

ตลาดพื้นที่ค้าปลีก ในกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบ

ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้น แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด

**“การประกาศปิดโครงการพื้นที่
ค้าปลีกชั่วคราวเพื่อป้องกันการ
แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-
19 มีผลกระทบโดยตรงต่อผู้เช่า
และเจ้าของโครงการ
พื้นที่ค้าปลีก”**

ในช่วงตั้งแต่ 22 มีนาคม โดยเปิดให้บริการได้เฉพาะร้านค้าหรือ
บริการในส่วนที่เป็นซูเปอร์มาร์เก็ต ธนาคาร ร้านขายยา
ร้านอาหารที่ขายเฉพาะการนำกลับไปทานที่บ้าน และเปิด
ให้บริการอีกครั้งในวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ.2563 ภายใต้เงื่อนไข
ที่มากขึ้นกว่าก่อนหน้านี้ การออกคำสั่งสั่งปิดศูนย์การค้า
ห้างสรรพสินค้า และโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ใน
กรุงเทพมหานครและทั่วประเทศไทยไปกว่า 1 เดือนกว่าๆ ส่งผล
กระทบโดยตรงต่อร้านค้าและผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของ
โครงการพื้นที่ค้าปลีก เพราะขาดรายได้ แม้ว่าร้านค้าและผู้เช่า
ต่างๆ จะมีสัญญาเช่าอยู่กับผู้ประกอบการเจ้าของโครงการแต่
การที่ต้องปิดร้านตามคำสั่งหน่วยงานราชการนั้นสร้าง
ผลกระทบแน่นอน

วิธี Check-ins และ Checkouts

ศูนย์การค้าและร้านค้า
ตามมาตรการของรัฐ

เข้า-ออกศูนย์การค้าและร้านค้า

สแกน QR Code
“ไทยชนะ”
บริเวณทางเข้า

หากท่านไม่สะดวกในการสแกน QR Code หรือไม่มีโทรศัพท์มือถือ
สามารถแจ้งพนักงานประจำทางเข้าของศูนย์การค้า

วันที่ 17 พ.ค. 2563 - 23 พ.ค. 2563

หากท่านมีแอปพลิเคชัน ONESIAM APPLICATION
เพื่อสมัคร Digital VIZ Card ดังนี้

ฟรี! รับหน้ากาอนามัยอนามัย
(1 ใบ / ชม. / 2,000 คนต่อชม.)

ท่านสามารถดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน ONESIAM
จาก App Store หรือ Google Play

ขั้นตอนการสมัครแอปพลิเคชัน ONESIAM

1. ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน ONESIAM

2. กรอกข้อมูลส่วนตัว

3. ตรวจสอบข้อมูล

4. รอการอนุมัติ

5. รับ Digital VIZ Card

6. นำ Digital VIZ Card ไปใช้

ลงทะเบียนกรณีย์

ท่านไม่สามารถ Check-ins
ด้วยแอป “ไทยชนะ”

ศูนย์การค้าขอแนะนำให้ผู้เช่าสมัคร Check-ins ด้วยวิธีดังต่อไปนี้
เพื่อหลีกเลี่ยงการขาดรายได้และป้องกันการละเมิดสัญญาเช่า

ขั้นตอนที่ 1

สมัคร Digital VIZ Card
ผ่าน ONESIAM APPLICATION

1. ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน ONESIAM

2. กรอกข้อมูลส่วนตัว

3. ตรวจสอบข้อมูล

4. รอการอนุมัติ

5. รับ Digital VIZ Card

6. นำ Digital VIZ Card ไปใช้

ฟรี! รับหน้ากาอนามัยอนามัย
(1 ใบ / ชม. / 2,000 คนต่อชม.)

ท่านสามารถดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน ONESIAM
จาก App Store หรือ Google Play

ขั้นตอนการสมัครแอปพลิเคชัน ONESIAM

1. ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน ONESIAM

2. กรอกข้อมูลส่วนตัว

3. ตรวจสอบข้อมูล

4. รอการอนุมัติ

5. รับ Digital VIZ Card

6. นำ Digital VIZ Card ไปใช้



สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ



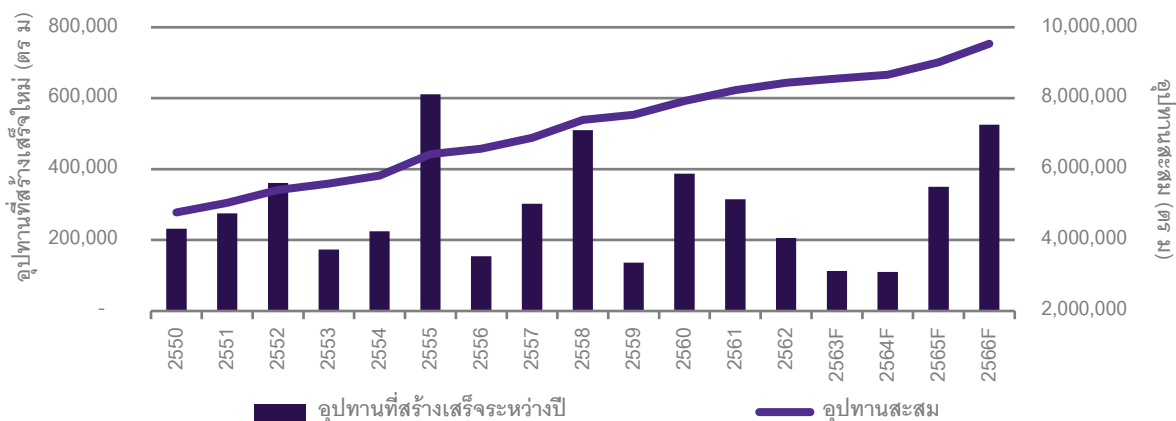
และจำเป็นต้องมีการขอลดค่าเช่าจากเจ้าของโครงการ ซึ่ง
เจ้าของโครงการก็จำเป็นต้องลดค่าเช่าเพราะไม่อย่างนั้นผู้เช่า
หลายรายอาจจะเลือกที่จะขอยกเลิกสัญญาเช่า เนื่องจากไม่มี
เงินทุนหมุนเวียน ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในไตรมาสที่ 2 พ.ศ.
2563 จึงออกมาในรูปแบบที่เจียบเหงาโครงการเปิดใหม่มีน้อย
มากเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

ดัชนีค้าปลีกในไตรมาสที่ 1 ติดลบ 3 - 7% แต่ในไตรมาสที่ 2 มี
ความเป็นไปได้ที่จะติดลบ 20 - 50% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน
ของปีที่ผ่านมา

**“พนักงานร้านค้า ร้านอาหาร และผู้
เช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีก
จำนวนมากที่ต้องหยุดงานในช่วงที่
มีประกาศปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีก”**

อุปทาน

ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 2

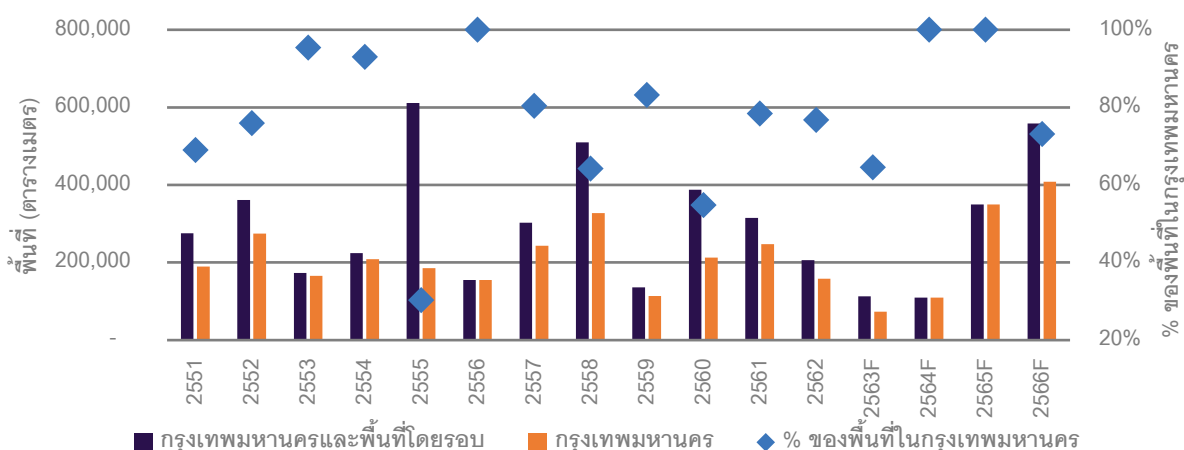


ที่มา: พีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบช่วงไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2563 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ 50,000 ตารางเมตร ดังนั้น ตลอดช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2563 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เพียง 55,000 ตารางเมตร เท่านั้นน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในรอบหลายปีที่ผ่านมามีผลต่อเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวไม่ได้เป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากช่วง พ.ศ. 2563 - 2564 มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีกำหนดการเปิดให้บริการไม่มากนัก เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ และโครงการส่วนใหญ่ที่มีกำหนดเปิดให้บริการในช่วงปีพ.ศ.2563 - 2564 เป็นศูนย์การค้ามากกว่าโครงการพื้นที่ค้าปลักรูปแบบอื่นๆ พื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ

8,493,200 ตารางเมตร แต่ถ้าพิจารณาเฉพาะพื้นที่กรุงเทพมหานครเท่านั้นจะมีพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 6,496,700 ตารางเมตร โครงการพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะคอมมูนิตี้มอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกอาจจะประสบปัญหาในเรื่องของผู้เช่าที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในระยะยาว เพราะผลกระทบที่เกิดขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 1 - 2 ที่ผ่านมา โดยคาดว่าจะเริ่มเห็นผลกระทบแบบชัดเจนขึ้นหลังจากผ่านไตรมาสที่ 2 ไปแล้ว แม้ว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกจะกลับมาเปิดให้บริการได้อีกครั้งช่วงกลางเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา แต่เป็นการเปิดให้บริการภายใต้ข้อจำกัดซึ่งเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ ผู้เช่าบางรายจึงเลือกที่จะปิดกิจการชั่วคราวไปก่อนในช่วงนี้

พื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เปรียบเทียบรายปี



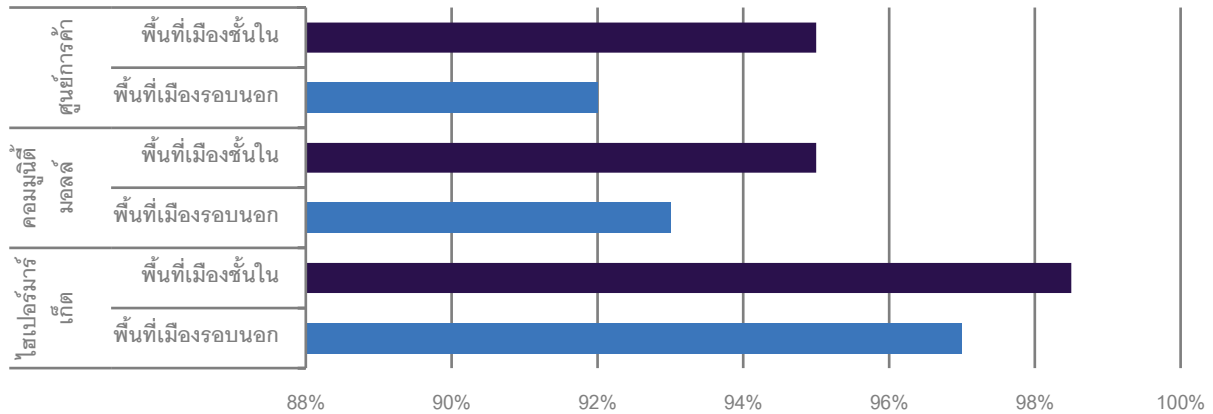
ที่มา: พีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าแบบชดเจน อาจจะมีบางปีที่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่เปิดให้บริการในพื้นที่รอบกรุงเทพมหานคร แต่ส่วนใหญ่แล้วพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการจะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ

มากกว่าพื้นที่รอบๆ ในจังหวัดปริมณฑล แต่โครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑล เนื่องจากราคาที่ดินที่ยังไม่สูงเกินไปสามารถพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกได้

อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



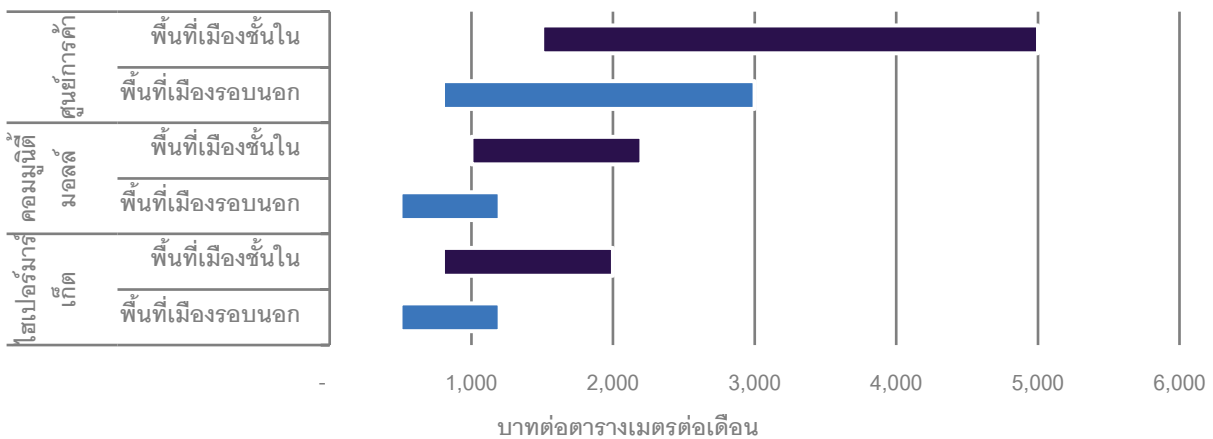
ที่มา: พีบีจี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

อัตราการเช่าในบางโครงการเริ่มเห็นพื้นที่ว่าง หรือการขอยกเลิกสัญญาเช่าบ้างแล้ว และอาจจะเห็นมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 ซึ่ง มีผลต่อเนื่องให้ภาพรวมของอัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ลดลง แม้ว่าในภาพรวมแล้วอัตราการเช่าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ จะยังอยู่ในอัตราสูงกว่า 92% ขึ้นไป

ผู้เช่าทั้งรายใหญ่ และรายเล็กในโครงการพื้นที่ค้าปลีกต่างๆ อาจจะต้องคงพื้นที่เช่าของตนเองไว้ก่อนในช่วงครึ่งแรกของปีพ.ศ. 2563 แต่ถ้าภาวะการแพร่ระบาดของรุนแรงขึ้นหรือภาวะเศรษฐกิจหลังจากผ่านพ้นวิกฤตไวรัสโควิด-19 ไปแล้วยังไม่ฟื้นตัวก็คงเห็นพื้นที่ว่างในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมากขึ้นแน่นอน

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



ที่มา: พีบีจี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภทจะแตกต่างกันรวมไปถึงทำเลที่ตั้งของโครงการก็มีผลต่อค่าเช่าด้วยเช่นกัน คอมมูนิตี้มอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑลไม่สามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ได้สูงเมื่อเทียบกับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้กับเมืองชั้นในมากกว่า โครงการพื้นที่ค้าปลีกเกือบทั้งหมดจำเป็นต้องลดค่าเช่าหรือยกเว้นค่าเช่าให้กับผู้เช่าในช่วงที่โครงการปิดการให้บริการตามคำสั่ง

ของหน่วยงานราชการรวมถึงช่วงเวลาหลังจากที่โครงการพื้นที่ค้าปลีกกลับมาเปิดให้บริการแบบเต็มรูปแบบแล้ว เนื่องจากข้อจำกัดของการใช้บริการภายใต้เงื่อนไข Social Distancing ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมีผลให้การให้บริการของผู้เช่าหลายรายยังไม่สะดวกแบบก่อนหน้านี้โดยเฉพาะร้านอาหารจึงมีผลให้รายได้ของพวกเขาลดลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดวิกฤตไวรัส

สรุปภาพรวมและแนวโน้มในอนาคต

- > โครงการพื้นที่ค้าปลีกยังคงไม่ฟื้นตัวหรือกลับสู่ภาวะปกติ
- > ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะไม่ต้องคำนึงถึงเรื่องการเว้นระยะห่างทางสังคม
- > โครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ใจกลางเมืองย่านที่มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยได้อิสระ
- > ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดกิจการกึ่งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมา
- > ค่าเช่าและอัตราการใช้คงอยู่ในอัตราคงที่และมีแนวโน้มที่จะลดลงในไตรมาสที่ 3 – 4 ของปีนี้
- > ศูนย์การค้าจะยังคงเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีการขยายตัวต่อเนื่องในอนาคต
- > ผู้เช่าที่มีช่องทางการขายสินค้าออนไลน์จะเริ่มลดการเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกลง
- > ร้านค้าในโครงการพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตอาจจะเป็นแค่ที่จัดแสดงสินค้าเท่านั้น ดังนั้น ขนาดพื้นที่จะไม่ใหญ่มาก
- > พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนในอาคารสำนักงานยังคงขยายตัวต่อเนื่องในอนาคตเพียงแต่มีขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่มาก



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์จตุรทิศ
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย