

ภาพรวมตลาด

YOY
เปลี่ยนแปลง

3.63%
อัตราว่าง

1.40%
การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่า

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

ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (Q2)

QOQ
เปลี่ยนแปลง

1.9%
การขยายตัว GDP

2.7%
อัตราเงินเฟ้อของประเทศ

0.95%
อัตราการว่างงาน

หมายเหตุ : สถิติทางเศรษฐกิจที่รายงานมักจะแสดงผลของไตรมาส
ก่อนหน้า เนื่องจากข้อมูลของไตรมาสปัจจุบันยังไม่ถูกเผยแพร่อย่าง
น้อย 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

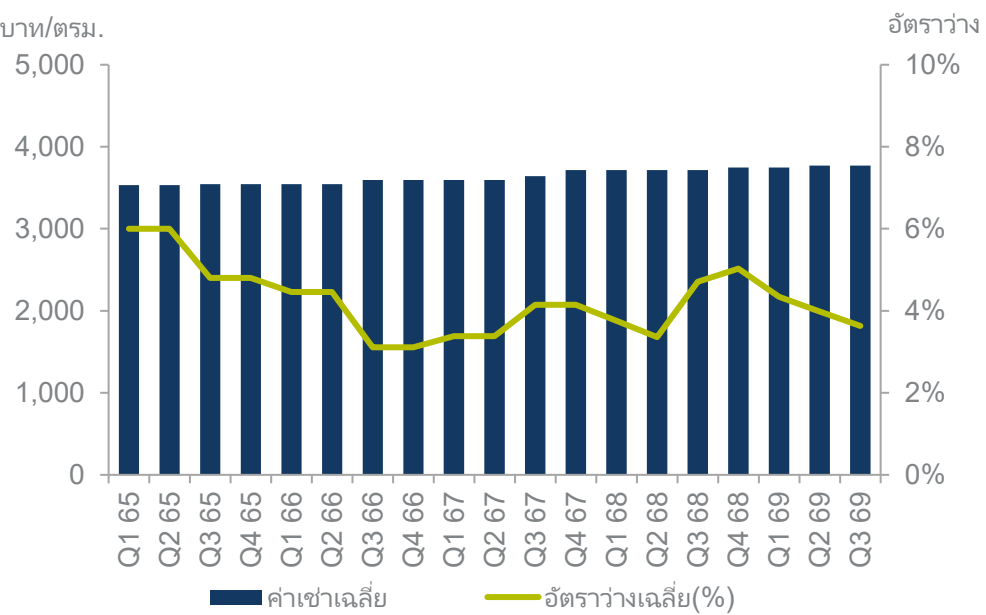
พื้นที่ค้าปลีกเกรด A ในย่านศูนย์กลางการค้าหลัก (CRD) ยังคงทรงตัว

พื้นที่ค้าปลีกเกรด A ในเขตศูนย์กลางการค้าหลักของกรุงเทพฯ (Central Retail District: CRD) ยังคงอยู่ที่ 986,218 ตารางเมตร ในไตรมาส 3 ปี 2569 โดยไม่มีพื้นที่ค้าปลีกเกรด A ใหม่เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสดังกล่าว โครงการค้าปลีกใหม่ที่คาดว่าจะเปิดให้บริการเป็นโครงการถัดไป ได้แก่ Central Siam Square ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร โดยปัจจุบันคาดว่าจะเปิดดำเนินการใน ไตรมาส 2 ปี 2570 ในระยะต่อไป ตลาดค้าปลีกมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากโครงการศูนย์การค้าใหม่หลายแห่งที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยปัจจุบันมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 576,276 ตารางเมตรจาก 13 โครงการ ที่กำลังก่อสร้าง และมีกำหนดทยอยเปิดให้บริการทั่วกรุงเทพมหานครในช่วงปี 2569 - 2573 จากพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ระหว่างพัฒนาดังกล่าว จำนวน 160,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 27.8% ของพื้นที่ทั้งหมด จะตั้งอยู่ในย่านค้าปลีกระดับพรีเมียมของเขต CRD

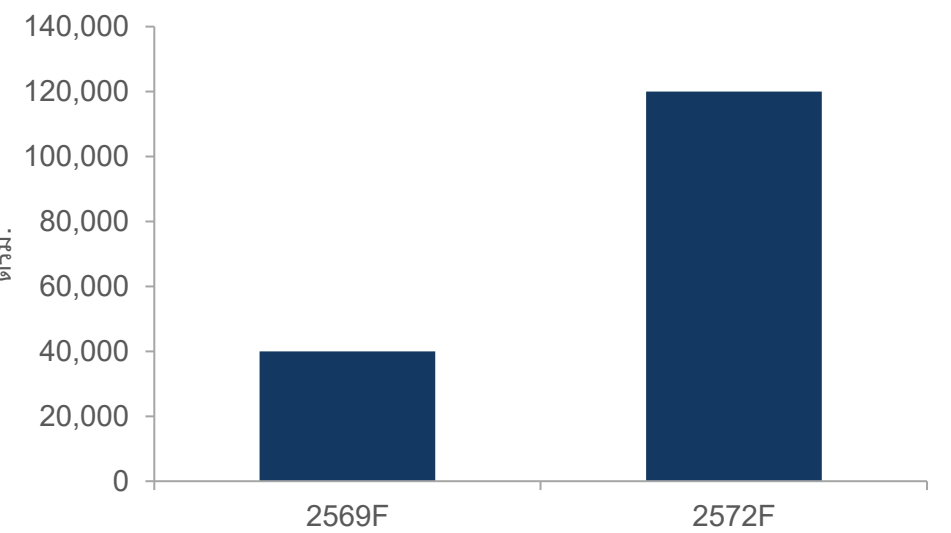
อัตราค่าเช่าทรงตัว ขณะที่อัตราพื้นที่ว่างปรับลดลง

