

ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับงานวิจัยที่ใช้งบประมาณ ประจำปี 2566

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ลำดับ	ชื่อหรือหัวข้อเรื่องงานวิจัย (ก)	รายชื่อผู้ทำงานวิจัย (ข)	วิธีการจ้างทำงานวิจัย (ค)	จำนวนเงินตาม สัญญาจ้างงานวิจัย (ง)	ระยะเวลาดำเนินงาน วิจัย (จ)
1	โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ทั่วประเทศ ปี 2566	ศูนย์วิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	วิธีการคัดเลือก	1,980,000	19 เมษายน 2566 – 18 เมษายน 2567
2	สำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	บจก.โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย)	วิธีการคัดเลือก	1,099,000	22 พฤษภาคม 2566 – 21 พฤษภาคม 2567



ผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ทั่วประเทศ ปี 2566

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรของประเทศไทยที่กำลังจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มรูปแบบในอีก 1 – 2 ปีข้างหน้า ซึ่งหมายถึงประชากรผู้ที่มีอายุเกินกว่า 60 ปี จะมีสัดส่วนมากกว่า 20.0% ของประชากรไทยทั้งหมด และคาดการณ์ว่าประชากรผู้สูงอายุจะมีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วโดยจะมีสัดส่วนถึง 28.0% ในปี 2578 แต่การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้สูงอายุในปัจจุบันยังคงเติบโตช้า และไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้สูงอายุในปัจจุบัน

การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั่วประเทศ ปี 2566 นี้ จึงนับเป็นจุดเริ่มต้นที่จะสร้างฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุให้กับภาครัฐและภาคเอกชนใช้ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมให้กับผู้สูงอายุทุกระดับรายได้ รวมถึงยังเป็นข้อมูลที่จะนำไปเผยแพร่ให้ประชาชนเพื่อใช้ประโยชน์ในการวางแผนด้านที่อยู่อาศัยให้กับตนเองหรือผู้สูงอายุในบ้าน

• ภาพรวมข้อมูลที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ สำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในปัจจุบัน พบว่า มีอยู่ 758 แห่ง สามารถรองรับผู้สูงอายุได้รวม 19,490 คน มีอัตราการเข้าพัก 69.3% ซึ่งพบว่าเป็น (1) ประเภทเนิร์สซิงโฮม หรือ สถานะบริการผู้สูงอายุ จำนวนถึง 708 แห่ง รองรับได้รวม 15,324 คนหรือ ร้อยละ 78.6% มีอัตราการเข้าพัก 63.7%; (2) ประเภทสถานสงเคราะห์/มูลนิธิ 26 แห่ง รองรับได้รวม 2,681 คน มีอัตราการเข้าพัก 100.0%; (3) ประเภท Residential หรือที่อยู่อาศัยซึ่งพัฒนาขึ้นเพื่อรองรับกลุ่มผู้สูงอายุแต่ยังสามารถดูแลตัวเองได้ ออกแบบโดยใช้หลักการ Universal Design จำนวน 19 แห่ง รองรับได้รวม 1,328 คน เช่น สว่างคินิเวส สภาอากาศไทย, โครงการเวลเนสซิตี และบุญยานิเวศน์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นต้น มีอัตราการเข้าพัก 73.0%; (4) ประเภท โรงพยาบาล จำนวน 4 แห่ง รองรับได้รวม 155 หน่วย และมีเข้าพัก 53.5% และประเภท Day Care จำนวน 1 แห่ง (ดูตารางที่ 1)

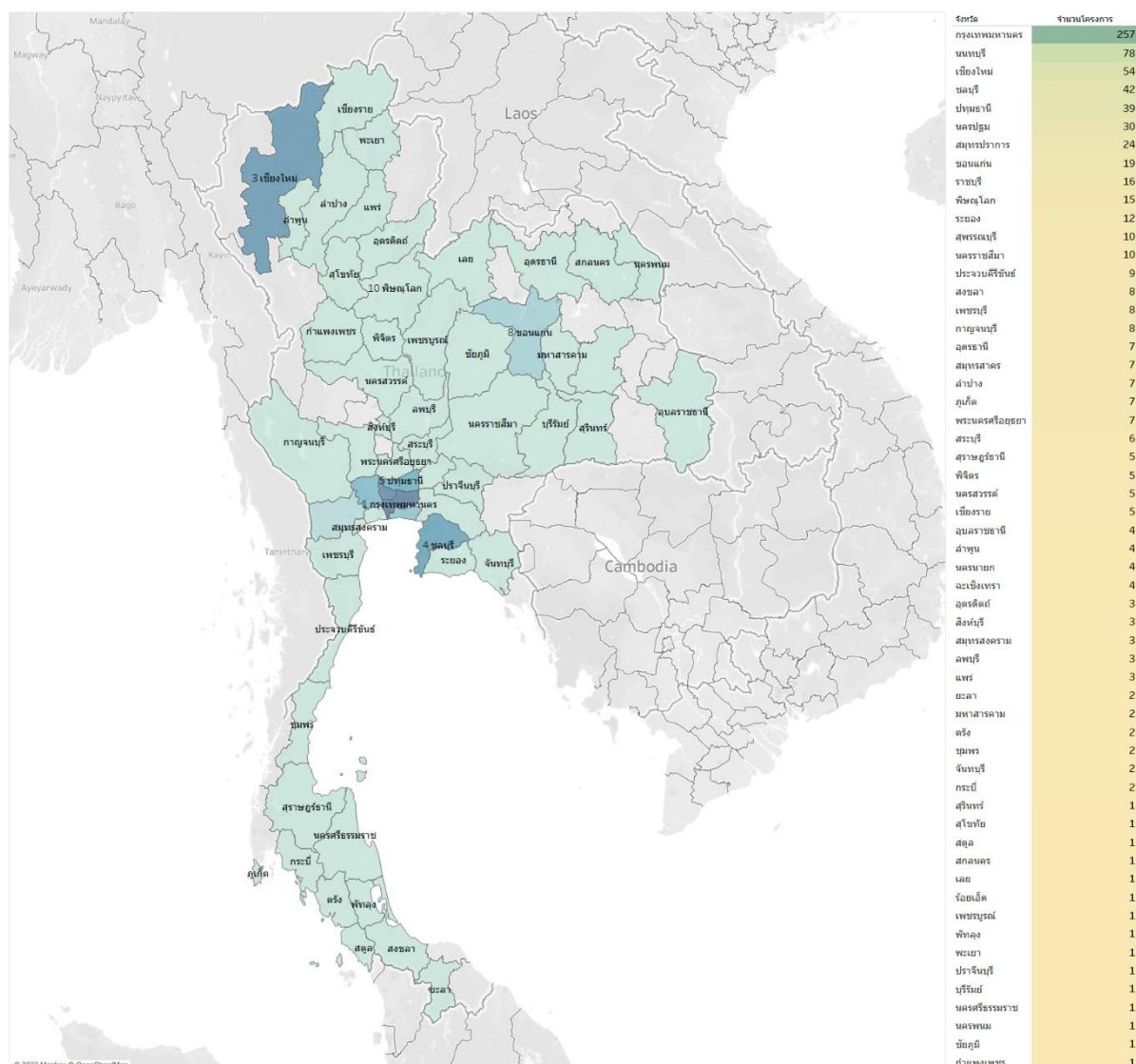
ตารางที่ 1 ประเภทโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ	จำนวนเตียง	จำนวนผู้พักอาศัย	อัตราการเข้าพัก
nursing home	708	15,324	9,767	63.7%
สถานสงเคราะห์/มูลนิธิ	26	2,681	2,681	100.0%
Residential	19	1,328	969	73.0%
โรงพยาบาล	4	155	83	53.5%
daycare	1	2	-	-
รวม	758	19,490	13,500	69.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

จากการสำรวจ พบว่า มีโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุกระจายตัวอยู่ใน 57 จังหวัดทั่วประเทศทั้งนี้ การกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุใน 10 จังหวัดแรก มีจำนวน 574 แห่ง หรือ 75.7% ของที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุทั้งหมด โดยกระจายในจังหวัด (1) กรุงเทพฯ 257 แห่ง รองรับได้รวม 7,140 คน มีอัตราการเข้าพัก 68.2%; (2) นนทบุรี 78 แห่ง รองรับได้รวม 1,759 คน มีอัตราการเข้าพัก 68.3%; (3) เชียงใหม่ 54 แห่ง รองรับได้รวม 688 คน มีอัตราการเข้าพัก 81.8%; (4) ชลบุรี 42 แห่ง รองรับได้รวม 822 คน มีอัตราการเข้าพัก 64.6%; (5) ปทุมธานี 39 แห่ง รองรับได้รวม 877 คน มีอัตราการเข้าพัก 72.5%; (6) นครปฐม 30 แห่ง รองรับได้รวม 876 คน มีอัตราการเข้าพัก 59.1%; (7) สมุทรปราการ 24 แห่ง รองรับได้รวม 1,206 คน มีอัตราการเข้าพัก 40.1%; (8) ขอนแก่น 19 แห่ง รองรับได้รวม 669 คน มีอัตราการเข้าพัก 88.9%; (9) ราชบุรี 16 แห่ง รองรับได้รวม 425 คน มีอัตราการเข้าพัก 39.1 % และ (10) พิษณุโลก 15 แห่ง รองรับได้รวม 217 คน มีอัตราการเข้าพัก 59.0% (ดูแผนที่ และดูตารางที่ 2)

แผนที่ แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุใน 57 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2 การกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุใน 10 จังหวัดแรก

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนเตียง	จำนวนผู้พักอาศัย	อัตราการเข้าพัก
1	กรุงเทพมหานคร	257	7,140	4,871	68.2%
2	นนทบุรี	78	1,759	1,202	68.3%
3	เชียงใหม่	54	688	563	81.8%
4	ชลบุรี	42	822	531	64.6%
5	ปทุมธานี	39	877	636	72.5%
6	นครปฐม	30	876	518	59.1%
7	สมุทรปราการ	24	1,206	484	40.1%
8	ขอนแก่น	19	669	595	88.9%
9	ราชบุรี	16	425	166	39.1%
10	พิษณุโลก	15	217	128	59.0%
	อื่น ๆ 47 จังหวัด	184	4,811	3,806	79.1%
รวม		758	19,490	13,500	69.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

การสำรวจยังพบว่า สิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ส่วนใหญ่เป็นประเภทสิทธิแบบเช่ารายเดือน 699 แห่ง หรือ ร้อยละ 92.2% รองลงมาเป็นประเภทสิทธิแบบการอยู่อาศัยตลอดชีวิต 34 แห่ง หรือ 4.5% สิทธิแบบมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย 14 แห่ง หรือ 1.8% และสิทธิการเช่าระยะยาว 9 แห่ง หรือ 1.2% ของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด

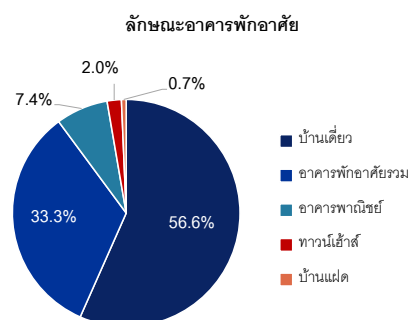
ในด้านลักษณะโครงการ พบว่า ส่วนใหญ่มีการใช้อาคารที่มีลักษณะอาคารแบบบ้านเดี่ยว เป็นสัดส่วน 56.6% รองลงมาเป็นประเภทอาคารพักอาศัยรวม เป็นสัดส่วน 33.3% โดยจำแนกเป็นโครงการที่มีขนาดจำนวนเตียงไม่เกิน 20 เตียง 415 แห่ง เป็นสัดส่วน 54.7% และขนาดจำนวนเตียงเกินกว่า 20 เตียง 343 แห่ง เป็นสัดส่วน 45.3% ทั้งนี้พบว่า ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในปัจจุบันของไทยยังคงมุ่งเน้นการรองรับผู้สูงอายุไทยเป็นสำคัญ คือ ประมาณ 99.1% (ดูแผนภาพที่ 1)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้ข้อสังเกตว่า “แม้ว่าโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในปัจจุบันมีการขยายตัวขึ้นอย่างมากในช่วง 5 – 6 ปีที่ผ่านมา แต่ที่อยู่อาศัยที่พัฒนาขึ้นกระจุกตัวในบางพื้นที่ ยังไม่ได้กระจายตัวไปครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ อย่างทั่วถึง ทำให้ไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยที่รองรับกลุ่มผู้สูงอายุได้อย่างทั่วถึง และในภาพรวมก็ยังมีจำนวนไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับความต้องการในปัจจุบัน

แผนภาพที่ 1 แสดงประเภทการถือครองของผู้รับบริการ และลักษณะโครงการ

ประเภทการถือครองของผู้รับบริการ	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
เช่ารายเดือน	699	92.2%
สิทธิอาศัยตลอดชีวิต	34	4.5%
กรรมสิทธิ์	14	1.8%
สิทธิการเช่าระยะยาว	9	1.2%

จำนวนเตียง	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
ไม่เกิน 20 เตียง	415	54.7%
เกินกว่า 20 เตียง	343	45.3%
รวม	758	100.0%



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ดังจะเห็นได้ว่า เมื่อเทียบกับจำนวนผู้สูงอายุของไทยที่ปัจจุบันมีจำนวน 12.9 ล้านคน และคาดว่าจะมีผู้สูงอายุที่ต้องการที่อยู่อาศัยประมาณ 5% หรือประมาณ 650,000 คน แต่คาดการณ์ว่าอาจมีผู้สูงอายุที่สามารถเข้าสู่ระบบการบริการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเพียง 1.0% หรือ ประมาณ 130,000 คน ขณะที่ในปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยรองรับผู้สูงอายุได้เพียงไม่เกิน 20,000 คน ซึ่งในจำนวนนี้ตั้งอยู่ในพื้นที่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวน 435 แห่ง และรองรับได้ประมาณไม่เกิน 12,000 คน โดยมีสัดส่วนถึง 57.0% และ 61.4% ของทั่วประเทศ ตามลำดับ อีกทั้งโครงการที่มีการพัฒนาขึ้นส่วนใหญ่เป็นการรองรับกลุ่มคนที่มีฐานะปานกลางค่อนข้างดีและฐานะดีขึ้นไป ทำให้กลุ่มผู้สูงอายุที่มีฐานะปานกลางและฐานะไม่มั่นคงยังคงมีการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในการรองรับอย่างมาก ดังจะเห็นได้ว่า ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของรัฐที่จัดให้บางแห่งในปัจจุบันมีผู้ลงทะเบียนขอเข้าอยู่อาศัย 2,500 – 3,000 คน แต่ยังไม่หน่วยงานรัฐไม่สามารถจัดที่อยู่อาศัยรองรับได้ สิ่งเหล่านี้จึงเป็นโจทย์ที่สำคัญและเร่งด่วนของรัฐบาลในการหาแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในการรองรับผู้สูงอายุได้เพียงพอสำหรับทุกกลุ่ม

นอกจากนี้ ในการขับเคลื่อนนโยบายที่จะดึงดูดชาวต่างชาติในกลุ่มที่เกษียณอายุเข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยให้ประสบความสำเร็จ ประเทศไทยต้องมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มีมาตรฐานให้มากขึ้น ควบคู่กับการพัฒนา Medical Hub และ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ ซึ่งจะช่วยให้ประเทศไทยเป็น Retirement Heaven และ Retirement Destination สำหรับผู้สูงอายุทั่วโลก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญอย่างมากที่จะช่วยดึงดูดชาวต่างชาติที่ต้องการหาที่พำนักระยะยาวช่วงวัยเกษียณ และทำให้ประเทศไทยเป็นตัวเลือกที่ดีที่สุดในโลก ด้วยเหตุผลทางการเงินที่มีค่าใช้จ่ายที่สอดคล้องกับเงินบำนาญที่เขาได้รับ รวมถึงมีมาตรฐานและการบริการที่ดีเมื่อเทียบกับประเทศอื่น

• เนิร์สซิงโฮมสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย

เนิร์สซิงโฮม หรือ สถานบริการผู้สูงอายุ เป็นประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัยที่มีการพัฒนาอย่างมากในปัจจุบัน โดย ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 พบว่าทั่วประเทศมีจำนวน 708 แห่ง จำนวนหน่วยที่เปิดให้บริการทั้งหมด 15,324 เตียง กระจายตัวอยู่ใน 55 จังหวัด ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในจังหวัดหลักและจังหวัดหัวเมืองทางภูมิภาค เช่น กรุงเทพฯและปริมณฑล เชียงใหม่ พิษณุโลก นครสวรรค์ พระนครศรีอยุธยา สระบุรี ชลบุรี ระยอง นครราชสีมา ขอนแก่น อุตรดิตถ์ อุบลราชธานี เป็นต้น และพบว่า สำหรับเรื่องระดับราคาการให้บริการ พบว่า ช่วงราคาเช่าที่โครงการกำหนดไว้ที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ช่วงราคา 10,001-20,000 บาท มีสัดส่วน 42.6% รองลงมาอันดับสองคือ ราคา 20,001-30,000 บาท มีสัดส่วน 36.1% และรองลงมาอันดับสามคือ ราคา 30,001-50,000 บาท มีสัดส่วน 14.2% และ ช่วงราคา 50,000 บาทขึ้นไป มีสัดส่วน 5.7% ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า ช่วงราคาไม่เกิน 10,000 บาท มีสัดส่วน 1.5% เท่านั้น ซึ่งสะท้อนให้เห็น เนิร์สซิงโฮมที่เข้าถึงได้ (Affordable Nursing Home) สำหรับผู้สูงอายุโดยส่วนใหญ่ยังมีอยู่อย่างจำกัด

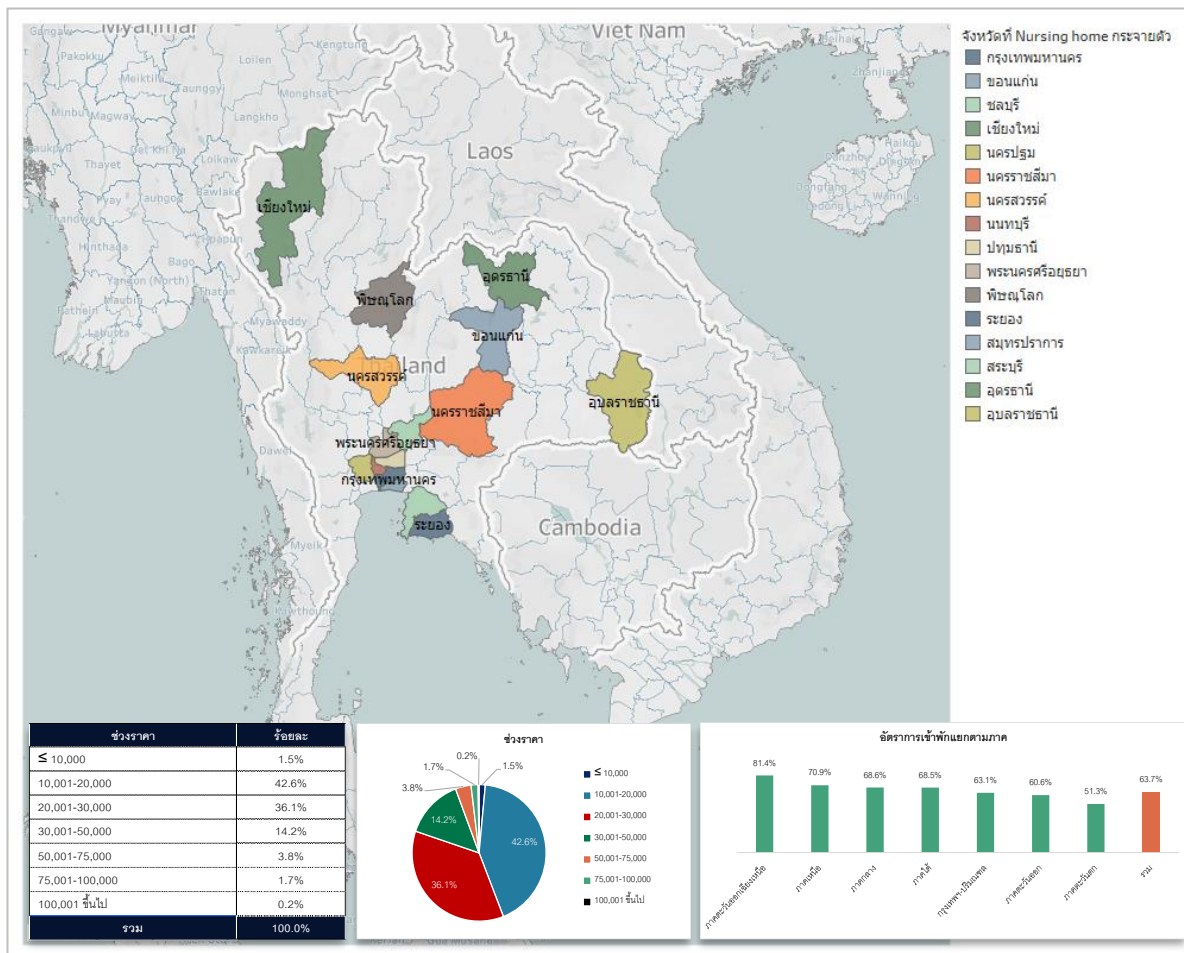
การสำรวจข้อมูลการเข้าพักเนิร์สซิงโฮมของผู้สูงอายุ พบว่า จากจำนวนทั้งหมด 15,324 เตียง มีผู้เข้าพักอาศัยจำนวน 9,767 คน คิดเป็นอัตราเข้าพัก 63.7% ของจำนวนเตียงที่เปิดให้บริการทั้งหมด โดยโครงการที่น้อยกว่า 20 เตียงมีอัตราเข้าพักสูงกว่าโครงการที่มีตั้งแต่ 20 เตียงขึ้นไป โดยพบว่า ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราเข้าพักสูงสุด 81.4% รองลงมาคือภาคเหนือ 70.9% และภาคกลาง 68.6% เป็นที่น่าสังเกตว่ากรุงเทพฯ-ปริมณฑล ที่มีจำนวนเตียงสูงสุด แต่กลับมีอัตราเข้าพัก 63.1% ส่วนอัตราเข้าพักต่ำสุดคือภาคตะวันตก ประมาณ 51.3%

ทั้งนี้เมื่อแยกตามรายจังหวัดพบว่า จังหวัดร้อยเอ็ด สกลนคร และสุรินทร์ มีอัตราเข้าพักที่ 100% แต่เป็นที่น่าสนใจที่จังหวัดทั้งหมดเหล่านี้จะมีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเพียง 1 โครงการ เท่านั้น ซึ่งสะท้อนอาจมีความต้องการเนิร์สซิงโฮมในพื้นที่เหล่านี้ แต่มีอุปทานมีอยู่ไม่เพียงพอ (ดูแผนภาพที่ 2)

จากข้อมูลสำรวจจะเห็นว่า “เนิร์สซิงโฮม” มีการเติบโตอย่างมากในช่วง 5 – 6 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยปีละ 25.1% ในช่วงปี 2561–2566 และ คาดการณ์ว่า จะมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยปีละ 30.5% ในระหว่างปี 2567-2571 ด้วยขนาดธุรกิจไม่น้อยกว่า 9.5 พันล้านบาทใน พ.ศ. 2571 และในช่วงปี 2572-2576 คาดว่าจะมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยปีละ 15.0% และมูลค่าไม่น้อยกว่า 1.92 หมื่นล้านบาทในปี 2576 นอกจากนี้ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน่าจะมีแนวโน้มจะเกิดการพัฒนาไปเป็นรูปแบบใหม่ ๆ ในลักษณะธุรกิจแฟรนไชส์ ที่ผู้ประกอบการธุรกิจเนิร์สซิงโฮมอาจจะร่วมมือกับผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นอยู่ เช่น หอซูด บ้านแนวราบ โรงแรม รีสอร์ท โดยปรับพื้นที่บางส่วนในโครงการให้เป็นเนิร์สซิงโฮม โดยเฉพาะการนำห้องซูดเหลือขาย หรือ ที่อยู่อาศัยแนวราบบางส่วนในโครงการ มาปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมฟังก์ชันเนิร์สซิงโฮมเข้าไป หรือ อาจนำโครงการเดิมมาปรับรูปแบบให้เป็นมัลติเจนเนอเรชันสำหรับการอยู่อาศัยได้ทุกรายร่วมกัน เพื่อสร้างจุดเด่นของโครงการในการดึงดูดให้ผู้ต้องการหาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อที่กำลังวางแผน

สำหรับการเข้าสู่วัยเกษียณ หรือ กลุ่มบุตรหลานที่ต้องการหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับคุณพ่อคุณแม่หรือผู้ใหญในบ้านที่กำลังจะเข้าสู่วัยผู้สูงอายุหรือกำลังอยู่ในวัยผู้สูงอายุ แทนที่จะนำหน่วยที่เหลือขายไปหารายได้จากการให้เช่าเป็นห้องพักอาศัยแบบทั่วไปเท่านั้น

