

ตลาดพื้นที่ค้าปลีก ในกรุงเทพฯและพื้นที่โดยรอบ

ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



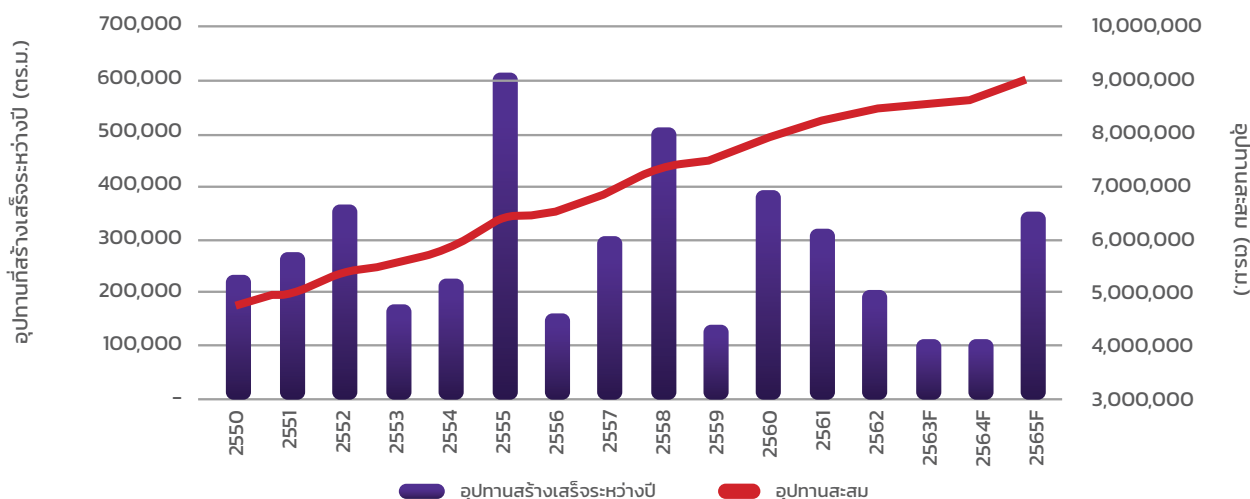
การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีผลกระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกแบบชัดเจน เพราะกรุงเทพมหานครและรัฐบาลประกาศปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภทในกรุงเทพมหานครตั้งแต่วันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2563 เปิดได้เฉพาะซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารที่ให้บริการเฉพาะการนำไปรับประทานที่บ้าน ร้านขายยา การปิดให้บริการแบบนี้ร้านค้า ผู้เช่าพื้นที่ได้รับผลกระทบแบบเลี่ยงไม่ได้ ผู้ประกอบการและเจ้าของโครงการทุกรายก็ได้รับผลกระทบจากมาตรการปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกเช่นกัน ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในช่วงไตรมาสที่ 1 อาจจะยังไม่สามารถเห็นผลกระทบแบบจริงจังได้ แต่มีพื้นที่

สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ



ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 ต่ำมากและบางพื้นที่ใหม่ก็อยู่ในโครงการที่เปิดให้บริการก่อนหน้านี้แล้ว

พื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่และพื้นที่สะสมในแต่ละปี



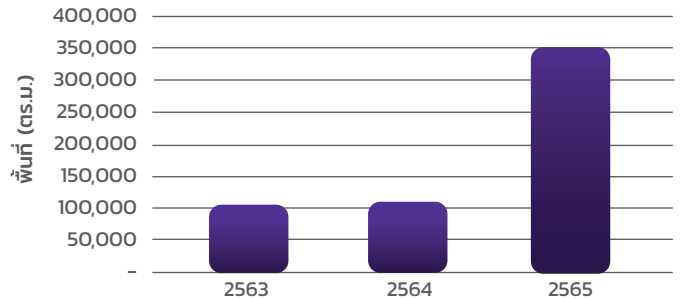
ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

“พื้นที่ค้าปลีก ที่เปิดให้บริการใน ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 มีประมาณ 5,000 ตารางเมตร เท่านั้น”

แม้ว่าจะมีอีก 1 แห่ง พื้นที่ประมาณ 4,000 ตารางเมตรเปิดให้บริการด้วยเช่นกัน แต่เป็นพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการมาก่อนหน้านี้แล้วจึงไม่มีผลกระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกโดยรวม พื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 8.43 ล้านตารางเมตร แต่นับเฉพาะโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ในกรุงเทพมหานครเท่านั้นพบว่ามียอดรวมประมาณ 6.52 ล้านตารางเมตร เพราะบางโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่อยู่นอกกรุงเทพมหานคร แต่สามารถดึงดูดคนในกรุงเทพมหานครให้เข้าไปใช้บริการหรือเป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง

พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบได้รับผลกระทบจากมาตรการของกรุงเทพมหานครและรัฐบาลชัดเจนในเดือนเมษายน และพฤษภาคม ในช่วงไตรมาสที่ 1 อาจจะไม่เห็นผลกระทบมากนัก แต่ปัจจัยที่กระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกก่อนที่จะเกิดเหตุไวรัสระบาด คือ การชะลอตัวของเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายลดลงของคนไทย เนื่องจากความกังวลในภาวะเศรษฐกิจของประเทศในระยะยาว

พื้นที่ค้าปลีกที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จ
ในปีพ.ศ. 2563 - 2565



ที่มา: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี
หมายเหตุ: ปีพ.ศ. 2563 เฉพาะในไตรมาสที่ 2 - 4 เท่านั้น

พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 107,900 ตารางเมตรที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2563 โดยที่อีกมากกว่า 459,600 ตารางเมตรมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปีพ.ศ. 2565

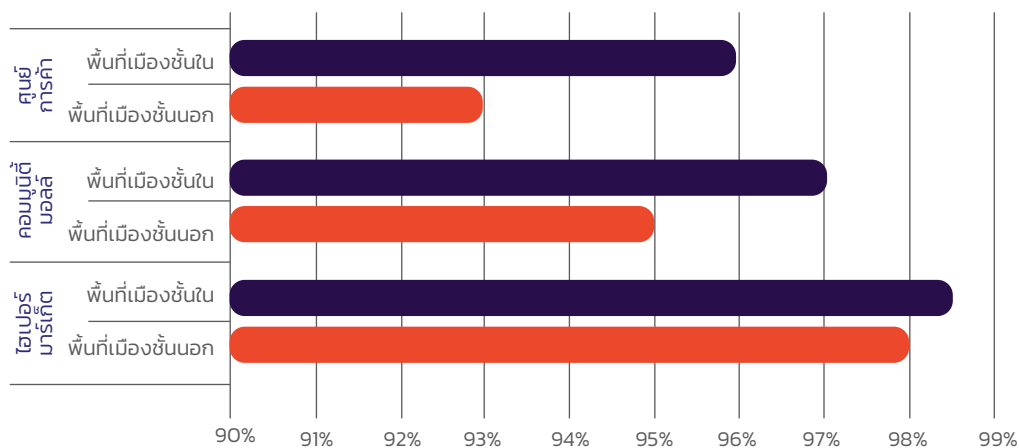
“โครงการพื้นที่ค้าปลีก ที่กำลังก่อสร้าง ส่วนใหญ่กว่า 90% เป็นศูนย์การค้า”

คอมมูนิตี้มอลล์ หรือพื้นที่ค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ มีไม่มากนัก แต่ที่น่าสนใจคือ พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนที่จะเข้าสู่ตลาดมากขึ้นในอนาคต เพราะมีอาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างอยู่ในกรุงเทพมหานครหลายอาคารที่มีพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนอยู่ในอาคารด้วย

การขยายของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตมีทิศทางที่ยังไม่ชัดเจน เพราะการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ในประเทศไทยยังไม่สามารถแทนที่การเลือกซื้อสินค้าที่ร้านในโครงการพื้นที่ค้าปลีกได้แบบสมบูรณ์แบบเหมือนในต่างประเทศ เพียงแต่เริ่มเห็นการรุดคืบของการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ที่เข้ามาในชีวิตประจำวันของคนในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะคนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งจะเห็นได้ชัดเจนในช่วงปลายเดือนมีนาคม และเมษายนที่คนส่วนใหญ่ทำงานที่บ้านตามนโยบายรัฐบาลเพื่อลดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ



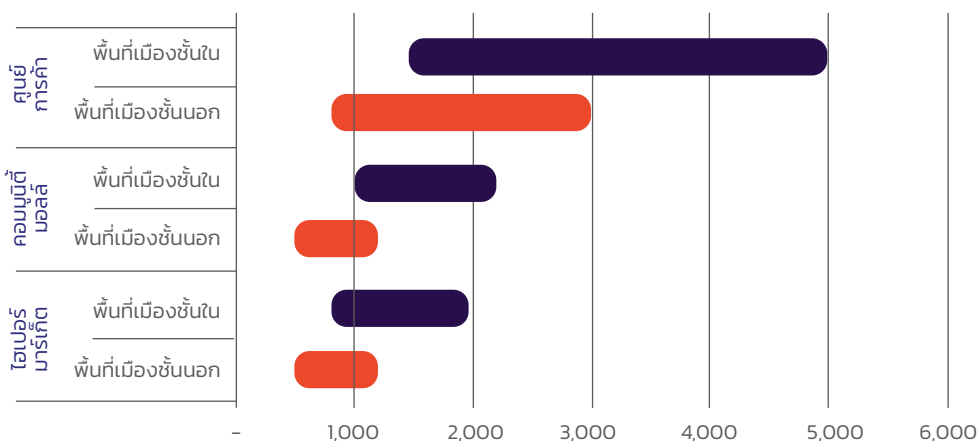
ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

อัตราการเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 ไม่ได้แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้านี้นัก เพราะผลกระทบจากไวรัสโควิด-19 ยังไม่ชัดเจน แต่หลังจากเลยไตรมาสที่ 1 ไปแล้วน่าจะเห็นความแตกต่างมากขึ้น อีกทั้งยังไม่สามารถบอกได้ว่าการเปิดให้บริการของโครงการพื้นที่ค้าปลีกหลังจากการคลายมาตรการล็อกดาวน์แล้วจะออกมาในรูปแบบใด แต่คงไม่เหมือนก่อนเกิดการแพร่ระบาดแน่นอน ซึ่งอาจจะมีผลให้ร้านค้าหรือผู้เช่าส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบไปด้วยเพราะลูกค้าหรือผู้ใช้บริการลดลง

อัตราการเช่าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกในช่วงที่เหลือของปีมีความเป็นไปได้ที่จะลดลงเพราะร้านค้าหรือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการปิดของโครงการพื้นที่ค้าปลีกในระยะเวลามากกว่า 1 เดือน อาจประสบปัญหาทางการเงิน และธุรกิจหรือร้านค้าบางประเภทที่อาจจะไม่สามารถกลับมาให้บริการในรูปแบบเดิมได้ทันทีก็อาจจะมีปัญหาในการเช่าพื้นที่ต่อไปในระยะยาว

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ



ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกแทบไม่เปลี่ยนแปลง เพราะไม่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่เปิดให้บริการมากมายจนมีผลต่อตลาดโดยรวม อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวตั้งแต่ปีก่อนหน้านี้ก็มีผลให้ค่าเช่าไม่ได้เปลี่ยนแปลงมากนัก คอมมูนิตี้ออลบางโครงการที่อยู่ในพื้นที่เมืองรอบนอกมีค่าเช่าที่ไม่สูงมากซึ่งมีบางโครงการที่มีค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าเฉลี่ย เพราะรูปแบบของโครงการและทำเลที่ไม่เอื้อประโยชน์กับร้านค้า อีกทั้งไม่มีร้านค้าชื่อดัง

การปิดการให้บริการโครงการพื้นที่ค้าปลีกตามคำสั่งของกรุงเทพมหานครและรัฐบาลสร้างความเดือดร้อนให้กับร้านค้าและผู้เช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกแน่นอน จึงเห็นข่าวว่าผู้เช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกขอลดค่าเช่าพื้นที่จากเจ้าของโครงการ ซึ่งเจ้าของโครงการส่วนใหญ่ยินดีที่จะลดให้ในอัตราเฉลี่ยประมาณ 20% สำหรับค่าเช่าเดือนเมษายนส่วนเดือนอื่นๆ นั้นต้องรอดูผลกระทบหลังจากหมดมาตรการล็อกดาวน์แล้ว

สรุป

- > วิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีก
- > โครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่ในอนาคตเพิ่มขึ้นไม่มากนัก
- > ศูนย์การค้าเป็นรูปแบบโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่ยังคงมีแนวโน้มการขยายตัวต่อเนื่อง
- > พื้นที่เมืองชั้นในเป็นพื้นที่ที่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกกำลังก่อสร้างมากที่สุด
- > ค่าเช่าในปีพ.ศ. 2563 อาจจะไม่ลดลงแบบชัดเจน
- > อัตราการเช่ามีความเป็นไปได้ที่จะลดลงหลังจากไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563
- > ผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกจำเป็นต้องขอให้เจ้าของพื้นที่ปรับลดค่าเช่าเดือนเมษายนลงแน่นอน
- > รูปแบบการให้บริการของโครงการพื้นที่ค้าปลีกหลังมาตรการล็อกดาวน์คงไม่เหมือนเดิม
- > โครงการพื้นที่ค้าปลีกภายใต้ภาวะการณ์เฝ้าระวังการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 คงสร้างปัญหาให้กับเจ้าของโครงการและผู้เช่าต่อเนื่องจนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทนขาย
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย