

ตลาดพื้นที่ค้าปลีก ในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ

ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2564

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



“แม้ว่าเหตุการณ์จะดูเหมือนกลับมาเป็นปกติในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 แต่โครงการพื้นที่ค้าปลีก ร้านอาหาร หรือการให้บริการต่างๆ ยังคงต้องอยู่ภายใต้มาตรการการเฝ้าระวังแบบต่อเนื่อง”

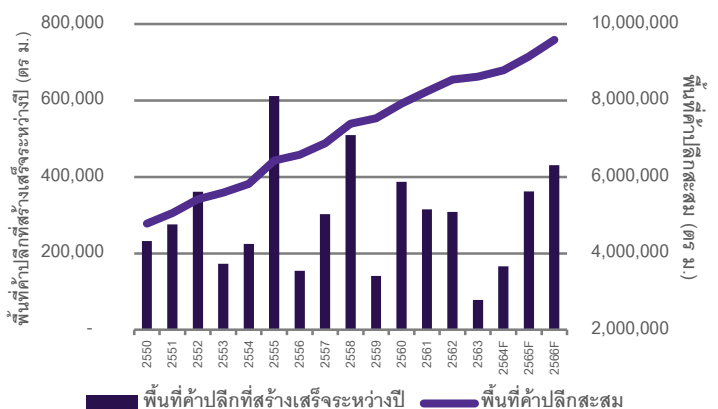


สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ

รับค่าใช้จ่ายไม่ไหวในช่วงที่รายได้ลดลงต่อเนื่องมาเป็นปี ดัชนีค้าปลีกในเดือนมกราคม พ.ศ.2564 อยู่ที่ 234.07 ลดลงไปใกล้เคียงกับช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563 และลดลงจากจากเดือนธันวาคม พ.ศ.2563 ถึง 13% ซึ่งดัชนีค้าปลีกที่ลดลงนี้แสดงให้เห็นชัดเจนว่าร้านค้าและผู้ประกอบการโครงการพื้นที่ค้าปลีกต่างๆ อยู่ในภาวะที่ยังไม่ฟื้นตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา

อุปทาน

ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564



ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ในช่วงปีพ.ศ.2563 เป็นช่วงที่ตลาดพื้นที่ค้าปลีกประสบกับปัญหาต่างๆมากมายสืบเนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งมีผลให้จำเป็นต้องปิดการให้บริการเกือบ 100% ไปช่วงระยะเวลาหนึ่ง แต่ก็ค่อยๆ ดีขึ้นตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 3 เป็นต้นมาต่อเนื่องถึงช่วงปลายปีพ.ศ. 2563 ก่อนจะชะลอไปช่วงระยะเวลาหนึ่งจากการแพร่ระบาดอีกครั้ง แต่เมื่อเหตุการณ์ไม่ได้รุนแรงแบบช่วงกลางปี การออกมาซื้อสินค้าในโครงการพื้นที่ค้าปลีกต่างๆ จึงเริ่มกลับมาเหมือนเป็นปกติอีกครั้ง

