

Intelligent Investment

แนวโน้มตลาด อสังหาริมทรัพย์ ปี 2567

REPORT

A Tale of Two Halves:
Headwinds Followed
by Recovery

CBRE

แผนวิจัย ซีบีอาร์อี
กุมภาพันธ์ 2567



A Tale of Two Halves: Headwinds Followed by Recovery

แรงต้าน

การฟื้นตัว

01

การเติบโตของเศรษฐกิจที่ชะลอตัว



รอบการปรับลดอัตราดอกเบี้ย
จะเริ่มภายในช่วงกลางปี 2567

02

แรงกดดันจากซัพพลายที่สูงในหลายตลาด
ส่งผลให้โอกาสในการเติบโตของค่าเช่าลดลง



การที่ผู้ใช้พื้นที่ 'ไม่ต้องการอะไรนอกจากสิ่งที่ดีที่สุด'
ช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของสินทรัพย์หลักที่สำคัญ

03

กิจกรรมการลงทุนยังคงซบเซา
ท่ามกลางการปรับราคาเกิดขึ้นอย่างจำกัด



เชื่อมั่นในสินเชื่อพ่อนคลายลง
หลังจากเริ่มรอบการลดอัตราดอกเบี้ย

CBRE RESEARCH

This report was prepared by the CBRE Research Thailand – a network of preeminent researchers who collaborate to provide real estate market research and econometric forecasting to real estate investors and occupiers around the globe.

© 2024 CBRE, Inc. Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

ข้อมูลเชิงลึก



- 01 เศรษฐกิจ
- 02 ที่พักอาศัย
- 03 พื้นที่สำนักงาน
- 04 พื้นที่ค้าปลีก
- 05 โรงแรม
- 06 พื้นที่อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์



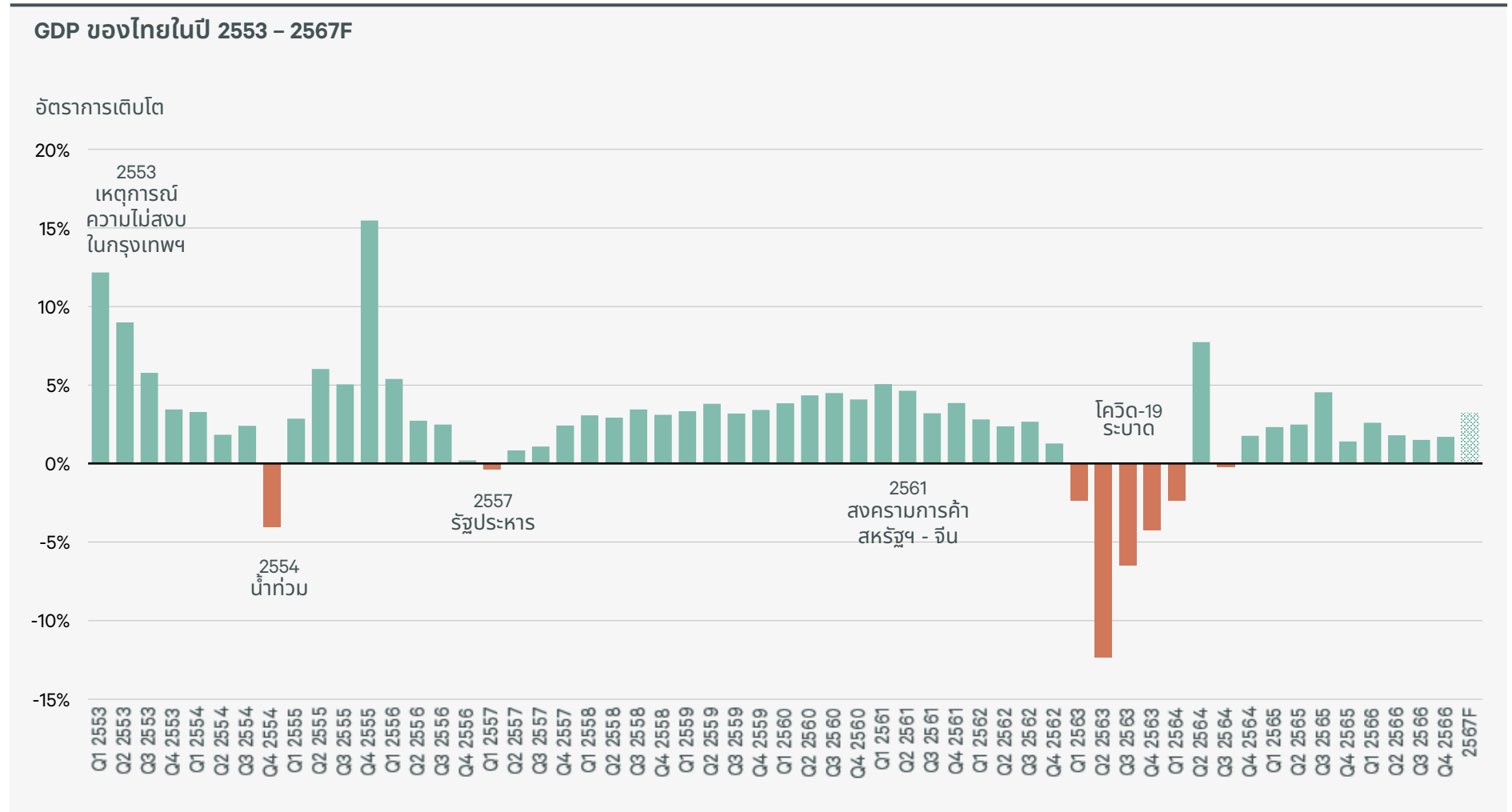
1



เศรษฐกิจ

การคาดการณ์ GDP โดยธนาคารแห่งประเทศไทย

2561	4.2%
2562	2.2%
2563	-6.2%
2564	1.6%
2565	2.6%
2566	1.9%
2567F	3.2%



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ความเสี่ยงที่ต้องระวัง

แนวโน้มที่ต้องระวังในระดับประเทศถูกปรับไปตามความท้าทายของโลก

01

การฟื้นตัว

ในปี 2566 ที่ผ่านมา การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามการคาดการณ์ ซึ่งการเติบโตของ GDP ในปี 2567 ขึ้นอยู่กับการท่องเที่ยว การบริโภคของภาคเอกชน และการส่งออกสินค้า

รัฐบาลพยายามกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมถึงออกมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภายในประเทศ และส่งเสริมให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาขยายธุรกิจของไทย

คาดการณ์ว่าการเติบโตของการลงทุนธุรกิจในประเทศ และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) จะมีส่วนช่วยให้ GDP ปรับตัวดีขึ้น

02

ความเสี่ยง

ข้อกังวลยังอยู่ที่การขยายตัวอย่างยั่งยืนของการบริโภคโดยรวม โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่ต้องแบกรับภาระหนี้สินที่มากเกินไป

ปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาสูงกว่าที่คาดไว้เล็กน้อย แม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจีน จะยังกลับมาตราบนัย ส่วนในปี 2567 คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น แต่ยังเป็นไปได้ยากที่จะกลับไปอยู่ในระดับเดียวกับกับปี 2562

ความท้าทายที่อาจเกิดขึ้นนั้น รวมถึงการที่อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพของเศรษฐกิจ

03

อิทธิพลจากปัจจัยภายนอก

ความขัดแย้งต่าง ๆ ที่ยังคงดำเนินอยู่ มีผลกระทบในเชิงลบต่อตลาดโลกและภาคการท่องเที่ยว

ความตึงเครียดระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน มีแนวโน้มที่จะนำไปสู่การย้ายฐานผลิตของผู้ผลิตไปยังเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น

เศรษฐกิจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการถดถอยของตลาดโลก รวมถึงความต้องการที่ลดลง และความผันผวนของสกุลเงิน





2



ที่พักอาศัย

คอนโดมิเนียม

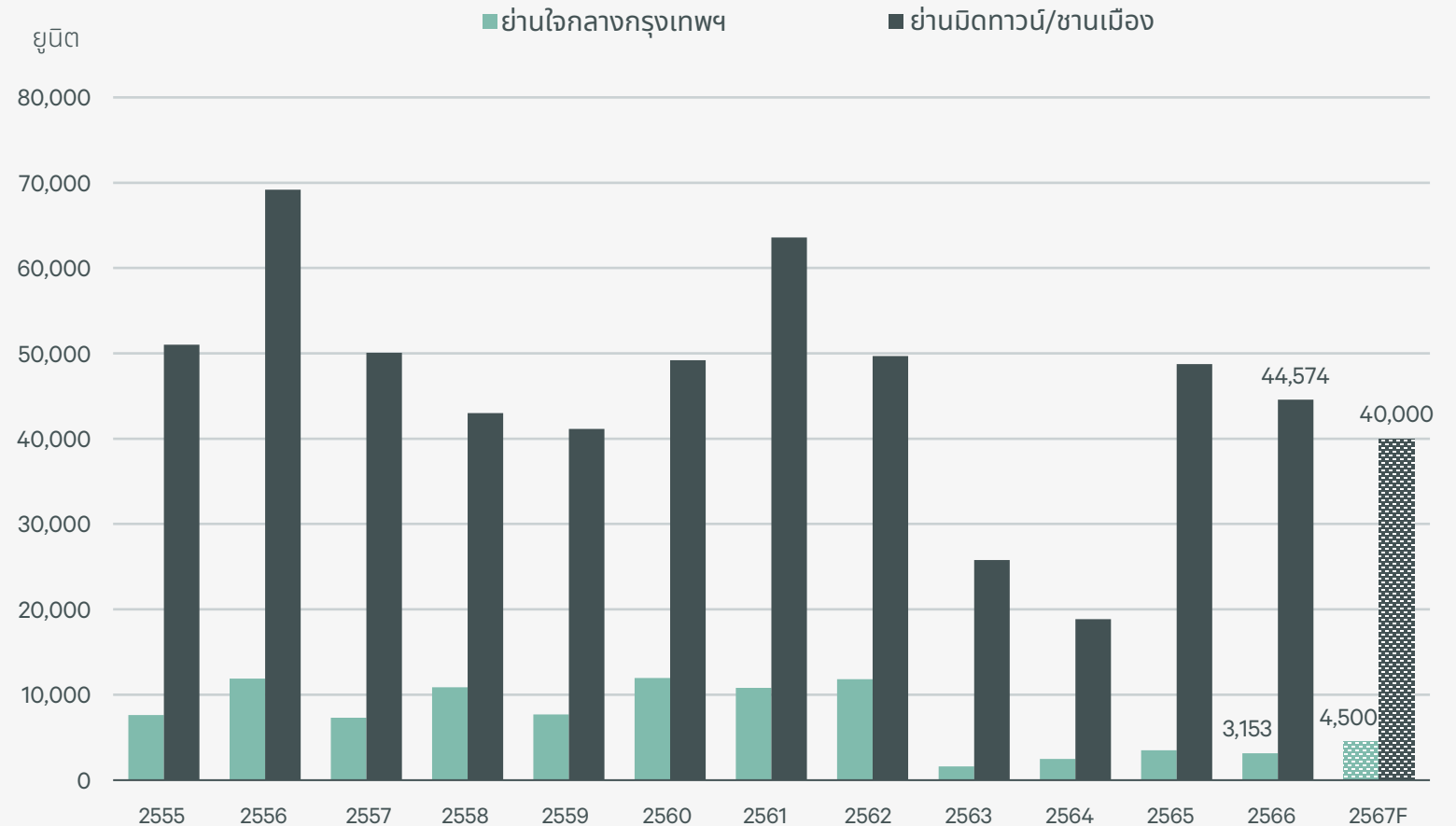
ในปี 2566:

- การเปิดตัวคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางเมือง (ดาวนทาวน์) และรอบนอกเมือง (มิดทาวน์) น้อยกว่าปี 2565
- มากกว่าร้อยละ 90 ของคอนโดมิเนียมใหม่ตั้งอยู่นอกใจกลางเมืองและชานเมือง
- ตลาดคอนโด เติบโตจากความต้องการของผู้ซื้อในประเทศที่ต้องการใช้เพื่ออยู่อาศัยเอง

ในปี 2567:

- คาดว่าจะมีคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในย่านใจกลางเมืองมากขึ้น ในขณะที่ในเขตรอบนอกเมือง และชานเมืองจะมีน้อยกว่า

ปริมาณคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครในปี 2555 - 2567F

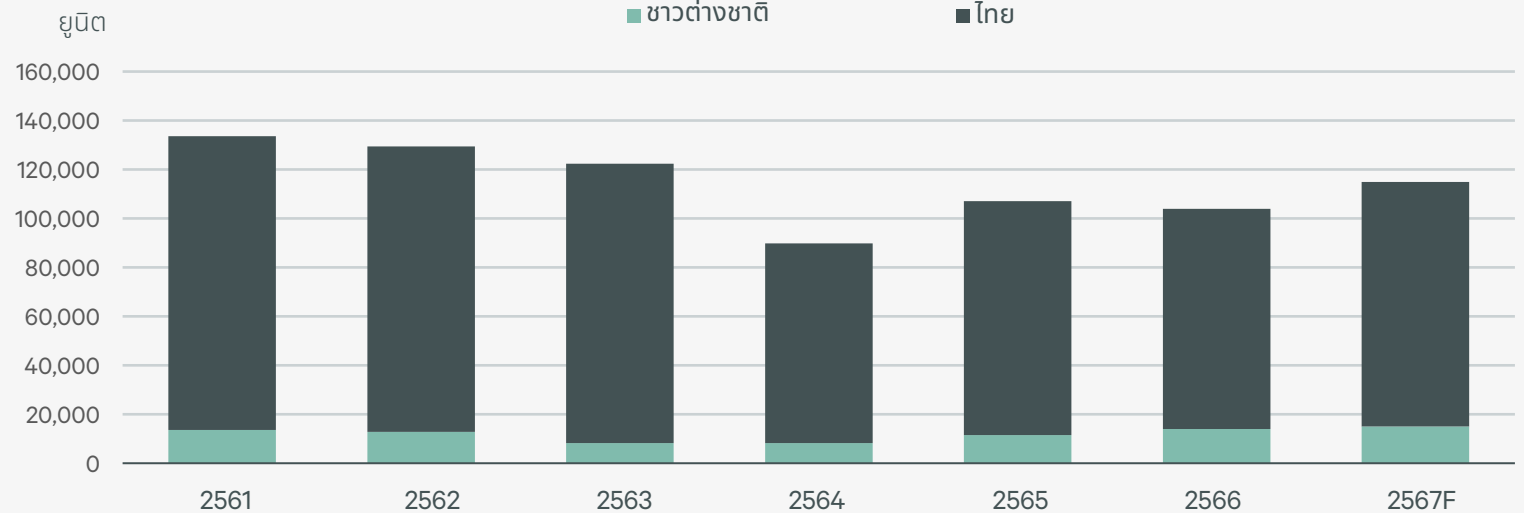


ที่มา: แผนวิจัย ซีบีอาร์อี

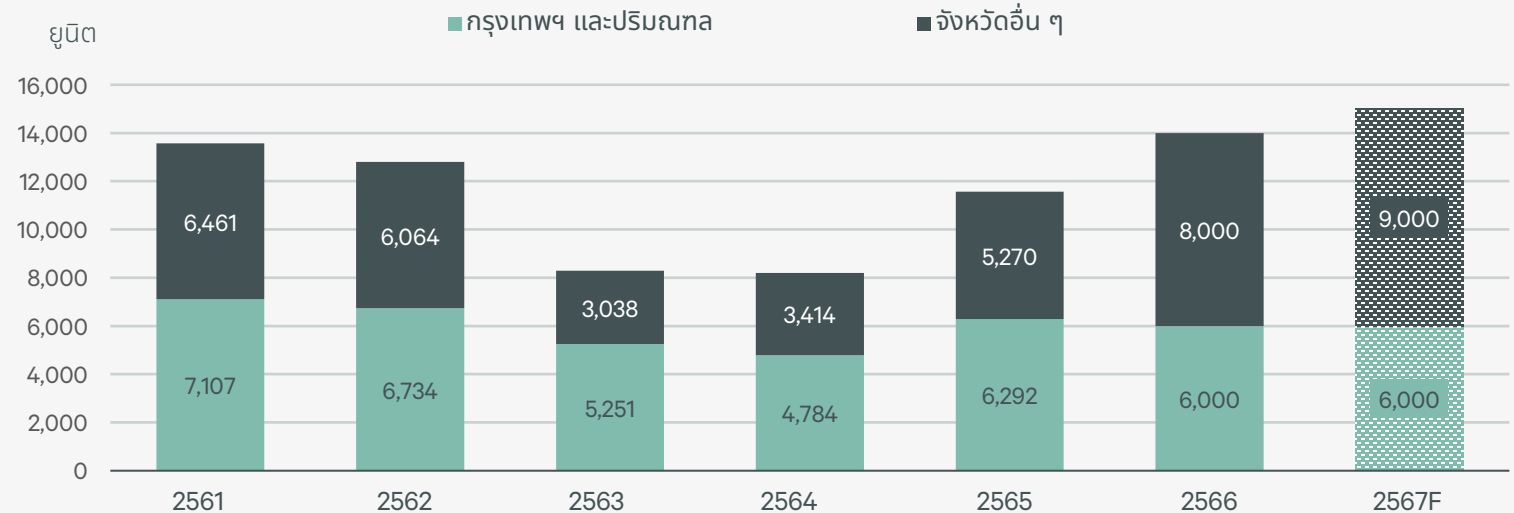
คอนโดมีเนียม

- สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์นอกเขตกรุงเทพฯ ของชาวต่างชาติมีมากขึ้น
- โดยรวมแล้ว สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติยังคงอยู่ในระดับต่ำ โดยค่าเฉลี่ยต่อยูนิต อยู่ที่ประมาณ +/- ร้อยละ 10 ต่อปี
- 2566 เป็นปีแรกที่จำนวนการโอนคอนโดมีเนียมให้ชาวต่างชาตินอกเขตกรุงเทพฯ นั้น มากกว่าจำนวนการโอนคอนโดมีเนียมให้ชาวต่างชาติในเขตกรุงเทพฯ
- ซีบีอาร์อีคาดการณ์ว่าแนวโน้มนี้ จะยังคงดำเนินต่อไปเช่นนี้ในปี 2567

การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมีเนียมของคนไทยและชาวต่างชาติ ต่อยูนิต ในปี 2561 - 2567F



การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมีเนียมของคนไทยและชาวต่างชาติ จำแนกตามโลเคชัน ในปี 2561 - 2567F



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

บ้าน

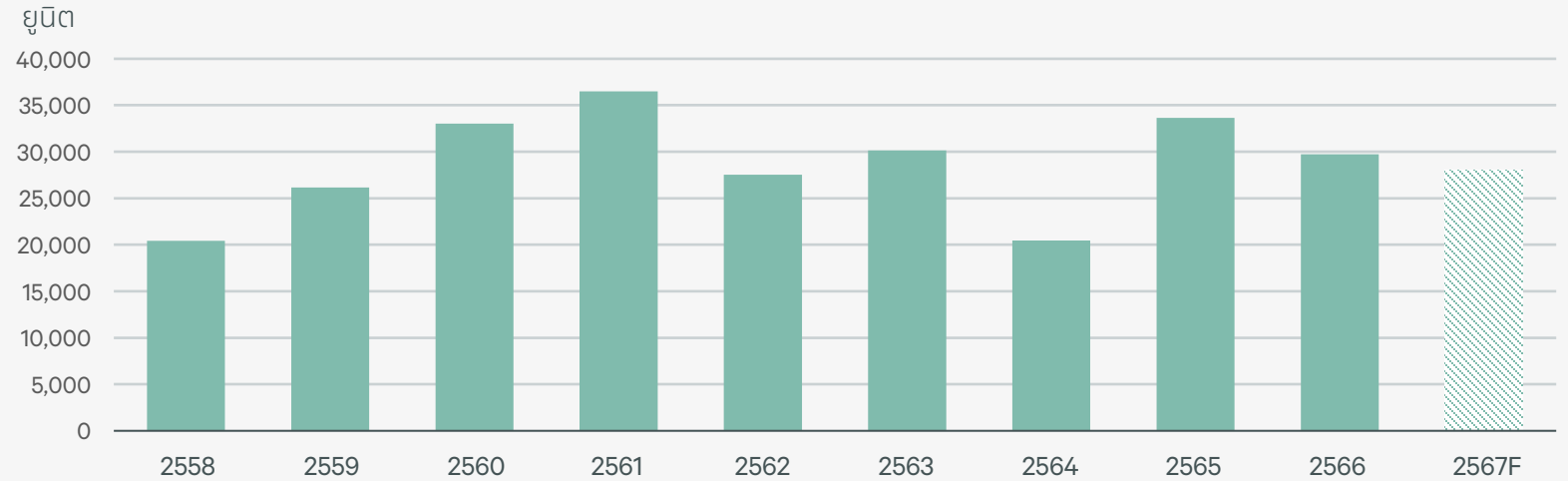
ในปี 2566:

- การเปิดตัวของโครงการที่เคยประกาศไว้มีเพียงร้อยละ 70 เท่านั้น โดยมีสัดส่วนการเปิดตัวที่สูงขึ้นในครึ่งหลังของปี 2566
- โครงการระดับลักซ์ชวรีและซูเปอร์ลักซ์ชวรีมีเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.3 ของยูนิตทั้งหมดที่เปิดตัวในปี 2565 เป็นร้อยละ 5.0 ในปี 2566
- จำนวนโครงการระดับลักซ์ชวรีและซูเปอร์ลักซ์ชวรีมีเพิ่มมากขึ้น แต่โดยเฉลี่ยแล้วยังน้อยกว่าปี 2565

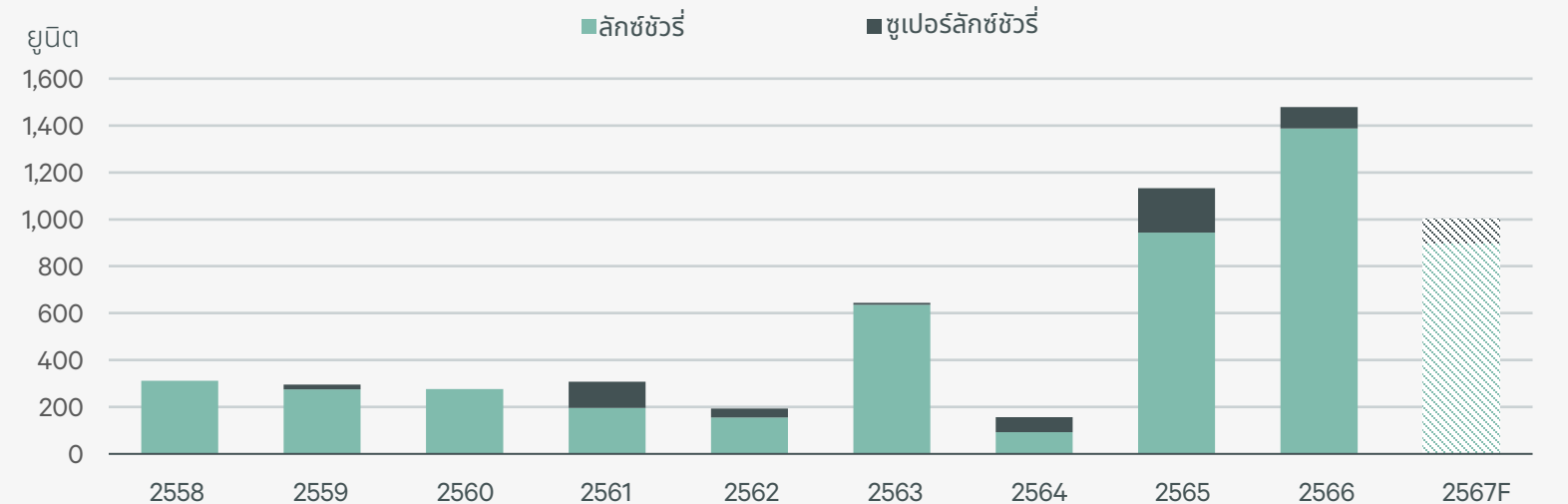
ในปี 2567:

- เราคาดว่า จะมีการเปิดตัวโครงการน้อยลงในครึ่งปีแรก (H1) และจะมีการเปิดตัวเพิ่มขึ้นใน H2

ปริมาณบ้านเปิดตัวใหม่ในปี 2558 - 2567F



ปริมาณบ้านระดับลักซ์ชวรีและซูเปอร์ลักซ์ชวรีเปิดตัวใหม่ในปี 2558 - 2567F



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

เทรนด์ที่ต้องจับตามอง

การแข่งขันบีบให้ผู้พัฒนาต้องมีความคิดสร้างสรรค์ และความหลากหลาย

01

ความหลากหลายของคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางเมืองมีเพิ่มขึ้น

