|  |
| --- |
| ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์  |

# ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

ในไตรมาสแรกของปี 2567 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สขช.) รายงานว่า เศรษฐกิจไทยขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 1.7 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 จากการขยายตัวในเกณฑ์ที่สูงของภาคการส่งออกบริการและการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน รวมทั้งการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน ขณะที่การส่งออกสินค้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล และการลงทุนภาครัฐลดลง ส่วนดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

ในส่วนของภาพรวมดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (ถ่วงน้ำหนักมูลค่าเพิ่มเติม) คำนวณจากปีฐาน 2564 ในไตรมาสแรกของปี 2567 อยู่ที่ 90.34 ขยายตัวคิดเป็นร้อยละ 3.43 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2566 ที่มีดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมอยู่ที่ 87.34 เนื่องด้วยปัจจัยหลักมาจากฐานของปีช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ต่ำ และภาคการท่องเที่ยวขยายตัวในเกณฑ์ดี โดยอุตสาหกรรมหลักที่ส่งผลกระทบต่อดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมในเชิงบวกได้แก่
1) เครื่องปรับอากาศ และชิ้นส่วน 2) ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม 3) อาหารสำเร็จรูป 4) สตาร์ช และผลิตภัณฑ์จากสตาร์ช และ 5) น้ำมันปาล์ม ในทิศทางตรงกันข้าม อุตสาหกรรมที่ส่งผลกระทบต่อดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมในเชิงลบได้แก่ 1) ชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ 2) ยานยนต์ 3) ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปูนซีเมนต์ และปูนปลาสเตอร์ 4) เหล็กและเหล็กกล้าขั้นมูลฐาน และ 5) น้ำตาล ขณะที่ดัชนีการส่งออกอุตสาหกรรมในไตรมาสแรกของปี 2567 อยู่ที่ 93.00 ขยายตัวคิดเป็นร้อยละ 1.10 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2566 ที่มีดัชนีการส่งออกอุตสาหกรรมอยู่ที่ 91.99 แต่มีการหดตัวคิดเป็นร้อยละ 11.90 เมื่อเทียบกับในไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 ที่มีดัชนีการส่งออกอุตสาหกรรมอยู่ที่ 105.56

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.0 – 3.0 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.5) โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก 1) การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐในช่วงที่เหลือของปี 2) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ตามการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ 3) การขยายตัวในเกณฑ์ที่ดีของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศโดยเฉพาะในหมวดบริการ 4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการลงทุนภาคเอกชน สอดคล้องกับการขยายตัวของการนำเข้าสินค้าทุน รวมทั้งการส่งเสริมการลงทุน ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม
5) การกลับมาขยายตัวอย่างช้า ๆ ของการส่งออกสินค้า ตามการฟื้นตัวของการค้าโลก ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 6.9 และร้อยละ 4.6 ตามลำดับ มูลค่าส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ลดลง
ร้อยละ 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.2 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 ยังมีปัจจัยเสี่ยงและข้อจำกัดที่ควรติดตามอย่างใกล้ชิดได้แก่ 1) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับที่สูงและการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย โดยเฉพาะในกลุ่มวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) 2) ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอย่างต่อเนื่อง จากภาวะเอลนีโญทำให้อุณหภูมิเฉลี่ยสูงขึ้นและปริมาณฝนเฉลี่ยลดลง ส่งผลกระทบให้ผลผลิตทางการเกษตรลดลง 3) ความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานการณ์เศรษฐกิจโลก เช่น สถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และความเสี่ยงจากอัตราเงินเฟ้อของประเทศเศรษฐกิจหลักที่ยังคงสูงกว่าเป้าหมายนโยบายการเงิน จนส่งผลกระทบให้การปรับลดอัตราดอกเบี้ยช้ากว่าที่คาดการณ์

**ภาพที่ 1 : อัตราการเติบโตของ GDP (2551 – 2567F)**

*ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ*

ในส่วนของแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อ จากรายงานของกองทุนระหว่างประเทศคาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของไทยจะอยู่ที่ร้อยละ 0.70 1.20 และ 1.70 ในปี 2567 2568 และ 2569 ตามลำดับ จากนั้นจะทรงตัวในระดับร้อยละ 2.00 ในปี 2570 จนถึงปี 2571 ในขณะเดียวกันคณะกรรมการนโยบายเงินการเงินคาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มใกล้เคียงเดิมอยู่ที่ร้อยละ 0.60 และ 1.30 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.50 และ 0.90 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปล่าสุดกลับมาเป็นบวก และมีแนวโน้มปรับขึ้นตามราคาพลังงานในประเทศจากการทยอยลดการอุดหนุนราคาน้ำมันดีเซล ขณะที่แรงกดดันด้านอุปทานที่ทำให้ราคาหมวดอาหารสดอยู่ในระดับต่ำมีแนวโน้มคลี่คลาย ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 โดยอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับกรอบเป้าหมาย

