

ตลาดพื้นที่ค้าปลีก ในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ

ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2564

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด

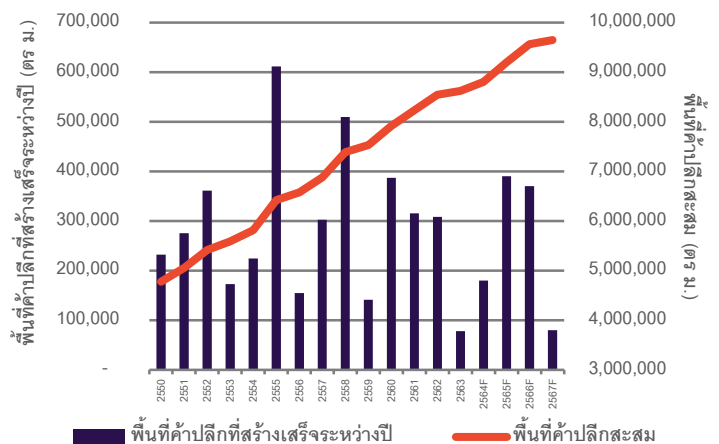


“สถานการณ์ของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังเป็นปัจจัยสำคัญ และมีผลต่อธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครและอีกหลายจังหวัดที่มีคำสั่งให้ปิดการให้บริการในช่วงที่ผ่านมา”

สถานการณ์ของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังเป็นปัจจัยสำคัญและมีผลต่อธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากการปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกเกือบ 100% ที่กรุงเทพมหานครและอีกหลายจังหวัด มีผลโดยตรงต่อการทำธุรกิจและการค้าของร้านค้าหรือผู้เช่าในโครงการพื้นที่ค้าปลีก แม้ว่าจะมีบางส่วนสามารถเปิดให้บริการได้ แต่ก็ไม่ได้ช่วยให้ร้านค้าและผู้เช่ามีรายได้เพียงพอต่อการดำเนินกิจการ ช่วงหลายเดือนที่ผ่านมาจึงเห็นผู้เช่าและร้านค้าจำนวนมากเลือกที่จะปิดกิจการหรือยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ไปเลย ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมืองที่ก่อนหน้านี้มีการแย่งพื้นที่เข้ากันมาโดยตลอดกลายเป็นมีพื้นที่ว่างมากขึ้น ซึ่งสถานการณ์นี้ก็ยังคงไม่กลับมาเป็นปกติในปีนี้ แต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 ต่อเนื่องต้นปีพ.ศ.2565

อุปทาน

ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564



ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

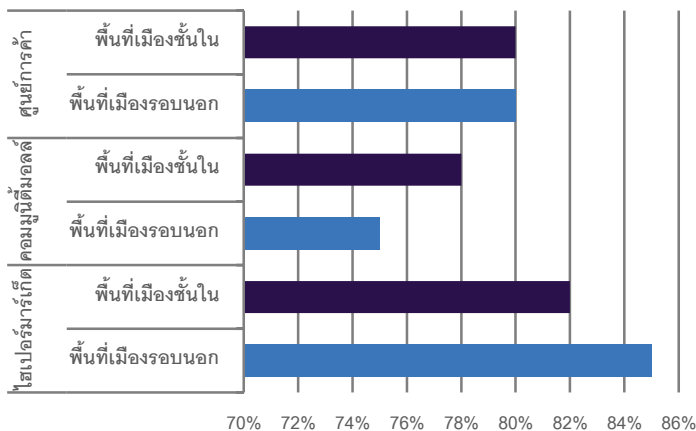
ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2564 ยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัว โดยมีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ 13,015 ตารางเมตร ดังนั้น ในช่วง 3 ไตรมาสที่ผ่านมาของปีพ.ศ.2564 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เพียง 53,280 ตารางเมตร พื้นที่ค้าปลีกที่คาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2564 มีอีกประมาณ 126,970 ตารางเมตรรวมแล้วปีพ.ศ.2564 อาจจะมีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการรวมประมาณ 180,255 ตารางเมตร ถ้าทุกโครงการเดินหน้าเปิดโครงการตามแผนที่ประกาศก่อนหน้านี้

การชะลอการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกเกี่ยวข้องกับภาวะเศรษฐกิจ และชัดเจนว่าโควิด-19 เป็นตัวแปรสำคัญในช่วงตั้งแต่ต้นปีพ.ศ.2563 เป็นต้นมา เพราะมีร้านค้าและผู้เช่าหลายรายที่ไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ เพราะรายได้ลดลง

