

# ตลาดอาคารสำนักงาน ในกรุงเทพฯ

ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2562

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

**PHOENIX**  
PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY

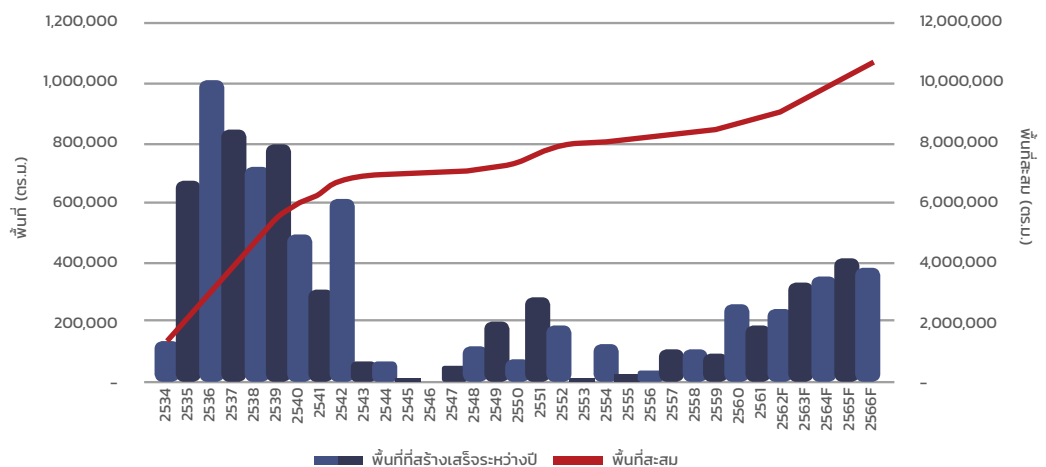
**“ความต้องการ  
พื้นที่อาคารสำนักงาน  
ไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก แต่ยังมี  
อาคารสำนักงานใหม่ๆ  
เกิดขึ้นต่อเนื่อง”**

สุรเชษฐ กองชีพ  
กรรมการผู้จัดการ



พื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่รายปี  
และสะสมในกรุงเทพมหานคร

แม้ว่าในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมาจะมีโครงการอาคารสำนักงานใหม่เกิดขึ้นต่อเนื่องมาโดยตลอดและเริ่มเข้ามาทดแทนอาคารสำนักงานเดิมๆ ที่เปิดให้บริการมานานแล้วในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในพื้นที่ CBD ซึ่งไม่เพียงแต่อาคารสำนักงานเกรด A หรือ B เท่านั้น แต่อาคารสำนักงานเกรดรองลงไปก็ได้รับผลกระทบเช่นกัน เนื่องจากผู้เช่าบางรายเลือกย้ายออกไปเช่าอาคารสำนักงานเกรดรองที่อยู่ในพื้นที่อื่นๆ ที่อาจจะมีความคุ้มค่าเพิ่มขึ้นไม่มาก แต่การเดินทางหรือการเข้าถึงของทั้งพนักงานและผู้ที่มาติดต่อมีความสะดวกมากขึ้น เช่น อาคารสำนักงานในพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก หรือสุขุมวิทตอนปลายที่เปิดให้บริการหลายอาคารในช่วงที่ผ่านมา