**ภาพที่ 2 : อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (2562 – 2571F)**

*ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund)*

ในส่วนของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย คณะกรรมการนโยบายการเงินกล่าวว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวจากอุปสงค์ในประเทศและภาคการท่องเที่ยวขณะที่การส่งออกขยายตัวในระดับที่ต่ำ โดยสินค้าส่งออกบางกลุ่มมีแรงกดดันเพิ่มเติมจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ด้านอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มทยอยปรับขึ้นและประเมินว่าจะกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 กรรมการส่วนใหญ่เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับการขยายตัวของเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มเข้าสู่ศักยภาพและการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจและการเงิน จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 2.50 ซึ่งภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการการเงินได้ประมาณแล้วว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันสอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อที่ปรับตัวดีขึ้น รวมทั้งเอื้อต่อการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว อย่างไรก็ดี ยังต้องติดตามพัฒนาการของเศรษฐกิจโดยเฉพาะการฟื้นตัวของภาคการส่งออกและมาตรการภาครัฐ

**ภาพที่ 3 : อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (พ.ค. 2566 – มิ.ย. 2567)**

*ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย*

# ภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของภาวะตลาดดังกล่าว

## อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่า

ในไตรมาสแรกของปี 2567 อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร จากฝ่ายวิจัย ซีบีอาร์อี ประเทศไทย มีรวมกันอยู่ที่ประมาณ 9.61 ล้านตารางเมตร ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นเนื่องจากโครงการ One Bangkok Tower 4
ได้สร้างเสร็จ และได้เพิ่มอุปทานเข้ามาในพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 96,302 ตารางเมตร

สำหรับแนวโน้มอุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่านั้น จากประกาศโครงการอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ที่ได้มีการเปิดเผยแล้ว คาดว่าจะมีอุปทานเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 0.83 ล้านตารางเมตร ที่จะสร้างเสร็จภายในปี 2570 และคาดว่าจะมีอุปทานในอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD) ที่จะเพิ่มขึ้นอีก 0.28 ล้านตารางเมตร
ในปี 2567

## อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่า

ในไตรมาสแรกของปี 2567 มีการเช่าพื้นที่ของทั้งกรุงเทพมหานครรวม 7.90 ล้านตารางเมตร ลดลงคิดเป็น
ร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ที่มีการเช่าพื้นที่ของทั้งกรุงเทพมหานครรวม 7.93 ล้านตารางเมตร
คิดเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณร้อยละ 82.24 ลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับ
ไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณร้อยละ 83.30

**ภาพที่ 4 : อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่า ของอาคารสำนักงานให้เช่า**



## อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า

ในไตรมาสแรกของปี 2567 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ทั้งในและนอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD) ที่มีการปรับตัวลดลง โดยค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD)
อยู่ที่ 915 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงร้อยละ 1.1 จากไตรมาสก่อน หากเป็นค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานให้เช่าเกรดเอ นอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (non-CBD) อยู่ที่ 740 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงร้อยละ 1.3 จากไตรมาสก่อน สำหรับค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานให้เช่าเกรดเอ+ ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD) มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,125 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานให้เช่าเกรดบี ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD) มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 721 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานให้เช่าเกรดบี นอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ
(non-CBD) มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 552 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

**ภาพที่ 5 : ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานให้เช่า**



## แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างใหม่จะทำให้คุณภาพของพื้นที่สำนักงานโดยรวมดีขึ้น รวมถึงช่วยลดอายุเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครลง โดยภายในปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ+ 3 อาคารที่คาดว่าจะสร้างเสร็จ ได้แก่ 2 อาคารในโครงการ One Bangkok แบ่งเป็น Tower 5 มีพื้นที่ปล่อยเช่าจำนวน 100,534 ตารางเมตร และ Tower 3 มีพื้นปล่อยเช่าจำนวน 98,500 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะสร้างเสร็จภายในปี 2567 และโครงการ Central Park Offices มีพื้นที่ปล่อยเช่าจำนวน 60,000 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะสร้างเสร็จในปี 2568 การเพิ่มขึ้นของอุปทานส่งผลให้แนวโน้มอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าจะยังถูกกดดันต่อไปตลอดปี อีกทั้งอาคารสำนักงานที่มีอายุโครงการที่มากในทุกพื้นที่จะถูกกดดันให้มีการปรับปรุงหรือลดค่าเช่าลง เพื่อรักษาผู้เช่าเดิมไว้และดึงดูดผู้เช่าใหม่

ในขณะเดียวกัน จากศูนย์วิจัยกรุงศรี รายงานว่าธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อขาย หรือให้เช่าย่าน Prime Area (ได้แก่ สีลม สาทร วิทยุ ราชดำริ เพลินจิต เป็นต้น) ในกรุงเทพมหานคร รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันได้ยาก จากการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสม ที่ดินในทำเลศักยภาพ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้ากว่าอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการ อาจส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงบ้าง ขณะที่ค่าเช่าจะปรับขึ้นได้ไม่มากนัก แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ

สำหรับความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานแบบยืดหยุ่น (Flexible office space) ก็ยังคงเป็นที่นิยมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จากรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid ที่หลายบริษัทปรับใช้ และเงื่อนไขการเช่าของพื้นที่สำนักงานแบบยืดหยุ่น ที่มีความยืดหยุ่นมากกว่า

# ภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของภาวะตลาดดังกล่าว

## อุปทานของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

ในไตรมาสแรกของปี 2567 อุปทานของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพมหานคร จากฝ่ายวิจัย ซีบีอาร์อี ประเทศไทย มีรวมกันอยู่ที่ประมาณ 8.34 ล้านตารางเมตร ซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปี 2566 ที่มีอุปทานของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพมหานครรวมกันประมาณ 8.21 ล้านตารางเมตร

สำหรับแนวโน้มอุปทานของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2567 คาดว่าจะมีการขยายตัวต่อเนื่อง และมีพื้นที่ให้เช่าได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 – 4.5 ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 0.40 ล้านตารางเมตร โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี อาทิ Dusit Central Park, Asiatique phase 1 และ 2 และ Bangkok Midtown phase 1 เป็นต้น และจากประกาศโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าก่อสร้างใหม่ รวมถึงโครงการที่มีการวางแผนก่อสร้างที่ได้มีการเปิดเผยแล้ว คาดว่าจะมีอุปทานเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1 ล้านตารางเมตร ในปี 2567 – 2570

**ภาพที่ 6 : อุปทานของพื้นที่ค้าปลีก**



## อุปสงค์ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

ในไตรมาสแรกของปี 2567 มีการเช่าพื้นที่ของทั้งกรุงเทพมหานครรวม 7.9 ล้านตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าเฉลี่ยของทั้งกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณร้อยละ 95.4 อยู่ในระดับคงที่ต่อเนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2566

อุปสงค์ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในไตรมาสแรกของปี 2567 ยังคงขยายตัวเนื่องจากสถานการณ์กำลังซื้อภายในประเทศที่เพิ่มขึ้นในช่วงเทศกาลจากการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยนโยบายทางภาษี ประกอบกับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในส่วนของดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคยังคงปรับตัวสูงขึ้นอยู่ที่ 63.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 17.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปี 2566 ที่มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคอยู่ที่ 53.8

**ภาพที่ 7 : อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่า ของพื้นที่ค้าปลีก**



## อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

ในไตรมาสแรกของปี 2567 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวม จากฝ่ายวิจัย โจนส์ แลง ลาซาลล์ ประเทศไทย มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากอัตราค่าเช่าของโครงการใหม่ที่สูงขึ้น และการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการในพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 2,369 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ที่มีค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 2,245 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 12.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปี 2566 ที่มีค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 2,101 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

