

SCB EIC Industry insight

# Commercial real estate

แนวโน้มธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าปี 2024

Nov 2023

SCB  EIC

# Contents



**Key summary**

หน้า **03**



**ตลาดสำนักงานให้เช่า**

หน้า **05**



**ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า**

หน้า **15**



**ESG trend... บียต่อตลาด  
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ  
พาณิชย์**

หน้า **22**

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.

# Key summary

## ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย จากกลุ่มเกรด A เป็นหลัก ท่ามกลางภาวะอุปทานส่วนเกินที่เพิ่มมากขึ้น

- **ตลาดสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย** จากการเข้ามาของกลุ่มบริษัทใหม่ โดยเฉพาะต่างชาติ และบริษัทข้ามชาติ ที่คาดว่าจะกลับมาลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทต่างชาติขนาดใหญ่ ที่นิยมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกลุ่ม CBD เกรด A ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีการขยายตัวของกลุ่มที่ย้ายมาจาก Segment อื่นมาที่กลุ่ม CBD เกรด A
- **อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวเล็กน้อย** หลังจากหดตัวลงต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2021 และอาจหดตัวอีกเล็กน้อยในปี 2023 โดยการขยายตัวส่วนใหญ่มาจากกลุ่ม CBD เกรด A จากความต้องการที่คาดว่าจะมากกว่ากลุ่มอื่น
- **อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และยังคงเผชิญกับภาวะอุปทานส่วนเกินที่เพิ่มมากขึ้น** ในอัตราที่มากกว่าการขยายตัวของความต้องการพื้นที่ให้เช่า เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ยังคงกดดันตลาดสำนักงานให้เช่าให้ฟื้นตัวได้อย่างจำกัด และทำให้อัตราการปล่อยเช่ามีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ในปี 2024-2027 จะเพิ่มขึ้นอีกอย่างน้อย 1.25 ล้าน ตร.ม. ซึ่งสัดส่วนเกือบ 90% อยู่ในกลุ่มเกรด A

## ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าลดลงจากช่วงก่อนหน้า

- **ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง อย่างค่อยเป็นค่อยไป** ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2023 โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศก็มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น ประกอบกับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ Traffic ในหลายโครงการยังคงมีความหนาแน่น อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามภาวะหนี้ครัวเรือน และภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มเปราะบาง
- **อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย** ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า โดยเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น หลังจากรอดพ้นในช่วง COVID-19
- **อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังอยู่ในระดับสูง ยังคงส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าลดลงจากช่วงก่อนหน้า** โดยคาดว่าอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ในปี 2024-2027 จะเพิ่มขึ้นอีกอย่างน้อย 1 ล้าน ตร.ม. ซึ่งยังมีอีกหลายโครงการขนาดใหญ่ที่มีแผนจะเปิดในช่วงปี 2027 เป็นต้นไป ที่ยังไม่ได้ระบุขนาดพื้นที่ที่แน่นอนออกมา แต่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกมาก โดยเฉพาะในชานเมือง (Suburb) อย่างไรก็ตาม คาดว่าอุปสงค์ในระยะปานกลางจะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ทำให้ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินอาจไม่รุนแรง และไม่ได้กดดันให้อัตราการเช่าลดลงมาก ดังเช่นในกรณีที่จะเกิดขึ้นกับตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า

# Key summary

ประเด็นที่ต้องจับตามอง คือ อุปทานส่วนเกินพื้นที่ให้เช่ายังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น การทำงานแบบ Hybrid workplace รวมถึง E-commerce จะกระทบความต้องการพื้นที่ และกดดันให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น ขณะที่กระแส ESG ทวีความสำคัญมากขึ้น

- อุปทานส่วนเกินยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในระยะกลาง จากอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่สูงกว่าความต้องการพื้นที่ โดยเฉพาะในตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า โดยคาดว่าอัตราเติบโตเฉลี่ยของอุปทานพื้นที่เช่ารวมในช่วงปี 2024-2027 จะยังมากกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงปี 2015-2019 ค่อนข้างมาก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่จะกดดันการฟื้นตัวของอัตรากำไรปล่อยเช่า และอัตรากำไรเช่าในระยะต่อไป
- การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace รวมถึงการ Outsourcing จากภายนอก จะส่งผลต่ออุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่า และทำให้พื้นที่สำนักงานให้เช่ามีความยืดหยุ่นมากขึ้น ทำให้ความจำเป็นในการใช้พื้นที่สำนักงานของแต่ละบริษัทชะลอลง และความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในระยะต่อไปยังฟื้นตัวได้ไม่มากเท่าที่ควร นอกจากนี้ ยังทำให้รูปแบบของพื้นที่สำนักงานให้เช่าถูกปรับเปลี่ยนเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่ามากขึ้น เช่น Subscription office หรือ Flexible office ที่สามารถทำสัญญาเช่าระยะสั้นลง หรือปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่าระหว่างสัญญาได้
- พฤติกรรมผู้บริโภคยังมีแนวโน้มนิยมใช้แพลตฟอร์ม E-commerce ต่อไปหลัง COVID-19 คลี่คลาย เนื่องจากต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้า ประกอบกับร้านค้ามีทางเลือกให้ทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์ ทำให้คาดว่าจะยังเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ยังส่งผลกระทบต่อขยายตัวของตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป
- ภาคอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มได้รับแรงกดดันจากเทรนด์ ESG มากขึ้น ทั้งในด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน รวมถึงด้านที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน และกฎระเบียบข้อบังคับ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์ในระยะต่อไป

## Implication ต่อผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

- ผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่าจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น โดยพื้นที่สำนักงานให้เช่าแบบดั้งเดิม รวมถึงอาคารที่มีการใช้เป็นที่สำนักงานเพียงอย่างเดียว อาจไม่สามารถตอบโจทย์ความต้องการ หรือดึงดูดผู้เช่าได้อีกต่อไป แม้จะเป็นพื้นที่ให้เช่าเปิดใหม่ หรืออยู่ในทำเล CBD ก็ตาม โดยการนำเสนอทางเลือกในการให้เช่าที่มีความยืดหยุ่น และปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้เช่าได้ตามรูปแบบการทำงานในปัจจุบัน ทั้งการใช้พื้นที่ และ Facility ต่าง ๆ ไปจนถึงรูปแบบสัญญาเช่า จะส่งผลให้มีโอกาสดึงดูดความต้องการเช่าพื้นที่ได้มากขึ้น นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีมาใช้ และการสร้างความแตกต่าง เช่น Green office และ Shared office
- ผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าควรเน้นตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายและสร้างความแตกต่าง เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ในระยะต่อไปที่ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มแข่งขันกันเข้มข้นยิ่งขึ้น ท่ามกลางพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องดึงดูดกำลังซื้อ และ Traffic ของโครงการด้วยรูปแบบพื้นที่ที่หลากหลาย และสร้างความแตกต่าง ไปจนถึงการเก็บข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูล และ Journey ของลูกค้า รวมถึงการให้ความสำคัญกับ Digital experience ควบคู่ไปกับ Physical experience
- การปรับตัวรับเทรนด์ ESG โดยผู้ประกอบการควรเริ่มปรับตัวทั้งในด้านการก่อสร้างอาคาร รวมถึงการดำเนินการของอาคาร ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการการใช้พลังงานของอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ



**ตลาดสำนักงานให้เช่า**

# อุปสงค์ตลาดสำนักงานให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวเพียงเล็กน้อย ขณะที่อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง กดดันอัตราค่าเช่าให้มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อย

## ภาพรวมภาวะธุรกิจสำนักงานให้เช่า

- อุปสงค์ตลาดสำนักงานให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวเพียงเล็กน้อย ที่ราว +3% ถึง +4%YOY อยู่ที่ระดับ 8.6 ถึง 8.7 ล้าน ตร.ม. จากการเข้ามาของกลุ่มบริษัทใหม่ โดยเฉพาะต่างชาติ และบริษัทข้ามชาติที่คาดว่าจะกลับมาลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทต่างชาติขนาดใหญ่ ที่นิยมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกลุ่ม CBD เกรด A ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีการขยายตัวของกลุ่มที่ย้ายมาจาก Segment อื่น มาที่กลุ่ม CBD เกรด A

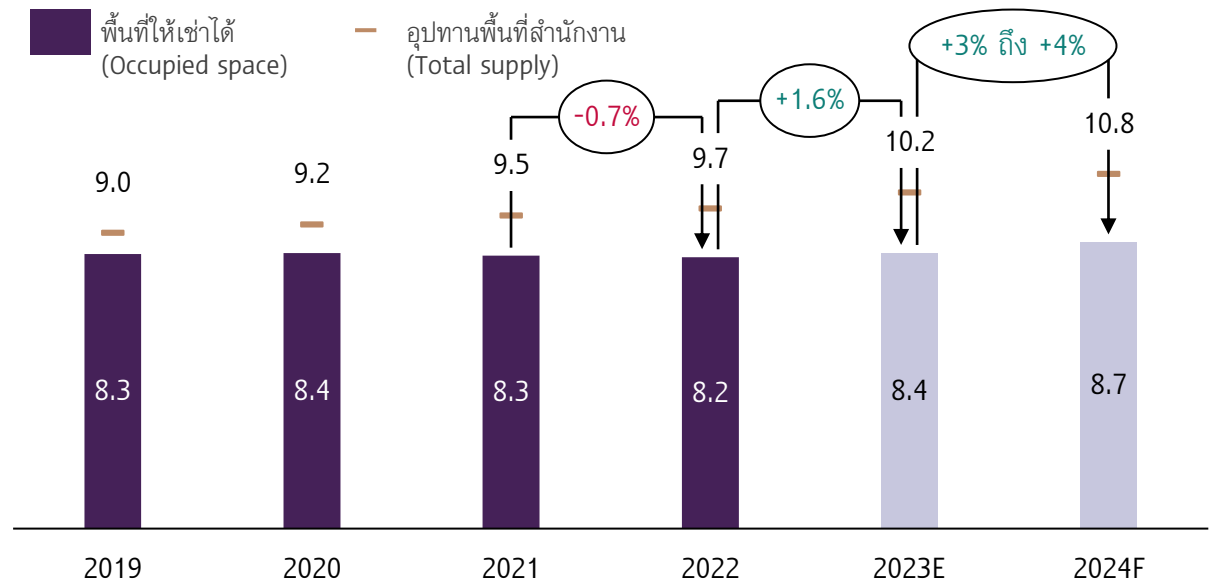
อย่างไรก็ตาม รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace จากที่โหนกก็ได้ สลับกับการเข้าสำนักงาน ยังคงเป็นปัจจัยกดดันให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปัจจุบัน และในระยะต่อไปมีแนวโน้มเติบโตได้ไม่มากเท่าที่ควร

- อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในอัตราที่มากกว่าการขยายตัวของความต้องการพื้นที่ให้เช่า ซึ่งพื้นที่ให้เช่าใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มเกรด A เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ยังคงกดดันตลาดสำนักงานให้เช่าให้ฟื้นตัวได้อย่างจำกัด และทำให้อัตราการปล่อยเช่ามีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง

- อัตราค่าเช่าปี 2024 มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อย เพียง +1% ถึง +2%YOY หลังจากหดตัวลงต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2021 และในปี 2023 อาจหดตัวอีกราว -0.5% โดยมีเพียงกลุ่ม CBD เกรด A ที่มีแนวโน้มขยายตัวได้เล็กน้อย จากความต้องการที่คาดว่าจะมากกว่ากลุ่มอื่น และการพัฒนาคุณภาพพื้นที่โครงการใหม่ขึ้นไปถึงระดับ A+ ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งตามมาด้วยอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น ในขณะที่อัตราค่าเช่ากลุ่มเกรด B อาจยังชะลอตัวเล็กน้อยหรือทรงตัว จากความต้องการพื้นที่ที่ไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก

## อุปสงค์ และอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

หน่วย : ล้านตารางเมตร



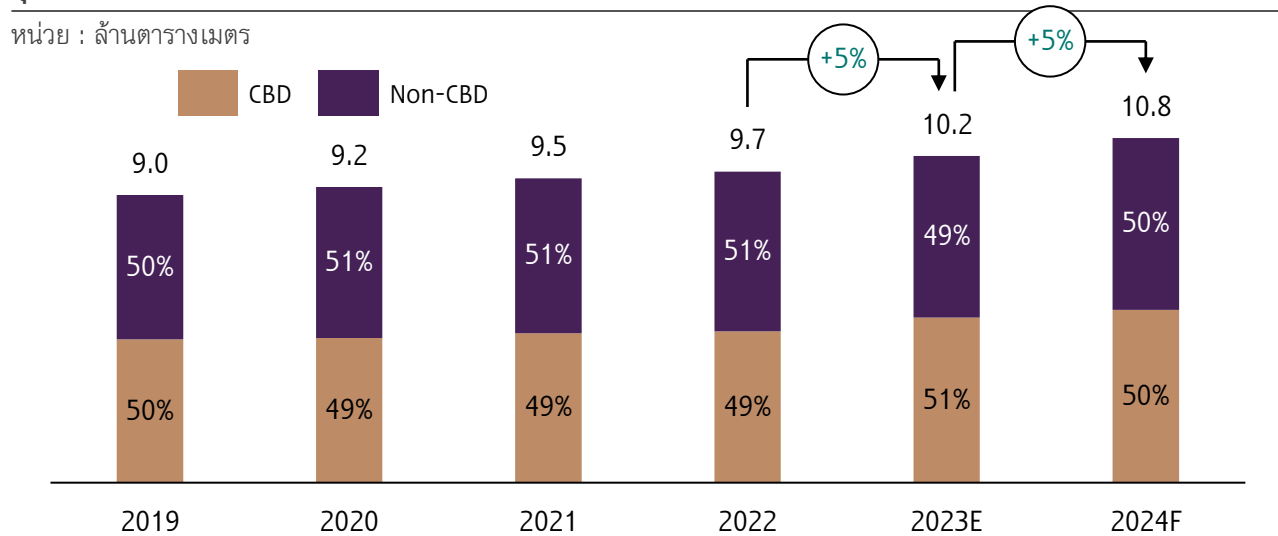
Key indicator	2015-19	2023E	2024F
พื้นที่ให้เช่าได้ (Occupied space)	+1.9%	+1.3%	+3.0% ถึง +4.0%
อุปทานพื้นที่สำนักงาน (Total supply)	+1.5%	+5.0%	+5.0% ถึง +6.0%
อัตราค่าเช่า (Average rent)	+5.5%	-0.5%	+1.0% ถึง +2.0%
อัตราปล่อยเช่า (Occupancy rate)	93%	82%	81%

# ประเด็นที่ยังต้องจับตามองคือ ภาวะอุปทานส่วนเกินที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง การทำงานแบบ Hybrid workplace รวมถึงการ Outsourcing จากภายนอก อีกทั้งพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่กลุ่มเกรด A+ ที่ถูกจำแนกออกมาเพิ่มเติม จะส่งผลให้ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าแข่งขันรุนแรงขึ้น

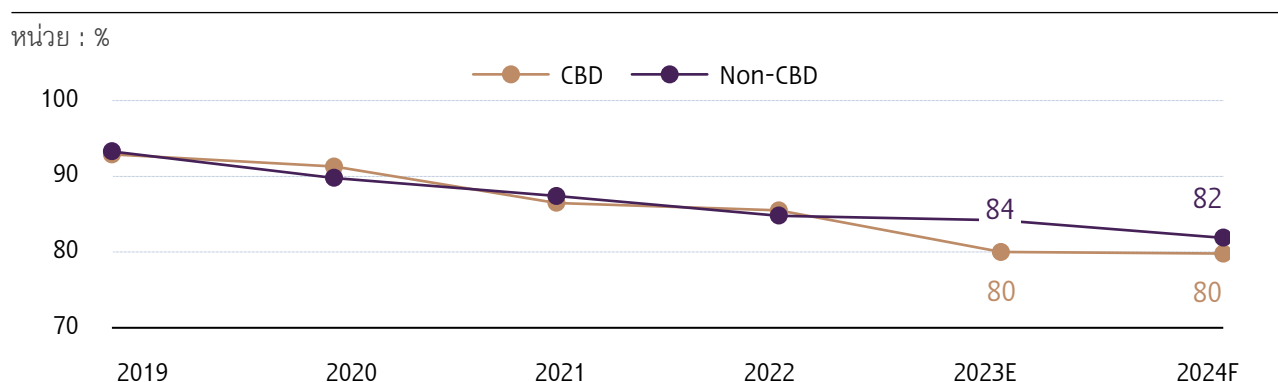
## ประเด็นสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจ

1. อุปทานส่วนเกินที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในระยะถัดไป จากอุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่สูงกว่าความต้องการพื้นที่ให้เช่า แม้อาจมีบางโครงการที่ตัดสินใจชะลอโครงการออกไป เพื่อรอดูสถานการณ์ แต่คาดว่าโครงการขนาดใหญ่ในกลุ่มเกรด A ซึ่งมีจำนวนมากส่วนใหญ่ยังเดินหน้าตามแผนการเปิดโครงการเดิม โดยคาดว่าอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ในปี 2024-2027 จะเพิ่มขึ้นอีกอย่างน้อย 1.25 ล้าน ตร.ม. ซึ่งสัดส่วนเกือบ 90% อยู่ในกลุ่มเกรด A ทำให้อัตราการปล่อยเช่าในระยะต่อไปของกลุ่มเกรด A มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง รวมถึงยังกดดันอัตราค่าเช่าในระยะต่อไปให้มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นได้อย่างจำกัด
2. รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace จากที่ออฟฟิศ ที่บ้าน หรือที่ไหนก็ได้ สลับกับการเข้าสำนักงาน รวมถึงการ Outsourcing จากภายนอกเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของธุรกิจ จะเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่ให้เช่าให้มีแนวโน้มชะลอตัวอย่างต่อเนื่องในระยะต่อไป
3. พื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่กลุ่มเกรด A+\* ถูกจำแนกออกมาเพิ่มเติม (โดยยังถือเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเกรด A) เนื่องจากโครงการขนาดใหญ่โครงการใหม่ ๆ มีการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของพื้นที่ ที่สูงกว่าของกลุ่มเกรด A เดิม และทำให้กำหนดอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าได้ ดังนั้น จึงอาจเป็นมาตรฐานให้กลุ่มเกรด A ในพื้นที่ CBD ที่ต้องการรักษาความสามารถในการแข่งขัน และปรับขึ้นอัตราค่าเช่า ตัดสินใจปรับปรุงพื้นที่ขึ้นไปเป็นเกรด A+ แต่ก็ต้องติดตามระยะห่างของอัตราค่าเช่าของกลุ่มเกรด A+ และเกรด A ว่าจะมากพอให้ตัดสินใจลงทุนปรับปรุงหรือไม่ ในภาวะที่อุปสงค์ยังโตช้ากว่าอุปทาน
4. แรงกดดันจากเทรนด์ ESG กำลังส่งผลกระทบต่อธุรกิจมากขึ้น ผู้ประกอบการต้องเริ่มปรับตัวทั้งในด้านการก่อสร้างอาคาร และการดำเนินการของอาคาร ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการการใช้พลังงานของอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่จำแนกตามพื้นที่



อัตราการปล่อยเช่าจำแนกตามพื้นที่



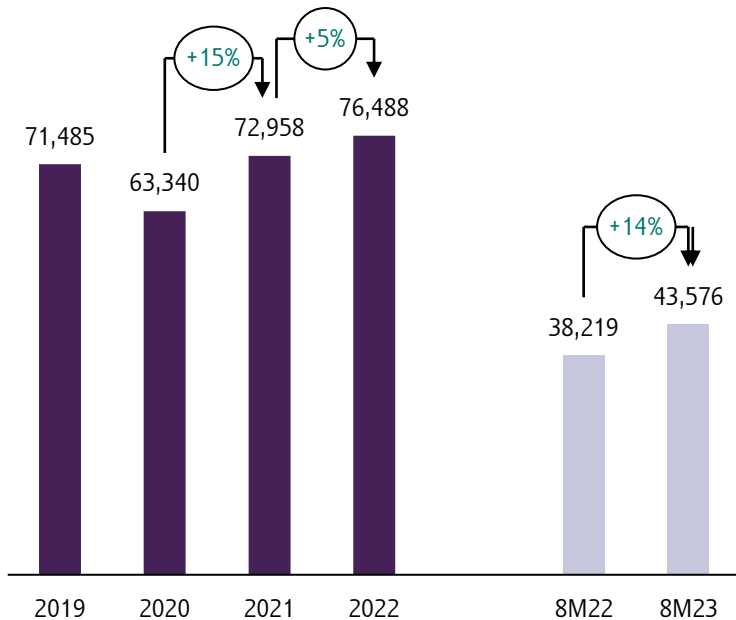
หมายเหตุ : \*พื้นที่สำนักงานให้เช่าเกรด A+ ต่างจากเกรด A ทั่วๆ ไป ต้องผ่านรับรองมาตรฐานอาคาร LEED หรือ WELL , ต้องอยู่ในพื้นที่ CBD เท่านั้น

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

# การจดทะเบียนนิติบุคคลใหม่ในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2023 ยังขยายตัวได้เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และคาดว่าจะยังมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในระยะต่อไป ขณะที่อัตราการว่างงานที่ลดลงในช่วงที่ผ่านมา สะท้อนภาพแนวโน้มความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

