

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC: 61681042 ธุรกิจอาคารศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าเพื่อการขายและให้เช่าพื้นที่

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้ม “Neutral (-)” จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ขยายวงกว้างมากขึ้นและกดดันการเติบโตของธุรกิจทั้งการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทย กำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังคงไม่ฟื้นตัวตามการหดตัวของรายได้ ขณะที่นักท่องเที่ยวมีทิศทางเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีความไม่แน่นอนของภาครัฐในการบริหารจัดการวัคซีนให้ทั่วถึงพอที่จะช่วยสร้างภูมิคุ้มกันหมู่ซึ่งเป็นเรื่องสำคัญของการเปิดประเทศและนำมาซึ่งการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมไปถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ ภายในประเทศ

ทั้งนี้ ถึงแม้สถานการณ์การแพร่ระบาดจะคลี่คลายลงในระยะถัดไป แต่พฤติกรรมของผู้บริโภคที่นิยมสั่งซื้อสินค้าออนไลน์เพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก การเพิ่มสัดส่วนยอดขายสินค้าผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์เป็นอีกช่องทางหนึ่งที่จะช่วยสนับสนุนธุรกิจให้ฟื้นตัวจากการหดตัวของรายได้ที่มาจากทำให้เช่าซึ่งคาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกจะยังคงไม่กลับมาอยู่ในระดับเดียวกันกับก่อนเกิดการแพร่ระบาด เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มเลิกสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นโดยหันไปเน้นขายสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์เพื่อลดความเสี่ยงของธุรกิจจากความไม่แน่นอนของการเปิดหน้าร้านในห้างค้าปลีก

ภาพรวมธุรกิจ

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในปี 2564 ยังคงเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงรอบด้าน โดยสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกสามที่เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายนจนถึงปัจจุบันซึ่งมีจำนวนผู้ติดเชื้อสูงกว่าหมื่นรายต่อวัน รวมไปถึงจำนวนผู้เสียชีวิตกว่าหลายร้อยราย และยังคงอยู่ระดับนี้ไปอีกระยะหนึ่ง เนื่องมาจากความรุนแรงของเชื้อไวรัสกลายพันธุ์ ประกอบกับความล่าช้าของภาครัฐในการบริหารจัดการวัคซีนให้ทั่วถึงและเพียงพอกับประชากรในประเทศ

ผลจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 กดดันอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทยและส่งผลให้พื้นที่ภาคครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้นมาก รวมไปถึงภาคการท่องเที่ยวที่ยังไม่ฟื้นตัว สะท้อนได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำมากจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศที่ยังมีอยู่ นอกจากนี้ ผลของการยกระดับมาตรการล็อกดาวน์เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อในเขตพื้นที่เสี่ยงสูงสุดซึ่งรวมไปถึงกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในเขตพื้นที่ดังกล่าวจำเป็นต้องปิดกิจการลงชั่วคราวในช่วงเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคม เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกยังคงหดตัวต่อเนื่องจากปีที่แล้ว

รูปที่ 1 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ตารางที่ 1 รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในตลาดหลักทรัพย์ฯ

CPN: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)			
	ปี 2562	ปี 2563	6M/64
รายได้จากการให้เช่าและบริการ (ล้านบาท)	31,843.2	24,848.3	11,374.4
เปลี่ยนแปลง (%YoY)	9.7	-22.0	-0.3
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ (ล้านบาท)	15,480.8	13,055.1	6,327.4
เปลี่ยนแปลง (%YoY)	9.5	-15.7	-1.0
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	51.4	47.5	44.4
AWC: บริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน)			
	ปี 2562	ปี 2563	6M/64
รายได้จากการให้เช่าและบริการ (ล้านบาท)	4,198.1	3,115.9	1,301.1
เปลี่ยนแปลง (%YoY)	-3.7	-25.8	-18.6
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ (ล้านบาท)	1,948.5	1,687.2	412.3
เปลี่ยนแปลง (%YoY)	-15.4	-13.4	-11.6
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	53.6	45.9	68.3

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: ใช้งบการเงินรวม โดยพิจารณาเฉพาะรายได้จากการให้เช่าและบริการ

