

ตลาดอาคารสำนักงาน ในกรุงเทพฯ

ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

PHOENIX
PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY

“อุปทานใหม่ที่จะ เข้าสู่ตลาดค่อนข้างมาก และไม่สอดคล้องกับความ ต้องการของตลาด”

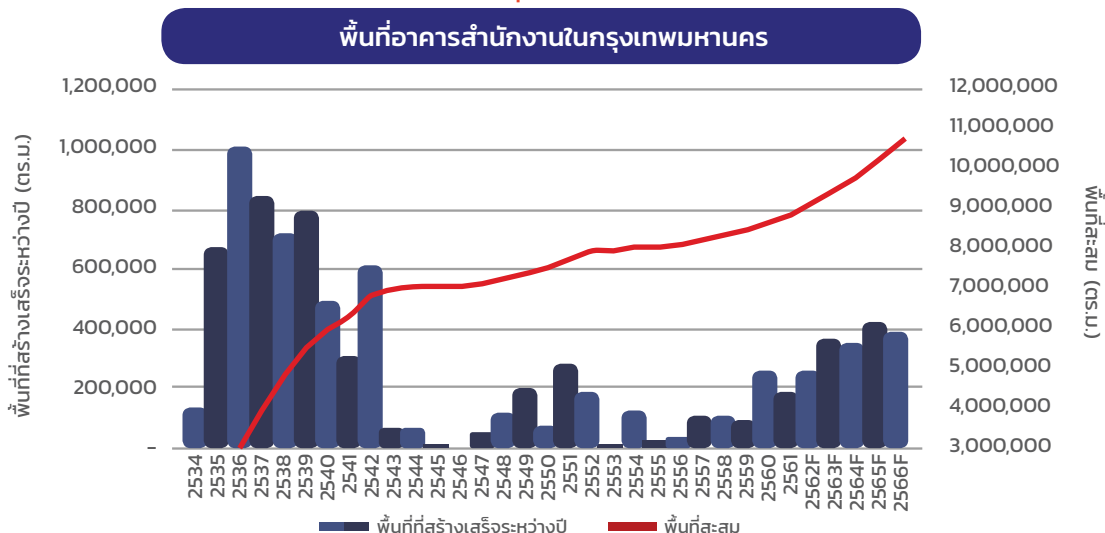
ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมาอยู่ในภาวะขยายตัวต่อเนื่องแต่มีอัตราการขยายตัวลดลงค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับก่อนหน้านี้ เพราะด้วยภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจในประเทศไทย รวมไปถึงรูปแบบการทำธุรกิจที่อาจจะเปลี่ยนแปลงไปจากในอดีตค่อนข้างมาก ความต้องการพื้นที่ในอาคารสำนักงานจึงอาจจะไม่ได้มากมายเหมือนที่ผ่านมาแต่ก็ไม่ได้หมายความว่ารูปแบบของอาคารสำนักงานสมัยใหม่จะเข้า



สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ

มาทดแทนอาคารสำนักงานรูปแบบเดิมๆ ได้ในเร็ววันนี้เหมือนที่ธุรกิจค้าปลีกได้รับผลกระทบจากการซื้อขายสินค้าออนไลน์ ตลาดอาคารสำนักงาน ณ ปัจจุบันอาจจะไม่ได้นำถ่วงวลมากนัก แต่ในอนาคตอีก 2-3 ปี ต้องประสบกับปัญหาเรื่องของอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดค่อนข้างมากและไม่สอดคล้องกับความต้องการของตลาด

อุปทาน



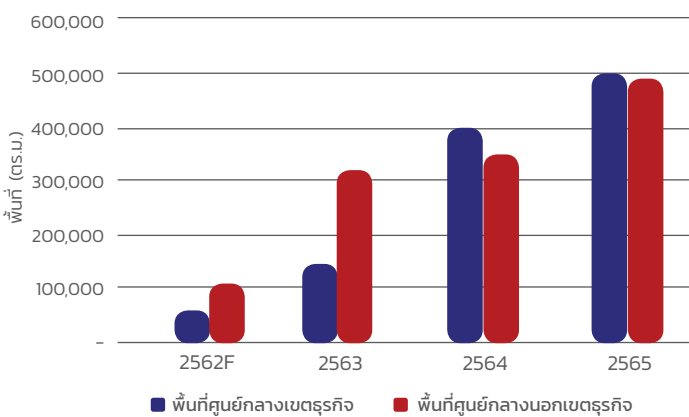
ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

