

Commercial real estate

แนวโน้มตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า และตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2026 ยังเผชิญแรงกดดันจากเศรษฐกิจในประเทศที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่ำ เศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง รวมถึงสถานการณ์ Oversupply ส่งผลให้อัตราค่าเช่าในระยะต่อไปมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นได้อย่างจำกัด และอัตราการเช่าในภาพรวมยังอยู่ต่ำกว่าระดับก่อนหน้า การแข่งขันในระยะต่อไปจึงยังเป็นไปอย่างเข้มข้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีจำนวนน้อยราย มีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ รวมถึงมีความได้เปรียบด้านเงินลงทุนและแบรนด์

December 2025

Contents



Executive summary 03



แนวโน้มธุรกิจปี 2026

พื้นที่สำนักงานให้เช่า
ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 04

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 07



เจาะประเด็นสำคัญ

เศรษฐกิจไทยเติบโตต่ำ และความ
ไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก 10

สถานการณ์ Oversupply
ยังไม่สามารถคลี่คลายได้ 19

พื้นที่ใจกลางเมืองยังสามารถปรับ
อัตราค่าเช่าขึ้นได้ดีกว่ารอบนอก 27

แนวทางการปรับกลยุทธ์
สำหรับผู้ประกอบการ 29

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 : Commercial real estate

ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า

- **อุปสงค์ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว หรือขยายตัวเล็กน้อยราว +0% ถึง +1%YOY** ใกล้เคียงกับอัตราการขยายตัวในปี 2025 มาอยู่ที่ระดับ 8.1 ล้าน ตร.ม. โดยได้รับแรงกดดันจากเศรษฐกิจไทยในช่วง 2 ปีข้างหน้ายังมีแนวโน้มเติบโตต่ำ แม้ยังมีความต้องการลงทุนจากบริษัทต่างชาติ สะท้อนจากตัวเลขการได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ซึ่งอยู่ในระดับสูง แต่ผลกระทบของสงครามการค้าจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ยังมีความไม่แน่นอนอีกหลายด้าน อาทิ การจัดเก็บ Specific tariff เพิ่มเติม ภาษีสินค้าสวมสิทธิ์ การกำหนดเกณฑ์ Local content ส่งผลให้บริษัทที่ต้องการลงทุนในไทยส่วนหนึ่งอาจจะลดการลงทุน เพื่อรอดูความชัดเจน
- **อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ปี 2026 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเล็กน้อยราว +0.5% ถึง +1.5%YOY มาอยู่ที่ระดับ 10.4 ล้าน ตร.ม. หลังจากขยายตัวราว 4% ถึง 5%YOY ในปี 2025** โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากโครงการขนาดใหญ่เกรด A และ A+ ทำเลใจกลางเมืองเป็นหลัก ซึ่งแม้ผู้ประกอบการบางส่วนตัดสินใจชะลอ หรือระงับแผนการเปิดโครงการใหม่กันมากขึ้น แต่อุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง ทำให้สถานการณ์ Oversupply ยังไม่สามารถคลี่คลายได้ในระยะสั้น ส่งผลให้อัตราค่าเช่าปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว หรือขยายตัวเล็กน้อย +0% ถึง +1%YOY

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

- **อุปสงค์ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยราว +1.5% ถึง +2.5%YOY มาอยู่ที่ระดับ 8.1 ล้าน ตร.ม. หลังจากขยายตัวราว +0.5% ถึง +1.5%YOY ในปี 2025** โดยภาคครัวเรือนยังระมัดระวังการใช้จ่าย ส่งผลให้ Traffic จากกลุ่มรายได้ปานกลาง-ล่างชะลอตัวลง ประกอบกับ Traffic นักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มชะลอตัวลงเล็กน้อย โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ในกรุงเทพฯ เช่นใน และชั้นกลางบางโครงการ ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า รวมถึงการระมัดระวังการใช้จ่ายท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก
- **อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ปี 2026 ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นราว +3.5% ถึง +4.5%YOY ต่อเนื่องจากในปี 2025 ที่เพิ่มขึ้นราว +2% ถึง +3%YOY** โดยมาจากโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ Midtown และ Suburb เป็นหลัก ส่วนในพื้นที่ Downtown มีแนวโน้มชะลอตัวลงในปี 2026 หลังจากเพิ่มขึ้น +6%YOY ในปี 2025 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังคงมากกว่าอุปสงค์ ทำให้สถานการณ์ Oversupply ยังไม่สามารถคลี่คลายลงได้ในระยะสั้น ส่งผลให้อัตราค่าเช่าในปี 2026 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย +0.5% ถึง +1.5%YOY โดยมาจากการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมือง และกรุงเทพฯ เช่นกลางที่ Traffic ยังหนาแน่นเป็นหลัก ขณะที่อัตราค่าเช่าของโครงการในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ ยังมีแนวโน้มทรงตัว

การแข่งขันในระยะต่อไปจึงยังเป็นไปอย่างเข้มข้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีจำนวนน้อยราย มีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ รวมถึงมีความได้เปรียบด้านเงินลงทุนและแบรนด์ โดยแนวทางการปรับกลยุทธ์สำหรับผู้ประกอบการ ได้แก่ 1) พัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง : หลีกเลี่ยงการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีการแข่งขัน หรือสถานการณ์ Oversupply รุนแรง 2) **สร้างความแตกต่างของพื้นที่หรือโครงการ :** โดยการเพิ่มความหลากหลายของประเภทผู้เช่า หรือรูปแบบของพื้นที่เช่าในโครงการ 3) **ยกระดับคุณภาพของพื้นที่หรือโครงการ :** เช่น การ Renovation ให้ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน เลือกใช้บริษัทบริหารและจัดการอาคารที่มีมาตรฐาน มีระบบรักษาความปลอดภัยที่รัดกุม มีการออกแบบโดยคำนึงถึงการจัดการเหตุฉุกเฉิน 4) **บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ :** ทั้งต้นทุนการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการดำเนินงาน โดยเฉพาะการใช้เทคโนโลยีหรือติดตั้งอุปกรณ์ที่ช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน และ 5) **ให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG :** โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการใหม่ให้ผ่านการรับรองมาตรฐานอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน จะช่วยเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการ และมีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ รวมถึงส่งผลต่อความสามารถในการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าตามมา

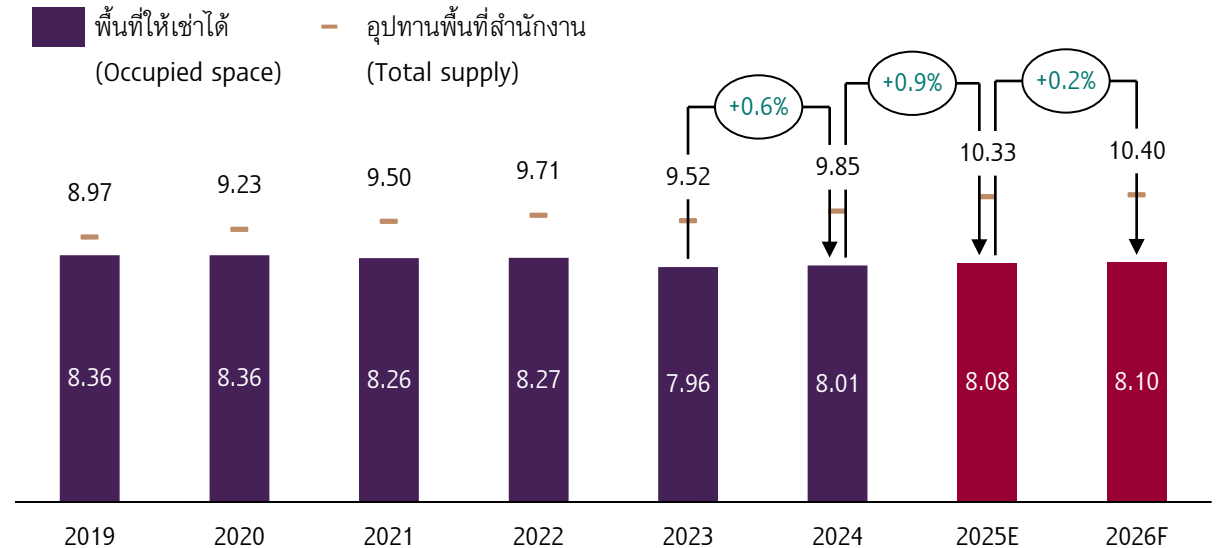
ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว จากแรงกดดันทางเศรษฐกิจ โดยแม้ยังมีความต้องการลงทุนจากบริษัทต่างชาติ แต่ผลกระทบของสงครามการค้า และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก อาจส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าจากต่างชาติขยายตัวชะลอ

แนวโน้มธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2026

- อุปสงค์ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว หรือขยายตัวเล็กน้อย +0% ถึง +1%YOY ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ระดับ 8.1 ล้าน ตร.ม. โดยได้รับแรงกดดันจากเศรษฐกิจไทยในช่วง 2 ปีข้างหน้าที่ยังมีแนวโน้มเติบโตต่ำ และมีแผลเป็นทางเศรษฐกิจ ทั้งในภาคครัวเรือน และภาคธุรกิจ ทำให้ความเชื่อมั่นนักลงทุนยังอยู่ในระดับต่ำ
- แม้ยังมีความต้องการลงทุนจากบริษัทต่างชาติ สะท้อนจากตัวเลขการได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ซึ่งอยู่ในระดับสูงในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2025 แต่ผลกระทบของสงครามการค้าจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ที่แม้อัตราภาษีมีความชัดเจน แต่ยังคงมีความไม่แน่นอนอีกหลายด้าน เช่น การกำหนดภาษีสินค้าสวมสิทธิ์และสัดส่วน Local content อีกทั้ง เศรษฐกิจโลกยังเผชิญความไม่แน่นอน ส่งผลให้บริษัทที่ต้องการลงทุนในไทยส่วนหนึ่งอาจชะลอการลงทุน เพื่อรอดูความชัดเจน และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจริงจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าจากต่างชาติขยายตัวชะลอ
- อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ปี 2026 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเล็กน้อย +0.5% ถึง +1.5%YOY อยู่ที่ระดับ 10.4 ล้าน ตร.ม. โดยยังมาจากโครงการขนาดใหญ่เกรด A และ A+ ทำเลใจกลางเมืองเป็นหลัก หลังจากเพิ่มขึ้นราว +5%YOY ในปี 2025 ซึ่งแม้ผู้ประกอบการบางส่วนตัดสินใจชะลอหรือระงับแผนการเปิดโครงการใหม่กันมากขึ้น แต่อุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง ทำให้สถานการณ์ Oversupply ยังไม่สามารถคลี่คลายได้ในระยะสั้น
- อัตราค่าเช่าปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว หรือขยายตัวเล็กน้อย +0% ถึง +1%YOY หลังจากที่เคยคาดว่าจะหดตัวเล็กน้อยไม่เกิน -1% ในปี 2025 จากความต้องการพื้นที่เช่าที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เท่าที่ควร และอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ที่ทำให้การแข่งขันยังเข้มข้น โดยคาดว่าอัตราค่าเช่าที่ขยายตัวเล็กน้อยจะมาจากกลุ่ม CBD เกรด A และ A+ เป็นหลัก

อุปสงค์ และอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

หน่วย : ล้านตารางเมตร



Key indicator	2015-2019	2025E	2026F
พื้นที่ให้เช่าได้ (Occupied space)	+1.9%	+0.9%	+0% ถึง +1%
อุปทานพื้นที่สำนักงาน (Total supply)	+1.5%	+4.9%	+0.5% ถึง +1.5%
อัตราค่าเช่า (Average rent)	+5.5%	-0.9%	+0% ถึง +1%
อัตราปล่อยเช่า (Occupancy rate)	93%	78%	78%

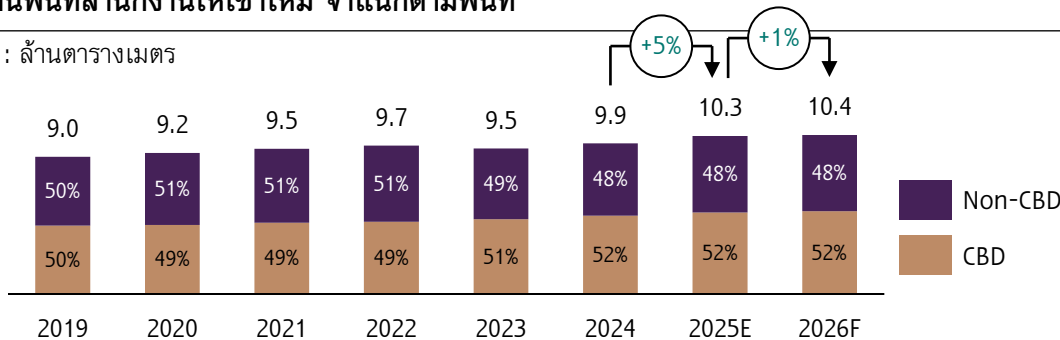
ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ในปี 2026 ที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย มาจากกลุ่มเกรด A และ A+ เป็นหลัก แต่อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้อัตราการเช่าในกลุ่มดังกล่าวยังอยู่ในระดับต่ำไม่เกิน 70% ทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD ส่วนความต้องการเช่าในกลุ่มเกรด B คาดว่ายังคงหดตัวเล็กน้อย

พื้นที่ CBD

- พื้นที่ให้เช่าได้ใน CBD ปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัวหรือขยายตัวเล็กน้อยราว +0% ถึง +1%YOY ใกล้เคียงกับในปีก่อนหน้านี้ โดยมาจากความต้องการพื้นที่เช่าในกลุ่มเกรด A และ A+ เป็นหลัก โดยเฉพาะจากบริษัทต่างชาติขนาดใหญ่ที่เข้ามาลงทุน หรือขยายกิจการ รวมถึงบริษัทที่พิจารณาการย้ายเข้าสู่โครงการเกรด A และ A+ เปิดใหม่ ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเกือบ 360,000 ตร.ม. ในช่วงปี 2025-2026 หรือเฉลี่ยราว +8%YOY ต่อปี อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นอยู่ในระดับใกล้เคียงอุปทานในปี 2026 ทำให้อัตราการเช่าได้ในปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2025 อยู่ที่ 66% โดยเป็นการลดลงมาจาก 70% ในปี 2024
- ความต้องการพื้นที่เช่าในกลุ่มเกรด B มีแนวโน้มทรงตัว หรือหดตัวเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทขนาดกลาง-เล็กเผชิญแรงกดดันทางเศรษฐกิจ ทำให้ต้องบริหารจัดการต้นทุน โดยอาจลดการใช้พื้นที่สูง หรือบางบริษัทอาจย้ายออกจากพื้นที่ CBD ไปเช่าพื้นที่ Non-CBD ในกลุ่ม เกรด A และ B แทน ซึ่งอุปสงค์และอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มทรงตัวทำให้อัตราการเช่าได้ในปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัวอยู่ที่ 82%-83%
- อัตราค่าเช่าปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย จากการปรับขึ้นของกลุ่มเกรด A และ A+ เป็นหลัก ขณะที่อัตราค่าเช่าในกลุ่มเกรด B มีแนวโน้มทรงตัวหรือหดตัวเล็กน้อยต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า เพื่อรักษาและดึงดูดความต้องการพื้นที่ให้เช่า ท่ามกลางความต้องการพื้นที่ที่ยังไม่มีแนวโน้มฟื้นตัว

อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ จำแนกตามพื้นที่

หน่วย : ล้านตารางเมตร



พื้นที่ Non-CBD

- พื้นที่ให้เช่าได้ใน Non-CBD ปี 2026 ในภาพรวมมีแนวโน้มทรงตัว โดยแม้พื้นที่ให้เช่าได้กลุ่มเกรด A มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง +6.5% ถึง +7.5%YOY แต่สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าได้กลุ่มเกรด A มีสัดส่วนเพียงราว 12% ของพื้นที่ให้เช่าได้ทั้งหมดใน Non-CBD ทำให้ไม่สามารถพุงความต้องการในภาพรวมได้ ซึ่งยังเป็นการดูดซับพื้นที่ให้เช่าเปิดใหม่ในปี 2025 โดยเฉพาะในกลุ่มเกรด A จะคาดว่าเพิ่มขึ้นกว่า 200,000 ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการขยายตัวราว +32%YOY ในปี 2025 และทำให้ยังไม่มีแผนการเปิดโครงการใหม่ในปี 2026 (ตามแผนล่าสุดของผู้ประกอบการ)
- ทั้งนี้ความต้องการพื้นที่ให้เช่าในกลุ่มเกรด A มาจาก 1) บริษัทข้ามชาติและในประเทศที่สนใจพื้นที่นอกเมืองที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าในเมือง แต่สามารถเดินทางหรือขนส่งสินค้าระหว่างฐานการผลิต สำนักงาน และจุดส่ง/กระจายสินค้าสะดวก 2) บริษัทที่ย้ายออกจากพื้นที่ CBD เกรด A หรือ A+ เพื่อลดค่าใช้จ่าย และ 3) บริษัทที่ต้องการย้ายจากพื้นที่ CBD เกรด B ขึ้นมาสู่เกรด A ที่มีความใหม่และทันสมัยมากขึ้น ในอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจากเดิมไม่มากนัก อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ที่ยังอยู่ในระดับที่สูงกว่าอุปสงค์มาก ทำให้อัตราการเช่าได้ในปี 2026 ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่า 65% ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า
- ส่วนความต้องการพื้นที่เช่าในกลุ่มเกรด B คาดว่ายังคงหดตัวเล็กน้อย -1%YOY ต่อเนื่องมาตั้งแต่ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยความต้องการเช่าจากบริษัทขนาดกลาง-เล็กยังมีแนวโน้มไม่สามารถฟื้นตัวได้จากแรงกดดันทางเศรษฐกิจ ขณะที่อุปทานใหม่ยังคงมีแนวโน้มทรงตัวหรือหดตัวเล็กน้อย ตามอุปสงค์ที่ยังไม่มีแนวโน้มฟื้นตัว และทำให้อัตราการเช่าได้ในปี 2026 ยังมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ที่ 82%-83%
- อัตราค่าเช่าในปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว หรือหดตัวเล็กน้อย โดยความต้องการพื้นที่กลุ่มเกรด B ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้ ส่วนในกลุ่มเกรด A ที่แม้ความต้องการพื้นที่ขยายตัวตามอุปทานใหม่ แต่สถานการณ์ Oversupply ยังกดดันให้อัตราค่าเช่าไม่สามารถขยายตัวได้

ประเด็นสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า ในระยะข้างหน้า



การฟื้นตัวของอุปสงค์ยังจำกัด จากเศรษฐกิจไทยที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่ำ และเศรษฐกิจโลกที่ยังมีแนวโน้มผันผวนสูง แม้มูลค่าการได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2025 จะอยู่ในระดับสูง แต่บริษัทส่วนหนึ่งอาจยังชะลอการลงทุน หรือลงทุนเพียงบางส่วน จากผลกระทบของสงครามการค้า และนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ประกอบกับการลงทุนภาคเอกชน การจ้างงาน รวมถึงความเชื่อมั่นนักลงทุนยังมีแนวโน้มชะลอตัวในระยะข้างหน้า



การแข่งขันของพื้นที่ในกลุ่มเกรด A และ A+ ในพื้นที่ใจกลางเมืองยังมีแนวโน้มเป็นไปอย่างเข้มข้น ทั้งการดึงดูดผู้เช่ารายใหญ่เข้าพื้นที่ และการรักษาผู้เช่าเดิม จากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แม้โครงการขนาดใหญ่บางส่วนจะถูกชะลอการเปิดออกไป แต่ก็พร้อมจะกลับมาดำเนินการต่อ เมื่อเศรษฐกิจฟื้นตัวได้มากขึ้น นอกจากนี้ ยังรวมถึงสถานการณ์อุปทานส่วนเกินของกลุ่มเกรด A และ A+ ในพื้นที่รอบนอก ที่อัตราการเช่าได้ยังอยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง เช่น บางนา-ตราด กรุงเทพฯ ฟังตะวันออก ที่แม้ได้รับความสนใจจากกลุ่มบริษัทที่ต้องการความสะดวกในการเดินทาง หรือขนส่งสินค้าระหว่างฐานการผลิต สำนักงาน และจุดส่ง/กระจายสินค้าได้สะดวก แต่ยังคงติดตามผลกระทบจากสงครามการค้า และนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ที่จะส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่เช่าดังกล่าวในระยะต่อไป



ความท้าทายจากเทคโนโลยี AI ที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว อย่าง Generative AI ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ในระดับที่มีการใช้ AI Agent ทำงานแทนบุคคลในงานบางประเภท ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานใหม่ชะลอลงเช่นกัน โดยในระยะ 5-10 ปีข้างหน้า การใช้เทคโนโลยี AI แทนที่การทำงานของบุคคลจะเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่ต้องติดตามความก้าวหน้าในการพัฒนาเข้าสู่ยุค Artificial General Intelligence (AGI) ที่ AI จะมีความสามารถทางปัญญาใกล้เคียง หรือเท่าเทียมกับมนุษย์ ซึ่งมีโอกาสนำไปสู่การทดแทนการทำงานของพนักงาน และความต้องการพื้นที่สำนักงานมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ผู้ประกอบการควรเริ่มปรับตัวตั้งแต่ตอนนี้ และติดตามการเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี AI อย่างใกล้ชิด เนื่องจากรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไปในแต่ละประเภทธุรกิจ อาจส่งผลให้ความต้องการหรือ Preference ของพื้นที่สำนักงานเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมอย่างรวดเร็ว ผู้ประกอบการที่ปรับตัวไม่ทันอาจไม่สามารถแข่งขันได้ในระยะต่อไปที่อุปสงค์ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวได้อย่างจำกัด นอกจากนี้ ยังรวมถึงการใช้เทคโนโลยี AI ช่วยยกระดับการบริการและการจัดการพื้นที่ให้เช่า และมีสาธารณูปโภคด้านเทคโนโลยีที่ดีเพียงพอและสามารถรองรับการใช้งานเทคโนโลยี AI ระดับสูงของผู้เช่าพื้นที่ได้ เป็นต้น

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัวเพียงเล็กน้อย โดยยังเผชิญแรงกดดันจากกำลังซื้อในประเทศที่ชะลอตัว ขณะที่ Traffic นักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มชะลอตัวลงเล็กน้อย โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน

แนวโน้มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2026

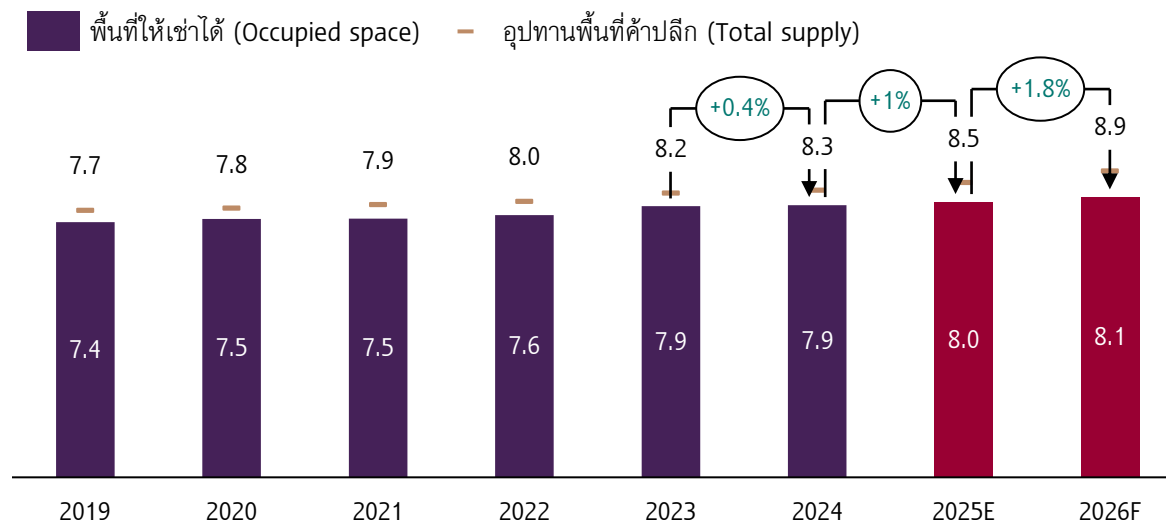
- อุปสงค์ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อยต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า ที่ +1.5% ถึง +2.5%YOY มาอยู่ที่ระดับ 8.1 ล้าน ตร.ม. โดยยังเผชิญแรงกดดันจากเศรษฐกิจไทย ที่ฟื้นตัวได้ช้าและขยายตัวต่ำ รวมถึงหนี้ครัวเรือนและภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ภาค ครัวเรือนระมัดระวังการใช้จ่าย โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ปานกลาง-ล่าง และส่งผลให้ Traffic จากกลุ่ม รายได้ปานกลาง-ล่างชะลอตัวลง ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกของผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก ที่ไม่มีความสามารถในการดึงดูด Traffic ได้เพียงพอ

Traffic นักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มชะลอตัวลงเล็กน้อย โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ใน กรุงเทพฯ ชั้นใน และชั้นกลางบางโครงการ ที่ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติสูง ตามจำนวน นักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน รวมถึงการระมัดระวัง การใช้จ่ายท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก และผลกระทบจากสงครามการค้า

- อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ปี 2026 ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง +3.5% ถึง +4.5%YOY จากโครงการ ขนาดใหญ่ในพื้นที่ Midtown และ Suburb เป็นหลัก ส่วนในพื้นที่ Downtown มีแนวโน้มชะลอตัว ลงในปี 2026 หลังจากเพิ่มขึ้น +6%YOY ในปี 2025 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังคงมากกว่า อุปสงค์ ทำให้สถานการณ์ Oversupply ยังไม่สามารถคลี่คลายลงได้ในระยะสั้น
- อัตราค่าเช่าในปี 2026 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย +0.5% ถึง +1.5%YOY โดยมาจากการ ปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมือง และกรุงเทพฯ ชั้นกลางที่ Traffic ยังหนาแน่นเป็นหลัก ขณะที่อัตราค่าเช่าของโครงการในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ ยังมีแนวโน้มทรงตัว จากความต้องการพื้นที่เช่าที่ยังอยู่ในอัตราที่ต่ำ

อุปสงค์ และอุปทานของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

หน่วย : ล้านตารางเมตร



Key indicator	2015-19	2025E	2026F
พื้นที่ให้เช่าได้ (Occupied space)	+3.1%	+1.1%	+1.5% ถึง +2.5%
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Total supply)	+2.4%	+2.7%	+3.5% ถึง +4.5%
อัตราค่าเช่า (Average rent)	-4.1%	+1.5%	+0.5% ถึง +1.5%
อัตราร้อยเช่า (Occupancy rate)	94%	93%	92%

ความต้องการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Downtown ปี 2026 เริ่มชะลอตัวลงตามการเปิดโครงการใหม่ แต่อัตราค่าเช่าในพื้นที่ยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นได้มากกว่าในพื้นที่อื่นเล็กน้อย ตามคุณภาพและความสามารถในการดึงดูด Traffic ส่วนอุปทานใหม่ในพื้นที่ Midtown และ Suburb ปี 2026 ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 4%-6%YOY

พื้นที่ Downtown

- พื้นที่ให้เช่าได้ในปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย +1% ถึง +2%YOY ชะลอตัวลงจากปี 2023-2025 ที่ขยายตัว +3% ถึง +5%YOY หลังจากโครงการใหม่ขนาดใหญ่ เช่น One Bangkok, Dusit Central Park ททยอยสร้างเสร็จ และเปิดให้บริการก่อนปี 2026 โดยโครงการในพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่เป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ยังคงมีข้อได้เปรียบในการดึงดูด Traffic ทั้งจากชาวไทย และนักท่องเที่ยวต่างชาติ
- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ฟื้นตัว และการใช้จ่ายที่มีแนวโน้มชะลอลง ยังเป็นความท้าทาย แต่คาดว่าจะยังไม่ส่งผลกระทบต่อตัดสินใจเช่าในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่มากนักในระยะสั้น แต่จะส่งผลกระทบต่อมากขึ้นหากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการใช้จ่ายยังไม่ฟื้นตัวในระยะปานกลาง ท่ามกลางอัตราค่าเช่าที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่อง
- อุปทานโครงการเปิดใหม่ในปี 2026 ขยายตัวชะลอลงอยู่ที่ 1.5% ถึง 2.5%YOY จากโครงการ One Bangkok phase 2 และ Central Siam Square เป็นหลัก ซึ่งจะยังเพิ่มความเข้มข้นในการแข่งขันดึงดูด Traffic ทั้งพื้นที่สีลม-พระราม 4 และพื้นที่ปทุมวัน-ราชประสงค์ ทั้งนี้อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ใกล้เคียงกับอุปสงค์ ประกอบกับความต้องการพื้นที่เช่าในโครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ในระดับสูง ทำให้อัตราการเช่าได้ในปี 2026 ยังมีแนวโน้มทรงตัวจากปีก่อนหน้าอยู่ที่ระดับ 90%-91%
- อัตราค่าเช่าปี 2026 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามคุณภาพ และความสามารถในการดึงดูด Traffic ของโครงการเปิดใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่

พื้นที่ Midtown

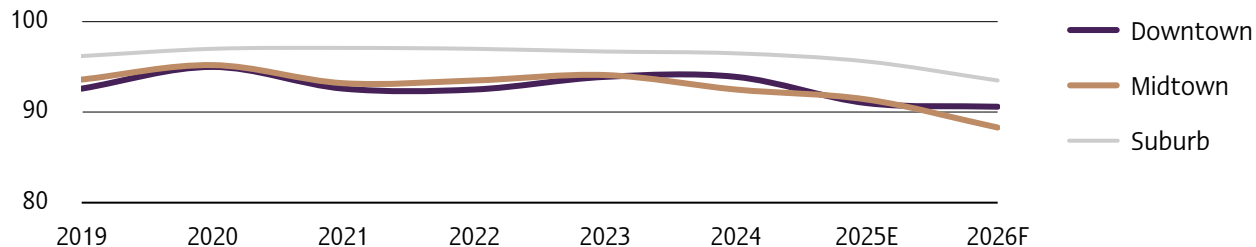
- พื้นที่ให้เช่าได้ในปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย +1% ถึง +2%YOY จากความสามารถในการดึงดูด Traffic ของโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ เช่น The Central Phaholyothin ที่มีแผนจะเปิดในปี 2026 เป็นหลัก แต่แรงกดดันทางเศรษฐกิจต่อกำลังซื้อ และ Traffic ในประเทศที่ยังฟื้นตัวช้า ประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการใช้จ่ายที่ชะลอตัว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน ทำให้อัตราการขยายตัวยังคงจำกัด นอกจากนั้น ความต้องการเช่าในโครงการของผู้ประกอบการรายกลางลงมาที่อยู่ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง เช่น ย่านนาวา-เจริญกรุง จตุจักร-ลาดพร้าว อาจมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่อง
- อุปทานโครงการเปิดใหม่ในปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัว +4.5% ถึง +5.5%YOY สูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ โดยมาจากโครงการขนาดใหญ่ อย่าง Central Phaholyothin เป็นหลัก โดยอุปทานที่มีแนวโน้มขยายตัวสูงกว่าอุปสงค์ และ Traffic ที่มีแนวโน้มชะลอตัวลงในหลายโครงการ ทำให้อัตราการปล่อยเช่าได้ในปี 2026 มีแนวโน้มลดลงมาอยู่ที่ 87%-88% จาก 91% ในปี 2025
- อัตราค่าเช่าปี 2026 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากการเพิ่มขึ้นในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีคุณภาพ และสามารถดึงดูด Traffic เป็นหลัก

พื้นที่ Suburb

- พื้นที่ให้เช่าได้ในปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย +1.5% ถึง +2.5%YOY เพิ่มขึ้นจากช่วง 2 ปีก่อนหน้าเล็กน้อย ตามพื้นที่ให้เช่าเปิดใหม่ที่เร่งตัวเพิ่มขึ้น +4% ถึง +5%YOY โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ ที่มีความสามารถในการดึงดูด Traffic สูง โดยเฉพาะกำลังซื้อในประเทศที่เป็น Traffic หลักในพื้นที่จากแหล่งที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวออกไปยังกรุงเทพฯ ชั้นนอก และปริมณฑล อย่างไรก็ตาม แรงกดดันทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ ส่งผลให้อัตราการขยายตัวของพื้นที่ให้เช่าได้ยังจำกัด
- อุปทานโครงการเปิดใหม่ในปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัว +4% ถึง +5%YOY ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ เช่น Bangkok Mall, HAPPYTAT (ในโครงการ The Forestias), Central Northville (Central Ratanathibet re-development) ที่มีแนวโน้มดึงดูด Traffic และผู้เช่าได้ดี อย่างไรก็ตาม จากขนาดพื้นที่เปิดใหม่ที่เพิ่มขึ้นกว่า 1.9 แสน ตร.ม. ทำให้ยังต้องใช้เวลาดูดซับ และทำให้อัตราการเช่าได้ในปี 2026 มีแนวโน้มลดลงมาอยู่ที่ 93-94% จาก 96% ในปี 2025
- อัตราค่าเช่าปี 2026 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มเล็กน้อย จากการเพิ่มขึ้นในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีคุณภาพ และสามารถดึงดูด Traffic

อัตราการปล่อยเช่า จำแนกตามพื้นที่

หน่วย : %



ประเด็นสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ในระยะข้างหน้า



เศรษฐกิจในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า โดยยังต้องเผชิญทั้งหนี้ครัวเรือน และการใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง ทำให้การบริโภคภาคเอกชนในระยะต่อไปมีแนวโน้มขยายตัวในระดับต่ำ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง-ล่าง ที่ยังมีแนวโน้มระมัดระวังการใช้จ่าย



สถานการณ์ภาคการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า และความผันผวนของเศรษฐกิจโลก โดยยังต้องติดตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในระยะต่อไปที่อาจมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า และส่งผลต่อ Traffic ของโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่ Downtown และบางโครงการในพื้นที่ Midtown นอกจากนี้ ยังต้องติดตามความเสี่ยงของเศรษฐกิจโลก ที่ยังมีความผันผวน ซึ่งจะส่งผลต่อการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการใช้จ่าย



การแข่งขันที่เข้มข้นของโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมือง โดยมีอีกหลายโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จะทยอยเปิดตัว เช่น One Bangkok phase 2, Central Siam Square รวมถึง Dusit Central Park ที่เพิ่งเปิดตัวไป ทำให้การแข่งขันกันดึงดูด Traffic เข้าสู่โครงการยิ่งเข้มข้นขึ้น



การแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหญ่ในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ โดยเฉพาะฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ อย่างบางนา ซึ่งจะมีอุปทานโครงการขนาดใหญ่ทยอยเปิดในพื้นที่อย่างต่อเนื่อง เช่น Bangkok Mall, HAPPYTAT, Central Village phase 3 และการขยายพื้นที่โครงการ Mega Bangna อีก 2 เฟส อีกทั้ง ฝั่งทิศเหนือของกรุงเทพฯ ที่ผู้ประกอบการรายใหญ่เริ่มให้ความสนใจมากขึ้น โดยมีโครงการ Central Northville (Central Ratanathibet re-development) ที่เริ่มดำเนินการแล้ว และมีโครงการ Mega Rangsit, Central M, PTTOR project ที่ดอนเมืองที่กำลังทบทวนแผน โดยอาจมีแนวโน้มเริ่มก่อสร้าง และเปิดในช่วงหลังจาก 3 ปีข้างหน้า ซึ่งจะยิ่งเพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก ที่ต้องการพัฒนาโครงการในหลายพื้นที่ในระยะต่อไป



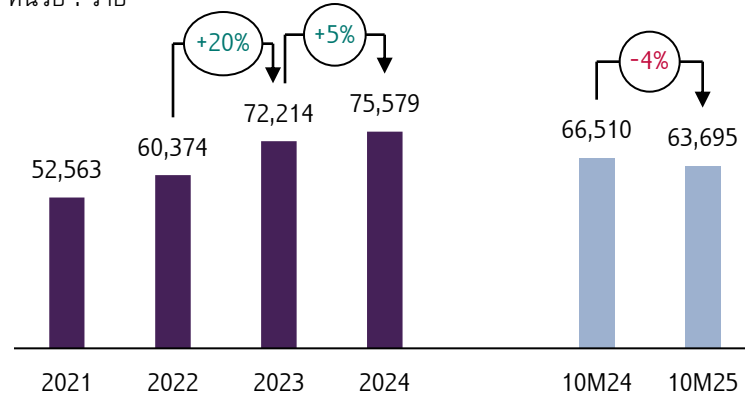
เศรษฐกิจไทยเติบโตต่ำ และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก

พื้นที่สำนักงานให้เช่า

จำนวนการจดทะเบียนนิติบุคคลใหม่ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2025 หดตัว ขณะที่จำนวนนิติบุคคลแจ้งเลิกกิจการเพิ่มขึ้นเล็กน้อย สะท้อนภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า และการฟื้นตัวของภาคธุรกิจที่เปราะบาง โดยเฉพาะธุรกิจขนาดกลาง-เล็ก ซึ่งมีส่วนกดดันการฟื้นตัวของอุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่า

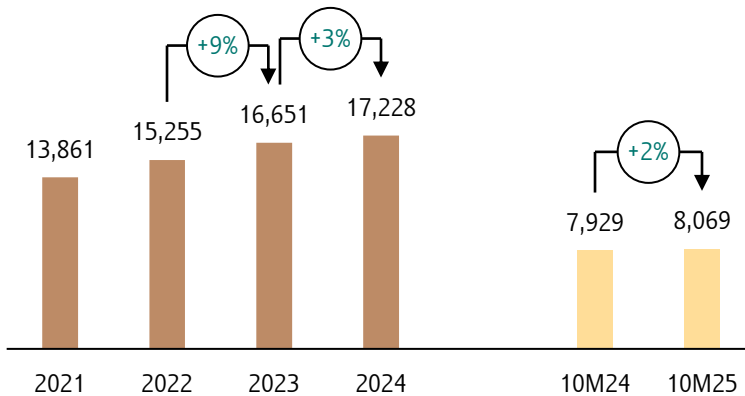
จำนวนการจดทะเบียนนิติบุคคลใหม่ (บริษัทจำกัดและมหาชน)

หน่วย : ราย



จำนวนนิติบุคคลแจ้งเลิกกิจการ (บริษัทจำกัดและมหาชน)

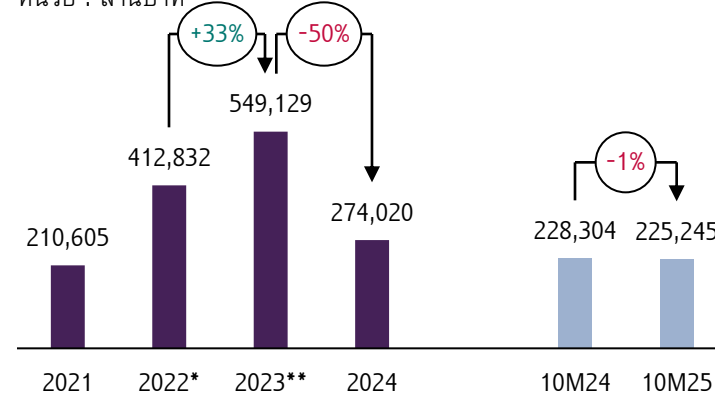
หน่วย : ราย



ข้อมูลการจดทะเบียน และแจ้งเลิกกิจการ เฉพาะบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชนทั้งหมด

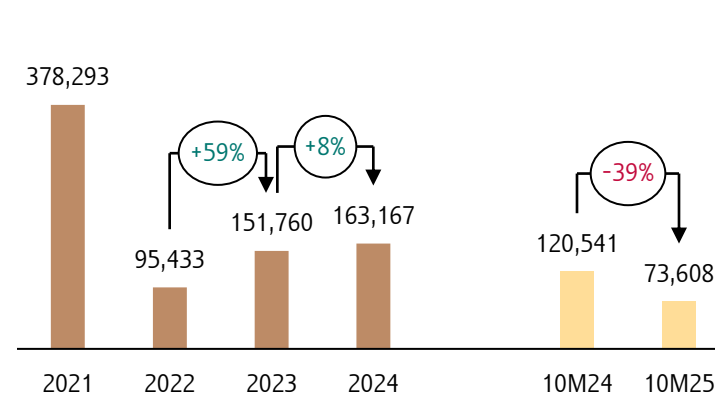
ทุนจดทะเบียนนิติบุคคลใหม่ (บริษัทจำกัดและมหาชน)

หน่วย : ล้านบาท



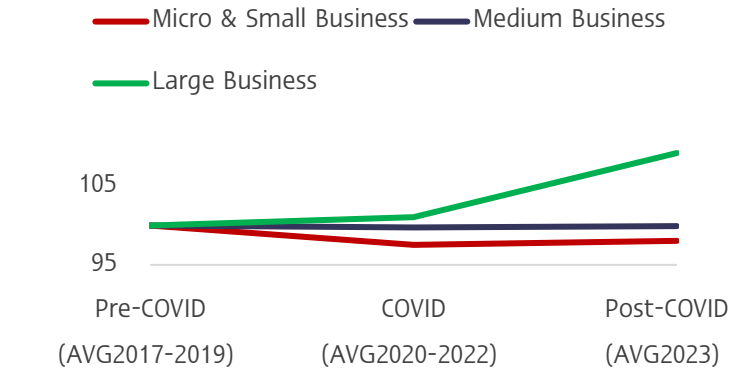
ทุนจดทะเบียนนิติบุคคลเลิกกิจการ (บริษัทจำกัดและมหาชน)

หน่วย : ล้านบาท



ดัชนีรายได้เฉลี่ยของบริษัทจดทะเบียน แยกตามขนาด

หน่วย : Index (ค่าเฉลี่ยบริษัท ช่วงปี 2017-2019 = 100)



การจดทะเบียนนิติบุคคลใหม่ที่หดตัว และการแจ้งเลิกกิจการที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2025 สะท้อนภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า และการฟื้นตัวของภาคธุรกิจที่เปราะบาง ส่งผลให้การฟื้นตัวของอุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่าในระยะต่อไป โดยเฉพาะจากบริษัทในประเทศ ยังคงถูกกดดันอย่างต่อเนื่อง

- ธุรกิจขนาดกลาง-เล็ก ได้รับผลกระทบจากแผลเป็นทางเศรษฐกิจมากกว่ารายใหญ่ ทำให้ยังฟื้นตัวได้ช้า
- ธุรกิจขนาดใหญ่ในบางอุตสาหกรรมเริ่มเปราะบางมากขึ้น จากปัญหาระยะนี้ และความสามารถในการแข่งขัน

หมายเหตุ : * ณ เดือน เม.ย. 2022 มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก ซึ่งมีเงินทุนจดทะเบียน 1.5 แสนล้านบาท

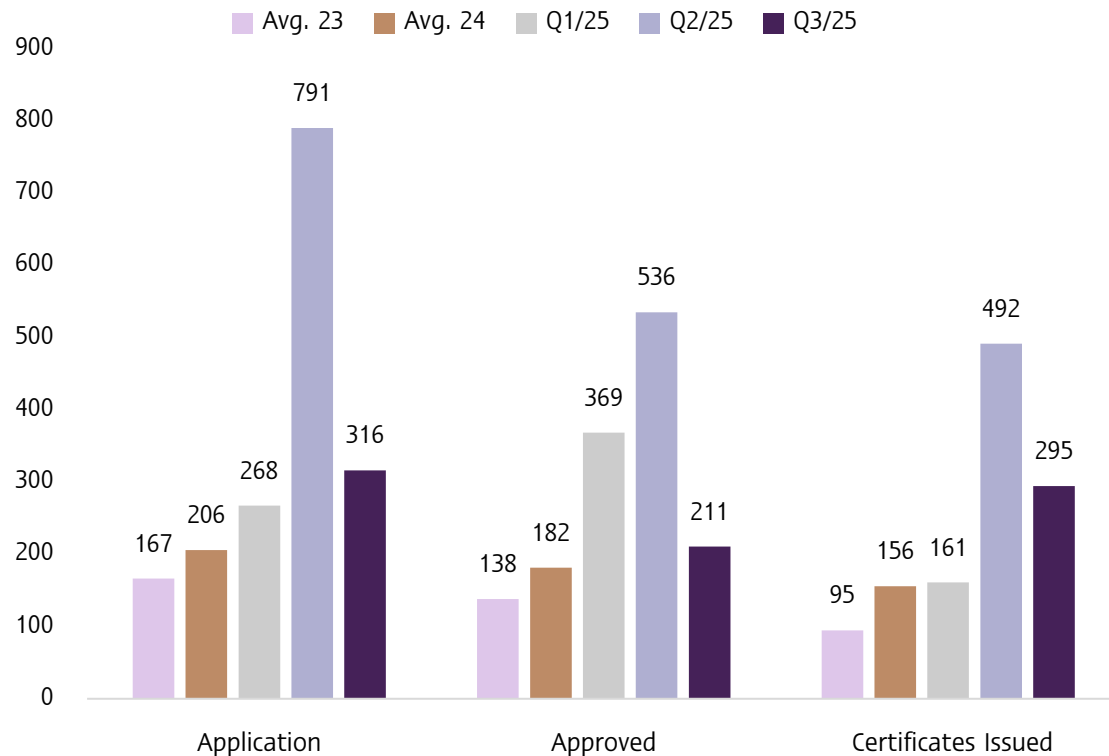
** ณ เดือน มี.ค. 2023 มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัททรู คอร์ปอเรชั่น และบริษัทบีทีซี รีเทล คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีเงินทุนจดทะเบียนกว่า 2.6 แสนล้านบาท

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า และธนาคารแห่งประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม ตัวเลขมูลค่าการได้รับการส่งเสริมการลงทุนที่เพิ่มขึ้น และอยู่ในระดับสูงในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2025 สะท้อนความต้องการลงทุนในไทยที่ยังมีอยู่ต่อเนื่อง

มูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

หน่วย : พันล้านบาท

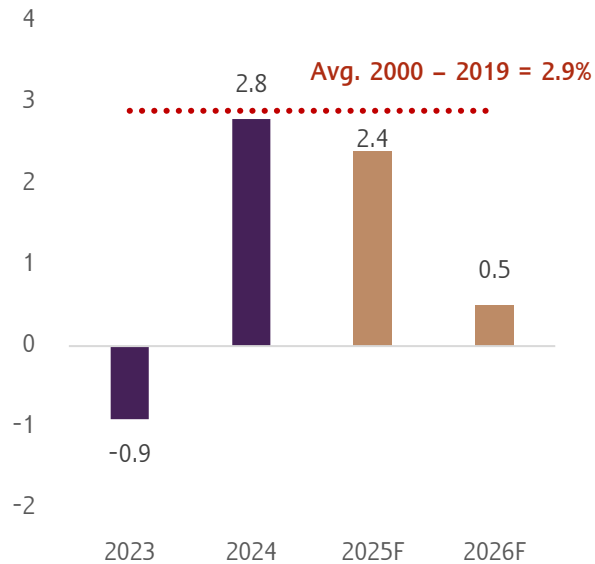


- มูลค่าการได้รับการส่งเสริมการลงทุนในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2025 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าค่อนข้างมาก และอยู่ในระดับสูง สะท้อนความต้องการลงทุนในไทยที่ยังมีอยู่ต่อเนื่อง แต่ผลกระทบของสงครามการค้าจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ที่แม้อัตราภาษีมีความชัดเจน แต่ยังคงมีความไม่แน่นอนอีกหลายด้าน เช่น การกำหนดภาษีสินค้าเสมือนสิทธิ์และสัดส่วน Local content อีกทั้ง เศรษฐกิจโลกยังเผชิญความไม่แน่นอน ส่งผลให้บริษัทที่ต้องการลงทุนในไทยส่วนหนึ่งอาจชะลอการลงทุน เพื่อรอดูความชัดเจน และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจริงจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าจากต่างชาติขยายตัวชะลอลง
- อีกทั้ง ยังมีความท้าทายที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากต่างชาติ และกีดกันการขยายตัวของอุปสงค์พื้นที่สำนักงานจากต่างชาติ เช่น ความสามารถในการแข่งขันของไทยที่มีแนวโน้มลดลง จากโครงสร้างการผลิตและอุตสาหกรรมหลักในประเทศที่ปรับตัวช้า อุปสงค์ในประเทศที่ยังมีแนวโน้มอ่อนแอ รวมถึงการแข่งขันดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติของประเทศใกล้เคียงในภูมิภาค เช่น เวียดนาม และมาเลเซีย เป็นต้น

ภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอลง ท่ามกลางความไม่แน่นอนและผันผวนสูง จากสงครามการค้า ส่งผลให้บริษัทส่วนหนึ่งอาจยังชะลอการลงทุน และกดดันความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เข้าให้ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เท่าที่ควรในระยะต่อไป

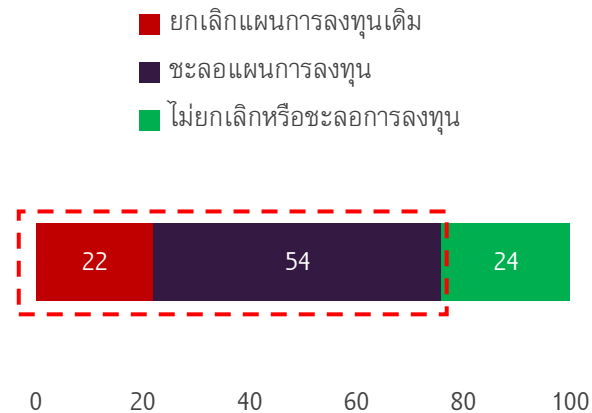
คาดการณ์ปริมาณการค้าโลกโดย WTO (ณ ต.ค. 2025)

หน่วย : %YOY, ค่าเฉลี่ยการส่งออกและนำเข้าสินค้า



ผลสำรวจ Global CEO Outlook survey โดย EYP (ณ พ.ค. 2025)

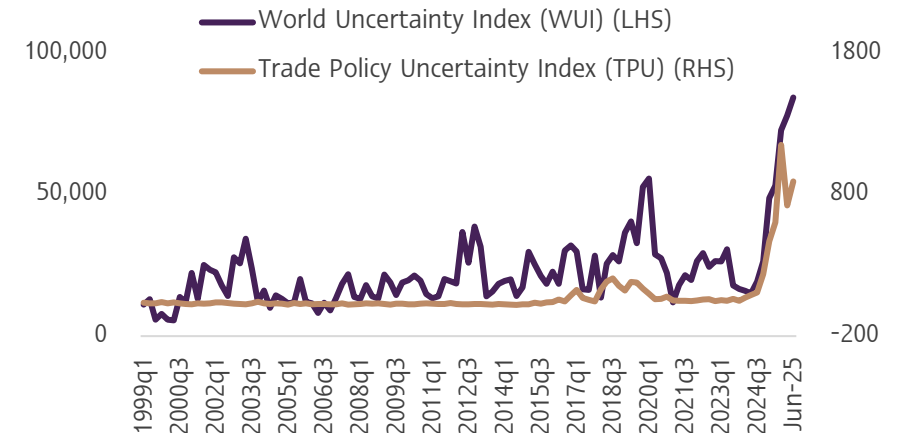
หน่วย : % CEO ผู้ตอบแบบสอบถาม



76% ของ CEO ทั่วโลก ประเมินว่าจะชะลอ/ยกเลิกบางโครงการลงทุนจากเหตุผลทางภูมิรัฐศาสตร์ และนโยบายการค้าโลก

ดัชนี Global uncertainty and global trade policy uncertainty

หน่วย : Index



เศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอลง ท่ามกลางความไม่แน่นอนและผันผวนสูง จากสงครามการค้า และกำแพงภาษีสหรัฐฯ เต็มรูปแบบ ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าจากบริษัทต่างชาติ ซึ่งยังคงเป็นอุปสงค์หลักในตลาด ชะลอตัวลงเช่นกัน และทำให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าภาพรวมในปี 2026 ทรงตัวหรือขยายตัวได้อย่างจำกัด

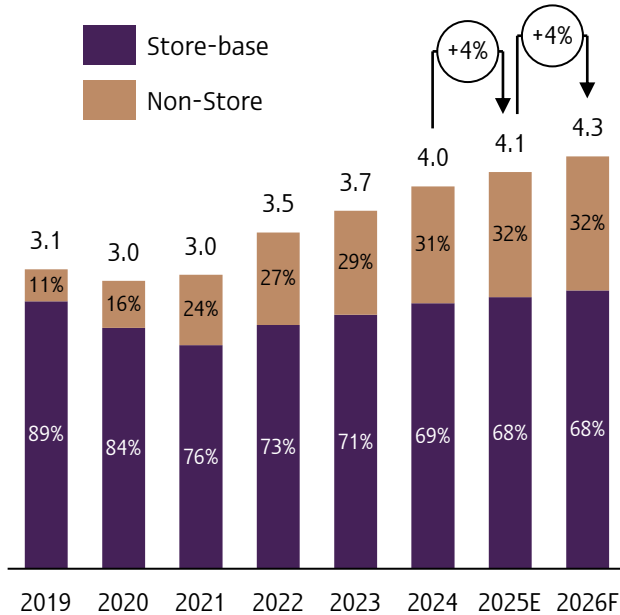
พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า



ตลาด E-commerce ที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง จากความสะดวกในการซื้อที่ผู้บริโภคยังคงให้ความสำคัญ ประกอบกับการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวระดับต่ำในระยะข้างหน้า ตามเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า และกำลังซื้อที่เปราะบาง ยังเป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในระยะต่อไป

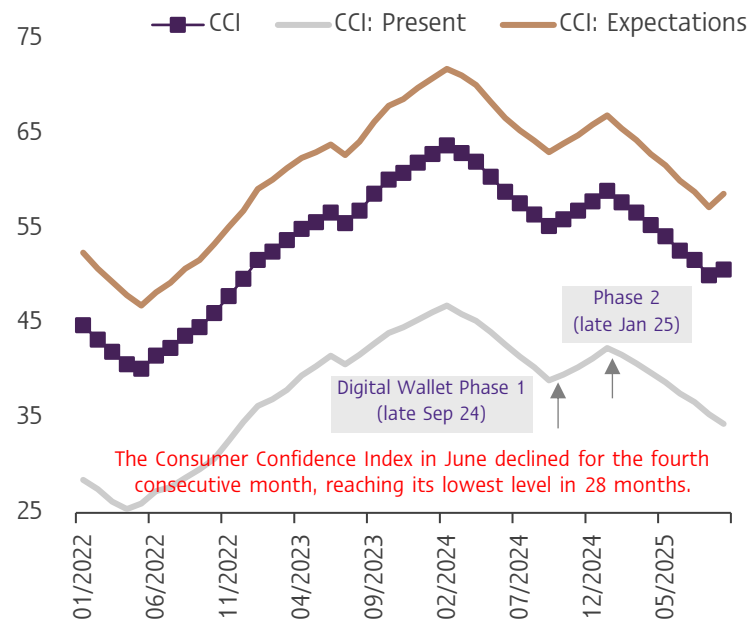
มูลค่าตลาดค้าปลีกของไทย

หน่วย : ล้านล้านบาท



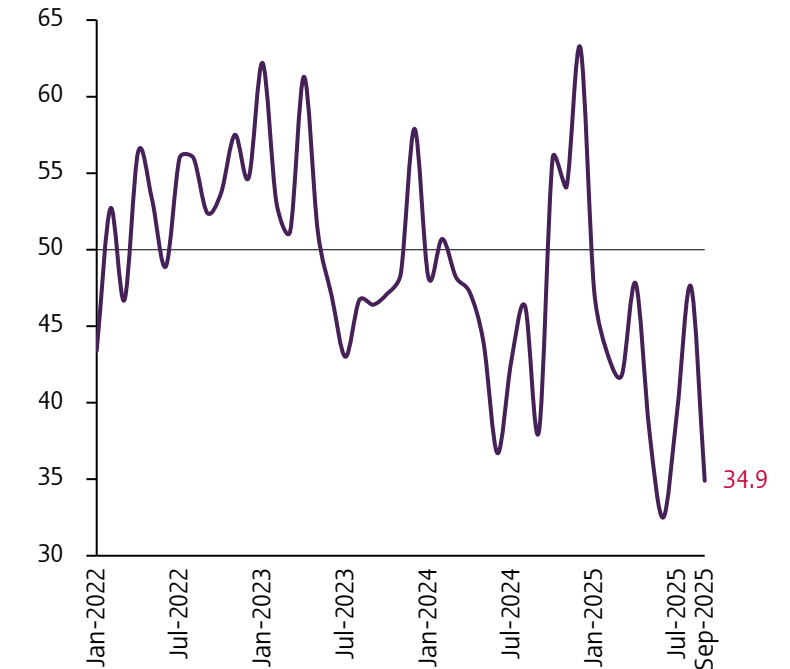
ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค

หน่วย : ดัชนี (100 = สถานการณ์ไม่เปลี่ยนแปลง)



ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการค้าปลีก (RSI)

หน่วย : Index

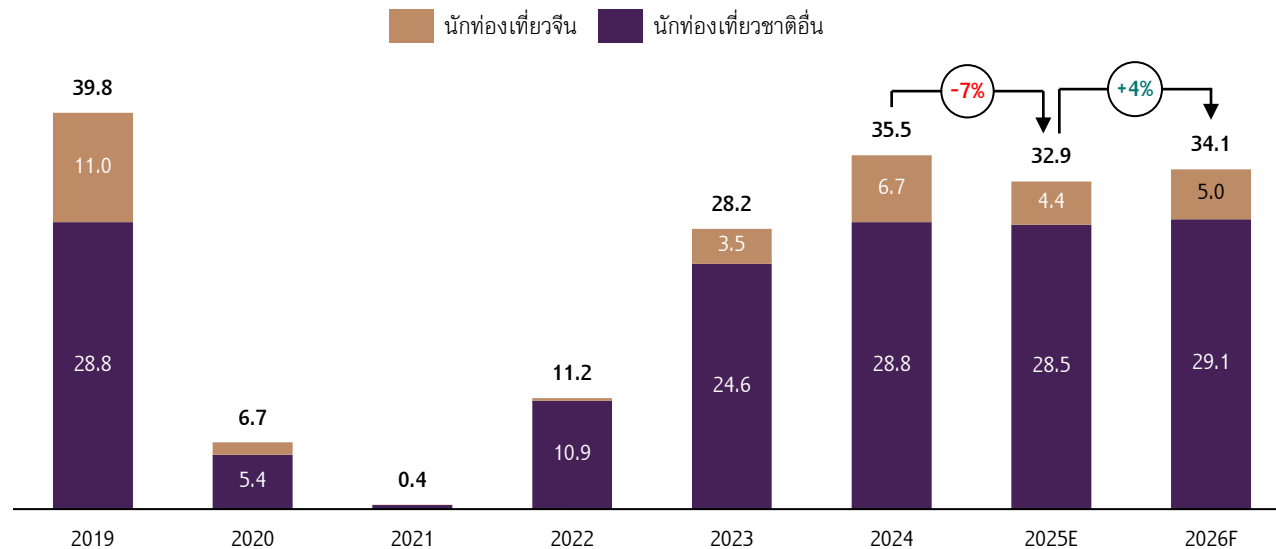


ตลาด E-commerce หรือ Non-store base มีแนวโน้มเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง และยังคงเติบโตได้ดีกว่าช่องทาง Store-base เนื่องจากพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันที่ยังคงให้ความสำคัญกับความสะดวกในการซื้อผ่านช่องทางออนไลน์ โดยแม้อัตราการขยายตัวของตลาด E-Commerce จะลดลงจากช่วงก่อนหน้านี้ แต่สัดส่วนเมื่อเทียบกับมูลค่าตลาดค้าปลีกทั้งหมดยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งยังคงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่กดดันการฟื้นตัวของความต้องการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป โดยเฉพาะในโครงการขนาดกลาง-เล็กที่มีความสามารถในการดึงดูด Traffic ได้ นอกจากนี้ การบริโภคภาคเอกชนยังมีแนวโน้มขยายตัวระดับต่ำในระยะข้างหน้า รวมถึงปัญหานี้ครัวเรือนและภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ภาคครัวเรือน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง-ล่าง ยังคงเปราะบาง และระมัดระวังการใช้จ่าย เช่น ลดการซื้อสินค้าฟุ่มเฟือย ลดการรับประทานอาหารนอกบ้าน ซึ่งยังเป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในระยะต่อไป โดยเฉพาะโครงการพื้นที่ค้าปลีกของผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก ที่ไม่มีความสามารถในการดึงดูด Traffic เพียงพอเป็นหลัก

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า และระมัดระวังการใช้จ่าย จะส่งผลต่อ Traffic ของโครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ Downtown และบางโครงการในพื้นที่ Midtown

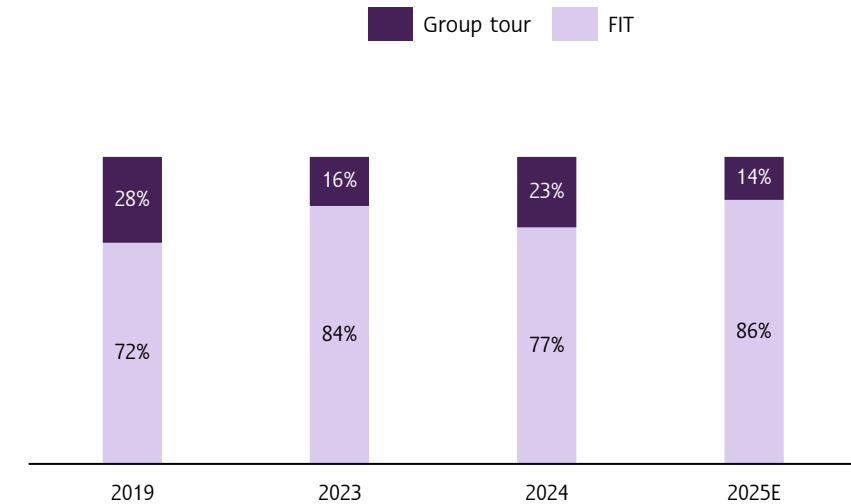
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและประมาณการปี 2025-2026

หน่วย : ล้านคน



รูปแบบการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวจีน*

หน่วย : % ของนักท่องเที่ยวจีนที่เดินทางมาไทย



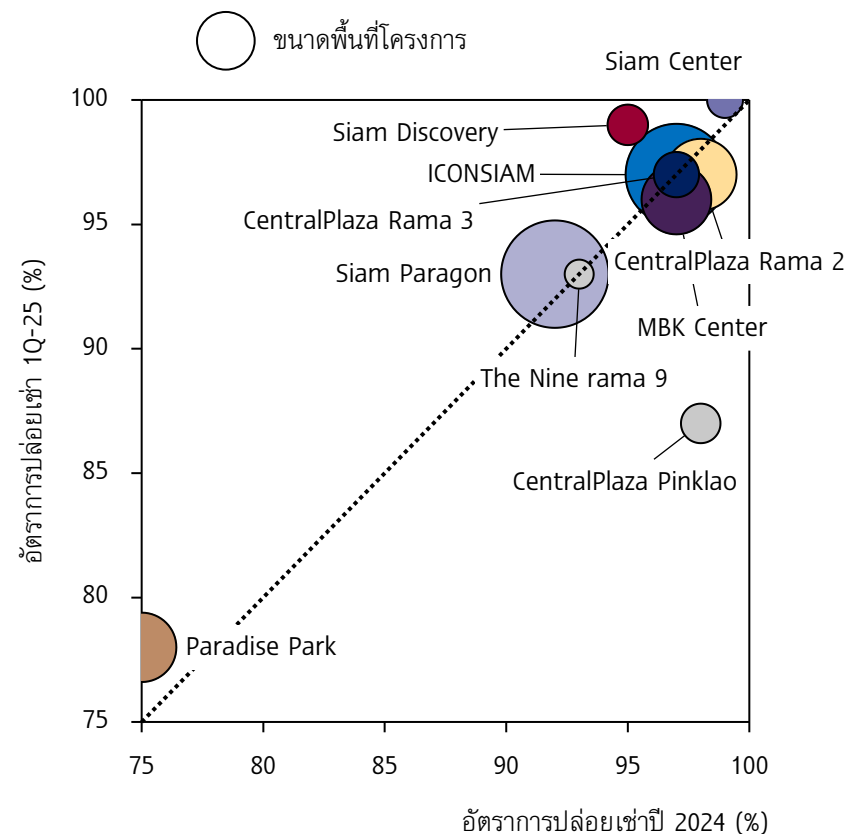
หมายเหตุ : *ประเมินจากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่เดินทางแบบกรุ๊ปทัวร์ของสมาคมธุรกิจการท่องเที่ยวไทย (ATTA)

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า ประกอบกับความระมัดระวังการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวทั่วโลก ตามสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ยังไม่แน่นอนสูง รวมถึง Tourism war ที่เข้มข้นขึ้น ในการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของหลายประเทศ ขณะที่การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีนยังเป็นไปอย่างช้า ๆ ด้วยโครงสร้างนักท่องเที่ยวจีนที่เปลี่ยนไป โดยเฉพาะกลุ่มกรุ๊ปทัวร์ขนาดใหญ่ที่ลดลง จะส่งผลต่อ Traffic ของโครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ Downtown และบางโครงการในพื้นที่ Midtown โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ ที่ต้องแข่งขันกันอย่างเข้มข้นมากขึ้น เพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงที่มีอยู่อย่างจำกัด ขดเซยการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีน

อัตราการเช่าในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ส่วนใหญ่ยังอยู่ในระดับสูง จากความสามารถในการดึงดูด Traffic อย่างไรก็ตาม การแข่งขันในกลุ่มรายใหญ่ด้วยกันก็ยังเป็นไปอย่างเข้มข้น ซึ่งอาจส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ชะลอลงในระยะสั้น

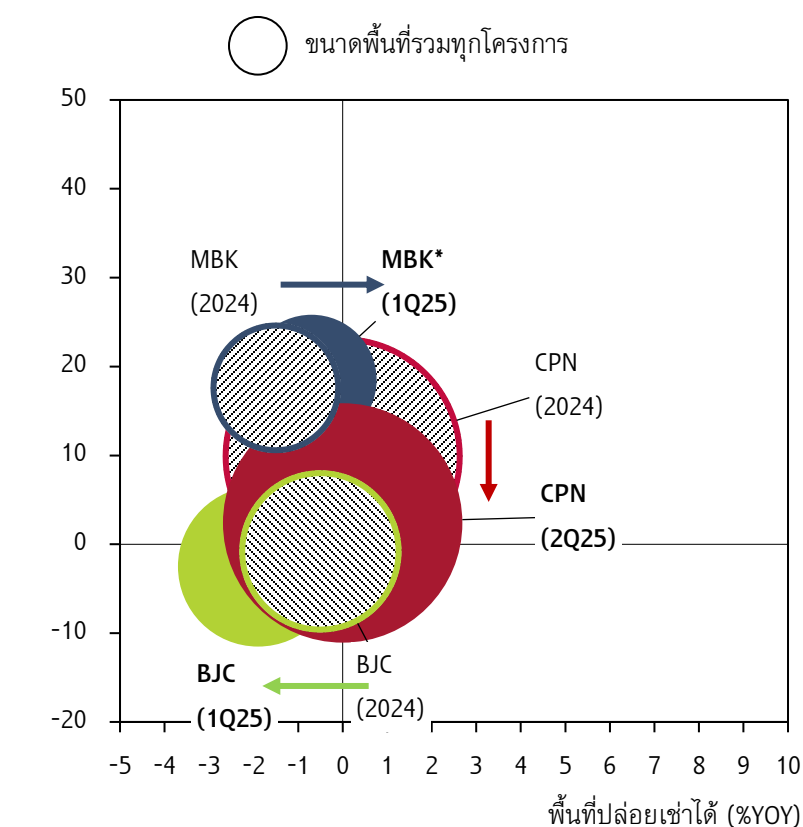
อัตราการเช่าของโครงการค้าปลีกในกรุงเทพฯ ใน Q1/2025
เปรียบเทียบกับปี 2024

หน่วย : %



รายได้จากการปล่อยเช่า และพื้นที่ปล่อยเช่าได้ของ key players
ใน Q1/2025 หรือ Q2/2025 เปรียบเทียบกับปี 2024

หน่วย : %YOY



- อัตราการเช่าในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ส่วนใหญ่ยังอยู่ในระดับสูง จากความสามารถในการดึงดูด Traffic ทั้งความหลากหลายของประเภทผู้เช่า และรูปแบบพื้นที่ การ Renovate พื้นที่สม่ำเสมอ การกระจายตัวด้านทำเลที่ครอบคลุม โดยเฉพาะในโครงการขนาดใหญ่ และขนาดกลางทั่วกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงแบรนด์ที่เข้มแข็ง
- การแข่งขันยังมีแนวโน้มกระจุกตัวอยู่ที่กลุ่มผู้เล่นรายใหญ่เป็นหลัก และการแข่งขันยังเข้มข้น จากอุปทานโครงการใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ท่ามกลางอุปสงค์ผู้เช่าพื้นที่ และ Traffic ที่มีจำกัด
- ท่ามกลางสถานการณ์กำลังซื้อ และ Traffic ที่ยังถูกกดดัน อาจส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในภาพรวมชะลอตัวลงในระยะสั้น โดยอัตราการชะลอตัวในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่จะลดลงน้อยกว่าในกลุ่มรายกลาง-เล็ก เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่บางส่วนอาจเลือกย้ายเข้าสู่โครงการขนาดใหญ่ เพื่อเพิ่มโอกาสในการขายจาก traffic ที่สูงกว่า ทำให้ผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์เพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่



**สถานการณ์ Oversupply
ยังไม่สามารถคลี่คลายได้**

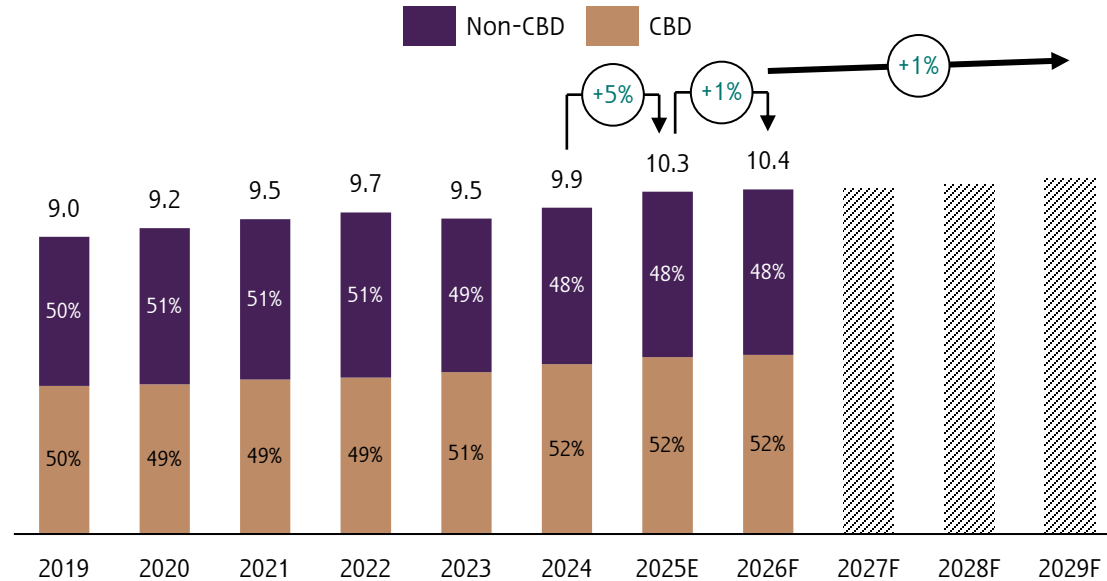
พื้นที่สำนักงานให้เช่า



ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่ายังมีแนวโน้มเผชิญสถานการณ์ Oversupply จากอุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มเกรด A และ A+ โดยยังต้องติดตามต่อไปในระยะปานกลาง ซึ่งกดดันให้อัตราการเช่าในระยะข้างหน้ายังมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง

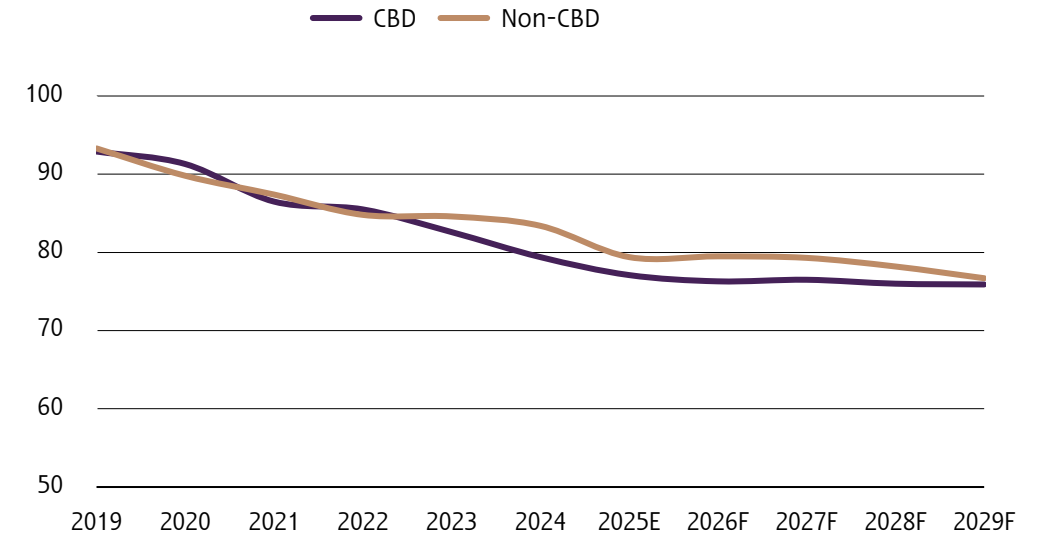
อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ จำแนกตามพื้นที่

หน่วย : ล้านตารางเมตร



อัตราการปล่อยเช่า จำแนกตามพื้นที่

หน่วย : %



อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังมีแนวโน้มเผชิญสถานการณ์ Oversupply จากอุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง

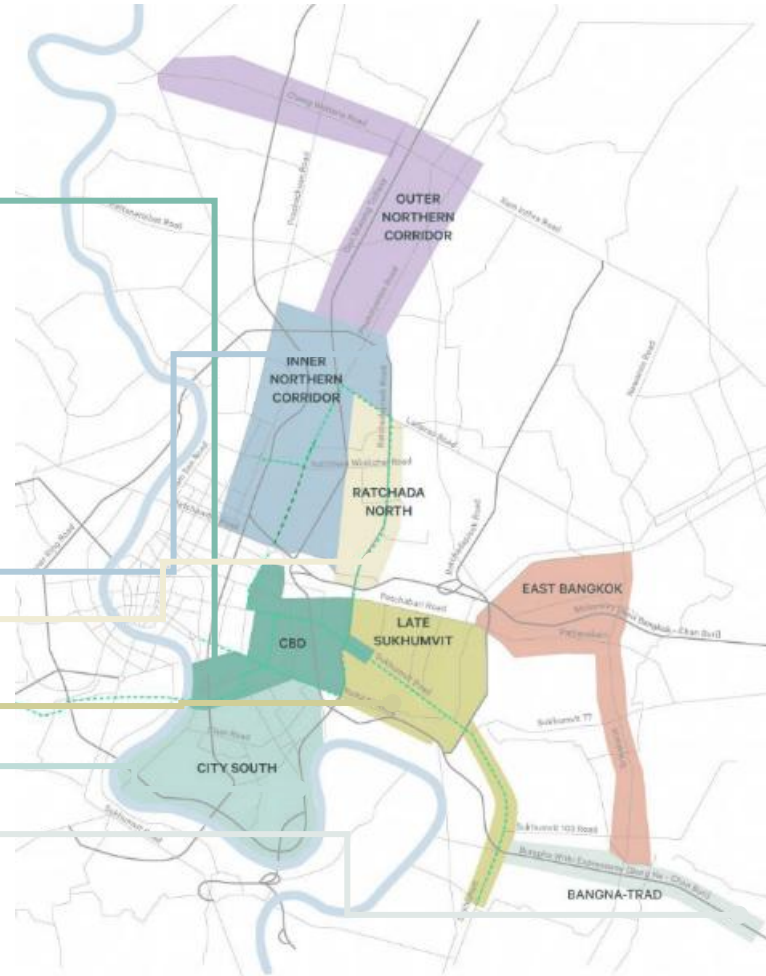
- คาดว่าอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับราว 10.4 ล้าน ตร.ม. ในปี 2026 โดยเฉพาะจากโครงการขนาดใหญ่เกรด A และ A+ ทำเลใจกลางเมือง ซึ่งแม้ผู้ประกอบการบางส่วนตัดสินใจชะลอ หรือระงับแผนการเปิดโครงการใหม่กันมากขึ้น แต่คาดว่าจะยังไม่สามารถทำให้สถานการณ์ Oversupply คลี่คลายลงได้ในระยะสั้น จากอุปทานสะสมเดิมที่อยู่ในระดับสูง และยังคงต้องใช้เวลาในการดูดซับออกไป
- ทั้งนี้ยังต้องติดตามสถานการณ์ Oversupply ต่อไปในระยะปานกลาง โดยอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับความต้องการพื้นที่เช่าที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เท่าที่ควร และมีอยู่อย่างจำกัด รวมถึงการแข่งขันในตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่เข้มข้น ทำให้อัตราการเช่า (Occupancy rate) ภาพรวมในระยะต่อไปยังมีแนวโน้มลดลง และอยู่ในระดับไม่เกิน 80% โดยเฉพาะในกลุ่มเกรด A และ A+ ในพื้นที่ใจกลางเมือง และพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลางถึงชั้นนอกที่อุปทานใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นมาก

อัตราการขยายตัวของอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ในระยะต่อไปมีแนวโน้มชะลอลงมากจากช่วงปี 2024-2025 จากทั้งสถานการณ์ Oversupply และความต้องการพื้นที่เช่าที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ไม่มากนัก ทำให้หลายโครงการต้องเลื่อน หรือชะลอการเปิดออกไป

ตัวอย่างอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเปิดในช่วงตั้งแต่ปี 2026 เป็นต้นไป จำแนกตามพื้นที่ CBD และ non-CBD

Projects in CBD 2024-25	G.	Area (sq.m)	Complete
One Bangkok Tower 2	A	75,000	2026
Thai Group Quarter	B	17,000	2026
Boonmitr Silom	A	20,000	2027+
Central Siam Square	A	23,000	2027+

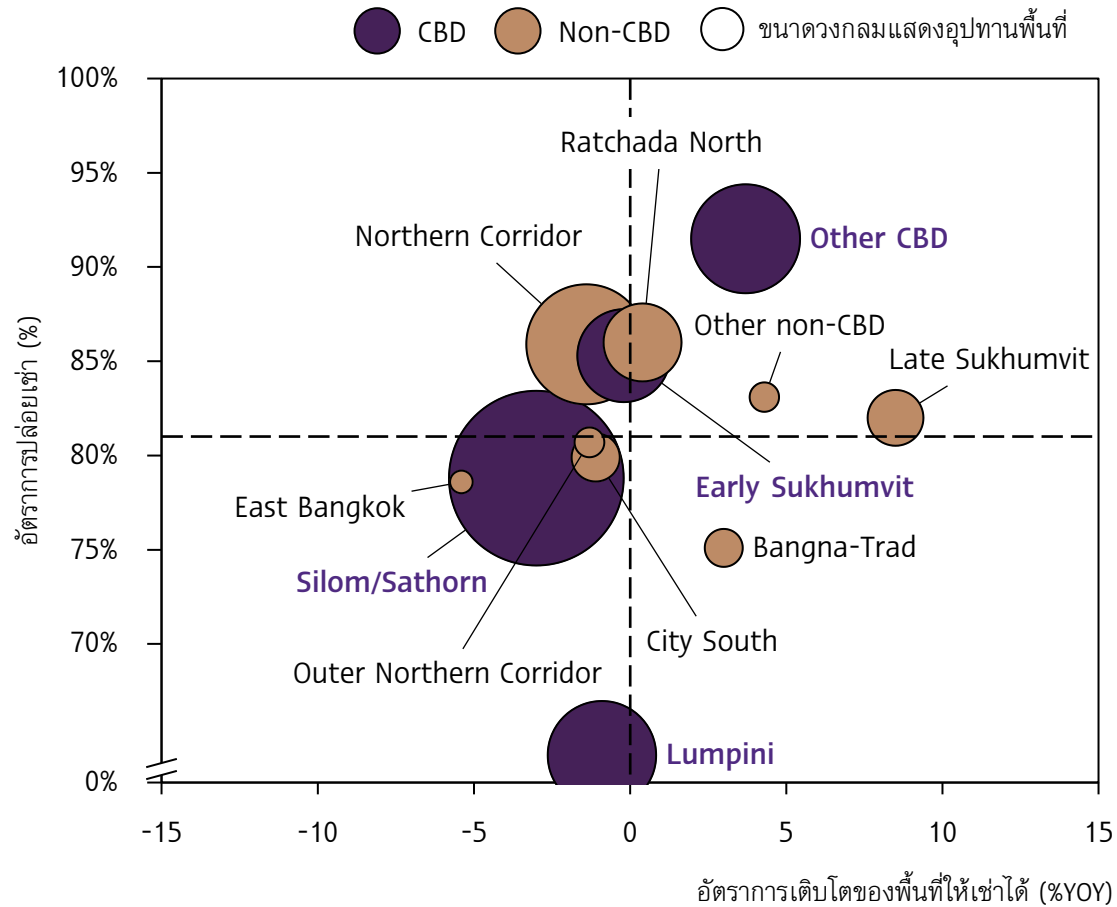
Projects in non-CBD 2024-25	G.	Area (sq.m)	Complete
Central Phaholyothin	A	100,000	2027+
AIA Connect	A	54,000	2026
Creator Village (Cloud11)	A	74,000	2026
Caraboa HQ	A	40,000	2027+
The Hilltop Offices @ Hapitat	B	23,000	2026



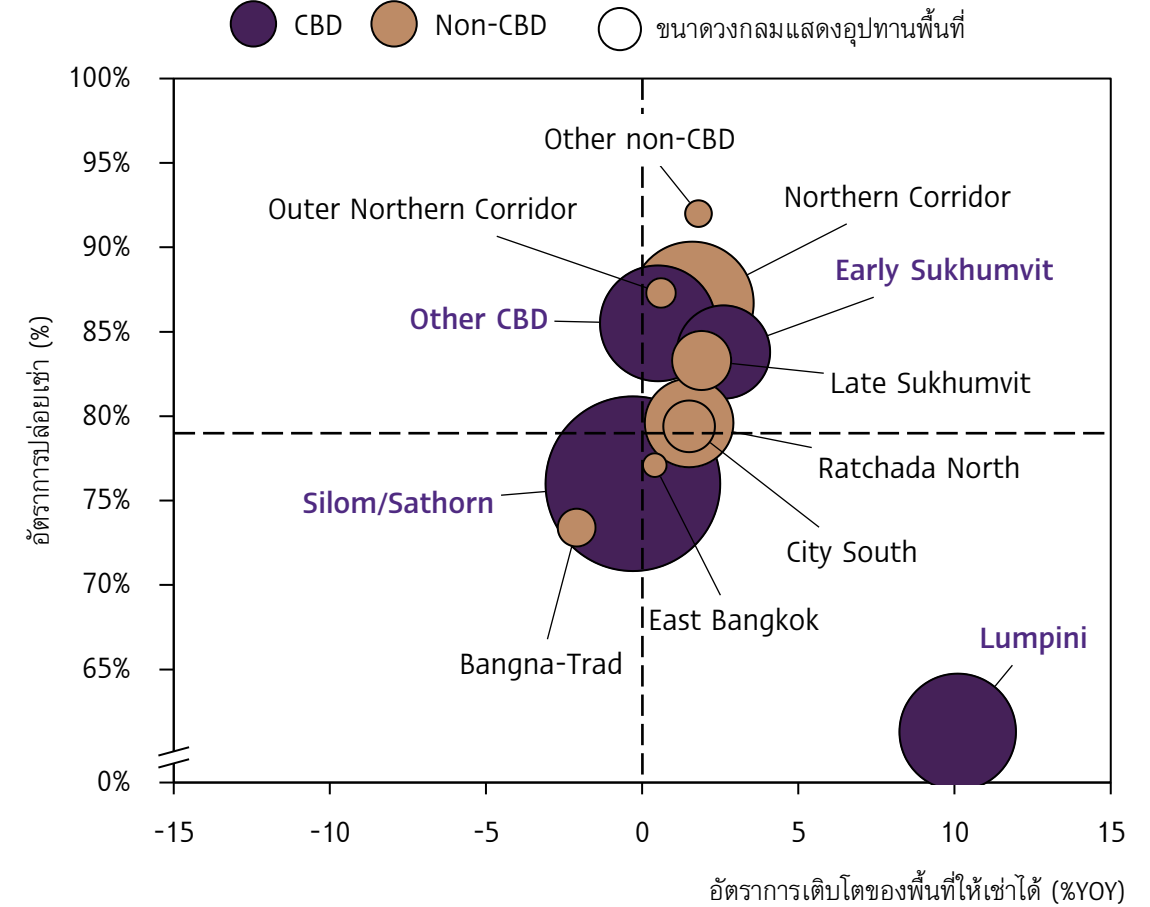
- อัตราการขยายตัวของอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ในระยะต่อไปมีแนวโน้มชะลอลงมากจากช่วงปี 2024-2025 จากทั้งสถานการณ์ Oversupply และความต้องการพื้นที่เช่าที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ไม่มากนัก
- หลายโครงการต้องเลื่อน หรือชะลอการเปิดออกไป เช่น Bangkok Terminal หรือโครงการที่พัฒนามบนพื้นที่สถานทูตอังกฤษเดิม เป็นต้น
- โครงการที่มีแผนเปิดส่วนใหญ่ยังเป็นโครงการขนาดใหญ่ในกลุ่มเกรด A กระจายอยู่ทั้งในพื้นที่ CBD และ non-CBD

พื้นที่สำนักงานให้เช่าได้ ณ ไตรมาส 2 ปี 2025 ทั้งใน CBD และ Non-CBD ส่วนใหญ่ขยายตัวเล็กน้อยไม่เกิน 2%YOY โดยอุปสงค์ที่ยังชะลอตัวในระยะข้างหน้า ทำให้อัตราการปล่อยเช่าในบางพื้นที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง เช่น ลุมพินี และบางนา-ตราด

สถานการณ์พื้นที่สำนักงานให้เช่า จำแนกตามพื้นที่ ณ ไตรมาส 4 ปี 2024



สถานการณ์พื้นที่สำนักงานให้เช่า จำแนกตามพื้นที่ ณ ไตรมาส 2 ปี 2025



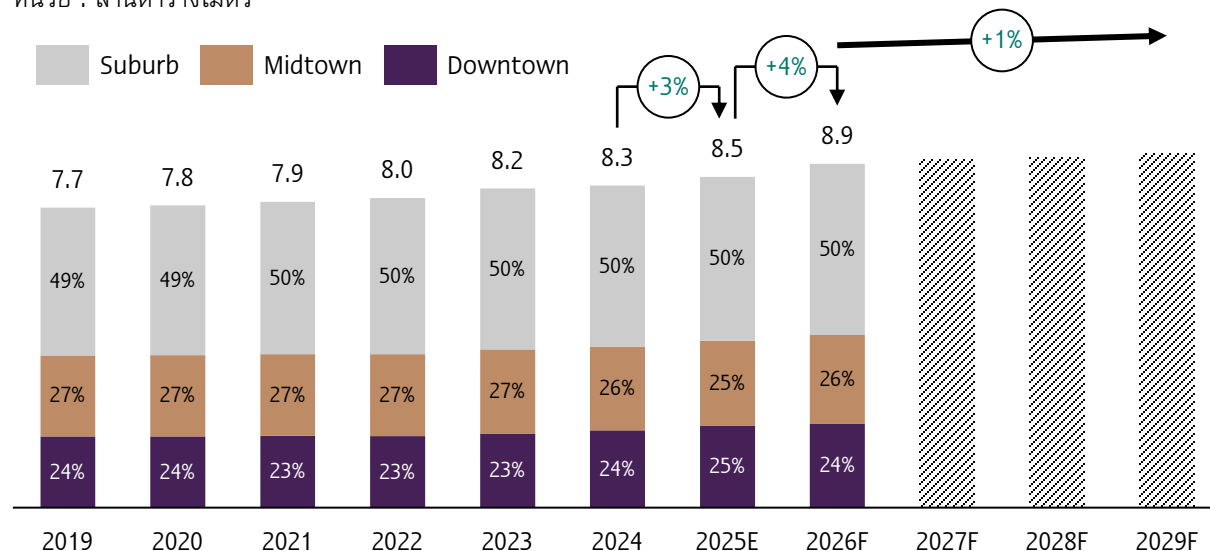
พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า



ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มเผชิญสถานการณ์ Oversupply จากอุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์ โดยความต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ จะช่วยพยุงให้อัตราการเช่าภาพรวมในระยะปานกลางมีแนวโน้มลดลงไม่มากนัก

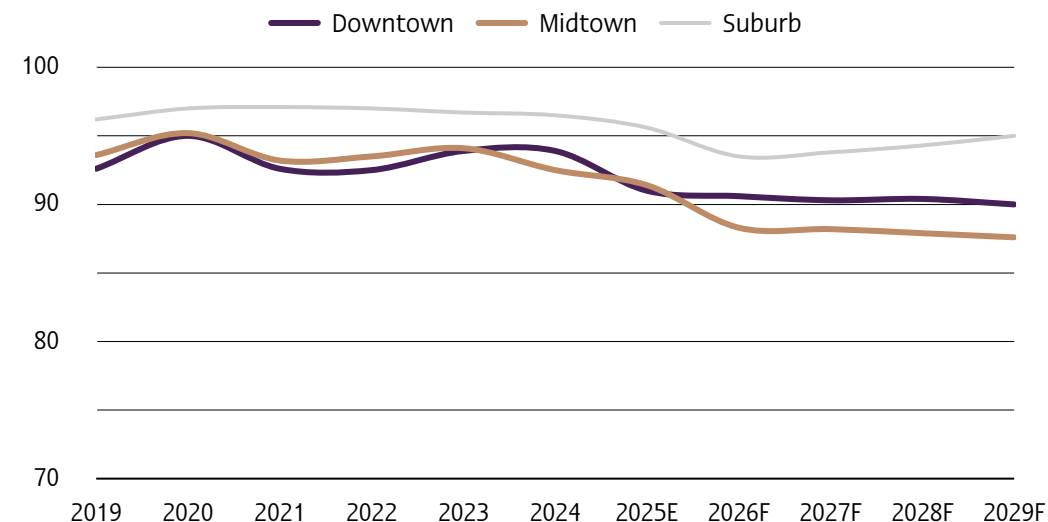
อุปทานพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใหม่ จำแนกตามพื้นที่

หน่วย : ล้านตารางเมตร



อัตราการปล่อยเช่า จำแนกตามพื้นที่

หน่วย : %



หมายเหตุ : Occ rate ที่ยังสูงในปี 2020 ส่วนหนึ่งมาจากการตัดสินใจเช่าเดิมก่อนเกิด COVID-19 ประกอบกับพื้นที่ให้เช่าที่ลดลง

- อุปทานพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังมีแนวโน้มเผชิญสถานการณ์ Oversupply จากอุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์ โดยอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกกว่า 4-6 แสน ตร.ม. ในช่วงปี 2025-2026 ยังคงทำให้สถานการณ์ Oversupply ไม่สามารถคลี่คลายลงได้ในระยะสั้น และส่งผลให้อัตราการเช่า (Occupancy rate) ในภาพรวมในระยะต่อไปลดลง จากระดับ 95% ในปี 2024 แต่ยังมีแนวโน้มไม่ต่ำกว่า 90% จากความต้องการพื้นที่ในโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สามารถดึงดูด Traffic ได้ดี
- ยังต้องใช้เวลาในการดูดซับอุปทานใหม่ออกไปในระยะปานกลาง แม้ผู้ประกอบการบางส่วนจะชะลอการเปิดโครงการใหม่ออกไป แต่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีพื้นที่ให้เช่าขนาดใหญ่ส่วนหนึ่ง เช่น The Central Phaholyothin, One Bangkok phase 2 ก็ยังมีแนวโน้มเปิดตามกำหนด

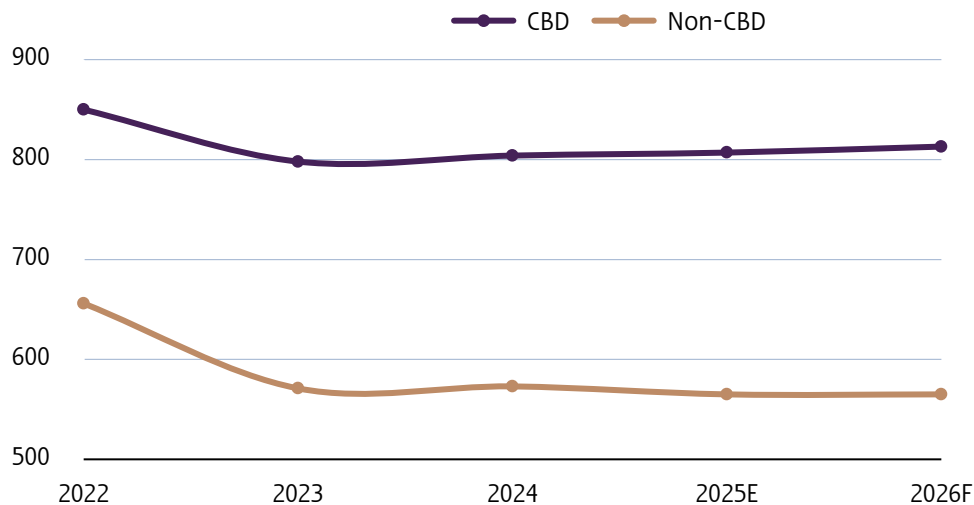


พื้นที่ใจกลางเมืองยังสามารถปรับอัตราค่าเช่าขึ้น
ได้ดีกว่ารอบนอก

พื้นที่ใจกลางเมืองยังสามารถปรับอัตราค่าเช่าขึ้นได้ดีกว่ารอบนอก เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สามารถดึงดูดผู้เช่าใหม่ และ Traffic ได้ดี แต่คาดว่าอัตราการขยายตัวของอัตราค่าเช่ายังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ

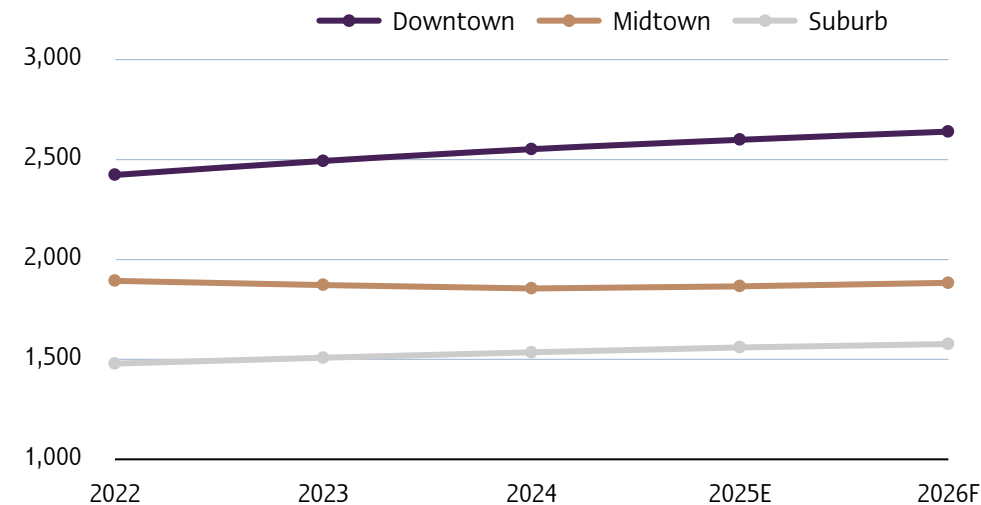
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

หน่วย : บาท/ตารางเมตร/เดือน



อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

หน่วย : บาท/ตารางเมตร/เดือน



- อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว หรือขยายตัวเล็กน้อย จากการปรับขึ้นของกลุ่มเกรด A และ A+ เป็นหลัก ขณะที่อัตราค่าเช่าในกลุ่มเกรด B ยังมีแนวโน้มทรงตัว หรือหดตัวเล็กน้อยต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า เพื่อรักษาและดึงดูดความต้องการพื้นที่ให้เช่าที่มีจำกัด ส่วนในระยะปานกลางคาดว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในภาพรวม มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ต่ำอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอัตราค่าเช่าในกลุ่มเกรด B ที่อาจยังไม่สามารถกลับมาขยายตัวได้ ตามความต้องการที่ยังมีแนวโน้มชะลอตัว
- อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อยเช่นกัน จากการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมือง และกรุงเทพฯ ชั้นกลางที่ Traffic ยังหนาแน่นเป็นหลัก โดยการแข่งขันที่ยังคงสูงทำให้การปรับขึ้นยังทำได้อย่างจำกัด ขณะที่อัตราค่าเช่าของโครงการในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ ยังมีแนวโน้มทรงตัว จากความต้องการพื้นที่เช่าที่ยังอยู่ในอัตราที่ต่ำกว่าในพื้นที่ใจกลางเมือง และกรุงเทพฯ ชั้นกลาง รวมถึงผู้ประกอบการโครงการในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ ยังมีต้นทุนการประกอบธุรกิจที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมือง และกรุงเทพฯ ชั้นกลาง จึงยังสามารถตรึงอัตราค่าเช่า เพื่อรักษาผู้เช่าให้อยู่ในโครงการต่อไป โดยในระยะปานกลางคาดว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าในโครงการขนาดใหญ่ ของผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นหลัก

แนวทางการปรับกลยุทธ์ สำหรับผู้ประกอบการ



ผู้ประกอบการรายใหญ่



พัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง : หลีกเลี่ยงการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีการแข่งขันรุนแรง หรือสถานการณ์ Oversupply รุนแรง เช่น สุขุมวิทตอนกลาง-ตอนปลาย รัชดาฯ-ลาดพร้าว เป็นต้น โดยเฉพาะโครงการพื้นที่สำนักงานให้เช่า รวมถึงโครงการ Mixed-use หรือโครงการขนาดใหญ่ ที่มีสัดส่วนของพื้นที่สำนักงานให้เช่าสูง ที่ต้องให้ความระมัดระวังมากเป็นพิเศษ



สร้างความแตกต่างของพื้นที่หรือโครงการ : ผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าและพื้นที่สำนักงานให้เช่า อาจสร้างความแตกต่างของพื้นที่ โดยการเพิ่มความหลากหลายของประเภทผู้เช่า หรือรูปแบบของพื้นที่เช่าในโครงการเพื่อดึงดูด Traffic เช่น การผสมผสานพื้นที่ Supermarket ร้านค้า หรือพื้นที่สำนักงานให้เช่า เข้ากับโรงแรม ร้านอาหาร บริการทางการแพทย์ Wellness center พื้นที่สำหรับการพักผ่อนหรือสันทนาการ พื้นที่สำหรับการศึกษาเรียนรู้สาธารณะ ไปจนถึงพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย เป็นต้น



ยกระดับคุณภาพของพื้นที่หรือโครงการ : การยกระดับหรือปรับปรุงคุณภาพของพื้นที่หรือโครงการและอยู่เสมอ จะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และหลีกเลี่ยงการแข่งขันด้านการลดอัตราค่าเช่า เช่น การ Renovation ให้ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน เลือกใช้บริหารจัดการและจัดการอาคารที่มีมาตรฐาน มีระบบรักษาความปลอดภัยที่รัดกุม มีการออกแบบโดยคำนึงถึงการจัดการเหตุฉุกเฉิน เป็นต้น



บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาอัตราค่าเช่า : ทั้งต้นทุนการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการดำเนินงาน โดยเฉพาะการใช้เทคโนโลยีหรือติดตั้งอุปกรณ์ที่ช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน เช่น Solar cell, อุปกรณ์การใช้น้ำระบบ Eco power, EV charger รวมถึงการออกแบบพื้นที่โดยคำนึงถึงการใช้แสงจากธรรมชาติ ทิศทางลม เป็นต้น



ให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG : โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) โดยการพัฒนาโครงการใหม่ให้ผ่านการรับรองมาตรฐานอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน เช่น Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), WELL Building Standard, มาตรฐานอาคารเขียว TREES จะช่วยเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการ และมีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ รวมถึงส่งผลต่อความสามารถในการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าตามมา

ผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก



นอกจากการพัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง และการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ยังต้องสร้างความสามารถในการแข่งขัน ด้วยการสร้างความแตกต่างของโครงการ เช่น มีรูปแบบการทำสัญญาเช่าพื้นที่ที่ยืดหยุ่น เน้นเจาะกลุ่มผู้เช่าพื้นที่เฉพาะกลุ่ม อย่างพื้นที่สำนักงานให้เช่าขนาดกลาง-เล็ก พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าขนาดกลาง-เล็กที่เจาะกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ที่สอดคล้องไปกับศักยภาพของทำเลนั้น ๆ เช่น สำหรับทำ Cloud kitchen ของร้านอาหารขนาดกลางลงมา เพื่อส่ง Delivery ให้ลูกค้าในทำเลที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น โดยไม่ต้องลงทุนสูง

ผู้จัดทำ



เชษฐวัฒน์ ทรงประเสริฐ

นักวิเคราะห์อาวุโส

✉ chetthawat.songprasert@scb.co.th

Disclaimer

This document is made by The Siam Commercial Bank Public Company Limited (“SCB”) for the purpose of providing information summary only. Any information and analysis herein are collected and referred from public sources which may include economic information, marketing information or any reliable information prior to the date of this document. SCB makes no representation or warranty as to the accuracy, completeness and up-to-dateness of such information and SCB has no responsibility to verify or to proceed any action to make such information to be accurate, complete, and up-to-date in any respect. The information contained herein is not intended to provide legal, financial or tax advice or any other advice, and it shall not be relied or referred upon proceeding any transaction. In addition, SCB shall not be liable for any damages arising from the use of information contained herein in any respect.



ท่านพึงพอใจต่อบทวิเคราะห์นี้เพียงใด?

ความเห็นของท่าน สำคัญกับเรา

ร่วมตอบแบบสอบถาม 7 ข้อ
เพื่อนำไปพัฒนามาตรวิเคราะห์ของ
SCB EIC ต่อไป

คลิกเพื่อทำ
แบบสอบถาม

SCB EIC | ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER



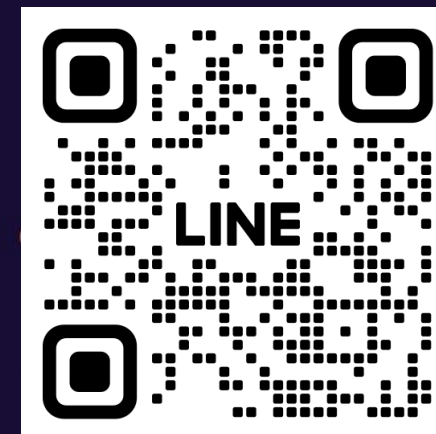
INSIGHTFUL ECONOMIC AND BUSINESS
INTELLIGENCE FOR EFFECTIVE DECISION MAKING

■ WEBSITE

www.scbeic.com

up-to-date with email notification

■ LINE OFFICIAL ACCOUNT



SCB EIC

SCB ♠ EIC