แผนภาพที่ 2 แสดงรายละเอียดของโครงการเนิร์สซิงโฮมสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ กลุ่มผู้สูงอายุอีกกลุ่มหนึ่งที่น่าสนใจ คือ กลุ่มที่ต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม นับเป็นกลุ่มที่สำคัญในยุคสัดส่วนของผู้สูงอายุกำลังจะเพิ่มจาก 20% ในปัจจุบันเป็นเกือบ 30% อีกประมาณ 10 ปีข้างหน้า ดังจะเห็นได้ว่า ตัวเลขขั้นต่ำที่เป้าหมายในแผนการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของกรมกิจการผู้สูงอายุมีจำนวนมากกว่า 400,000 หลัง ในช่วงปี 2567-2579 ทั้งนี้ ยังไม่ได้นับรวมการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมของบุคคลทั่วไป และการปรับปรุงอาคารให้เป็นเนิร์สซิงโฮม ซึ่งนับรวมกันทั้งหมดก็จะมีปริมาณมาก และสะท้อนให้เห็นโอกาสของตลาดธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการก่อสร้างที่อาจมีการขยายตัวอีกมาก



ดังนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เป็นเรื่องที่รัฐบาลจำเป็นต้องเร่งเข้ามาจัดทำนโยบาย และวางแผนการพัฒนาอย่างจริงจัง เพื่อให้สามารถช่วยให้ผู้สูงอายุได้รับการดูแลอย่างดี เนื่องจากที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ คือ ที่รวมของปัจจัยสี่อย่างครบถ้วนในการดำเนินชีวิต คือ “อาหาร-เครื่องนุ่งห่ม-ยารักษาโรค-ที่อยู่อาศัย” และยังเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยและภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยในยุคต่อไปอีกด้วย

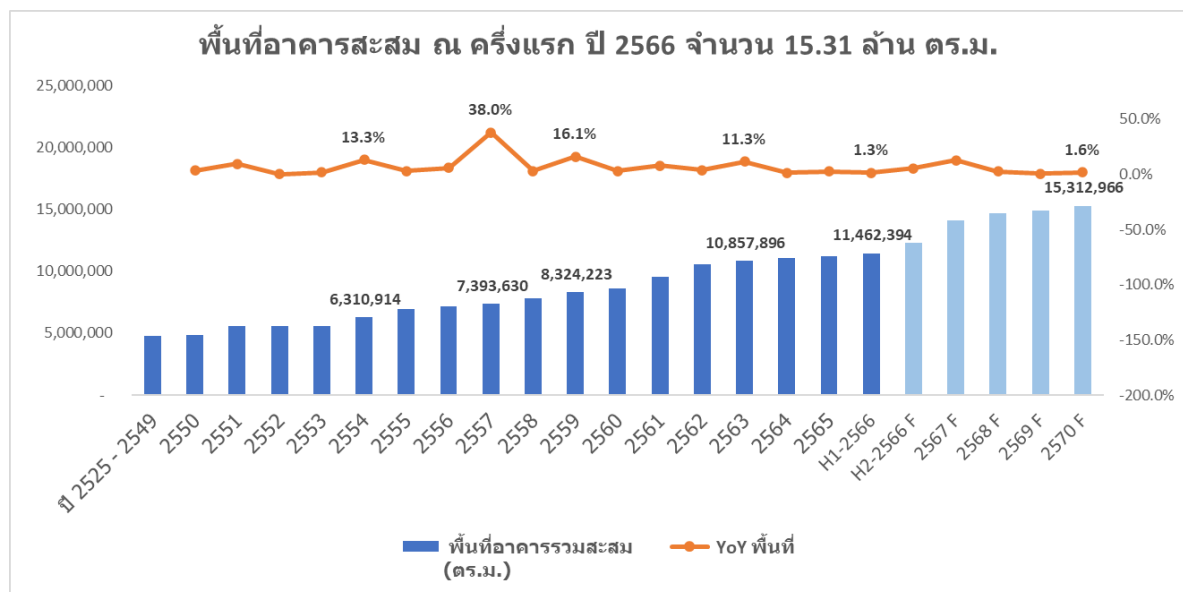


โครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมาณ ครึ่งแรก ปี 2566

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำการสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมาณที่อยู่ระหว่างการขายและให้เช่า ในช่วง ครึ่งแรกของปี 2566 โดยนิยามของโครงการ Mixed-use ในการสำรวจนี้เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่อาคารรวมตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป และมีการใช้ประโยชน์อาคารตั้งแต่สองประเภทขึ้นไป โดยเป็นการลงทุนจากผู้พัฒนารายเดียวหรือบริษัทร่วมทุน โดยอาจประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม ฯลฯ

ทั้งนี้ ไม่นับรวมพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Retail) ซึ่งมีสัดส่วนพื้นที่เช่าน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่พัฒนารวมในโครงการ Mixed-use หรือมีขนาดพื้นที่เช่าต่ำกว่า 3,000 ตารางเมตร

โครงการ Mixed-use ที่สำรวจ ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมาณ ทุกสถานะของการก่อสร้างที่ทำการสำรวจ มีทั้งสิ้น 126 โครงการ พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA) 15,312,966 ตร.ม. แบ่งออกเป็น 1) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมาณ ในช่วงครึ่งแรก ปี 2566 มีจำนวน 110 โครงการ มีพื้นที่ก่อสร้าง (GFA) ทั้งหมด 11,462,394 ตร.ม. และ 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและยังไม่ก่อสร้าง ที่จะสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งหลังปี 2566 จนถึงปี 2570 อีก 16 โครงการ พื้นที่ประมาณ 3,850,572 ตร.ม. เช่น ส่วนที่ 1 ของโครงการ One Bangkok, The Forestias และโครงการขนาดกลางอื่น ๆ โดยพบว่า ในช่วงปี 2561 และ 2562 มีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวนมากกว่า 10 โครงการ เช่น Icon Siam, Singha Complex, Samyan Mitrtown, Sindhorn Village และ True Digital Park เป็นต้น



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ปีที่สร้างเสร็จ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร รวมสะสม (ตร.ม.)	YoY พื้นที่
ปี 2525 - 2549	4,799,629	4,799,629	
2550	68,740	4,868,369	3.5%
2551	700,732	5,569,101	9.5%
2552	1,424	5,570,525	0.2%
2553	26,000	5,596,525	1.7%
2554	714,389	6,310,914	13.3%
2555	652,141	6,963,055	3.1%
2556	194,284	7,157,339	5.8%
2557	236,291	7,393,630	38.0%
2558	440,748	7,834,378	3.0%
2559	489,845	8,324,223	16.1%
2560	276,367	8,600,590	3.0%
2561	959,799	9,560,389	7.7%
2562	990,257	10,550,646	3.9%
2563	307,249	10,857,896	11.3%
2564	234,553	11,092,448	1.4%
2565	104,000	11,196,448	2.5%
H1-2566	265,945	11,462,394	1.3%
H2-2566 F	863,370	12,325,763	5.4%
2567 F	1,816,355	14,142,118	12.7%
2568 F	573,068	14,715,186	2.7%
2569 F	198,000	14,913,186	0.7%
2570 F	399,780	15,312,966	1.6%
รวม	15,312,966		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โครงการ Mixed-use ที่สำรวจ 126 โครงการ พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA) 15,312,966 ตร.ม. นี้ พบว่าเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Company) มีสัดส่วน 56% และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-Listed Company) มีสัดส่วน 44%

ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่พบ มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เรียงตามลำดับ ดังนี้

- 1) อาคารสำนักงาน โดยมีพื้นที่รวม 6,052,598 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 39.5% ของพื้นที่ก่อสร้างรวม
- 2) พื้นที่ค้าปลีก มีพื้นที่รวม 4,717,513 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 30.8%
- 3) อาคารชุดพักอาศัย มีพื้นที่รวม 3,428,750 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 22.4%
- 4) โรงแรม มีพื้นที่รวม 914,614 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 6.0%
- 5) เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มีพื้นที่รวม 199,490 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 1.3%



เมื่อแยกสถานะของการก่อสร้าง โครงการ Mixed-use ที่สำรวจ พื้นที่อาคารรวม 15,312,966 ตร.ม. พบว่า เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 11,462,394 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 74.9% และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและยังไม่ก่อสร้างรวมกัน 3,850,572 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 25.1%