ต่อเนื่องมาโดยตลอด ผู้ประกอบการและผู้พัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกหลายรายเลือกช่วงเวลานี้ในการปรับปรุงพื้นที่เช่าหรือจัดวางตำแหน่งร้านค้าบางพื้นที่ภายในโครงการของตนเองใหม่ แต่ยังมีบางร้านค้า หรือบางแบรนด์ที่ขยายสาขาต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา และมีส่วนทำให้บางศูนย์การค้ามีความเคลื่อนไหวที่น่าสนใจในช่วงที่ผ่านมา

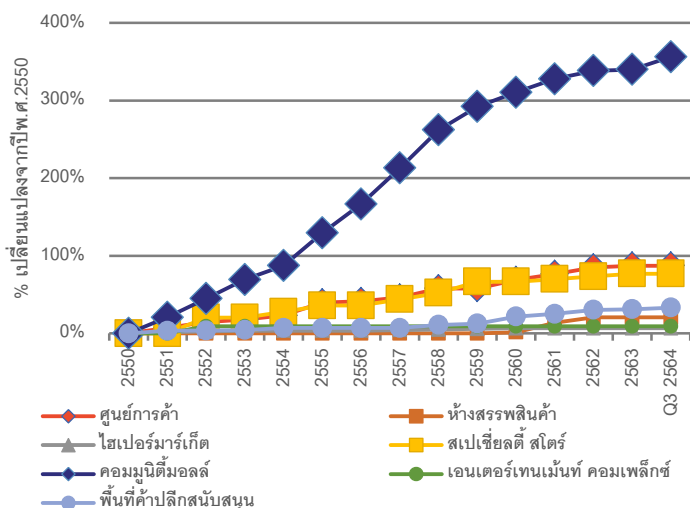
อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



ที่มา: พินิจ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

อัตราการขยายตัวพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละปีเมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2550



ที่มา: พินิจ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

คอมมูนิตีมอลล์มีขนาดโครงการที่ไม่ใหญ่มากจึงมีพื้นที่รวมเป็นรองศูนย์การค้า แต่ถ้าพิจารณาจากอัตราการขยายตัวชัดเจนว่าคอมมูนิตีมอลล์มากกว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทอื่นๆ ในขณะที่ศูนย์การค้า และสเปเชียลตี้ สโตร์มีอัตราการขยายตัวแทบไม่แตกต่างกัน ศูนย์การค้ามีโครงการใหม่ต่อเนื่องทุกปี และบางโครงการมีพื้นที่ใหญ่มาก เป็นรูปแบบโครงการที่มีโครงการเปิดให้บริการใหม่ไม่แตกต่างจากคอมมูนิตีมอลล์ เพียงแต่จำนวนโครงการน้อยกว่า ส่วนสเปเชียลตี้ สโตร์มีการขยายตัวตามพื้นที่ชานเมืองซึ่งมีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นมากมาย

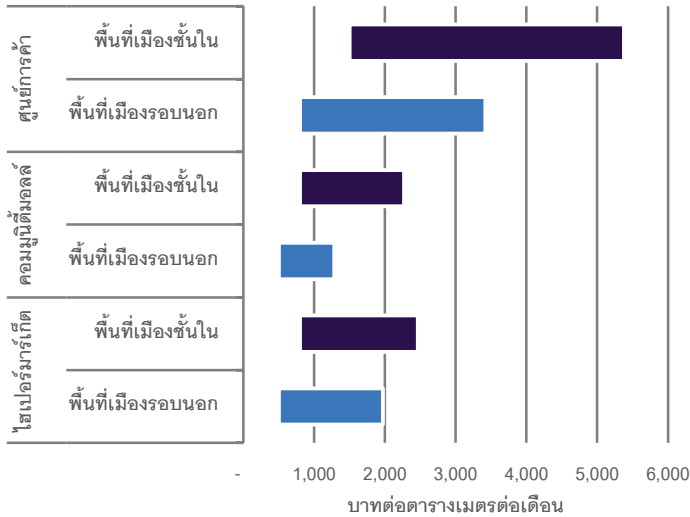
ห้างสรรพสินค้าอาจจะมีการใหม่บ้าง แต่น้อยมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่นเดียวกับไฮเปอร์มาร์เก็ต คอมเพล็กซ์ที่แทบไม่มีความเคลื่อนไหวเลยเช่นกันในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เพราะโรงพยาบาลกลายเป็นส่วนหนึ่งของศูนย์การค้าสมัยใหม่หมดแล้ว พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนเพิ่มขึ้นแบบช้าๆ ตามการขยายตัวของอาคารสำนักงาน และโครงการมิกซ์-ยูสที่เปิดให้บริการใหม่ต่อเนื่อง