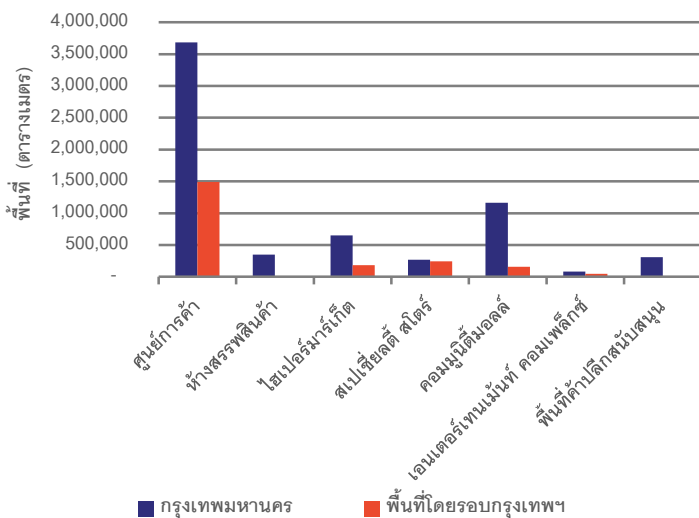
แม้ว่าเหตุการณ์จะดูเหมือนกลับมาเป็นปกติในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 แต่ร้านอาหาร หรือการให้บริการต่างๆ ยังคงต้องอยู่ภายใต้มาตรการการเฝ้าระวังแบบต่อเนื่อง อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยก็อยู่ในช่วงชะลอตัวต่อเนื่องมาโดยตลอดตั้งแต่ก่อนที่จะมีสถานการณ์โควิด-19 จึงมีผลให้ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 ชะลอตัวและเริ่มเห็นพื้นที่ว่างมากขึ้นในโครงการต่างๆ ร้านค้าขนาดเล็กเริ่มปิดร้านหรือขอคืนพื้นที่เข้ากันมากขึ้น เพราะแบก

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 ยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัวต่อเนื่องจากปี พ.ศ.2563 เพราะการแพร่ระบาดที่เริ่มเกิดขึ้นในช่วงปลายปีต่อ

ต่อเนื่องตั้งแต่ปีพ.ศ.2564 มีผลต่อความมั่นใจและการใช้จ่ายของคนไทยจำนวนมาก แม้ว่าจะไม่มีประกาศปิดการให้บริการของโครงการพื้นที่ค้าปลีก แต่ก็ยังมีผลให้คนส่วนหนึ่งเลือกที่จะลดการเข้าไปในโครงการพื้นที่ค้าปลีก เนื่องจากไม่ต้องการอยู่ในที่ที่มีคนจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่ได้รับผลกระทบรุนแรงแบบช่วงครึ่งแรกของปีพ.ศ.2563 แต่ถ้ามีการระบาดเป็นวงกว้างในกรุงเทพมหานครก็อาจจะมีผลต่อโครงการพื้นที่ค้าปลีกชัดเจนกว่านี้

แม้ว่าการแพร่ระบาดของใหม่จะไม่ได้เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานครแบบรุนแรง แต่ก็ยังมีผลให้ผู้ใช้พื้นที่ค้าปลีกบางส่วนเลือกที่จะปิดร้านค้าหรือพื้นที่เช่าของตนเอง รวมไปถึงการขอคืนพื้นที่เช่า เพราะรายได้ไม่ต่อเนื่อง และไม่เพียงพอต่อการใช้จ่าย การปิดหรือคืนพื้นที่เช่าเป็นทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดสำหรับผู้เช่ารายเล็กไปจนถึงขนาดกลางที่มีปัญหา พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 6.5 ล้านตารางเมตร แต่ถ้ารวมพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครแล้วจะอยู่ที่ประมาณ 8.6 ล้านตารางเมตร โครงการพื้นที่ค้าปลีกหลายโครงการที่กำลังก่อสร้างอยู่มีความเป็นไปได้ที่จะเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จออกไปเพราะปัญหาการขาดแรงงาน

พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ



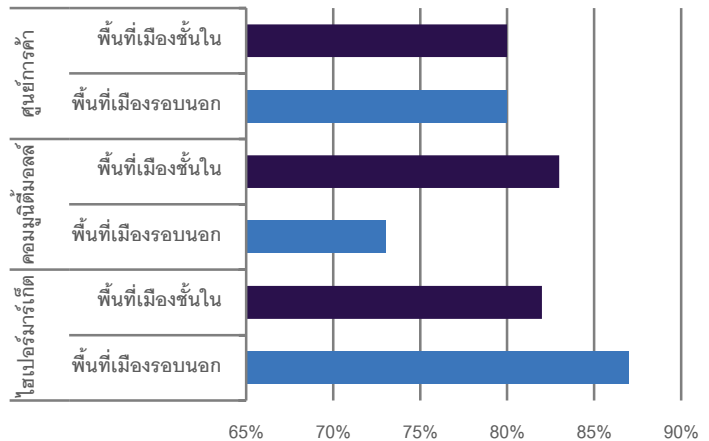
ที่มา: พีบีซี หรือพีเอสดี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 8.6 ล้านตารางเมตร ซึ่งกว่า 76% ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดนั้นอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่อยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าพื้นที่โดยรอบแบบชัดเจน เช่นกันกับพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าที่อยู่นอกศูนย์การค้า และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนที่อยู่ในกรุงเทพมหานครทั้งหมด ซึ่งอาจจะเป็นเพราะว่าเป็นรูปแบบโครงการที่เหมาะสมกับการอยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าพื้นที่อื่นๆ แม้แต่คอมมูนิตีมอลล์ซึ่งเป็นรูปแบบโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่พัฒนาขึ้นเพื่อตอบสนองคนในชุมชนก็ยังมีอยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าชัดเจน

สเปเชียลตี้ สโตร์อาจจะเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีพื้นที่ไม่แตกต่างกันมากนักทั้งในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ เพราะโครงการรูปแบบนี้มีกลุ่มเป้าหมายที่ค่อนข้างชัดเจนว่าเป็นกลุ่มคนที่เพิ่งซื้อที่อยู่อาศัยและต้องกาซื้อสินค้าเพื่อการตกแต่งที่อยู่อาศัย อาจจะมีในกรุงเทพมหานครบ้างแต่ก็อยู่ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร

อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



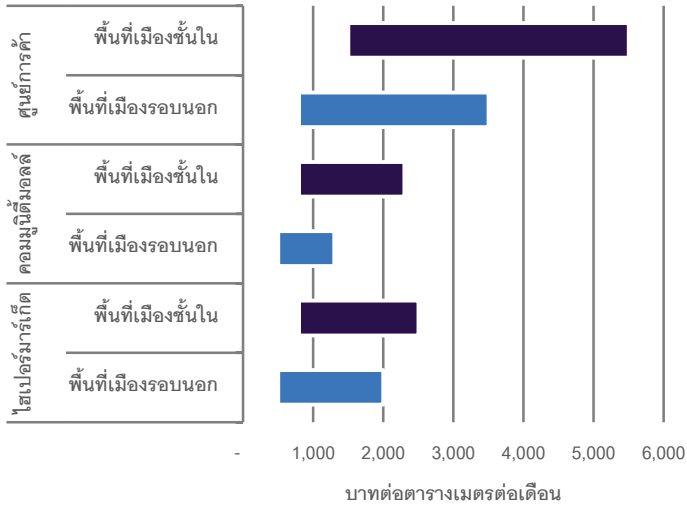
ที่มา: พีบีซี หรือพีเอสดี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

อัตราการเช่าในโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก หรือโครงการที่มีขนาดพื้นที่เช่าไม่มาก เช่น คอมมูนิตีมอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต เริ่มเห็นพื้นที่ว่าง หรือการขอยกเลิกสัญญาเช่าบ้างแล้ว ศูนย์การค้าบางพื้นที่ภายในโครงการก็เริ่มมีพื้นที่ว่างให้เห็นเช่นกัน ซึ่งมีผลต่อเนื่องให้ภาพรวมของอัตราการเช่าเฉลี่ยในภาพรวมลดลง แม้ว่าในภาพรวมแล้วอัตราการเช่าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ จะยังอยู่ในอัตราสูงกว่า 80% ขึ้นไป แต่ก็ลดลงมาประมาณ 5 - 10% จากก่อนหน้านี้ขึ้นอยู่กับทำเล และรูปแบบโครงการ คอมมูนิตีมอลล์อาจจะเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีอัตราการเช่าลดลงมากที่สุดในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา

แม้ว่าจะมีผู้เช่าบางรายที่ขอคืนพื้นที่เช่า แต่ก็ยังมีผู้เช่ารายใหญ่ที่เป็นแบรนด์สินค้าของต่างประเทศทั้งที่ขายสินค้าอุปโภค และบริโภคที่เข้ามาหาพื้นที่เช่า ซึ่งเห็นการเปิดสาขาหรือเปิดร้านของแบรนด์ต่างๆ เหล่านี้ต่อเนื่องในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา ซึ่งถ้าภาวะเศรษฐกิจยังคงไม่ฟื้นตัว และยังคงมีระลอกของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เกิดแบบเป็นช่วงเวลาแบบที่ผ่านมาก็ควมมีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นแน่นอน และอาจจะมีผลต่อบางโครงการพื้นที่ค้าปลีกด้วยเช่นกัน ร้านอาหารหรือร้านที่ขายสินค้าอุปโภคอาจจะจะเป็นร้านที่ได้รับความนิยมอยู่ในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา บางโครงการพื้นที่ค้าปลีกมีคนเข้าโครงการมากขึ้นเพราะมีร้านอาหารที่ได้รับความนิยมหรืออยู่ในกระแส

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



ที่มา: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

แม้ว่าภาพรวมของค่าเช่าอาจจะยังเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก เพราะผู้ประกอบการเจ้าของโครงการอาจจะไม่ได้มีการลดค่าเช่าลงมากมายหรือลดแบบกันที่กันใด รวมไปถึงคงไม่ได้ลดค่าเช่าลงต่อเนื่องเป็นเวลาหลายเดือน แต่อาจจะมีการลดค่าเช่าเพียง 1 – 2 เดือนเท่านั้น จากนั้นเก็บค่าเช่าแบบปกติ แต่อาจจะไม่มีการปรับค่าเช่าขึ้นสำหรับผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าอยู่แล้ว และต้องการต่อสัญญาเช่าออกไป

แม้ว่าในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 จะไม่มีการแพร่ระบาดของรุนแรงในกรุงเทพมหานคร แต่ภาพรวมของใช้จ่ายของคนไทยยังคงไม่กลับมาเหมือนก่อนช่วงเวลาที่มีการแพร่ระบาด ดังนั้นผู้เช่าหลายรายมีปัญหาด้านการเงินต่อเนื่องมาตลอดในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา แม้ว่าการขายสินค้าออนไลน์จะพอช่วยได้บ้างแต่ก็ไม่ได้ต่อเนื่องและระยะยาว เนื่องจากสินค้าออนไลน์นั้นมีเยอะมากอยู่แล้ว อาจจะมีเพียงอาหารที่ได้รับความนิยมค่อนข้างมากในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา เพราะการทำงานที่บ้านของคนในกรุงเทพมหานคร

สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

- > โครงการพื้นที่ค้าปลีกยังคงไม่ฟื้นตัวหรือกลับสู่ภาวะปกติในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 และยังคงต้องดูต่อเนื่องในช่วงที่เหลือของปีพ.ศ.2564
- > ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะไม่ต้องคำนึงถึงเรื่องการเว้นระยะห่างทางสังคม
- > โครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ใจกลางเมืองย่านที่มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยได้อิสระ
- > ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดกิจการทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา
- > ค่าเช่าและอัตราเช่ามีแนวโน้มที่จะลดลงในปี พ.ศ. 2564
- > ผู้เช่าที่มีช่องทางการขายสินค้าออนไลน์จะเริ่มลดการเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีก
- > การจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการพื้นที่ค้าปลีกจะยังคงมีไม่มาก
- > คอมมูนิตี้ออลซีหรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็กที่ไม่มีการจัดกิจกรรมใดๆ จะเริ่มเห็นพื้นที่ว่างมากขึ้น
- > โครงการพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตจะเริ่มมีโครงการใหม่ลดลง เพราะรูปแบบของการซื้อสินค้าเปลี่ยนไป



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์จตุรทิศ
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย