

ภาพรวมตลาด

QOQ
เปลี่ยนแปลง ภาพรวม

73%
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย

655
โรงแรมเปิดใหม่, ห้อง

THB3,660
ค่าห้องพักเฉลี่ยรายวัน
(โรงแรมทุกระดับในกรุงเทพฯ)

ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (Q1)

QOQ
เปลี่ยนแปลง ภาพรวม

2.8%
การขยายตัวของ GDP

-0.54%
อัตราเงินเฟ้อของประเทศ

0.94%
อัตราการว่างงาน

หมายเหตุ : สถิติทางเศรษฐกิจที่รายงานมักจะแสดงผลของไตรมาส
ก่อนหน้า เนื่องจากข้อมูลของไตรมาสปัจจุบันจะยังไม่ถูกเผยแพร่อย่าง
น้อย 3 เดือนหลังจากสิ้นสุดไตรมาสนั้น

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจประเทศไทยขยายตัวต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.8% ในไตรมาส 1 ปี 2569 เติบโตจาก 2.5% ในไตรมาส 4 ปี 2568 โดยมีแรงหนุนจาก
การลงทุนที่แข็งแกร่ง การส่งออกที่ดี และการใช้จ่ายภายในประเทศ อย่างไรก็ตาม ตัวเลขการเติบโตในไตรมาส 1
ปี 2569 ยังไม่สะท้อนผลกระทบจากวิกฤตพลังงานที่เริ่มขึ้นตั้งแต่เดือนมีนาคมเป็นต้นมา ไทยอาจเผชิญกับภาวะ
เงินเฟ้อและปัญหาค่าครองชีพที่สูงขึ้นในไตรมาสต่อ ๆ ไป รัฐบาลคาดการณ์ว่า GDP ทั้งปี 2569 จะอยู่ในช่วง
1.5% ถึง 2.5% (ค่ากลาง 2%) อัตราเงินเฟ้อในไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ -0.54% เมื่อเทียบกับปีก่อน ลดลงจาก
-0.52% เมื่อเทียบกับปีก่อนในไตรมาส 4 ปี 2568 ขณะที่อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นเป็น 0.94% ในไตรมาส 1 จาก
0.7% ในไตรมาส 4 ธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1% ในเดือนเมษายน 2569 ซึ่งเป็น
ระดับต่ำสุดในรอบกว่า 3 ปี

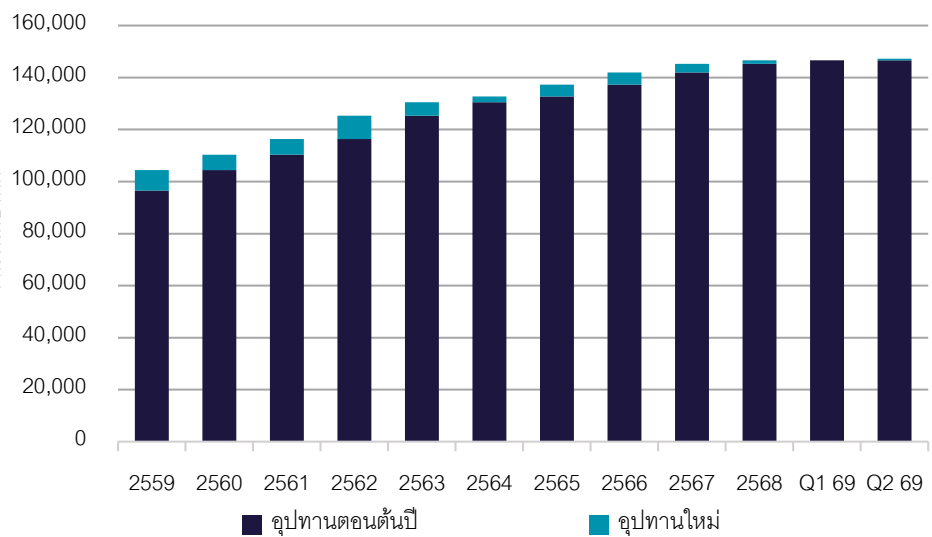
โรงแรมในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น

จำนวนห้องพักโรงแรมทั้งหมดในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเป็น 147,227 ห้องในไตรมาส 2 ปี 2569 จาก 146,572 ห้อง
ในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยมีโรงแรมใหม่ 2 แห่งเข้าสู่ตลาด ได้แก่ YOTEL BANGKOK และ GRAND NIKKO
BANGKOK ซึ่งเพิ่มจำนวนห้องพักรวม 655 ห้อง เขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังคงเป็นตลาดหลัก คิดเป็น
52.9% ของอุปทานทั้งหมด ภายในเขต CBD ทำเลที่โรงแรมมากที่สุดคือเขตวัฒนา คิดเป็น 31.7% ของทั้งหมด
โดยครอบคลุมพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทตอนเหนือ รองลงมาคือเขตคลองเตย 25.3% และเขตปทุมวัน 18%
นอกจากนี้ในอนาคต ตลาดโรงแรมยังมีการขยายตัวต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีห้องพักใหม่รวม 12,672 ห้องเข้าสู่
ตลาดระหว่างปี 2569 ถึง 2574 ซึ่งจะทำให้จำนวนห้องพักรวมทั่วกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นอีก 8.6%