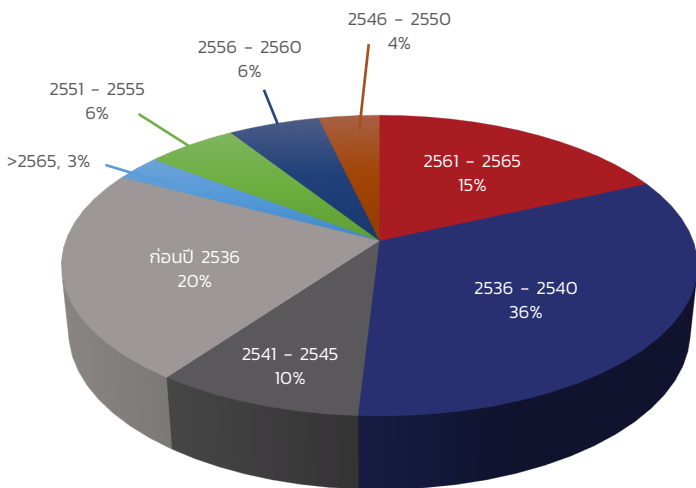


ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ก่อนหน้านี้หลายปีมีอาคารสำนักงานจำนวนไม่น้อยเปิดตัวและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง แต่ด้วยภาวะเศรษฐกิจในประเทศ และเศรษฐกิจระดับโลกที่อยู่ในภาวะชะลอตัว จึงมีผลให้การเปิดตัวอาคารสำนักงานใหม่ลดลง แม้ว่าอาคารสำนักงานจะไม่ได้เปิดขายหรือเปิดให้เช่ากันที่แบบโครงการที่อยู่อาศัยแต่ก็ต้องคาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจและการขยายตัวทางเศรษฐกิจในอนาคตประกอบด้วย เพื่อจะได้มั่นใจว่าเปิดให้บริการแล้วจะมีผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ครั้งแรกของปีพ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 8.96 ล้านตารางเมตร โดยช่วง 6 เดือนแรกของปีที่ผ่านมาพื้นที่อาคารสร้างเสร็จเข้าสู่ตลาดประมาณ 96,600 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอาคารที่อยู่ในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทมากถึง 38,000 ตารางเมตรหรือประมาณ 40% ของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วงครึ่งแรกของปีพ.ศ. 2562 นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกไม่น้อยกว่า 1.67 ล้านตารางเมตรที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงตั้งแต่ปีพ.ศ. 2562 - 2566 โดยพื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันอยู่ในพื้นที่ CBD ถึงประมาณ 67% และเกือบทั้งหมดอยู่บนที่ดินที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว เพราะราคาที่ดินที่สูงมากในพื้นที่ CBD การจะพัฒนาอาคารสำนักงานบนที่ดินที่มีราคาสูงนั้นไม่สามารถสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้กับนักลงทุนได้

### พื้นที่อาคารสำนักงานสะสมแยกตามปีที่สร้างเสร็จและเปิดให้บริการ



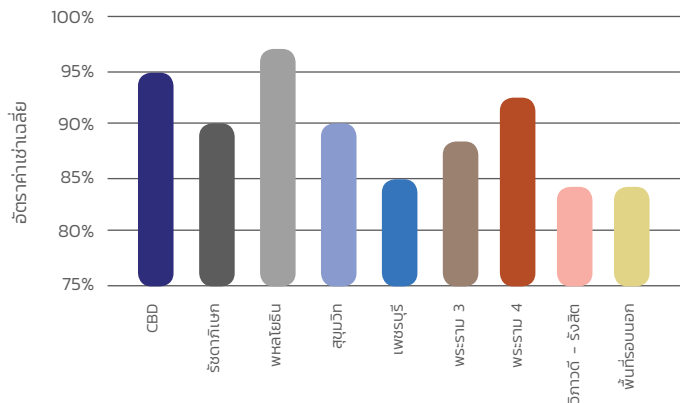
ที่มา: บริษัท พีทีที โพรเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

พื้นที่อาคารสำนักงานกว่า 1.57 ล้านตารางเมตรสร้างเสร็จและมีกำหนดสร้างเสร็จในช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2561 - 2565 ซึ่งถ้าเป็นไปตามแผนที่ผู้ประกอบการประกาศออกมา ช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2561 - 2565 จะกลายเป็นช่วงเวลา 5 ปีที่มีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการมากที่สุดในรอบมากกว่า 20 ปีของประเทศไทย โดยปีพ.ศ. 2565 จะเป็นปีที่มีอาคารสำนักงานเข้าสู่ตลาดมากที่สุดนับตั้งแต่ปีพ.ศ. 2543 เป็นต้นมา แสดงให้เห็นว่าอาคารสำนักงานมีการเริ่มการพัฒนาต่อเนื่องมากเป็นประวัติการณ์ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 56% ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสร้างเสร็จและเปิดให้บริการในช่วงก่อนปีพ.ศ. 2541 เป็นอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจไทยอยู่ในช่วงขาขึ้น การขยายตัวทางเศรษฐกิจเติบโตแบบก้าวกระโดด เป็นการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่สังคมสมัยใหม่เต็มรูปแบบ อาคารสำนักงานจำนวนมากจึงเกิดขึ้นในช่วงนั้น และมีหลายอาคารที่หยุดการก่อสร้างไปหลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปีพ.ศ. 2540 บางอาคารเพิ่งจะสร้างเสร็จสมบูรณ์ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา

การที่มีอาคารสำนักงานกำลังก่อสร้างอยู่เป็นจำนวนมากในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาเป็นอีกเรื่องที่สร้างความกังวลและไม่มั่นใจว่าจะมีผู้เช่าเต็มพื้นที่ทุกอาคารหรือไม่เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ เพราะผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานคือ บริษัท ห้างร้านต่างๆ ที่มีขนาดกิจการและรายได้ที่มั่นคงในระดับหนึ่ง ซึ่งกลุ่มนี้ก็ผันแปรตามภาวะเศรษฐกิจซึ่งถ้าในอีก 1 - 2 ปีข้างหน้าเศรษฐกิจประเทศไทยและของโลกขยายตัวดีก็คงไม่มีอะไรต่อตลาดอาคารสำนักงาน แต่ถ้ามีปัญหาที่คงสร้างผลกระทบต่อตลาดอาคารสำนักงานในอนาคตแน่นอน

### อัตราการเช่าเฉลี่ยในแต่ละพื้นที่



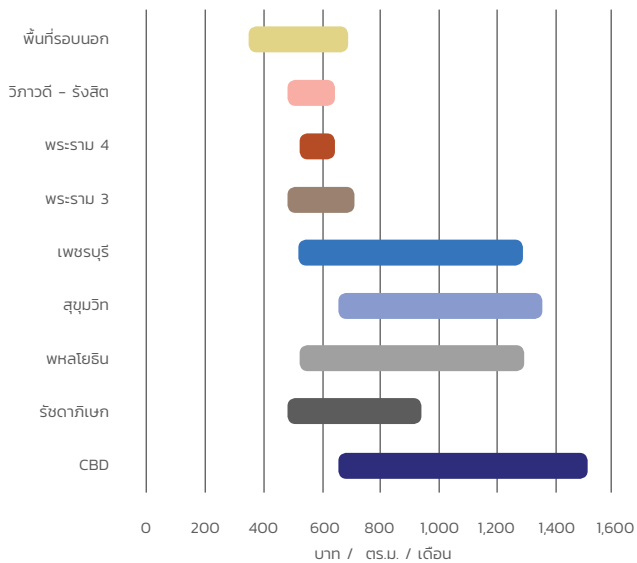
ที่มา: บริษัท พีทีที โพรเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

อัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 92% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธินมีอัตราการเช่าเฉลี่ยสูงสุด คือ ประมาณ 97% แต่ที่น่าสนใจคือ พื้นที่ CBD ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ประมาณ 95% แต่ด้วยพื้นที่อาคารสำนักงานรวมมากกว่า 3.64 ล้านตารางเมตร ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD ยังคงเป็นที่สนใจของผู้เช่าต่อเนื่องเพราะไม่เพียงแต่มีเส้นทางรถไฟฟ้าเท่านั้น แต่การอยู่ในพื้นที่ CBD ก็เป็นอีกปัจจัยที่มีผลให้อาคารสำนักงานในพื้นที่นี้ได้รับความสนใจมากที่สุด

ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในแต่ละปีตั้งแต่ปีพ.ศ. 2556 เป็นต้นมานั้นมีไม่ต่ำกว่า 180,000 ตารางเมตรต่อปี ทั้งจากการเช่าพื้นที่ใหม่ การต่อสัญญา และการย้ายไปอาคารที่เปิดให้บริการใหม่ฯ ซึ่งตั้งแต่ปีพ.ศ. 2562 เป็นต้นไปจะมีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ไม่ต่ำกว่าปีละ 240,000 ตารางเมตรซึ่งอาจจะกระทบต่อภาพรวมของอัตราการเช่า

เฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคตได้ รวมไปถึงถึงอาคารสำนักงานเก่าที่อาจจะได้รับความสนใจน้อยกว่าอาคารสำนักงานใหม่ ผู้เช่าจำนวนมากไม่ยอมเริ่มมีการหาพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานใหม่ๆแล้ว เพราะต้องการพื้นที่สำนักงานที่ใหญ่ขึ้น ต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือระบบภายในอาคารที่ทันสมัยและปลอดภัย

### ค่าเช่าโดยประมาณของแต่ละพื้นที่



ที่มา: บริษัท ฟิตเนส ฟร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD สูงที่สุด ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานโดยทั่วไปจะมีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 3 - 7% ต่อปีขึ้นอยู่กับประเภทของอาคารและทำเลที่ตั้ง รวมไปถึงถึงอัตราการเช่าของอาคารนั้นๆด้วย อัตราการเช่าสูงมีพื้นที่ว่างไม่มากและอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า รถไฟใต้ดินในพื้นที่ CBD หรือตามแนวถนนรัชดาภิเษก สุขุมวิท พญาไท พหลโยธินจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าอาคารที่มีอัตราการเช่าต่ำกว่าในทำเลเดียวกัน

## สรุป

- > พื้นที่อาคารสำนักงานมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาโดยตลอดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา
- > อาคารสำนักงานสมัยใหม่มีความน่าสนใจมากกว่าอาคารสำนักงานเก่าทั้งในเรื่องของรูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบภายในอาคาร
- > อาคารสำนักงานสมัยใหม่บางอาคารมีความยืดหยุ่นในเรื่องของพื้นที่เช่าและสัญญาเช่ามากกว่า
- > ตลาดอาคารสำนักงานอาจจะประสบกับปัญหาการขยายตัวของความต้องการพื้นที่เช่าเพราะมีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จมากเกินไปตั้งแต่ปีพ.ศ. 2562 เป็นต้นไป
- > อาคารสำนักงานเก่าที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานที่กำลังจะสร้างเสร็จอาจจะประสบกับปัญหาผู้เช่าย้ายออกไปอาคารใหม่ได้
- > อาคารสำนักงานเก่าควรจะมีการปรับตัวหรือว่าพัฒนาระบบภายในอาคารให้สอดคล้องยุคปัจจุบัน
- > อาคารสำนักงานเก่าที่มีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไปอาจประสบกับปัญหาในการปรับเพิ่มค่าเช่าในอนาคต



**บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด**

ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่มุ่งเน้นการเติมเต็มศักยภาพให้กับธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์ของคุณ  
ด้วยการส่งมอบบริการที่น่าเชื่อถือ ให้กับลูกค้าทุกราย อาทิ  
การศึกษาตลาด และความเป็นไปได้โครงการ การวิจัยและให้คำปรึกษา  
การบริหารและพัฒนาโครงการ ธุรกิจนายหน้า ขาย - เช่า ธุรกิจฝากขาย และกองทุน Private Equity (PE)