

**รายละเอียดมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการ
และผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การค้าประเภทต่างๆ**

1. รายละเอียดมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการ

สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ในระลอกต่าง ๆ ซึ่งยังคงดำเนินอยู่อย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจประเภทต่าง ๆ ต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันโรคตามที่ราชการกำหนดเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และสืบเนื่องจากการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าว ทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน และโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าของทั้งสองโครงการ ได้รับผลกระทบจากการถูกสั่งปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการตามประกาศและมาตรการของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ พอร์โต้ ชิโน

โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าประเภท Lifestyle Mall ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งถูกสั่งปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการ รวมถึงต้องดำเนินการอื่น ๆ ตามประกาศและมาตรการของภาครัฐที่เกี่ยวข้องในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 ตามคำสั่งและมาตรการของภาครัฐ ดังนี้

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
ประกาศจังหวัดสมุทรสาคร (ฉบับที่ 7) เรื่อง สั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว (เพิ่มเติม) ประกาศ ณ วันที่ 21 มีนาคม 2563	22 มีนาคม 2563	- ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดให้บริการได้เฉพาะซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา สินค้าเบ็ดเตล็ดที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต และร้านอาหาร นำกลับไปบริโภคที่อื่น
ประกาศจังหวัดสมุทรสาคร (ฉบับที่ 8) เรื่อง สั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว (เพิ่มเติม) ประกาศ ณ วันที่ 22 มีนาคม 2563	22 มีนาคม 2563	- ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดให้บริการได้เฉพาะซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา สินค้าเบ็ดเตล็ดที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต และร้านอาหาร นำกลับไปบริโภคที่อื่น
ข้อกำหนด ออกตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2558 (“ข้อกำหนดฯ”) (ฉบับที่ 1) ประกาศ ณ วันที่ 25 มีนาคม 2563	26 มีนาคม 2563	- ตลาด ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ปิดบริการทั้งหมดหรือบางส่วน - ห้างสรรพสินค้าแผนกซูเปอร์มาร์เก็ต สามารถเปิดบริการได้ตามปกติ

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
		- ร้านอาหารในส่วนที่ไม่ใช่สถานบันเทิง สถานบริการ แผงจำหน่ายอาหารซึ่งจำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น เปิดบริการได้
ประกาศคณะกรรมการโรคติดต่อจังหวัดสมุทรสาคร (ฉบับที่ 15) เรื่อง การปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว (เพิ่มเติม) ประกาศ ณ วันที่ 27 มีนาคม 2563	28 มีนาคม 2563 – 12 เมษายน 2563	- ร้านอาหาร เปิดบริการได้เฉพาะช่วงเวลา 05.00 – 23.00 น. - ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์เปิดบริการได้เฉพาะซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา และร้านอาหาร นำกลับไปบริโภคที่อื่น
ประกาศคณะกรรมการโรคติดต่อจังหวัดสมุทรสาคร (ฉบับที่ 30) เรื่อง มาตรการพึงปฏิบัติเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สำหรับห้างสรรพสินค้า ร้านอาหารและร้านสะดวกซื้อ ประกาศ ณ วันที่ 9 เมษายน 2563	9 เมษายน 2563	- ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้าเปิดบริการได้โดยต้องดำเนินการตามมาตรการป้องกันโรคและคำแนะนำของทางราชการ (“ มาตรการฯ ของทางราชการ ”)
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 6) ประกาศ ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2563	3 พฤษภาคม 2563	- ร้านอาหาร (ไม่รวมถึงสถานบริการ ผับ บาร์) เปิดบริการได้โดยให้จำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น หรือ เปิดบริการตามมาตรการฯ ของทางราชการ - ร้านอาหารซึ่งจำหน่ายเครื่องดื่มสุราหรือแอลกอฮอล์ เปิดบริการได้โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราหรือแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้เฉพาะซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา สินค้าเบ็ดเตล็ดที่จำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านขายปลีกธุรกิจสื่อสารโทรคมนาคม ธนาคาร และที่ทำการของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจ และร้านอาหารสามารถเปิดบริการได้โดยให้จำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
		- ตลาด เปิดบริการได้โดยควบคุมทางเข้าออก โดยมีการตรวจวัดอุณหภูมิ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 7) ประกาศ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2563	17 พฤษภาคม 2563	- ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้เพิ่มเติมในส่วนจำหน่ายสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภคได้ - ตลาด เปิดบริการได้โดยควบคุมทางเข้าออก โดยมีการตรวจวัดอุณหภูมิ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 9) ประกาศ ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2563	1 มิถุนายน 2563	- ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น.
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 10) ประกาศ ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563	15 มิถุนายน 2563	- ร้านอาหารและสถานที่ที่ได้รับอนุญาตสามารถเปิดให้บริการเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ ภายในกำหนดเวลา 11.00 - 14.00 น. และ 17.00 - 23.00 น. โดยสถานบริการ ผับ บาร์ยังไม่เปิดให้บริการ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 11) ประกาศ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563	1 กรกฎาคม 2563	- ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 22.00 น.
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 16) ประกาศ ณ วันที่ 3 มกราคม 2564	4 มกราคม 2564 ตั้งแต่เวลา 6.00 น. เป็นต้นไป	- ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มได้ตามเวลาปกติ โดยห้ามจำหน่ายและบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร และจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการและให้ดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ - ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ตามปกติ โดยดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 18) ประกาศ ณ วันที่ 29 มกราคม 2564	1 กุมภาพันธ์ 2564	- ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มได้ถึงเวลา 21.00 น. โดยห้ามจำหน่ายและบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร และจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการและให้ดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
		- ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น.
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 20) ประกาศ ณ วันที่ 16 เมษายน 2564	18 เมษายน 2564	- ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในร้านได้ถึงเวลา 21.00 น. โดยให้จำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่นได้ถึงเวลา 23.00 น. และห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น.
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 23) ประกาศ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2564	17 พฤษภาคม 2564	- ร้านอาหารสามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในร้านได้ถึงเวลา 21.00 น. โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร และให้ดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ
คำสั่งจังหวัดสมุทรสาครที่ 1266/2564 เรื่อง มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับ 58) สั่ง ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2564	18 พฤษภาคม 2564	- ร้านอาหารสามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในร้านได้ถึงเวลา 23.00 น. โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น.
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 24) ประกาศ ณ วันที่ 19 มิถุนายน 2564	21 มิถุนายน 2564	- ร้านอาหารสามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในร้านได้ถึงเวลา 23.00 น. โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร - ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ตามปกติ โดยดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 25) ประกาศ ณ วันที่ 26 มิถุนายน 2564	28 มิถุนายน 2564	- ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น. โดยเปิดให้บริการได้เฉพาะจำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 27) ประกาศ ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2564	12 กรกฎาคม 2564	- ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 20.00 น. โดยเปิด

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
คำสั่งจังหวัดสมุทรสาครที่ 1907/2564 เรื่อง มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 66) สั่ง ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2564		<p>ให้บริการได้เฉพาะจำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น</p> <p>- ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มได้เฉพาะช่วงเวลา 04.00 – 22.00 น. โดยเปิดให้บริการได้เฉพาะจำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น</p> <p>- ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 20.00 น.</p>
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 28) ประกาศ ณ วันที่ 17 กรกฎาคม 2564	21 กรกฎาคม 2564	- ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มได้ถึงเวลา 20.00 น. โดยเปิดให้บริการได้เฉพาะจำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 30) ประกาศ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2564	3 สิงหาคม 2564	- ร้านอาหารที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 20.00 น. การสั่งอาหารหรือเครื่องดื่มผ่านบริการขนส่งอาหาร Food Delivery Service
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 32) ประกาศ ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2564	1 กันยายน 2564	<p>- ร้านอาหารที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 20.00 น. โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร และหากเป็นการบริโภคในห้องปรับอากาศจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการในร้านได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนที่นั่งปกติและหากเป็นพื้นที่เปิดที่อากาศสามารถระบายถ่ายเทได้ดีจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการในร้านได้ไม่เกินร้อยละ 75 ของจำนวนที่นั่งปกติ</p> <p>- ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 20.00 น.</p>
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 34) ประกาศ ณ วันที่ 28 กันยายน 2564	1 ตุลาคม 2564	- ร้านอาหารเปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น. โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร และหากเป็นการบริโภคในห้องปรับอากาศจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการในร้านได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนที่นั่งปกติและหากเป็นพื้นที่

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
		<p>เปิดที่อากาศสามารถระบายถ่ายเทได้ดีจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการในร้านได้ไม่เกินร้อยละ 75 ของจำนวนที่นั่งปกติ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้านอาหาร อาจจัดให้มีการแสดงดนตรีหรือการแสดงอื่นได้โดยมีผู้แสดงไม่เกิน 5 คน - ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น.
<p>ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 35) ประกาศ ณ วันที่ 15 ตุลาคม 2564</p>	<p>16 ตุลาคม 2564</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 22.00 น.
<p>ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 37) ประกาศ ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2564</p>	<p>1 พฤศจิกายน 2564</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ร้านอาหารเปิดบริการได้ถึงเวลา 23.00 น. โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร และหากเป็นการบริโภคในห้องปรับอากาศจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการในร้านได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนที่นั่งปกติและหากเป็นพื้นที่เปิดที่อากาศสามารถระบายถ่ายเทได้ดีจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการในร้านได้ไม่เกินร้อยละ 75 ของจำนวนที่นั่งปกติ - ร้านอาหาร อาจจัดให้มีการแสดงดนตรีหรือการแสดงอื่นได้โดยมีผู้แสดงไม่เกิน 5 คน - ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ตามเวลาปกติ
<p>คำสั่งจังหวัดสมุทรสาครที่ 3433/2564 เรื่อง มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับ 95) สั่ง ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2564</p>		<ul style="list-style-type: none"> - ร้านอาหารเปิดบริการได้ถึงเวลา 23.00 น. โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร และหากเป็นการบริโภคในห้องปรับอากาศจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการในร้านได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนที่นั่งปกติและหากเป็นพื้นที่เปิดที่อากาศสามารถระบายถ่ายเทได้ดีจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการในร้านได้ไม่เกินร้อยละ 75 ของจำนวนที่นั่งปกติ - ร้านอาหาร อาจจัดให้มีการแสดงดนตรีหรือการแสดงอื่นได้โดยมีผู้แสดงไม่เกิน 5 คน

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
		- ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ตามปกติ
คำสั่งจังหวัดสมุทรสาครที่ 3798/2564 เรื่อง มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับ 97) สั่ง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	1 ธันวาคม 2564	- ร้านอาหารเปิดบริการได้ตามปกติ โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ตามปกติ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 40) ประกาศ ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2564	16 ธันวาคม 2564	- ร้านอาหาร เฉพาะร้านที่มีพื้นที่เปิดที่อากาศสามารถระบายถ่ายเทได้ดี สามารถเปิดให้บริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหารได้ เฉพาะกรณีเพื่อเทศกาลส่งท้ายปีเก่าต้อนรับปีใหม่ ตามเวลาเปิดบริการปกติในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จนถึงเวลา 01.00 น. ของวันที่ 1 มกราคม 2565
คำสั่งจังหวัดสมุทรสาครที่ 4147/2564 เรื่อง มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับ 98) เฉพาะช่วงเทศกาลปีใหม่ สั่ง ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2564 จนถึงเวลา 01.00 น. ของวันที่ 1 มกราคม 2565	- ร้านอาหาร เฉพาะร้านที่มีพื้นที่เปิดที่อากาศสามารถระบายถ่ายเทได้ดี สามารถเปิดให้บริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหารได้ เฉพาะกรณีเพื่อเทศกาลส่งท้ายปีเก่าต้อนรับปีใหม่ ตามเวลาเปิดบริการปกติในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จนถึงเวลา 01.00 น. ของวันที่ 1 มกราคม 2565
คำสั่งจังหวัดสมุทรสาครที่ 56/2565 เรื่อง มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับ 99) สั่ง ณ วันที่ 9 มกราคม 2565	9 มกราคม 2565	- ร้านอาหารเปิดบริการได้ตามปกติ โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ตามปกติ
คำสั่งจังหวัดสมุทรสาครที่ 189/2565 เรื่อง มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับ 101) สั่ง ณ วันที่ 24 มกราคม 2565	24 มกราคม 2565	

โครงการ ยูดี ทาวน์

โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นศูนย์การค้าประเภท Lifestyle Mall ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ซึ่งถูกสั่งปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการ รวมถึงต้องดำเนินการอื่น ๆ ตามประกาศและมาตรการของภาครัฐที่เกี่ยวข้องในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2563 ตามคำสั่งและมาตรการของภาครัฐ ดังนี้

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
คำสั่งจังหวัดอุดรธานี ที่ 1640/2563 เรื่อง สั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563	23 มีนาคม 2563	- ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตีมอลล์ เปิดให้บริการได้เฉพาะซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา และร้านอาหาร นำกลับไปบริโภคที่อื่น
ประกาศจังหวัดอุดรธานี เรื่อง คำแนะนำการปฏิบัติตนของประชาชน ตามมาตรการเพื่อการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ลงวันที่ 22 มีนาคม 2563		- สวมหน้ากากอนามัย และ Social Distancing
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 1) ประกาศ ณ วันที่ 25 มีนาคม 2563	26 มีนาคม 2563	- ตลาด ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตีมอลล์ปิดบริการทั้งหมดหรือบางส่วน - ห้างสรรพสินค้าแผนกซูเปอร์มาร์เก็ต สามารถเปิดบริการได้ตามปกติ - ร้านอาหารในส่วนที่ไม่ใช่สถานบันเทิง สถานบริการ แผงจำหน่ายอาหารซึ่งจำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น เปิดบริการได้
คำสั่งจังหวัดอุดรธานี ที่ 2158/2563 เรื่อง ปิดสถานที่เสี่ยงต่อการแพร่ของโรคติดต่ออันตราย (ฉบับที่ 3) ตั้งแต่วันที่ 15 เมษายน 2563	15 เมษายน 2563 - 30 เมษายน 2563	- ร้านอาหาร เปิดบริการได้เฉพาะช่วงเวลา 04.01 – 22.00 น. โดยเปิดให้บริการได้เฉพาะจำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ เปิดบริการได้เฉพาะช่วงเวลา 04.01 – 22.00 น.
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 6) ประกาศ ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2563	3 พฤษภาคม 2563	- ร้านอาหาร (ไม่รวมถึงสถานบริการ ผับ บาร์) เปิดบริการได้โดยให้จำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น หรือ เปิดบริการตามมาตรการฯ ของทางราชการ

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
		<ul style="list-style-type: none"> - ร้านอาหารซึ่งจำหน่ายเครื่องดื่มสุราหรือแอลกอฮอล์ เปิดบริการได้โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราหรือแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้เฉพาะซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา สินค้าเบ็ดเตล็ดที่จำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านขายปลีกธุรกิจสื่อสารโทรคมนาคม ธนาคาร และที่ทำการของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจ และร้านอาหารสามารถเปิดบริการได้โดยให้จำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น - ตลาด เปิดบริการได้โดยควบคุมทางเข้าออกโดยมีการตรวจวัดอุณหภูมิ
คำสั่งจังหวัดอุดรธานี ที่ 2485/2563 เรื่อง ปิดสถานที่เสี่ยงต่อการแพร่ของโรคติดต่ออันตราย และมาตรการในการป้องกันและการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สั่ง ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2563	3 พฤษภาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> - ร้านอาหารให้เปิดบริการได้เฉพาะการจำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น หรือบริโภคภายในร้านอาหารโดยดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการอย่างเคร่งครัด - คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้เฉพาะซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา สินค้าเบ็ดเตล็ดที่จำเป็นต่อการใช้ชีวิต
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 7) ประกาศ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2563	17 พฤษภาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดดำเนินการได้เพิ่มเติมในส่วนจำหน่ายสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภคได้ - ตลาด เปิดบริการได้โดยควบคุมทางเข้าออกโดยมีการตรวจวัดอุณหภูมิ
คำสั่งจังหวัดอุดรธานี ที่ 2643/2563 เรื่อง ปิดสถานที่เสี่ยงต่อการแพร่ของโรคติดต่ออันตราย และผ่อนคลายมาตรการในการป้องกันและการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (เพิ่มเติม) สั่ง ณ วันที่ 16 พฤษภาคม 2563	17 พฤษภาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> - ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์สามารถเปิดบริการได้ถึงเวลา 20.00 น.

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 9) ประกาศ ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2563	1 มิถุนายน 2563	- ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น.
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 10) ประกาศ ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563	15 มิถุนายน 2563	- ร้านอาหารและสถานที่ที่ได้รับอนุญาตสามารถเปิดให้บริการเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ภายในกำหนดเวลา 11.00 - 14.00 น. และ 17.00 - 23.00 น. โดยสถานบริการ ผับ บาร์ยังไม่เปิดให้บริการ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 11) ประกาศ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563	1 กรกฎาคม 2563	- ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 22.00 น.
ประกาศจังหวัดอุดรธานี เรื่อง มาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 16) ลงวันที่ 5 มกราคม 2564	5 มกราคม 2564	- ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตี้มอลล์ สามารถเปิดบริการได้ตามปกติ โดยดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 20) ประกาศ ณ วันที่ 16 เมษายน 2564	18 เมษายน 2564	- ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในร้านได้ถึงเวลา 21.00 น. โดยให้จำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่นได้ถึงเวลา 23.00 น. และห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น.
คำสั่งจังหวัดอุดรธานีที่ 1759/2564 เรื่อง มาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จังหวัดอุดรธานี สั่ง ณ วันที่ 18 เมษายน 2564	19 เมษายน 2564	- ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในร้านได้ถึงเวลา 18.00 น. โดยให้จำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่นได้ถึงเวลา 23.00 น. และห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น.

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 23) ประกาศ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2564	17 พฤษภาคม 2564	- ร้านอาหารสามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในร้านได้ตามปกติ โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร
คำสั่งจังหวัดอุดรธานีที่ 2908/2564 เรื่อง มาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จังหวัดอุดรธานี สั่ง ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2564	21 มิถุนายน 2564	- ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ สามารถเปิดบริการได้ตามปกติ โดยดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ
คำสั่งจังหวัดอุดรธานีที่ 3229/2564 เรื่อง มาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จังหวัดอุดรธานี สั่ง ณ วันที่ 12 กรกฎาคม 2564	12 กรกฎาคม 2564	- ร้านอาหารสามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในร้านได้ตามปกติ โดยห้ามบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น.
คำสั่งจังหวัดอุดรธานีที่ 3302/2564 เรื่อง มาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จังหวัดอุดรธานี สั่ง ณ วันที่ 20 กรกฎาคม 2564	20 กรกฎาคม 2564	- ร้านอาหารเปิดบริการและให้บริโภคในร้านได้ถึงเวลา 23.00 น. - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ เปิดบริการได้ถึงเวลา 21.00 น.
คำสั่งจังหวัดอุดรธานีที่ 3863/2564 เรื่อง มาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จังหวัดอุดรธานี สั่ง ณ วันที่ 1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2564	- ร้านอาหารเปิดบริการและให้บริโภคในร้านได้ถึงเวลา 23.00 น. - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ สามารถเปิดบริการได้ตามปกติ โดยจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการและดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ
คำสั่งจังหวัดอุดรธานีที่ 4777/2564 เรื่อง มาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)	9 ตุลาคม 2564	- ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มได้ถึงเวลา 23.00 น. และให้ดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ และห้าม

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
จังหวัดอุดรธานี สั่ง ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2564		<p>จำหน่ายและบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ ในร้านอาหาร</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้านอาหาร อาจจัดให้มีการแสดงดนตรีหรือการแสดงอื่นใดโดยมีผู้แสดงไม่เกิน 5 คน - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ตลาดนัดกลางคืน ถนนคนเดิน สามารถเปิดบริการได้ตามปกติ โดยจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการและดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ
คำสั่งจังหวัดอุดรธานีที่ 4895/2564 เรื่อง มาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จังหวัดอุดรธานี สั่ง ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2564	16 ตุลาคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> - ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มได้ถึงเวลา 23.00 น. และให้ดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ และห้ามจำหน่ายและบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ ในร้านอาหาร - ร้านอาหาร อาจจัดให้มีการแสดงดนตรีหรือการแสดงอื่นใดโดยมีผู้แสดงไม่เกิน 5 คน - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ตลาดนัดกลางคืน ถนนคนเดิน สามารถเปิดบริการได้ตามปกติ โดยจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการและดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ
คำสั่งจังหวัดอุดรธานีที่ 5151/2564 เรื่อง มาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จังหวัดอุดรธานี (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) สั่ง ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2564	1 พฤศจิกายน 2564	<ul style="list-style-type: none"> - ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มได้ถึงเวลา 23.00 น. และให้ดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ และห้ามจำหน่ายและบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ ในร้านอาหาร - ร้านอาหาร อาจจัดให้มีการแสดงดนตรีหรือการแสดงอื่นใดโดยมีผู้แสดงไม่เกิน 5 คน - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ตลาดนัดกลางคืน ถนนคนเดิน สามารถเปิดบริการได้ตามปกติ โดยจำกัดจำนวน

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
		ผู้ใช้บริการและดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ
คำสั่งจังหวัดอุดรธานีที่ 6034/2564 เรื่อง มาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จังหวัดอุดรธานี (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) สั่ง ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2564	17 ธันวาคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> - ร้านอาหาร สามารถจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มได้ตามเวลาปกติ และให้ดำเนินการตามมาตรการฯ ของทางราชการ โดยห้ามจำหน่ายและบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหาร ยกเว้นร้านอาหารที่อยู่ในพื้นที่นำร่องด้านการท่องเที่ยว (Udon Sandbox) ซึ่งกลุ่มเป้าหมายได้รับวัคซีน COVID-19 ผ่านเกณฑ์ที่กำหนด สามารถจำหน่ายและบริโภคเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหารได้ถึงเวลา 21.00 น. - ร้านอาหาร อาจจัดให้มีการแสดงดนตรีหรือการแสดงอื่นได้โดยมีผู้แสดงไม่เกิน 5 คน - ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ตลาดนัดกลางคืน ถนนคนเดิน สามารถเปิดบริการได้ตามปกติ
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 40) ประกาศ ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2564	16 ธันวาคม 2564	- ร้านอาหาร เฉพาะร้านที่มีพื้นที่เปิดที่อากาศสามารถระบายถ่ายเทได้ดี สามารถเปิดให้บริการเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหารได้เฉพาะกรณีเพื่อเทศกาลส่งท้ายปีเก่าต้อนรับปีใหม่ตามเวลาเปิดบริการปกติในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จนถึงเวลา 01.00 น. ของวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 41) ประกาศ ณ วันที่ 8 มกราคม 2565	9 มกราคม 2565	- ร้านอาหารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นำร่องด้านการท่องเที่ยว เฉพาะร้านที่ผ่านการประเมินตามมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย (Amazing Thailand Safety and Health Administration) ในระดับ SHA ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (“มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย”) หรือผ่านการตรวจมาตรฐานความ

ประกาศและมาตรการของภาครัฐ	วันที่มีผลบังคับใช้ (พ.ศ.)	มาตรการ
		ระงับการปิดกั้นกิจการ COVID-19 รองรับสุขภาพดีวิถีใหม่ (Thai Stop Covid 2 Plus) ของกระทรวงสาธารณสุขโดยกรมอนามัย (“มาตรฐานความปลอดภัย”) และสามารถเปิดให้บริการเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหารได้ถึงเวลา 21.00 น.
ข้อกำหนดฯ (ฉบับที่ 42) ประกาศ ณ วันที่ 21 มกราคม 2565	24 มกราคม 2565	- ร้านอาหารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นำร่องด้านการท่องเที่ยว เฉพาะร้านที่ผ่านการประเมินตามมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยฯ หรือผ่านการตรวจมาตรฐานความปลอดภัยฯ แล้ว สามารถเปิดให้บริการเครื่องดื่มสุราและแอลกอฮอล์ในร้านอาหารได้ถึงเวลา 23.00 น.

2. ผลกระทบต่อผู้ประกอบการค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เริ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ต่อเนื่องเรื่อยมา โดยในปี 2563 ธุรกิจศูนย์การค้าเผชิญภาวะซบเซารุนแรง สอดคล้องกับเศรษฐกิจไทยที่หดตัวลงร้อยละ 6.2 ข้อมูลจากศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวลดลงสู่ระดับต่ำเป็นประวัติการณ์ที่ 47.2 ในเดือนเมษายน 2563 อีกทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เป็นกำลังซื้อสำคัญของธุรกิจศูนย์การค้าลดลงเกือบร้อยละ 100 จากปีก่อนหน้า เนื่องมาจากข้อจำกัดในการเดินทางข้ามประเทศและมาตรการปิดเมือง (Lockdown) ที่บังคับใช้ในหลายประเทศทั่วโลกรวมทั้งประเทศไทย ศูนย์การค้าเริ่มปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามมาตรการควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ของภาครัฐตั้งแต่มิถุนายน 2563 และกลับมาเปิดให้บริการได้อีกครั้งในช่วงเดือนเมษายนถึงพฤษภาคม 2563 ขึ้นอยู่กับมาตรการภาครัฐที่บังคับใช้ในแต่ละพื้นที่ อย่างไรก็ตาม จากมาตรการของภาครัฐที่ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีก ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และภาคการท่องเที่ยวที่ย่ำแย่ ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกที่เป็นผู้เช่าพื้นที่และบางรายต้องหยุดดำเนินกิจการ โดยข้อมูลจากบทวิจัยของบริษัท เน็กซ์ เรียวลีสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด พบว่า ผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การค้าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ได้มีมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่โดยยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่ หรือให้ส่วนลดค่าเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายเดิมในอัตราร้อยละ 10 ถึงร้อยละ 50

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เริ่มกลับมาเข้มข้นอีกครั้งในช่วงสิ้นปี 2563 และทวีความรุนแรงมากขึ้น โดยตลอดระหว่างปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องจนถึงระลอกที่ 4 ในช่วงเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคม 2564 ที่มีการแพร่ระบาดรุนแรงและครอบคลุมทั่วทุกภูมิภาคในประเทศไทย ภาครัฐได้มีการ

ประกาศใช้มาตรการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของที่เพิ่มขึ้นทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงการนำมาตรการ Lockdown และการประกาศปิดพื้นที่สถานประกอบการต่าง ๆชั่วคราวตามความเหมาะสมกลับมาใช้ โดยธุรกิจศูนย์การค้าได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากมาตรการดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการจำกัดการเดินทางในประเทศ การจำกัดเวลาเปิดบริการและรูปแบบการให้บริการของศูนย์การค้าและร้านอาหาร การห้ามธุรกิจบางประเภทเปิดดำเนินการ และการปิดพื้นที่ในบางช่วงเวลา โดยจากปัจจัยภายนอกเหล่านี้ส่งผลให้ภาพรวมของอัตราราคาเช่าพื้นที่ที่เสนอต่อผู้เช่ารายใหม่และอัตราราคาเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มลดลง

นอกจากนี้ สถานการณ์การแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อยังได้ส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่า ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2564 หนี้ภาคครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้นแตะระดับร้อยละ 90.5 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ทำสถิติสูงสุดในรอบ 18 ปี สอดคล้องกับกำลังซื้อของลูกค้านำและจำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการในศูนย์การค้าที่ลดลง

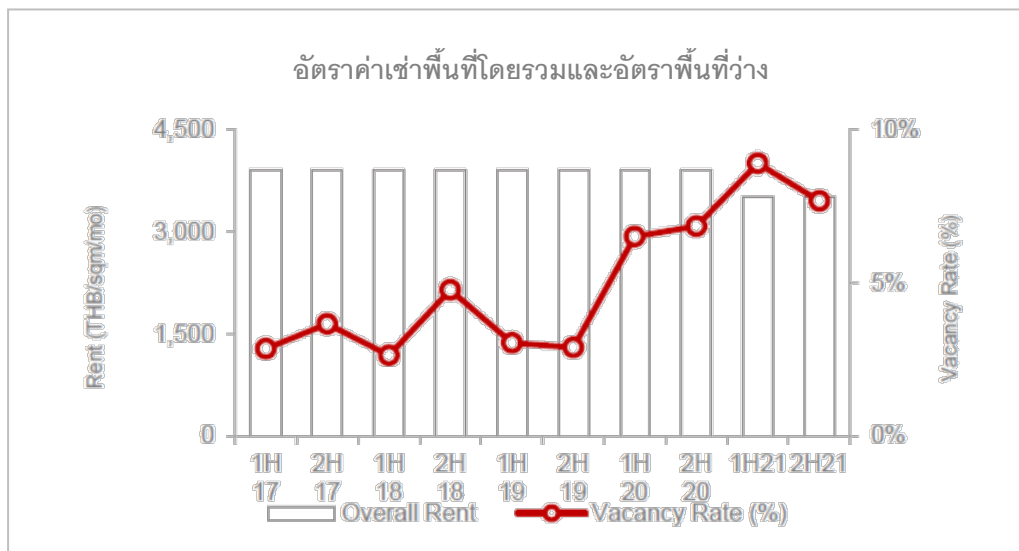
ทั้งนี้ โดยภาพรวมในปี 2564 แม้ว่าเศรษฐกิจไทยจะกลับมาฟื้นตัวดีขึ้นและขยายตัวร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับปี 2563 แต่ธุรกิจค้าปลีกรวมถึงธุรกิจศูนย์การค้ายังคงฟื้นตัวกลับมาได้ช้า จากข้อจำกัดต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อแรงและกดดันการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกและธุรกิจศูนย์การค้า สอดคล้องกับข้อมูลจากศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยที่พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับลดลงสู่ระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 39.6 ในเดือนสิงหาคม 2564 ซึ่งเป็นการลดลงสู่ระดับต่ำสุดเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่วิกฤตต้มยำกุ้งในปี 2540 อย่างไรก็ตาม ธุรกิจศูนย์การค้าได้เริ่มกลับมาฟื้นตัวขึ้นอีกครั้งในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 จากการผ่อนคลายมาตรการคุมเข้มกิจกรรมต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจของภาครัฐ ซึ่งเป็นจังหวะเดียวกันกับที่ธุรกิจต่าง ๆ มีการออกแคมเปญทางการตลาดเพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายมากขึ้น ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวเพิ่มขึ้นมาที่ระดับ 46.2 ในเดือนธันวาคม 2564

ทั้งนี้ แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 จะมีแนวโน้มดีขึ้น แต่ผู้บริโภคก็ยังคงกังวลกับความปลอดภัยและเผชิญกับกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวดี ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่า ดัชนีภาวะเศรษฐกิจและการครองชีพของครัวเรือน ในเดือนธันวาคม 2564 ปรับลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่สาม อยู่ที่ระดับ 33.9 จาก 34.7 ในเดือนพฤศจิกายนก่อนหน้า สะท้อนให้เห็นว่าครัวเรือนยังมีความวิตกกังวลเกี่ยวกับค่าครองชีพที่สูงขึ้นโดยเฉพาะในส่วนของราคาอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบกับภาคการท่องเที่ยวที่ยังฟื้นตัวช้า ส่งผลโดยตรงกับการฟื้นตัวของธุรกิจค้าปลีกและธุรกิจศูนย์การค้า เนื่องจากยังคงต้องพึ่งพิงกำลังซื้อจากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะช่วยกระตุ้นยอดขายของผู้ประกอบการค้าปลีกให้กลับมาดีขึ้น

ในปี 2564 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ให้เช่าในย่านศูนย์กลางการค้าปลีก (Central Retail District หรือ CRD) อยู่ที่ประมาณ 638,100 ตารางเมตร โดยไม่มีอุปสงค์ของพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นในระหว่างปี ในส่วนของอัตราพื้นที่ว่าง มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งเป็นผลกระทบโดยตรงมาจากการแพร่ระบาด ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2564 อัตราการว่างของพื้นที่ให้เช่าอยู่ที่ระดับร้อยละ 7.63 นอกจากนี้อัตราราคาเช่าพื้นที่ที่ปรับตัวลดลงอยู่ที่ระดับ 3,517 บาทต่อตารางเมตร ลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2563

ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกกรุงเทพมหานคร

ตัวชี้วัด	ครึ่งปีแรก 2563	ครึ่งปีหลัง 2563	ครึ่งปีแรก 2564	ครึ่งปีหลัง 2564
อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวม (บาทต่อตารางเมตร)	3,915	3,915	3,517	3,517
อัตราพื้นที่ว่าง	ร้อยละ 6.79	ร้อยละ 6.95	ร้อยละ 8.90	ร้อยละ 7.67



ที่มา: บริษัท เน็กซ์ เรียดเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด