

ตลาดอาคารสำนักงาน ในกรุงเทพฯ

ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2562

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

PHOENIX
PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY

“ตลาดอาคารสำนักงาน เป็นตลาดที่มีการขยายตัว ต่อเนื่องมาโดยตลอดในช่วง หลายปีที่ผ่านมา”

ทั้งในแง่ของอุปทานที่มีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดทุกปีตั้งแต่ปีพ.ศ. 2557 เป็นต้นมา ปีละไม่น้อยกว่า 100,000 ตารางเมตร และปีที่ผ่านมาอาคารสำนักงานสร้างเสร็จพร้อมให้บริการใหม่มากถึง 300,000 ตารางเมตร โดยอาคารสำนักงาน

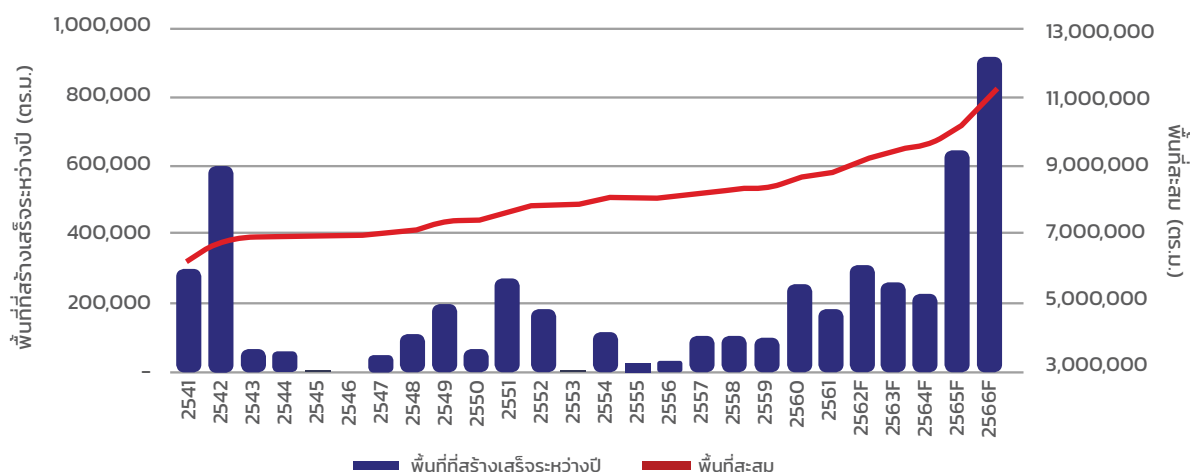
ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน แม้ว่าจะมีอาคารสำนักงานหลายอาคารที่กำลังก่อสร้างในพื้นที่ที่ไกลออกไป แต่จำนวนอาคารและขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานรวมก็ไม่ได้มากมายเมื่อเทียบกับพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ

สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ



อุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสะสม ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562

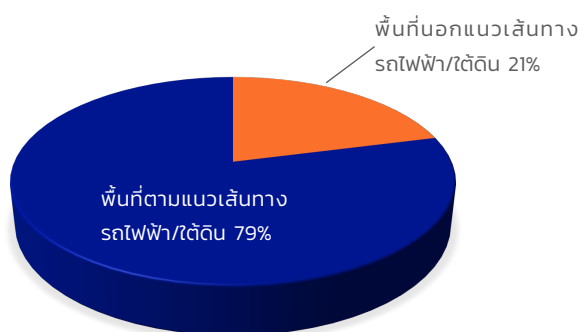


ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 มีทั้งหมดประมาณ 9,177,500 ตารางเมตร ปี พ.ศ. 2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เปิดให้บริการประมาณ 312,000 ตารางเมตร โดยในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 – 2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จเปิดให้บริการใหม่ในแต่ละปีมากกว่า 100,000 ตารางเมตรขึ้นไป ในขณะที่อัตราเช่าพื้นที่สำนักงานใหม่ในแต่ละปีมากกว่า 130,000 ตารางเมตรต่อปีส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในอนาคตที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันมีทั้งหมดประมาณ 2 ล้านตารางเมตร โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD ปัจจุบันที่จะมีอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอีกมาก เนื่องจากโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่หลายโครงการที่กำลังก่อสร้างในพื้นที่มีอาคารสำนักงานเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ พื้นที่อาคารสำนักงานที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์-ยูสซึ่งมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2566 มีมากถึงประมาณ 1.46 ล้านตารางเมตร และส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD

สัดส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า/ใต้ดิน กับพื้นที่นอกเส้นทาง

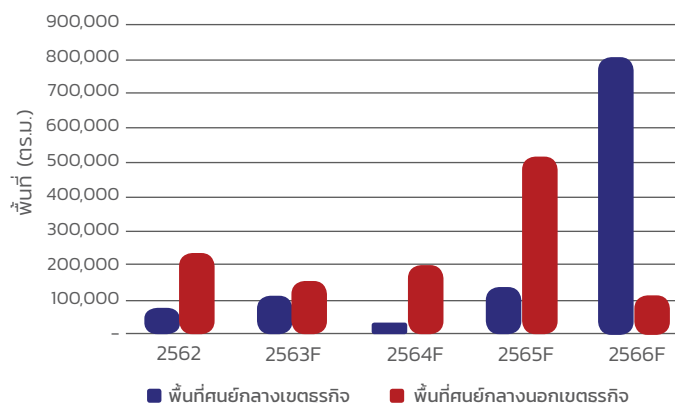


ที่มา: บริษัท ฟิติกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด

พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 79% ของกรุงเทพมหานครอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน เพราะเส้นทางรถไฟฟ้าที่สร้างขึ้นในกรุงเทพมหานครตั้งแต่แรกนั้น เลือกเส้นทางที่ผ่านพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีอาคารสำนักงานอยู่เป็นจำนวนมาก หลังจากที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าเป็นต้นมาอาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่เปิดให้บริการในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจะอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน อาจจะมีบ้างที่อยู่นอกเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน แต่ในอนาคตอาจจะมีอาคารสำนักงานไม่มากนักที่อยู่ในพื้นที่นอกแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินเพราะการขยายเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินรวมไปถึงการก่อสร้างเส้นทางใหม่เกิดขึ้นต่อเนื่อง อาคารสำนักงานที่อยู่

ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินจะมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าอาคารที่อยู่นอกเส้นทางค่อนข้างชัดเจน เพราะต้นทุนที่ดินและศักยภาพของที่ดินที่สูงกว่าชัดเจน

พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในอนาคตแยกตามพื้นที่



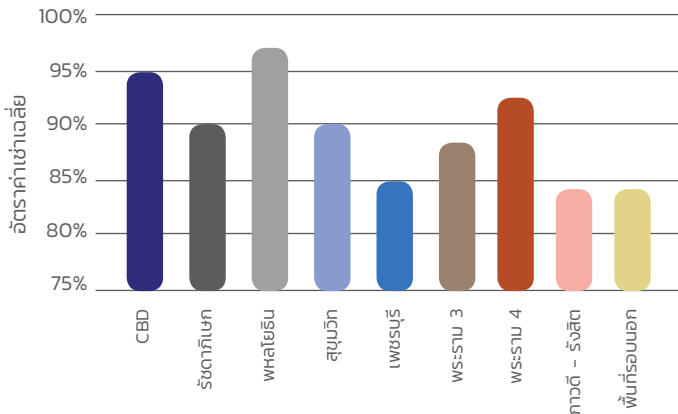
ที่มา: บริษัท ฟิติกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด

พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2566 มีประมาณ 2.07 ล้านตารางเมตร โดยในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2563 – 2565 จะอยู่ในพื้นที่นอกศูนย์กลางเขตธุรกิจมากกว่า แต่เมื่อโครงการมิกซ์-ยูสหลายโครงการในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจสร้างเสร็จในเวลาเดียวกันจะมีผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2566 อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมากถึง 809,000 ตารางเมตร ซึ่งในอนาคตอาจจะมีอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่อีกก็เป็นไปได้ เพราะตลาดอาคารสำนักงานเป็นทีสนใจของนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ ทั้งในเรื่องของการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่หรือการซื้ออาคารสำนักงานเดิมที่มีอยู่ในตลาดเพื่อนำมาบริหารต่อ

ผู้ประกอบการธุรกิจต่างๆ หลายรายมีการพัฒนาอาคารสำนักงานของตนเองทั้งเพื่อใช้งานเป็นสำนักงานของตนเองและเพื่อปล่อยเช่าสร้างรายได้ในระยะยาวให้กับธุรกิจของตนเอง โดยกลุ่มนี้มีทั้งผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาหาร/เครื่องดื่ม ประกันภัย/ประกันชีวิต ยานยนต์ และรับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งอาคารสำนักงานเหล่านี้มีทั้งที่เป็นอาคารสำนักงานแบบทั่วไปมีพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนเป็นส่วนประกอบกับอาคารสำนักงานที่อยู่ในโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่มีการใช้ประโยชน์ภายในอาคารมากกว่า 1 ประเภท พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเข้าสู่ตลาดในอีกไม่กี่ปีข้างหน้าเป็นเรื่องที่น่าจับตามองเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากพื้นที่รวมที่จะแล้วเสร็จนั้นมากกว่า 2 ล้านตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 22% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด ณ ปัจจุบันเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสนใจในทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับตลาดอาคารสำนักงาน

อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยในแต่ละพื้นที่



ที่มา: บริษัท พินิจซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอมมิวนิตีส์ จำกัด

อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 93% มีการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้าไม่มากนัก ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งกรุงเทพมหานครไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก เนื่องจากปี พ.ศ. 2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 312,000 ตารางเมตร ในขณะที่ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานไม่ได้มากนัก เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศไทยและในระดับโลก

นอกจากนี้ธุรกิจ Co-Working Space ที่ก่อนหน้านี้เคยสร้างความกังวลให้กับเจ้าของอาคารสำนักงานในระดับหนึ่งแต่ตอนนี้ปรากฏว่า ผู้ประกอบการธุรกิจ Co-Working Space ทั้งในระดับประเทศไทยและระดับโลกกลายเป็นผู้เช่ารายสำคัญของอาคารสำนักงานไปแล้ว อาคารสำนักงานใหม่หลายอาคารมีผู้ประกอบการธุรกิจ Co-Working Space เป็นผู้เช่ารายใหญ่ของอาคาร

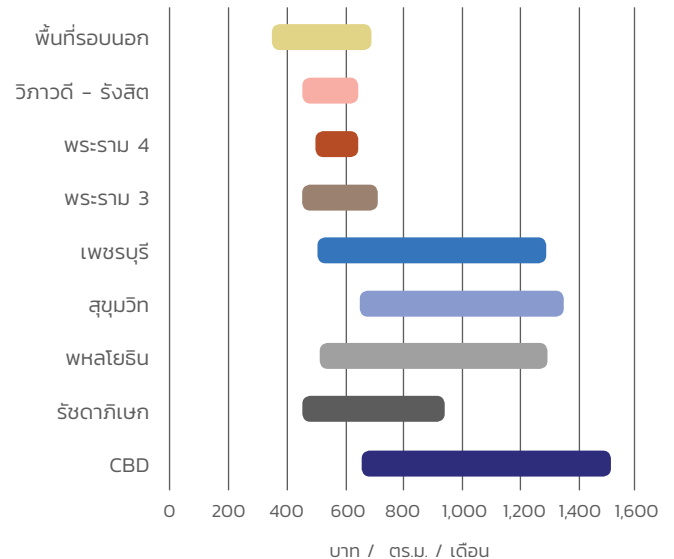
ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2563 มีความเป็นไปได้ที่จะไม่แตกต่างจากปี พ.ศ. 2562 เท่าใดนัก เนื่องจากปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจและความต้องการพื้นที่สำนักงานยังคงมีอยู่และมีความเป็นไปได้ที่ปัจจัยลบจะมากขึ้นทั้งจากปัญหาภายใน และภายนอกประเทศไทย

รูปแบบการทำธุรกิจสมัยใหม่อาจจะกลายเป็น 1 ในปัจจัยสำคัญที่ทำให้ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง รวมไปถึงขนาดของสำนักงานของแต่ละบริษัทในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะเล็กลงเพราะใช้ระบบ AI หรือ การ Outsource งานบางส่วน

ให้กับคนภายนอกองค์กรทำซึ่งจะทำให้พนักงานในบริษัทน้อยลง อาคารสำนักงานอาจจะกลายเป็น 1 ในธุรกิจที่ต้องจับตามองอย่างใกล้ชิดในอนาคต

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงาน



ที่มา: บริษัท พินิจซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอมมิวนิตีส์ จำกัด

แม้ว่าค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD จะมากกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรมาตั้งแต่หลายปีแล้ว แต่การปรับเพิ่มขึ้นนั้นไม่ได้มากนัก เพราะค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD มีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมามีประมาณ 5% เท่านั้น แม้ว่าอัตราค่าเช่าที่อาคารต่างๆ ตั้งไว้จะมากกว่านี้ก็ตาม โดยบางอาคารตั้งค่าเช่าไว้ที่มากกว่า 1,500 บาทต่อตารางเมตร แต่เป็นค่าเช่าของบางพื้นที่ บางชั้นเท่านั้น และอาจจะมีการลดค่าเช่าลงขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่และการเจรจาต่อรองระหว่างผู้เช่าและเจ้าของอาคาร ค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD น้อยกว่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่เดียวกันประมาณ 20 - 25% ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2563 มีความเป็นไปได้ที่จะไม่แตกต่างจากปี พ.ศ. 2562 เพราะปัจจัยต่างๆ ทั้งภาวะเศรษฐกิจ การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน และอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจะเป็นปัจจัยกดดันให้ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนัก

สรุป

- > พื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคตเป็นเรื่องที่ต้องกังวลในระยะยาว
- > พื้นที่ CBD ของกรุงเทพมหานครจะยังคงความเป็น CBD ต่อไปอีกนาน
- > พื้นที่หลายแห่งในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางมีความเป็นไปได้ที่จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานมากขึ้น
- > เส้นทางรถไฟฟ้าที่ต่อขยายออกไปทั่วกรุงเทพมหานครช่วยให้มีอาคารสำนักงานมากขึ้น
- > ค่าเช่าอาคารสำนักงานปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนักในปี พ.ศ. 2562 และคาดว่าจะไม่แตกต่างในปี พ.ศ. 2563



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทนขาย
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย

บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด
43/1 อาคาร เอ ชั้น 3 ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน จ.กรุงเทพฯ 10220
เว็บไซต์: www.phoenixproperty.co.th
อีเมล: marketing@phoenixproperty.co.th