ผู้พัฒนาโครงการนำองค์ประกอบและสิ่งอำนวยความสะดวกใหม่ ๆ เข้ามาในโครงการ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ

คาดว่า ยูนิทขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่านั้น จะมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น รวมถึงโครงการที่มีแบรนด์โรงแรมเข้ามาบริหาร (Branded Residence) และแนวคิดที่มุ่งเน้นด้านสุขภาพในกลุ่มโครงการลักซ์ชิวรีและซูเปอร์ลักซ์ชิวรีก็คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

ความต้องการของผู้ซื้อที่ต้องการอยู่อาศัยเองจะยังคงมีความสำคัญ ขณะที่สัดส่วนของผู้ซื้อเพื่อการลงทุนอาจน้อยลง

02

โครงการที่อยู่อาศัยจะมีมากขึ้นในมิกซ์ยูส

โครงการในเขตรอบนอกใจกลางเมืองและชานเมืองจะกระจุกตัวอยู่ในทำเลที่อุดมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ ทั้งกลุ่มที่อยู่อาศัยเองและนักลงทุน

โครงการที่พักอาศัยใหม่จะเกิดขึ้นในรูปแบบที่เป็นส่วนหนึ่งของมิกซ์ยูสขนาดใหญ่มากขึ้น

ผู้พัฒนาโครงการจะมีการสำรวจตลาดและเปิดรับโอกาสในการลงทุนใหม่ ๆ โดยเฉพาะการร่วมทุน

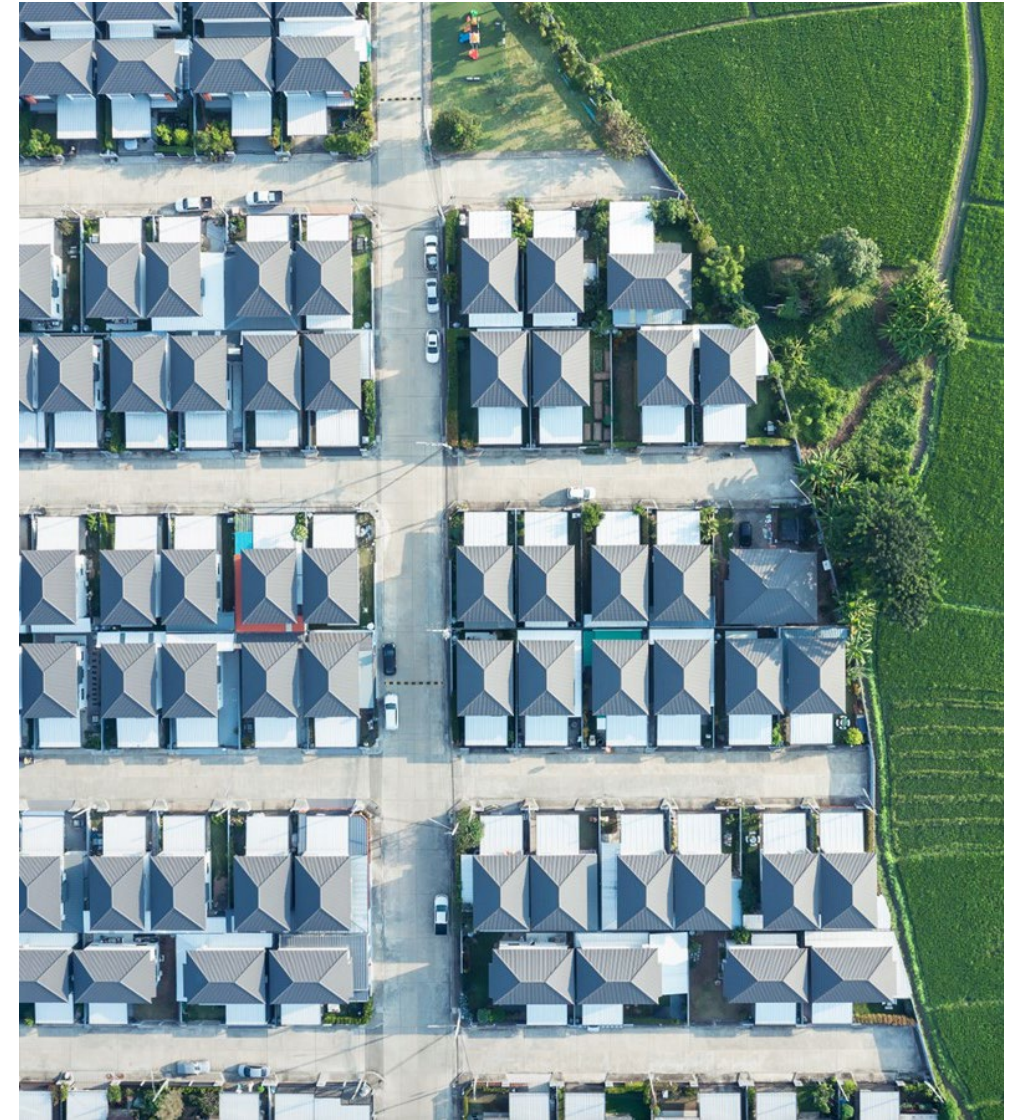
03

การเปิดตัวบ้านเดี่ยวจะเน้นไปที่ตลาดระดับกลาง

การเปิดตัวบ้านหรูจะมีทิศทางคงที่ เนื่องจากผู้พัฒนามุ่งเน้นไปที่ตลาดระดับบน ราคา 15-30 ล้านบาท

ตลาดบ้านเดี่ยวจะมีความแข็งแกร่งและยังคงมีการแข่งขันสูง

การกำหนดราคาที่เหมาะสม รวมถึงการมอบนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยนั้นมีความสำคัญ เพราะจะทำให้เห็นความแตกต่างในการแข่งขันได้ชัดเจน





3

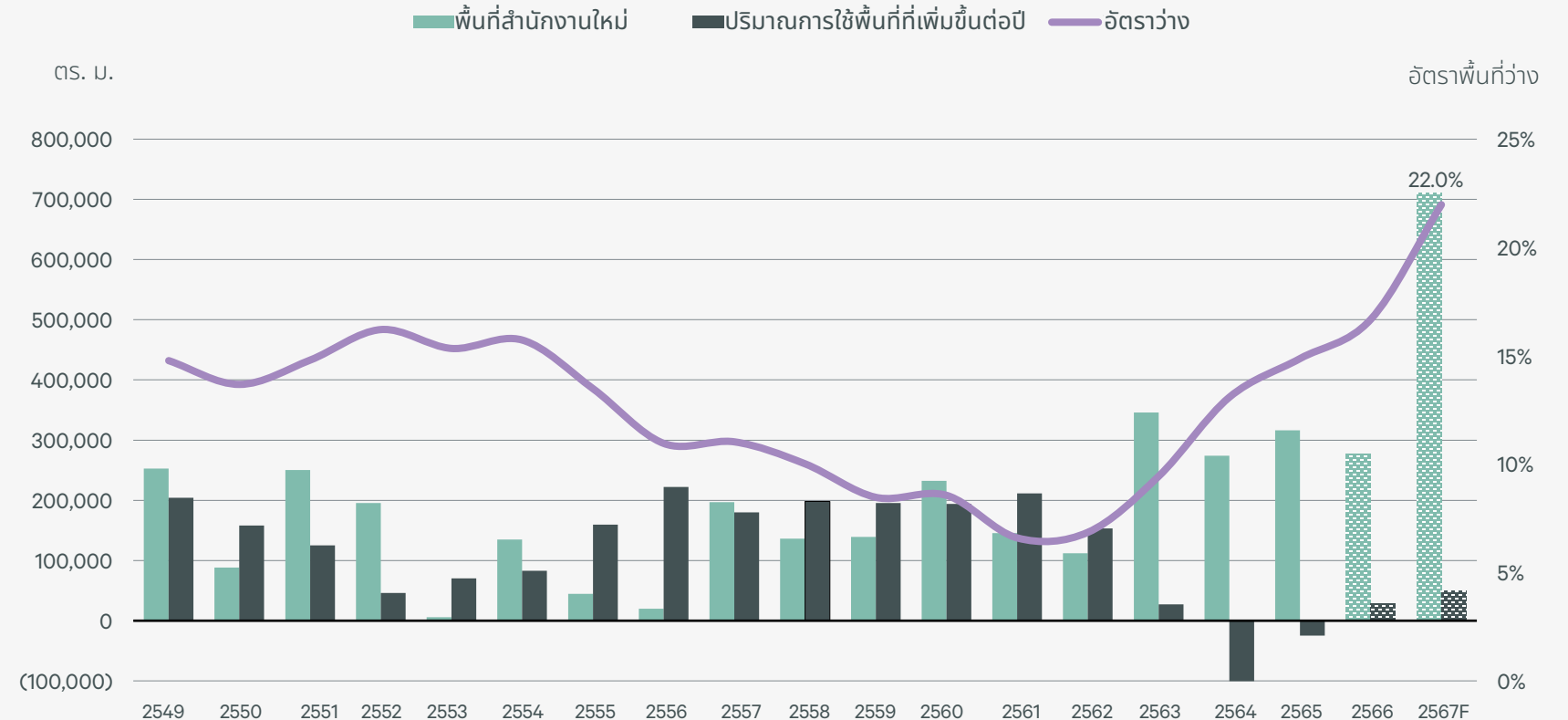


พื้นที่
สำนักงาน

พื้นที่สำนักงานใหม่และปริมาณการเช่าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นต่อปี

- อุปทานใหม่ที่จะเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในปี 2567 จะทำให้อัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะในย่านธุรกิจใจกลางเมือง (CBD)
- ธุรกรรมเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจากการที่อุตสาหกรรมต่าง ๆ เติบโต จะส่งผลให้ปริมาณการเช่าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นในปี 2567
- ผู้ให้บริการพื้นที่สำนักงานแบบยืดหยุ่น (Flexspace) ยังคงเติบโตและขยายตัว อาจมีการร่วมมือครั้งสำคัญร่วมกับเจ้าของอาคาร

พื้นที่สำนักงานใหม่และปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นต่อปีในปี 2549 - 2567F