## แนวโน้มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

แนวโน้มของตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพมหานครในระยะกลาง อาจจะยังมีความเสี่ยงของอุปทานส่วนเกินที่ไม่รุนแรง เนื่องจากการคาดการณ์ว่าอุปสงค์ในระยะกลางจะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอุปทานที่เพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเช่าไม่ได้ถูกกดดันมากนัก โดยในปี 2567 - 2570 จะมีอุปทานที่จะเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในพื้นที่ย่านตัวเมือง (Downtown) (ได้แก่ ย่านสีลม สาทร ราชดำริ และสุขุมวิทตอนต้น) และ พื้นที่ย่านกลางเมือง (Midtown) (พื้นที่ในเขตถนนวงแหวนชั้นในของกรุงเทพมหานคร) ที่จะเร่งตัวในระยะสั้น นอกจากนั้น ในช่วงปี 2570 เป็นต้นไปยังมีอีกหลายโครงการขนาดใหญ่ที่มีแผนจะเปิด ซึ่งยังไม่ได้ระบุขนาดพื้นที่ที่แน่นอนออกมาแต่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกมาก โดยเฉพาะพื้นที่ชานเมือง (Suburb) (พื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร) ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Retail) เช่น โครงการ Mixed-use อาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย และโรงแรม อุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในพื้นที่ย่านตัวเมืองซึ่งผู้ประกอบการรายใหญ่เร่งพัฒนาโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ คาดว่าอุปสงค์มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ช้ากว่าอุปทาน ส่งผลให้อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าลดลง แต่คาดว่าผลกระทบเชิงลบที่เกิดขึ้นจะน้อยกว่าในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า เนื่องจากมีความอ่อนไหวของอุปสงค์ที่น้อยกว่า

สำหรับพฤติกรรมของผู้บริโภคกับ E-commerce คาดว่าผู้บริโภคจะยังมีแนวโน้มนิยมใช้แพลตฟอร์ม
E-commerce อยู่ต่อไป เช่น กลุ่มที่ไม่ใช่สินค้าอุปโภคบริโภค เนื่องจากผู้บริโภคยังคงต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าออนไลน์บางประเภท ประกอบกับร้านค้ามีทางเลือก ทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์มากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะยังมีส่วนกดดันการขยายตัวของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป

# การวิเคราะห์คู่แข่งทางการตลาด

## การเปรียบเทียบโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

จากการสำรวจพื้นที่ค้าปลีกในย่านตัวเมือง (Downtown) (ได้แก่ ย่านสีลม สาทร ราชดำริ และสุขุมวิทตอนต้น) พบว่าพื้นที่ค้าปลีกค้าปลีกส่วนใหญ่ สามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังนี้

1. ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เป็นโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ ประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าจากผู้เช่าหลายราย ครอบคลุมพื้นที่ค้าปลีกในศูนย์การค้า ศูนย์ค้าส่ง ศูนย์ค้าปลีกสินค้าเฉพาะอย่าง และ Outlet malls โดยห้างสรรพสินค้าที่อยู่ในศูนย์การค้าแบบปิดจะถือว่าเป็นผู้เช่าหลักของศูนย์การค้า
2. คอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) มีขนาดเล็กกว่าเมื่อเทียบกับศูนย์การค้า และมีรูปแบบการเช่าพื้นที่คล้ายกันและมีพื้นที่เปิดโล่งเป็นส่วนใหญ่ เน้นให้บริการลูกค้าในพื้นที่ใกล้เคียงเป็นหลัก จึงมีฐานลูกค้าน้อยกว่าเมื่อเทียบกับศูนย์การค้าแบบปิด
3. พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Retail) จะอยู่ในโครงการ อาคารสำนักงาน / ที่อยู่อาศัย / โรงแรม
เป็นต้น พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนในโครงการดังกล่าว จะมีสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 50 เมื่อเทียบกับพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดในโครงการเดียวกัน

เมื่อเปรียบเทียบโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 กับศูนย์การค้าที่เทียบเคียง พบว่า พื้นที่ค้าปลีกในโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีลักษณะเป็นพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Mall) เนื่องจากตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับอาคารสำนักงาน โดยผู้เช่าหลักจะเป็นกลุ่มร้านค้า และร้านอาหาร เพื่อเพิ่มความสะดวกและหลากหลายให้กับกลุ่มพนักงาน แตกต่างจากพื้นที่ค้าปลีกในศูนย์การค้าเทียบเคียง ที่มีลักษณะเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ขนาดใหญ่ และมีสินค้าและบริการที่ครบครัน

แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Mall) เป็นประเภทของพื้นที่ค้าปลีกที่มีจำนวนโครงการค่อนข้างน้อย และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างจำกัด เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดและผลประกอบการของโครงการนั้นจะเปิดเผยตามสินทรัพย์หลักของโครงการ เช่น โครงการสำนักงานให้เช่า โครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า หรือโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งประเภทของโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าส่วนใหญ่ที่มีการเปิดเผยและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้นั้น
มีลักษณะเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) จึงเป็นข้อจำกัดในการพิจารณาโครงการเปรียบเทียบ
และหากพิจารณาจากที่ตั้งโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าบนพื้นที่ย่านตัวเมือง (Downtown) (ได้แก่ ย่านสีลม สาทร ราชดำริ และสุขุมวิทตอนต้น) โครงการที่สามารถเปรียบเทียบตามทำเลและที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ มีจำนวน 7 โครงการดังนี้

| โครงการเปรียบเทียบ | พื้นที่ให้เช่า(ตร.ม.) | ประเภทพื้นที่ค้าปลีก | ที่ตั้ง | เจ้าของโครงการ / ผู้พัฒนาโครงการ | อัตราเฉลี่ยการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์  | 7,066 | พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Retail) | 942 ถ.พระราม 4  | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) | 51 |
| อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 | 25,884 | พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Retail) | 2922 ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ | บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) | 68 |
| เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ 1/ | 83,472 | ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) | 444 ถ.พญาไท | บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) | 92 |
| ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ 2/ | 193,457 | ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) | 999/9 ถ.พระราม 1 | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) | 86 |
| ศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ 3/ | 23,656 | ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) | 222 ถ.เพชรบุรี | บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | 83 |
| ศูนย์การค้าเดอะ มาร์เก็ต แบงคอก 3/ | 30,815 | ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) | 111 ถ.ราชดำริ | บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | 13 |
| สยามพารากอน 1/ | 200,806 | ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) | 991/1 ถ.พระราม 1 | บริษัท สยามพารากอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 92 |
| สยาม เซ็นเตอร์ 1/ | 23,009 | ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) | 979 ถ.พระราม 1 | บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด | 99 |
| สยามดิสคัฟเวอรี่ 1/ | 28,982 | ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) | 194 ถ.พญาไท | บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด | 93 |

*ที่มา : 1/ เอกสารประกอบการพบนักลงทุนไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)*

 *2/ เว็ปไซต์ www.centralpattana.co.th*

 *3/ รายงานประจำปี แบบ 56-1 ปี 2566 บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)*

### อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

**ข้อมูลโครงการ**

อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ บริเวณถนนพระราม 4 เขตบางรัก และอาคารชุดชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 บริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นโครงการสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม บริหารงานโดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ได้แก่ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจด้าน ร้านสะดวกซื้อ ร้านกาแฟ และร้านอาหารที่หลากหลาย เป็นต้น

### ศูนย์การค้า MBK Center

**ข้อมูลโครงการ**

ศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก บริหารงานโดย บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของศูนย์การค้า MBK Center ได้แก่ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจด้าน ความบันเทิง
โรงภาพยนตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เครื่องแต่งกาย ศูนย์อาหาร หน่วยงานราชการ สถาบันการศึกษา และเป็นศูนย์รวมร้านค้าต่าง ๆ ได้แก่ ศูนย์รวมอาหาร ศูนย์รวมสถาบันการศึกษา ศูนย์รวมโทรศัพท์มือถือและอุปกรณ์ ศูนย์รวมอัญมณีเพชรทอง กล้องและอุปกรณ์ สถาบันการเงิน เป็นต้น

### ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์

**ข้อมูลโครงการ**

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมแบบผสมใจกลางกรุงเทพมหานคร บริเวณย่านการค้าราชประสงค์ โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ได้แก่ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจด้าน สินค้าแบรนด์แฟชั่น เสื้อผ้ากีฬา อุปกรณ์กีฬา สถานที่ออกกำลังกาย และโรงภาพยนตร์ รวมไปถึงโรงแรมขนาดใหญ่ ลานไอซ์สเก็ต อาคารสำนักงาน และลานจัดกิจกรรมขนาดใหญ่ และเป็นศูนย์รวมเกี่ยวกับอาหาร ได้แก่ ศูนย์รวมร้านอาหาร วัตถุดิบ อุปกรณ์ในการประกอบอาหารรวมไปถึงโรงเรียนสอนทำอาหาร ตลอดจนร้านกาแฟ

### ศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์

**ข้อมูลโครงการ**

ศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เป็นศูนย์รวมแฟชั่นค้าส่งขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บริเวณใจกลางพื้นที่ย่านประตูน้ำ ดำเนินธุรกิจในรูปแบบศูนย์การค้าส่งและค้าปลีกสินค้าเสื้อผ้าแฟชั่นขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัย ประกอบด้วยร้านค้ามากกว่า 2,500 ร้านค้า โดยผู้เช่าประกอบธุรกิจด้าน เสื้อผ้าบุรุษ เสื้อผ้าสตรี กระเป๋า เครื่องหนัง รองเท้า เครื่องประดับ รวมถึงมีฟู้ดคอร์ทอยู่ที่ชั้น 6 ที่เสิร์ฟอาหารท้องถิ่นและนานาชาติ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน

### ศูนย์การค้าเดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

**ข้อมูลโครงการ**

ศูนย์การค้าเดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เป็นศูนย์ค้าปลีกใจกลางกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในย่านราชประสงค์ กลุ่มผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ได้แก่ ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจด้าน สุขภาพ ความงาม สปา ซาลอน สินค้าแฟชั่น สินค้าไลฟ์สไตล์ และร้านอาหารชื่อดัง ตลอดจนการจัดงานกิจกรรมที่ผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนมาตลอดทั้งปี

### ศูนย์การค้าสยาม พารากอน

**ข้อมูลโครงการ**

ศูนย์การค้าสยาม พารากอน เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมแบบผสมบนพื้นที่ฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือของย่านสยาม บริหารงานโดย บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด ร่วมกับกลุ่มเดอะมอลล์ ในนาม บริษัท สยามพารากอน
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท สยามพารากอน รีเทล จำกัด โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ ได้แก่ สินค้าแบรนด์แฟชั่น โชว์รูมรถยนต์ โรงภาพยนตร์ สินค้าเทคโนโลยี ร้านหนังสือ สถานที่ออกกำลังกาย ซูเปอร์มาร์เก็ต
อีกทั้งยังประกอบไปด้วยศูนย์รวมร้านอาหารชั้นนำ พิพิธภัณฑ์สัตว์น้ำ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม และโรงแรม

### ศูนย์การค้าสยาม เซ็นเตอร์

**ข้อมูลโครงการ**

ศูนย์การค้าสยาม เซ็นเตอร์ เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมมีที่ตั้งอยู่ตรงกลางของกลุ่มศูนย์การค้าวันสยาม ในย่านสยาม ริมถนนพระรามที่ 1 ฝั่งสยามแสควร์ บริหารงานโดย บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าสยาม เซ็นเตอร์ ได้แก่ สินค้าแบรนด์แฟชั่น เสื้อผ้า เครื่องประดับ เครื่องสำอาง ภัตตาคาร และร้านอาหารนานาชาติต่าง ๆ

### ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี่

**ข้อมูลโครงการ**

ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี่ เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมตั้งอยู่ในย่านสยาม ติดกับสี่แยกปทุมวัน บริหารงานโดยสยามพิวรรธน์ โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี่ ถูกจัดสรรประเภทของสินค้าอย่างชัดเจน อาทิ ชั้นสำหรับสุภาพสตรี ชั้นสำหรับสุภาพบุรุษ ซึ่งจะประกอบไปด้วยเสื้อผ้า เครื่องประดับ รองเท้า กระเป๋า แฟชั่น และสินค้าความงามจากหลากหลายแบรนด์

## การวิเคราะห์เปรียบเทียบคู่แข่งกับอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 และการวางตำแหน่งทางการตลาด

จากการสำรวจพื้นที่ค้าปลีกในย่านตัวเมือง (Downtown) (ได้แก่ ย่านสีลม สาทร ราชดำริ และสุขุมวิทตอนต้น) พบว่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ส่วนใหญ่ หันมาปรับปรุงรูปแบบอาคารให้ทันสมัยและหรูหรา เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติ และมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับที่สูง ซึ่งสอดคล้องกับอุปสงค์ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากสถานการณ์กำลังซื้อภายในประเทศที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ แต่เนื่องจากพื้นที่ค้าปลีกในโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีลักษณะเป็นพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Mall) ทำให้กลุ่มลูกค้าหลักของพื้นที่ค้าปลีกในโครงการอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 เป็นกลุ่มพนักงานออฟฟิศเป็นหลัก เพราะมีทำเลที่ตั้งที่ได้เปรียบเรื่องความคล่องตัวของกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการ ในขณะเดียวกันการตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับอาคารสำนักงาน และลักษณะอาคารที่มีอายุอาคารที่มาก ทำให้มีความเสียเปรียบในการดึงดูดลูกค้าภายนอก รวมถึงอุปสงค์ในการใช้บริการของลูกค้าในพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Mall) ในโครงการอาคารสำนักงานนั้น จะมีมากเฉพาะในวันทำงาน และลดลงในวันเสาร์และอาทิตย์ จึงทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญ
อิสสระทาวเวอร์ 2 มีจำนวนน้อยกว่าเมื่อเทียบกับศูนย์การค้าที่เทียบเคียง