่ให้เช่าโดยตรงจากลูกค้าที่ซื้อไปไม่มาก เพราะลักษณะเฉพาะของการให้บริการทำให้รูปแบบตลาดต่างกัน ถึงแม้ว่าการแข่งขันจะเน้นไปที่กลุ่มตลาดเดียวกัน แต่มูลค่าเพิ่มของธุรกิจเซอร์วิสอาร์ทเมนต์นี้ยังเป็นที่น่าสนใจมาก เมื่อเทียบกับธุรกิจอาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ เพราะมีค่าตอบแทนสูงอันเนื่องจากการเพิ่มการบริหารจัดการและงานบริการทำให้สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มได้ต่างกันถึง 2.27 เท่า

สรุป จากข้อมูลองค์ประกอบโดยรวมทั้งหมดแล้ว ถึงแม้ว่าอัตราการเข้าพักของเซอร์วิสอาร์ทเมนต์เกรดบี 64.8% น้อยกว่าอาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ เกรดบี 84.1% ถึงประมาณ 20% แต่ค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอาร์ทเมนต์ 850 บาทต่อตารางเมตร มากกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติเกรดบี 373 บาทต่อตารางเมตร ถึงประมาณ 2.27 เท่า ซึ่งแสดงถึงมูลค่าเพิ่มและผลตอบแทนโดยรวมของเซอร์วิสอาร์ทเมนต์ สูงกว่าอาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ นอกจากนี้ อาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติจะโดนผลกระทบจากคู่แข่งที่เป็นตลาดคอนโดมิเนียมเข้ามาจากผู้ลงทุนซื้อคอนโดมิเนียมแล้วปล่อยว่างให้เช่า และส่วนที่ทางโครงการคอนโดมิเนียมจะปล่อยห้องว่างที่คงค้างอยู่เข้ามาสู่ตลาดที่พักอาศัยแบบให้เช่าลักษณะอาร์ทเมนต์

ดังนั้น บริษัท สาทรบิซิเนส จำกัด จึงตัดสินใจในการลงทุนธุรกิจให้อุตสาหกรรม ที่พักอาศัยแบบให้เช่าในโครงการเซอร์วิสอาร์ทเมนต์