

ภาพรวมตลาด

YOY
เปลี่ยนแปลง

3.98%
อัตราว่าง

1.40%
การเปลี่ยนแปลงขอค่าเช่า

THB3,769
ค่าเช่าเฉลี่ย, ตรม.
(ค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าเกรด A ใน CRD)

ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (Q1)

QOQ
เปลี่ยนแปลง

2.8%
การขยายตัว GDP

-0.54%
อัตราเงินเฟ้อของประเทศ

0.94%
อัตราการว่างงาน

หมายเหตุ : สถิติทางเศรษฐกิจที่รายงานมักจะแสดงผลของไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากข้อมูลของไตรมาสปัจจุบันจะยังไม่ถูกเผยแพร่อย่างน้อย 3 เดือนหลังจากสิ้นสุดไตรมาสนั้น
ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจประเทศไทยขยายตัวต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.8% ในไตรมาส 1 ปี 2569 เติบโตขึ้นจาก 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

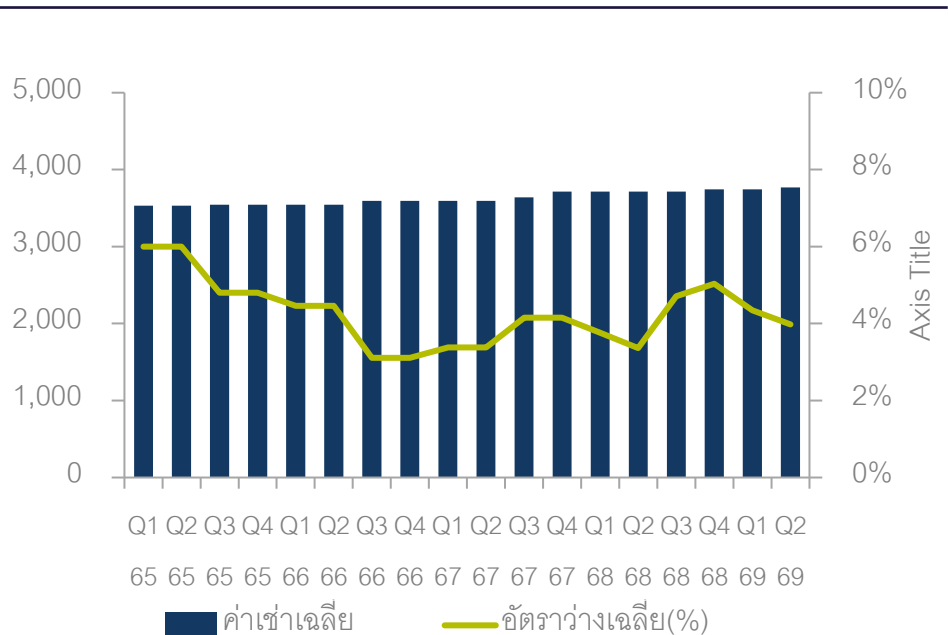
พื้นที่ค้าปลีกเกรด A ในย่านศูนย์กลางการค้าปลีก (CRD) ยังคงไม่เปลี่ยนแปลง

พื้นที่ค้าปลีกเกรด A ในย่านศูนย์กลางการค้าปลีก (CENTRAL RETAIL DISTRICT: CRD) ยังคงอยู่ที่ 986,218 ตารางเมตร ในไตรมาส 2 ปี 2569 โดยไม่มีโครงการค้าปลีกเกรด A ใหม่เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสดังกล่าว โครงการค้าปลีกใหม่ที่กำลังจะเปิดตัวคือ CENTRAL SIAM SQUARE ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 30,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาส 4 ปี 2569 ขณะที่ตลาดยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากโครงการศูนย์การค้าใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาปัจจุบันมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 595,976 ตารางเมตร จาก 13 โครงการ ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และมีกำหนดทยอยเปิดให้บริการทั่วกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2569–2573 โดยในจำนวนนี้ 150,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 25.2% ของพื้นที่ทั้งหมด จะตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางการค้าปลีก (CRD) ซึ่งเป็นทำเลหลักของตลาดค้าปลีก