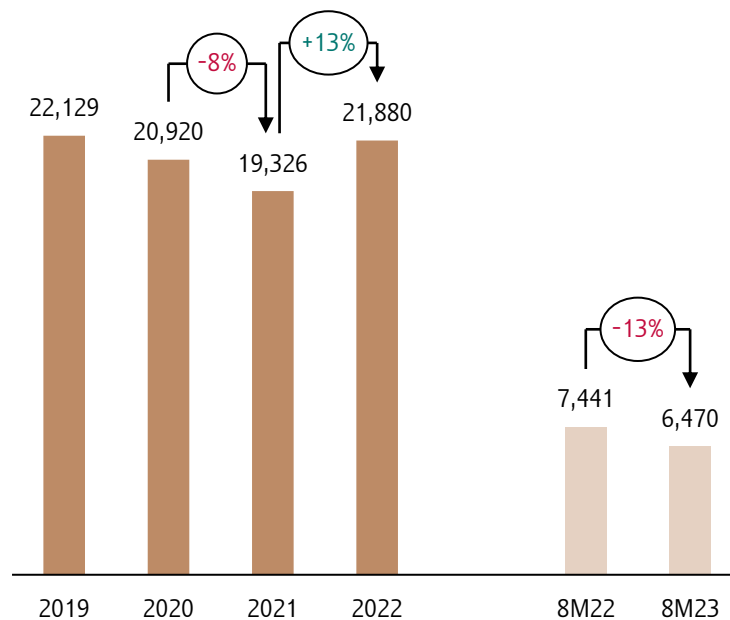
จำนวนการจดทะเบียนนิติบุคคลใหม่ (บริษัทจำกัด และมหาชน)

หน่วย : ราย



จำนวนนิติบุคคลแจ้งเลิกกิจการ (บริษัทจำกัด และมหาชน)

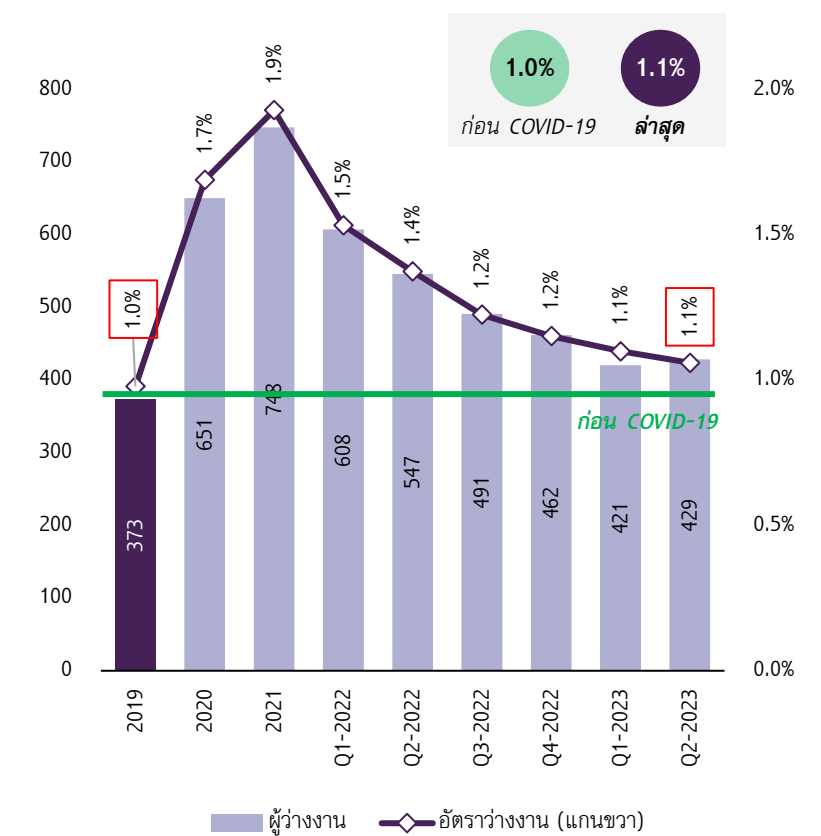
หน่วย : ราย



จำนวนผู้ว่างงานและอัตราการว่างงานของไทย

หน่วย : พันคน

หน่วย : % กำลังแรงงาน



	2020	2021	2022	8M23
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	235,272	229,802	429,830*	116,670
%YOY	-28.1%	-2.3%	+87.0%	+12.9%

	2020	2021	2022	8M23
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	91,859	384,370	127,048	21,284
%YOY	-18.0%	+318%	-66.9%	-60.4%

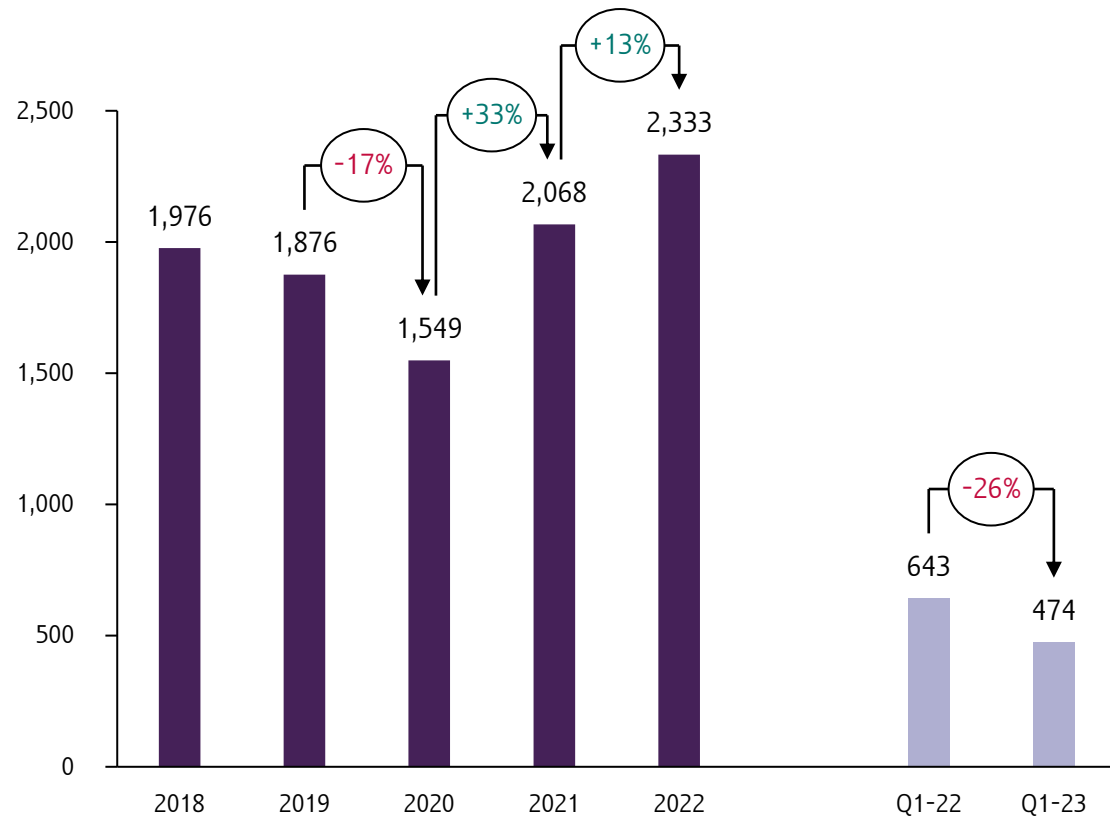
หมายเหตุ : \*ณ เดือน เม.ย. 2022 มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก ซึ่งมีเงินทุนจดทะเบียน 1.5 แสนล้านบาท  
ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า และธนาคารแห่งประเทศไทย



# การลงทุนจากต่างชาติขยายตัวได้ต่อเนื่องในปีที่ผ่านมา ขณะที่การออกใบอนุญาตทำงานชาวต่างชาติกลุ่มมีทักษะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และอยู่ใกล้ระดับในช่วงก่อนเกิด COVID-19 สะท้อนอุปสงค์พื้นที่สำนักงานจากบริษัทต่างชาติยังพอยขยายตัวได้

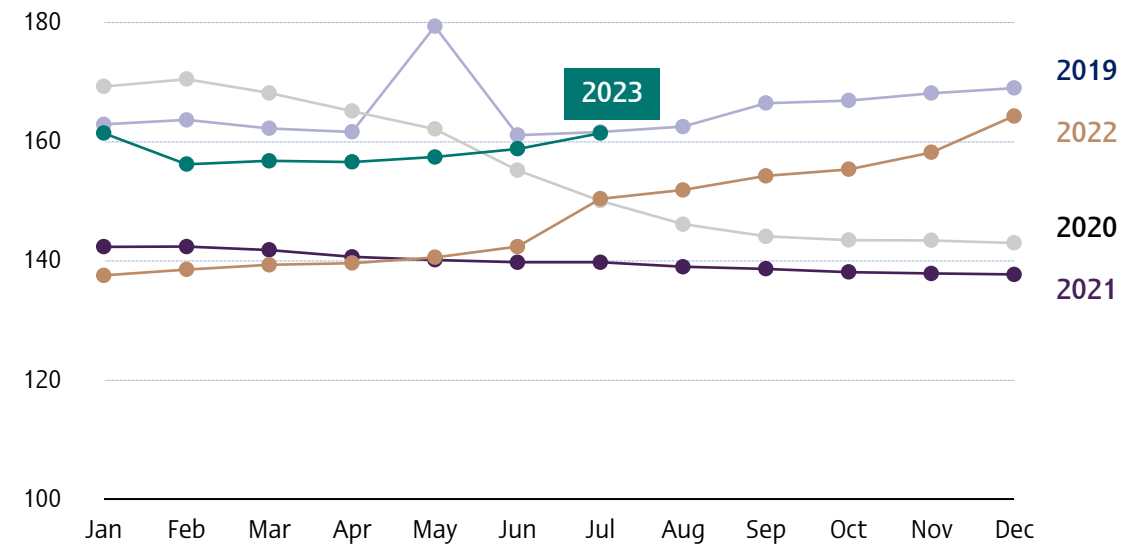
การลงทุนโดยตรงระหว่างประเทศที่เข้ามาประเทศไทย (Inflow FDI)

หน่วย : พันล้านบาท



ใบอนุญาตทำงานของชาวต่างชาติประเภทแรงงานกลุ่มมีทักษะ

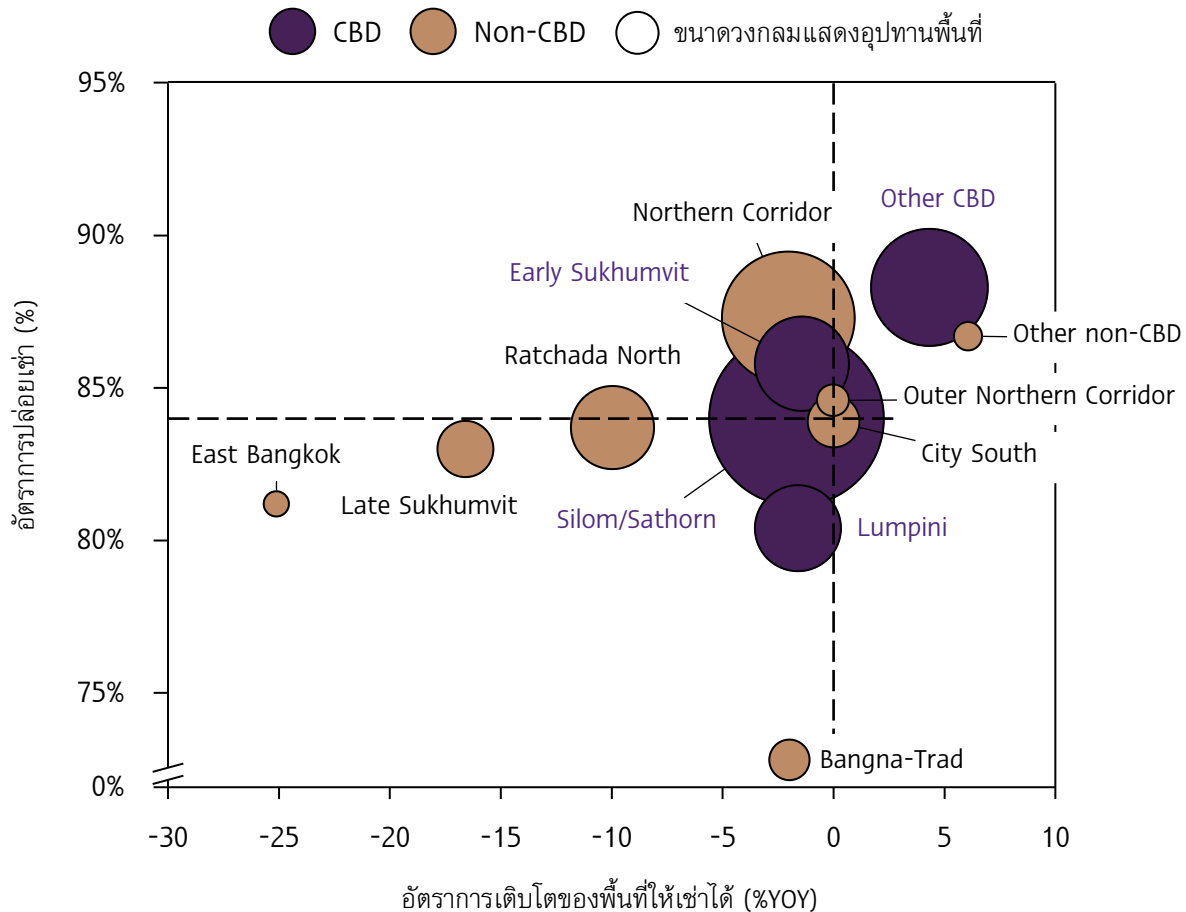
หน่วย : พันใบอนุญาต



	2020	2021	2022	7M23
จำนวนใบอนุญาต	142,996	137,710	164,287	161,433
%YOY	-15.4%	-3.7%	+19.3%	+7.3%

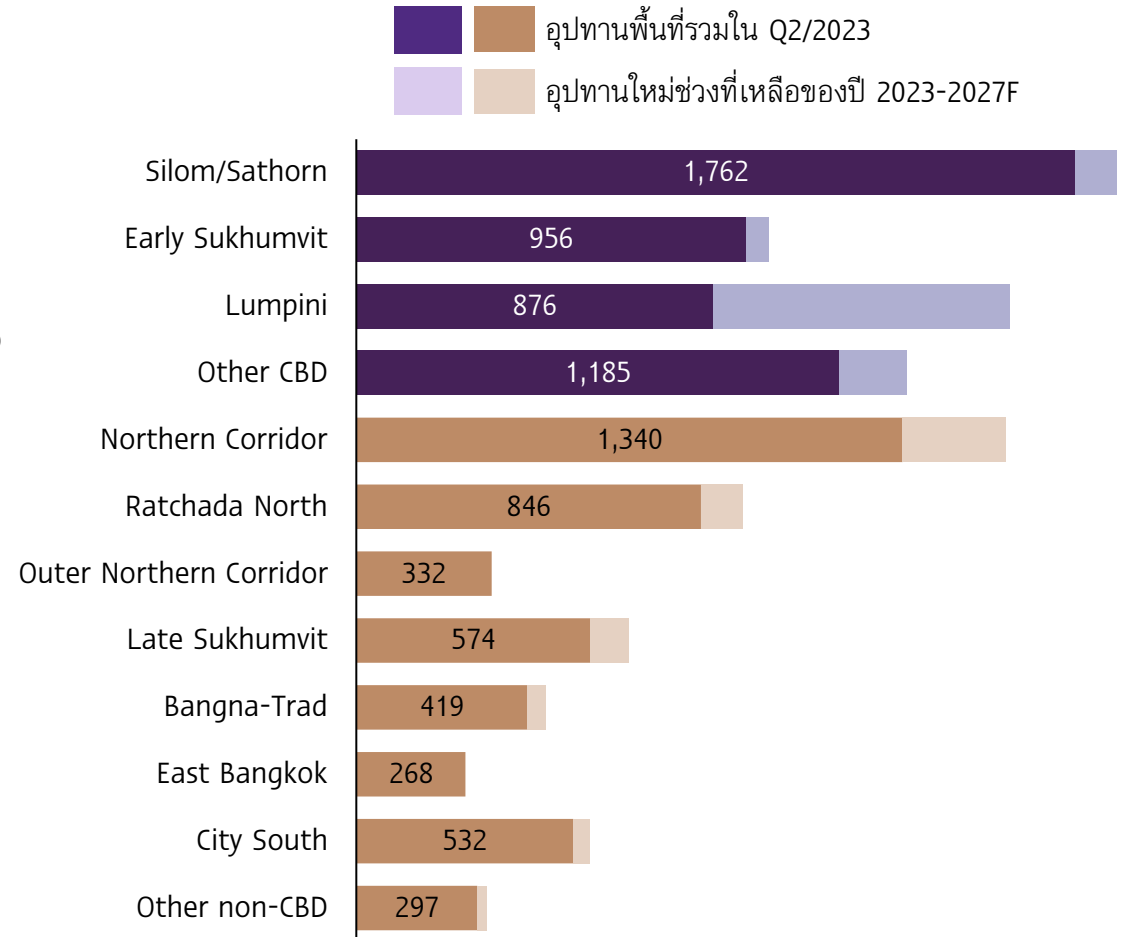
# พื้นที่สำนักงานให้เช่าได้ ณ ไตรมาส 2 ปี 2023 หดตัวในหลายพื้นที่ อีกทั้ง ยังมีบางพื้นที่ที่ยังมีอัตราการปล่อยเช่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ยค่อนข้างมาก อาทิ ลุมพินี บางนา-ตราด ขณะเดียวกัน ยังมีอุปทานใหม่รอเข้ามาเพิ่มอีกจำนวนมากในระยะต่อไป

อัตราการปล่อยเช่าจำแนกตามพื้นที่ ณ ไตรมาส 2 ปี 2023



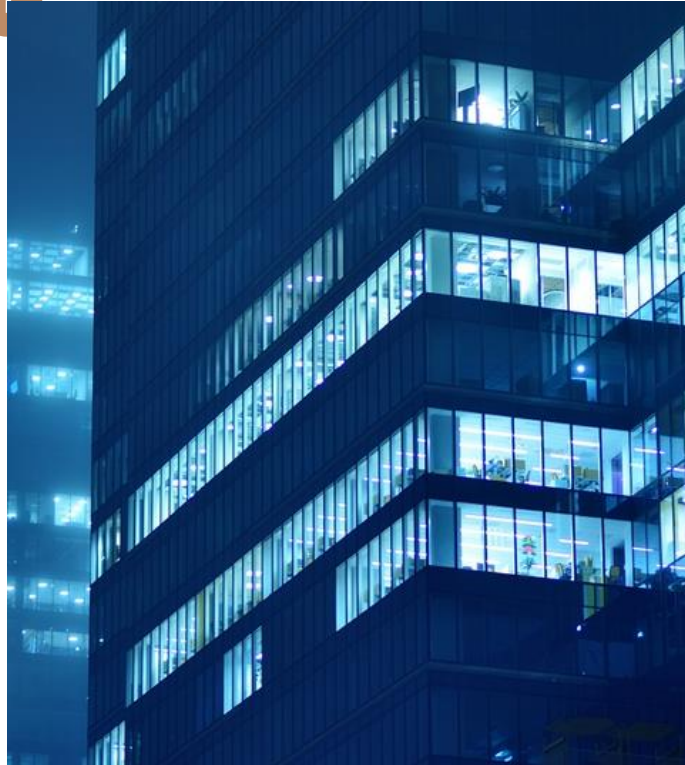
อุปทานพื้นที่จำแนกตามพื้นที่\*

หน่วย: พันตารางเมตร



หมายเหตุ : \*สามารถศึกษารายละเอียดของพื้นที่เพิ่มเติมได้ที่ Appendix  
ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

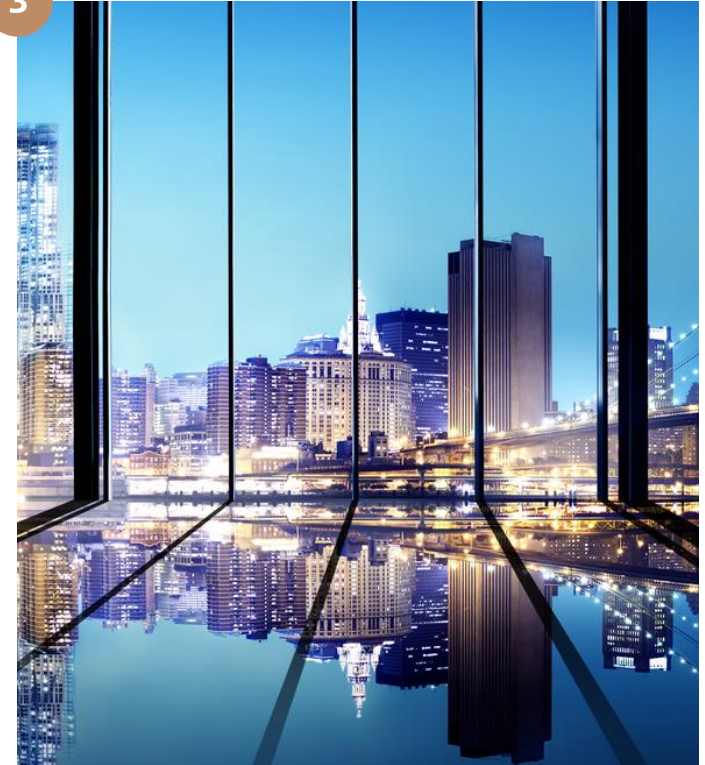
# ประเด็นที่ต้องจับตาในระยะต่อไป



อุปทานส่วนเกินที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง  
ทั้งในระยะสั้น และในระยะถัดไป



การทำงานแบบ Hybrid workplace  
รวมถึงการ Outsourcing จากภายนอก



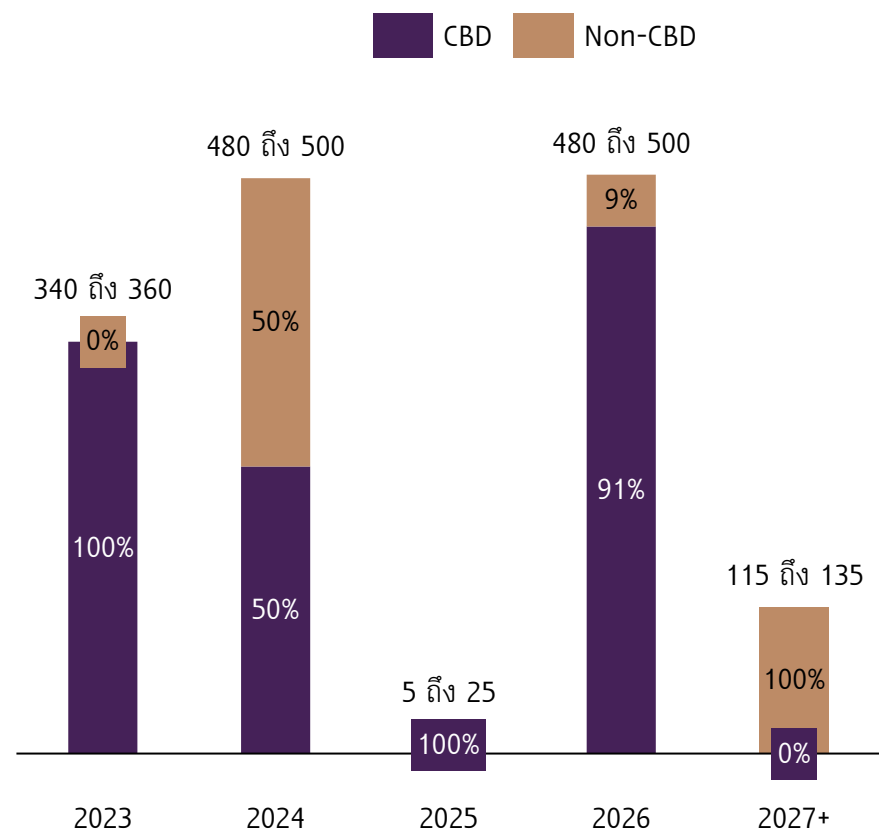
พื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่  
กลุ่มเกรด A+

# อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ยังมีแนวโน้มขยายตัวเร็วกว่าอุปสงค์ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มเกรด A ซึ่งคาดว่าจะกดดันการขยายตัวของอัตราการเช่าได้ และกดดันการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าในระยะต่อไป



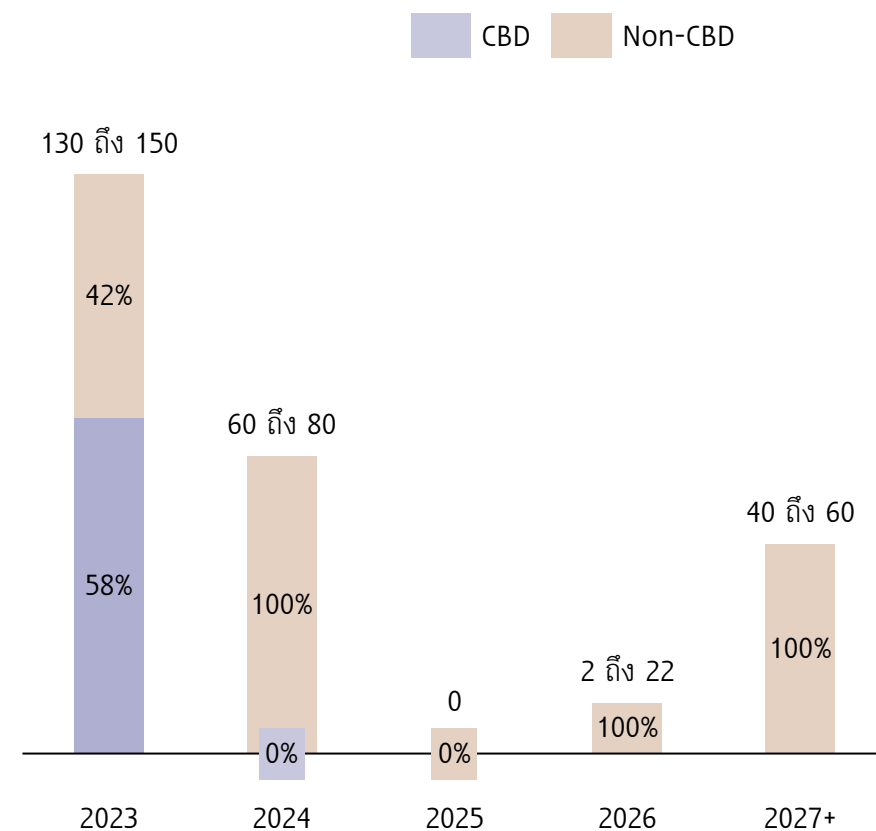
อุปทานพื้นที่สำนักงานเกรด A เปิดใหม่ในปี 2023-2026

หน่วย : พันตารางเมตร



อุปทานพื้นที่สำนักงานเกรด B เปิดใหม่ในปี 2023-2026

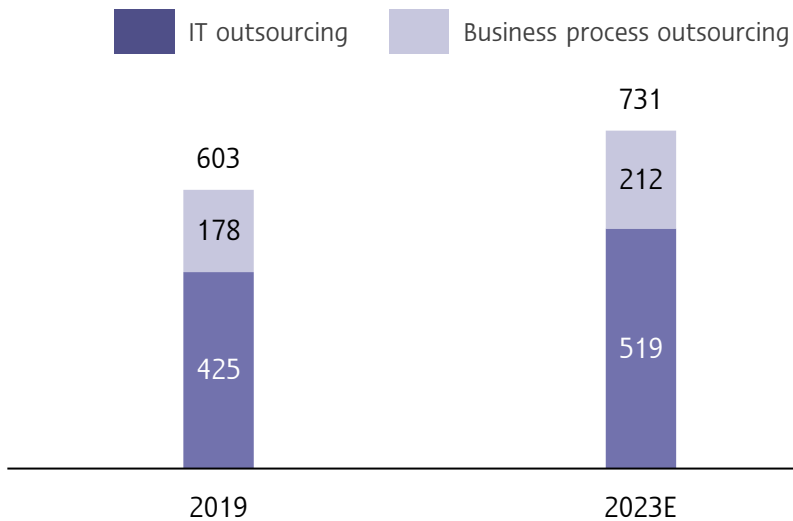
หน่วย : พันตารางเมตร



## นอกจากรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace แล้ว การ Outsourcing กำลังได้รับความนิยม และมีแนวโน้มถูกนำมาใช้ ในการดำเนินธุรกิจมากขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะต่อไป ตั้งแต่บริษัทขนาดใหญ่จนถึงขนาดเล็ก การลดฟังก์ชันงานลงจึงส่งผลต่อ ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เข้าในระยะต่อไปเช่นกัน

### มูลค่าตลาด Outsourcing ทั่วโลก

หน่วย : พันล้านดอลลาร์



- มูลค่าตลาด Business process outsourcing โลกคาดว่าจะแตะระดับ 212 พันล้านดอลลาร์ในปี 2023
- กว่า 1 ใน 3 ของบริษัทขนาดเล็กทั่วโลก ใช้การ Outsourcing อย่างน้อย 1 กระบวนการทางธุรกิจ
- พนักงานใหม่มากกว่า 1 ล้านคนต่อปีในประเทศจีน เข้าสู่ธุรกิจ Outsourcing

### ข้อดีของการ Outsourcing



### รูปแบบการ Outsourcing ในปัจจุบัน




- สำหรับการบรรลุเป้าหมาย หรือผลสัมฤทธิ์ในภาพรวม
- Operate service มักใช้เมื่อเมื่อต้องการเสริมศักยภาพ หรือความสามารถในการแข่งขันให้กับธุรกิจ ผ่านการเรียนรู้และฝึกฝน Skills หรือวิธีการทำงานแบบใหม่ ๆ
- Managed service มักใช้เมื่อธุรกิจต้องการยกระดับการใช้ เทคโนโลยีหรือทำ Digital transformation



- สำหรับเพิ่มกำลังแรงงาน หรือชั่วโมงการทำงาน
- มักมีจุดประสงค์หลักเพื่อการลดต้นทุน (แทนการจ้างพนักงานเต็มเวลาเป็นของตัวเอง)
- เป็นรูปแบบที่ง่ายที่สุดสำหรับการ Outsourcing และเป็นที่นิยมใช้กันมากในอดีต

## พื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่เกรด A+ ต้องได้รับ Certification มาตรฐานอาคารด้านความยั่งยืนอย่าง LEED หรือ WELL และมีการกำหนดมาตรฐานบางข้อที่สูงขึ้นกว่าของเกรด A เดิม ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดการปรับปรุงพื้นที่ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันของกลุ่ม CBD เกรด A ในระยะต่อไป

ความแตกต่างที่สำคัญระหว่างพื้นที่สำนักงานให้เช่าเกรด A+ กับเกรด A

	GRADE A+	GRADE A
 <p><b>Building certificate</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องได้รับ Certification มาตรฐานอาคารด้านความยั่งยืน เช่น LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) หรือ WELL Building Standard หรือเทียบเท่า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ควรได้รับ Certification มาตรฐานอาคารด้านความยั่งยืน โดยเฉพาะ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)</li> </ul>
 <p><b>AREA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องอยู่ในพื้นที่ <u>CBD</u> เท่านั้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อยู่ในพื้นที่ <u>CBD หรือ Non-CBD</u> ก็ได้</li> </ul>
 <p><b>Security systems</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จำเป็นต้องมีระบบและอุปกรณ์ควบคุมทางเข้า-ทางออก และระบบลิฟต์ที่สามารถควบคุมการเข้าถึงชั้นต่าง ๆ ได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มักจะมีระบบและอุปกรณ์ควบคุมทางเข้า-ทางออก และระบบลิฟต์ที่สามารถควบคุมการเข้าถึงชั้นต่าง ๆ ได้</li> </ul>
 <p><b>Ceiling heights</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสูงฝ้าเพดานไม่ต่ำกว่า <u>2.9 เมตร</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความสูงฝ้าเพดานไม่ต่ำกว่า <u>2.8 เมตร</u></li> </ul>



ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

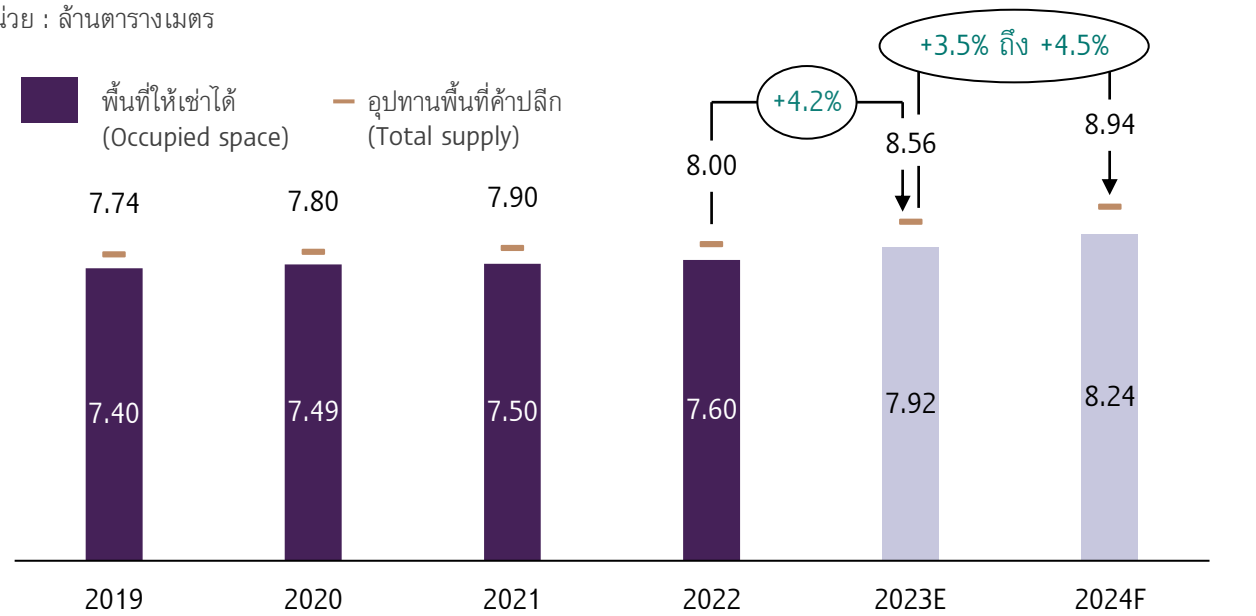
# พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวตามอุปทานใหม่ แต่อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่อยู่ในระดับสูง ยังคงส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าลดลงจากปีก่อนหน้า สำหรับอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น

## ภาพรวมภาวะธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

- ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยคาดว่าพื้นที่ให้เช่าได้จะขยายตัว +3.5% ถึง +4.5%YOY ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกเกือบ 400,000 ตร.ม. หลังจากเพิ่มขึ้นมากกว่า 550,000 ตร.ม. แล้วในปีก่อนหน้า โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี อาทิ Dusit Central Park, Asiatique phase 1 และ 2, Bangkok Midtown phase 1 เป็นต้น ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศก็มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น ประกอบกับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ Traffic ในหลายโครงการยังคงมีความหนาแน่น โดยเฉพาะในโครงการขนาดใหญ่ในทุกพื้นที่
- อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังอยู่ในระดับสูง ยังคงส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าปี 2024 ลดลงจากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ยังต้องติดตามภาวะหนี้ครัวเรือน และภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มเปราะบาง
- อัตราค่าเช่าในปี 2024 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น +2% ถึง +3%YOY ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า โดยเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น หลังจากหดตัวแรงต่อเนื่องในช่วง COVID-19

## อุปสงค์ และอุปทานของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ

หน่วย : ล้านตารางเมตร



Key indicator	2015-19	2023E	2024F
พื้นที่ให้เช่าได้ (Occupied space)	+3.1%	+4.2%	+3.5% ถึง +4.5%
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Total supply)	+2.4%	+7.0%	+4.0% ถึง +5.0%
อัตราค่าเช่า (Average rent)	-4.1%	+2.5%	+2.0% ถึง +3.0%
อัตราปล่อยเช่า (Occupancy rate)	94%	95%	92%



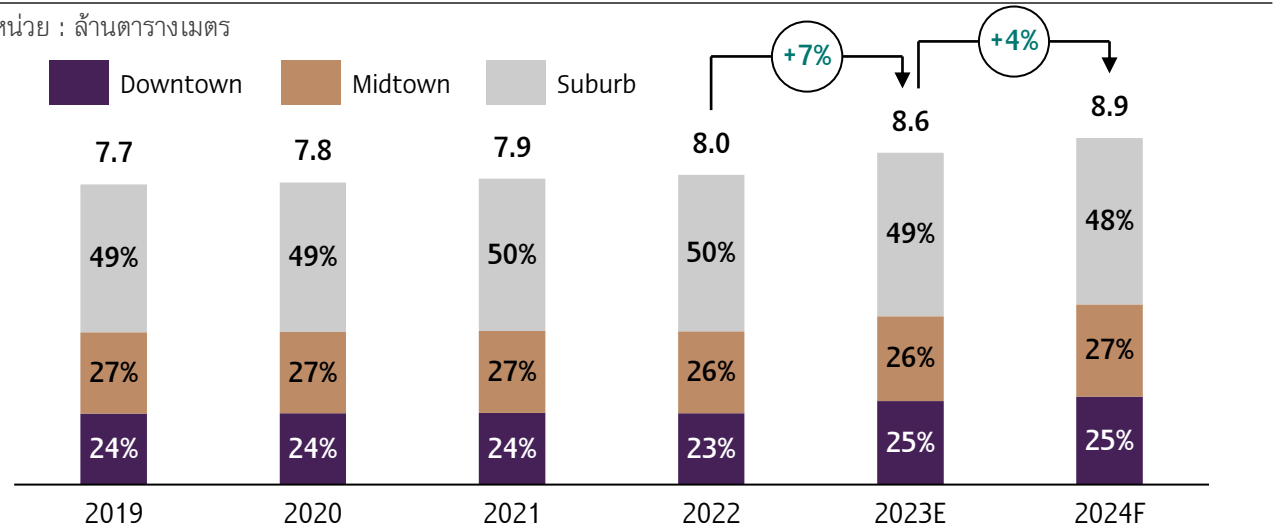
# ยังต้องติดตามความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินในระยะต่อไป รวมถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคหลังความรุนแรงของ COVID-19 คลี่คลาย โดยคาดว่าจะยังมีแนวโน้มนิยมใช้แพลตฟอร์ม E-commerce ในการซื้อสินค้าออนไลน์บางประเภทอยู่ต่อไป

## ประเด็นสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจ

- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินในระยะต่อไป จากอุปทานใหม่ที่จะเพิ่มขึ้นอีกกว่า 1 ล้าน ตร.ม. ในปี 2024-2027 โดยเฉพาะในพื้นที่ Downtown และ Midtown ที่คาดว่าจะเร่งตัวขึ้นในระยะสั้น นอกจากนี้ ยังรวมถึงอีกหลายโครงการขนาดใหญ่ที่มีแผนจะเปิดในช่วงปี 2027 เป็นต้นไป ซึ่งยังไม่ได้รับอนุญาตพื้นที่ที่แน่นอนออกมา แต่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกมาก โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมือง (Suburb) อย่างไรก็ตาม ยังคาดว่าอุปสงค์ในระยะปานกลางจะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ทำให้ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินอาจไม่รุนแรง และไม่ไดักดดันให้อัตราการเช่าลดลงมากดังเช่นกรณีที่จะเกิดกับตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า
- E-commerce กับพฤติกรรมของผู้บริโภคหลังความรุนแรงของ COVID-19 คลี่คลาย โดยคาดว่าผู้บริโภคจะยังมีแนวโน้มนิยมใช้แพลตฟอร์ม E-commerce ในการซื้อสินค้าออนไลน์บางประเภทอยู่ต่อไป เช่น กลุ่มที่ไม่ใช้สินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป เนื่องจากต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้า ประกอบกับร้านค้าก็มีทางเลือกให้ทั้งหน้าร้านและช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้คาดว่าจะจะเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่อาจยังส่งผลกระทบต่อขยายตัวของตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป
- แรงกดดันจากเทรนด์ ESG กำลังส่งผลกระทบต่อธุรกิจมากขึ้น ผู้ประกอบการต้องเริ่มปรับตัวทั้งในด้านการก่อสร้างอาคาร และการดำเนินการของอาคาร ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการการใช้พลังงานของอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

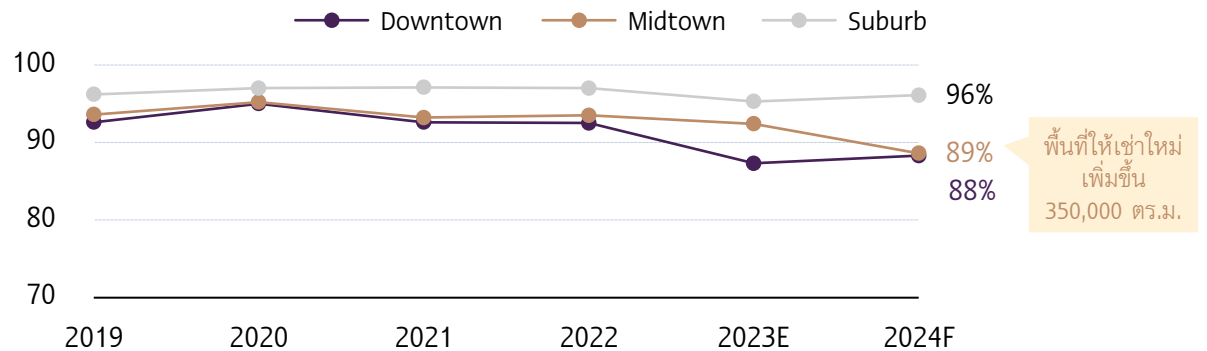
อุปทานพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใหม่จำแนกตามพื้นที่

หน่วย : ล้านตารางเมตร



อัตราการปล่อยเช่าจำแนกตามพื้นที่

หน่วย : %

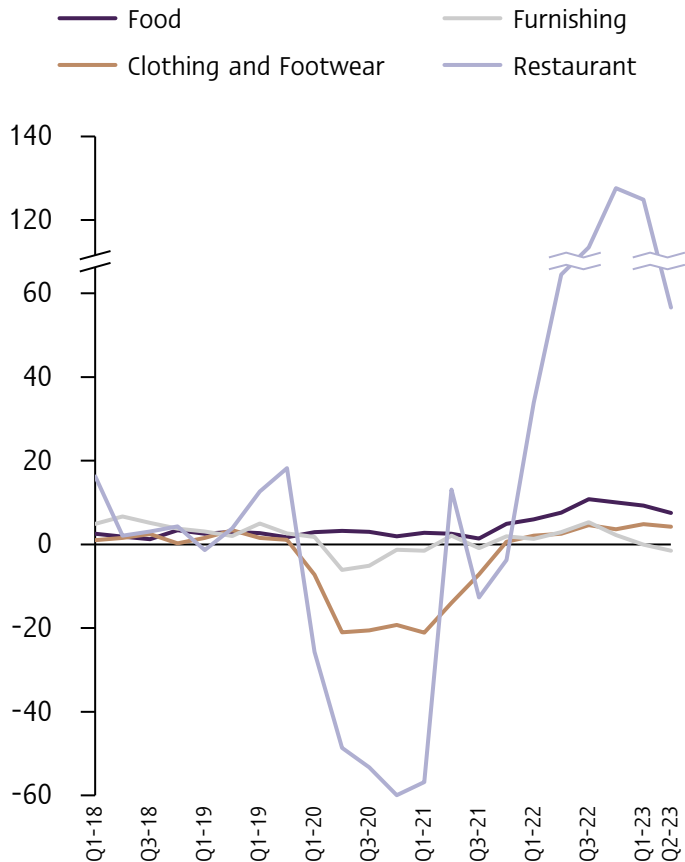


พื้นที่ให้เช่าใหม่เพิ่มขึ้น 350,000 ตร.ม.

# การบริโภคภายในประเทศช่วงครึ่งแรกปี 2023 พึ่งตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า เช่นเดียวกับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เริ่มฟื้นตัวได้ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่กำลังซื้อค่อย ๆ ฟื้นตัว ผู้ประกอบการค้าปลีกยังมีความกังวล จากต้นทุนที่ยังสูง และการปรับขึ้นราคาที่ยังทำได้จำกัด

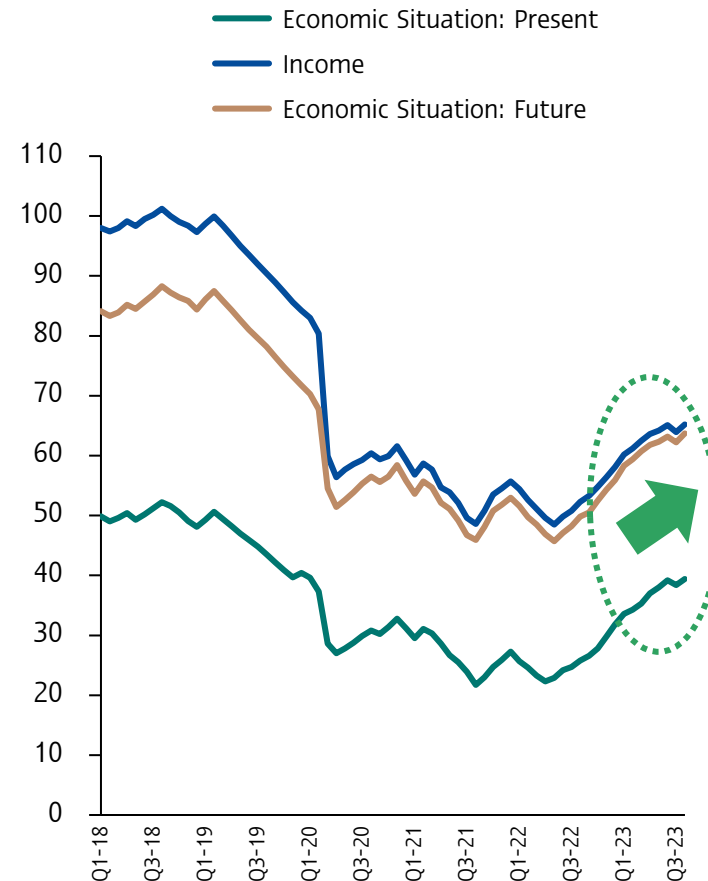
## การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

หน่วย : %YOY



## ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค

หน่วย : ดัชนี

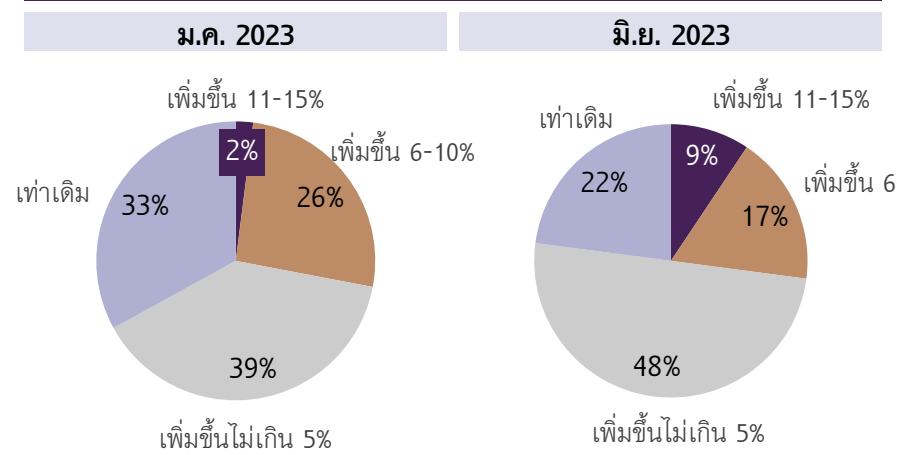


## ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก

หน่วย : ดัชนี



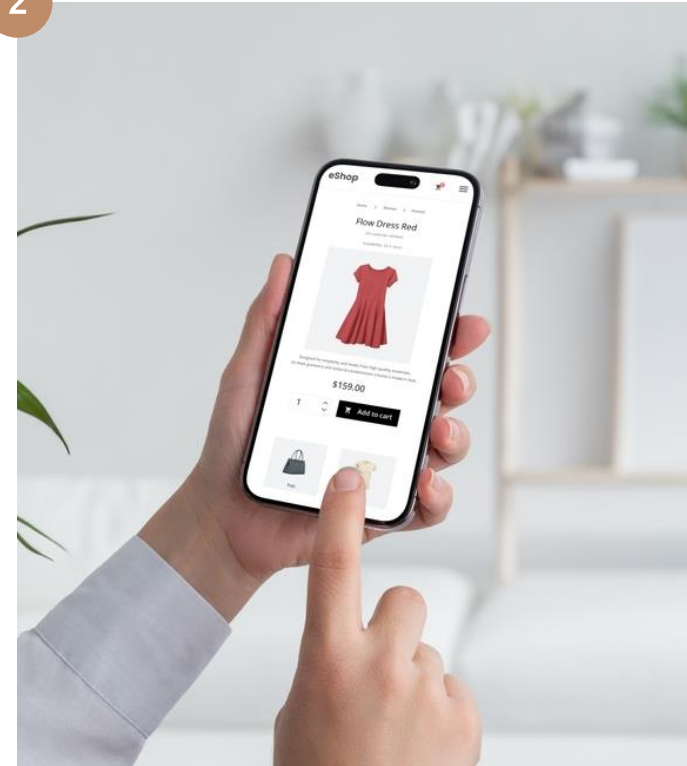
## ผลสำรวจการขึ้นราคาของผู้ประกอบการค้าปลีก



# ประเด็นที่ต้องจับตาในระยะต่อไป



อุปทานส่วนเกินที่ยังเพิ่มขึ้น  
ต่อเนื่อง ในระยะต่อไป



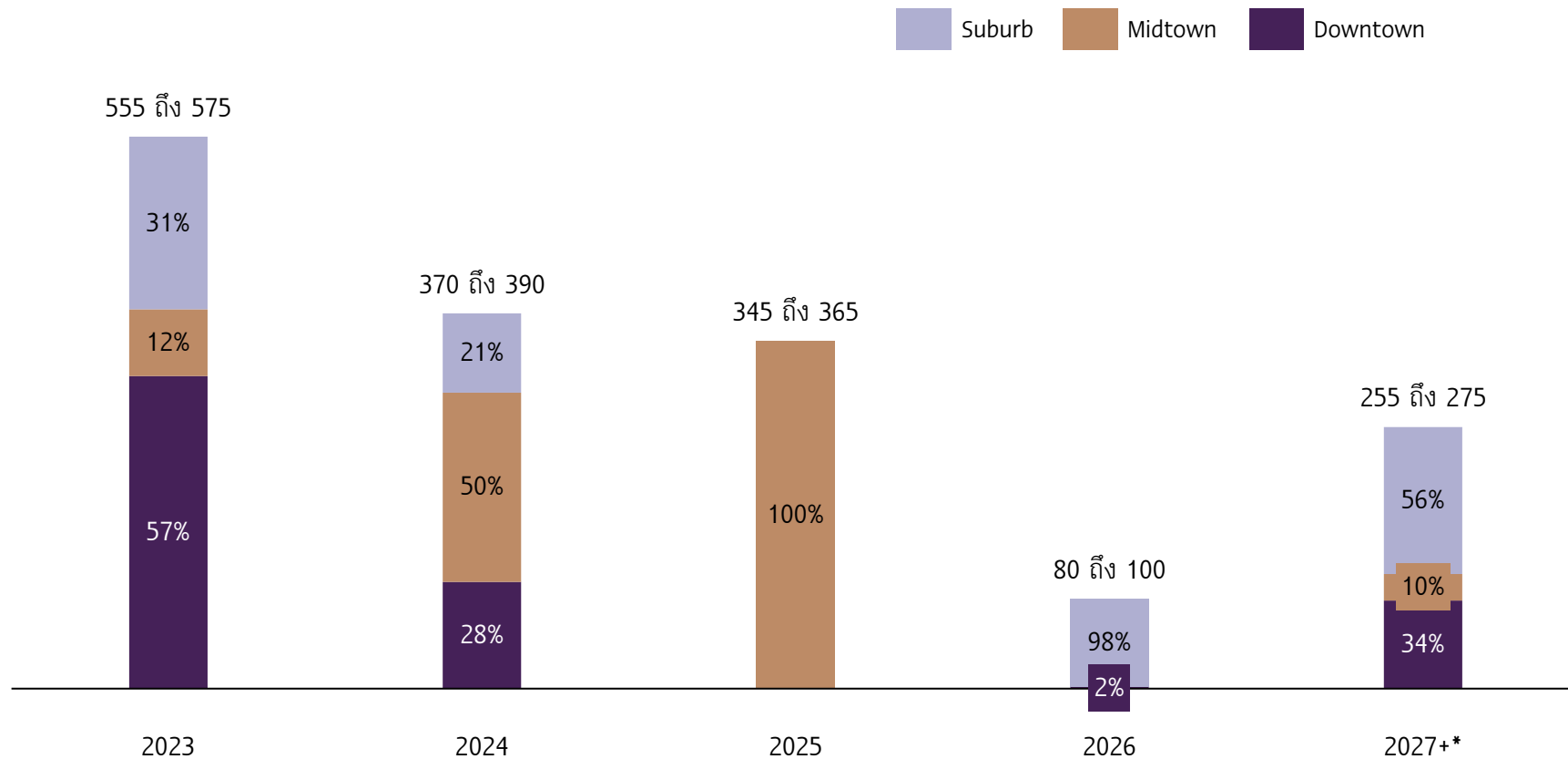
E-commerce  
กับพฤติกรรมของผู้บริโภค

# อุปทานพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใหม่ยังเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทั้งในระยะสั้น และระยะกลาง ในทุกพื้นที่ เช่นเดียวกับในระยะยาวช่วงปี 2027 ขึ้นไป จะมีการเปิดโครงการขนาดใหญ่อีกหลายโครงการ และจะทำให้อุปทานใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมือง (Suburb)



อุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่ในปี 2023-2026 แบ่งตามพื้นที่

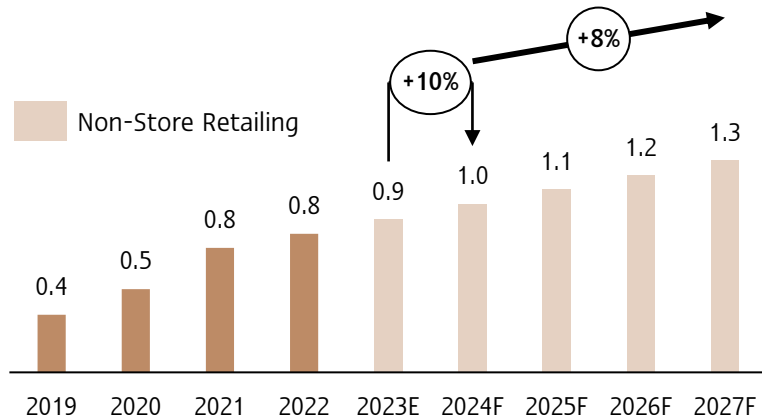
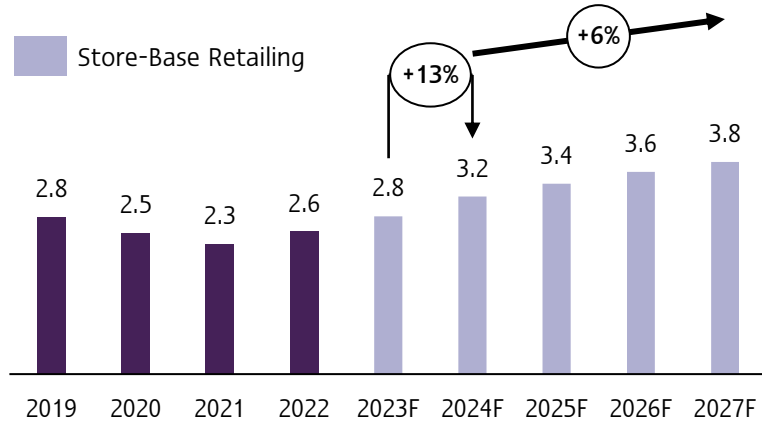
หน่วย : พันตารางเมตร



# ตลาด E-commerce ยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง เนื่องจากผู้บริโภคยังคงต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าบางประเภท ประกอบกับร้านค้าก็มีทางเลือก ทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์มากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะยังมีส่วนกดดันการขยายตัวของพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าในระยะต่อไป

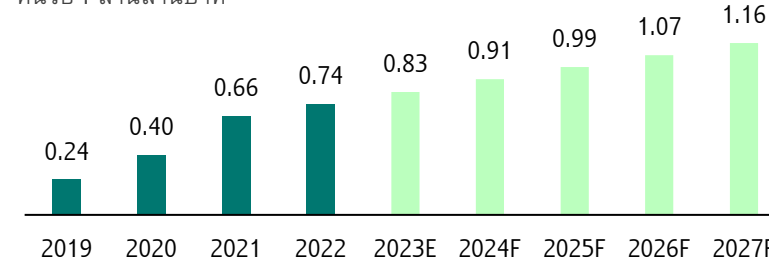
## มูลค่าตลาดค้าปลีก

หน่วย : ล้านล้านบาท



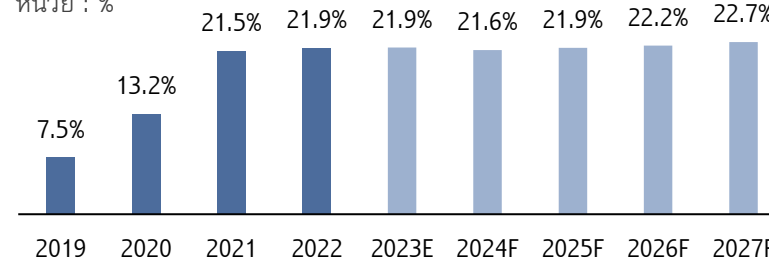
## มูลค่าตลาด E-commerce ของไทย

หน่วย : ล้านล้านบาท



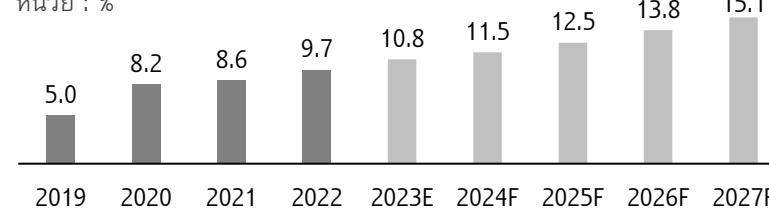
## สัดส่วนมูลค่า E-commerce ต่อมูลค่าตลาดค้าปลีก

หน่วย : %



## สัดส่วน Social commerce ต่อมูลค่าตลาด E-commerce

หน่วย : %



## ภาพรวมตลาด E-commerce

- ช่องทาง Non-store ที่รวมถึง E-commerce ยังคงเติบโต จากพฤติกรรมกรซื้อสินค้าที่เปลี่ยนไป รวมถึงผู้ประกอบการก็หันมาเน้นการขายช่องทางออนไลน์มากขึ้น โดยคาดว่าสัดส่วนยอดขายจาก E-commerce ในตลาดค้าปลีกจะอยู่ที่ 21-23% ในระยะต่อไป
- มูลค่าตลาด E-commerce มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในระยะต่อไป แม้อัตราการเติบโตไม่สูงเท่าช่วง COVID-19 โดยผู้บริโภคยังคงต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าบางประเภท ประกอบกับร้านค้ามีตัวเลือกในการซื้อทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์มากขึ้น
- Social commerce ซึ่งผู้บริโภคสามารถซื้อของออนไลน์ผ่าน Social media application เช่น Tiktok marketplace จะเข้ามามีบทบาทมากขึ้นในระยะข้างหน้า เนื่องจากเป็นการผสมผสานระหว่าง E-marketplace และ Social commerce ทำให้เข้าถึงผู้บริโภคได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะกลุ่ม Gen Z ที่กำลังเข้าสู่ตลาดแรงงาน และมีกำลังซื้อมากขึ้น



**ESG trend.. นัยต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์**

# ภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ได้รับแรงกดดันจากเทรนด์ ESG ทั้งในด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน รวมถึงด้านที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน และกฎระเบียบข้อบังคับ ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องปรับกลยุทธ์ในระยะต่อไป

แรงกดดันจากเทรนด์ ESG และการปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการในภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์



## แรงกดดันจากด้านอุปสงค์

- ผู้เช่าพื้นที่มีแนวโน้มพิจารณาเช่าพื้นที่ในอาคารที่มีระบบบริหารจัดการพลังงานที่มีประสิทธิภาพ ผ่านการรับรองมาตรฐานอาคารหรือเป็นอาคารสีเขียวที่ใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยเทคโนโลยีช่วยจัดการพลังงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อช่วยบริหารจัดการต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน และลดการปล่อยคาร์บอนอย่างยั่งยืน จะช่วยผู้เช่าพื้นที่ทั้งในแง่ของการแบ่งเบาค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในระยะยาวได้มากขึ้น และสนับสนุนภาพลักษณ์ของผู้เช่าพื้นที่ว่าคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าในทางอ้อม



## แรงกดดันจากด้านอุปทาน

- ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมค่อนข้างมาก สะท้อนได้จากปัญหาฝุ่น PM 2.5 การปล่อย CO<sub>2</sub> ในอัตราที่สูง รวมถึงการสร้างมลภาวะในด้านอื่น เช่น มลภาวะทางเสียง มลภาวะจากขยะ ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องจัดการปัญหาที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างให้ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากโครงการต่อสังคมหรือชุมชนโดยรอบจะได้รับความสำคัญมากขึ้น และมีผลต่อภาพลักษณ์แบรนด์ผู้พัฒนาพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ ทั้งห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน และ Mixed-use



## แรงกดดันจากด้านสถาบันการเงิน และกฎระเบียบข้อบังคับ

- สถาบันการเงินมีการปรับตัวรับเทรนด์ ESG และมีแนวโน้มนำเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อมมาประกอบการพิจารณาลิขสิทธิ์มากขึ้นในระยะต่อไป โดยมีแนวโน้มส่งเสริมโครงการพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ที่อยู่ในเกณฑ์เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น
- ปัจจุบันมีกฎระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม เช่น พังเมือง การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) รวมถึงมีการกำหนดมาตรฐานอาคารที่สอดคล้องกับข้อกำหนดการใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม เช่น Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), WELL Building Standard

การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม และใส่ใจต่อสังคม จะส่งผลให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายด้านพลังงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นภาพลักษณ์ที่ดีที่จะช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในระยะต่อไป

## แนวทางการปรับกลยุทธ์ตอบโจทย์เทรนด์ ESG ของผู้ประกอบการ

- นำเทคโนโลยีการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ให้เป็นมาตรฐานใหม่ เช่น Precast, Prefabrication และ Modular
- เลือกใช้อุปกรณ์ และเครื่องจักรก่อสร้างที่ลดการก่อมลภาวะ รวมถึงบริหารจัดการของเหลือ และขยะจากงานก่อสร้าง
- พัฒนาอาคารเพื่อการพาณิชย์ในอนาคตให้อยู่ในมาตรฐาน เช่น Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), WELL Building Standard เป็นอย่างน้อย
- ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดอย่างเคร่งครัด และให้สอดคล้องกับเป้าหมายการลดการปล่อย CO<sub>2</sub> หรือ Net zero ของอุตสาหกรรม และของประเทศ

# SCB EIC | ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER



- WEBSITE

[www.scbeic.com](http://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](mailto:eic@scb.co.th)

INSIGHTFUL ECONOMIC AND BUSINESS  
INTELLIGENCE FOR EFFECTIVE DECISION MAKING



SCB  EIC