

ตลาดพื้นที่ค้าปลีก กรุงเทพมหานคร

“จากการเปิดตัวอย่างยิ่งใหญ่ของเมกะโปรเจกต์มูลค่าการลงทุนกว่า 5.4 หมื่นล้านบาทในพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงปลายปีที่ผ่านมา ปลุกกระแสพื้นที่ค้าปลีกริมแม่น้ำเจ้าพระยาและพื้นที่โดยรอบให้กลับมาคึกคักอีกครั้ง ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายต่างมองหาที่ดินริมแม่น้ำเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นจำนวนมากในอนาคต”

ทิศทางตลาด



อุปสงค์

แบรนด์สินค้าต่างชาติ และไทย ต้องการที่จะขยายพื้นที่ร้านค้าของตนเอง รวมทั้งเปิดร้านใหม่ๆ ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบ



อุปทาน

โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการมานานส่วนใหญ่เริ่มมีการปรับปรุง ตกแต่งใหม่เพิ่มเติม รวมทั้งปรับตำแหน่งร้านค้าต่างๆ ในศูนย์การค้า และเพิ่มร้านค้าแบรนด์ใหม่ๆ เข้ามาเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตปัจจุบัน



อัตราการเช่า

อัตราการเช่าเฉลี่ยในธุรกิจค้าปลีกมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากแต่ยังคงมากกว่า 96% ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกสหพัฒน์



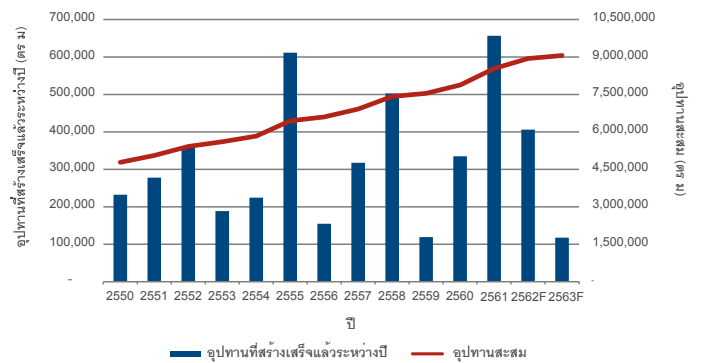
ค่าเช่า

ค่าเช่า ในปีพ.ศ.2561 ยังคงใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า แต่ในปีพ.ศ.2562 ค่าเช่าอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 5-10% หรือมากกว่านั้นขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ



อุปทาน

อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสม ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2561



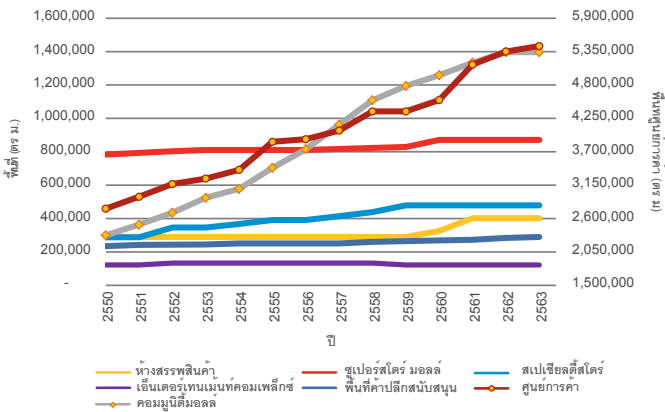
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย
หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์พื้นที่ค้าปลีกที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2561-2563

พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 567,100 ตารางเมตร ที่สร้างเสร็จในไตรมาสสุดท้ายของปีพ.ศ.2561 ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดของกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบขึ้นไปถึง 8,535,426 ตารางเมตร และมีพื้นที่ค้าปลีกรวมทั้งหมดอีกประมาณ 406,118 ตารางเมตร ที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2562 นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ค้าปลีกอีกประมาณ 117,500 ตารางเมตร ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2563 โครงการพื้นที่ค้าปลีกส่วนใหญ่ที่เปิดให้บริการในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาเป็นโครงการศูนย์การค้า ตามมาด้วยคอมมูนิตีมอลล์ พื้นที่รอบใจกลางเมืองได้รับความนิยมในการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกมากที่สุดในอนาคตเพราะมีโครงการพื้นที่ค้าปลีกมากกว่า 60% ของพื้นที่ที่กำลังก่อสร้างอยู่ในพื้นที่นี้

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายโครงการที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561 และส่วนใหญ่เป็นโครงการ มิกซ์-ยูสในพื้นที่รอบใจกลางเมืองและพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยยังไม่ขยายตัวหรือฟื้นตัวแบบชัดเจน แต่ผู้ประกอบการโครงการพื้นที่ค้าปลีกหลายรายยังคงพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากพวกเขามองเป็นการลงทุนลงทุนในระยะยาว

พื้นที่ค้าปลีกสะสมแยกตามประเภทและปี



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

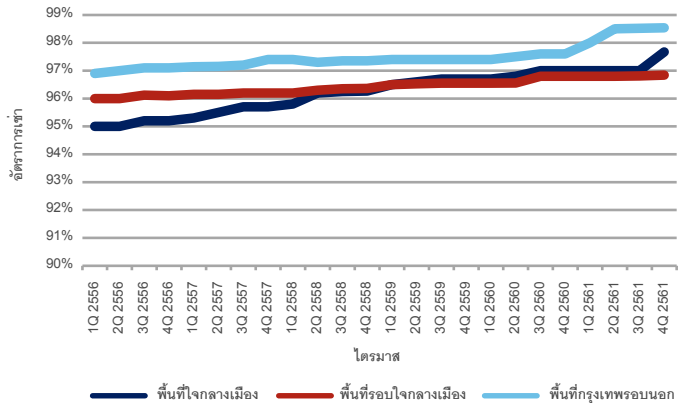
ศูนย์การค้ามีสัดส่วนประมาณ 61% ของทั้งตลาดหรือประมาณ 5.176 ล้านตารางเมตร และประมาณ 29.7% ของศูนย์การค้าตั้งอยู่ในพื้นที่นอกใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร และประมาณ 21.2% อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง คอมมูนิตีมอลล์มีสัดส่วนมากเป็นอันดับสองในตลาดพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2561 หลังจากที่มียอดคอมมูนิตีมอลล์ใหม่ๆ หลายโครงการเปิดให้บริการในช่วงหลายปีที่ผ่านมา คอมมูนิตีมอลล์ประมาณ 26% ของทั้งกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบตั้งอยู่ในพื้นที่รอบใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร และในจังหวัดอื่นๆ ที่ติดกับกรุงเทพมหานคร เพราะว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมากเปิดขาย และเปลี่ยนบางทำเลให้กลายเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่

ศูนย์การค้าขยายตัวต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมาและยังคงครองสัดส่วนมากที่สุดในพื้นที่ค้าปลีกที่มีแผนจะเปิดให้บริการในช่วงปีพ.ศ.2562-2563

ผู้ประกอบการรายใหญ่ในธุรกิจค้าปลีกขยายตัวต่อเนื่องโดยการเปิดให้บริการศูนย์การค้าในประเทศไทย โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ของประเทศไทย รวมไปถึงการขยายตัวออกไปนอกประเทศไทยด้วย

อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยแยกตามทำเลที่ตั้งในช่วงไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ.2556-ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561

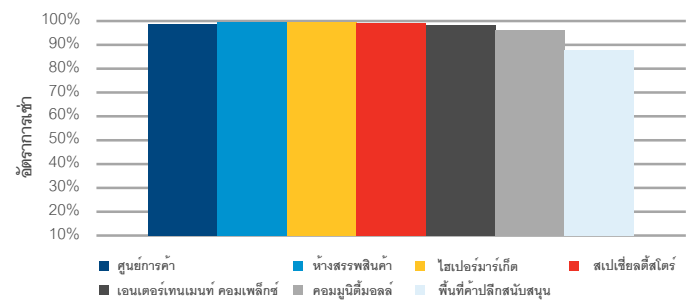


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการเช่าในทุกทำเลในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ.2561 อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าจะมีโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่ๆ เปิดให้บริการ ร้านค้า หรือแบรนด์สินค้าต่างประเทศจำนวนมากก็มีการเปิดร้านค้าในศูนย์การค้าต่างๆ ในช่วงหลายไตรมาสที่ผ่านมาเช่นกัน และส่งผลให้อัตราการเช่าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ใจกลางเมือง แต่ในศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียงบางแห่งยังคงมีพื้นที่ว่างที่ไม่มีผู้เช่าอยู่ เนื่องจากการเช่าถึงพื้นที่นั้นๆ ทำได้ยาก ซึ่งทำให้มีคนสัญจรผ่านไปมาไม่มากนัก แม้กระทั่งบางศูนย์การค้าบนถนนพระรามที่ 1

