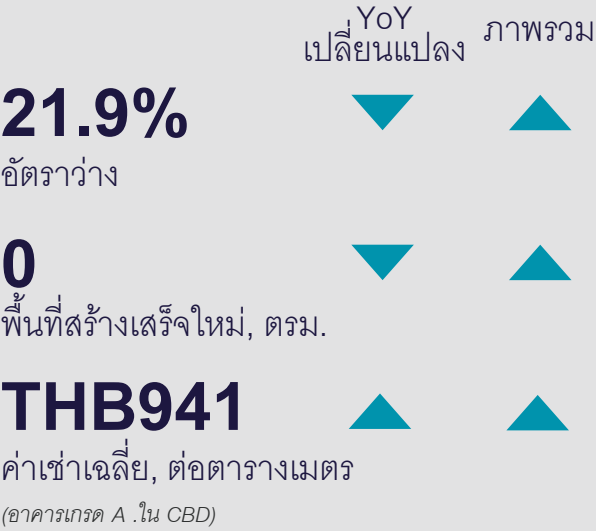
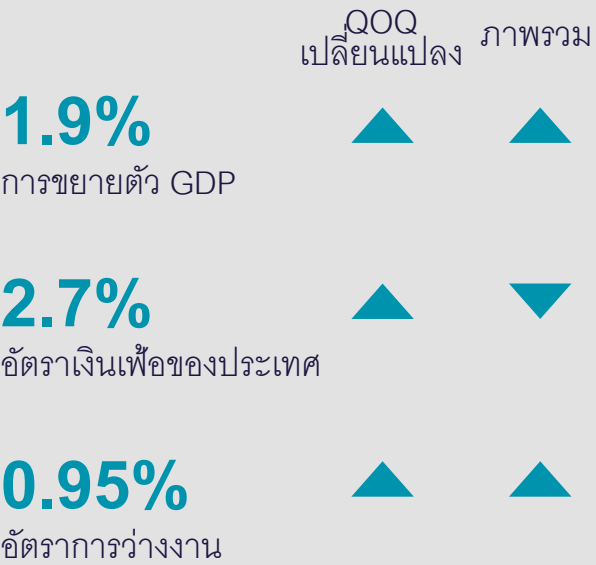


ภาพรวมตลาด



ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (Q2)



หมายเหตุ : สถิติทางเศรษฐกิจที่รายงานมักจะแสดงผลของไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากข้อมูลของไตรมาสปัจจุบันจะยังไม่ถูกเผยแพร่อย่างน้อย 3 เดือนหลังจากสิ้นสุดไตรมาสนั้น
ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 1.9% ในไตรมาส 2 ปี 2569 ชะลอลงจากการเติบโต 2.8% ในไตรมาส 1 ปี 2569 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 2569ขณะที่อัตราการว่างงานปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ 0.95% ในไตรมาส 2 จาก 0.94% ในไตรมาส 1 ในด้านนโยบายการเงินธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1.0% ในเดือนสิงหาคม 2569

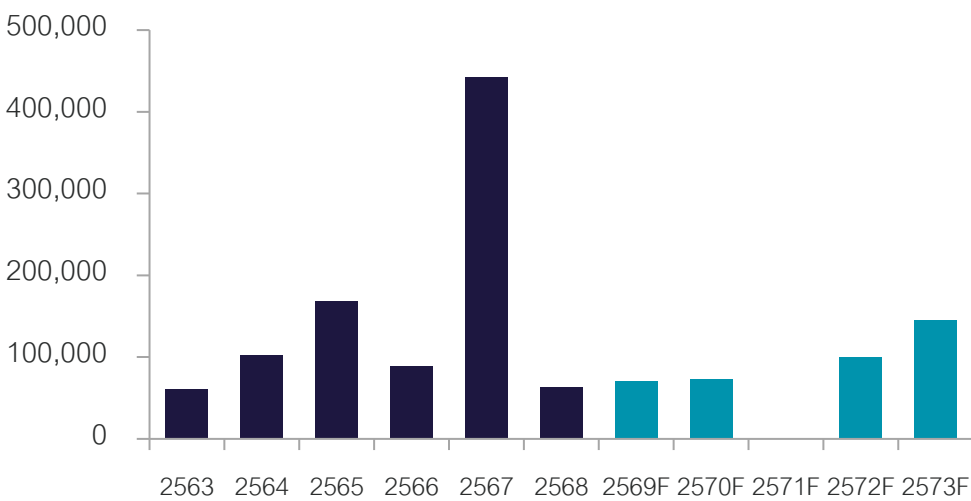
อุปทานพื้นที่สำนักงานเกรด A ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

