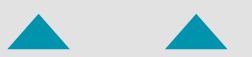


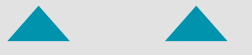
ภาพรวมตลาด

70% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย

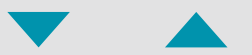
QOQ
เปลี่ยนแปลง



593 โรงแรมเปิดใหม่, ห้อง



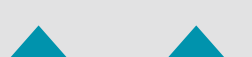
THB3,516
ค่าห้องพักเฉลี่ยรายวัน
(โรงแรมทุกระดับในกรุงเทพฯ)



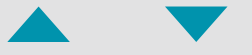
ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (Q2)

1.9% การขยายตัวของ GDP

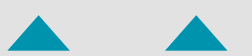
QOQ
เปลี่ยนแปลง



2.7% อัตราเงินเฟ้อของประเทศ



0.95% อัตราการว่างงาน



หมายเหตุ : สถิติทางเศรษฐกิจที่รายงานมักจะแสดงผลของไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากข้อมูลของไตรมาสปัจจุบันจะยังไม่ถูกเผยแพร่อย่างน้อย 3 เดือนหลังจากสิ้นสุดไตรมาสนั้น

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 1.9% ในไตรมาส 2 ปี 2569 (Q2 2026) ชะลอลงจากการเติบโต 2.8% ในไตรมาส 1 ปี 2569 (Q1 2026) โดยปัจจัยหลักมาจากการชะลอตัวของภาคการผลิต กิจกรรมการก่อสร้างภายในประเทศ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว รวมถึงภาคการค้าส่งและค้าปลีกรัฐบาลได้ปรับประมาณการการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ของประเทศไทยสำหรับปี 2569 โดยคาดว่าจะขยายตัวอยู่ในช่วง 2.0% - 2.5% หรือมีค่ากลางที่ 2.2% อัตราเงินเฟ้อในไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ที่ 2.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-O-Y) เพิ่มขึ้นจาก -0.54% Y-O-Y ในไตรมาส 1 ปี 2569 ขณะที่อัตราการว่างงานปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ 0.95% ในไตรมาส 2 จาก 0.94% ในไตรมาส 1 ในด้านนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (BANK OF THAILAND) ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1.0% ในเดือนสิงหาคม 2569

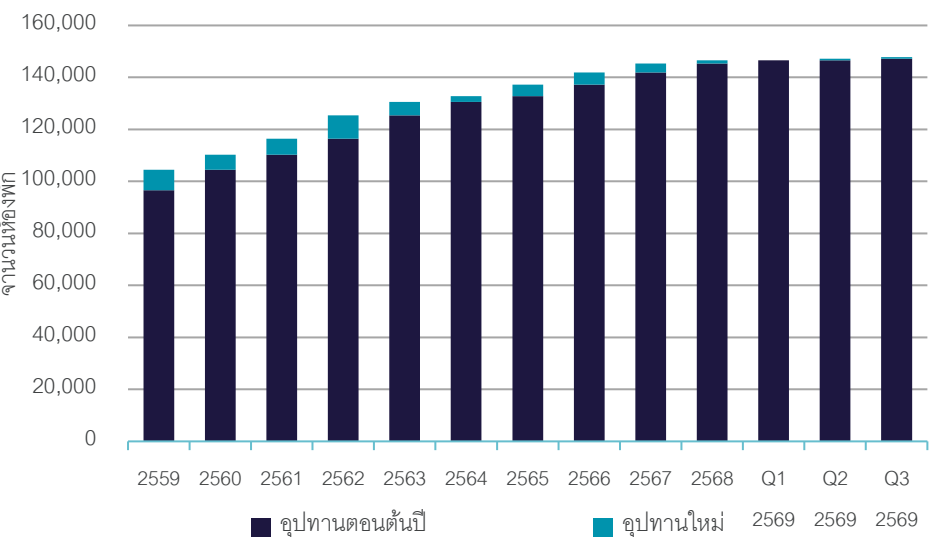
อุปทานโรงแรมในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น

จำนวนห้องพักโรงแรมรวมในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็น 147,820 ห้อง ในไตรมาส 3 ปี 2569 จาก 147,227 ห้อง ในไตรมาส 2 ปี 2569 โดยในไตรมาสดังกล่าว มีโรงแรมระดับ 5 ดาวเปิดให้บริการใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ FAIRMONT BANGKOK SUKHUMVIT และ CANOPY BY HILTON BANGKOK SUKHUMVIT ซึ่งมีห้องพักเข้าสู่ตลาดรวมทั้งสิ้น 593 ห้อง ตลาดโรงแรมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังคงเป็นตลาดย่อยที่มีขนาดใหญ่ที่สุดโดยคิดเป็น 53.1% ของอุปทานห้องพักทั้งหมด และภายในพื้นที่ CBD โดยทำเลโรงแรมที่ได้รับความนิยมมากที่สุดคือ วัฒนาซึ่งมีสัดส่วน 31.4% ของอุปทานทั้งหมด และครอบคลุมพื้นที่บริเวณตอนเหนือของถนนสุขุมวิท รองลงมาคือ คลองเตยที่ 25.9% และ ปทุมวันที่ 17.9% ในอนาคตตลาดโรงแรมมีแนวโน้มขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยคาดว่าจะมีห้องพักใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 12,779 ห้องในช่วงปี 2569 - 2574 ส่งผลให้อุปทานห้องพักรวมทั่วกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น 8.6%

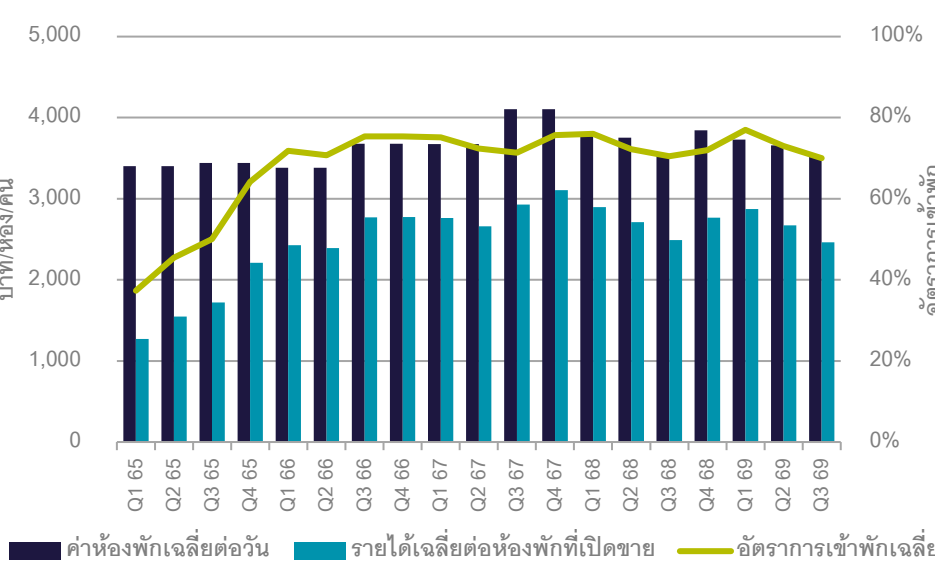
อัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวันปรับตัวลดลง

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพมหานครลดลงมาอยู่ที่ 70% ในไตรมาส 3 จาก 73% ในไตรมาส 2 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (AVERAGE DAILY RATE: ADR) ของโรงแรมทุกระดับในกรุงเทพมหานครลดลงมาอยู่ที่ 3,516 บาทในไตรมาส 3 จาก 3,660 บาทในไตรมาส 2 และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักที่มีอยู่ (REVENUE PER AVAILABLE ROOM: REVPAR) อยู่ที่ 2,532 บาทในไตรมาส 3 ลดลงจาก 2,672 บาท ในไตรมาส 2 หรือลดลง 5.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (Q-O-Q) โดยรวมแล้ว ตลาดโรงแรมกรุงเทพมหานครชะลอตัวลงในไตรมาส 3 เนื่องจากไตรมาส 3 เป็นช่วงโลว์ซีซั่นของการท่องเที่ยวไทยซึ่งตรงกับฤดูมรสุมสำหรับแนวโน้มตลอดปี 2569 คาดว่าตลาดจะเผชิญกับข้อจำกัดในการปรับขึ้นราคาและการแข่งขันด้านราคาที่รุนแรงขึ้นในกลุ่มโรงแรมระดับประหยัด และระดับกลาง ในทางกลับกัน โรงแรมในกลุ่มระดับบน และลักซ์วรีคาดว่าจะยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและสามารถรักษาค่าอัตรากำไรได้ดีด้วยการมุ่งเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีการใช้จ่ายสูง แปรณโรงแรมระดับพรีเมียมยังคงสามารถรักษาราคาอำนาจในการกำหนดราคาได้ โดยให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่ามากกว่าเน้นปริมาณนักท่องเที่ยวแบบหมู่คณะ (GROUP TOURISM) เป็นหลัก

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	28,799	78,536	53.1%	4,399	\$132.28
บางรัก	198	2,180	4,490	5,326	12,194	15.5%	4,335	\$130.35
คลองเตย	898	4,778	9,848	4,822	20,346	25.9%	3,938	\$118.40
ปทุมวัน	165	1,494	4,263	8,134	14,056	17.9%	5,421	\$163.02
สาทร	210	1,830	1,916	3,285	7,241	9.2%	4,495	\$135.17
วัฒนา	485	6,046	10,936	7,232	24,699	31.4%	3,810	\$114.58
พื้นที่รอบเมืองชั้นใน	1,861	12,248	14,544	6,361	35,014	23.7%	3,524	\$105.97
พื้นที่รอบเมืองชั้นนอก	2,671	10,775	8,905	3,521	25,872	17.5%	2,339	\$70.33
พื้นที่ชานเมือง	1,035	3,942	3,051	370	8,398	5.7%	1,802	\$54.1
รวมทั้งหมด	7,523	43,293	57,953	39,051	147,820	100.0%	3,516	\$105.73

1 ดอลลาร์สหรัฐ / 32.256 บาท ณ วันที่ 22 กันยายน 2569

โรงแรมใหม่ใน ไตรมาสที่ 3 2569

ชื่อ	โซน	เขต	จำนวนห้อง	ดาว	ปีที่เปิด
Fairmont Bangkok Sukhumvit	CBD	คลองเตย	419	5	Q3 2569
Canopy by Hilton Bangkok Sukhumvit	CBD	คลองเตย	174	5	Q3 2569

โรงแรมที่กำลังก่อสร้าง

ชื่อ	โซน	เขต	จำนวนห้อง	ดาว	ปีที่เปิด
Mercure & ibis Bangkok Siam Ratchathewi	CBD	ราชเทวี	354	4	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
Novotel Living Don Mueang Airport	พื้นที่รอบเมืองชั้นใน	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
Hotel Indigo Thonglor	CBD	วัฒนา	250	4	H1 2570
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
Swissôtel Bangkok Pratunam	พื้นที่รอบเมืองชั้นใน	ราชเทวี	325	4	H2 2570
Pullman Living Sukhumvit 16	CBD	คลองเตย	200	5	H2 2570
Project O (Onnut)	CBD	คลองเตย	400	4	H2 2570
Hatai Bangkok	CBD	สาทร	365	5	H2 2570
The Ritz-Carlton Bangkok, The Riverside	พื้นที่รอบเมืองชั้นใน	คลองสาน	166	4	H1 2571
JW Marriott Bangkok Ratchada	พื้นที่รอบเมืองชั้นใน	ห้วยขวาง	386	5	H2 2571
Central Siam Square	CBD	ปทุมวัน	369	5	H2 2571

ศราวุธ ทิณะชน

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.