

EIC Industry insight

Commercial real estate

แนวโน้มธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ปี 2023

Contents



บทสรุปผู้บริหาร

หน้า **03**



**แนวโน้มตลาดสำนักงานให้เช่า
ปี 2023**

หน้า **06**



**แนวโน้มตลาดพื้นที่ค้าปลีก
ให้เช่าปี 2023**

หน้า **18**



**ประเด็นที่ต้องจับตามอง
ของธุรกิจพื้นที่สำนักงาน
ให้เช่าในระยะต่อไป**

หน้า **13**



**ประเด็นที่ต้องจับตามอง
ของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้
เช่าในระยะต่อไป**

หน้า **25**

The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner.

Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct.

This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned here in.

Executive Summary

ตลาดสำนักงานให้เช่าในปี 2023 มีแนวโน้มฟื้นตัวได้เล็กน้อย โดยกลุ่มเกรด A มีโอกาสฟื้นตัวได้มากกว่ากลุ่มเกรด B โดยเฉพาะในพื้นที่ CBD ที่ยังคงมีความต้องการ

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นในทุกพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ Suburb ซึ่งได้รับผลกระทบน้อยกว่าพื้นที่อื่น ๆ ขณะที่ Midtown และ Downtown มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น

- **ตลาดสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวเล็กน้อย** จากการผ่อนคลายการควบคุมโรค ซึ่งส่งผลให้ผู้คนส่วนใหญ่กลับเข้าไปทำงานที่ออฟฟิศกันตามปกติ แต่รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace จากที่ออฟฟิศ ที่บ้าน หรือที่ไหนก็ได้ สลับกับการเข้าสำนักงานจะมีบทบาทมากขึ้น และจะส่งผลต่อความต้องการพื้นที่สำนักงานให้ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในระยะต่อไป จากความจำเป็นการใช้พื้นที่สำนักงานของแต่ละบริษัทที่อาจเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง รวมถึงรูปแบบความต้องการพื้นที่สำนักงานจะมีความหลากหลาย และต้องการความยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้น
- **อุปทานพื้นที่เช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น** โดยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นกว่า 1 ล้านตร.ม. ในปี 2022-2023 (ตามแผนการเปิดของผู้ประกอบการ) ซึ่งจะ เป็นปัจจัยกดดันอัตราร้อยละเช่าให้ชะลอตัวในปี 2023
- **การฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่มีแนวโน้มเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ยังเป็นปัจจัยกดดันค่าเช่า** โดยคาดว่าอัตราค่าเช่าในปี 2023 ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวได้เพียงเล็กน้อย ทั้งในกลุ่มเกรด A และเกรด B โดยเฉพาะกลุ่ม Non-CBD เกรด B ที่มีแนวโน้มทรงตัวในปี 2022
- **ในช่วง Medium-term (ปี 2024-2026) คาดว่าตลาดสำนักงานให้เช่ายังต้องเผชิญกับภาวะอุปทานส่วนเกินที่เพิ่มมากขึ้น** จากอุปทานที่มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่เร็วกว่าความต้องการพื้นที่ และคาดว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอุปทานพื้นที่เช่ารวมในช่วงปี 2024-2026 จะยังมากกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงปี 2015-2019 ซึ่งอาจกดดันอัตราร้อยละเช่า และอัตราค่าเช่าให้ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นได้อย่างจำกัด
- **การฟื้นตัวของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป** เนื่องจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทั้งภาวะเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง กดดันให้กำลังซื้อ ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป เช่นเดียวกับผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา และยังคงอยู่ในระยะเริ่มฟื้นตัว ประกอบกับการเติบโตของ E-commerce ทำให้ความต้องการพื้นที่เช่าเติบโตได้อย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม คาดว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์จะน้อยกว่าของอุปทาน ซึ่งจะส่งผลให้อัตราร้อยละเช่าปี 2023 มีแนวโน้มชะลอตัวลงเล็กน้อย
- **พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในปี 2023 จะขยายตัวตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมากกว่า 500,000 ตร.ม. และการออกมาทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติ** หลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย
- **แนวโน้มการฟื้นตัวจำแนกตามพื้นที่** พื้นที่ Suburb มีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง อีกทั้งยังเป็นพื้นที่เดียวที่ยังขยายตัวแม้ในช่วงที่ COVID-19 แพร่ระบาดรุนแรง จากการใช้จ่ายซื้อสินค้าและของใช้จำเป็น ขณะที่ Midtown และ Downtown มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นต่อเนื่องเช่นกันในอัตราที่น้อยกว่าเล็กน้อย โดยเฉพาะพื้นที่ Downtown ที่มีปัจจัยบวกจากการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ
- **ในช่วง Medium-term (ปี 2024-2026) ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ายังต้องเผชิญกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอีกไม่ต่ำกว่า 600,000 ตร.ม.** โดยยังมีโครงการขนาดใหญ่ อีกหลายโครงการที่จะเปิดในช่วงปี 2025-2026 ซึ่งยังไม่ได้รับอนุญาตพื้นที่ที่แน่นอนออกมา แต่คาดว่าจะมีจำนวนมาก อาจส่งผลให้อัตราร้อยละเช่า และอัตราค่าเช่าในระยะต่อไปให้ต่ำกว่าที่คาดการณ์ได้

Executive Summary

ประเด็นที่ต้องจับตามองสำหรับแนวโน้มตลาดพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะข้างหน้า จะมาจากอุปทานส่วนเกิน ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น รวมถึงเทรนด์ New normal ทั้งรูปแบบการทำงาน และ E-commerce ที่จะส่งผลต่อความต้องการพื้นที่ และแนวโน้มการแข่งขันในตลาดที่รุนแรงขึ้น

- **อุปทานส่วนเกินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในระยะกลาง** จากอุปทานที่มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่เร็วกว่าความต้องการพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่คาดว่าจะอัตราเติบโตเฉลี่ยของอุปทานพื้นที่เช่ารวมในช่วงปี 2024-2026 จะยังมากกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงปี 2015-2019 ทั้งนี้อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2022-2023 เพิ่มขึ้นกว่า 1 ล้าน ตร.ม. ขณะที่อุปทานพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าก็จะเพิ่มขึ้นอีกไม่น้อยกว่า 600,000 ตร.ม. และยังมีโครงการขนาดใหญ่อีกหลายโครงการที่จะเปิดในช่วงปี 2025-2026 ซึ่งจะเพิ่มปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของอัตรการปล่อยเช่า และอัตราค่าเช่าในระยะต่อไป
- **เทรนด์การทำงานแบบ Hybrid workplace จากที่ออฟฟิศ ที่บ้าน หรือที่ไหนก็ได้ สลับกับการเข้าสำนักงาน จะส่งผลต่อแนวโน้มการฟื้นตัวของความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่า และรูปแบบความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในระยะต่อไปมากยิ่งขึ้น** เนื่องจากรูปแบบการทำงานดังกล่าวมีแนวโน้มถูกนำมาปรับใช้ และจะกลายเป็นมาตรฐานอย่างรวดเร็ว ทำให้ความต้องการพื้นที่เช่าอาจยังมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในระยะต่อไป จากความจำเป็นในการใช้พื้นที่สำนักงานของแต่ละบริษัทที่อาจเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง ขณะที่รูปแบบของสำนักงานให้เช่าที่ตอบโจทย์ความต้องการในระยะต่อไปจะต้องมีความหลากหลาย และยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้น เช่น การทำสัญญาเช่าระยะสั้น การปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่าได้ระหว่างสัญญา
- **การแข่งขันในพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มรุนแรงขึ้น โดยเฉพาะในต่างจังหวัด** จากการขยายสาขาของผู้เล่นรายใหญ่ออกไปสู่จังหวัดหัวเมืองสำคัญที่มีศักยภาพมากขึ้น ทั้งในรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกโดยตรง และโครงการ Mixed-use สะท้อนจากการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ในหลายจังหวัดหลัก ที่มีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการรายเล็กในท้องถิ่นมากขึ้น



Implication ต่อผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่าและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

- **ผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่าควรปรับตัว ตามรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไป ท่ามกลางการแข่งขันที่สูงขึ้น** พื้นที่ให้เช่าที่มีรูปแบบตายตัวแบบเดิมอาจไม่เพียงพอ แม้จะเป็นพื้นที่ให้เช่าเปิดใหม่หรืออยู่ในทำเล CBD ก็ตาม นอกจากนั้น ยังรวมถึงการนำเสนอทางเลือกที่ยืดหยุ่น นำเทคโนโลยีมาใช้ การปรับรูปแบบเพื่อสร้างความแตกต่าง เช่น Green office, Double volume office หรือ Shared office เป็นต้น รวมถึงการพิจารณาทำโครงการ Mixed-use ให้มากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยง และการคำนึงถึงเทรนด์ ESG
- **ผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าควรเน้นตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายและสร้างความแตกต่าง เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน** ในระยะต่อไปที่ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มแข่งขันกันเข้มข้นยิ่งขึ้น และความต้องการของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงเร็ว ดังนั้น การดึงดูดกำลังซื้อ และ Traffic ของโครงการด้วยรูปแบบพื้นที่ที่หลากหลาย และมีความแตกต่าง การเก็บและวิเคราะห์ข้อมูล และ Journey ของลูกค้า รวมถึงการให้ความสำคัญกับ Digital experience ควบคู่ไปกับ Physical experience จะเป็นมาตรฐานใหม่ที่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีในระยะต่อไป อีกทั้ง ยังต้องคำนึงเทรนด์ ESG อีกด้วย

แนวโน้มตลาดพื้นที่ สำนักงานให้เช่าปี 2023 และประเด็นที่ต้องจับตา ในระยะต่อไป



แนวโน้มตลาดสำนักงานให้เช่า ปี 2023

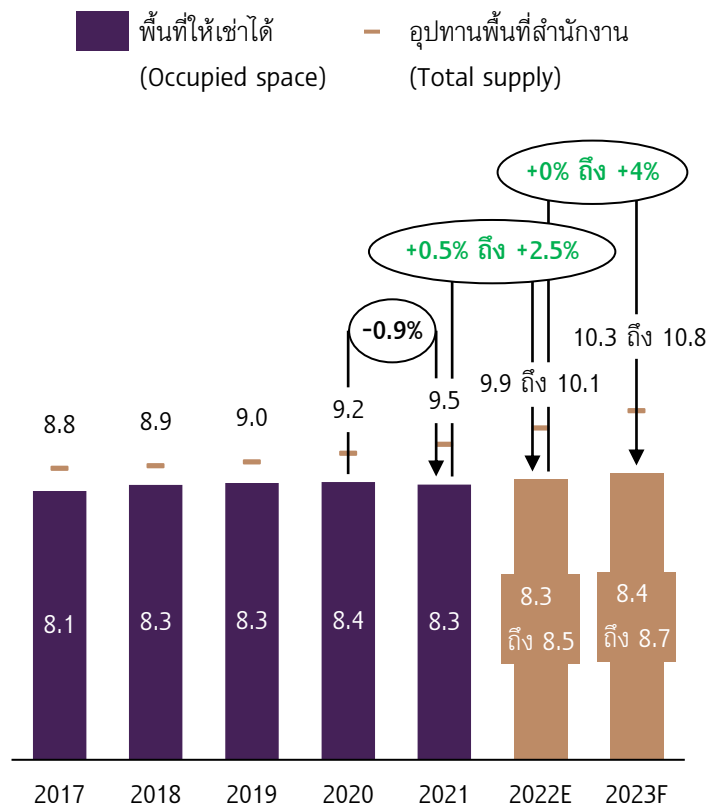
ตลาดสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวเล็กน้อย จากการผ่อนคลายการควบคุมโรค ส่งผลให้ผู้คนส่วนใหญ่กลับเข้าไปทำงานที่ออฟฟิศกันตามปกติ แต่รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace จะมีบทบาทมากยิ่งขึ้น และจะส่งผลต่อความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่ายังมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในระยะต่อไป จากความจำเป็นการใช้พื้นที่สำนักงานของแต่ละบริษัทที่อาจเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง ขณะที่รูปแบบของพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่ตอบโจทย์ความต้องการในระยะต่อไป จะต้องมีความหลากหลายและยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้น โดยอุปทานพื้นที่เช่าที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นกว่า 1 ล้าน ตร.ม. ในปี 2022-2023 (ตามแผนการเปิดของผู้ประกอบการ) จะเป็นปัจจัยกดดันอัตราปล่อยเช่าให้ชะลอลง นอกจากนี้ การฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่มีแนวโน้มเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ซึ่งส่งผลต่อแนวโน้มการลงทุนจากต่างชาติ จะยังเป็นปัจจัยกดดันความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานในระยะสั้น และส่งผลให้อัตราค่าเช่าในปี 2023 มีแนวโน้มฟื้นตัวได้เพียงเล็กน้อย ทั้งในกลุ่มเกรด A และเกรด B โดยเฉพาะกลุ่ม Non-CBD เกรด B ที่มีแนวโน้มทรงตัวจากปีก่อนหน้า

ตลาดสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวเล็กน้อย หลังการผ่อนคลายการควบคุมโรค โดยมีปัจจัยด้านรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่เพิ่มขึ้นมาก รวมถึงความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก ที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงในระยะต่อไป