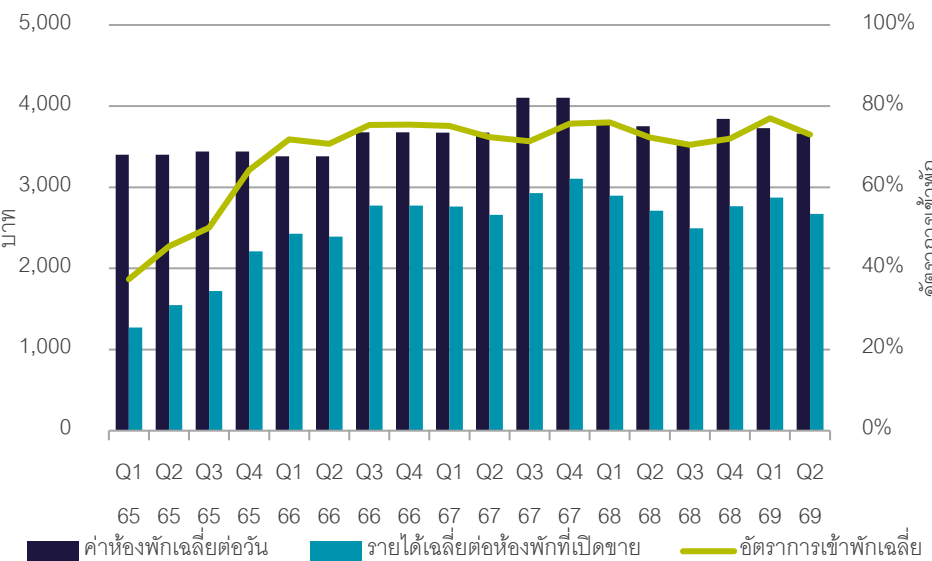
อัตราการเข้าพักและค่าห้องพักรายวันลดลง

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพฯ ลดลงมาอยู่ที่ 73% ในไตรมาส 2 จาก 77% ในไตรมาส 1 ค่า
ห้องพักเฉลี่ยรายวัน (ADR) ของโรงแรมทุกระดับในกรุงเทพฯ ลดลงมาอยู่ที่ 3,660 บาทในไตรมาส 2 จาก 3,730
บาทในไตรมาส 1 ขณะที่ REVPAR อยู่ที่ 2,672 บาทในไตรมาส 2 ลดลงจาก 2,872 บาทโดยลดลงประมาณ 7%
แบบไตรมาสต่อไตรมาส ซึ่งในภาพรวมแล้วตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ สะท้อนตัวลงในไตรมาส 2 ปี 2569 สาเหตุ
หลักมาจากการเปลี่ยนผ่านจากฤดูกาลท่องเที่ยวช่วงไตรมาส 1 ถือเป็นช่วงพีคของการท่องเที่ยวในประเทศไทย
เนื่องจากสภาพอากาศที่เย็นสบายและมีเทศกาลสำคัญหลายงาน เข้าสู่ไตรมาส 2 ที่นอกฤดูกาลท่องเที่ยวแล้ว
นักท่องเที่ยวที่มาจากประเทศไทยเชิงพักผ่อนลดลง และประเทศไทยเข้าสู่ฤดูร้อนและฤดูฝน แนวโน้มตลาดโรงแรม
กรุงเทพฯ ปี 2569 บ่งชี้ถึงการปรับกลยุทธ์ไปสู่การเติบโตในกลุ่มพรีเมียมท่ามกลางความต้องการที่ถูกกดดัน โดย
ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับนักท่องเที่ยวกลุ่มบนที่สร้างผลตอบแทนสูงมากกว่าการเน้นปริมาณห้องพัก แม้
จะเผชิญแรงกดดันจากปัจจัยทางภูมิรัฐศาสตร์และการปรับลดคาดการณ์การท่องเที่ยว แต่ตลาดโรงแรมหรูใน
กรุงเทพฯ ยังคงมีความแข็งแกร่งและยืดหยุ่นสูง

อุปทานโรงแรมรายปี



ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน, รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักที่เปิดขาย
และอัตราการเข้าพักเฉลี่ย