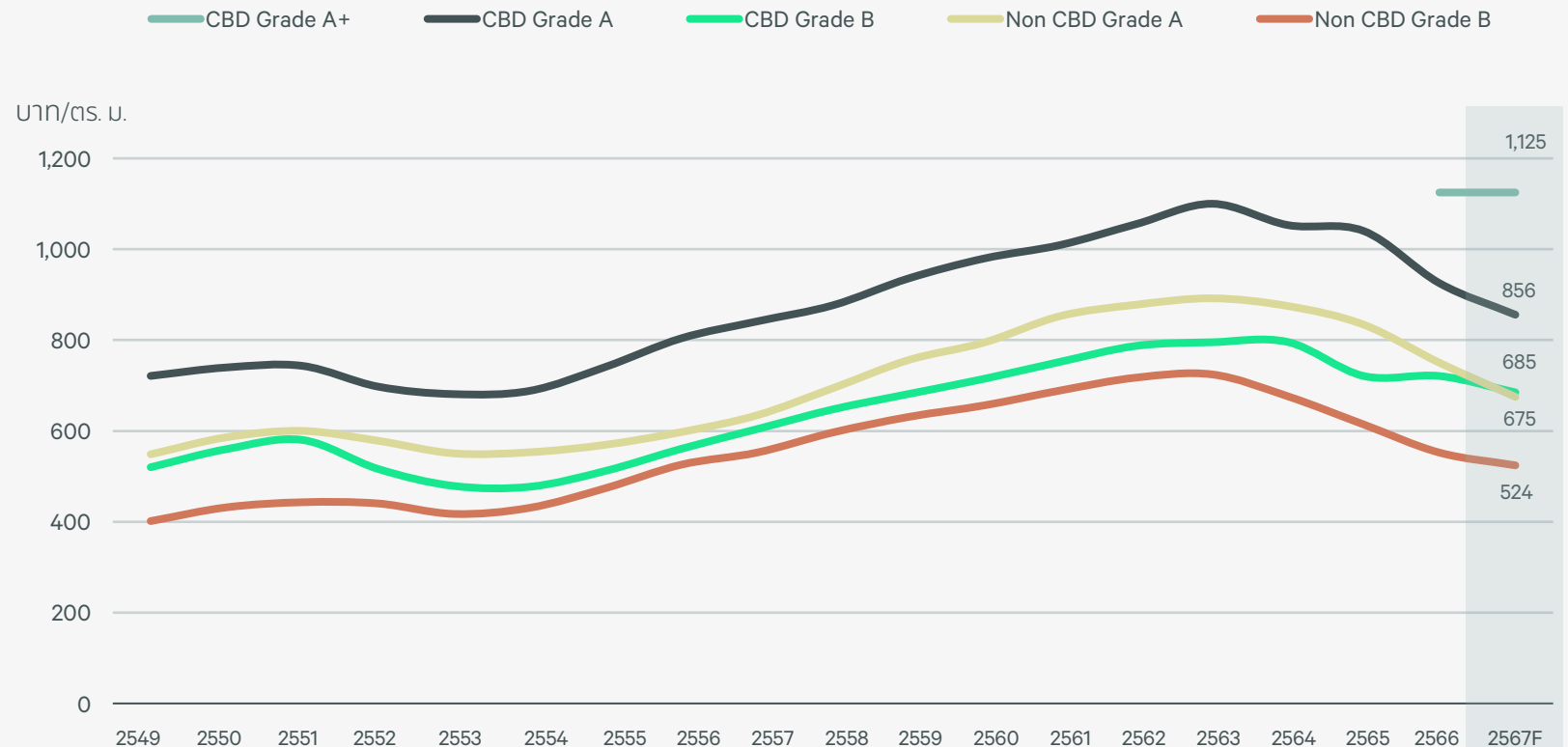


ที่มา: แผนวิจัย ซีบีอาร์อี

ค่าเช่า

- โดยภาพรวม คาดว่าค่าเช่าจะลดลงในทุกเกรด (ยกเว้นในเกรด A+) เนื่องจากอัตราพื้นที่ว่างที่เพิ่มขึ้น เจ้าของอาคารมักใช้กลยุทธ์และแรงจูงใจต่างๆ เพื่อดึงดูดและรักษาผู้เช่า
- ธุรกิจขนาดใหญ่จะได้ส่วนลดประมาณร้อยละ 5-15 เทียบกับธุรกิจขนาดเล็ก
- อาคารสำนักงานเก่าที่ยังไม่ได้มีการพัฒนาหรือปรับปรุง จะประสบปัญหาในการปล่อยพื้นที่ว่างให้เช่าเมื่อผู้เช่าระยะยาวย้ายออกไป
- การปรับปรุงอาคารสำนักงานเก่าบางแห่งอาจจะไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามระดับ จากพื้นที่ 100 - 300 ตร. ม. ในปี 2549 - 2567F



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

เทรนด์ที่ต้องจับตามอง

ธุรกรรมเช่าพื้นที่มีเพิ่มมากขึ้น ท่ามกลางการแข่งขันที่สูงระหว่างเจ้าของอาคาร

01

อาคารยั่งยืน และ อาคารอัจฉริยะ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

อาคารสำนักงานเกรด A ที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ส่วนใหญ่มุ่งเป้าไปที่การได้มาตรฐานการรับรองระดับนานาชาติ เช่น การได้รับมาตรฐานอาคารเขียว เป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดผู้เช่า

ร้อยละ 70 ของอาคารสำนักงานเกรด A จะได้รับการรับรองอาคารเขียวในปี 2567

ผู้พัฒนาโครงการอาจขอการรับรองด้านเทคโนโลยีและบริการอาคารอีกด้วย เพื่อให้อาคารของตนเองมีความโดดเด่นมากขึ้น

อาคารสำนักงานใหม่เกรด A+ จะผสมผสานสิ่งอำนวยความสะดวกเข้ากับการออกแบบอาคาร เพื่อดึงดูดทั้งผู้เช่าและผู้มาเยือน

02

อัตราค่าเช่าอาจต่ำลง เพราะการแข่งขันที่สูงขึ้น

อาคารสำนักงานเก่าที่มีการพัฒนาปรับปรุง และได้รับการบำรุงรักษาที่ดี จะยังคงสามารถเอาตัวรอดจากกระแสค่าเช่าที่ปรับตัวลดลงได้

ในปี 2567 ซีบีอาร์อีคาดว่า将有ธุรกรรมเช่าเพิ่มขึ้นในทุกระดับ และทุกพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร แต่หลักๆ จะมุ่งไปที่ตัวอาคารใหม่

ผู้เช่ายินดีที่จะจ่ายเพิ่มสำหรับพื้นที่ที่ใหม่กว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า องค์ประกอบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมที่มากกว่า และที่สำคัญ ท่าเรือที่อยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน

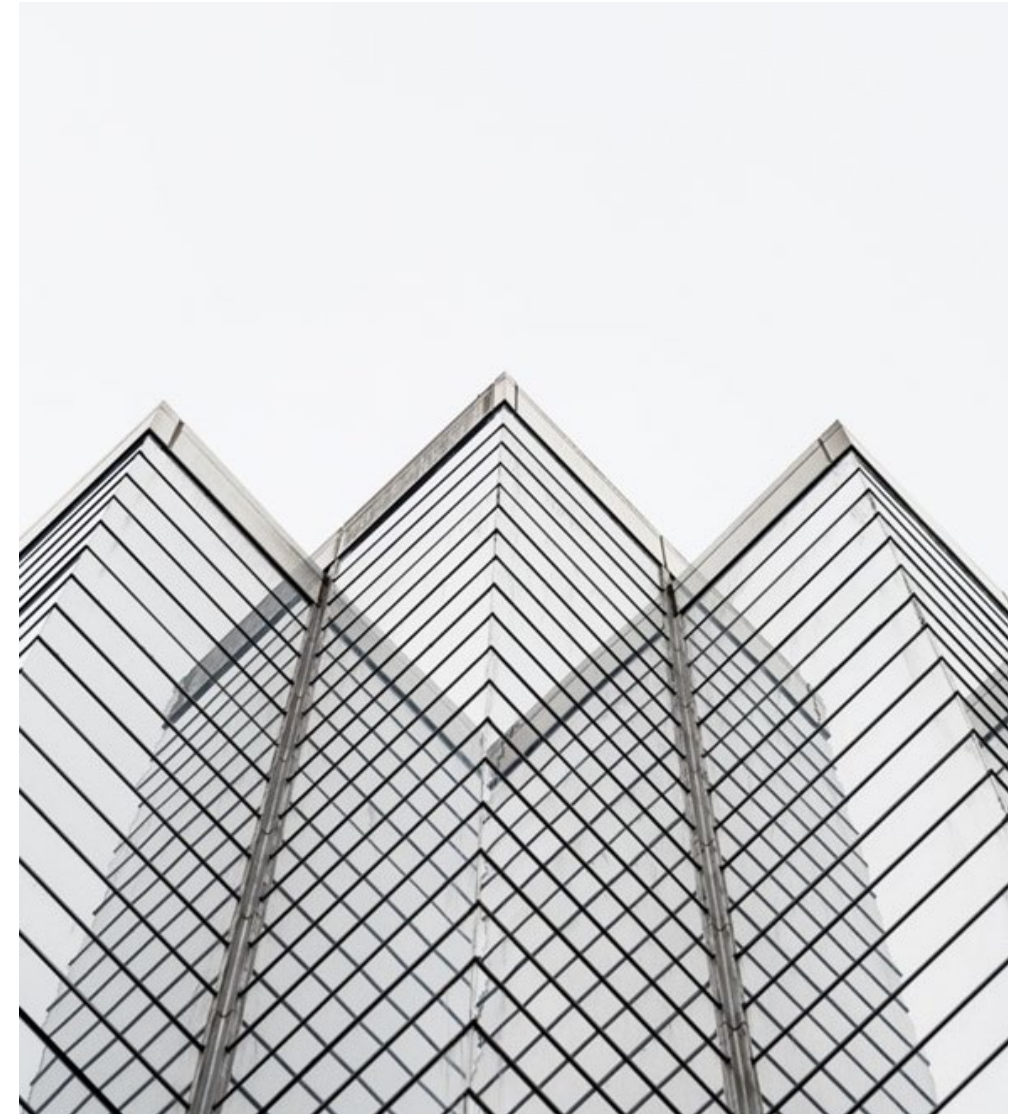
03

เจ้าของอาคารคำนึงถึงการดึงดูดและรักษาผู้เช่า

เจ้าของอาคารมองว่าการร่วมมือกับผู้ให้บริการสถานที่ทำงานแบบยืดหยุ่น เป็นเครื่องมือสำคัญในการเพิ่มมูลค่าอาคารและดึงดูดผู้เช่า

แผนการดึงดูดผู้เช่าของเจ้าของอาคารมีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันไป

มีการส่งเสริมเรื่อง ระยะเวลาปลอดค่าเช่า ซึ่งเป็นมาตรฐานในการดึงดูดผู้เช่า ด้วยการจัดหาเงินทุน พร้อมข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้น





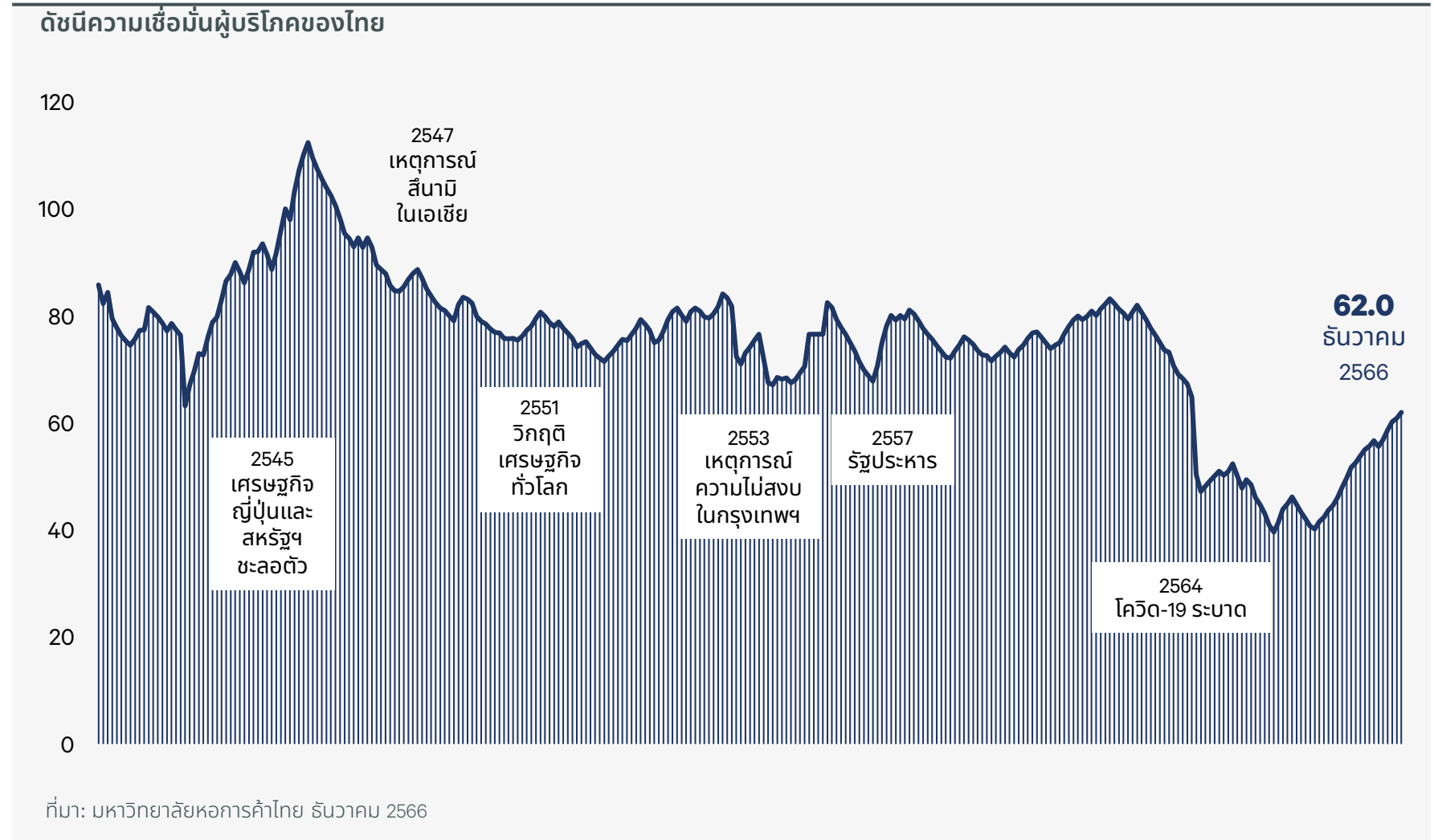
4



พื้นที่ค้าปลีก

ความเชื่อมั่นของผู้บริโภค

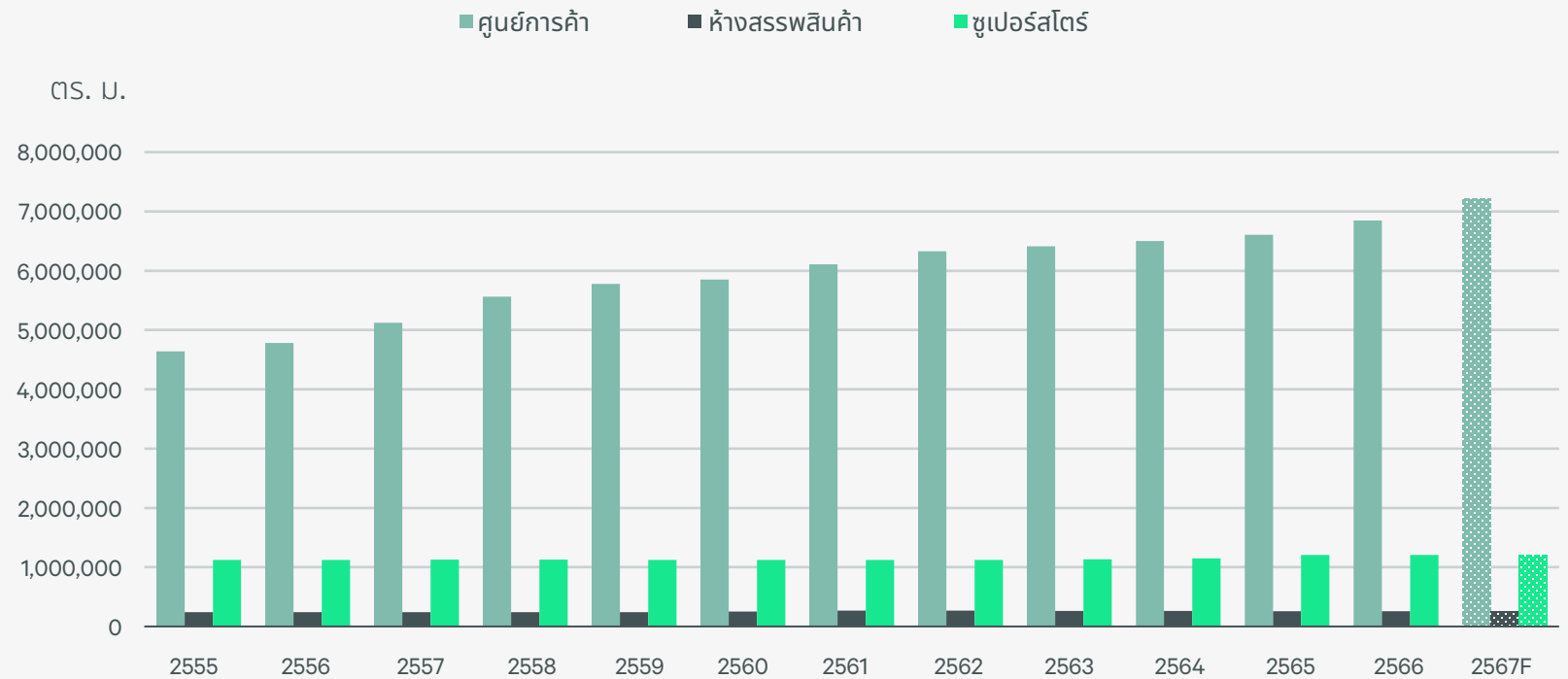
- ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการคาดการณ์ในเชิงบวกต่อภาคธุรกิจค้าปลีกของไทยในปี 2567
- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) เพิ่มขึ้นเป็น 62.0 ในเดือนธันวาคม 2566 สูงที่สุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2563
- คาดว่า มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น จะช่วยสนับสนุนภาคธุรกิจนี้ต่อไป



รูปแบบโครงการค้าปลีก

- ภาคการค้าปลีกอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงแบบไม่หยุดยั้ง โดยได้รับแรงหนุนจากผู้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีกและผู้ค้าปลีกที่ขยายตัวไปสู่ทุกพื้นที่ของเมือง
- การขยายโครงการพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะคอมมูนิตี้มอลล์ และร้านค้าปลีกสนับสนุนในโครงการมิกซ์ยูส จะยังคงดำเนินต่อไปในปี 2567
- ความต้องการรูปแบบโครงการค้าปลีกเน้นความสะดวกสบายและเข้าถึงได้ง่ายมีเพิ่มมากขึ้น
- พื้นที่ชานเมืองกำลังมีการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีจำนวนประชากรและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่มากขึ้น

ปริมาณพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภท ในปี 2555 - 2567F



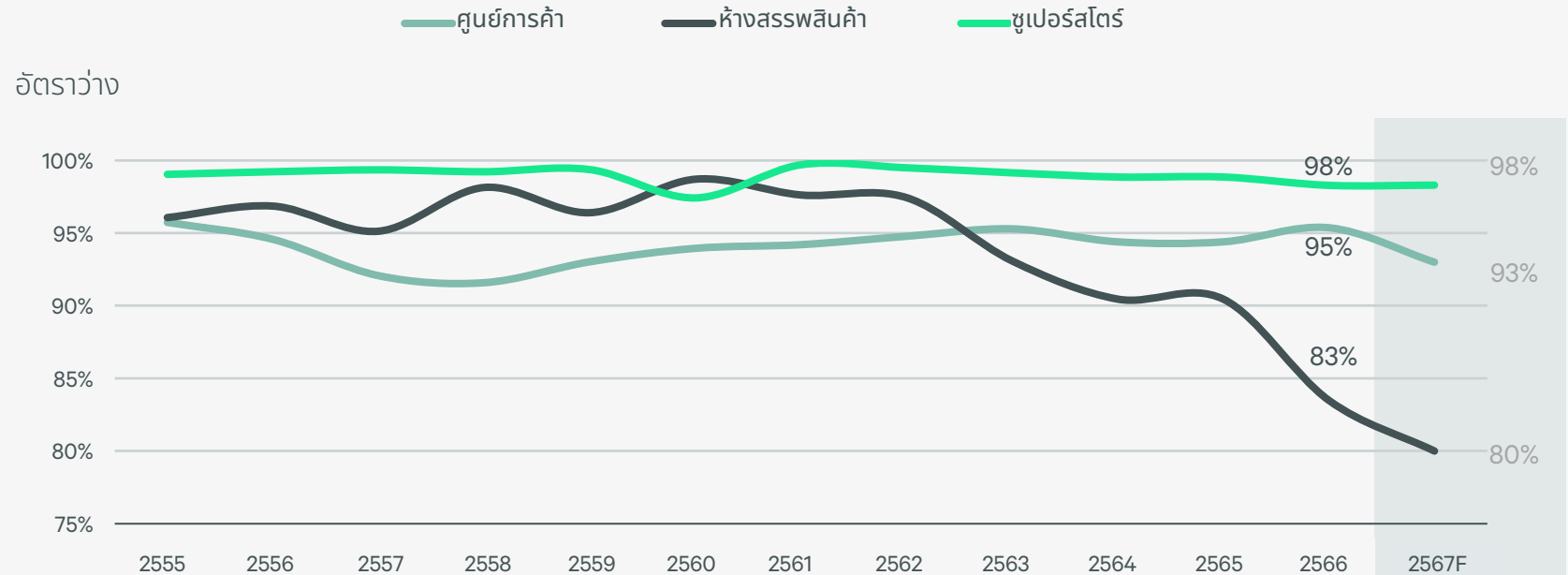
ที่มา: แผนวิจัย ซีบีอาร์อี

หมายเหตุ: ข้อมูลข้างต้นอิงจากโครงการที่มีการประกาศออกมาแล้ว รูปแบบศูนย์การค้าสามารถจำแนกได้เป็นสามประเภทหลัก ได้แก่ ศูนย์การค้าปิด คอมมูนิตี้มอลล์ และพื้นที่ค้าปลีกในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นหรือพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส

อัตราพื้นที่ว่าง จำแนกตามประเภท

- โดยรวมแล้ว อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกยังคงสูงอยู่ โดยในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 95
- อัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการค้าปลีกทุกรูปแบบมีแนวโน้มที่ดี
- จะมีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกจากโครงการค้าปลีกใหม่ และโครงการเดิมที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ ในปี 2567
- การเพิ่มของพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตเหล่านี้ อาจสร้างผลกระทบต่ออัตราการเช่าในปี 2567

อัตราว่างของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภท ในปี 2555 - 2567F



ที่มา: แผนวิจัย ซีบีอาร์อี

หมายเหตุ: ข้อมูลข้างต้นอิงจากโครงการที่มีการประกาศออกมาแล้ว รูปแบบศูนย์การค้าสามารถจำแนกได้เป็นสามประเภทหลัก ได้แก่ ศูนย์การค้าปิด คอมมูนิตี้มอลล์ และพื้นที่ค้าปลีกในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นหรือพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส

เทรนด์ที่ต้องจับตามอง

ผู้ประกอบการค้าปลีกให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ ส่งเสริมสุขภาพ และไลฟ์สไตล์

01

ร้านค้าขยายสาขา จากกลุ่มที่มีชื่ออยู่แล้ว โดยเฉพาะในส่วนอาหาร เครื่องดื่ม และสุขภาพ อาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงด้านสุขภาพ เป็นส่วนหลักที่ยังคงขยายตัว แบรินด์ที่มุ่งเน้นสุขภาพ สุขภาวะ และการออกกำลังกายเริ่มเห็นประโยชน์จากการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า เป็นการสร้างกลุ่มที่เข้าถึงได้ง่ายสำหรับผู้บริโภคที่ใส่ใจสุขภาพ

คาดการณ์ว่าศูนย์อาหารเพื่อสุขภาพ พร้อมกับซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านอาหารชั้นนำที่เชี่ยวชาญด้านวัตถุดิบออร์แกนิกและวัตถุดิบท้องถิ่นเพื่อดึงดูดผู้บริโภคที่ใส่ใจสุขภาพ จะเพิ่มมากขึ้น

02

โครงการพัฒนาขนาดใหญ่ มุ่งเน้นขยายไปนอกเขตกรุงเทพฯ

โครงการใหม่ และโปรเจกต์ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงจะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 นี้ คาดว่าจะมีโครงการขนาดเล็กเพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯ เช่นกัน และมีโครงการขนาดใหญ่เพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ต่างจังหวัด

ผู้พัฒนา และผู้ค้าปลีกชั้นนำจะร่วมมือกันดึงดูดลูกค้า โดยเน้นไปที่กลุ่มที่รักสุขภาพ และจัดสรรพื้นที่ MICE (การประชุม การสัมมนา การจัดแสดงสินค้า) ตลอดจน เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินในส่วนต่างๆ มากขึ้น รวมถึงการบริการและที่พักอาศัย

03

ผู้ค้าปลีกให้ความสำคัญกับสถานที่ท่องเที่ยวและงานอีเวนต์ เพื่อสร้างกระแสให้ศูนย์การค้า การมุ่งเน้นให้บริการด้านประสบการณ์ที่น่าจดจำเป็นสิ่งสำคัญในการเลือกตัดสินใจของลูกค้าในการเข้าใช้บริการศูนย์การค้า

โครงการค้าปลีกกำลังพัฒนาจากแหล่งช้อปปิ้งไปเป็นศูนย์กลางกิจกรรม พื้นที่ที่ยืดหยุ่นจะถูกใช้ประโยชน์สำหรับฟังก์ชันที่หลากหลาย

จะมีการลงทุนที่เกี่ยวกับเทคโนโลยีเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนการวางแผนนำเสนอผลิตภัณฑ์อย่างมีกลยุทธ์ และเน้นกิจกรรมที่มีส่วนร่วมของแบรนด์ เพื่อเปิดประสบการณ์ใหม่ของการช้อปปิ้ง



5

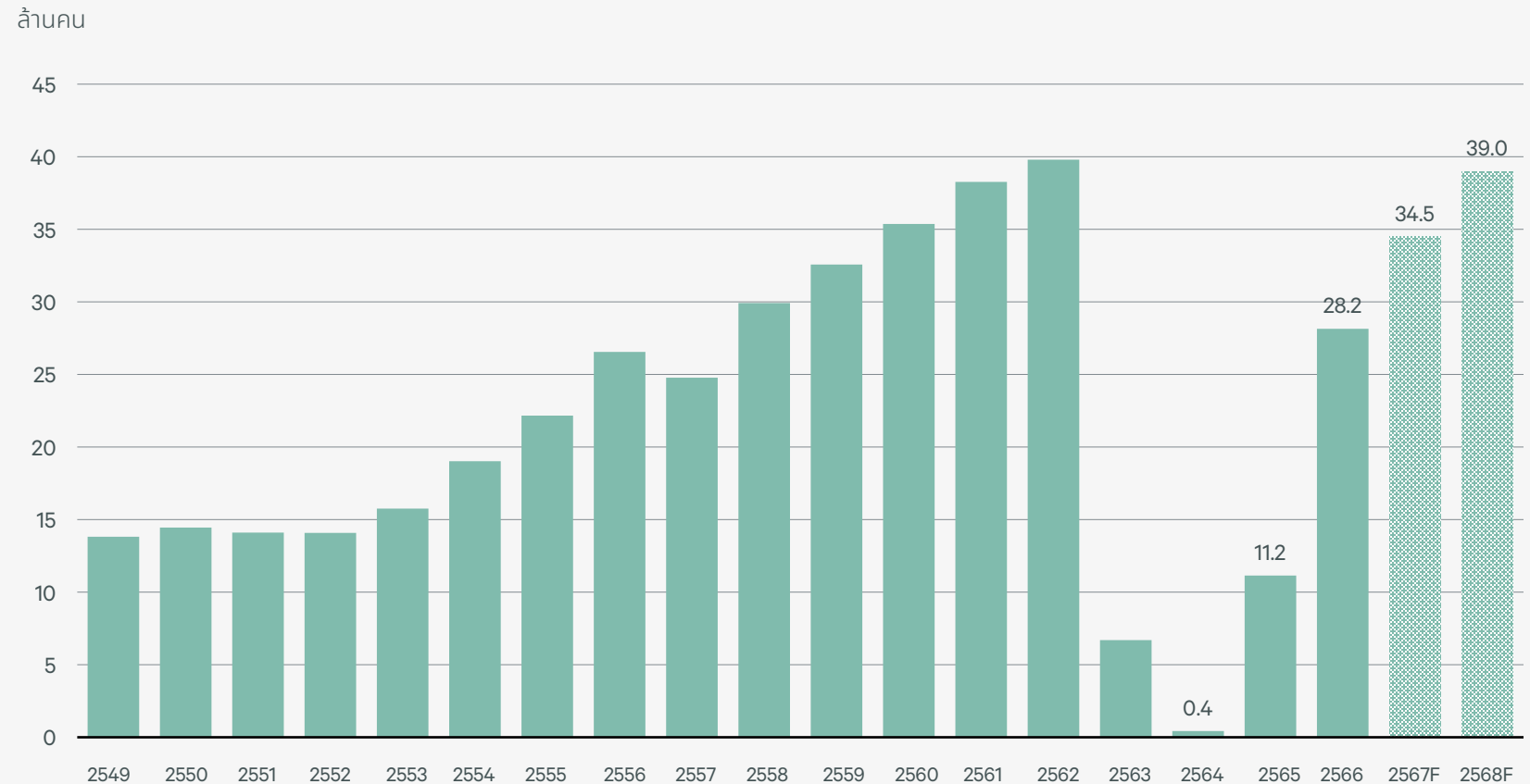
โรงแรม



International Arrivals

- ในปี 2566 ประเทศไทยต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ 28.2 ล้านคน ซึ่งเกินเพียงเป้าหมายขั้นต่ำที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) กำหนด
- การท่องเที่ยวรูปแบบ FIT (Free Individual Traveler – นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาเที่ยวด้วยตัวเอง) และการท่องเที่ยวแบบองค์กร พี่น้องอีกครึ่ง นักท่องเที่ยวแบบกลุ่มยังคงฟื้นตัวแต่เป็นไปอย่างช้า ๆ
- นโยบายของรัฐบาลช่วยดึงดูดการท่องเที่ยวได้มากขึ้น ในช่วงครึ่งหลังของปี 2566
- คาดว่าจะมีนโยบายสนับสนุนจากรัฐบาลเพิ่มมากขึ้น เพื่อให้จำนวนนักท่องเที่ยวถึงเป้าหมาย 34.5 ล้านคนในปี 2567

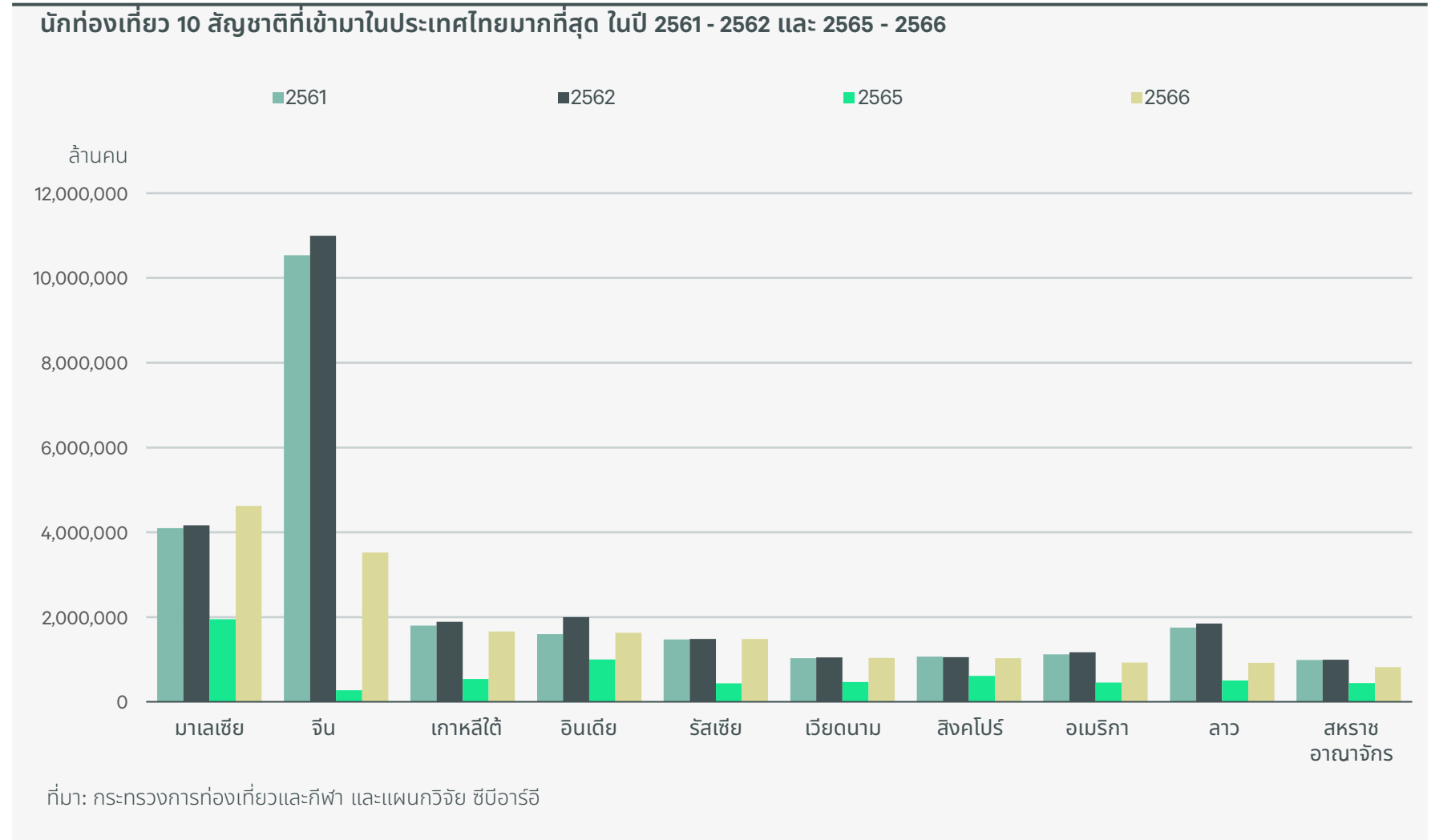
จำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าระหว่างประเทศ ในปี 2549 - 2568F



หมายเหตุ: คาดการณ์ปี 2567 และ 2568 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ธนาคารแห่งประเทศไทย และแผนวิจัย ซีบีอาร์อี

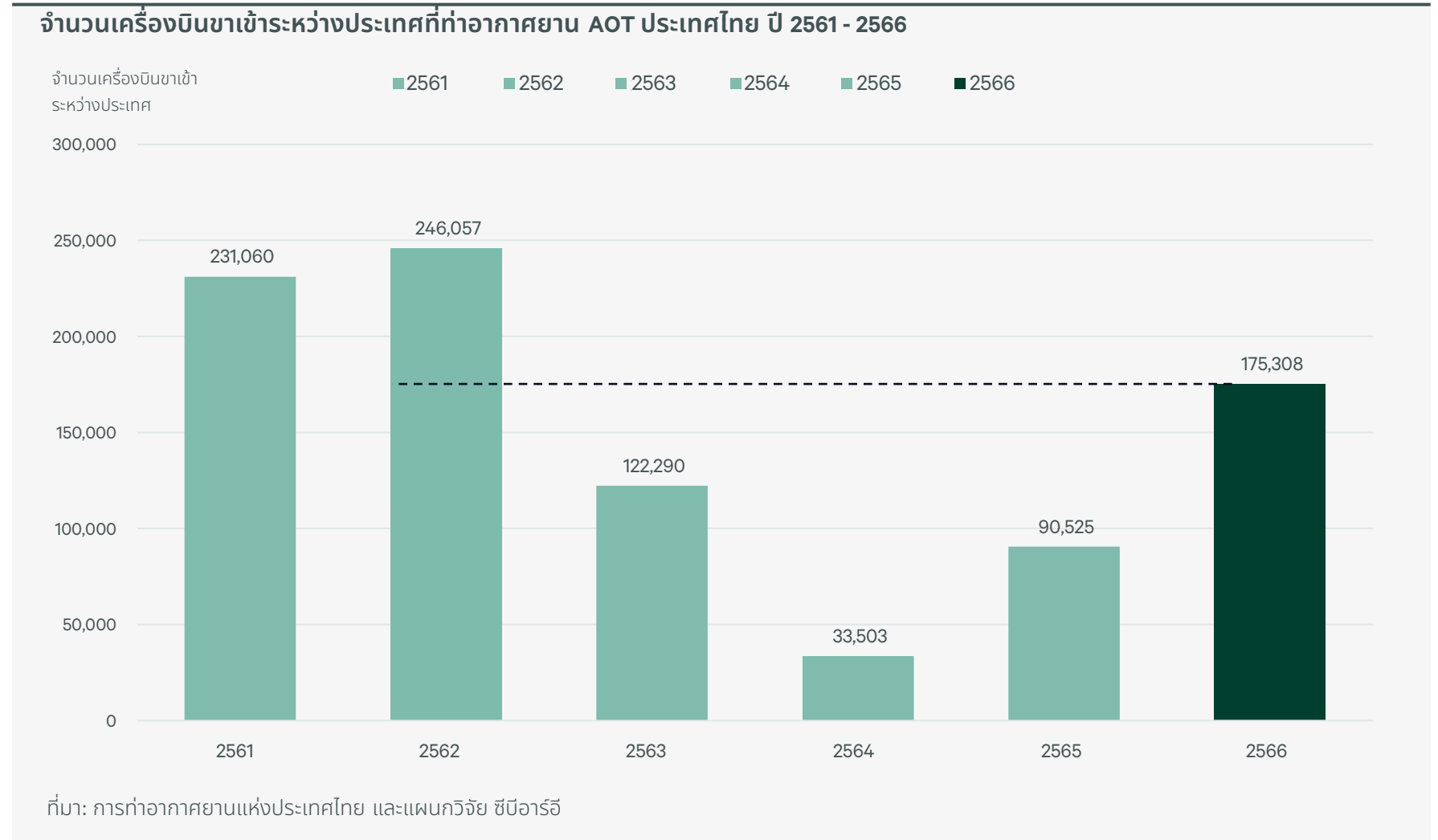
International Visitors by Nationality

- ตลาดระยะสั้นยังคงเป็นตลาดหลักที่สำคัญที่สุด
- ชาวมาเลเซียเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวอันดับหนึ่งในปี 2566 ตามด้วยจีน เกาหลีใต้ อินเดีย และรัสเซีย
- มีเพียงนักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียเท่านั้นที่เดินทางเข้ามามากกว่าจำนวนปี 2562
- เมื่อเปรียบเทียบสัญชาติ 10 อันดับแรกระหว่างปี 2562 และ 2566 เห็นได้ชัดว่าการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีนยังไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย



International Flight Arrivals

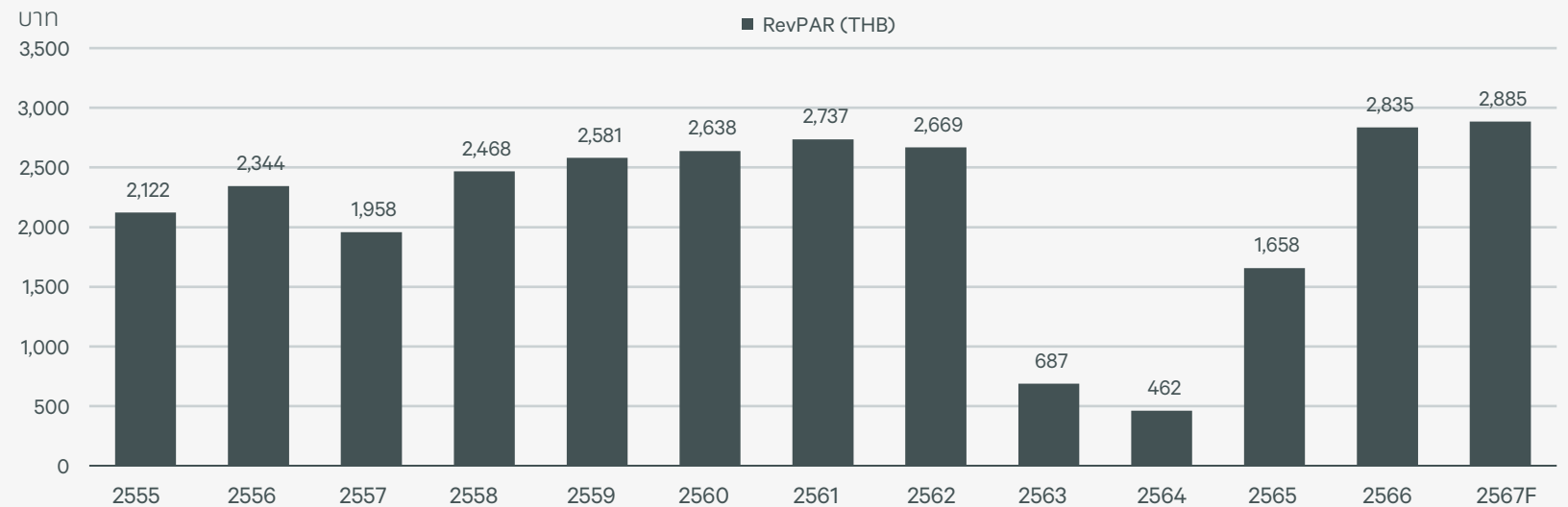
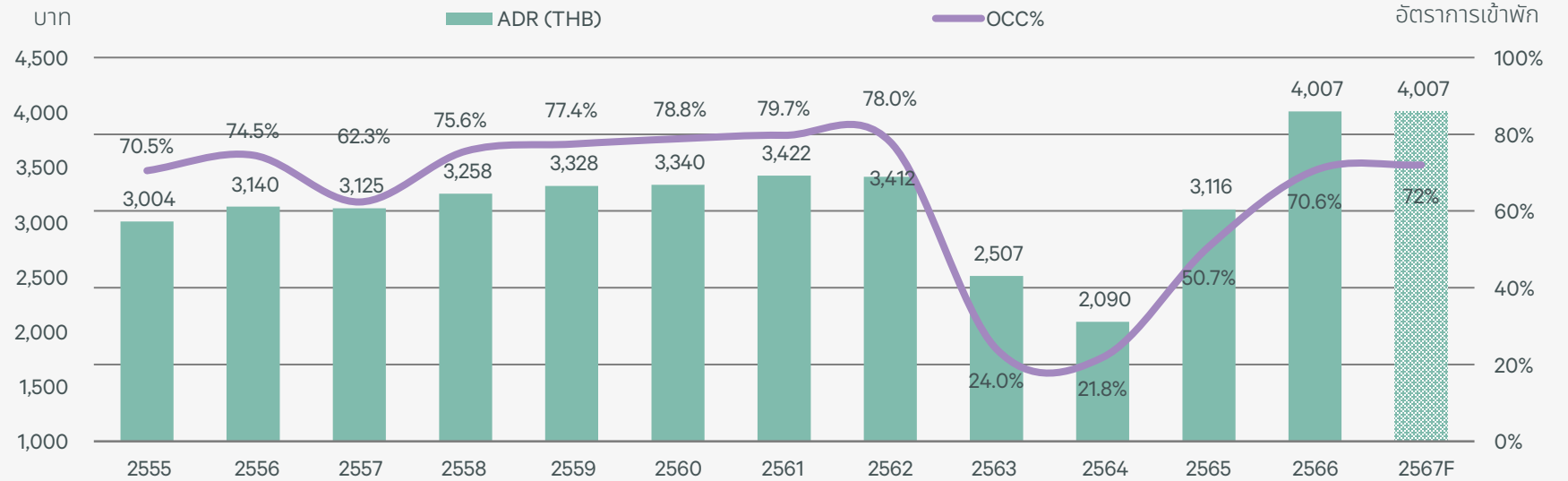
- จำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศขาเข้าระหว่างประเทศ เพิ่มขึ้นร้อยละ 94 จากปี 2565 แต่ยังคงต่ำกว่าปี 2562 ถึงร้อยละ 29
- การเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินในปี 2566 เป็นไปอย่างช้า ๆ
- มีการเปิดเส้นทางใหม่บางเส้นทาง โดยเฉพาะจากประเทศในตะวันออกกลาง ไปยัง ภูเก็ต
- มีแนวโน้มว่าจะมีเที่ยวบินเพิ่มขึ้นในปี 2568 อย่างไรก็ตาม เที่ยวบินจากสายการบินจีนยังคงมีจำนวนต่ำกว่าระดับที่เคยเกิดขึ้นในปีก่อน ๆ อยู่มาก



Hotel Performance

- ในปี 2566 ผลการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมในกรุงเทพฯ มีการเติบโตที่ดีขึ้น
- ADR และ RevPAR สูงกว่าระดับในปี 2562 ที่ร้อยละ 17 และร้อยละ 6 ตามลำดับ
- จำนวนโรงแรมใหม่ที่เพิ่มขึ้นในปี 2567 จะเพิ่มการแข่งขันในตลาด โดยเฉพาะในกลุ่มลักซ์ชิวรี่ (Luxury) และระดับบน (Upscale)
- แม้จะมีการคาดการณ์ว่าอัตราการเข้าพักจะเพิ่มขึ้น แต่การเติบโตของ ADR มีแนวโน้มที่จะลดลง

ผลการดำเนินงานของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ในปี 2555 - 2567F



ที่มา: STR และแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

เทรนด์ที่ต้องจับตามอง

เจ้าของและผู้ให้บริการโรงแรมคาดหวังว่าจะมีการเติบโตเพิ่มขึ้นในปี 2567

01

นโยบายรัฐบาลจะดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติมากขึ้น

รัฐบาลได้เปิดตัวโครงการ “ปลอดวีซ่า” เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวจากประเทศเป้าหมาย เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวและสร้างรายได้จากการท่องเที่ยว

เพื่อกระตุ้นการใช้จ่าย รัฐบาลอนุญาตให้สถานบันเทิงขยายเวลาการเปิดทำการได้

ในปี 2567 คาดว่ารัฐบาลฯ จะให้ความสำคัญในการสร้างรายได้จากนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศมากกว่าปีก่อน

02

การแข่งขันเพิ่มขึ้นเมื่อมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด

คาดว่า การแข่งขันระหว่างโรงแรมจะสูงขึ้นในปี 2567 เนื่องจากมีซัพพลายใหม่เข้าสู่ตลาด ส่งผลกระทบต่อ ADR และ RevPAR

คาดว่านักท่องเที่ยวจีนจะเพิ่มขึ้นในปี 2567 แต่อาจจะไม่กลับไปเทียบเท่าระดับที่เคยเกิดขึ้นในปี 2562

การท่องเที่ยวภายในประเทศยังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจนี้ (มีการเดินทางมากกว่า 200 ล้านเที่ยวในปี 2566)

03

การฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของโรงแรมดีขึ้นมาก แต่ไม่ใช่สำหรับทุกกลุ่ม

ผลการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมในปี 2566 ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ทั้งในแง่ของ ADR และ RevPAR แม้ว่าอัตราการเข้าพักจะลดลงก็ตาม

กลุ่มโรงแรมหรูและระดับบนมีผลประกอบการที่ดีเป็นพิเศษ ส่วนระดับกลางและระดับล่างไม่ได้ดีมากนัก เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักยังไม่กลับมาท่องเที่ยว

การกลับมาของการท่องเที่ยวแบบกลุ่มมีความสำคัญต่อจำนวนการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น และเพิ่มผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมระดับกลาง



6

พื้นที่
อุตสาหกรรม
และโลจิสติกส์

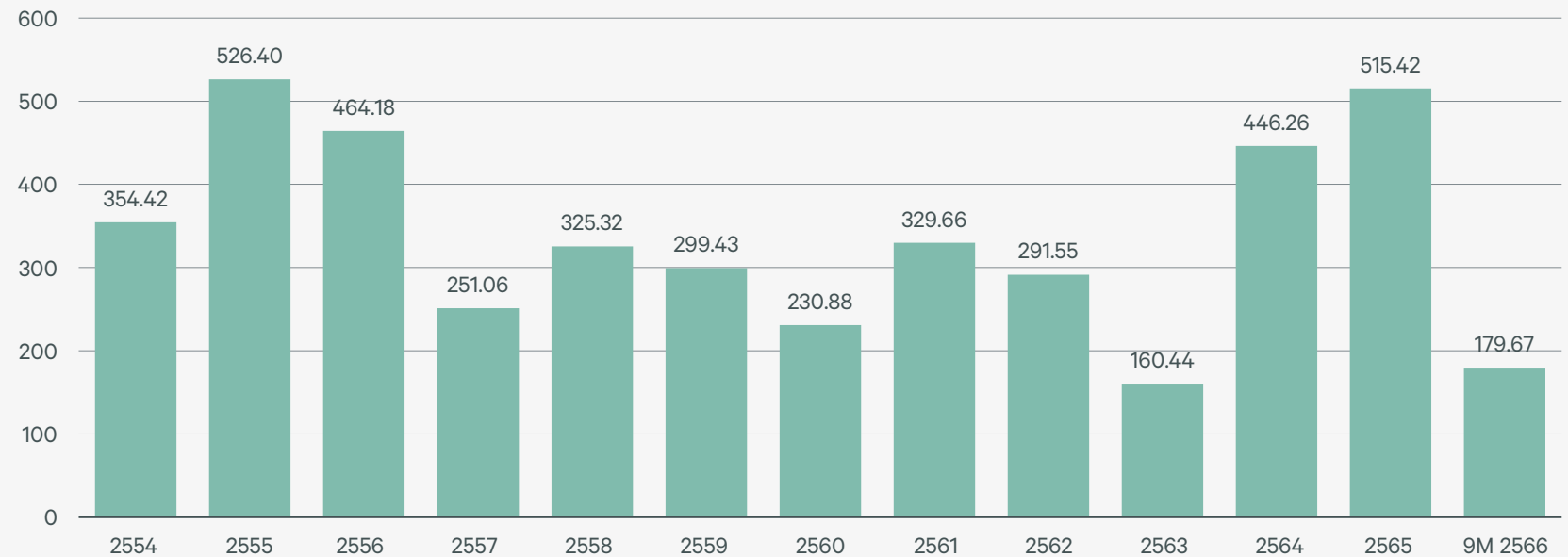
Manufacturing FDI (Inflow)

