JAPAN VALUERS

วารสารประจำปี 2568

ช่วงเวลาและกิจกรรมที่สำคัญของปี

โทร +66 2 118 2814-5
อีเมล: Bangkok@japanvaluers.co.th

japanvaluers.co.th

บริษัท เจแปน แวลูเออร์ส (ไทยแลนด์)
252/95 (H), อาคารบี, ชั้น 18, อาคารเมืองไทยภัทร, ถนนรัชดาภิเษก,
แขวงห้วยขวาง, เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310, ประเทศไทย

JAPAN VALUERS

สารบัญ

02 สารจากผู้บริหาร

03 บทความ

08 บทความเชิงลึก | ไฮไลต์ปี 2025

12 กิจกรรมช่วยเหลือสังคมและสิ่งแวดล้อม

สารจากผู้บริหาร

ตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมา ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยได้เผชิญกับการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรอบด้าน อันเป็นผลมาจากปัจจัยภายนอกและโครงสร้างในหลากหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม โครงสร้างประชากร การปรับสมดุลของระบบเศรษฐกิจโลก ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป ทัศนคติและพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่ ตลอดจนความซับซ้อนที่เพิ่มขึ้นของระบบการเงินและตลาดทุน

การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ได้เพิ่มระดับความไม่แน่นอนในการตัดสินใจลงทุน และการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ส่งผลให้การวางแผนเชิงกลยุทธ์ การบริหารความเสี่ยง และการจัดการสินทรัพย์ที่ถือครองอยู่ จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลเชิงลึก การวิเคราะห์อย่างเป็นระบบ และคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญมากยิ่งขึ้น

Japan Valuers (Thailand) ตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างเหล่านี้มาโดยตลอด และได้พัฒนาแนวทางการให้บริการอย่างต่อเนื่อง บทบาทของเราไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบดั้งเดิม แต่ยังมุ่งเน้นการนำเสนอข้อมูลเชิงกลยุทธ์ ข้อมูลตลาด และเครื่องมือสนับสนุนการตัดสินใจ เพื่อช่วยให้ลูกค้าสามารถวางแผนธุรกิจได้อย่างรอบคอบ มองแนวโน้มในอนาคต และเติบโตอย่างยั่งยืน

เรายังคงยึดมั่นในการให้บริการด้วยมาตรฐานวิชาชีพสูงสุด พร้อมสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่ลูกค้า ควบคู่ไปกับความรับผิดชอบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ สังคม และการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยอย่างยั่งยืน

รัชภูมิ จงภักดี
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เจแปน แวลูเออร์ส (ไทยแลนด์) จำกัด

JAPAN VALUERS

บทความ

การเติบโตและแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2569

คุณรัชภูมิ จงภักดี

กรรมการผู้จัดการ

> **“ปี 2569 จะเป็นจุดเปลี่ยนสำคัญของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย จากการเติบโตเชิงปริมาณ ไปสู่การเติบโตเชิงคุณภาพอย่างแท้จริง”**

จากมุมมองของผม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2569 ยังคงมีศักยภาพในการเติบโตอย่างยั่งยืน อย่างไรก็ตาม ลักษณะของการเติบโตได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างชัดเจน โดยจะไม่ขับเคลื่อนด้วยการเพิ่มขึ้นของราคาหรือปริมาณการซื้อขายเพียงอย่างเดียวอีกต่อไป แต่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของอุปสงค์ อุปทาน และลักษณะการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมในภาพรวม

พื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศไทยยังคงเอื้ออำนวย โดยเฉพาะการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป และการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ยังคงจำเป็นต้องติดตามปัจจัยความไม่แน่นอนจากภายนอกอย่างใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจโลก นโยบายการเงิน และการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นในระดับภูมิภาค

เมื่อพิจารณาจากประเภทของทรัพย์สิน ผมเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงมีแนวโน้มได้รับความต้องการอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในเมืองรองและพื้นที่ที่กำลังเติบโต ขณะที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทโลจิสติกส์และอุตสาหกรรมยังคงมีความแข็งแกร่ง ส่วนตลาดคอนโดมิเนียมและอาคารสำนักงานจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการสร้างความแตกต่าง ความยืดหยุ่นในการใช้งาน และการสร้างคุณค่าในระยะยาวมากยิ่งขึ้น

โดยภาพรวม ผมเชื่อว่าปี 2569 จะไม่ใช่ปีที่เศรษฐกิจเติบโตแบบต่อเนื่องสม่ำเสมอ แต่จะเป็นช่วงเวลาที่ผู้ประกอบการและนักลงทุนซึ่งมีความเข้าใจตลาดอย่างลึกซึ้ง และมีกลยุทธ์ที่ชัดเจน จะสามารถสร้างความได้เปรียบและประสบความสำเร็จได้มากที่สุด

ปัจจัยความเสี่ยงหลักที่อาจส่งผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2569

ในมุมมองของผม ความเสี่ยงหลักของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2569 จะมาจากปัจจัยภายนอกมากกว่าปัจจัยพื้นฐานภายในประเทศ

ประการแรก คือ ภาวะเศรษฐกิจโลกและนโยบายการเงิน อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงเป็นเวลานาน ความผันผวนของตลาดทุน และความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน ต้นทุนทางการเงิน และการเคลื่อนย้ายเงินลงทุนระหว่างประเทศ

ประการที่สอง คือ ระดับหนี้ครัวเรือนและข้อจำกัดด้านความสามารถในการซื้อ ส่งผลต่ออุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกลุ่มตลาดแมส ทำให้อัตราการขายของโครงการมีแนวโน้มชะลอลง และทำให้ผู้พัฒนาโครงการต้องมีความรอบคอบมากขึ้นในการกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์และการตั้งราคา

ประการที่สาม คือ ความเสี่ยงด้านอุปทาน โดยเฉพาะในบางประเภททรัพย์สินและบางทำเล ที่อุปทานใหม่อาจไม่สอดคล้องกับรูปแบบความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไป ยิ่งตอกย้ำความสำคัญของข้อมูลตลาดและการวางแผนโครงการอย่างรอบคอบ

สุดท้าย คือ ความไม่แน่นอนด้านนโยบายและกฎหมาย เช่น การเปลี่ยนแปลงผังเมือง ระบบภาษี หรือข้อกำหนดด้านความยั่งยืน ซึ่งอาจส่งผลต่อระยะเวลาในการพัฒนาโครงการและผลตอบแทนจากการลงทุน

อย่างไรก็ตาม ผมมองว่าความเสี่ยงเหล่านี้ไม่ได้สะท้อนถึงภาวะถดถอยของตลาด แต่เป็นสัญญาณของตลาดที่ต้องการการคัดเลือกมากขึ้น มีพื้นฐานที่แข็งแกร่ง และต้องอาศัยการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์จากทั้งนักลงทุนและผู้พัฒนาโครงการ

การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้ซื้อและนักลงทุนในปี 2569

ผมเห็นว่าในปี 2569 พฤติกรรมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยและนักลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยมีการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน โดยการตัดสินใจมีความรอบคอบมากขึ้น ใช้ข้อมูลเป็นหลัก และให้ความสำคัญกับคุณค่าในระยะยาว มากกว่าการเก็งกำไรในระยะสั้น

ในขณะที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับการใช้งานจริง คุณภาพของทำเล ความยืดหยุ่นของพื้นที่ใช้สอย และต้นทุนในการถือครองในระยะยาว โดยขณะเดียวกัน นักลงทุนมีการคัดเลือกมากขึ้น โดยมุ่งเน้นเสถียรภาพของกระแสเงินสด ระดับความเสี่ยง และความสามารถของทรัพย์สินในการปรับตัวให้สอดคล้องกับสภาพตลาดที่เปลี่ยนแปลง

จากมุมมองของผมในฐานะ Japan Valuers (Thailand) การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสะท้อนถึงความสำคัญของการประเมินมูลค่าอย่างเป็นอิสระ การวิเคราะห์ตลาดเชิงลึก และการให้คำปรึกษาเชิงกลยุทธ์ เนื่องจากลูกค้าไม่ได้ต้องการเพียงตัวเลขราคาเท่านั้น แต่ต้องการความชัดเจน ความเข้าใจด้านความเสี่ยง และข้อมูลสนับสนุนการตัดสินใจที่รอบด้าน เพื่อการลงทุนและการพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืน

โดยสรุป ผมมองว่าปี 2569 เป็นภาพสะท้อนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ขับเคลื่อนด้วยข้อมูล การลงทุนอย่างระมัดระวัง และการมองระยะยาว

JAPAN VALUERS

บทความ

บทบาทของงานวิจัยและข้อมูลเชิงลึกต่อการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คุณอรกัญญา เยื้อนหนูวงศ์

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายที่ปรึกษางานวิจัยและธุรกิจ

> "งานวิจัยเชิงวิเคราะห์ช่วยเปิดมุมมองให้เห็นทั้งโอกาสและความเสี่ยงที่อาจถูกมองข้าม"

งานวิจัยและข้อมูลเชิงลึก มีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการสนับสนุนการตัดสินใจให้มีความแม่นยำมากขึ้น โดยช่วยในการประเมินศักยภาพ ของโครงการและทำเลในเชิงลึก ครอบคลุมทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาด แนวโน้มราคาในแต่ละช่วงเวลา รวมถึงผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ข้อมูลที่ผ่านการวิเคราะห์อย่างเป็นระบบและมีความน่าเชื่อถือจะช่วยให้นักลงทุนสามารถเปรียบเทียบทางเลือกการลงทุน ได้อย่างรอบด้าน และมองเห็นทั้งโอกาสในการสร้างผลตอบแทนและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างชัดเจน

นอกจากนี้ ข้อมูลเชิงลึกยังมีส่วนช่วยให้นักลงทุน สามารถกำหนดกลยุทธ์การลงทุนได้อย่างเหมาะสม กับภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดจังหวะการลงทุน การเลือกประเภทสินทรัพย์ หรือการกระจายการลงทุนให้สอดคล้องกับเป้าหมาย และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ การตัดสินใจที่อ้างอิงข้อมูล และการวิเคราะห์เชิงลึกจะช่วยลดการลงทุนตามกระแสหรืออารมณ์ เพิ่มความมั่นใจในการตัดสินใจ และนำไปสู่การบริหารพอร์ตการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ สร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

ปัจจัยสำคัญใดที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ควรให้ความสำคัญ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของตลาด

ในภาพรวม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังอยู่ในช่วงของการปรับตัวภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอน ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการตัดสินใจมากขึ้น ปัจจัยที่ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญเป็นพิเศษ ได้แก่ ความเข้าใจตลาดและลูกค้าอย่างลึกซึ้งในทุกมิติ ทั้งด้านพฤติกรรม ความต้องการ และข้อจำกัดในการตัดสินใจ เพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการที่แท้จริงได้อย่างเหมาะสม ควบคู่กับการเลือกทำเลและรูปแบบโครงการ ที่สอดคล้องกับศักยภาพของตลาดและกำลังซื้อในระยะยาว

นอกจากนี้ การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้สภาวะต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ช่วยรักษาความสามารถในการแข่งขัน โดยไม่กระทบต่อคุณภาพของโครงการ ขณะเดียวกัน การนำข้อมูล และงานวิจัยมาใช้ประกอบการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ จะช่วยให้องค์กรสามารถมองเห็นโอกาส ลดความเสี่ยง และวางแผนการเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

บทความ

จากทำเลสู่ความยั่งยืน มิติใหม่ของการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

คุณสุธิดา พิทักษ์ผลไพศาล
ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน

> **บทบาทของนักประเมินคือการใช้ดุลยพินิจในการคัดเลือกข้อมูลที่เหมาะสมและเชื่อถือได้**

ในอดีต **"ทำเล"** ถูกมองว่าเป็นปัจจัยสำคัญสูงสุดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ในบริบทปัจจุบัน การพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยยึดทำเลเป็นปัจจัยหลักเพียงอย่างเดียวอาจไม่เพียงพออีกต่อไป เนื่องจากทำเลเป็นองค์ประกอบเชิงกายภาพที่สามารถพัฒนาได้ ในขณะเดียวกัน โลกในปัจจุบันต้องเผชิญทั้งความท้าทายทางเศรษฐกิจ และปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมส่งผลให้แนวคิดเรื่อง **"ความยั่งยืน"** กลายเป็นประเด็นสำคัญในระดับโลก หลายหน่วยงานทั่วโลกได้ให้ความสำคัญกับความยั่งยืน ในฐานะเครื่องมือในการแก้ไขปัญหาเชิงโครงสร้าง ในมุมมองของนักประเมิน แนวคิดดังกล่าวไม่ได้เข้ามาแทนที่ความสำคัญของทำเล หากแต่เป็นปัจจัยเพิ่มเติมที่ช่วยเสริมและยกระดับมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว และกำลังกลายเป็นปัจจัยสำคัญที่มีน้ำหนักไม่แตกต่างจาก "ทำเล"

ประเด็นที่นักประเมินควรให้ความสำคัญมากขึ้นในปัจจุบัน

บทบาทของโครงสร้างพื้นฐาน และความยั่งยืนด้านอสังหาริมทรัพย์เรามองว่าความสำคัญของโครงสร้างพื้นฐานในปัจจุบัน ไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนเท่านั้น แต่ยังครอบคลุมถึงศักยภาพของอาคารในการรองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต โดยเฉพาะในมิติของความยั่งยืนด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อประสิทธิภาพการใช้งาน ระดับความเสี่ยง และมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว

การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดอย่างลึกละเอียด และรอบคอบแม้ว่าปัจจุบันข้อมูลตลาดจะสามารถเข้าถึงได้ง่าย และมีความหลากหลายมากขึ้น แต่ความหลากหลายดังกล่าว อาจก่อให้เกิดความสับสนในการนำข้อมูลมาใช้ ดังนั้น นักประเมินจึงจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการคัดเลือกข้อมูลที่เหมาะสม วิเคราะห์เชิงลึก และนำมาใช้เปรียบเทียบอย่างรอบคอบ เพื่อให้ผลการประเมินสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน

"วิเคราะห์ข้อมูลตลาดให้ลึกและละเอียดเพื่อนำมาใช้เปรียบเทียบ"

แม้ว่าปัจจุบันข้อมูลตลาดจะสามารถเข้าถึงได้ง่ายขึ้นก็จริง แต่ก็มีความหลากหลายข้อมูลที่อาจสร้างความสับสนให้ผู้ประเมินในการนำข้อมูลมาใช้ ดังนั้น การนำข้อมูลตลาดมาพิจารณา ผู้ประเมินต้องใช้ดุลยพินิจในการการคัดเลือกข้อมูลที่เหมาะสมมาใช้ และวิเคราะห์ให้มากขึ้นเพื่อให้ผลการประเมินสะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน

JAPAN VALUERS

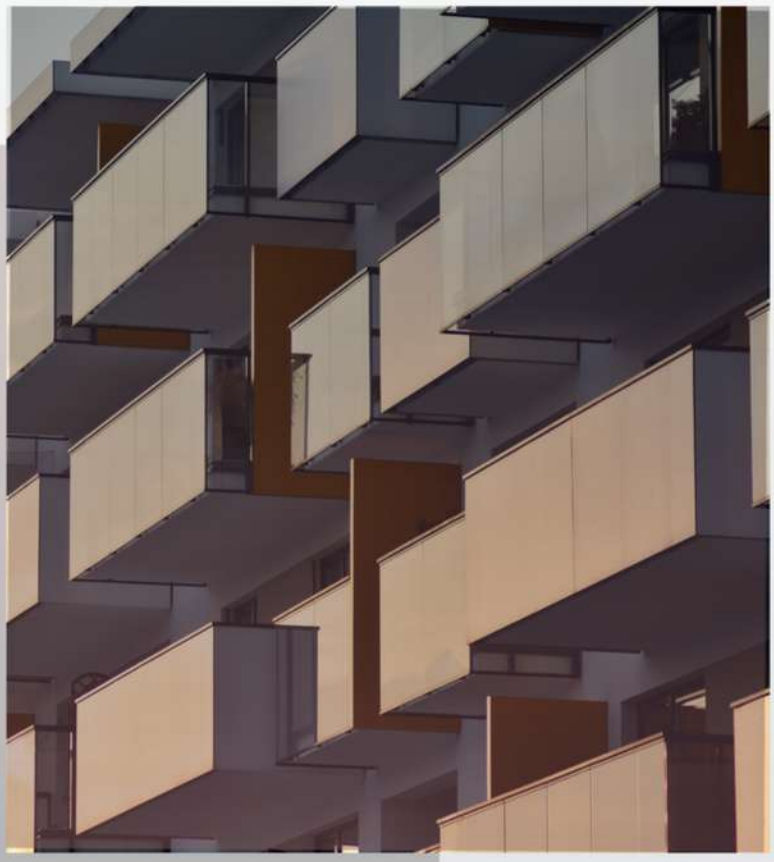
บทความ

หลักการตัดสินใจลงทุนระยะสั้นและระยะยาวภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน

คุณภิพภา กลางณรงค์

ฝ่ายที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์และวางแผนเชิงกลยุทธ์

> **“การลงทุนที่ดีในเศรษฐกิจผันผวน คือการมีเป้าหมายชัดและบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม”**



ในภาวะเศรษฐกิจที่มีความผันผวน การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งระยะสั้นและระยะยาวควรตั้งอยู่บนความเข้าใจเชิงโครงสร้างของตลาดในแต่ละช่วงเวลา โดยเฉพาะสำหรับผู้ถือครองและบริหารสินทรัพย์ในปริมาณมาก การลงทุนจึงไม่ควรพิจารณาเพียงระดับราคา แต่ต้องอาศัยการวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทาน สถานะตลาดในแต่ละเซกเตอร์ และทิศทางการพัฒนาในระยะถัดไปอย่างเป็นระบบ

สำหรับการลงทุนระยะสั้น ควรให้ความสำคัญกับทรัพย์สินที่สร้างรายได้ได้จริง มีอัตราการครอบครองที่มั่นคง และตั้งอยู่ในทำเลที่มีความต้องการใช้งานต่อเนื่อง โดยเฉพาะตลาดที่อุปทานใหม่มีการชะลอตัว ซึ่งช่วยเสริมเสถียรภาพของกระแสรายได้และลดความเสี่ยงด้านการแข่งขัน

ขณะที่การลงทุนระยะยาวควรมุ่งเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพเชิงโครงสร้างของทำเล รองรับการขยายตัวของเมืองและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงสามารถปรับตัวตามแนวโน้มการใช้พื้นที่ในอนาคต เพื่อรักษาและเพิ่มมูลค่าได้ในระยะยาว

ในมุมมองของผู้วิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ การบริหารพอร์ตสินทรัพย์ขนาดใหญ่จำเป็นต้องพิจารณาความแตกต่างของวัฏจักรตลาดในแต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์ โดยอาศัยข้อมูลเชิงลึกในระดับตลาดย่อยและการบริหารพอร์ตอย่างมีวินัย เพื่อให้การลงทุนมีเสถียรภาพและสร้างมูลค่าอย่างยั่งยืนในระยะยาว

“ บทความเชิงลึก ”

งานด้านวิจัยและบทความเชิงลึกของ Japan Valuers (Thailand) มุ่งเน้นการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง ครอบคลุมทั้งแนวโน้มอุปสงค์และอุปทาน ระดับราคา และปัจจัยสำคัญของตลาด ข้อมูลเชิงลึกเหล่านี้ถูกนำไปใช้ประกอบการประเมินมูลค่า และบริการที่ปรึกษา เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจ ของลูกค้าอย่างรอบคอบบนพื้นฐานข้อมูลที่เป็นระบบและเชื่อถือได้

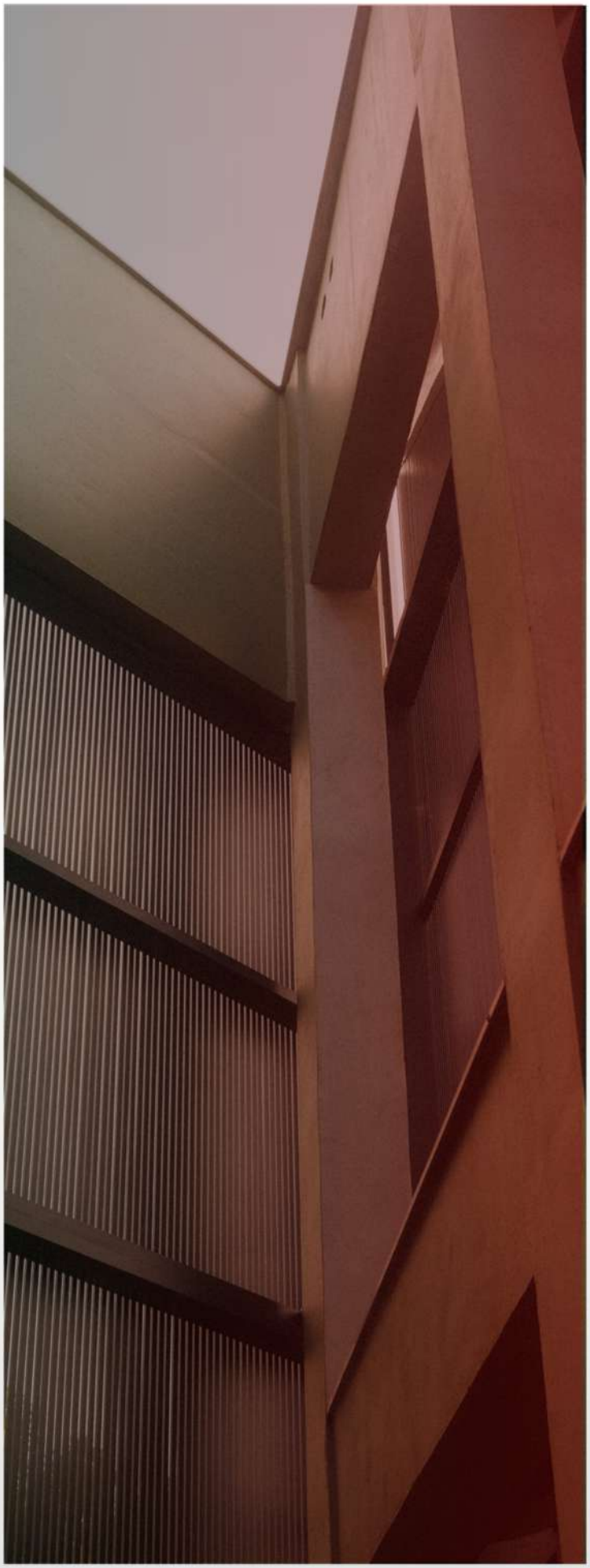
อสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ปี 2568

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดการณ์ว่า GDP จะเติบโตที่ประมาณ 2.0% โดยมีภาคการท่องเที่ยวและการส่งออกเป็นฟันเฟืองหลัก อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์กำลังเผชิญกับสภาวะ "K-Shaped Recovery" หรือ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจแบบตัว K ของแต่ละภาคส่วน

- **ตลาดที่อยู่อาศัย** ตลาดระดับ Luxury และ Ultra-Luxury มีความต้องการแข็งแกร่งจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อทั้งไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ขณะที่ตลาดระดับกลาง-ล่างยังคงซบเซาจากปัญหาหนี้ครัวเรือนและการถูกปฏิเสธสินเชื่อที่สูงขึ้น
- **ตลาดเชิงเชิงพาณิชย์** แม้อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง จนทำให้อัตราพื้นที่ว่างในย่าน CBD พุ่งสูงขึ้นถึง 26.5% ในช่วงกลางปี 2568 ในส่วนของผู้เช่ามีความต้องการย้ายเข้าสู่อาคารเกรด A ที่ทันสมัยและได้รับการรับรองมาตรฐานความยั่งยืน (ESG)
- **ตลาดอุตสาหกรรม** ภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ถูกคาดการณ์ว่าจะเติบโตเร็วที่สุด (CAGR 6.1%) ได้รับประโยชน์จากการย้ายฐานการผลิต (China+1) และการลงทุนในพื้นที่ EEC โดยเฉพาะกลุ่มรถยนต์ไฟฟ้า (EV) และ Data Centers

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานเกรด A และอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานของประเทศไทย

ตลาดอาคารสำนักงานของไทยในช่วงครึ่งปี 2568 กำลังเปลี่ยนผ่านเข้าสู่ยุคที่ **"คุณภาพ"** สำคัญกว่า **"ปริมาณ"** แม้เศรษฐกิจจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปโดยมี GDP เติบโตประมาณ 2.6% แต่อัตราการเช่าเฉลี่ยในภาพรวมกลับอยู่ที่ 73.47% สะท้อนภาวะอุปทานส่วนเกินที่มีปริมาณพื้นที่ว่างเหลืออยู่ อย่างไรก็ตาม อาคารกลุ่ม Grade A และได้รับการรับรองมาตรฐานสากล (Certified Buildings) กลับเป็นที่ต้องการอย่างสูง โดยเฉพาะอาคารที่ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าไม่เกิน 500 เมตร ซึ่งมีอัตราการเช่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยถึง 10-15% นอกจากนี้ ทำเล New CBD เช่น พระราม 9 และรัชดาภิเษก เริ่มมีบทบาทสำคัญมากขึ้น โดยมีสัดส่วนพื้นที่สำนักงานขยายตัวขึ้นเป็น 21% ปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนตลาดคือเทรนด์ ESG และ Smart Office เนื่องจากผู้เช่ากว่า 96% คาดหวังว่าสำนักงานจะต้องได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารสีเขียวภายในปี 2573 แม้จะมีอุปทานใหม่กำลังจะเข้าสู่ตลาดอีกกว่า 3.2 - 3.8 ล้านตารางเมตร จนถึงปลายปี 2569 แต่อาคารพรีเมียมที่มีคุณภาพสูงและยั่งยืนจะยังคงเป็นผู้ชนะที่สามารถดึงดูดนักลงทุนและทำค่าเช่าได้สูงกว่าตลาดทั่วไป



ธุรกิจอุตสาหกรรมโรงแรมไทยปี 2568 : เส้นทางสู่การเติบโตและโอกาสใหม่

อุตสาหกรรมโรงแรมไทยในปี 2568 กำลังเข้าสู่ช่วงการเปลี่ยนผ่านสู่ความยั่งยืนและการฟื้นตัวอย่างมั่นคง โดยได้รับแรงหนุนสำคัญจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเหลือ 1.50% ซึ่งช่วยลดต้นทุนทางการเงินและเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการรีไฟแนนซ์หรือปรับปรุงโรงแรมให้ทันสมัย แม้จะมีการปรับลดเป้าหมายนักท่องเที่ยวลงเหลือ 33 ล้านคนเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจจีนที่ชะลอตัว แต่ภาคโรงแรมยังคงได้รับประโยชน์จากกลุ่มนักท่องเที่ยวอินเดีย อาเซียน และกลุ่ม Medical & Wellness Tourism ที่คาดว่าจะมีมูลค่าตลาดสูงถึง 1.95 แสนล้านบาท สำหรับทิศทางในอนาคต พบว่าโครงการใหม่กว่า 8,374 ห้องในช่วงปี 2568-2571 มุ่งเน้นไปที่โรงแรมระดับ 4-5 ดาว เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ มาตรการฟรีวีซ่าและการจัดบิ๊กอีเวนต์ระดับโลก เช่น "Amazing Thailand Grand Tourism and Sports Year 2569" จึงเป็นปัจจัยหลักในการดึงดูดความสนใจและสร้างโอกาสใหม่ให้กับธุรกิจ MICE และโรงแรมในพื้นที่เมืองรองทั่วประเทศ

ตลาดอุตสาหกรรม HEALTHCARE & WELLNESS ของไทย ปี 2568

อุตสาหกรรม Healthcare & Wellness ของไทย กำลังก้าวเข้าสู่การเป็นศูนย์กลางสุขภาพโลกท่ามกลางสังคมสูงวัยอุตสาหกรรมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Healthcare & Wellness) ของไทยในปี 2568 ยังคงเป็นเซกเมนต์ที่แข็งแกร่งและมีความสำคัญเชิงกลยุทธ์สูงสุด โดยได้รับแรงหนุนจากโครงสร้างประชากรที่ก้าวเข้าสู่ "สังคมสูงวัยระดับสุดยอด" (Super-aged society) ซึ่งดันให้อายุขัยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 78.10 ปี และส่งผลให้ค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพต่อ GDP พุ่งสูงถึง 5.35% รายงานระบุว่าความต้องการบริการทางการแพทย์ไม่ได้จำกัดอยู่แค่การรักษาโรค แต่กำลังเปลี่ยนผ่านสู่ยุค "Preventive Health" หรือการดูแลสุขภาพเชิงป้องกันและการตรวจหาโรคล่วงหน้า ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness Tourism) ยังคงเป็นหัวใจหลักในการสร้างรายได้ โดยคาดการณ์ความต้องการจากผู้ป่วยต่างชาติจะเติบโตขึ้นถึง 14% ในปี 2568 สอดคล้องกับการขยายตัวของสถานพยาบาลที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็น 1,404 แห่งทั่วประเทศ พร้อมโครงการโรงพยาบาลใหม่ระดับ World-class อีกหลายแห่งที่จ่อเปิดตัวจนถึงปี 2574 อย่างไรก็ตาม แม้จะมีนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐเพื่อผลักดันไทยสู่การเป็น Global Health and Medical Hub แต่ความท้าทายเรื่องต้นทุนการดำเนินงานที่สูงขึ้นและการแข่งขันที่เข้มข้นในภูมิภาค ยังคงเป็นประเด็นสำคัญที่นักลงทุนต้องติดตามอย่างใกล้ชิดในฉบับเต็ม

บทความเชิงลึกฉบับเต็ม: ***Thailand Hotel Outlook 2025: Navigating Growth & Opportunity,Thailand's Healthcare & Wellness Industry 2025***

JAPAN VALUERS

การช่วยเหลือสังคม และสิ่งแวดล้อม

Japan Valuers (Thailand) ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม ควบคู่ไปกับการยึดมั่นในมาตรฐานวิชาชีพและจริยธรรมในการให้บริการ บริษัทตระหนักถึงบทบาทขององค์กรในการมีส่วนร่วมต่อการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม (CSR) อย่างต่อเนื่องในหลากหลายรูปแบบ ทั้งการสนับสนุนชุมชน การมีส่วนร่วมในกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสาธารณะ รวมถึงการถ่ายทอดและแบ่งปันองค์ความรู้ด้านวิชาชีพเพื่อเสริมสร้างความเข้าใจและศักยภาพให้กับภาคส่วนต่าง ๆ ของสังคม

นอกเหนือจากการให้บริการด้านการประเมินมูลค่าและที่ปรึกษาอย่างมืออาชีพ บริษัทมุ่งหวังให้การดำเนินงานของตนสร้างผลกระทบเชิงบวกในระยะยาว ทั้งในมิติทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของสังคมโดยรวม

กิจกรรมเพื่อสังคม

Japan Valuers (Thailand) ได้จัดกิจกรรมบริจาคอุปกรณ์การเรียนให้แก่โรงเรียนบ้านท่าเรือ (ประสาทอนุสรณ์) โดยมีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนการเรียนรู้และเพิ่มโอกาสทางการศึกษาให้แก่นักเรียนในชุมชน อุปกรณ์ที่มอบให้ครอบคลุมสิ่งของจำเป็นสำหรับการเรียนและการทำกิจกรรมของนักเรียน เพื่อช่วยเสริมสร้างสภาพแวดล้อมทางการศึกษาที่เหมาะสม และเอื้อต่อการพัฒนาศักยภาพของเยาวชน กิจกรรมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท ซึ่งมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมกับชุมชนอย่างเหมาะสม ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อร่วมสร้างคุณค่า ส่งเสริมโอกาสทางการศึกษา และก่อให้เกิดผลกระทบเชิงบวกต่อสังคมในระยะยาว

กิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม

Japan Valuers (Thailand) ได้ร่วมมือกับสำนักงานเขตห้วยขวาง จัดกิจกรรม CSR ภายใต้โครงการ **"Greener Bangkok ปลูกต้นไม้ล้านต้น"** ณ สวนพรรณภิรมย์ ใต้ทางด่วนพระราม 9 โดยกิจกรรมครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของความมุ่งมั่นในการส่งเสริมสิ่งแวดล้อมสีเขียวในเขตเมือง และการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับชุมชนโดยรอบ ภายในกิจกรรมมีพนักงานของบริษัท และเจ้าหน้าที่สำนักงานเขตห้วยขวางเข้าร่วมปลูกต้นไม้ ปรับปรุงภูมิทัศน์ และดูแลพื้นที่สาธารณะร่วมกัน เพื่อให้พื้นที่ดังกล่าวสามารถเป็นแหล่งพักผ่อนและใช้ประโยชน์ของประชาชนในชุมชนได้อย่างยั่งยืน

บริษัทเชื่อว่าการมีส่วนร่วมในกิจกรรม เพื่อสิ่งแวดล้อมไม่เพียงช่วยลดปัญหามลพิษในเขตเมือง และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนเท่านั้น แต่ยังช่วยปลูกฝังจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมในระยะยาว สะท้อนถึงแนวทางการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงความยั่งยืนและการเติบโตร่วมกับสังคมอย่างต่อเนื่อง

กิจกรรมส่งเสริมบุคลากรและวัฒนธรรมองค์กร

Japan Valuers (Thailand) ให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากรและการเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่เข้มแข็ง โดยได้จัดกิจกรรม Company Outing เพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานได้ผ่อนคลายจากการทำงาน เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างเพื่อนร่วมงาน และส่งเสริมการทำงานเป็นทีมในบรรยากาศที่เป็นกันเอง กิจกรรมดังกล่าวสะท้อนถึงความใส่ใจขององค์กรที่มีต่อบุคลากร ซึ่งถือเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนการดำเนินงานและการให้บริการที่มีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง พร้อมสนับสนุนการเติบโตขององค์กรอย่างยั่งยืน

โดยภายในกิจกรรม พนักงานได้มีโอกาสพูดคุยแลกเปลี่ยนประสบการณ์การทำงาน รวมถึงแบ่งปันมุมมองและเรื่องราวต่าง ๆ กันอย่างเป็นกันเอง ท่ามกลางบรรยากาศที่สนุกสนานและผ่อนคลาย การสื่อสารและการมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันในลักษณะ นี้ช่วยเสริมสร้างความเข้าใจอันดี ความสัมพันธ์ที่แน่นแฟ้นในทีมงาน และสร้างบรรยากาศการทำงานที่เป็นมิตร ซึ่งส่งผลดีต่อการทำงานร่วมกันและการพัฒนาองค์กรในระยะยาว

กิจกรรมครบรอบ 5 ปี ของบริษัท

Japan Valuers (Thailand) ได้ก้าวเข้าสู่โอกาสครบรอบ 5 ปีแห่งการดำเนินธุรกิจ พร้อมจัดกิจกรรมทำบุญเนื่องในวันครบรอบบริษัท เพื่อความเป็นสิริมงคลแก่บริษัทและพนักงานทุกคน รวมถึงเป็นการเสริมสร้างขวัญและกำลังใจภายในองค์กร กิจกรรมดังกล่าวยังสะท้อนถึงความตั้งใจของบริษัทในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ ควบคู่ไปกับการยึดมั่นในคุณค่าและวัฒนธรรมองค์กรที่ให้ความสำคัญกับความซื่อสัตย์ ความเป็นมืออาชีพ และการทำงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังเป็นโอกาสในการให้พนักงานได้ร่วมแสดงความขอบคุณต่อความร่วมมือและความสำเร็จที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ตลอดจนมุ่งมั่นสู่การพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างมั่นคง และสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้แก่ลูกค้า คู่ค้า และสังคมในระยะยาว

“ การเข้าร่วมกิจกรรมภายนอกขององค์กร ”

Japan Valuers (Thailand) มีส่วนร่วมในกิจกรรมและงานต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ทั้งการเข้าร่วมงานในแวดวงวิชาชีพ รวมถึงการแบ่งปันองค์ความรู้ และประสบการณ์วิชาชีพให้แก่นักศึกษามหาวิทยาลัย กิจกรรมเหล่านี้สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการพัฒนาบุคลากรในอุตสาหกรรมและการสร้างความร่วมมือกับสถาบันการศึกษา และเครือข่ายวิชาชีพ เพื่อยกระดับมาตรฐานของอุตสาหกรรมและสนับสนุนการเติบโตของวิชาชีพอย่างยั่งยืน

THE 27TH ASEAN VALUERS ASSOCIATION (AVA) CONGRESS

Japan Valuers (สำนักงานใหญ่ ประเทศญี่ปุ่น) และ **Japan Valuers (Thailand)** เข้าร่วมงาน **The 27th ASEAN Valuers Association (AVA) Congress** ซึ่งจัดโดย AVA Thailand Chapter ณ โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ระหว่างวันที่ 5–7 พฤศจิกายน 2568

Valuation Challenges: Innovating with Technology เป็นเวทีระดับภูมิภาคที่รวบรวมผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากประเทศสมาชิกอาเซียน เพื่อร่วมแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ ประสบการณ์ และมุมมองเกี่ยวกับบทบาทของเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาวงการประเมินมูลค่าในปัจจุบัน

Japan Valuers (Thailand) มีความยินดีที่ได้เป็นส่วนหนึ่งของความร่วมมือระดับนานาชาติในครั้งนี้ ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการร่วมพัฒนา แลกเปลี่ยนองค์ความรู้ และติดตามความก้าวหน้าของเทคโนโลยีในสายงาน อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังเป็นโอกาสสำคัญในการสร้างเครือข่ายความร่วมมือกับผู้เชี่ยวชาญในภูมิภาค เพื่อร่วมกันยกระดับมาตรฐานการประเมินมูลค่าในภูมิภาคอาเซียนให้มีความน่าเชื่อถือทันสมัย และก้าวหน้าอย่างยั่งยืนในระยะยาว

การถ่ายทอดองค์ความรู้แก่นักศึกษามหาวิทยาลัย

คุณรัชภูมิ จงภักดี กรรมการผู้จัดการ Japan Valuers (Thailand) ได้รับเกียรติให้เป็นวิทยากรรับเชิญบรรยายในหัวข้อ “Unlocking Property Valuation with Advanced Excel” ให้แก่นักศึกษาสาขาวิชาประเมินราคาทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ โดยเนื้อหาการบรรยายครอบคลุมทั้งแนวคิดเชิงปฏิบัติ เทคนิคการใช้เครื่องมือวิเคราะห์ข้อมูล และตัวอย่างจากประสบการณ์การทำงานจริงในสายงานประเมินมูลค่า การบรรยายในครั้งนี้นับเป็นโอกาสอันดีในการถ่ายทอดองค์ความรู้และประสบการณ์ตรงจากผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพ พร้อมทั้งสร้างแรงบันดาลใจให้นักศึกษาได้ตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลและเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนางานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงเตรียมความพร้อมสำหรับการก้าวสู่สายอาชีพในอนาคตอย่างมั่นใจและมีคุณภาพ

JAPAN
VALUERS

JAPAN
VALUERS

japanvaluers.co.th