ข้อมูลภาพรวมตลาดโรงแรม

ทำเล	จำนวนห้องพักของโรงแรมแต่ละระดับ				จำนวนห้องพักรวม	สัดส่วน	ค่าห้องพักเฉลี่ยรายวัน (บาท / ห้อง / คืน)	ค่าห้องพักเฉลี่ยรายวัน (ดอลลาร์สหรัฐ / ห้อง / คืน)
	2 ดาว	3 -ดาว	4 ดาว	5 ดาว				
CBD	1,956	16,328	31,453	28,206	77,943	52.9%	4,647	\$141.11
บางรัก	198	2,180	4,490	5,326	12,194	15.6%	4,534	\$137.68
คลองเตย	898	4,778	9,848	4,229	19,753	25.3%	4,203	\$127.63
ปทุมวัน	165	1,494	4,263	8,134	14,056	18.0%	5,683	\$172.58
สาทร	210	1,830	1,916	3,285	7,241	9.3%	4,949	\$150.28
วัฒนา	485	6,046	10,936	7,232	24,699	31.7%	3,890	\$118.12
พื้นที่รอบเมืองชั้นใน	1,861	12,248	14,544	6,361	35,014	23.8%	3,529	\$107.17
พื้นที่รอบเมืองชั้นนอก	2,671	10,775	8,905	3,521	25,872	17.6%	2,398	\$72.81
พื้นที่ชานเมือง	1,035	3,942	3,051	370	8,398	5.7%	1,806	\$54.85
Grand Total	7,523	43,293	57,953	38,458	147,227	100.0%	3,660	\$111.14

1 ดอลลาร์สหรัฐ / 32.931 บาท ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2569

โรงแรมใหม่ใน ไตรมาสที่ 2 2569

ชื่อ	โซน	เขต	จำนวนห้อง	ดาว	ปีที่เปิด
Yotel Bangkok (Cloud 11)	พื้นที่ชานเมือง	พระโขนง	250	4	Q2 2569
Grand Nikko Bangkok	CBD	สาทร	405	5	Q2 2569

โรงแรมที่กำลังก่อสร้าง

ชื่อ	โซน	เขต	จำนวนห้อง	ดาว	ปีที่เปิด
Fairmont Bangkok Sukhumvit	CBD	คลองเตย	419	5	H2 2569
Mercure & ibis Bangkok Siam Ratchathewi (Summit Tower)	CBD	ราชเทวี	354	4	H2 2569
Canopy by Hilton Bangkok Sukhumvit	CBD	คลองเตย	174	5	H2 2569
The Quarter Ekkamai	CBD	วัฒนา	200	4	H2 2569
The Quarter Phayathai	พื้นที่รอบเมืองชั้นใน	พญาไท	200	4	H2 2569
Crowne Plaza Bangkok Rama 9	พื้นที่รอบเมืองชั้นใน	ห้วยขวาง	275	5	H2 2569
Hotel Indigo Thonglor	CBD	วัฒนาWattana	250	4	H2 2569
Novotel Living Don Mueang Airport	พื้นที่รอบเมืองชั้นนอก	ดอนเมือง	80	4	H2 2569
Hotel Indigo Bangkok Phayathai	พื้นที่รอบเมืองชั้นใน	พญาไท	210	5	H2 2569
Holiday Inn Express Bangkok Phayathai	พื้นที่รอบเมืองชั้นใน	พญาไท	201	4	H2 2569
Hotel Indigo Bangkok The Forestias	พื้นที่ชานเมือง	บางนา	274	5	H2 2569
The Langham Custom House Bangkok	CBD	บางรัก	78	5	H2 2569
Atmind Hotel Sukhumvit 19	CBD	วัฒนา	224	4	H2 2569
Conrad Bangkok Sukhumvit Queen Park	CBD	คลองเตย	311	5	H1 2570
Boonmitr Silom Tower	CBD	บางรัก	273	4	H1 2570
Hyatt House Bangkok Asoke	CBD	วัฒนา	264	5	H1 2570
Holiday Inn Express & Suites Asoke	CBD	วัฒนา	195	4	H1 2570
The Quarter Nana	CBD	คลองเตย	300	4	H1 2570
Sangsan Hotel Tribute Portfolio (Cloud 11)	พื้นที่ชานเมือง	พระโขนง	252	4	H1 2570
Moxy Bangkok Silom	CBD	บางรัก	258	4	H2 2570
Pan Pacific Siam Bangkok	CBD	ปทุมวัน	220	4	H2 2570

ศราวุธ ทิฆะชน

นักวิเคราะห์วิจัยอาวุโส
Tel: +66 8 5977 8987
sarawut.tik@cushwake.com

สุรเชษฐ์ กองชีพ

หัวหน้าฝ่ายวิจัย และที่ปรึกษา
Tel: +66 8 6014 2828
surachet.kon@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for occupiers and investors with approximately 53,000 employees in over 350 offices and nearly 60 countries. In 2025, the firm reported revenue of \$10.3 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

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