อาคารสำนักงานหลังจากผ่านช่วงวิกฤตเศรษฐกิจช่วงปี พ.ศ. 2540 – 2542 เป็นต้นมา ก็มีการขยายตัวไม่มากเมื่อเทียบกับช่วงก่อนปี พ.ศ. 2542 เพราะอาคารสำนักงานกว่า 76% ในกรุงเทพมหานครสร้างเสร็จและเปิดให้บริการมาก่อนปี พ.ศ. 2543 อาคารสำนักงานที่เปิดให้บริการในช่วงหลังจากปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา มีไม่มากนักแต่เริ่มมีทิศทางเพิ่มขึ้นแบบชัดเจนในช่วงหลังจากปี พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป ซึ่งเมื่อมีอาคารสำนักงานไม่มากตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา แต่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยมีการขยายตัวต่อเนื่องและความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครมีการเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อีกทั้งมีภาวะค่อนข้างคงที่ แม้ว่าจะมีการลดลงบ้างตามภาวะเศรษฐกิจของโลกและของประเทศไทย ประกอบกับเรื่องปัญหาการเมืองภายในประเทศไทยด้วย จึงมีผลให้พื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาโดยตลอดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานครมีทั้งหมดประมาณ 9.062 ล้านตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD ประมาณ 40% ตามมาด้วยพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกที่มีอาคารสำนักงานใหม่เปิดให้บริการในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา จึงมีผลให้พื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารสำนักงาน 13% แม้ว่าจะยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมน้อยกว่าพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก แต่ด้วยขนาดของพื้นที่ที่จำกัดและน้อยกว่ามากจึงมีความน่าสนใจมากกว่า

พื้นที่สำนักงานแบบสมัยใหม่หรือแบบที่มีความยืดหยุ่นมากขึ้นแบบ Co-Working Space เริ่มมีมากขึ้นในกรุงเทพมหานคร แต่มีการเปลี่ยนแปลงจากในอดีตที่อาจจะเป็นพื้นที่ในร้านอาหาร ร้านกาแฟ แต่ปัจจุบันมีความสมัยใหม่มากขึ้นมีการบริหารจัดการแบบทันสมัยและเป็นผู้ประกอบการที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารพื้นที่ อีกทั้งผู้ประกอบการหลายรายเป็นผู้ประกอบการระดับโลกที่มีการให้บริการพื้นที่รูปแบบนี้ในหลายประเทศทั่วโลก และในประเทศไทย เช่น JustCo, WeWork, Spaces หรือ Hubba และ Glowfish เป็นต้น

พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในภาคแยกตามพื้นที่



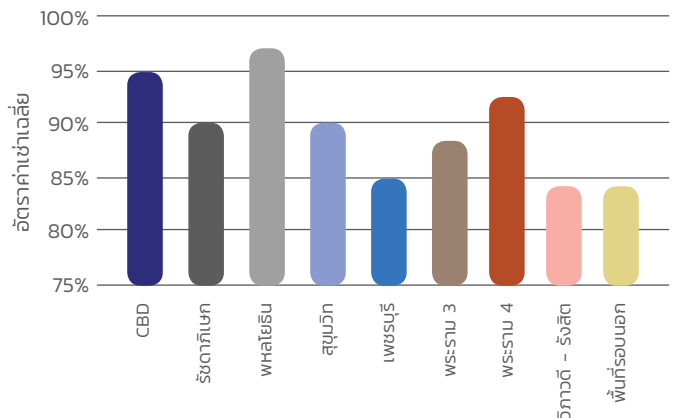
ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD ที่มีกำหนดแล้วเสร็จใน ปีพ.ศ. 2562 – 2563 อาจจะน้อยกว่าพื้นที่นอกศูนย์กลางเขตธุรกิจ แต่ในปีพ.ศ.2564 เป็นต้นไป อาคารสำนักงานจำนวนมากที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิทซ์-ยูสขนาดใหญ่บนที่ดินเช่าระยะยาวในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจเริ่มเสร็จและเปิดให้บริการ ดังนั้นพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจจะเริ่มมีมากขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2565 พื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2562 – 2565 ประมาณ 500,000 ตารางเมตร