สถานการณ์ด้านอุปทาน

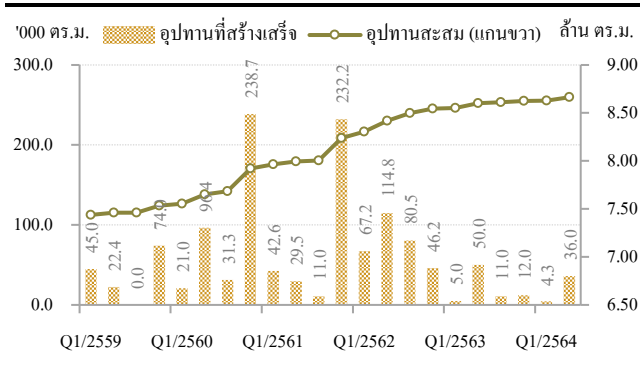
อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ยืดเยื้อและทวีความรุนแรงมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมชะลอตัวในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 โดยมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมทั้งสิ้น 8.66 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 0.7%YoY และเมื่อพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว พบว่า มีอุปทานใหม่เพียง 4.0 หมื่น ตร.ม. โดยโครงการที่สร้างเสร็จเป็นโครงการประเภทคอมมิวนิตีมอลล์ (Community Mall) อาทิ The Nine Center Tiwanon 3.60 หมื่น ตร.ม. และ Meeting Mall @Bang-aor Station 4.26 พัน ตร.ม.

ทั้งนี้ ถึงแม้โครงการประเภทคอมมิวนิตีมอลล์จะมีการอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น แต่โครงการประเภทศูนย์การค้ายังคงครองสัดส่วนในตลาดพื้นที่ค้าปลีกมากที่สุดอยู่ราวๆ 60% ของตลาด ด้วยจำนวนพื้นที่รวม 5.17 ล้าน ตร.ม. รองลงมาได้แก่ พื้นที่โครงการประเภทคอมมิวนิตีมอลล์ที่มี

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

สัดส่วน 15.7% และโครงการประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) ที่มีสัดส่วน 9.6% ตามลำดับ

รูปที่ 2 อุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่รายไตรมาส



ที่มา: Phoenix Property Development and Consultancy

ตารางที่ 2 อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสม

ประเภท	พื้นที่ค้าปลีกสะสม (พัน ตร.ม.)			สัดส่วน (%)	
	ปี 2562	ปี 2563	6M/64	ปี 2563	6M/64
Shopping Mall	5,111.1	5,172.1	5,172.1	60.0	59.7
Community Mall	1,311.9	1,316.9	1,357.2	15.3	15.7
Hypermarket	835.0	835.0	835.0	9.7	9.6
Specialty Store	499.2	509.2	509.2	5.9	5.9
Department Store	349.8	349.8	349.8	4.1	4.0
Supporting Retail	305.6	307.6	307.6	3.6	3.6
Entertainment Complex	132.9	132.9	132.9	1.5	1.5
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>8,545.7</b>	<b>8,623.6</b>	<b>8,663.9</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
<b>%YoY</b>	<b>3.7</b>	<b>0.9</b>	<b>0.7</b>		

ที่มา: Phoenix Property Development and Consultancy

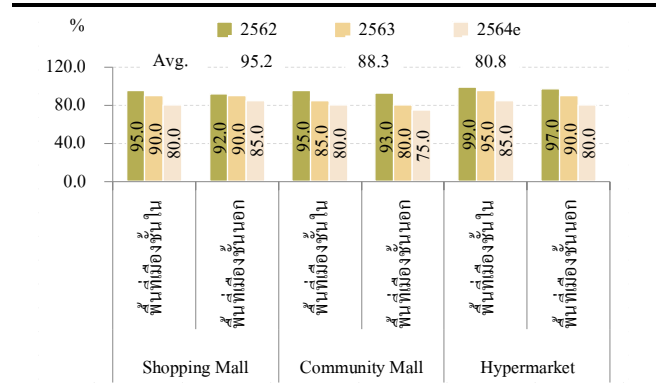
สถานการณ์ด้านอุปสงค์

อุปสงค์ของผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกจะยังคงหดตัวต่อเนื่องในปี 2564 จากการได้รับผลกระทบโดยตรงจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกล่าสุดที่ยืดเยื้อและส่งผลกระทบต่อราคาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในทุกประเภทและทุกพื้นที่ โดยสะท้อนได้จากอัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยที่มีทิศทางปรับลดลงจากปีก่อนมาก ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเป็นรายประเภทพบว่า อัตราการเช่าพื้นที่คอมมิวนิตีมีอลล์มีแนวโน้มปรับลดลงมากที่สุด โดยในปี 2564 คาดว่าจะเหลืออัตราการเช่าอยู่เพียง 75-80% ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและไฮเปอร์มาร์เก็ตอยู่ในระดับ 80-85%

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับลดค่าเช่าลงเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าในทุกประเภทและทุกพื้นที่ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาเป็นรายประเภทพบว่า ในปี 2564 อัตราค่าเช่าสูงสุดของพื้นที่ค้าปลีกในศูนย์การค้าปรับลดลง 9-14%YoY ซึ่งเป็นอัตราที่ลดลงน้อยเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าสูงสุดของพื้นที่ค้าปลีกประเภทอื่นๆ (อัตราค่าเช่าสูงสุดของคอมมิวนิตีมีอลล์ลดลง

12-20%YoY ขณะที่อัตราค่าเช่าสูงสุดของไฮเปอร์มาร์เก็ตทั้งในเขตพื้นที่เมืองชั้นในและชั้นนอกลดลง 20%YoY)

รูปที่ 3 อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเปรียบเทียบระหว่างปี 2562-2564



ที่มา: Phoenix Property Development and Consultancy

หมายเหตุ: e = ตัวเลขคาดการณ์ที่ปรับปรุงล่าสุดช่วงเดือนสิงหาคม 2564

ตารางที่ 3 ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกปี 2563-2564

ทำเล	ประเภท	ปี 2563 (บาท/ตร.ม.)		ปี 2564e (บาท/ตร.ม.)	
		ต่ำสุด	สูงสุด	ต่ำสุด	สูงสุด
พื้นที่เมืองชั้นใน	Shopping Mall	1,500	5,500	1,500	5,000
	Community Mall	1,000	2,500	950	2,200
	Hypermarket	800	2,500	700	2,000
พื้นที่เมืองชั้นนอก	Shopping Mall	800	3,500	700	3,000
	Community Mall	500	1,500	400	1,200
	Hypermarket	500	1,500	400	1,200

ที่มา: Phoenix Property Development and Consultancy

หมายเหตุ: e = ตัวเลขคาดการณ์ที่ปรับปรุงล่าสุดช่วงเดือนสิงหาคม 2564

สถานการณ์ธุรกิจค้าปลีก

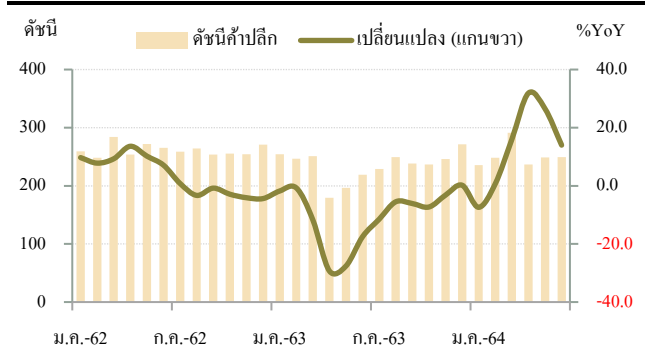
ธุรกิจค้าปลีกในปี 2564 ถูกผลกระทบโดยตรงจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยถึงแม้การระบาดระลอกสองที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนมกราคมจะกระทบธุรกิจในช่วงจำกัดเนื่องจากการระบาดในพื้นที่ท่องเที่ยว แต่การระบาดระลอกสามที่เกิดขึ้นตั้งแต่เดือนเมษายนจนปัจจุบันที่ยังไม่สามารถควบคุมการแพร่ระบาดได้นั้น ส่งผลอย่างมากต่อธุรกิจค้าปลีก เมื่อภาครัฐได้ประกาศมาตรการล็อกดาวน์ในช่วงเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคม ทำให้ห้างค้าปลีกโดยเฉพาะในเขตพื้นที่เสี่ยงสูงสุดจำเป็นต้องปิดดำเนินการชั่วคราวในช่วงเวลาดังกล่าว

ทั้งนี้ แม้ว่าภาครัฐจะปรับมาตรการล็อกดาวน์ใหม่โดยอนุญาตให้ห้างค้าปลีกกลับมาเปิดดำเนินการได้ปกติจนถึงเวลา 20:00 น. ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน เป็นต้นไป แต่การฟื้นตัวของธุรกิจค้าปลีกในช่วงที่เหลือของปี คาดว่ายังคงถูกกดดันจากจำนวนผู้ใช้บริการที่จะยังไม่กลับมาอยู่ในภาวะปกติเนื่องจากกำลังซื้อและปริมาณการบริโภคภายในประเทศที่มีทิศทางหดตัวต่อเนื่องหลังจากมีจำนวนผู้ว่างงานเพิ่มขึ้นมาก รวมไปถึงหนี้ครัวเรือนที่เพิ่ม

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยหรือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่เกี่ยวข้องจำเป็นต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

สูงขึ้น นอกจากนี้ ยังมีกำลังซื้อที่หายไปอีกส่วนหนึ่งจากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ไม่สามารถฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับสูงเท่ากับช่วงก่อนเกิดการระบาดได้ภายในระยะเวลาอันใกล้

**รูปที่ 4** อัตราการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

### แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

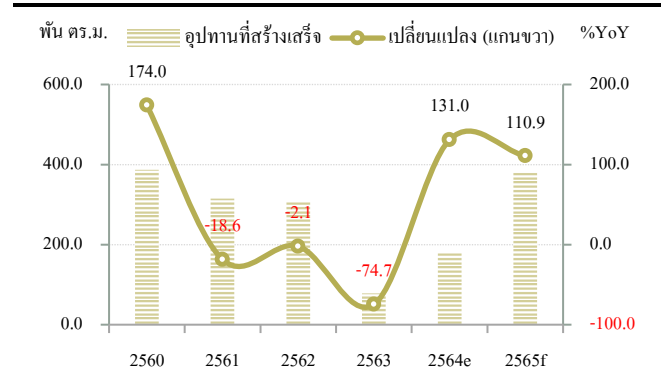
ทิศทางของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าในระลอก 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้มทรงตัวหรือฟื้นตัวอย่างช้าๆ ขึ้นอยู่กับความสามารถของภาครัฐในการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งคาดว่าจะยืดเยื้อไปอีกระยะหนึ่งจากการกลายพันธุ์ของเชื้อไวรัส รวมไปถึงความสามารถในการจัดหาและกระจายวัคซีนที่มีประสิทธิภาพให้เพียงพอเพื่อให้เกิดภูมิคุ้มกันหมู่ภายในประเทศ ซึ่งจะส่งผลให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยกลับมาฟื้นตัวในระยะถัดไปได้ ทั้งนี้ หากประเทศไทยสามารถควบคุมการแพร่ระบาดและกลับมาเปิดประเทศได้อีกครั้ง จะเกิดการกลับมาของกำลังซื้อจากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นสำคัญซึ่งจะช่วยกระตุ้นยอดขายของผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกและส่งผลกระทบต่อธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกฟื้นตัวได้อีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกจำเป็นต้องปรับตัวตามพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยเพิ่มสัดส่วนการขายผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงจากผลกระทบของวิกฤติดังกล่าวที่อาจจะมีระลอกใหม่เกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ คาดว่า อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกอาจจะไม่ฟื้นกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาด เนื่องจากผู้เช่าเริ่มหันมาขายสินค้าผ่านออนไลน์มากขึ้นและลดการเช่าพื้นที่ค้าปลีก

เมื่อพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกที่จะสร้างเสร็จในอนาคต พบว่ายังคงมีการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าบางโครงการถูกเลื่อนแผนออกไปจากกำหนดการเดิมที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 ไปเป็นในปี 2565 จากผลกระทบของการขาดแคลนแรงงานเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อในแคมป์คนงานก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่ในปี 2565 จะเพิ่มสูงขึ้น โดยมีพื้นที่

ทั้งหมด 3.8 แสน ตร.ม. ซึ่งราวๆ 90% ของอุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่ทั้งหมดเป็นการพัฒนาโครงการประเภทศูนย์การค้าทั้งสิ้น

**รูปที่ 5** อุปทานในอนาคตของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล



ที่มา: Phoenix Property Development and Consultancy

**ตารางที่ 4** โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่คาดว่าจะสร้างเสร็จในช่วง 2H64-2565

ปี	ชื่อโครงการ	ประเภท	พื้นที่ (ตร.ม.)
2H64	Supalai Icon Sathorn	Shopping Mall	20,000
	The Unicorn	Shopping Mall	7,096
	The Mall Ramkhamhaeng 2 (Renovation)	Shopping Mall	32,712
	Terminal 21 Harbour Rama 3	Shopping Mall	30,000
	The Fourth Sai 4	Community Mall	8,364
	Market Place Krungthepkreetha	Community Mall	5,000
	Kaew In Bangyai	Community Mall	15,000
	Canapaya	Community Mall	17,094
	Siamscene	Supporting Retail	4,651
<b>รวมทั้งหมด</b>			<b>139,917</b>
2565	Silom Center	Shopping Mall	9,804
	One Bangkok	Shopping Mall	264,669
	EmSphere	Shopping Mall	60,000
	Park Silom	Shopping Mall	9,668
	Yard 49	Community Mall	5,000
	Market Place Thonglor 4	Community Mall	10,000
	Richpark Terminal @Phahonyothin 59	Community Mall	5,000
	Marché 55	Community Mall	5,000
	Makro	Hypermarket	8,000
	Vanit Place @ Ari	Supporting Retail	2,870
<b>รวมทั้งหมด</b>			<b>380,011</b>

ที่มา: Phoenix Property Development and Consultancy