พื้นที่สำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังคงอยู่ที่ 2.53 ล้านตารางเมตร ในไตรมาส 3 ปี 2569 อัตราพื้นที่ว่างของสำนักงานเกรด A โดยรวมเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 23.5% ในไตรมาส 3 จาก 22.8% ในไตรมาส 2 แม้ว่าจะไม่มีอุปทานสำนักงานใหม่เข้าสู่พื้นที่ CBD ในช่วงไตรมาส 3 โดยมีสาเหตุหลักจากผู้เช่าองค์กรที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือย้ายสำนักงานภายในย่าน CBD ได้ปรับลดขนาดพื้นที่เช่าลง ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่โดยรวมลดลง ช่วงระหว่างปี 2569 ถึง 2574 จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่รวม 616,128 ตารางเมตรเข้าสู่ตลาด ซึ่งในจำนวนดังกล่าว มีพื้นที่สำนักงานเกรด A ในย่าน CBD ประมาณ 338,310 ตารางเมตร หรือประมาณ 55% ของอุปทานใหม่ทั้งหมด

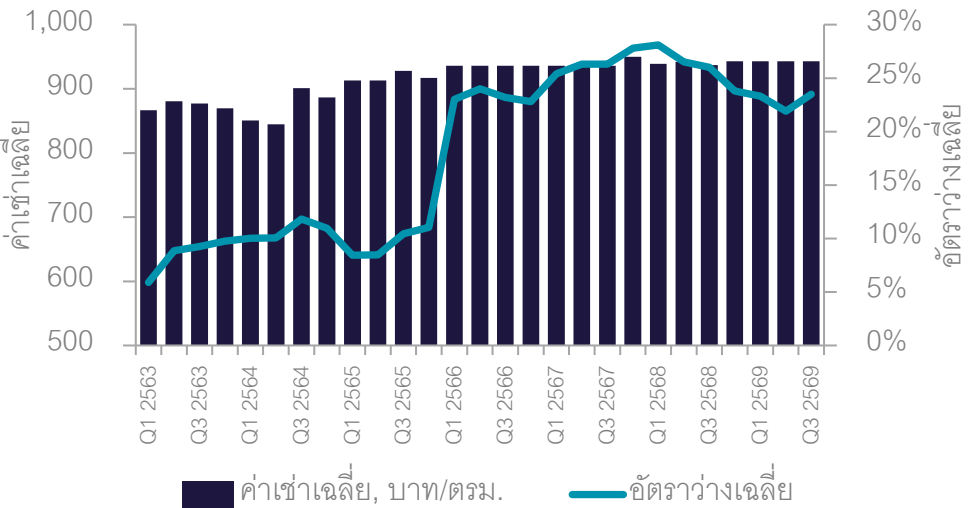
ค่าเช่าเฉลี่ยยังคงทรงตัว

ค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD ปรับลดลงมาอยู่ที่ 941 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาส 3 ปี 2569 จาก 943 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาสก่อนหน้า แม้เจ้าของอาคารจะพยายามรักษาระดับค่าเช่าเพื่อคงมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว แต่ตลาดยังคงอยู่ในภาวะที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูง โดยการปิดดีลเช่าส่วนใหญ่ยังต้องอาศัยสิทธิประโยชน์จูงใจจากเจ้าของอาคารในระดับสูง เช่น การให้ระยะเวลาปลอดค่าเช่าที่นานขึ้น และการสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการตกแต่งสำนักงาน (FIT-OUT ALLOWANCE)ในปี 2569 ตลาดเช่าสำนักงานในกรุงเทพมหานครกำลังอยู่ในช่วงของการปรับตัวเข้าสู่ภาวะมีเสถียรภาพมากขึ้น การชะลอตัวชั่วคราวของการก่อสร้างและการส่งมอบอาคารใหม่ช่วยลดแรงกดดันจากภาวะอุปทานส่วนเกิน และทำให้การแข่งขันด้านราคามีเสถียรภาพมากขึ้นเมื่อแรงกดดันจากอุปทานใหม่ในระยะสั้นเริ่มลดลง ความสนใจของตลาดจึงเปลี่ยนไปสู่ประสิทธิภาพของอาคารและความต้องการของผู้เช่าเป็นสำคัญสำหรับช่วงที่เหลือของปี คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานคุณภาพสูงจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงหนุนหลักจากการย้ายสำนักงานเข้าสู่อาคารที่มีคุณภาพดีกว่า และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลขององค์กรต่างๆ ผู้เช่าต่างชาติให้ความสำคัญกับอาคารที่ได้รับการรับรองด้านอาคารเขียวและมีมาตรฐานความยั่งยืนเพิ่มขึ้น

อุปทานใหม่ของพื้นที่สำนักงานเกรด A ใน CBD



อัตราว่างและค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรด A ใน CBD

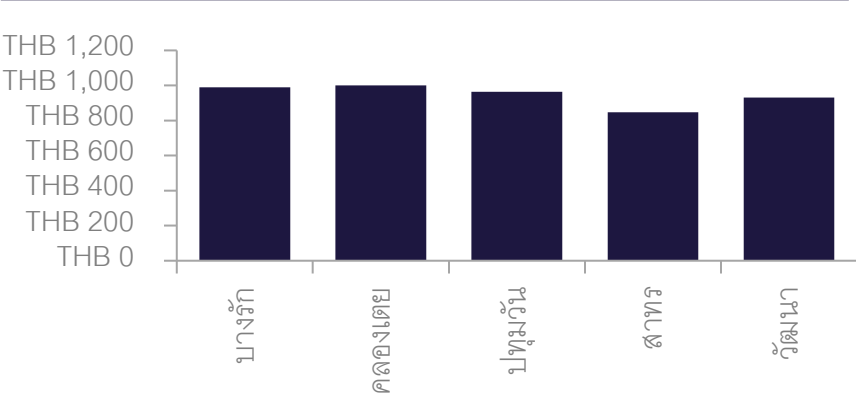


ข้อมูลภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานเกรด A

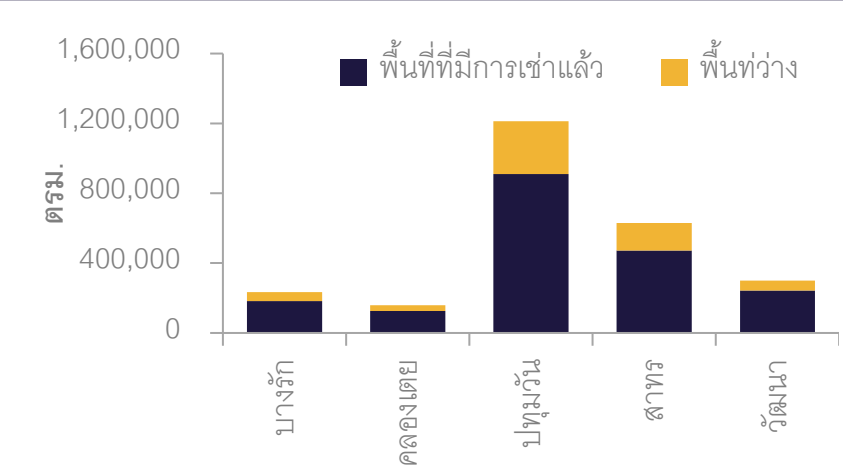
เขต	พื้นที่สำนักงาน (ตรม.)	พื้นที่ว่าง (ตรม.)	อัตราว่างเฉลี่ย	พื้นที่สำนักงานที่กำลังก่อสร้าง (ตรม.)	ค่าเช่าเฉลี่ย* (บาท / ตรม. / เดือน)	ค่าเช่าเฉลี่ย** (US / ตรฟ. / เดือน)
บางรัก	234,130	51,509	22.0%	15,430	990	\$2.74
คลองเตย	159,409	33,077	20.8%	21,000	1,000	\$2.76
ปทุมวัน	1,213,079	303,719	25.0%	351,880	964	\$2.66
สาทร	630,468	158,763	25.2%	0	848	\$2.34
วัฒนา	299,189	55,849	18.7%	0	931	\$2.57
รวมพื้นที่สำนักงานเกรด A ใน CBD	2,536,275	595,119	23.5%	388,310	941	\$2.60

*ค่าเช่าที่ปรับลดสิทธิประโยชน์ต่างๆ แล้ว
**1 ดอลลาร์สหรัฐ / 33.620 บาท ณ วันที่ 29 กันยายน 2569

ค่าเช่าเฉลี่ยในแต่ละเขต



พื้นที่เช่า และพื้นที่ว่างในแต่ละเขต



อาคารสำนักงานเกรด A ที่กำลังก่อสร้างในพื้นที่ CBD

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

สุรเชษฐ 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.