



COMMERCIAL REAL ESTATE INDUSTRY ANALYSIS AND OUTLOOK

แนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

16 January 2025

COMMERCIAL REAL ESTATE INDUSTRY ANALYSIS AND OUTLOOK

แนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

KEY SUMMARY

ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าเผชิญสถานการณ์ Oversupply และความต้องการพื้นที่ปรับตัวอย่างจำกัด โดยคาดว่าอุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2024-2025 จะกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อยราว +1% ถึง +2% YOY ต่อปี จากอุปสงค์ของบริษัทในประเทศที่ฟื้นตัวเข้าตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace และ Office-based hybrid workplace ที่ยังคงกดดันให้ความต้องการพื้นที่ใหม่มีแนวโน้มทรงตัว หรือเพิ่มขึ้นได้เพียงเล็กน้อย โดยคาดว่าความต้องการพื้นที่ใหม่จะมาจากบริษัทต่างชาติ โดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ ที่ทยอยกลับเข้ามาลงทุน ซึ่งมักสนใจพื้นที่ให้เช่าในโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีอยู่น้อยรายเป็นหลัก ขณะที่อุปทานใหม่ก็ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าอุปทานใหม่ในปี 2024 และ 2025 ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องราว +2.5% ถึง +4.5% YOY ต่อปี ซึ่งสถานการณ์ Oversupply และอุปสงค์ที่ฟื้นตัวอย่างจำกัดยังคงกดดันให้อัตราค่าเช่าในปี 2024-2025 มีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่อง

ส่วนตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า มีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยคาดว่าอุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2024-2025 จะขยายตัว +2.5% ถึง +3.5% YOY ต่อปี ตามการขยายตัวของอุปทานใหม่ โดยเฉพาะโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มักเป็นโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งมีศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าใช้บริการ (Traffic) ทั้งชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติสูง ประกอบกับการกำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้ยังคงมีความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มักเป็นโครงการขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าโดยรวมยังเผชิญความเสี่ยงจากเศรษฐกิจ ซึ่งอาจทำให้การขยายตัวในระยะต่อไปยังเป็นไปอย่างจำกัด ทั้งเศรษฐกิจในประเทศที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า การกลับมาของนักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าสำคัญของธุรกิจค้าปลีกยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนเกิด COVID-19 และความเสี่ยงของการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ส่วนอุปทานใหม่ในปี 2024-2025 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น +5% ถึง +8% YOY ต่อปี และคาดว่าอัตราค่าเช่าในปี 2024-2025 ยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นไม่มากนัก อยู่ที่ราว +1% ถึง +2% YOY ต่อปี

การแข่งขันในตลาดยังมีแนวโน้มกระจุกตัวอยู่ที่กลุ่มผู้เล่นรายใหญ่เป็นหลัก โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ชินใน และกรุงเทพฯ ชั้นกลางบางพื้นที่ ที่มีความหนาแน่นของอุปทานสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์ ได้แก่ 1) พัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง 2) สร้างความแตกต่างและยกระดับคุณภาพของพื้นที่ หรือโครงการ เช่น เพิ่มความหลากหลายของประเภทผู้เช่า หรือรูปแบบของพื้นที่เช่าในโครงการ ปรับปรุงพื้นที่ และการให้บริการ 3) บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนการพัฒนาโครงการ และ 4) ให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม เช่น การพัฒนาโครงการที่ได้รับการรับรองมาตรฐานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน 🌱



Industry overview

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งในรายงานฉบับนี้ครอบคลุมธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ส่วนใหญ่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นหลัก เนื่องจากเป็น **ธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง** โดยผู้ประกอบการพื้นที่ให้เช่ารายใหญ่มีความได้เปรียบในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ รวมถึงการขยายสาขา ทำให้สามารถสร้างการรับรู้ของแบรนด์ไปในวงกว้าง จึงมีความสามารถในการแข่งขันดึงดูด Traffic และความต้องการพื้นที่เช่าได้มากตามมา ทำให้การแข่งขันในตลาดกระจุกตัวอยู่ที่กลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งมีผู้น้อยราย เช่น AWC, CPN, J, MBK, PLAT, S ขณะที่ผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กส่วนใหญ่ยังเน้นพัฒนาโครงการขนาดกลาง-เล็ก และจำเป็นต้องสร้างความสามารถในการแข่งขันด้านอื่น ๆ ทดแทน

ธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ได้รับผลกระทบในช่วงที่เกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งการประกาศใช้มาตรการล็อกดาวน์, การจำกัดการเดินทางเข้า-ออกประเทศ, Work from home ไปจนถึง มาตรการ Social distancing ซึ่งส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าในช่วงเวลาดังกล่าวชะลอตัวลง และมีการทยอยยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ ส่งผลให้ผู้ประกอบการพื้นที่ให้เช่ารายกลาง-เล็กที่ขาดสภาพคล่องทยอยเลิกกิจการไปในปีต่อ ๆ มา ขณะที่ผู้ประกอบการพื้นที่ให้เช่ารายใหญ่ รวมถึงผู้ประกอบการรายกลางบางส่วนที่ยังรักษากิจการไว้ได้ ส่วนใหญ่หันมาปรับลดอัตราค่าเช่า เพื่อรักษาผู้เช่าให้อยู่ในโครงการต่อไป โดยเป็นการทำสัญญาทั้งในระยะสั้นและระยะกลาง ตั้งแต่ 1-3 ปี อย่างไรก็ตาม เมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 บรรเทาความรุนแรงลง และผู้คนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติมากขึ้นตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2022 ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารายใหญ่ ซึ่งมีผู้น้อยรายเริ่มกลับมาฟื้นตัวได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยเฉพาะโครงการของผู้ประกอบการที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงอย่าง CPN และ S ที่สามารถกลับมาฟื้นตัวได้ในอัตราที่สูงกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ๆ จนถึงปัจจุบัน ส่วนโครงการของผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กยังคงเผชิญข้อจำกัดในการฟื้นตัวของธุรกิจ

ธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นอย่างมาก

จากการปิดกิจการของบริษัทในช่วงดังกล่าว ประกอบกับรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปหลังเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 จากเดิมที่เป็นการทำงานที่ออฟฟิศ มาเป็นรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace หรือการสลับเข้าทำงานที่ออฟฟิศและจากที่ไหนก็ได้ ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าลดลง โดยพื้นที่สำนักงานให้เช่าได้ (Occupied space) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2023 ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 8.0 ล้านตารางเมตร จากระดับ 8.4 ล้านตารางเมตรในปี 2020 ซึ่งรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace รวมถึงในปัจจุบัน ที่ปรับรูปแบบมาเป็น Office-based hybrid workplace ซึ่งกำหนดให้มีสัดส่วนจำนวนวันที่ต้องเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศมากกว่าจำนวนวันที่ทำงานจากที่ไหนก็ได้ ก็ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการฟื้นตัวของความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในระยะต่อไป

สำหรับอุปทานใหม่ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปี 2020-2023 ยังขยายตัวต่อเนื่องเฉลี่ยราว +1.0% ต่อปี ขณะที่ในช่วงเวลาดังกล่าว พื้นที่สำนักงานให้เช่าได้กลับหดตัวเฉลี่ยราว -1.5% ต่อปี ทำให้เกิดสถานการณ์ Oversupply ในปัจจุบันสูงถึง 1.5 ถึง 2 ล้านตารางเมตร กดดันให้อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy rate) ลดลงอย่างต่อเนื่อง และอัตราค่าเช่าไม่สามารถฟื้นตัวได้ โดยอัตราค่าเช่าในภาพรวมหดตัวลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2020-2023 เฉลี่ย -6% ต่อปี