อุปสงค์จากร้านค้าแบรนด์ต่างประเทศ และแบรนด์ไทย ยังคงมีอยู่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีพ.ศ.2561 และจะต่อเนื่องไปในปีต่อไป ดังนั้นอัตราการเช่าเฉลี่ยในธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกจะปรับเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 3-5% ในปีพ.ศ.2562 โดยเฉพาะในพื้นที่ใจกลางเมือง

อัตราการเช่าเฉลี่ยจำแนกรายประเภท ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561

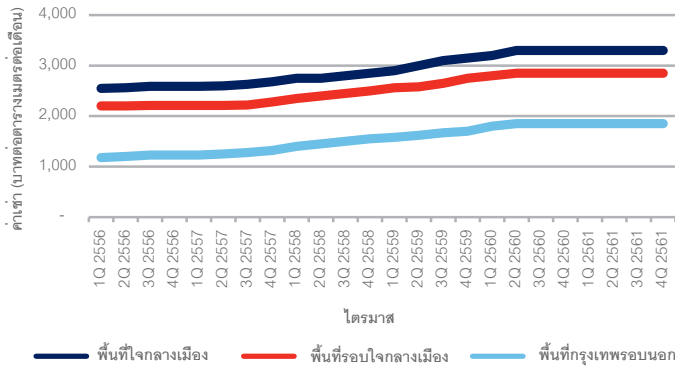


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกประเภทมากกว่า 97% ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีก สหพันธ์ซึ่งยังต่ำกว่า 90% ห้างสรรพสินค้ายังคงมีอัตราการเช่าสูงที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบ เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่ในซูเปอร์ไฮเปอร์มาร์เก็ต เป็นซูเปอร์มาร์เก็ตของตัวเอง มีพื้นที่ไม่มากนักสำหรับผู้เช่ารายอื่น

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยตามทำเล ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย
หมายเหตุ: ค่าเช่าเฉลี่ยจากพื้นที่ 1 ของโครงการ

กรุงเทพมหานครรอบนอกเพิ่มขึ้นมากกว่า 5-10% โดยเฉพาะ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในทำเลดี ๆ ที่ปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าโครงการใหม่ หรือโครงการขนาดเล็กในทำเลใกล้เคียงกัน เนื่องจากความต้องการในพื้นที่มีมากกว่า นอกจากนี้ยังมีหลายโครงการเปิดใหม่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

พื้นที่ใจกลางเมืองมีค่าเช่าสูงที่สุดคือมีค่าเช่ามากกว่า 3,000 หรือ 4,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับพื้นที่ใน ศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ กรุงเทพมหานครรอบนอกอยู่ที่ประมาณ 800-3,000 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่คอมมูนิตี้มอลล์บางโครงการอาจจะ ตั้งค่าเช่าได้ที่ประมาณ 300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเท่านั้น

ค่าเช่า และอัตราการเช่าในปีพ.ศ.2561 ยังคงใกล้เคียงกับปีก่อนหน้านี้ แต่ในปีพ.ศ.2562 ค่าเช่าอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 5-10% หรือมากกว่านั้นขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ

FOR MORE INFORMATION:

Barny Swainson

Senior Director | Capital Markets and Investment Service
+66 62 445 0040
barny.swainson@colliers.com

Ratchaphum Jongpakdee

Deputy Managing Director | Thailand
+66 83 008 3126
ratchaphum.jongpakdee@colliers.com

Phattarachai Taweewong

Senior Manager | Research | Thailand
+66 86 546 3683
phattarachai.taweewong@colliers.com

Copyright © 2019 Colliers International.
The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