มูลค่าเงินลงทุนโดยตรงไหลเข้า (Inflow of FDI) ในภาคการผลิต ตามหลังตัวเลขปี 2565

- การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 มีมูลค่ารวม 1.79 แสนล้านบาท ลดลง ร้อยละ 53.52 จาก 3.86 แสนล้านบาท ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว
- แม้ตัวเลขจะต่ำลง แต่คาดการณ์ว่า FDI จะฟื้นตัวได้ในปี 2567

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในภาคการผลิต ในปี 2554 - 9 เดือนแรกของปี 2566

พันล้านบาท

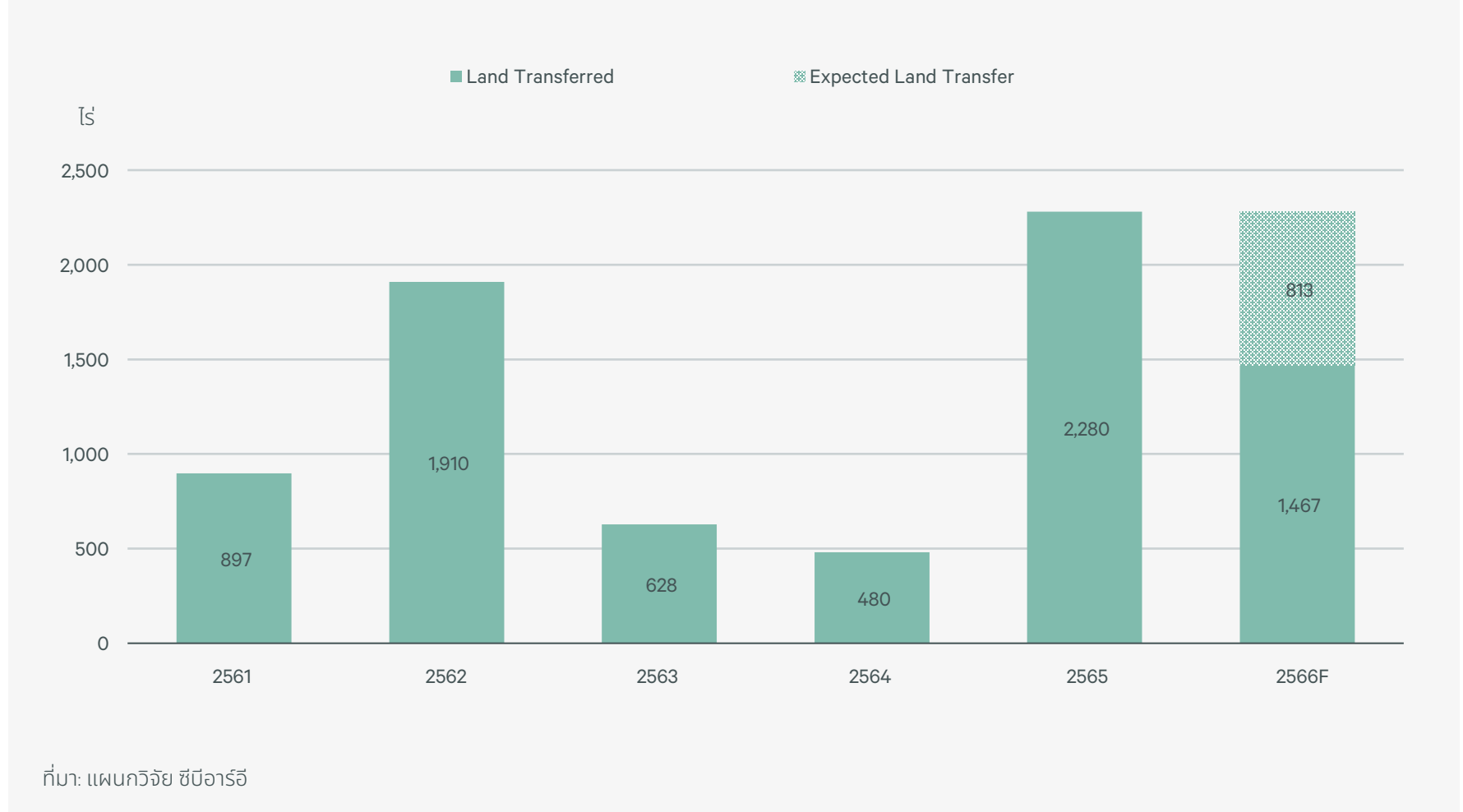


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

WHA & Amata SILP Sales

- ปี 2566 เป็นอีกปีที่ดีสำหรับการขายที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land Plots - SILP)
- เมื่อประเมินยอดขายที่ดิน พบว่า อยู่ที่ 3,000 ไร่จาก WHA และอมตะ โดยมี การโอนที่ดิน 1,467 ไร่ ในไตรมาส 3 ปี 2566
- คาดการณ์ว่าการโอนที่ดินสำหรับ ปี 2567 จะคล้ายกับปี 2565
- ในปี 2567 คาดว่าอุปทานจะเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้พัฒนาฯ เร่งเตรียมนิคมอุตสาหกรรมใหม่ และขยายนิคมอุตสาหกรรมที่มีอยู่

ยอดรวมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (SILP) โดย WHA และ AMATA ในปี 2561 – 2566F



เทรนด์ที่ต้องจับตามอง

คาดว่าแนวโน้มเชิงบวกจะดำเนินต่อไปในปี 2567

01

ที่ดินอุตสาหกรรมใน EEC ขาดแคลน เนื่องจากความต้องการที่เพิ่มขึ้น

คาดว่าการขายที่ดินจะดำเนินต่อไปด้วยดี เป็นปีที่สามติดต่อกัน

บริษัทต่าง ๆ เริ่มวางแผนระยะยาวด้วยการซื้อที่ดินขนาดใหญ่ เนื่องจากมีการขาดแคลนที่ดินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมที่บริหารจัดการได้ดี

ความต้องการที่เพิ่มขึ้น มาจากผู้ผลิตในหลากหลายอุตสาหกรรมจากทั่วทวีปเอเชีย ยุโรป และอเมริกาเหนือ

อุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า (EV) และเทคโนโลยียังคงให้ความสนใจที่จะลงทุนในไทย

ประเทศไทยตอกย้ำ การเป็นศูนย์กลางการผลิตยานยนต์ไฟฟ้าในภูมิภาค หลังจากที่มียานยนต์บริษัทประกาศหรือวางแผนที่จะเข้ามาลงทุนเพิ่มมากขึ้น โดยบริษัทซัพพลายเชนได้ตามมาสมทบ เพื่อผลิตอะไหล่และส่วนประกอบยานยนต์ในประเทศไทย

ความต้องการพื้นที่เพื่อพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์และเพื่อผลิตเซมิคอนดักเตอร์ จะส่งผลดีต่อประเทศไทย ด้วยการลงทุนที่เพิ่มขึ้นและโอกาสใหม่ ๆ ในการทำข้อตกลงร่วมทุน

02

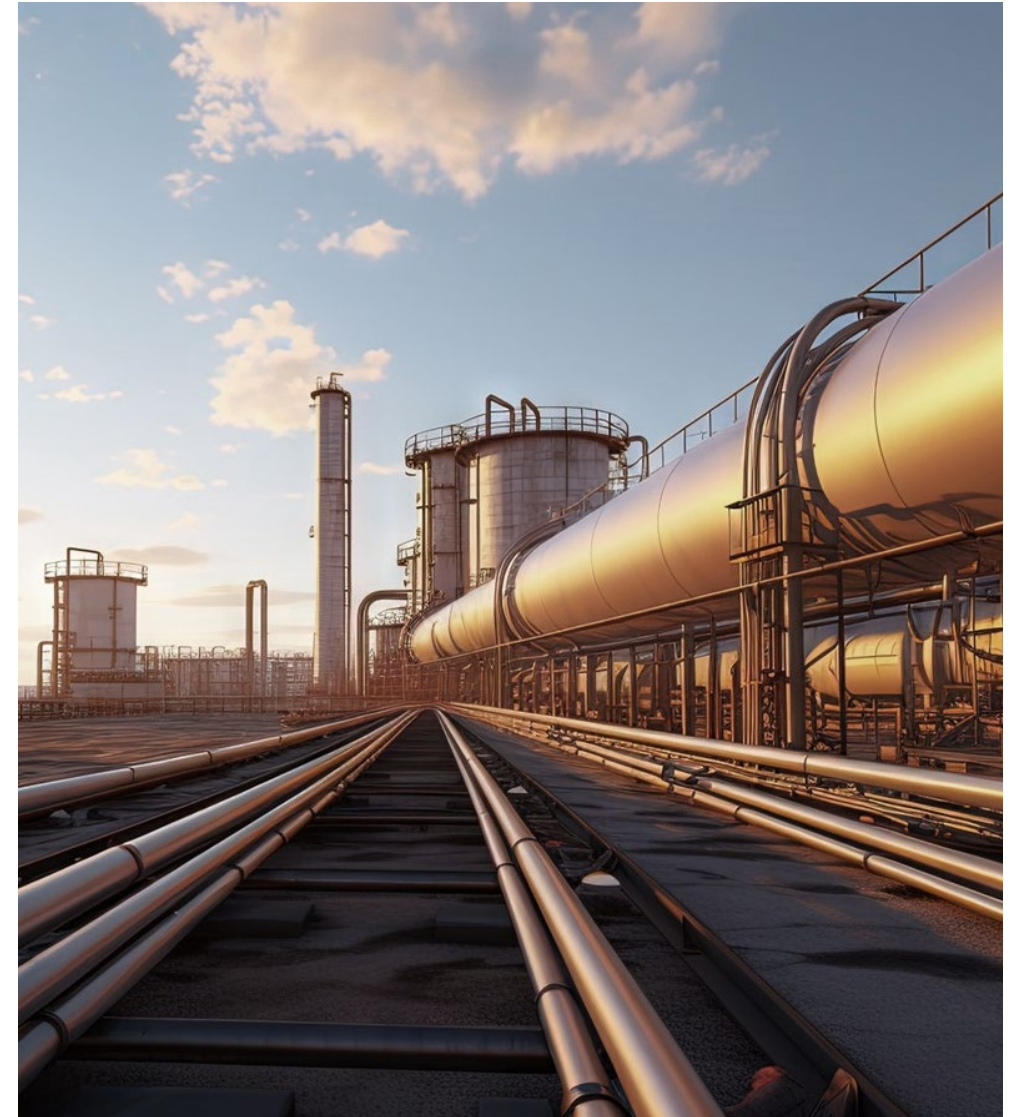
การแข่งขันในโลจิสติกส์จะสูงขึ้น

หลังจากประสบความสำเร็จอย่างมากในปี 2565 ภาคการขนส่งและโลจิสติกส์อาจกลับสู่สภาวะปกติ โดยอัตราค่าไถ่ยังคงเป็นประเด็นหลักสำหรับบริษัท 3PL (Third Party Logistics – ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ที่เป็นตัวกลาง)

การแข่งขันที่มากขึ้นจากนักพัฒนารายใหม่ ส่งผลให้อุปทานและอัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น

ในขณะที่นักพัฒนาหลัก ๆ ยังมุ่งเน้นดำเนินการสร้างพื้นที่ให้เหมาะสมกับความต้องการ แต่ค่าเช่าก็มีแนวโน้มที่จะทรงตัว

03



ติดต่อ

แผนกวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ

โชติกา ทังศิริทรัพย์

หัวหน้าแผนกวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ
chotika.tungsirisurp@cbre.com

นิโคลัส เว็ทเทิงเคิล

ผู้อำนวยการแผนกวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ
nicholas.vettewinkel@cbre.com

ธนวิน สรรพการพานิช

ผู้จัดการ
thanawin.suppakarnpanich@cbre.com

ปพิชญา ขวัญเมือง

ผู้จัดการอาวุโส
papichaya.khwanmuang@cbre.com

มยุรฉัตร ทิพย์รัตน์

ผู้จัดการอาวุโส
mayurachat.tipparat@cbre.com

ธัชพันธ์ สิทธิไชย

ผู้จัดการอาวุโส
thatchanan.siddhijai@cbre.com

মনชนก ตันตราภรณ์

นักวิเคราะห์
manachanok.tantraporn@cbre.com

จารุมาศ เกษมสันต์ ณ อยุธยา

นักวิเคราะห์
jarumas.kashemsant@cbre.com

เตชธร เลิศล้ำจານันท์

นักวิเคราะห์อาวุโส
techathor.lertsachanant@cbre.com

ภัทรสุดา สุภาสุทธากุล

นักวิเคราะห์
patsuda.suphasuttakoon@cbre.com

© Copyright 2024. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.