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือนของพื้นที่ค้าปลีกระดับพรีเมียมในย่านศูนย์กลางการค้าหลัก (CRD) ยังคงทรงตัวอยู่ที่ 3,769 บาทต่อตารางเมตร ในไตรมาส 3 ปี 2569 อัตราพื้นที่ว่างโดยรวมของตลาดค้าปลีกระดับพรีเมียมในย่าน CRD ลดลงมาอยู่ที่ 3.63% ในไตรมาส 3 จาก 3.98% ในไตรมาส 2 ตลาดค้าปลีกเกรด A ในย่าน CRD ของกรุงเทพมหานครยังคงมีความแข็งแกร่งโดยได้รับแรงสนับสนุนจากความต้องการพื้นที่ของแบรนด์ลักซ์ชัวรีในศูนย์การค้าชั้นนำอย่างต่อเนื่อง ศูนย์การค้าระดับพรีเมียมอย่าง SIAM PARAGON, CENTRALWORLD, CENTRAL EMBASSY และ EMQUARTIER มีอัตราการเช่าเกือบ 100% ข้อจำกัดด้านพื้นที่ค้าปลีกที่เหลืออยู่กำลังก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ผู้พัฒนาต่างเร่งรับมือกับภาวะตลาดที่เริ่มอืดตัว โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน การสร้างประสบการณ์การจับจ่ายที่แตกต่างกัน และการปรับปรุงหรือปรับตำแหน่งทางการตลาดเพื่อรักษาความได้เปรียบทางการแข่งขัน และคาดว่าอัตราการเช่าจะยังคงอยู่ในระดับสูงต่อไป เนื่องจากอุปทานใหม่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจมีจำกัด ขณะที่อัตราการเติบโตของค่าเช่ามีแนวโน้มอยู่ในระดับปานกลาง

ค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราว่าง



พื้นที่ค้าปลีกที่กำลังก่อสร้างในพื้นที่ CRD



ข้อมูลภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีก

ทำเล	พื้นที่ค้าปลีกรวม* (ตรม.)	พื้นที่ว่าง (ตรม.)	อัตราว่างเฉลี่ย (%)	พื้นที่ค้าปลีกที่กำลังก่อสร้าง (ตรม.)	ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกเกรด A ใน CRD	
					บาท / ตรม. / เดือน	US\$ / ตรฟ. / เดือน
สยาม	13,692	3.65%	40,000	3,488	\$9.74	13,692
ราชประสงค์ & เพลินจิต	14,376	3.41%	120,000	3,738	\$10.44	14,376
พร้อมพงษ์	7,740	4.07%	0	4,083	\$11.41	7,740
สรุปพื้นที่ค้าปลีกใน CRD	13,692	3.65%	40,000	3,488	\$9.74	13,692

หมายเหตุ:

1. * สถิติตลาดค้าปลีกครอบคลุมเฉพาะศูนย์การค้า, ห้างสรรพสินค้า และคอมมูนิตี้ออลล์ระดับ เกรด A เท่านั้น

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

3. 1 ดอลลาร์สหรัฐ / 32.256 บาท ณ วันที่ 22 กันยายน 2569

โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2569

โครงการ	โซน	ประเภท	เจ้าของ / ผู้ประกอบการ	พื้นที่ (ตรม.)	กำหนดแล้วเสร็จ
Cloud 11	รอบเมืองชั้นใน	คอมมูนิตี้ออลล์	MQDC	71,000	Q3 2569

โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่กำลังก่อสร้าง

โครงการ	โซน	ประเภท	เจ้าของ / ผู้ประกอบการ	พื้นที่ (ตรม.)	กำหนดแล้วเสร็จ
Summit Tower	ศูนย์กลางค้าปลีก	คอมมูนิตี้ออลล์	Thai Summit Group	4,000	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
CenTRal cENtrAL	ศูนย์กลางค้าปลีก	ศูนย์การค้า	Central Group	40,000	Q2 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
The Mall Lifestyle Ramkhamhaeng	ชานเมือง	ศูนย์การค้า	The Mall Group	70,000	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.