ประเภท	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)			
	ก่อสร้างเสร็จ	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ยังไม่สร้าง	รวม
อาคารสำนักงาน	4,549,314	1,282,955	220,329	6,052,598
พื้นที่ค้าปลีก	3,602,357	935,705	179,451	4,717,513
อาคารชุดพักอาศัย	2,577,397	851,353	-	3,428,750
โรงแรม	676,147	238,468	-	914,614
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	57,179	142,311	-	199,490
รวม	11,462,394	3,450,792	399,780	15,312,966

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ประเภท	สัดส่วน			
	ก่อสร้างเสร็จ	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ยังไม่สร้าง	รวม
อาคารสำนักงาน	39.7%	37.2%	55.1%	39.5%
พื้นที่ค้าปลีก	31.4%	27.1%	44.9%	30.8%
อาคารชุดพักอาศัย	22.5%	24.7%	0.0%	22.4%
โรงแรม	5.9%	6.9%	0.0%	6.0%
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	0.5%	4.1%	0.0%	1.3%
รวม	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โครงการ Mixed-use ที่สร้างเสร็จสะสมและเปิดให้เช่าหรือขายพื้นที่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 มีการใช้พื้นที่ประเภทอาคารสำนักงานมากที่สุด ร้อยละ 39.7 รองลงมา 31.4% เป็นพื้นที่ค้าปลีก 22.5% เป็นอาคารชุดพักอาศัย 5.9% เป็นโรงแรม และ 0.5% เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ในด้านทำเลที่ตั้ง พบว่าอยู่ใน **โซนปทุมวัน** มากเป็นอันดับหนึ่ง 2,674,046 ตร.ม. คิดเป็น 23.3% ของพื้นที่ก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด โดยส่วนใหญ่ 71.6% จะใช้เป็นพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก (38.6% เป็นอาคารสำนักงาน และ 33.0% เป็นพื้นที่ค้าปลีก) ส่วนที่เหลืออีก 28.4% เป็นอาคารชุดพักอาศัย โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์รวมกัน (18.6% เป็นอาคารชุดพักอาศัย 9.4% เป็นโรงแรม และ 0.3% เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์)

โซนสีลม-สาทร-บางรัก เป็นทำเลที่มีอุปทานมากเป็นอันดับสอง 2,049,949 ตร.ม. คิดเป็น 17.9% ของพื้นที่ก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด โดยส่วนใหญ่ 67.4% เป็นอาคารสำนักงาน ที่เหลืออีก 32.6% เป็นพื้นที่ค้าปลีก อาคารชุดพักอาศัย และโรงแรมรวมกัน (16.8% เป็นพื้นที่ค้าปลีก 12.9% เป็นอาคารชุดพักอาศัย และ 2.9% เป็นโรงแรม)

ส่วน **โซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง** เป็นทำเลที่มีอุปทานมากเป็นอันดับสาม 2,008,164 ตร.ม. คิดเป็น 17.5% ของพื้นที่ก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด ทำเลนี้มีสัดส่วนการใช้พื้นที่ประเภทพื้นที่ค้าปลีก อาคารชุดพักอาศัย และอาคารสำนักงานใกล้เคียงกัน (31.9% เป็นพื้นที่ค้าปลีก, 30.9% เป็นอาคารชุดพักอาศัย และ 30.5% เป็นอาคารสำนักงาน) ส่วนที่เหลือ 4.3% เป็นโรงแรม และ 2.4% เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์



อันดับ	โซน	อาคารสำนักงาน	พื้นที่ค้าปลีก	อาคารชุดพักอาศัย	โรงแรม	เชอริวิสอพาร์ทเมนต์	รวม
1	ปทุมวัน	1,031,007	883,464	497,829	252,509	9,236	2,674,046
2	สีลม-สาทร-บางรัก	1,381,893	343,649	264,714	59,693		2,049,949
3	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	613,449	639,791	620,290	86,690	47,943	2,008,164
4	สุขุมวิท	908,535	261,879	369,139	170,871		1,710,424
5	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	54,241	669,031	120,110	9,055		852,437
6	ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด	191,612	231,869	215,797			639,278
7	พญาไท-ราชเทวี	174,503	261,517	47,305	33,292		516,617
8	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	67,000	13,000	400,384			480,384
9	ยานนาวา-บางคอแหลม	95,074	127,083	-			222,157
10	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	-	48,873	2,127	64,037		115,037
	โซนอื่นๆ	32,000	122,200	39,701			193,901
	รวม	4,549,314	3,602,357	2,577,397	676,147	57,179	11,462,394

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อันดับ	โซน	อาคารสำนักงาน	พื้นที่ค้าปลีก	อาคารชุดพักอาศัย	โรงแรม	เชอริวิสอพาร์ทเมนต์	รวม
1	ปทุมวัน	38.6%	33.0%	18.6%	9.4%	0.3%	100.0%
2	สีลม-สาทร-บางรัก	67.4%	16.8%	12.9%	2.9%	0.0%	100.0%
3	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	30.5%	31.9%	30.9%	4.3%	2.4%	100.0%
4	สุขุมวิท	53.1%	15.3%	21.6%	10.0%	0.0%	100.0%
5	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	6.4%	78.5%	14.1%	1.1%	0.0%	100.0%
6	ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด	30.0%	36.3%	33.8%	0.0%	0.0%	100.0%
7	พญาไท-ราชเทวี	33.8%	50.6%	9.2%	6.4%	0.0%	100.0%
8	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	13.9%	2.7%	83.3%	0.0%	0.0%	100.0%
9	ยานนาวา-บางคอแหลม	42.8%	57.2%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
10	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	0.0%	42.5%	1.8%	55.7%	0.0%	100.0%
	โซนอื่นๆ	16.5%	63.0%	20.5%	0.0%	0.0%	100.0%
	รวม	39.7%	31.4%	22.5%	5.9%	0.5%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โครงการ Mixed-use ที่สร้างเสร็จจะสมและเปิดให้เช่าหรือขายพื้นที่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ส่วนใหญ่จะอยู่ในรัศมี 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า โดยมีสัดส่วนมากถึง 85.3% รองลงมา 11.0% อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าในระยะ 500 – 1,000 เมตร และ 3.7% มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามากกว่า 1,000 เมตร

ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	อาคารสำนักงาน	พื้นที่ค้าปลีก	อาคารชุดพักอาศัย	โรงแรม	เชอริวิสอพาร์ทเมนต์	รวม	สัดส่วน
≤ 0.50 กม.	4,082,249	3,208,758	1,877,995	602,156	9,236	9,780,394	85.3%
0.51 - 1.00 กม.	332,369	208,028	595,701	73,991	47,943	1,258,032	11.0%
1.01 - 2.00 กม.	134,696	132,371	64,000	-	-	331,067	2.9%
> 2.00 กม.	-	53,200	39,701	-	-	92,901	0.8%
รวม	4,549,314	3,602,357	2,577,397	676,147	57,179	11,462,394	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



รถไฟฟ้าที่มีโครงการ Mixed-use ที่สร้างเสร็จ เรียงรายอยู่สองข้างทางมากที่สุด 3 อันดับแรก ส่วนใหญ่จะเป็นสายรถไฟฟ้าที่มีเส้นทางผ่านย่านศูนย์กลางธุรกิจ เรียงลำดับ ดังนี้ 1) รถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท มีสัดส่วน 33.6% 2) รถไฟฟ้า MRT มีสัดส่วน 18.5% และ 3) รถไฟฟ้า BTS สายสีลม มีสัดส่วน 14.2%