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสามารถฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ แม้ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงในช่วงที่มีการประกาศใช้มาตรการล็อกดาวน์ ที่เป็นข้อจำกัดในการออกไปจับจ่ายใช้สอย หรือรับประทานอาหารนอกบ้าน รวมถึงการจำกัดการเดินทางเข้าประเทศจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ Traffic ชะลอตัวในระยะสั้น แต่เมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดเริ่มคลี่คลาย Traffic ก็กลับมาฟื้นตัวได้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ (Occupied space) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2020-2021 ทรงตัวอยู่ที่ระดับ 7.5 ล้านตารางเมตร และทยอยเพิ่มขึ้นเป็น 7.6 และ 7.9 ล้านตารางเมตรในปี 2022 และ 2023 ตามลำดับ ขณะที่อุปทานตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ายังเผชิญสถานการณ์ Oversupply ในปัจจุบันอยู่ที่ราว 3-5 แสนตารางเมตร แม้ยังอยู่ในระดับไม่สูงมากนัก แต่ก็ยังต้องติดตามสถานการณ์อุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในระยะต่อไป ทั้งนี้อัตราค่าเช่าในภาพรวมแม้จะหดตัวลง -3%YOY ในปี 2021 แต่ในปี 2022-2023 สามารถกลับมาฟื้นตัวได้เฉลี่ย 4% ต่อปี

รูปที่ 1 : ผู้ริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประเภทธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และ/หรือธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า เป็นหลัก

ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประเภทธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า เป็นหลัก	AWC S BC				
ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประเภทธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า เป็นหลัก	CPN	J	MBK	PLAT	SENX

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



Industry outlook and trend

ธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2024 และ 2025 ยังเผชิญแรงกดดันจากความต้องการพื้นที่เช่าที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เท่าที่ควร
SCB EIC คาดว่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าได้ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2024-2025 จะกลับมาฟื้นตัวได้เพียงเล็กน้อยราว +1% ถึง +2%YOY ต่อปี ภายใต้อัตราว่าง 8.1-8.3 ล้านตารางเมตร หลังจากหดตัว -4%YOY ในปี 2023 เนื่องจากความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ที่ยังมีแนวโน้มไม่สามารถฟื้นตัวได้เท่าที่ควร โดยเฉพาะจากบริษัทในประเทศที่ฟื้นตัวช้าตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace และ Office-based hybrid workplace ที่ยังคงกดดันให้ความ

ต้องการพื้นที่ใหม่ของบริษัทในประเทศและบริษัทต่างชาติยังมีแนวโน้มทรงตัว หรือเพิ่มขึ้นได้เพียงเล็กน้อย โดยคาดว่าความต้องการพื้นที่ใหม่จะมาจากบริษัทต่างชาติ โดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ที่ทยอยกลับเข้ามาลงทุนเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่ใหม่จากบริษัทต่างชาติยังเผชิญความท้าทาย จากการแข่งขันดึงดูดการลงทุนที่เข้มข้นจากประเทศเพื่อนบ้านใน ASEAN โดยตัวเลขเม็ดเงินลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ (Inflow FDI) ของไทยในช่วงปี 2021-2023 เฉลี่ยอยู่ที่ปีละราว 3.4 หมื่นล้านบาทต่อปี ซึ่งยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าของอินโดนีเซีย เวียดนาม และมาเลเซีย ซึ่งเฉลี่ยอยู่ที่ปีละราว 4.3-6.8 หมื่นล้านบาทต่อปี ทั้งนี้บริษัทต่างชาติขนาดใหญ่

ส่วนใหญ่สนใจทำเลใจกลางเมือง หรือไม่ไกลจากใจกลางเมืองมากนัก และนิยมพื้นที่ให้เช่ามาตรฐานสูงเกรด A และ A+ เป็นหลัก ซึ่งมักเป็นโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่บางราย เช่น AWC และ S

สำหรับความต้องการพื้นที่จากบริษัทในประเทศส่วนใหญ่ว่าจะยังมาจากการย้ายสำนักงาน ซึ่งมีทั้งการย้ายเข้าสู่พื้นที่ใหม่ในทำเลใจกลางเมืองของบริษัทขนาดกลาง-ขนาดใหญ่ และการย้ายออกจากทำเลใจกลางเมืองเพื่อลดค่าใช้จ่ายการเช่าพื้นที่ลงของบริษัทขนาดกลาง-ขนาดเล็ก รวมถึงบริษัทที่ยังคงรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace หรือ Work from anywhere

ทั้งนี้ยังต้องติดตามแนวทางการดำเนินนโยบายด้านเศรษฐกิจและการค้าระหว่างประเทศของรัฐบาลสหรัฐฯ ภายใต้การนำของโดนัลด์ ทรัมป์ ที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งมีความเชื่อมโยงกับความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาจส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในระยะต่อไป โดยเฉพาะจากบริษัทข้ามชาติ ยังมีความไม่แน่นอนสูง เช่น บริษัทข้ามชาติอาจชะลอแผนการลงทุนในบางอุตสาหกรรมเพื่อรอความชัดเจนของนโยบาย รวมถึงการลงทุนจากสหรัฐฯ ในไทยที่อาจมีความเสี่ยงชะลอตัวจากนโยบาย America First ที่จะทำให้เกิดการโยกย้ายการลงทุนหรือฐานการผลิตกลับไปสหรัฐฯ และส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าของบริษัทข้ามชาติลดลง อย่างไรก็ตาม ในระยะข้างหน้า อาจมีโอกาสของการลงทุน

ย้ายฐานการผลิตของบริษัทข้ามชาติออกจากประเทศที่ถูกตั้งกำแพงภาษีสูง โดยเฉพาะจีน ที่อาจย้ายฐานการผลิตเข้ามาในไทยมากขึ้น และส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าจากบริษัทในกลุ่มดังกล่าวเพิ่มขึ้นเช่นกัน ในด้านอุปทานตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังมีแนวโน้มเผชิญสถานการณ์ Oversupply จากอุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าอุปทานใหม่ในปี 2024 และ 2025 ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องราว +2.5% ถึง +4.5%YOY ต่อปี มาอยู่ที่ระดับราว 10.1-10.4 ล้านตารางเมตร โดยเฉพาะจากโครงการขนาดใหญ่เกรด A และ A+ ทำเลใจกลางเมือง ซึ่งแม้ผู้ประกอบการบางส่วนเริ่มชะลอแผนการเปิดโครงการใหม่ออกไปมากขึ้น แต่คาดว่าจะยังไม่สามารถทำให้สถานการณ์ Oversupply คลี่คลายลงได้ในระยะสั้น จากอุปทานสะสมเดิมที่อยู่ในระดับสูง จึงต้องติดตามสถานการณ์ Oversupply ต่อไป ทั้งในระยะสั้นและระยะกลาง

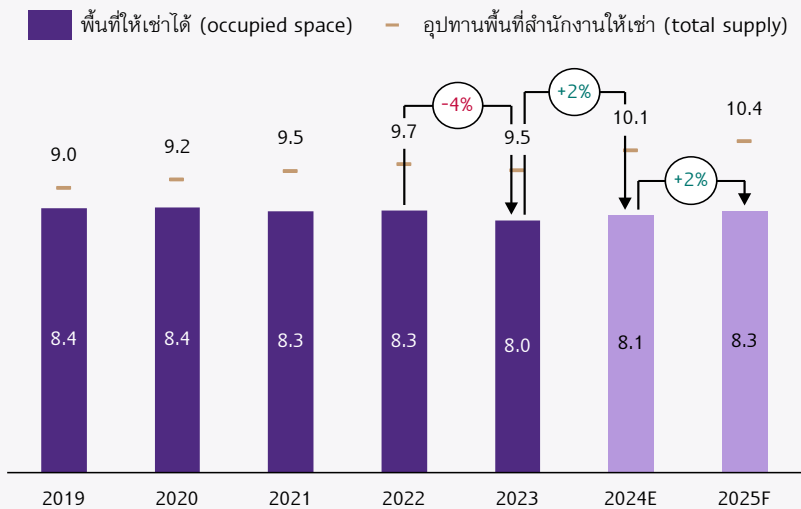
จากแนวโน้มความต้องการพื้นที่เช่าที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เท่าที่ควร และมีอยู่อย่างจำกัด ประกอบกับอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่ายังมีการแข่งขันสูง ทำให้ผู้ประกอบการรายกลางและเล็กจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคามากขึ้น ขณะที่อัตราค่าเช่าของผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีอยู่น้อยรายมีแนวโน้มทรงตัวหรือขยายตัวเล็กน้อย กดดันอัตราค่าเช่าในภาพรวมของปี 2024-2025 ให้ยังมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องราว -2% ถึง -4%YOY ต่อปี

อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2025 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องราว

2.5%
ถึง
4.5%
YOY

รูปที่ 2 : อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

หน่วย : ล้านตารางเมตร



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

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และ ปริมณฑลในปี 2024-2025 มีแนวโน้มขยาย ตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการเพิ่มขึ้นของ อุปทานใหม่ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ กำลังซื้อ ในประเทศที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป และ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง

SCB EIC คาดว่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑลในปี 2024 และ 2025 มีแนวโน้มขยายตัวต่อ
เนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป ใกล้เคียงกับอัตราการขยายตัว
ในปี 2023 ราว +2.5% ถึง +3.5%YOY ต่อปี มาอยู่ที่
ระดับราว 8.1-8.4 ล้านตารางเมตร โดยความต้องการ
พื้นที่ใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของอุปทาน
ใหม่เป็นหลัก โดยเฉพาะโครงการของผู้ประกอบการ
รายใหญ่ อย่าง CPN, MBK, บริษัท สยามพวรวรณ จำกัด,
บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ท (ประเทศไทย) จำกัด หรือกลุ่มบริษัท
ในเครือ เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ กรุ๊ป ที่มักจะเป็นโครงการ
ขนาดใหญ่ ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าที่มีคุณภาพสูง และมี
การบริหารจัดการความหลากหลายของประเภทผู้เช่าได้
เป็นอย่างดี จึงมีศักยภาพในการดึงดูด Traffic ทั้งชาวไทย
และนักท่องเที่ยวต่างชาติได้อย่างต่อเนื่อง โดยกำลังซื้อ
ในประเทศที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้นไปตามการฟื้นตัว
ของเศรษฐกิจ และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้ม
เพิ่มขึ้น ยังเป็นปัจจัยหนุนให้เกิด Traffic และดึงดูดผู้เช่า
เข้าสู่พื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการของผู้ประกอบการ
รายใหญ่กลุ่มดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ายังเผชิญ
ความเสี่ยงที่ทำให้อัตราการขยายตัวในระยะต่อไปยังเป็
นไปอย่างจำกัด ได้แก่ 1) เศรษฐกิจในประเทศมีแนวโน้ม

ฟื้นตัวช้า กดดันการฟื้นตัวของกำลังซื้อของผู้บริโภคทั้งใน
ระยะสั้นและระยะกลาง โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ปานกลาง-
ล่าง 2) การกลับมาและการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวจีนยัง
มีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนเกิด COVID-19
และ 3) ความเสี่ยงต่อการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก
ที่อาจกดดันจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการใช้จ่าย
ด้านการท่องเที่ยว

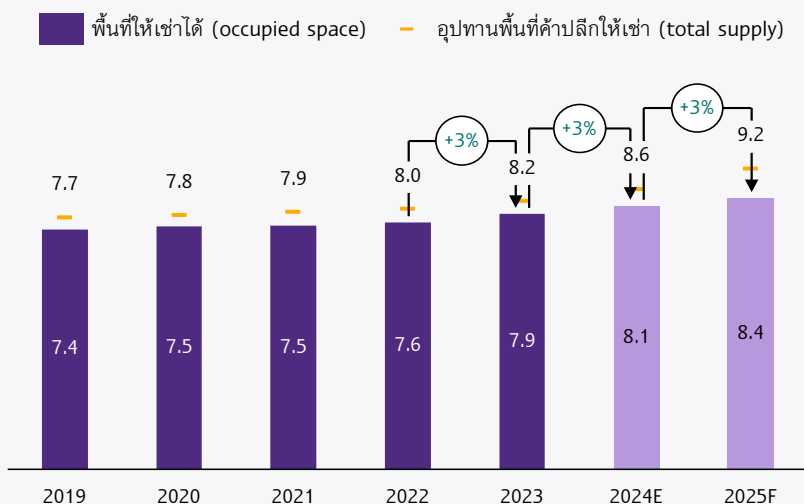
ในด้านอุปทาน ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑลยังมีแนวโน้มเผชิญสถานการณ์ Oversupply
จากอุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์
โดยอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกราว +5% ถึง
+8%YOY ต่อปี หรือกว่า 6-7 แสนตารางเมตรในช่วงปี
2024-2025 ยังคงทำให้สถานการณ์ Oversupply
ไม่สามารถคลี่คลายลงได้ในระยะสั้น ทำให้คาดการณ์ว่า
อัตราค่าเช่าในปี 2024-2025 ยังมีแนวโน้มปรับตัว
เพิ่มขึ้นไม่มากนักเพียงราว +1% ถึง +2%YOY ต่อปี
โดยมาจากการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าโครงการขนาดใหญ่
ของผู้เล่นรายใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมือง และกรุงเทพฯ ชั
นกลางที่ Traffic ยังหนาแน่นเป็นหลัก ขณะที่อัตราค่าเช่า
ของโครงการในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ ในภาพรวม
ยังมีแนวโน้มทรงตัว จากความต้องการพื้นที่เช่า และ
ต้นทุนการประกอบธุรกิจที่ต่ำกว่าในพื้นที่ใจกลางเมือง
และกรุงเทพฯ ชั้นกลาง อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่า
ในโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในพื้นที่
รอบนอกของกรุงเทพฯ อาจมีแนวโน้มขยายตัวได้
เล็กน้อย จากความต้องการพื้นที่เช่าที่สูงกว่าโครงการ
ของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ

อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก
ในกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑล ในปี 2025
มีแนวโน้มขยายตัว
เล็กน้อยเพียงราว

1-2%
YOY

รูปที่ 3 : อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

หน่วย : ล้านตารางเมตร



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE

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



Competitive landscape

ในระยะต่อไป การแข่งขันในตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังมีแนวโน้มกระจุกตัวอยู่ที่กลุ่มผู้เล่นรายใหญ่เป็นหลัก โดยอุปทานใหม่ที่จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ท่ามกลางอุปสงค์ที่ยังมีอยู่อย่างจำกัด ทำให้การแข่งขันยังคงเป็นไปอย่างเข้มข้น โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน และกรุงเทพฯ ชั้นกลางบางพื้นที่ ที่มีความหนาแน่นของอุปทานสูง

ผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารายใหญ่ ซึ่งมีจำนวนน้อยราย ยังคงความได้เปรียบในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ หรือโครงการที่มีขนาดลดลงมาตามความเหมาะสมของพื้นที่ ประกอบกับจุดแข็งด้านแบรนด์ที่เป็นที่รู้จัก ทำให้ยังสามารถดึงดูด Traffic และความต้องการพื้นที่เช่าได้มาก ทำให้ผลประกอบการของผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารายใหญ่ยังมีแนวโน้มขยายตัว ส่วนผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกขนาดรองลงมายังจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ขณะที่ผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่ารายใหญ่ซึ่งมีอยู่น้อยราย ยังมีแนวโน้มเผชิญสถานการณ์ความต้องการพื้นที่เช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวช้า และมีอยู่จำกัด ประกอบกับสถานการณ์ Oversupply ที่กดดันจากทั้งอุปทานใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่คุณภาพสูงเกรด A และ A+ ด้วยกันเอง ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงอุปทานเดิมที่ยังไม่สามารถปล่อยเช่าพื้นที่ได้ ทั้งที่เป็นโครงการขนาดใหญ่คุณภาพสูง และโครงการที่มีขนาดเล็กหรือมีคุณภาพต่ำกว่าซึ่งมีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า ทำให้ผลประกอบการยังมีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างจำกัด และจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์เพื่อรับมือกับปัจจัยกดดันรอบด้าน เช่นเดียวกับผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่าขนาดรองลงมายังจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์เพื่อรักษาผลประกอบการ โดย SCB EIC มองว่า กลยุทธ์ที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าควรเน้นให้ความสำคัญในระยะข้างหน้า ได้แก่

1. พัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง : โดยหลีกเลี่ยงการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีการแข่งขันรุนแรง หรือทำเลที่มีสถานการณ์ Oversupply รุนแรง เช่น พื้นที่ใจกลางเมือง พื้นที่สุขุมวิทตอนกลาง-ตอนปลาย พื้นที่รัชดาฯ-ลาดพร้าว เป็นต้น โดยเฉพาะโครงการพื้นที่สำนักงานให้เช่า รวมถึงโครงการ Mixed-use หรือโครงการขนาดใหญ่ ที่มีสัดส่วนของพื้นที่สำนักงานให้เช่าสูง ที่ต้องให้ความระมัดระวังมากเป็นพิเศษ