ในปี พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานอีกไม่น้อยกว่า 1 ล้านตารางเมตร เข้าสู่ตลาดโดยเป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจประมาณ 809,000 ตารางเมตร และหลายอาคารเป็นอาคารสำนักงานที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิทซ์-ยูสขนาดใหญ่บนถนนพระราม 4

อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยในแต่ละพื้นที่

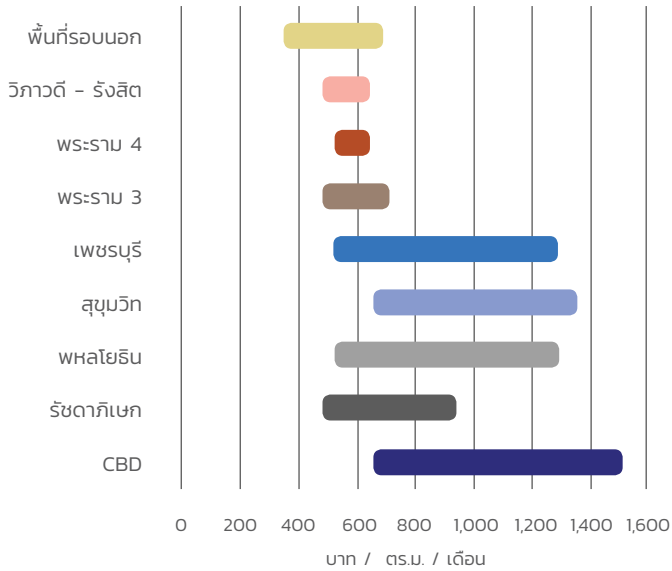


ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 93% ปรับเพิ่มจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อย แม้ว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานบนถนนพหลโยธินจะสูงที่สุด แต่ด้วยสัดส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่นี้ที่ไม่มากเท่าใดคือประมาณ 7% ของพื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร อัตราการเช่าในพื้นที่นี้จึงไม่น่าสนใจเท่าใดนัก

อัตราการเช่าของพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD อาจจะไม่ดีสูงที่สุดในกรุงเทพมหานครแต่น่าสนใจมากที่สุด เนื่องจากมีพื้นที่อาคารสำนักงานมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังมีอาคารสำนักงานหลายอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนั้นอัตราการเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจจึงเป็นที่สนใจ อีกทั้งยังเป็นที่ยึดตามองและเป็นเสมือนตัวแทนของการเปลี่ยนแปลงของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงาน



ที่มา: บริษัท พีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอมมิวนิตีส์ จำกัด

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD อาจจะมีช่วงที่ค่อนข้างกว้างเพราะพื้นที่ CBD มีอาคารสำนักงานหลากหลายรูปแบบค่าเช่าจึงแตกต่างกันค่อนข้างมาก แต่ถ้าเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD จะเริ่มต้นที่มากกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไปถึงประมาณ 1,600 บาทต่อตารางเมตร แต่เป็นค่าเช่าก่อนที่จะมีการตกลงเซ็นสัญญากัน ซึ่งสุดท้ายอาจจะมีการลดค่าเช่าลงตามแต่การเจรจาโดยปัจจัยที่มีผลในการต่อรองค่าเช่า คือ ระยะเวลาในการเช่า และขนาดของพื้นที่

ค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครในภาพรวมมีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 3 - 5% จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่อื่นๆ จะต่ำกว่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจค่อนข้างมาก คือ ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 850 - 880 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

สรุป

- > ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ในภาวะชะลอตัวลงเช่นเดียวกับตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดพาณิชย์กรรมอื่นๆ
- > พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 1 ล้านตารางเมตรที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2562 - 2565 มีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานในอนาคตแน่นอน
- > ค่าเช่าและอัตราค่าเช่าของพื้นที่อาคารสำนักงานมีการปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนักในช่วง 1 - 2 ปีที่ผ่านมา
- > อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่มีการตั้งค่าเช่าที่สูงมาก เมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเก่าในทำเลเดียวกัน
- > พื้นที่อาคารสำนักงานรูปแบบใหม่ที่มีความยืดหยุ่นเข้ามาเป็นทางเลือกมากขึ้น แต่ไม่ได้มีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานโดยรวม



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

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