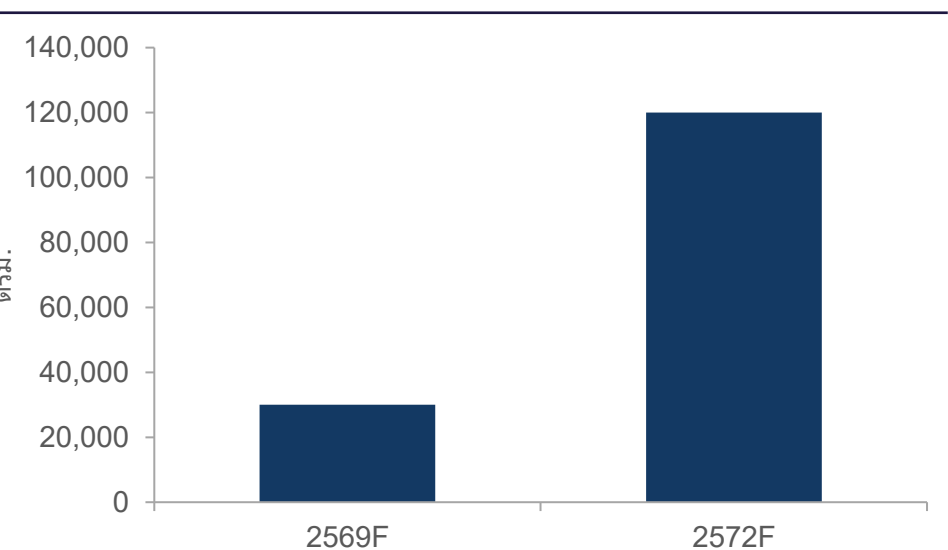
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม ขณะที่อัตราว่างลดลง

ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกระดับ PRIME ในย่าน CRD ปรับเพิ่มขึ้นเป็นเฉลี่ย 3,769 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาส 2 ปี 2569 จาก 3,746 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาส 1 ขณะที่อัตราพื้นที่ว่างโดยรวมของตลาดค้าปลีก PRIME ในย่าน CRD ลดลงจาก 4.34% ในไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 3.98% ในไตรมาส 2 ตลาดค้าปลีกเกรด A ในย่าน CRD ของกรุงเทพฯ ยังคงมีความแข็งแกร่งในไตรมาส 2 โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณ 96% สะท้อนถึงความต้องการเช่าพื้นที่จากผู้ประกอบการที่ยังคงแข็งแกร่ง และปริมาณพื้นที่ว่างที่มีจำกัด การเติบโตของค่าเช่ายังคงอยู่ในระดับปานกลาง โดยมีโอกาสปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉพาะในศูนย์การค้าระดับลักซ์ชูรีชั้นนำ และศูนย์การค้าระดับลักซ์ชูรียังคงมีอัตราการเช่าเกือบเต็มพื้นที่ โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการของแบรนด์ลักซ์ชูรีและธุรกิจที่เน้นประสบการณ์ลูกค้า สำหรับแนวโน้มในช่วงที่เหลือของปี 2569 คาดว่าตลาดจะยังคงมีเสถียรภาพ โดยอัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มอยู่ในระดับสูงจากการที่อุปทานใหม่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจมีจำกัด ขณะที่การปรับขึ้นค่าเช่าจะยังคงอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากข้อจำกัดด้านความสามารถในการรับภาระค่าเช่าของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม กลุ่มศูนย์การค้าระดับลักซ์ชูรียังคงมีโอกาสนในการปรับขึ้นค่าเช่าได้มากกว่าตลาดโดยรวม และผู้พัฒนาโครงการหรือเจ้าของศูนย์การค้าจะมุ่งเน้นการบริหารและปรับปรุงส่วนผสมของผู้เช่าให้เหมาะสม มากกว่าการเร่งปรับขึ้นค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

ค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราว่าง



พื้นที่ค้าปลีกที่กำลังก่อสร้างในพื้นที่ CRD



ข้อมูลภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีก

ทำเล	พื้นที่ค้าปลีกรวม* (ตรม.)	พื้นที่ว่าง (ตรม.)	อัตราว่างเฉลี่ย (%)	พื้นที่ค้าปลีกที่กำลังก่อสร้าง (ตรม.)	ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกเกรด A ใน CRD	
					บาท / ตรม. / เดือน	US\$ / ตรฟ. / เดือน
สยาม	374,884	14,297	3.81%	30,000	3,488	\$9.84
ราชประสงค์ & เพลินจิต	421,009	17,239	4.09%	120,000	3,738	\$10.54
พร้อมพงษ์	190,325	7,740	4.07%	0	4,083	\$11.52
สรุปพื้นที่ค้าปลีกใน CRD	986,218	39,276	3.98%	150,000	3,769	\$10.64

หมายเหตุ:

1. * สถิติตลาดค้าปลีกครอบคลุมเฉพาะศูนย์การค้า, ห้างสรรพสินค้า และคอมมูนิตี้ออลล์ระดับ เกรด A เท่านั้น

2. ** Central Retail District (CRD) หรือ ย่านศูนย์กลางการค้าปลีก ซึ่งเป็นทำเลค้าปลีกระดับไฮเอนด์ของกรุงเทพฯ ประกอบด้วยพื้นที่ สยาม, ราชประสงค์และเพลินจิต และพร้อมพงษ์

3. 1 ดอลลาร์สหรัฐ / 32.931 บาท ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2569

โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2569

โครงการ	โซน	ประเภท	เจ้าของ / ผู้ประกอบการ	พื้นที่ (ตรม.)	กำหนดแล้วเสร็จ
Summit Tower	CRD Fringe	คอมมูนิตี้ออลล์	Thai Summit Group	4,000	Q2 2569

โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่กำลังก่อสร้าง

โครงการ	โซน	ประเภท	เจ้าของ / ผู้ประกอบการ	พื้นที่ (ตรม.)	กำหนดแล้วเสร็จ
Cloud 11	ชานเมือง	พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน	MQDC	71,000	Q4 2569
Central Siam Square	ศูนย์กลางค้าปลีก	ศูนย์การค้า	Central Group	30,000	Q4 2569
The Mall Ramkhamhaeng	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	The Mall Group	32,700	Q4 2569
The Central	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	Central Group	152,000	Q4 2569
Live Ramintra	ชานเมือง	คอมมูนิตี้ออลล์	J Lifestyle Center	10,000	Q4 2569
Portobello Mall Chaengwattana	ชานเมือง	คอมมูนิตี้ออลล์	One Origin	3,000	Q4 2569
AIA Connect	รอบเมืองชั้นใน	พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน	AIA	5,000	Q1 2570
TCC Verngnakornkhasem	รอบเมืองชั้นใน	พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน	TCC Group	25,202	Q1 2570
Boonmitr Silom Tower	รอบเมืองชั้นใน	พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน	Penta Business	1,702	Q1 2570
The New Central Rama 9	รอบเมืองชั้นใน	ศูนย์การค้า	Central Group	34,000	Q4 2570
Bangkok Mall	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	The Mall Group	80,000	Q4 2570
Platinum Palais	รอบเมืองชั้นใน	พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน	The Platinum	30,000	Q4 2571
Central Embassy 2	ศูนย์กลางค้าปลีก	ศูนย์การค้า	Central Group	120,000	Q4 2572
WellEra	รอบเมืองชั้นใน	พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน	BDMS Silver	1,372	Q4 2573

ศราวุธ ทิฆะชน

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

สุรเชษฐ 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.