2. สร้างความแตกต่าง และยกระดับคุณภาพของพื้นที่หรือโครงการ : ผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่สำนักงานให้เช่า อาจสร้างความแตกต่างของพื้นที่โดยการเพิ่มความหลากหลายของประเภทผู้เช่าหรือรูปแบบของพื้นที่เช่าในโครงการเพื่อดึงดูด Traffic เช่น การผสมผสานพื้นที่ Supermarket ร้านค้า หรือพื้นที่สำนักงานให้เช่า เข้ากับโรงแรม ร้านอาหาร บริการทางการแพทย์ Wellness center พื้นที่สำหรับการพักผ่อนหรือสันทนาการ พื้นที่สำหรับการศึกษาเรียนรู้สาธารณะ ไปจนถึงพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย เป็นต้น นอกจากนี้ยังรวมถึงการยกระดับหรือปรับปรุงคุณภาพของพื้นที่หรือโครงการและอยู่เสมอ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และหลีกเลี่ยงการแข่งขันด้านการลดอัตราค่าเช่า เช่น การปรับปรุงพื้นที่ (Renovation) ให้ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน เลือกใช้บริษัทบริหารและจัดการอาคารที่มีมาตรฐาน มีระบบรักษาความปลอดภัยที่รัดกุม มีการออกแบบโดยคำนึงถึงการจัดการเหตุฉุกเฉิน เป็นต้น



3. บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาอัตรากำไร : ทั้งด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการนำเทคโนโลยีที่ช่วยลดขั้นตอนการก่อสร้างหรือลดการใช้แรงงาน เช่น BIM (Building Information Modeling), Smart construction, เทคโนโลยีการก่อสร้างสำเร็จรูป เป็นต้น การสร้างความร่วมมือกับผู้รับเหมาก่อสร้างและธุรกิจที่เกี่ยวข้องใน Supply chain รวมถึงด้านต้นทุนการดำเนินงาน โดยใช้เทคโนโลยีหรือติดตั้งอุปกรณ์ที่ช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน เช่น Solar cell, อุปกรณ์การใช้น้ำระบบ Eco power และ EV charger รวมถึงการออกแบบพื้นที่โดยคำนึงถึงการใช้แสงจากธรรมชาติทิศทางลม เป็นต้น

4. **ให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG** : โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) โดยการพัฒนาโครงการใหม่ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ในปัจจุบัน มักผ่านการรับรองมาตรฐานอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน เช่น Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), WELL Building Standard และมาตรฐานอาคารเขียว TREES สะท้อนถึงการให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการมากขึ้น และมีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ รวมถึงส่งผลต่อความสามารถในการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าตามมา

สำหรับผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน โดยนอกจากการพัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง และการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ยังต้องสร้างความสามารถในการแข่งขัน ด้วยการสร้างความแตกต่างของโครงการ เช่น มีรูปแบบการทำสัญญาเช่าพื้นที่ที่ยืดหยุ่น เน้นเจาะกลุ่มผู้เช่าพื้นที่เฉพาะกลุ่มอย่างพื้นที่สำนักงานให้เช่าขนาดกลาง-เล็กที่เจาะกลุ่มผู้ประกอบการ SMEs และผู้ประกอบการอาชีพอิสระ หรือพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าขนาดกลาง-เล็กที่เจาะกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ที่สอดคล้องไปกับศักยภาพของทำเลนั้น ๆ เช่น ผู้ค้า Street food ในทำเลที่มีนักท่องเที่ยวสูง ☸

ภาคผนวก

ภาพรวมผลประกอบการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
ประเภทธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า เป็นหลัก

ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ประเภทธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า เป็นหลัก	ภาพรวมผลประกอบการ	หน่วย	ปี 2023	9M2024
	รายได้รวม*	ล้านบาท	14,927	11,628
		%YOY	+12.3%	+5.1%
	กำไรขั้นต้น*	ล้านบาท	6,242	5,358
		%YOY	+6.5%	+19.7%
	กำไรสุทธิ**	ล้านบาท	5,054	4,090
%YOY		+17.7%	+21.9%	
Net Profit Margin	%	2.5	5.9	
ROE	%	0.5	3.2	
ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ประเภทธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า เป็นหลัก	รายได้รวม*	ล้านบาท	44,012	35,888
		%YOY	+23.7%	+11.4%
	กำไรขั้นต้น*	ล้านบาท	23,041	20,236
		%YOY	+39.9%	+23.7%
	กำไรสุทธิ**	ล้านบาท	17,059	15,460
		%YOY	+58.9%	+22.1%
	Net Profit Margin	%	2.8	6.3
	ROE	%	1.1	3.4

หมายเหตุ : * รายได้รวม และกำไรขั้นต้น คำนวณจากรายได้ และต้นทุนจากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม ของบริษัทเท่านั้น

** กำไรสุทธิ คำนวณจากรายได้ทั้งหมดของบริษัท ซึ่งรวมถึงรายได้อื่นนอกจากรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรมของบริษัทด้วย

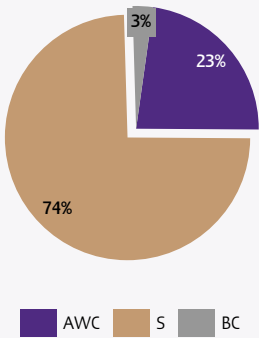
ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภาคผนวก

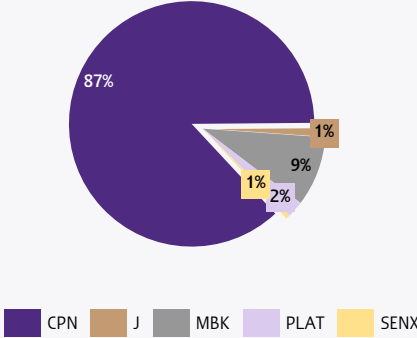
สัดส่วนรายได้รวมของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประเภทธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าเป็นหลัก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2024

ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประเภทธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า เป็นหลัก	AWC S BC		
ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประเภทธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า เป็นหลัก	CPN	J MBK	PLAT SENX

รายได้รวมของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการพาณิชย์ประเภทธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า เป็นหลัก
ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2024



รายได้รวมของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการพาณิชย์ประเภทธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า เป็นหลัก
ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2024



หมายเหตุ : รายได้รวมคำนวณจากรายได้ และต้นทุนจากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม ของบริษัทเท่านั้น
ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



Author
เชษฐวัฒน์ นงประเสริฐ
นักวิเคราะห์อาวุโส
ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

ข้อสงวนสิทธิ์ : บทความนี้จัดทำขึ้นโดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อวัตถุประสงค์ในการนำเสนอข้อมูลและบทวิเคราะห์เท่านั้น ข้อมูลและบทวิเคราะห์ใด ๆ ที่ปรากฏในบทความนี้ ได้ถูกรวบรวมและอ้างอิงมาจากแหล่งข้อมูลสาธารณะ ซึ่งอาจรวมถึงข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลทางการตลาด หรือข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความน่าเชื่อถือก่อนวันที่บทความนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น ธนาคารไม่รับประกันหรือรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้องครบถ้วน สมบูรณ์ และเป็นปัจจุบัน รวมถึงธนาคารไม่มีหน้าที่ในการตรวจสอบข้อมูลหรือดำเนินการใด ๆ ให้ข้อมูลถูกต้องครบถ้วน สมบูรณ์ และเป็นปัจจุบันไม่ว่าในกรณีใด ๆ ทั้งนี้ บทความนี้ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้คำแนะนำทางกฎหมาย ทางการเงิน ทางภาษี หรือคำแนะนำอื่นใด และไม่ควรถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการดำเนินการใด ๆ นอกจากนี้ ธนาคารไม่ต้องการผิดในความเสี่ยงใดๆ ที่เกิดจากการใช้ข้อมูลในเอกสารนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ก็ตาม

“Economic and business
intelligence for effective
decision making”



ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์



เจาะลึก

สถานการณ์เศรษฐกิจ



เกาะติด

การเปลี่ยนแปลงที่ส่งพล
ต่อภาคธุรกิจ



อัปเดต

ประเด็นร้อนที่ไม่ควรพลาด



Stay connected

Find us at



@scbeic | 

www.scbeic.com