อันดับ	รถไฟฟ้า	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า					สัดส่วน
		≤ 0.50 กม.	0.51 - 1.00 กม.	1.01 - 2.00 กม.	> 2.00 กม.	รวม	
1	BTS สายสุขุมวิท	3,408,337	434,521	5,500	-	3,848,358	33.6%
2	MRT	1,708,003	331,325	82,000	-	2,121,328	18.5%
3	BTS สายสีลม	1,532,545	96,040	-	-	1,628,585	14.2%
4	สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9 -ท่าพระ)	1,291,534	201,112	-	-	1,492,645	13.0%
5	สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย)	699,696	-	-	-	699,696	6.1%
6	สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)	433,934	-	-	-	433,934	3.8%
7	สายสีส้ม (บางขุนนนท์-ศูนย์วัฒนธรรม)	348,611	-	-	-	348,611	3.0%
8	สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)	146,212	-	75,945	-	222,157	1.9%
9	สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)	35,000	-	167,622	-	202,622	1.8%
10	สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ)	-	152,741	-	-	152,741	1.3%
11	โซนอื่น ๆ	176,523	42,293	-	92,901	311,717	2.7%
รวม		9,780,394	1,258,032	331,067	92,901	11,462,394	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อันดับ	รถไฟฟ้า	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า				
		≤ 0.50 กม.	0.51 - 1.00 กม.	1.01 - 2.00 กม.	> 2.00 กม.	รวม
1	BTS สายสุขุมวิท	88.6%	11.3%	0.1%		100.0%
2	MRT	80.5%	15.6%	3.9%		100.0%
3	BTS สายสีลม	94.1%	5.9%			100.0%
4	สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9 -ท่าพระ)	86.5%	13.5%			100.0%
5	สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย)	100.0%				100.0%
6	สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)	100.0%				100.0%
7	สายสีส้ม (บางขุนนนท์-ศูนย์วัฒนธรรม)	100.0%				100.0%
8	สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)	65.8%		34.2%		100.0%
9	สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)	17.3%		82.7%		100.0%
10	สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ)		100.0%			100.0%
11	โซนอื่น ๆ	56.6%	13.6%		29.8%	100.0%
รวม		85.3%	11.0%	2.9%	0.8%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หากพิจารณาโครงการ Mixed-use ที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จในอนาคต **โซนปทุมวัน** เป็นทำเลที่อุปทานมีแนวโน้มเติบโตสูง และมีอุปทานในอนาคตที่ประกาศแล้วถึงปี 2570 เป็นจำนวน 1,711,990 ตร.ม. ซึ่งคิดเป็น 14.9% ของอุปทานที่สร้างเสร็จในปัจจุบัน (11,462,394 ตร.ม.) อุปทานในอนาคตมาจากโครงการขนาดใหญ่หลายโครงการ เช่น โครงการ One Bangkok, โครงการ Central Embassy Phase 2 และโครงการ Aman Nai Lert Bangkok

โซนสีลม-สาทร-บางรัก เป็นอีกทำเลที่อุปทานมีแนวโน้มเติบโตสูง และมีอุปทานในอนาคตที่ประกาศแล้วถึงปี 2570 เป็นจำนวน 732,585 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็น 6.4% ของอุปทานที่สร้างเสร็จในปัจจุบัน อุปทานในอนาคตมาจากโครงการขนาดใหญ่หลายโครงการ เช่น โครงการ Dusit Central Park, โครงการ Supalai Icon Sathorn, โครงการ Park Silom และโครงการ Grande Centre Point Lumpini



สำหรับสถานการณ์อุปสงค์ของโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประเภท “อาคารสำนักงาน” มีอุปทานพื้นที่อาคารทั้งหมด 4,627,314 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าเฉลี่ย 76% และคาดว่าจะมีอุปทานในอนาคตที่จะสร้างเสร็จในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ถึงปี 2570 อีกกว่า 1,514,784 ตารางเมตร

“พื้นที่ค้าปลีก” ณ ครึ่งแรกของปี 2566 มีพื้นที่ 3,622,357 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าเฉลี่ย 85% ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ค้าปลีกที่สนับสนุนการใช้งานอาคารประเภทอื่น (Supporting Retail) และคาดว่าจะมีอุปทานสร้างเสร็จในอนาคตอีกประมาณ 1,115,156 ตารางเมตร และอยู่ในทำเลปทุมวัน เป็นส่วนใหญ่

“อาคารชุดพักอาศัย” ในโครงการ Mixed-use ณ ครึ่งแรกของปี 2566 มีจำนวนหน่วยในผัง 27,534 หน่วย ขายได้สะสม 23,946 หน่วย สัดส่วนหน่วยที่ขายได้สะสม 87% ของหน่วยในผัง มีหน่วยเหลือขาย 359 หน่วยคาดว่าจะมีอุปทานอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต (ครึ่งหลังปี 2566 – ปี 2570) เพิ่มขึ้นประมาณ 7,099 หน่วย

“โรงแรม” ในโครงการ Mixed-use ณ ครึ่งแรกของปี 2566 มีอุปทานทั้งสิ้น 14,232 ห้องและคาดว่าจะมีอุปทานสร้างเสร็จในอนาคตอีก 4,341 ห้อง ราคาเช่าห้องพัก พบว่าทำเลริมน้ำ เป็นทำเลที่ทำราคาได้สูงที่สุดอยู่ที่ 15,500 บาทต่อคืน ตามด้วยทำเล เพลินจิต/วิทยุ สยาม/ชิดลม และสีลม/สุรวงศ์ ที่มีระดับราคาสูงกว่า 10,000 บาทต่อคืน การเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพมหานครในช่วงเวลาปกติ พบว่าโรงแรมมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 70% - 80%

“เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์” ในโครงการ Mixed-use ณ ครึ่งแรกของปี 2566 มีจำนวน 3 โครงการ 774 ห้อง และมีอุปทานในอนาคตที่ประกาศโครงการแล้ว 1 โครงการ คือโครงการ One Bangkok โดยคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 400 ห้อง มีกำหนดแล้วเสร็จปลายปี 2566 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงมีผลประกอบการโดยรวมที่ค่อนข้างดีเมื่อเทียบกับโรงแรมเนื่องจากมีลูกค้าระยะยาวเป็นสัดส่วนที่สูง โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงกว่า 70% ตั้งแต่ช่วงกลางปี 2565



โครงการ Mixed Useในพื้นที่กรุงเทพ-ปริมณฑล ครึ่งหลัง ปี 2566

ขอบเขตการสำรวจ

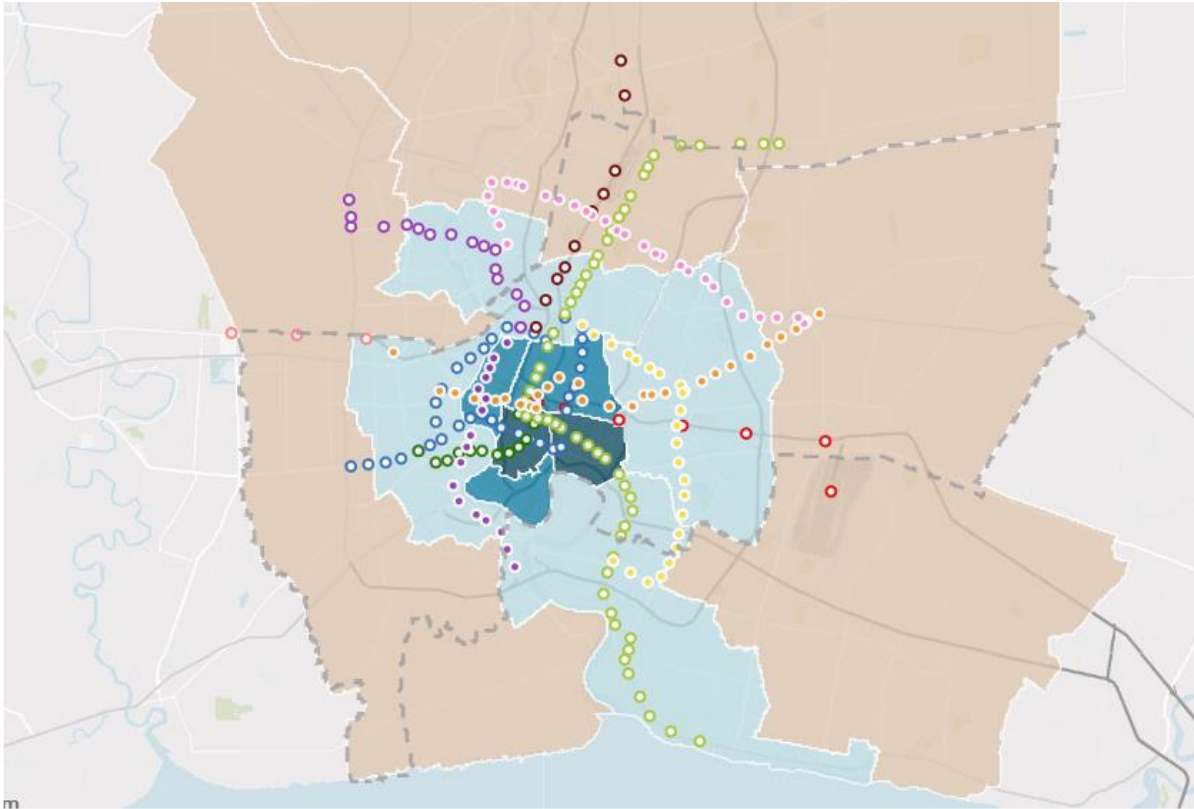
- ภาพรวมตลาดโครงการ Mixed Useในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล โดยสำรวจข้อมูล ในช่วงครึ่งหลังของ ปี 2566
- สถานการณ์ตลาดของ อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และพื้นที่ค้าปลีก ที่อยู่ในโครงการ Mixed Use ในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล

นิยามการจัดเก็บข้อมูล

- **พื้นที่ก่อสร้าง (Gross Floor Area)** หมายถึง พื้นที่รวมภายในอาคารที่วัดจากพื้นผิวภายนอกของผนังภายนอก โดยไม่รวมพื้นที่หลังคา มีหน่วยเป็นตารางเมตร
- **พื้นที่ให้เช่า (Net Lettable Area)** หมายถึง ปริมาณพื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารที่เปิดให้เช่าเพื่อประกอบกิจการ มีหน่วยเป็นตารางเมตร โดยทั่วไปมักใช้พื้นที่หน่วยนี้ในการคิดอัตราค่าเช่า
- **อัตราการเช่า (Occupancy Rate)** หมายถึง ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าซึ่งมีผู้เช่าอยู่ ณ เวลาหนึ่ง ๆ ต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด มีหน่วยเป็นอัตราร้อยละ หรือ เปอร์เซ็นต์ (%)
- **ราคาเช่า (Gross Rent)** หมายถึง ค่าเช่าเสนอจากทางโครงการ โดยไม่มีการนำต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เข้ามาหักลบ
- **ราคาขาย (Selling Price)** หมายถึง ราคาเสนอขายจากทางโครงการ โดยจะเก็บเฉพาะโครงการที่ยังมีการขายห้องชุดมือหนึ่งจากผู้พัฒนา
- **ยูนิต (Unit)** หมายถึง หน่วยขายของอาคารชุดพักอาศัย
- **แบรนด์โรงแรม (Hotel Brand)** หมายถึง ชื่อทางการค้าของโรงแรมภายใต้การบริหารของเครือโรงแรม (Hotel Chain)



นิยามพื้นที่สำรวจ



เขต / อำเภอ	
ศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร (Central Bangkok)	บางรัก, ปทุมวัน, สาทร
ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครตะวันออก (Central East)	คลองเตย, วัฒนา
ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครตอนใต้ (Central South)	บางคอแหลม, ยานนาวา
รัตนโกสินทร์ (Rattanakosin)	ดุสิต, พระนคร, ป้อมปราบศัตรูพ่าย, สัมพันธวงศ์
ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครตอนเหนือ (Central North)	ดินแดง, ห้วยขวาง, พญาไท, ราชเทวี
กรุงเทพมหานครชั้นในตอนเหนือ (Inner North)	บางซื่อ, จตุจักร, ลาดพร้าว, เมืองนนทบุรี
กรุงเทพมหานครชั้นในตะวันตก (Inner West)	บางพลัด, บางกอกน้อย, บางกอกใหญ่, จอมทอง, คลองสาน, ภาษีเจริญ, ราษฎร์บูรณะ, ตลิ่งชัน, ธนบุรี
กรุงเทพมหานครชั้นในตะวันออก (Inner East)	บางกะปิ, บึงกุ่ม, คันนายาว, ประเวศ, สะพานสูง, สวนหลวง, วังทองหลาง
กรุงเทพมหานครตอนใต้ (South)	บางนา, พระโขนง, เมืองสมุทรปราการ, พระประแดง
กรุงเทพมหานครชั้นนอกตอนเหนือ (Outer North)	บางเขน, ดอนเมือง, หลักสี่, สายไหม, ปากเกร็ด, เมืองปทุมธานี, คลองหลวง, ัญบุรี, หนองเสือ, ลาดหลุมแก้ว, ลำลูกกา, สามโคก
กรุงเทพมหานครชั้นนอกตะวันตก (Outer West)	บางบอน, บางแค, บางขุนเทียน, หนองแขม, ทวีวัฒนา, ทุ่งครุ, พระสมุทรเจดีย์, บางกรวย, บางใหญ่, บางบัวทอง, ไทรน้อย
กรุงเทพมหานครชั้นนอกตะวันออก (Outer East)	คลองสามวา, ลาดกระบัง, มีนบุรี, หนองจอก, บางบ่อ, บางเสาธง, บางพลี



สรุปผลสำรวจ โครงการ Mixed Use ในช่วงครึ่งหลัง ปี 2566

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่ต้นปี 2566 โดยการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP ของไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.44 ชะลอตัวจากไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ซึ่งการเติบโตของ GDP อยู่ที่ร้อยละ 1.76 โดยยังคงเป็นผลกระทบของการส่งออกที่ไม่ขยายตัวตามคาดการณ์ และรายจ่าย รวมถึงการลงทุนของภาครัฐที่ลดลง นอกจากนี้คณะกรรมการนโยบายการเงินยังปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 2.0 เป็นร้อยละ 2.5 ในไตรมาสที่ 3

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมตั้งแต่ต้นปีจนถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 มีประมาณ 20 ล้านคน โดยเพิ่มขึ้นกว่า 7.1 ล้านคนในไตรมาสที่ 3 ซึ่งสูงที่สุดนับตั้งแต่ต้นนโยบายเปิดประเทศ ส่งผลดีต่อเศรษฐกิจในภาพรวม และเป็นอุตสาหกรรมหลักที่สำคัญของไทย รวมทั้งตลาดอสังหาริมทรัพย์และโครงการมิกซ์ยูสเนื่องจากอุปสงค์จากในประเทศและต่างประเทศสูงขึ้น โดยเฉพาะตลาดโรงแรมและพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ในโครงการมิกซ์ยูส

สถานการณ์ของโครงการมิกซ์ยูสในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งปีหลัง พ.ศ. 2566 มีจำนวนโครงการทั้งหมด 128 โครงการ โดยมีโครงการ ออริจิน ทองหล่อ เวิลด์ และโครงการ บล็อก 33 เพิ่มเข้ามาในดังกล่าว ทำให้อุปทานในครึ่งปีหลังปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงก่อนหน้า เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 304,831 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ก่อสร้างรวม (GFA) อยู่ที่ 14,461,558 ตารางเมตร ในจำนวนนี้ 5,550,859 ตารางเมตร อยู่ในทำเลศูนย์กลางกรุงเทพฯ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 38.5 ของพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด

หากพิจารณาอุปทานในอนาคต ทำเลศูนย์กลางกรุงเทพฯ เป็นทำเลที่อุปทานมีแนวโน้มเติบโตสูงที่สุด และมีอุปทานในอนาคตที่ประกาศแล้วถึงปี 2570 เป็นจำนวน 3,269,326 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 62.6 ของอุปทานในอนาคต ซึ่งในปี 2567 มีโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่เลื่อนไปเปิดบริการ เนื่องจากการก่อสร้างล่าช้า โดยอุปทานในอนาคตมาจากโครงการขนาดใหญ่หลายโครงการ เช่น โครงการ วัน แบงค็อก โครงการ แบงค็อก มอลล์ โครงการ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค โครงการ เดอะ ฟอเรสเทียส์ และโครงการ คลาวด์ อีเลฟเว่น เป็นต้น

“อาคารชุดพักอาศัย” เป็นองค์ประกอบที่สำคัญของโครงการมิกซ์ยูส และมีรูปแบบการเติบโตของอุปทานที่สอดคล้องกับการเติบโตของอุปทานโครงการมิกซ์ยูสโดยภาพรวม เนื่องจากที่อาคารชุดพักอาศัย เป็นองค์ประกอบที่ช่วยสร้างให้เกิดอุปสงค์ของการใช้งานประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้ ณ ครึ่งหลังของปี 2566 อุปทานอาคารชุดพักอาศัยในโครงการมิกซ์ยูส มีทั้งสิ้น 27,333 ยูนิต โดยมีอุปทานเพิ่มขึ้น 992 ยูนิตในครึ่งหลังของปี 2566 อย่างไรก็ตาม อุปทานของอาคารชุดพักอาศัย น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากบางโครงการมีการก่อสร้างล่าช้า ทำให้ต้องเลื่อนการเปิดไปในปีถัดไป

อุปทานอาคารชุดในโครงการมิกซ์ยูสส่วนใหญ่ในจะอยู่ใน 3 ทำเลหลักคือ ศูนย์กลางกรุงเทพฯ ตะวันออก ศูนย์กลางกรุงเทพฯ และ ศูนย์กลางกรุงเทพฯ ตอนเหนือ ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานอยู่ที่ร้อยละ 35.0 ร้อยละ 20.0 และร้อยละ 16.3 ตามลำดับ และหากนับรวมอุปทานในอนาคต สัดส่วนอุปทานอาคารชุดในทำเลศูนย์กลางกรุงเทพฯ ตะวันออก ยังคงมีสัดส่วน



ที่สูงที่สุด อยู่ที่ร้อยละ 29.6 เมื่อเปรียบเทียบอุปสงค์ของผู้นิยมนำอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในโครงการมิกซ์ยูสของครึ่งปีแรกและครึ่งปีหลัง อัตราการขายทั้งสองช่วงเวลาอยู่ที่ราวร้อยละ 92 โดยครึ่งแรกเหลือขายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,581 หน่วย และเหลือขาย 2,623 หน่วยในครึ่งปีหลัง ประจวบกับอุปทานที่เพิ่มขึ้น

“อาคารสำนักงาน” ในโครงการมิกซ์ยูสเป็นอาคารอีกหนึ่งประเภทอาคารที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุน ปัจจุบันอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในโครงการประเภทมิกซ์ยูสในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีทั้งสิ้น 2,911,000 ตารางเมตร และมีอุปทานในอนาคตอีกกว่า 836,000 ตารางเมตร จากอุปทานในอนาคตทั้งหมด ร้อยละ 93 เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ โดยอุปทานส่วนใหญ่จะอยู่ในทำเลศูนย์กลางกรุงเทพฯ ซึ่ง ณ ปัจจุบัน มีสัดส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานคิดเป็นร้อยละ 42 ของอุปทานทั้งหมด และจะปรับตัวสูงขึ้นอีกในอนาคต

อุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในโครงการมิกซ์ยูสอยู่ในระดับที่ดีถึงปานกลาง โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ย ณ ครึ่งหลังของปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 76 ซึ่งค่อนข้างคงที่จากอัตราเช่าเฉลี่ย ณ ครึ่งแรกของปี 2566 เนื่องจากผู้เช่าต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารที่คุณภาพสูง มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันมากขึ้น อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจพบว่า พบว่าอัตราการเช่าในบางทำเล อยู่ในระดับสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดอาคารสำนักงาน อาทิ ทำเลศูนย์กลางกรุงเทพฯ ศูนย์กลางกรุงเทพฯ ตะวันออก ศูนย์กลางกรุงเทพฯ ตอนเหนือ และกรุงเทพฯ ชั้นในตอนเหนือ โดยปัจจัยสำคัญคือทำเลที่ตั้งและคุณภาพของพื้นที่สำนักงาน

ในด้านของผู้เช่า อาคารสำนักงานในโครงการมิกซ์ยูสได้รับความสนใจจากผู้เช่าเนื่องจากอาคารสำนักงานเหล่านี้มักมาพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน อีกทั้งโครงการมิกซ์ยูสที่เกิดขึ้นใหม่มักอยู่ใกล้กับสถานีขนส่งสาธารณะ ความต้องการเหล่านี้ส่งผลให้อัตราการเช่าในหลายทำเลสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด อาทิ ทำเลศูนย์กลางกรุงเทพฯ ศูนย์กลางกรุงเทพฯ ตะวันออก ศูนย์กลางกรุงเทพฯ ตอนเหนือ และกรุงเทพฯ ชั้นในตอนเหนือ

“โรงแรม” ในโครงการมิกซ์ยูส ณ ปัจจุบันมีอุปทานรวม 3,534 ห้อง ในจำนวนนี้ ร้อยละ 38 เป็นโรงแรมระดับกลาง ตามด้วยโรงแรมหรูและโรงแรมระดับล่าง ที่มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 36 และร้อยละ 26 ของอุปทานทั้งหมดตามลำดับ โดยมีอุปทานโรงแรมในโครงการมิกซ์ยูสในอนาคตที่ประกาศแล้ว อีก 4,885 ห้อง หากพิจารณาด้านทำเลที่ตั้งของอุปทานในปัจจุบัน ทำเลสยาม/ชิดลมเป็นทำเลที่มีอุปทานสูงสุด ตามด้วยทำเลสีลม/สุรวงศ์ และทำเลสาทร/ลุมพินี ตามลำดับ ในขณะที่เมื่อพิจารณาราคาค่าบริการห้องพัก พบว่าทำเลริมน้ำเป็นทำเลที่ทำราคาได้สูงที่สุดอยู่ที่ 15,500 บาทต่อคืน ตามด้วยทำเล เพลินจิต/วิทยุสยาม/ชิดลม และสีลม/สุรวงศ์ ที่มีระดับราคาสูงกว่า 10,000 บาทต่อคืน

อุปสงค์ของโรงแรมมีการเปลี่ยนแปลงอยู่อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม พบว่าโดยปกติแล้ว โรงแรมในกรุงเทพมหานครมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่แตกต่างกันในแต่ละระดับของโครงการ โดยโรงแรมระดับหรูจะมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ต่ำกว่าโรงแรมระดับกลาง และโรงแรมระดับล่าง เนื่องจากนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงเป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนต่ำกว่านักท่องเที่ยวกลุ่มอื่น ๆ



ซึ่งถ้าหากพิจารณาอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพมหานครในช่วงเวลาปกติ พบว่าโรงแรมในกรุงเทพมหานคร มีอัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 70 ถึงร้อยละ 80

“เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์” นั้นเป็นองค์ประกอบที่พบไม่บ่อยนักในโครงการมิกซ์ยูส จากการสำรวจพบทั้งหมด 3 โครงการ ณ ปัจจุบัน โดยมีจำนวนรวม 700 ห้อง และมีอุปทานในอนาคตที่ประกาศแล้วจากอีก 1 โครงการ คือโครงการ วัน แบงค็อก โดยคาดว่าจะมีจำนวนทั้งสิ้น 261 ห้องและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงปลายปีพ.ศ. 2569

อุปสงค์ส่วนใหญ่ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงมาจากชาวต่างชาติที่ทำงานและพำนักอยู่ในประเทศไทย โดยมีกลุ่มเชื้อชาติที่ใหญ่ที่สุดเป็นชาวญี่ปุ่น และชาวยุโรป ในจำนวนนี้ มีบางส่วนได้การสนับสนุนค่าที่พักอาศัยจากบริษัทเอกชน และจากองค์กรภาครัฐ เช่นจากสถานทูตต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ ทั้งช่วงก่อนและหลังการระบาดของโควิด และมีการปิดประเทศ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงมีผลประกอบการโดยรวมที่ค่อนข้างดีเมื่อเทียบกับโรงแรม เนื่องจากมีลูกค้าระยะยาวเป็นสัดส่วนที่สูง โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงกว่า 70% ตั้งแต่ช่วงกลางปี พ.ศ. 2565

“พื้นที่ค้าปลีก” เป็นองค์ประกอบที่พบได้ในโครงการมิกซ์ยูสส่วนใหญ่ และมีอัตราการเช่าที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ค้าปลีกในโครงการทั่วไป โดย ณ ครึ่งหลังของปี 2566 มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในโครงการมิกซ์ยูสในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลทั้งสิ้น 1,656,000 ตารางเมตร โดยพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ค้าปลีกประเภทพื้นที่ร้านค้าปลีกขายสินค้าเฉพาะอย่าง ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45 ของอุปทานทั้งหมด หากพิจารณาจำแนกตามทำเลที่ตั้ง พบว่าทำเลศูนย์กลางกรุงเทพฯ เป็นทำเลที่มีพื้นที่เช่า ณ ปัจจุบัน และอุปทานในอนาคตสูงสุด ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 325,000 ตารางเมตร จากโครงการขนาดใหญ่ เช่น โครงการ วัน แบงค็อก และ ดุสิต เซ็นทรัลพาร์ค ซึ่งจะคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2567

อุปสงค์ของพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูสอยู่ในระดับที่ดี โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยเพิ่มอยู่ที่ร้อยละ 87 จากครึ่งปีแรก ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 85 และมีอัตราการเช่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยตลาดในหลายทำเล เช่น ศูนย์กลางกรุงเทพฯ ตะวันออก กรุงเทพฯ ตอนเหนือชั้นนอก กรุงเทพฯ ชั้นในตะวันตก และ กรุงเทพฯ ตอนใต้