- ตลาดสำนักงานให้เช่าในปี 2023 มีแนวโน้มฟื้นตัวเล็กน้อย**
โดยพื้นที่ให้เช่าได้คาดว่าจะขยายตัวราว +0% ถึง +4% ใกล้เคียงกับปี 2022 จากการผ่อนคลายการควบคุมโรค ส่งผลให้ผู้คนส่วนใหญ่กลับเข้าไปทำงานที่ออฟฟิศกันตามปกติ แต่รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace จากที่ออฟฟิศ ที่บ้าน หรือที่ไหนก็ได้ สลับกับการเข้าสำนักงาน จะมีบทบาทมากยิ่งขึ้น และส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่สำนักงานมากขึ้น จากความจำเป็นต่อการใช้พื้นที่สำนักงานของแต่ละบริษัทที่อาจเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง ทั้งในระยะสั้นและระยะต่อไป นอกจากนี้ การฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่มีแนวโน้มเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ซึ่งส่งผลต่อแนวโน้มการลงทุนจากต่างชาติ ยังเป็นปัจจัยกดดันในระยะสั้น **ส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าทรงตัว ขณะที่อัตราค่าเช่าในปี 2023 ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวได้เพียงเล็กน้อย** ทั้งในกลุ่มเกรด A และเกรด B โดยเฉพาะกลุ่ม Non-CBD เกรด B ที่อาจทำได้เพียงทรงตัวจากปีก่อนหน้า
- อุปทานพื้นที่เช่าที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นกว่า 1 ล้าน ตร.ม. ในปี 2022-2023** (ตามแผนการเปิดของผู้ประกอบการ) จะเป็นปัจจัยกดดันต่ออัตราปล่อยเช่าในระยะต่อไป ในขณะที่ต้นทุนการบริหารจัดการและการปรับปรุงพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นในระยะต่อไป ส่งผลต่ออัตราค่าเช่ายังต้องปรับขึ้นอย่างช้า ๆ

อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

หน่วย : ล้านตารางเมตร



Key indicator	2015-19	2022E	2023F
พื้นที่ให้เช่าได้ (Occupied space)	1.9%	+0.5% ถึง +2.5%	+0% ถึง +4.0%
อุปทานพื้นที่สำนักงาน (Total supply)	+1.5%	+4.0% ถึง +6.0%	+3.5% ถึง +7.5%
อัตราค่าเช่า (Average rent)	5.5%	-0.5% ถึง +1.5%	+0% ถึง +4.0%
อัตราปล่อยเช่า (Occupancy rate)	93%	84% ถึง 86%	80% ถึง 84%

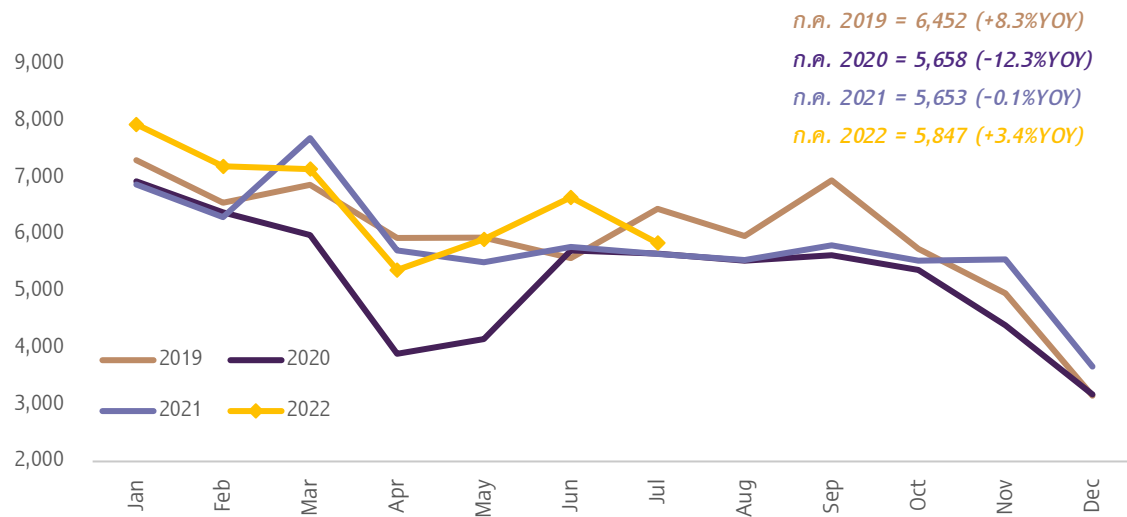
ที่มา : ข้อมูลปี 2022-2023 วิเคราะห์และคาดการณ์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

การจดทะเบียนนิติบุคคลใหม่ในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2022 ยังฟื้นตัวจากปีก่อนหน้า และคาดว่าจะขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เช่นเดียวกับอัตราการว่างงานที่เริ่มลดลงตั้งแต่ช่วงไตรมาส 4 ปี 2021 ส่งผลให้ธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวได้อย่างช้า ๆ

การจดทะเบียนนิติบุคคลใหม่ (ไม่รวมการจัดตั้งวิสาหกิจชุมชน)

หน่วย : ราย



	2019	2020	2021	7M2022
จำนวน	71,429	62,850	69,653	46,159
%YOY	-0.9%	-12.0%	+10.8%	+5.8%
ทุน	4.6 ล้าน	3.7 ล้าน	3.1 ล้าน	6.7 ล้าน
%YOY	-11.7%	-18.9%	-15.2%	+113.4%*

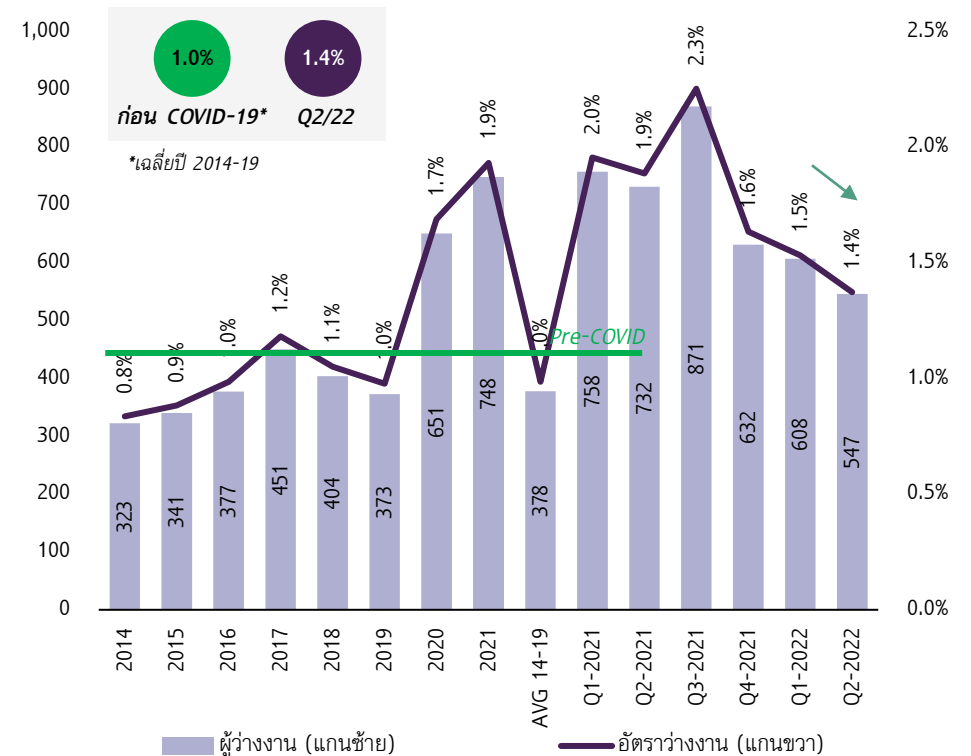
* ณ เดือนเมษายน 2022 มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก ซึ่งมีเงินทุนจดทะเบียน 1.5 แสนล้านบาท

หมายเหตุ : กลุ่มธุรกิจบริการที่ส่วนใหญ่มีความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าครอบคลุมราว 85% ของธุรกิจทั้งหมด ประกอบด้วย ธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ธุรกิจที่พัก ธุรกิจการเงิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโทรคมนาคม ธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ

จำนวนผู้ว่างงานและอัตราการว่างงานของไทย

หน่วย : พันคน

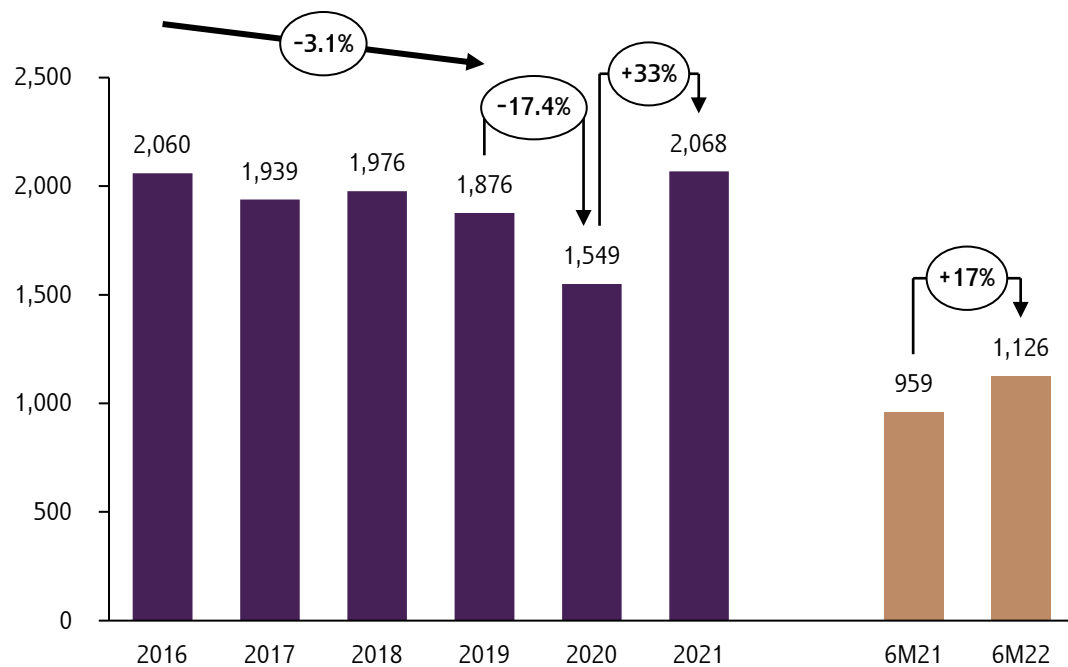
หน่วย : % กำลังแรงงาน



การลงทุนจากต่างชาติฟื้นตัวได้ดีในปีที่ผ่านมา และขยายตัวต่อเนื่องในปี 2022 ตามการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ และการอนุญาตให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศได้ตามปกติ ทำให้อุปสงค์ของบริษัทต่างชาติต่อพื้นที่สำนักงานฟื้นตัวได้มากขึ้น แต่แนวโน้มในปี 2023 ยังต้องติดตามความไม่แน่นอนของสถานการณ์เศรษฐกิจโลก ซึ่งอาจส่งผลให้การลงทุนชะลอตัว

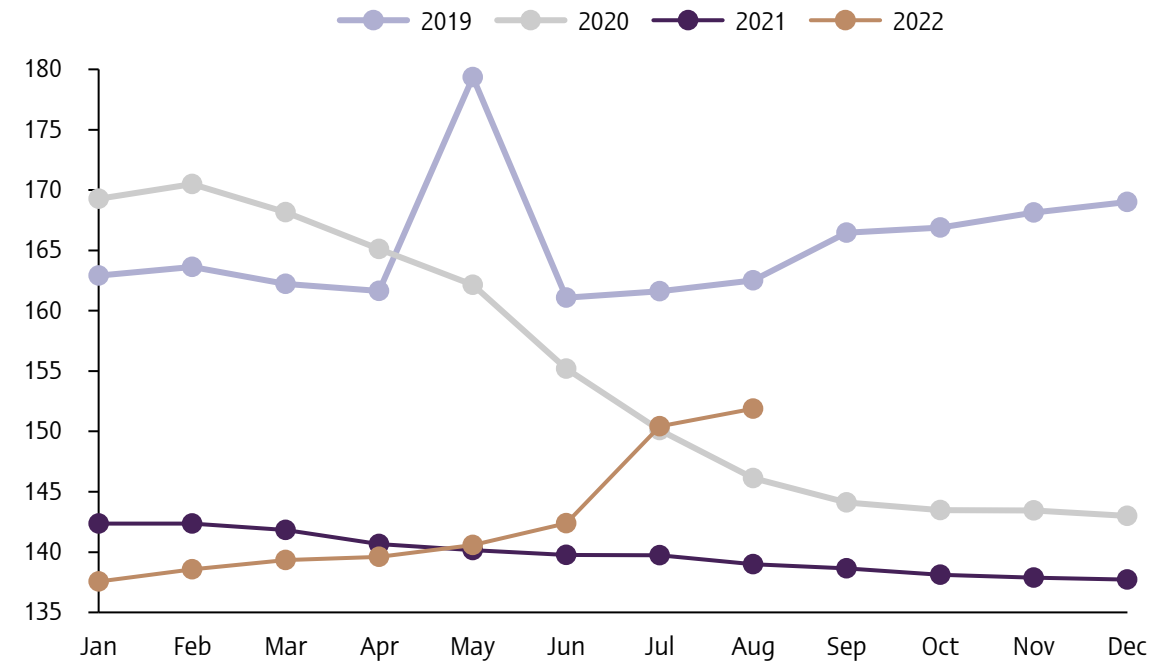
การลงทุนโดยตรงระหว่างประเทศที่เข้ามาประเทศไทย (Inflow FDI)

หน่วย : พันล้านบาท



ใบอนุญาตทำงานของชาวต่างชาติประเภทแรงงานฝีมือ

หน่วย : พันใบอนุญาต



อุปสงค์ของบริษัทต่างชาติต่อพื้นที่สำนักงานฟื้นตัวได้มากขึ้น แต่จะเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศ ท่ามกลางความไม่แน่นอนของสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่เริ่มส่งสัญญาณของการชะลอตัว

ตลาดสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD มีแนวโน้มขยายตัวได้มากขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าได้ที่ยังคงมีความต้องการ โดยเฉพาะในกลุ่ม CBDเกรด A อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวก็ยังคงเป็นไปได้ยากค่อยเป็นค่อยไปจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นมากในกลุ่มเกรด A ซึ่งอาจทำให้กลุ่มเกรด B ในพื้นที่ต้องเริ่มปรับตัว

ภาพรวมภาวะตลาดในพื้นที่ CBD

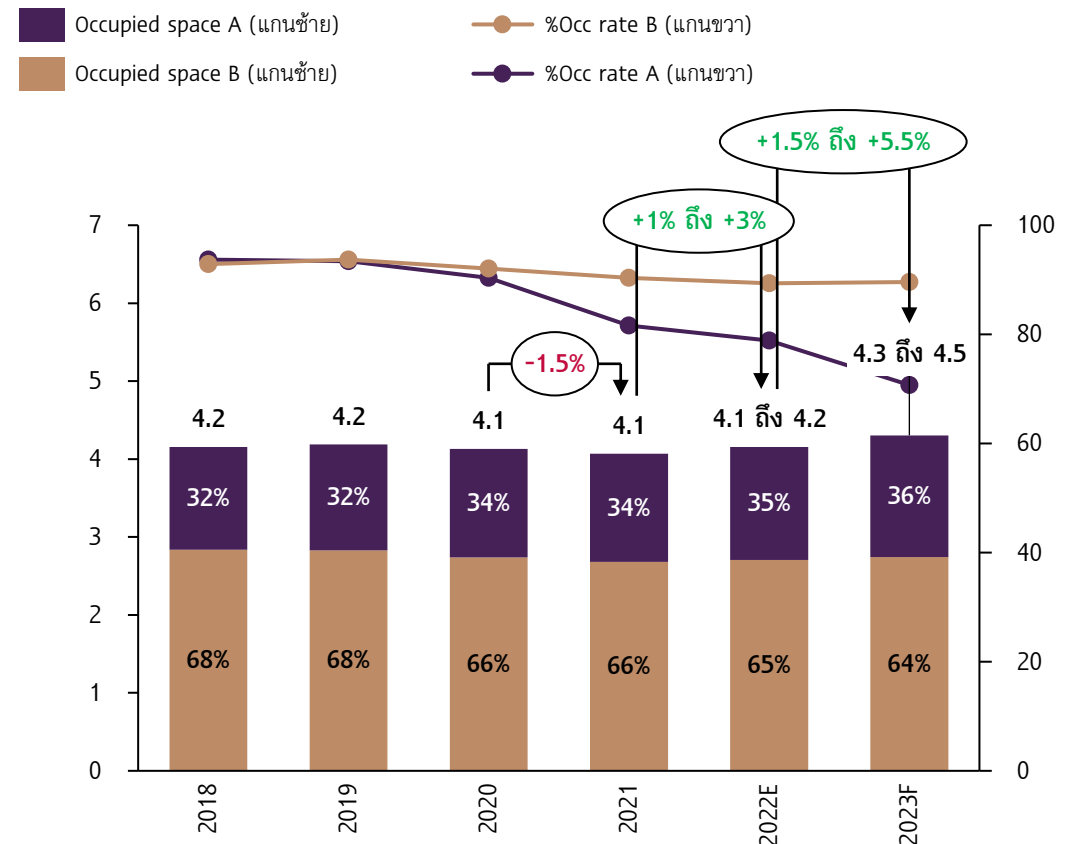
- พื้นที่ให้เช่าได้ใน CBD ปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัว ได้ราว +1.5% ถึง +5.5%YOY จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าได้ของกลุ่ม CBD เกรด A เป็นหลัก หลังจากการกลับเข้าทำงานที่ออฟฟิศตามปกติ แต่เทรนด์การทำงานแบบ Hybrid workplace จะเป็นปัจจัยกดดันการขยายตัว เช่นเดียวกับสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอน อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่เช่าของบริษัทจากต่างชาติให้ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เต็มที่ นอกจากนี้ อุปทานใหม่ของ CBD เกรด A ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นกว่า 500,000 ตร.ม. ในปี 2022-2023 จะทำให้อัตราการเช่าของ CBD เกรด A ชะลอตัวลง และกดดันให้อัตราค่าเช่าขยายตัวได้เพียงเล็กน้อยในระยะสั้น ส่วนกลุ่ม CBD เกรด B ที่อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเพียงราว 90,000 ตร.ม. จึงทำให้อัตราการเช่ายังมีแนวโน้มทรงตัวได้ แต่อาจได้รับผลกระทบมากขึ้นในระยะต่อไป จากตัวเลือกอุปทานใหม่เกรด A ที่มีความทันสมัย ในขณะที่ความแตกต่างของอัตราค่าเช่ายังมีแนวโน้มไม่เพิ่มขึ้นมากนัก
- อัตราค่าเช่าในปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากปีก่อนหน้า จากอุปทานใหม่จำนวนมากในกลุ่มเกรด A ที่ยังคงกดดัน ในขณะที่อุปสงค์เริ่มฟื้นตัวได้มากขึ้น

ประเด็นที่ต้องติดตาม

- อุปทานส่วนเกินของพื้นที่ CBD เกรด A ในช่วงปี 2023-2026 ที่จะเพิ่มขึ้นกว่า 1 ล้าน ตร.ม. เป็นอย่างน้อย ซึ่งมีโอกาสสูงที่อุปสงค์จะเร่งตัวตามไม่ทัน กดดันการขยายตัวของอัตราการเช่าได้ และยังคงกดดันให้การปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าในระยะข้างหน้าจะเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป

พื้นที่ให้เช่าได้ และอัตราการเช่าใน CBD จำแนกตามเกรด

หน่วย : ล้านตารางเมตร / %



ที่มา : ข้อมูลปี 2022-2023 วิเคราะห์และคาดการณ์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

ตลาดสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ Non-CBD มีโอกาสที่จะฟื้นตัวได้เพียงเล็กน้อย หรือขยายตัวในอัตราที่ต่ำกว่าของพื้นที่ CBD จากพื้นที่ให้เช่าในกลุ่มเกรด A ที่ยังขยายตัวได้ ขณะที่ของกลุ่มเกรด B ซึ่งมีสัดส่วนกว่า 80% ของพื้นที่ทั้งหมด ยังมีแนวโน้มทรงตัว

ภาพรวมภาวะตลาดในพื้นที่ Non-CBD

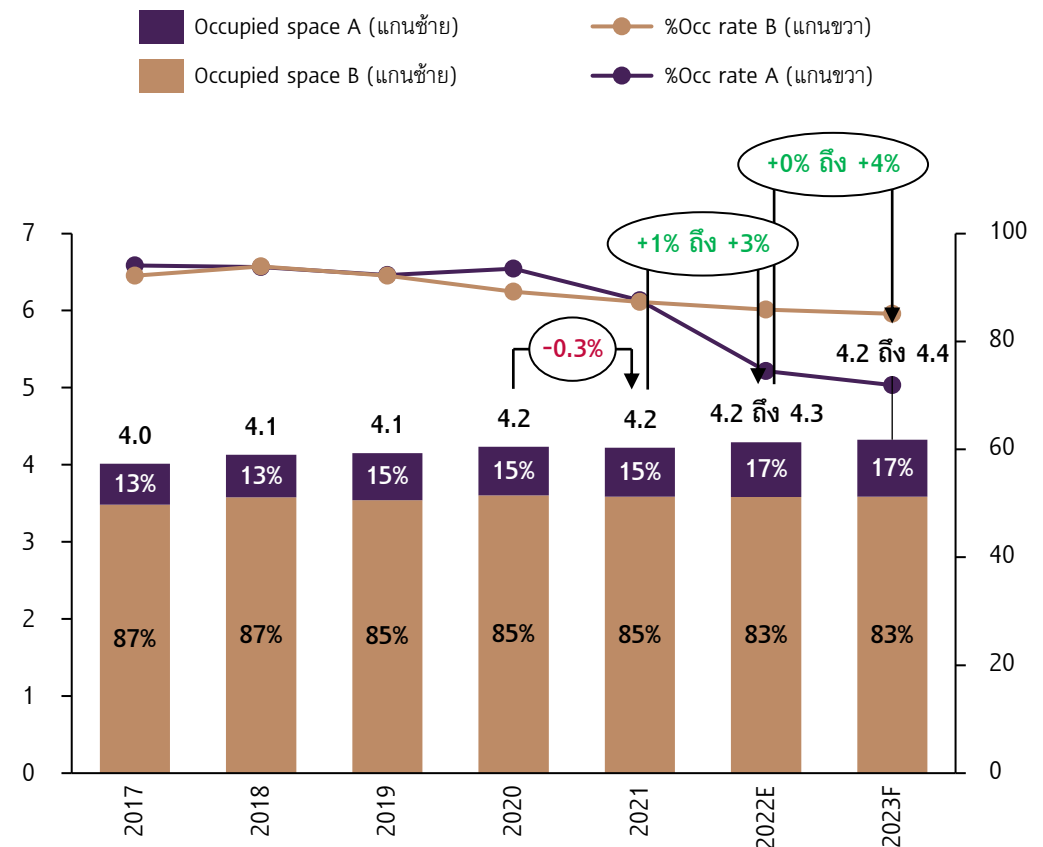
- พื้นที่ให้เช่าได้ใน Non-CBD ปี 2023 มีแนวโน้มฟื้นตัวเล็กน้อย ต่ำกว่าพื้นที่ CBD โดยคาดว่าจะขยายตัว รวบรวม 0% ถึง +4%YOY จากพื้นที่ให้เช่าได้ของกลุ่มเกรด A ที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ขณะที่กลุ่มเกรด B ซึ่งมีสัดส่วนกว่า 80% มีแนวโน้มทรงตัว อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ของกลุ่มเกรด A ที่เพิ่มขึ้นราว 300,000 ตร.ม. ในปี 2022-2023 อาจกดดันการฟื้นตัวของอัตราค่าเช่าให้เป็นอย่างจำกัด และอัตราการเช่าชะลอตัวลงในระยะสั้น แต่ด้วยปัจจัยด้านอัตราค่าเช่าที่ยังต่ำกว่าในพื้นที่ CBD เกรด A และการขยายตัวของรถไฟฟ้าสายใหม่ที่ทำให้เดินทางเข้าถึงได้สะดวกขึ้น จะทำให้พื้นที่ให้เช่าได้ของกลุ่มเกรด A ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง เพียงแต่อัตราการขยายตัวของอุปสงค์ยังต่ำกว่าอุปทานในระยะสั้น ส่วนในกลุ่มเกรด B แม้อุปทานใหม่อาจเพิ่มขึ้นไม่มากนัก แต่ความต้องการพื้นที่ให้เช่าอาจชะลอตัวลงเช่นกัน จากพื้นที่ให้เช่าเปิดใหม่ของกลุ่มเกรด A ที่มีอัตราค่าเช่าสูงกว่าไม่มากนัก, กลุ่มเป้าหมายเดิมของ Non-CBD เกรด B ที่ส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดกลาง-เล็กอาจมีความต้องการพื้นที่น้อยลงจากทั้งเหตุผลทางเศรษฐกิจ หรือการสนับสนุนให้พนักงานทำงานแบบ Remote work มากขึ้นเพื่อความคล่องตัว รวมถึงผลด้านการเดินทางของท่าเล Non-CBD บางท่าเลที่อาจยังเข้าถึงได้ยากจากระบบโดยสารสาธารณะ
- อัตราค่าเช่าในปี 2023 อาจยังทรงตัวหรือขยายตัวได้เพียงเล็กน้อย จากอัตราค่าเช่าของกลุ่มเกรด B ซึ่งมีสัดส่วนค่อนข้างมากยังมีแนวโน้มทรงตัว ส่วนของกลุ่มเกรด A พื้นที่ได้เล็กน้อย

ประเด็นที่ต้องติดตาม

- การทยอยเปิดให้บริการของรถไฟฟ้าสายใหม่ และส่วนต่อขยายในระยะต่อไป จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนให้พื้นที่ให้เช่าได้เติบโตตามพื้นที่ให้เช่าได้ดีขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มเกรด A

พื้นที่ให้เช่าได้ และอัตราการเช่าใน Non-CBD จำแนกตามเกรด

หน่วย : ล้านตารางเมตร / %

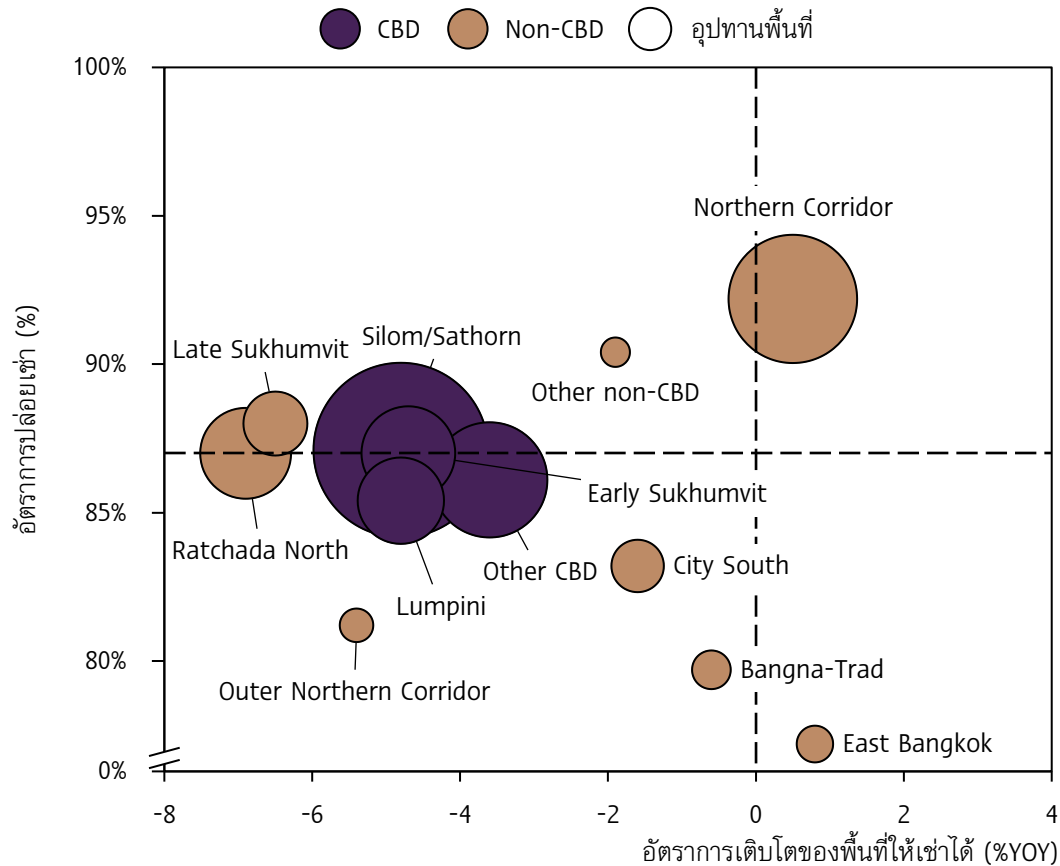


ที่มา : ข้อมูลปี 2022-2023 วิเคราะห์และคาดการณ์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

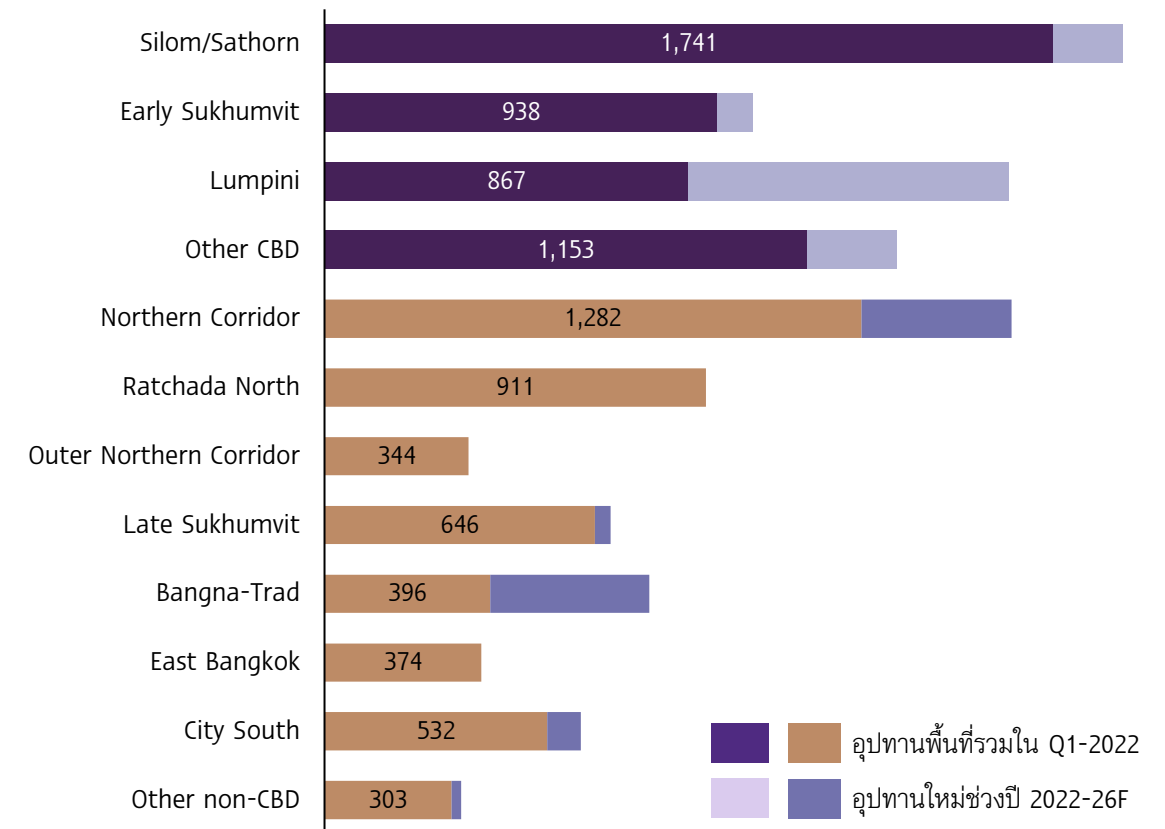
อุปทานที่เพิ่มขึ้นตลอดปี 2022 อาจกดดันให้อัตราการปล่อยเช่าทั้งปีลดลงไปอยู่ที่ราว 85% ขณะที่ในปี 2023-2026 อุปทานใหม่ที่จะเพิ่มขึ้นไม่ต่ำกว่า 1.6 ล้าน ตร.ม. จะกดดันการฟื้นตัวของอัตราการปล่อยเช่า และอัตราค่าเช่าในระยะถัดไปในพื้นที่ที่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นมาก เช่น ลุมพินี Northern Corridor และบางนา-ตราด

อัตราการปล่อยเช่าจำแนกตามพื้นที่ ณ ไตรมาส 1 ปี 2022



อุปทานพื้นที่จำแนกตามพื้นที่*

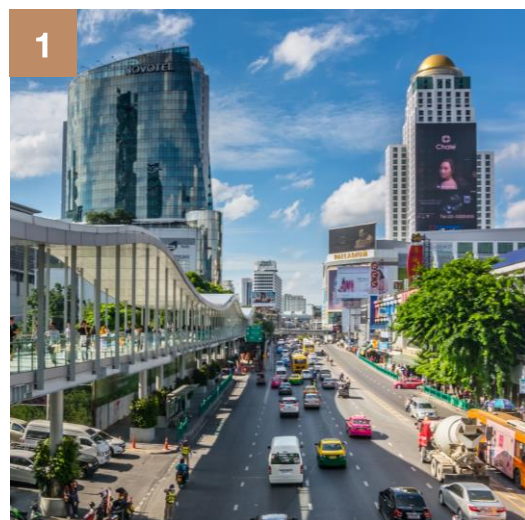
หน่วย : พันตารางเมตร



*ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

ประเด็นที่ต้องจับตามองของธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าในระยะต่อไป



อุปทานส่วนเกินที่เพิ่มขึ้น
ต่อเนื่องในระยะกลาง



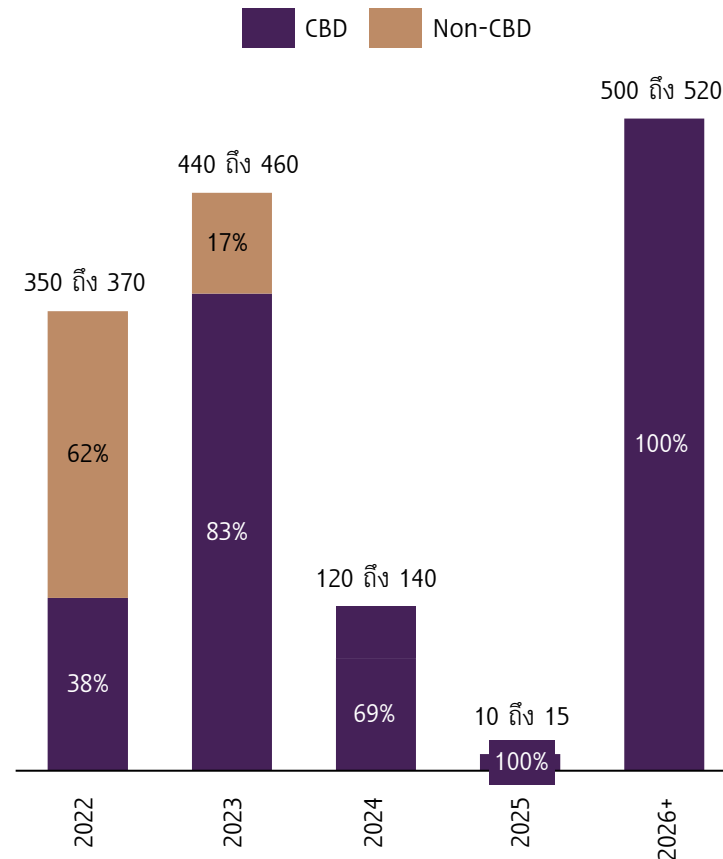
การทำงานแบบ Hybrid ที่งจาก
ออฟฟิศ จากบ้าน หรือจากที่
ไหนก็ได้ ที่มีบทบาทมากขึ้น

ในระยะกลาง อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มขยายตัวเร็วกว่าอุปสงค์ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะกลุ่มเกรด A และในพื้นที่ CBD ที่มีความเสี่ยงต่อภาวะอุปทานส่วนเกิน และรับมือกับการแข่งขันที่สูงขึ้น



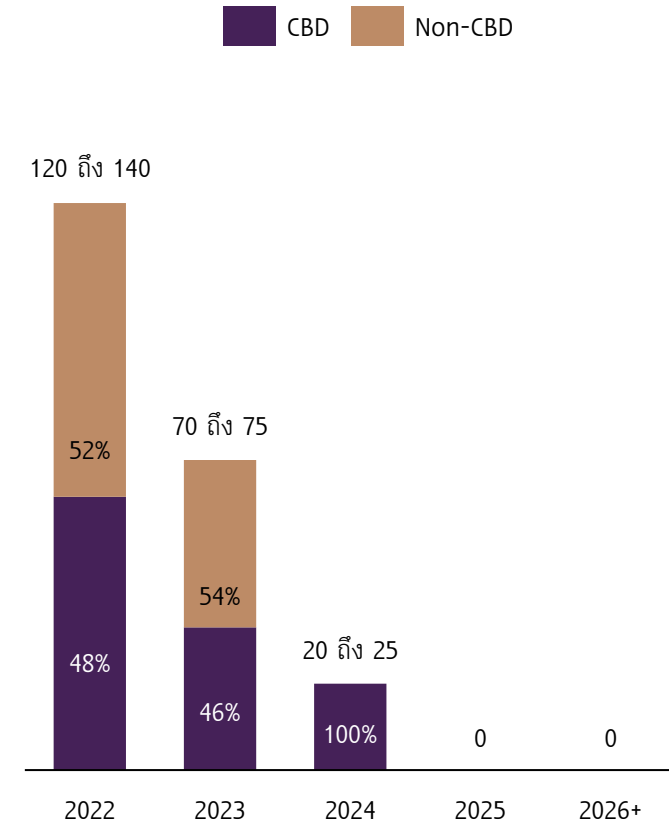
อุปทานพื้นที่สำนักงานเกรด A เปิดใหม่ในปี 2022-2025

หน่วย : พันตารางเมตร



อุปทานพื้นที่สำนักงานเกรด B เปิดใหม่ในปี 2022-2025

หน่วย : พันตารางเมตร



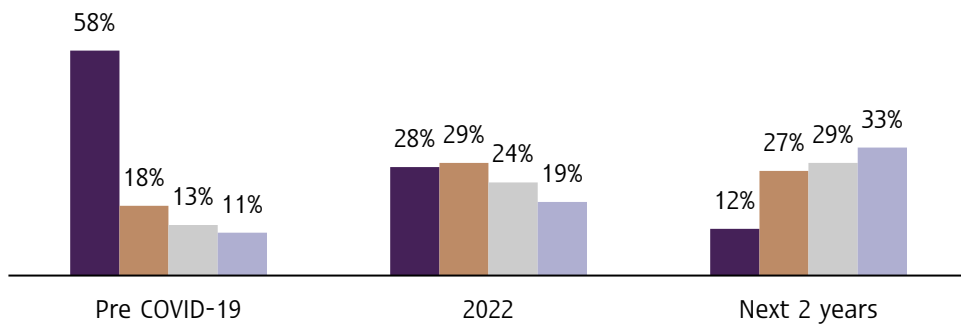
ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

บริษัทต่าง ๆ มีแนวโน้มทำงานแบบ Hybrid workplace ส่งผลให้ผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่าจำเป็นต้องทำความเข้าใจความต้องการเชิงลึก (Insight) ของลูกค้าในด้านต่าง ๆ เพื่อนำเสนอพื้นที่ให้เช่า และการให้บริการได้อย่างเหมาะสม

รูปแบบการจัดที่นั่งทำงานของบริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม

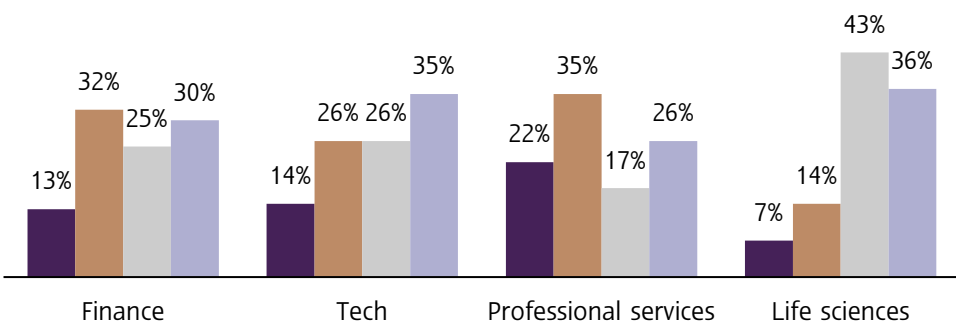


ในระยะ 2 ปีข้างหน้า บริษัทต่าง ๆ มีแนวโน้มลดที่นั่งทำงานประจำสำหรับพนักงานลง และมีแนวโน้มปรับรูปแบบการจัดที่นั่งทำงานให้มีความยืดหยุ่นปรับเปลี่ยนไปตามรูปแบบกิจกรรมการทำงานมากขึ้น

- Fixed seating
- Targeted mobility
- Hotdesking
- Activity-based working

รูปแบบการจัดที่นั่งทำงานของบริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในอีก 2 ปีข้างหน้า

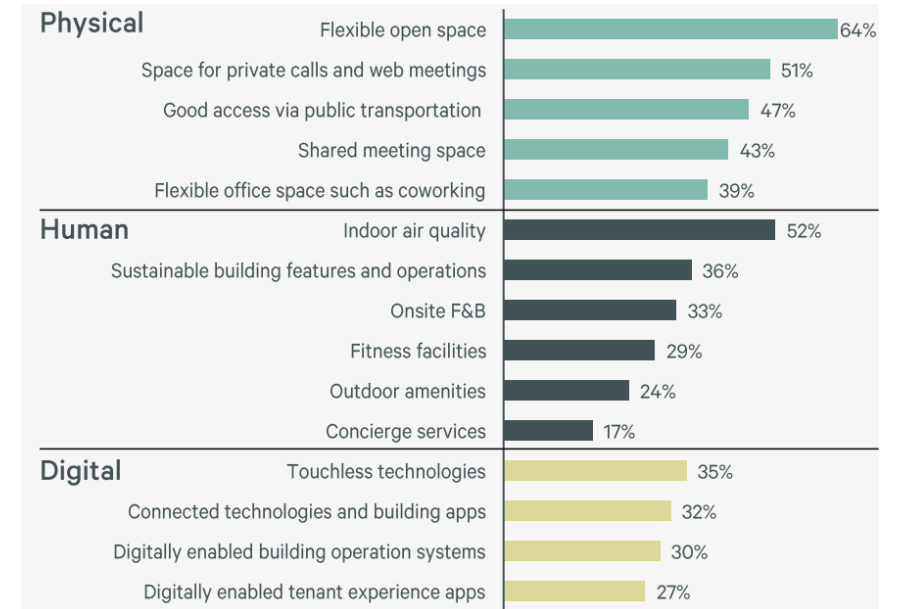
หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม



อย่างไรก็ดี แนวโน้มการปรับรูปแบบการจัดที่นั่งทำงานมีความแตกต่างกันในแต่ละธุรกิจ เช่น บริการด้านวิชาชีพยังมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับที่นั่งทำงานประจำสำหรับพนักงานค่อนข้างมากกว่าธุรกิจอื่น ๆ

รูปแบบการจัดที่นั่งทำงานของบริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม



สำนักงานให้เช่าจะต้องตอบโจทย์ผู้เช่า ทั้งด้านการใช้พื้นที่โดยรวม วิถีชีวิตพนักงานของผู้เช่า และมีการนำเทคโนโลยีมาสนับสนุนการทำงาน ดังนั้นผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่าต้องทำความเข้าใจ Insight ของลูกค้าในด้านต่าง ๆ เพื่อนำเสนอพื้นที่ให้เช่า และการให้บริการได้อย่างเหมาะสม

การปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เข้า



ทำความเข้าใจ Insight ของลูกค้าในด้านต่าง ๆ เพื่อนำเสนอพื้นที่ให้เช่า และการให้บริการได้อย่างเหมาะสม

- ประเภทธุรกิจ และลักษณะการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- นโยบายการทำงานแบบ Hybrid workplace ของผู้เช่า
- ความต้องการของพนักงานของผู้เช่า



นำเสนอทางเลือกในการเช่าที่หลากหลาย และยืดหยุ่นสำหรับลูกค้า

ขนาดพื้นที่

- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่ผู้เช่า SMEs หรือ Start up สามารถเข้าถึงได้

การตกแต่ง

- ตกแต่งครบ
- ตกแต่งบางส่วน
- ไม่มีการตกแต่ง



นำเทคโนโลยีมาอำนวยความสะดวก

- การบริหารจัดการ Facility ต่าง ๆ
- การติดต่อเจ้าของพื้นที่ให้เช่าได้แบบ Real time

- ระบบความปลอดภัย
- ระบบไร้สัมผัสในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง



ตอบโจทย์เทรนด์ ESG เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน และอัตราค่าเช่า

- อาคารสีเขียว เช่น มีระบบประหยัดพลังงาน ใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
- สภาพแวดล้อมที่ดีสำหรับพนักงาน เช่น มีระบบกรองอากาศ Facility ต่าง ๆ
- มาตรฐานอาคาร เช่น Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) และ WELL Building Standard

แนวโน้มตลาดพื้นที่ค้า ปลีกให้เช่าปี 2023 และ ประเด็นที่ต้องจับตา ในระยะต่อไป



แนวโน้มตลาด พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ปี 2023

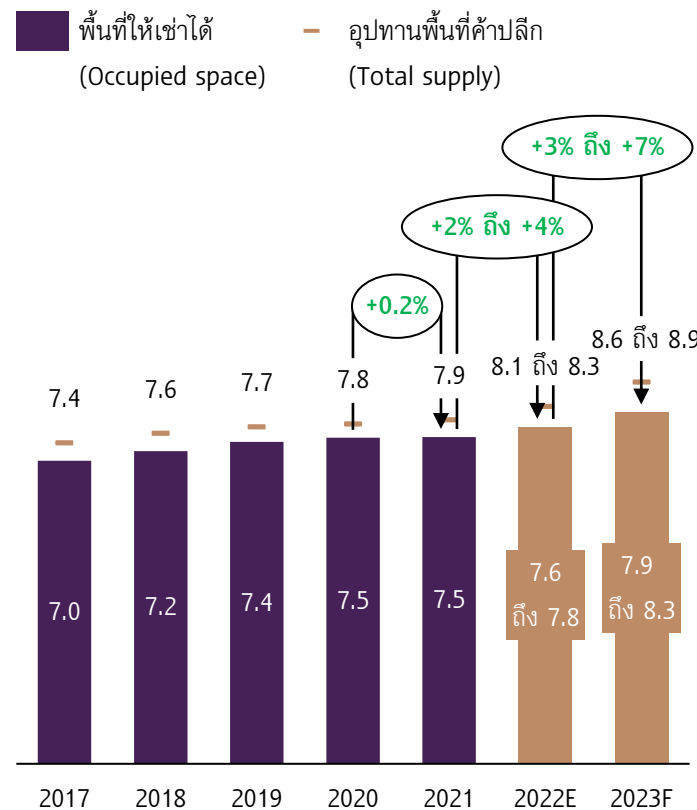
ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยความต้องการพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น จากการออกมาทำกิจกรรมนอกบ้านเริ่มเป็นปกติมากขึ้นหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย ขณะที่คาดว่าพื้นที่ให้เช่าได้จะขยายตัวตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมากกว่า 500,000 ตร.ม. อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่คาดว่าจะมากกว่าของอุปสงค์ส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าปี 2023 มีแนวโน้มชะลอลงเล็กน้อย ส่วนปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทั้งภาวะเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง กดดันให้กำลังซื้อยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป เช่นเดียวกับผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา และยังคงอยู่ในระยะเริ่มฟื้นตัว ประกอบกับการเติบโตของ E-commerce ทำให้การฟื้นตัวของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่อัตราค่าเช่าในปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องหลังการแพร่ระบาดกลับสู่ภาวะปกติ และตามอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นมาก อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่มีแนวโน้มมากกว่าอุปสงค์ และการเติบโตของ E-commerce อาจกดดันการฟื้นตัวของตลาดให้เป็นไปได้ยากในระยะต่อไป

- ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยความต้องการพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มฟื้นตัว จากการออกมาทำกิจกรรมนอกบ้านเริ่มเป็นปกติมากขึ้นหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย ซึ่งคาดว่าพื้นที่ให้เช่าได้จะขยายตัวราว +3% ถึง +7%YOY ในส่วนของอุปทานใหม่ คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมากกว่า 500,000 ตร.ม. จากทั้งตามแผนการเปิดเดิม และทั้งที่ชะลอการเปิดไปในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่คาดว่าจะมากกว่าของอุปสงค์ส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าปี 2023 มีแนวโน้มชะลอลงเล็กน้อย อีกทั้งภาวะเงินเฟ้อและหนี้ครัวเรือนที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ยังคงกดดันให้กำลังซื้อยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป เช่นเดียวกับผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา และยังคงอยู่ในระยะเริ่มฟื้นตัว ประกอบกับการเติบโตของ E-commerce ทำให้การฟื้นตัวของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มเป็นไปได้ยากเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป
- อัตราค่าเช่าในปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ราว +1.0% ถึง +5.0%YOY ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า โดยเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปหลังจากหดตัวแรงต่อเนื่องในช่วง COVID-19 และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น
- ในปี 2024-2026 อุปทานใหม่อย่างน้อยอีก 600,000 ตร.ม. มีแนวโน้มกดดันอัตราการขยายตัวของตลาด ทั้งในด้านอัตราการปล่อยเช่า และอัตราค่าเช่า

อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ

หน่วย : ล้านตารางเมตร



Key indicator	2015-19	2022E	2023F
พื้นที่ให้เช่าได้ (Occupied space)	+3.1%	+2.0% ถึง +4.0%	+3.0% ถึง +7.0%
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Total supply)	+2.4%	+3.0% ถึง +5.0%	+5.0% ถึง +9.0%
อัตราปล่อยเช่า (Occupancy rate)	94.1%	93% ถึง 95%	90% ถึง 94%
อัตราค่าเช่า (Average rent)	+0.9%	+2.0% ถึง +4.0%	+1.0% ถึง +5.0%

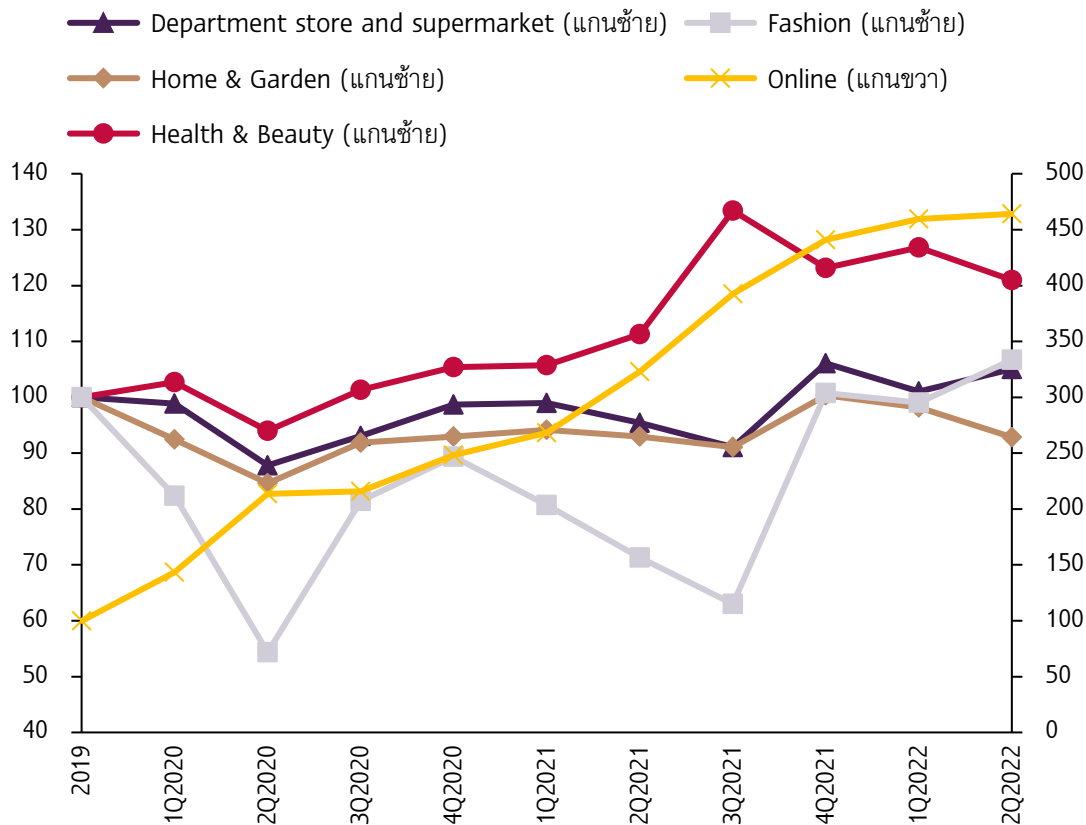
ที่มา : ข้อมูลปี 2022-2023 วิเคราะห์และคาดการณ์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

ดัชนีค้าปลีกในหมวดต่าง ๆ ยังมีแนวโน้มทรงตัวหรือฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางความกังวลเกี่ยวกับเงินเฟ้อ และค่าครองชีพที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ยังคงทรงตัว อย่างไรก็ตาม ดัชนีค้าปลีกในหมวด Online ยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง สะท้อนการเติบโตของตลาด E-commerce

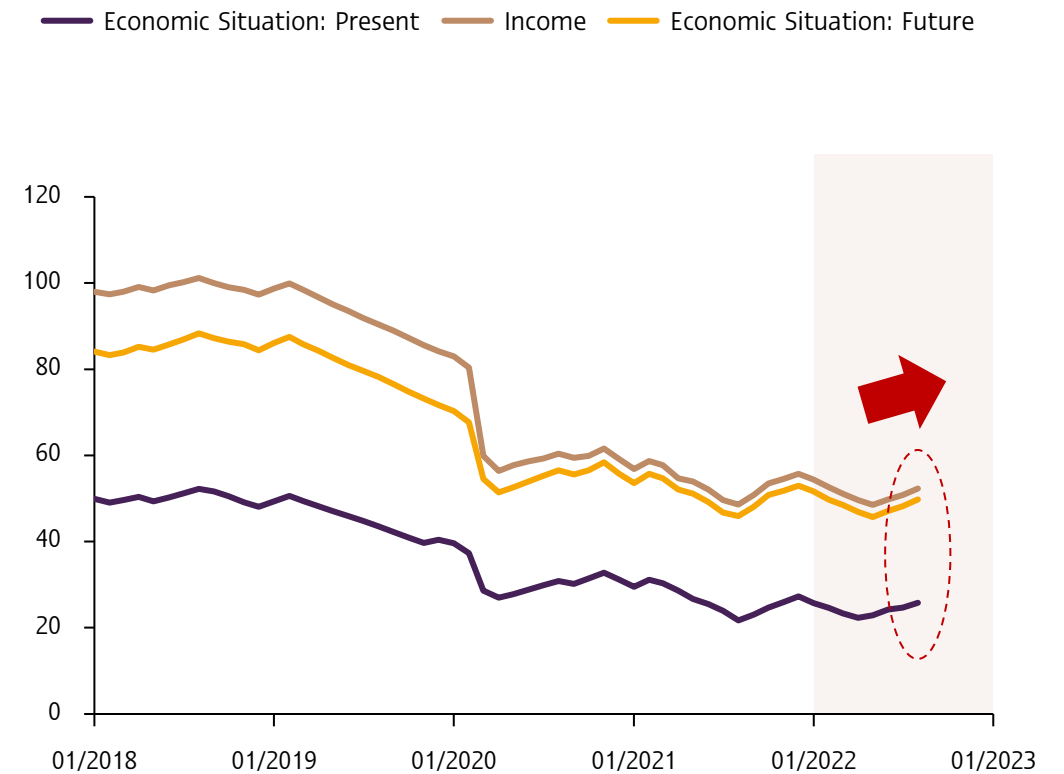
ดัชนีค้าปลีกหมวดต่าง ๆ

หน่วย : ดัชนี 2019=100



ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค

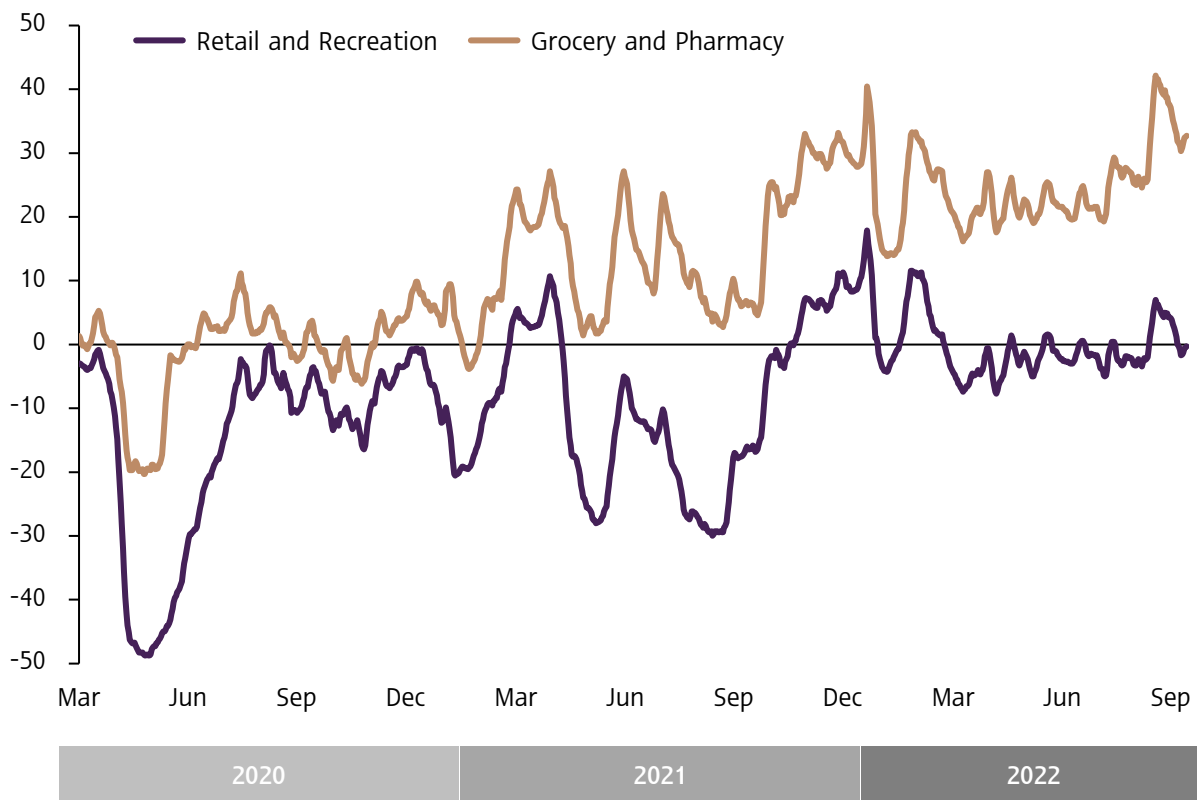
หน่วย : ดัชนี



Traffic ในพื้นที่ค้าปลีกแม้จะดีกว่าในช่วง COVID-19 ระบาดรุนแรงแต่เริ่มชะลอตัว เช่นเดียวกับความถี่ในการซื้อ และการใช้จ่ายแต่ละครั้ง จากปัจจัยเสี่ยงทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกำลังซื้อ และส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีกที่ยังมีความกังวลถึงความไม่แน่นอนของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

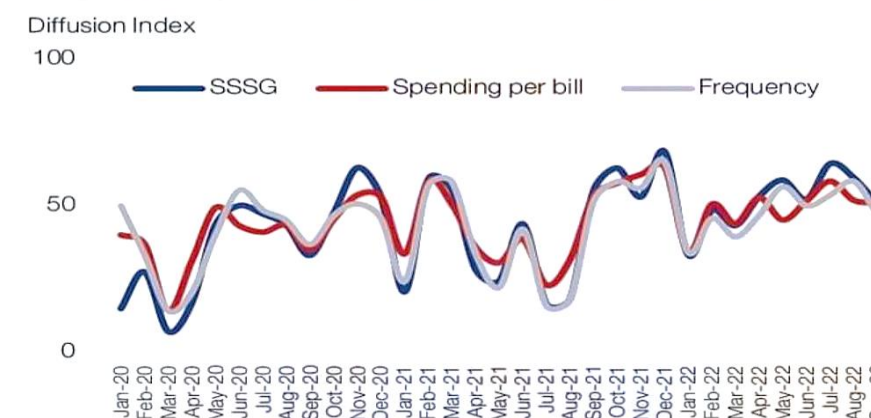
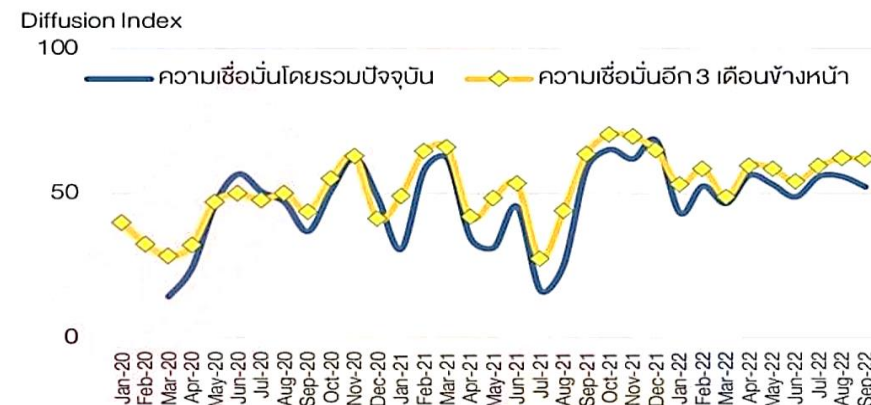
Google Mobility Index

หน่วย : ดัชนี (% การเปลี่ยนแปลงจากช่วงเวลา 3 ม.ค. - 6 ก.พ. 2020)



ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก

หน่วย : Index



ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในพื้นที่ Downtown มีแนวโน้มกลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้น จากทำเลใจกลางเมืองที่ยังสามารถดึงดูด Traffic ได้ดี ทั้งจากชาวไทย และนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่นเดียวกับอัตราค่าเช่าในพื้นที่ที่คาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวได้ดี หลังลดลงต่อเนื่องจาก COVID-19 และมาตรการลดค่าเช่าในช่วงที่ผ่านมา

ภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Downtown

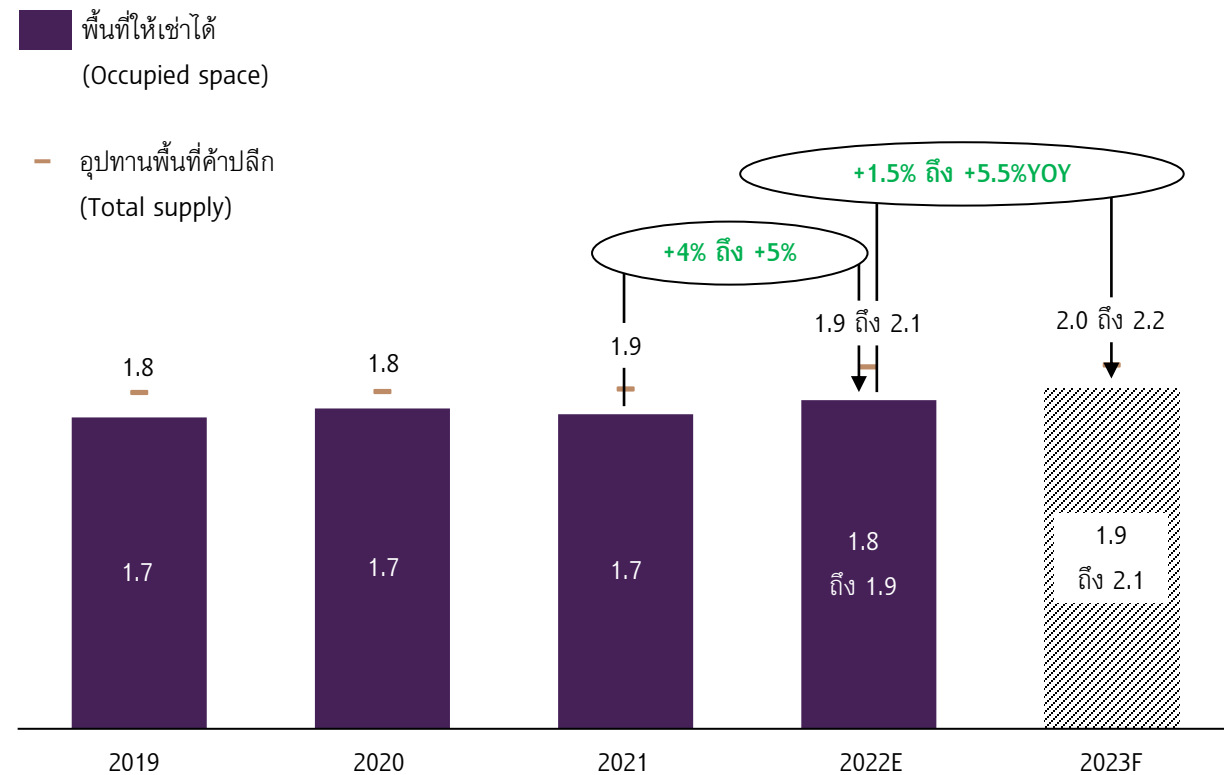
- อัตราการปล่อยเช่าในปี 2023 มีแนวโน้มกลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้น มาอยู่ที่ราว 91-95% จากสถานการณ์การแพร่ระบาดที่คลี่คลาย การใช้ชีวิตเข้าสู่ภาวะปกติ นักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มกลับมา มากขึ้น และอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นไม่มากนัก หลังเพิ่มขึ้นมากกว่า 1.2 แสน ตร.ม. ในปีก่อนหน้า โดยคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่อง ราว +1.5% ถึง +5.5%YOY
- อัตราค่าเช่าปี 2023 มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้ดี ราว +2% ถึง +6%YOY หลังลดลงมาแรงตั้งแต่ปี 2020 และทรงตัวได้ในปีที่ผ่าน มา หลังสถานการณ์เริ่มคลี่คลายมากขึ้น โดยอัตราค่าเช่ามีแนวโน้ม ฟื้นตัวได้เร็วจากทำเลในเมือง ที่ยังคงดึงดูด Traffic ที่หนาแน่นได้ อย่างต่อเนื่อง เมื่อสถานการณ์เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ

ประเด็นที่ต้องติดตาม

- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินจากโครงการขนาดใหญ่ในระยะกลาง ช่วงปี 2024-2026 ที่อาจกดดันอัตราการขยายตัวของตลาด อาทิ Dusit Central Park (2024) One Bangkok (2024) British Embassy Site (2026+) ซึ่งอาจส่งผลให้การแข่งขันในพื้นที่สีลม และบริเวณใกล้เคียงมีความเข้มข้นมากขึ้นในระยะต่อไป

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในพื้นที่ Downtown

หน่วย : ล้านตารางเมตร



ที่มา : ข้อมูลปี 2022-2023 วิเคราะห์และคาดการณ์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในพื้นที่ Midtown มีแนวโน้มขยายตัวได้ในอัตราที่ใกล้เคียงกับในพื้นที่ Downtown ตามการขยายตัวของอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นมาก อย่างไรก็ตาม ด้วย Traffic อาจยังไม่เท่าของพื้นที่ Downtown ทำให้อัตรการปล่อยเช่าในพื้นที่อาจชะลอลง และต่ำกว่าอัตราการปล่อยเช่าของ Downtown เล็กน้อย

ภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Midtown

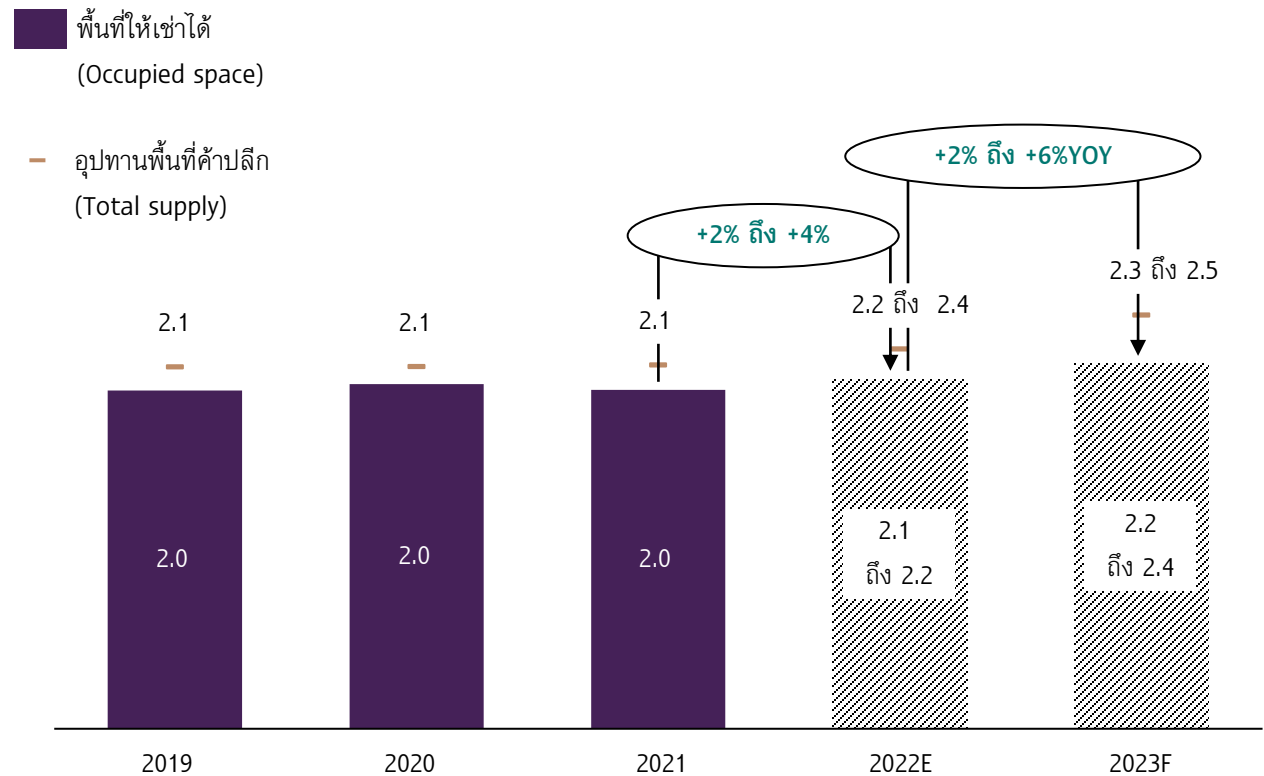
- พื้นที่ให้เช่าได้ในปี 2023 ยังมีแนวโน้มขยายตัว ราว +2% ถึง +6%YOY ตามการขยายตัวของอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นเกือบ 200,000 ตร.ม. หรือราว +9%YOY และกำลังซื้อในภาพรวมที่ค่อย ๆ เพิ่มขึ้น แม้ Traffic อาจยังไม่เท่าของพื้นที่ Downtown ทำให้อัตรการปล่อยเช่ามีแนวโน้มลดลงจากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ระดับ 90% หรือต่ำกว่าเล็กน้อย
- อัตรค่าเช่าปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในอัตราที่ใกล้เคียงกับในปีก่อนหน้าอยู่ที่ราว +0.5% ถึง +4.5%YOY ส่วนหนึ่งจากการกดดันของอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นมาก โดยในระยะต่อไป อัตรค่าเช่าในพื้นที่ยังมีทิศทางขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในอัตราที่ใกล้เคียงกับในปัจจุบัน

ประเด็นที่ต้องติดตาม

- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินจากโครงการขนาดใหญ่ในระยะกลางช่วงปี 2024-2026 ที่อาจกดดันอัตรการขยายตัวของตลาด อาทิ Asiatique phase 2.3 (2024) Centerpoint Shopping Mall Ratchadapisek (2026+) และ Gateway (Thonburi) (2026+)

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในพื้นที่ Midtown

หน่วย : ล้านตารางเมตร



ที่มา : ข้อมูลปี 2022-2023 วิเคราะห์และคาดการณ์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในพื้นที่ Suburb ยังขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง และเป็นพื้นที่เดียวที่ยังขยายตัวได้แม้ในช่วงที่ COVID-19 แพร่ระบาดรุนแรง อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากอาจทำให้อัตราการเช่าลดลงเล็กน้อยในระยะสั้น แต่ด้วยทำเลที่ตอบโจทย์การขยายตัวของเมืองส่งผลให้ตลาดยังมีแนวโน้มเติบโตและคาดว่าจะกลับไปอยู่ระดับเดิมได้ในระยะต่อไป

ภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Suburb

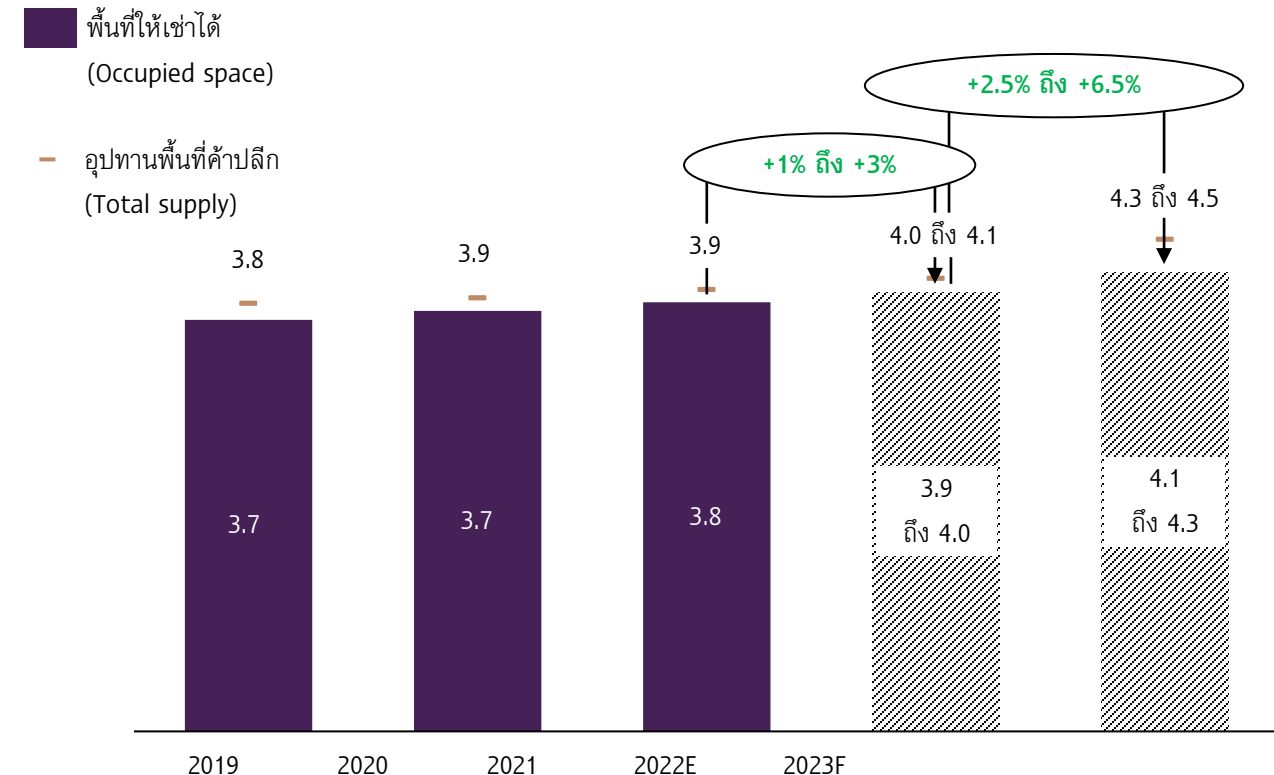
- พื้นที่ให้เช่าได้ในปี 2023 ยังมีแนวโน้มขยายตัว ราว +2.5% ถึง +6.5%YOY ตามการขยายตัวของอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นกว่า 350,000 ตร.ม. ประกอบกับการฟื้นตัวของกำลังซื้อที่ดีขึ้น ทำให้ทิศทางการขยายตัวอยู่ในลักษณะเดียวกับในพื้นที่ Midtown สำหรับอัตราการเช่าที่มีแนวโน้มชะลอตัวลงมาอยู่ที่ระดับราว 91-95% จาก 96-97% ในช่วงก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม จากแนวโน้ม Traffic ในพื้นที่ที่ตีมาตลอดแม้ในช่วงที่มีการแพร่ระบาดจากการซื้อสินค้าอาหาร และของใช้ที่จำเป็นตามพื้นที่ค้าปลีก ที่อยู่ไม่ไกลจากบ้าน ประกอบกับสัดส่วนการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวน้อย ทำให้คาดว่าอัตราการเช่าจะกลับมาขยายตัวขึ้นไปอยู่ในระดับเดิมได้ในระยะต่อไป
- อัตราค่าเช่าปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ราว +0% ถึง +4% น้อยกว่าในพื้นที่ Midtown เล็กน้อย จากการกดดันของอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นมากเช่นกัน

ประเด็นที่ต้องติดตาม

- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินจากโครงการขนาดใหญ่ในระยะกลาง ช่วงปี 2024-2026 ที่อาจกดดันอัตราการขยายตัวของตลาด อาทิ Gateway Bangna (2026+) Central M (2026+) และ Big Lake City (2026+)

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในพื้นที่ Suburb

หน่วย : ล้านตารางเมตร



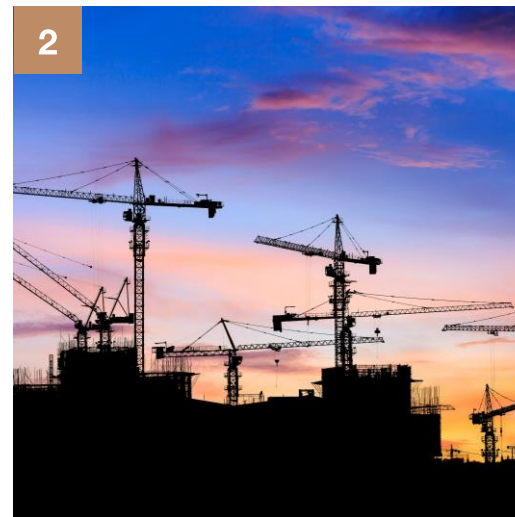
ที่มา : ข้อมูลปี 2022-2023 วิเคราะห์และคาดการณ์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

ประเด็นที่ต้องจับตามองของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าไปในระยะต่อไป



ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกิน
ในระยะต่อไป



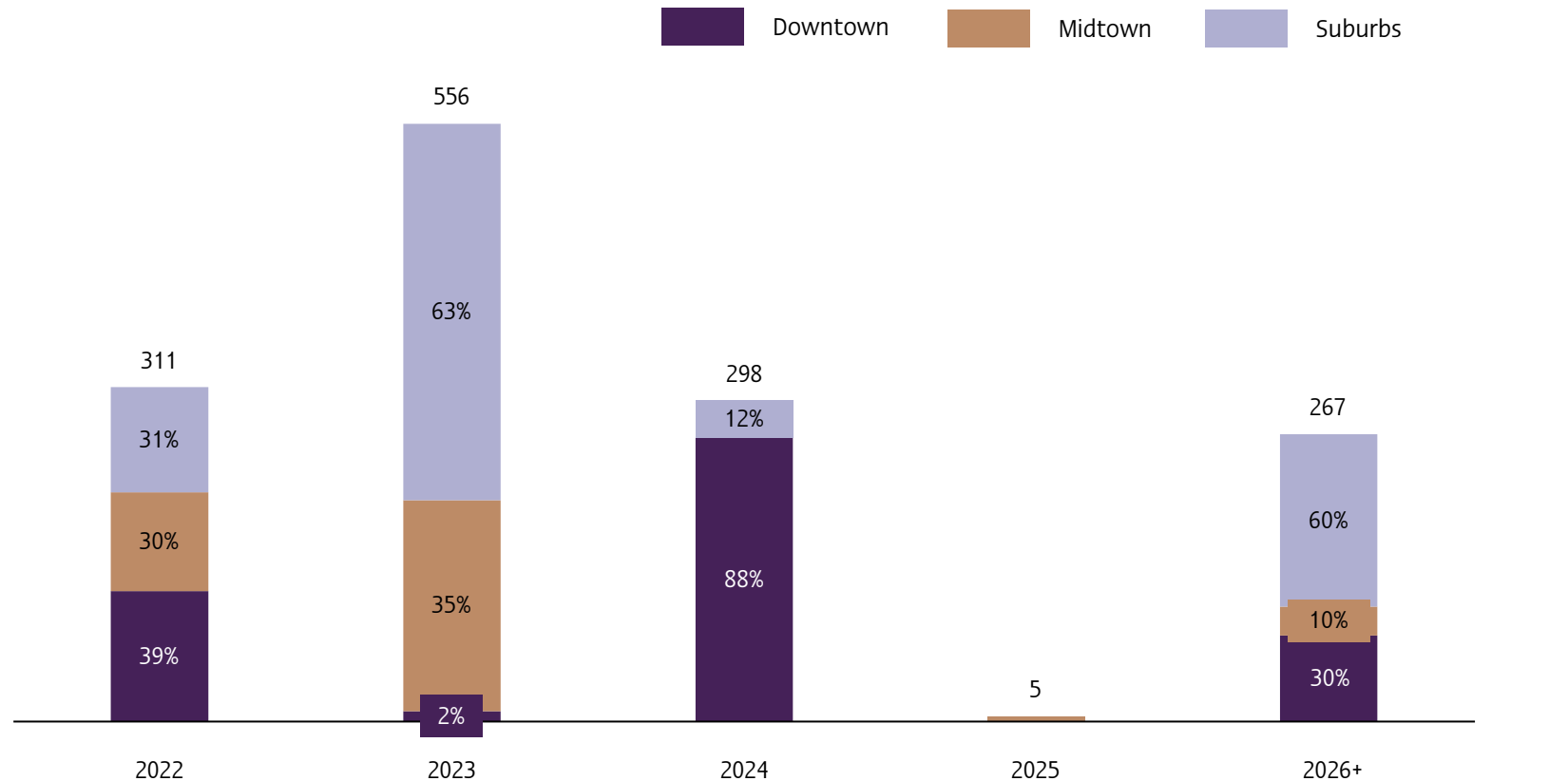
การแข่งขันในพื้นที่ต่างจังหวัด
มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากการ
ขยายสาขาของผู้เล่นรายใหญ่

พื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่มากกว่า 1 ล้านตารางเมตร ระหว่างปี 2023-2026 กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ไม่รวมพื้นที่ที่ทำการ Renovate ใหม่ ทำให้ยังต้องติดตามความเสี่ยงภาวะอุปทานส่วนเกินในระยะต่อไป โดยในพื้นที่ Downtown ต้องติดตามการแข่งขันในพื้นที่สีลมและพื้นที่ใกล้เคียงในระยะต่อไป



อุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่ แบ่งตามพื้นที่

หน่วย : พันตารางเมตร



ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

พื้นที่ค้าปลีกในต่างจังหวัดแข่งขันรุนแรงขึ้นจากการขยายสาขาของผู้ประกอบการรายใหญ่ ขณะที่พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ในจังหวัดหลักส่วนใหญ่เริ่มฟื้นตัวตั้งแต่ปี 2021 สะท้อนถึงพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่จะเพิ่มมากขึ้นในระยะข้างหน้า

ผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยเฉพาะเซ็นทรัล ขยายสาขาในต่างจังหวัดมากขึ้น

- จังหวัดนั้น ๆ และจังหวัดโดยรอบมีศักยภาพ
- พัฒนาโครงการ Mixed-use เพื่อสร้าง Synergy ระหว่างธุรกิจค้าปลีก กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นัยสำคัญ

- การแข่งขันดึง Traffic ของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่เป็นไปอย่างรุนแรงขึ้น
- กระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการรายเล็กในท้องถิ่นมากขึ้น

นครราชสีมา

THE MALL TERMINAL21 **makro** คลังพลาซ่า Wishco Wholesale
CENTRAL Lotus's

มีแผนพัฒนา Mixed-use project : คอนโดมิเนียม โรงแรม (Centara Korat) ศูนย์การประชุม

นครสวรรค์

makro เดอะวอล์ค
Lotus's แฟร์แลนด์
CENTRAL V-Square

มีแผนพัฒนาโครงการ Mixed-use : คอนโดมิเนียม โรงแรม

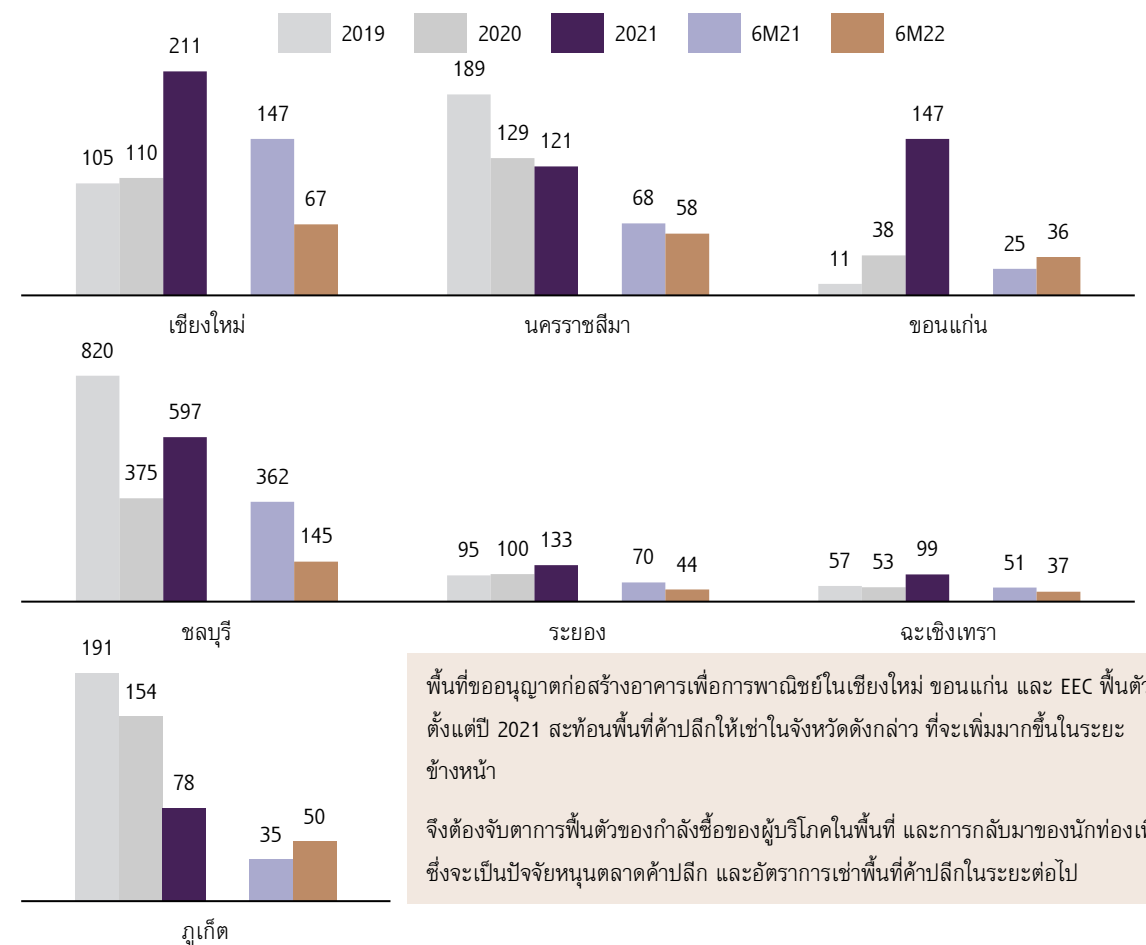
นครปฐม

makro Lotus's
CENTRAL
- ศาลายา
- New!!! นครปฐม (สร้างเสร็จ 2024)

มีแผนพัฒนาโครงการ Mixed-use : คอนโดมิเนียม โรงแรม

พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ในจังหวัดหลัก

หน่วย : พันตารางเมตร



พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ในเชียงใหม่ ขอนแก่น และ EEC ฟื้นตัวตั้งแต่ปี 2021 สะท้อนพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในจังหวัดดังกล่าว ที่จะเพิ่มมากขึ้นในระยะข้างหน้า

จึงต้องจับตาดูการฟื้นตัวของกำลังซื้อของผู้บริโภคในพื้นที่ และการกลับมาของนักท่องเที่ยว ซึ่งจะเป็นปัจจัยหนุนตลาดค้าปลีก และอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในระยะต่อไป

การปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกให้เข้า

เทรนด์พื้นที่ค้าปลีกปี 2023 และระยะข้างหน้า



Traffic พื้นที่ค้าปลีกฟื้นตัวดีขึ้นต่อเนื่อง

ผู้บริโภคใช้ชีวิตนอกบ้านมากขึ้น แม้ยังมีการระบาดของ COVID-19 แต่ยังคงจับตาดูเงินเพื่อ และหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งจะกดดันการใช้จ่ายต่อไป



Dynamic ในตลาดค้าปลีก ส่งผลให้รูปแบบสัญญาเช่าเปลี่ยนแปลงไป

- รูปแบบสัญญา : ระยะยาว ▶ ระยะปานกลาง+เงื่อนไขยืดหยุ่นมากขึ้น
- การจัดเก็บค่าเช่า : แบบคงที่ ▶ แบบแบ่งปันส่วนแบ่งรายได้ (Revenue sharing) จากผู้เช่า



เทรนด์ ESG เป็นแรงกดดันให้เจ้าของพื้นที่ค้าปลีกต้องเร่งปรับกลยุทธ์

- ผู้บริโภค โดยเฉพาะ Gen Y และ Z ที่จะเป็นกำลังซื้อที่สำคัญในตลาดค้าปลีก มีความใส่ใจสิ่งแวดล้อมมากขึ้น
- เจ้าของพื้นที่ค้าปลีกจำเป็นต้องลด Emission

การปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกให้เข้า



เพิ่ม Traffic รวมถึงดึงดูดผู้บริโภคให้ใช้เวลาบนชั้น และใช้จ่ายมากขึ้น

- กำหนดตำแหน่งการแข่งขันที่ชัดเจน
- ปรับสัดส่วนร้านค้าให้มีความหลากหลาย และสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ๆ
- ปรับสัดส่วนพื้นที่ เช่น Display ส่วนกลาง พื้นที่ Open air อย่างเหมาะสม
- ร่วมมือกับผู้เช่าใช้ฐานข้อมูลลูกค้า และทำการตลาดร่วมกัน



สร้าง Physical & Digital experience ควบคู่กันไป

- Omni channel
- นำเทคโนโลยีมาช่วยสร้างประสบการณ์ในการซื้อสินค้า เช่น AR/VR, Metaverse และระบบไร้สัมผัส
- ใช้ฐานข้อมูลลูกค้าจัดทำ Personalized marketing และ Loyalty program ทั้งทางออนไลน์ และหน้าร้าน



ตอบโจทย์เทรนด์ ESG เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน และอัตราค่าเช่า

- อาคารสีเขียว เช่น อาคารประหยัดพลังงาน ใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม มีพื้นที่ Open air
- มาตรฐานอาคาร เช่น Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) และ Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- สภาพแวดล้อมที่ดีสำหรับลูกค้า ผู้เช่า และชุมชนโดยรอบ
- เปิดโอกาสให้ผู้เช่าอย่างหลากหลาย โดยเฉพาะ SMEs

SCBEIC | ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER



- WEBSITE

www.scbeic.com

up-to-date with email notification

- LINE OFFICIAL ACCOUNT

Find us at : [@scbeic](https://www.facebook.com/scbeic)

- CONTACT US

E-mail: eic@scb.co.th

INSIGHTFUL ECONOMIC AND BUSINESS
INTELLIGENCE FOR EFFECTIVE DECISION MAKING

SCB  | EIC