

เศรษฐกิจประเทศไทยขยายตัวต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.8% ในไตรมาส 1 ปี 2569 เติบโตจาก 2.5% ในไตรมาส 4 ปี 2568 โดยมีแรงหนุนจากการลงทุนที่แข็งแกร่ง การส่งออกที่ดี และการใช้จ่ายภายในประเทศ อย่างไรก็ตาม ตัวเลขการเติบโตในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังไม่สะท้อนผลกระทบจากวิกฤตพลังงานที่เริ่มขึ้นตั้งแต่เดือนมีนาคมเป็นต้นมา ไทยอาจเผชิญกับภาวะเงินเฟ้อและปัญหาค่าครองชีพที่สูงขึ้นในไตรมาสต่อ 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

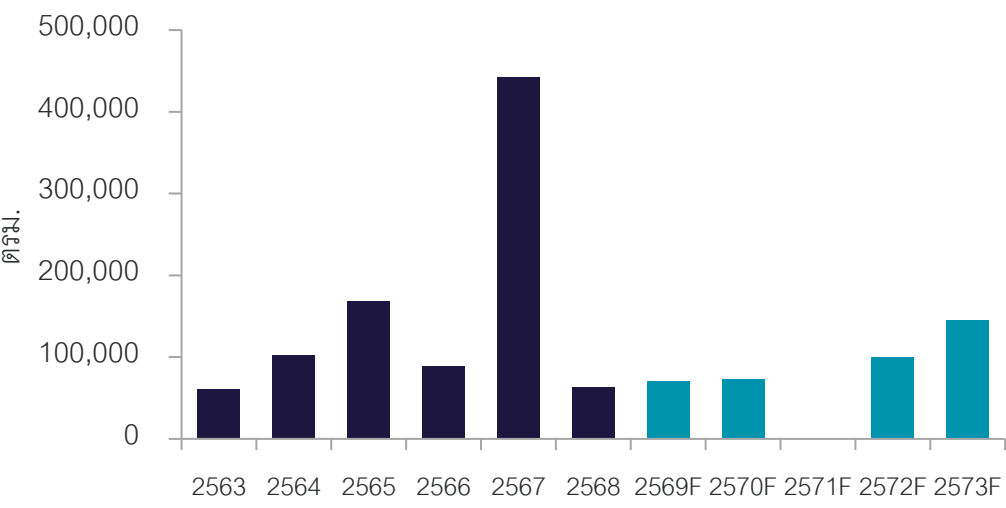
พื้นที่สำนักงานเกรด A ยังไม่เปลี่ยนแปลง

ไม่มีโครงการออฟฟิศเกรด A ใหม่ที่แล้วเสร็จในตลาดเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพฯ ในไตรมาส 2 ปี 2569 ทำให้พื้นที่สำนักงานเกรด A รวมในตลาด CBD ยังคงทรงตัวที่ 2.53 ล้านตารางเมตร อัตราว่างรวมของพื้นที่สำนักงานเกรด A ลดลงมาอยู่ที่ 21.9% ในไตรมาส 2 จาก 23.3% ในไตรมาส 1 โดยอัตราว่างในไตรมาส 1 ปี 2569 ถือว่าต่ำที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD ยังคงขยายตัวต่อเนื่องสำหรับอุปทานใหม่ในอนาคตที่ติดตามโดย CUSHMAN & WAKEFIELD พบว่าจะมีพื้นที่ใหม่รวม 616,128 ตารางเมตรเข้าสู่ตลาดกรุงเทพฯ ระหว่างปี 2569 - 2574 โดยในจำนวนนี้ 338,310 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 63% จะเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD

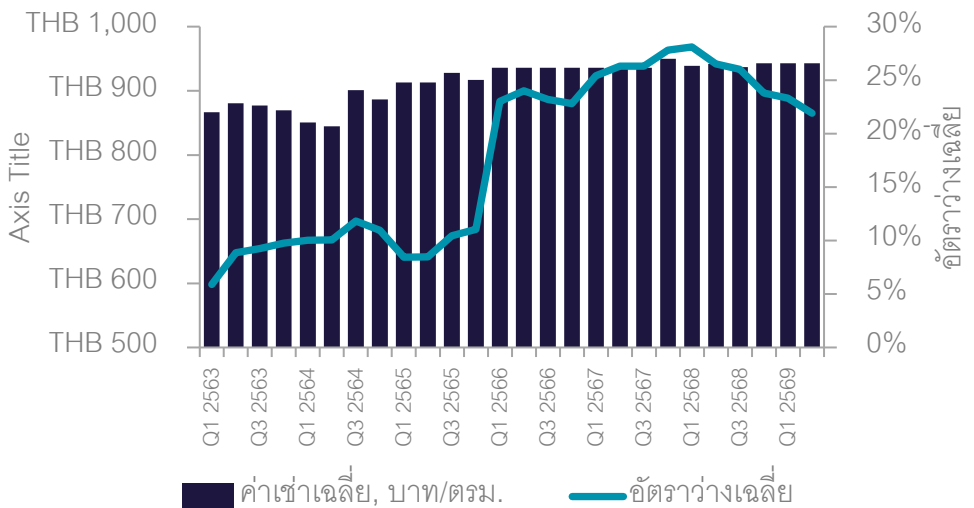
ค่าเช่าเฉลี่ยยังคงทรงตัว

ค่าเช่าเฉลี่ยของออฟฟิศเกรด A อยู่ที่ 943 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาส 2 ปี 2569 โดยยังคงทรงตัว เจ้าของอาคารสำนักงานไม่ได้ลดค่าเช่า แต่หันมาใช้กลยุทธ์การให้สิทธิประโยชน์ด้านการเช่า เช่น การให้ระยะเวลาเช่าฟรี เงินสนับสนุนการตกแต่ง และเงื่อนไขสัญญาเช่าที่มีความยืดหยุ่น เพื่อดึงดูดผู้เช่า วิธีการนี้ช่วยให้เจ้าของอาคารสามารถกระตุ้นกิจกรรมการเช่าได้ โดยยังคงรักษาตำแหน่งทางการตลาดและมูลค่าทรัพย์สินระยะยาวไว้ได้ กิจกรรมการเช่ายังคงถูกขับเคลื่อนด้วยแนวโน้ม "FLIGHT-TO-QUALITY" ที่แข็งแกร่ง โดยผู้เช่าย้ายออกจากอาคารเก่าหรืออาคารที่มีการแข่งขันต่ำ ไปสู่อาคารใหม่ที่มีมาตรฐานสูงกว่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า และมีข้อเสนอที่คุ้มค่ากว่า สำหรับช่วงเวลาที่เหลือของปี 2569 ตลาดพื้นที่สำนักงานจะยังคงเป็นตลาดที่ขับเคลื่อนโดยผู้เช่า โดยอัตราของพื้นที่ว่างที่สูงจะสร้างแรงกดดันในการแข่งขันระหว่างเจ้าของอาคาร และเปิดโอกาสให้ผู้เช่าสามารถเจรจาเงื่อนไขสัญญาเช่าที่เอื้อประโยชน์ได้มากขึ้น

อุปทานใหม่ในพื้นที่สำนักงานเกรด A ใน CBD



อัตราว่างและค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรด A ใน CBD

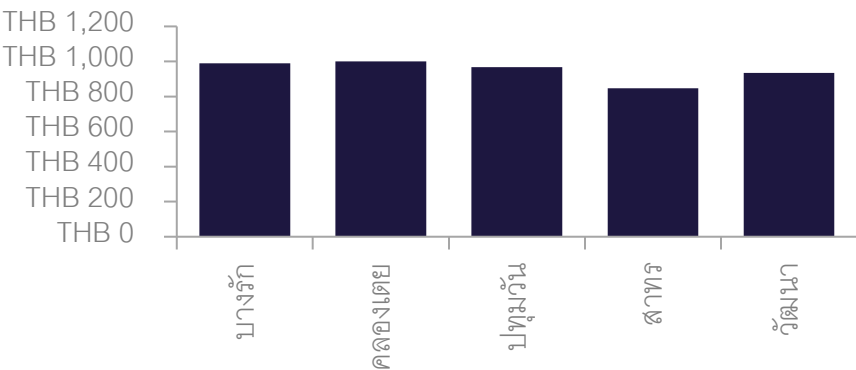


ข้อมูลภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานเกรด A

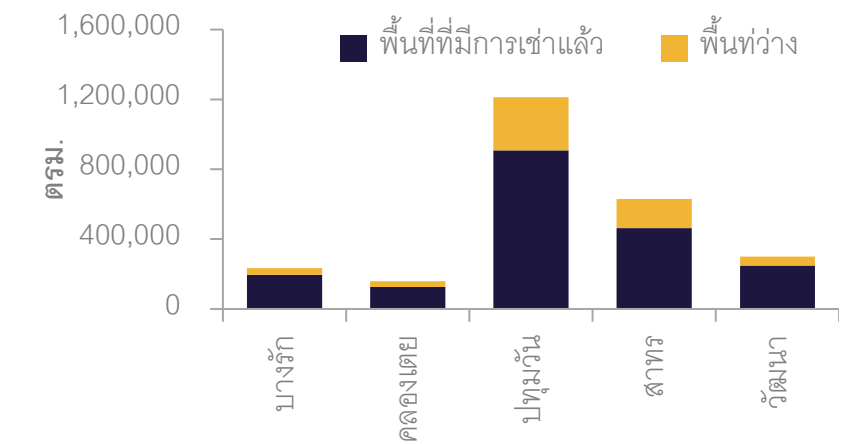
เขต	พื้นที่สำนักงาน (ตรม.)	พื้นที่ว่าง (ตรม.)	อัตราว่างเฉลี่ย	พื้นที่สำนักงานที่กำลังก่อสร้าง (ตรม.)	ค่าเช่าเฉลี่ย* (บาท / ตรม. / เดือน)	ค่าเช่าเฉลี่ย** (US / ตรฟ. / เดือน)
บางรัก	234,130	38,018	16.2%	15,430	990	\$2.79
คลองเตย	159,409	34,273	21.5%	21,000	1,000	\$2.82
ปทุมวัน	1,213,079	305,292	25.2%	322,880	967	\$2.73
สาทร	630,468	166,724	26.4%	0	848	\$2.39
วัฒนา	299,189	50,648	16.9%	0	935	\$2.64
รวมพื้นที่สำนักงานเกรด A ใน CBD	2,536,275	554,176	21.9%	359,310	943	\$2.66

*ค่าเช่าที่ปรับลดสิทธิประโยชน์ต่างๆ แล้ว
**1 ดอลลาร์สหรัฐ / 32.931 บาท ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2569

ค่าเช่าเฉลี่ยในแต่ละเขต



พื้นที่เช่า และพื้นที่ว่างในแต่ละเขต



อาคารสำนักงานเกรด A ที่กำลังก่อสร้าง

โครงการ	โซน	ทำเล	เจ้าของอาคาร / ผู้ประกอบการ	ตารางเมตร	กำหนดเปิดให้บริการ
One Bangkok Towers 2	CBD	Central Bangkok	TCC Assets and Frasers Property	70,880	Q4 2569
Boonmitr Silom	CBD	Central Bangkok	Laem Thong Enterprise	15,430	Q1 2570
Central Siam Square	CBD	Central Bangkok	CPN	36,000	Q4 2570
Project O (Onnut)	CBD	Central East	MQDC and CP Group	21,000	Q4 2570
Ratchadamri Project	CBD	Central Bangkok	Thai Obayashi and Saha Group	40,000	Q4 2572
Central Embassy Phase 2	CBD	Central Bangkok	CPN	60,000	Q4 2572
One Bangkok Signature Tower	CBD	Central Bangkok	TCC Assets and Frasers Property	145,000	Q4 2573

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

อุกฤษฏ์ พรพัฒน์ไพโรจน์

หัวหน้าฝ่ายพื้นที่สำนักงานให้เช่า
Tel: +66 8 057 16662
aukit.pro@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.