อัตราการเช่าในบางโครงการโดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กหรือโครงการที่มีพื้นที่เช่าไม่มาก เช่น คอมมูนิตีมอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ตเริ่มเห็นพื้นที่ว่าง หรือการขอยกเลิกสัญญาเช่าบ้างแล้ว ซึ่งมีผลต่อเนื่องให้ภาพรวมของอัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ลดลง ศูนย์การค้าบางแห่งก็มีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในพื้นที่เมืองชั้นใน แต่ศูนย์การค้าบางแห่งใช้โอกาสที่คนเข้ามาใช้บริการไม่มากช่วงนี้ปรับปรุงพื้นที่ภายในโครงการรวมถึงจัดตำแหน่งของผู้เช่าใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในตลาด เนื่องจากศูนย์การค้าหลายแห่งเปิดให้บริการมานานแล้ว

ความเชื่อมั่นของทั้งผู้ประกอบการเจ้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีก และผู้เช่า ร้านค้าต่างๆ เริ่มกลับมาสูงขึ้นในเดือนกันยายน หลังจากที่รัฐบาลผ่อนคลายล็อกดาวน์ และเปิดให้โครงการพื้นที่ค้าปลีกสามารถกลับมาเปิดบริการได้ตามปกติ รวมถึงทิศทางในช่วงไตรมาสที่ 4 ที่ค่อนข้างชัดเจนว่าพอลคลายมากขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 รวมไปถึงความเชื่อมั่นต่างๆ ที่เริ่มปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เพียงแต่คงยังไม่สามารถเทียบเคียงได้กับช่วงก่อนเกิดโควิด-19

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



ที่มา: พีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภทจะแตกต่างกันรวมไปถึงทำเลที่ตั้งของโครงการก็มีผลต่อค่าเช่าด้วย เช่นกัน คอมมูนิตีคอมเพล็กซ์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑลไม่สามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ได้สูงเมื่อเทียบกับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้กับเมืองชั้นในมากกว่า ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ไม่ว่าจะอยู่ทำเลใดสามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ได้สูงกว่าโครงการขนาดเล็กแน่นอน อีกทั้งผู้เช่ารายใหญ่ที่มีชื่อเสียงสามารถต่อรองค่าเช่าได้มากกว่าผู้เช่ารายย่อย

ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกจำนวนมากขอลดค่าเช่าลงจากช่วงเวลาปกติ แต่มีเจ้าของโครงการไม่มากนักที่ยินยอมลดค่าเช่าให้กับผู้เช่า หรืออาจจะมีการลดค่าเช่าลง 30 – 70% ในบางโครงการและบางช่วงระยะเวลาเท่านั้น ซึ่งอาจจะครอบคลุมช่วงเวลาที่รัฐบาลมีประกาศปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกเท่านั้น ไม่ใช่การลดค่าเช่าตลอดทั้งปีหรือต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลาหลายเดือน แต่ก็มีเจ้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกส่วนหนึ่งไม่ลดค่าเช่า และยอมรับได้กับการที่ภายในโครงการมีพื้นที่ว่างมากขึ้น รายได้ของผู้เช่าโดยเฉพาะที่เป็นร้านอาหารหรือบริการบางอย่างก็ยังลดลงต่อเนื่อง แม้ว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้แล้ว เนื่องจากข้อจำกัดของการใช้บริการภายใต้เงื่อนไข Social Distancing มีผลให้ไม่สามารถรับลูกค้าได้แบบปกติ

สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

- > โครงการพื้นที่ค้าปลีกยังคงไม่ฟื้นตัว แม้ว่ามาตรการต่างๆ จะเริ่มผ่อนคลายแล้ว
- > ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะไม่ต้องคำนึงถึงเรื่องการเว้นระยะห่างทางสังคม
- > โครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ใจกลางเมืองย่านที่มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงไม่ฟื้นตัว
- > ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดกิจการทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา ซึ่งต้องรอดูสถานการณ์ในไตรมาสที่ 4 ที่มีแนวโน้มดีขึ้น
- > ค่าเช่าและอัตราเช่ายังไม่แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้า
- > ศูนย์การค้าจะยังคงเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีการขยายตัวต่อเนื่องในอนาคต
- > ผู้เช่าที่มีช่องทางการขายสินค้าออนไลน์จะเริ่มลดการเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีก
- > ร้านค้า ร้านอาหารบางแบรนด์ยังคงขยายสาขาตามแผนที่วางไว้เพราะพวกเขามองในระยะยาว
- > ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกใช้ช่วงเวลานี้ในการปรับปรุงภายในโครงการ



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์จตุรทิศ
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย