ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

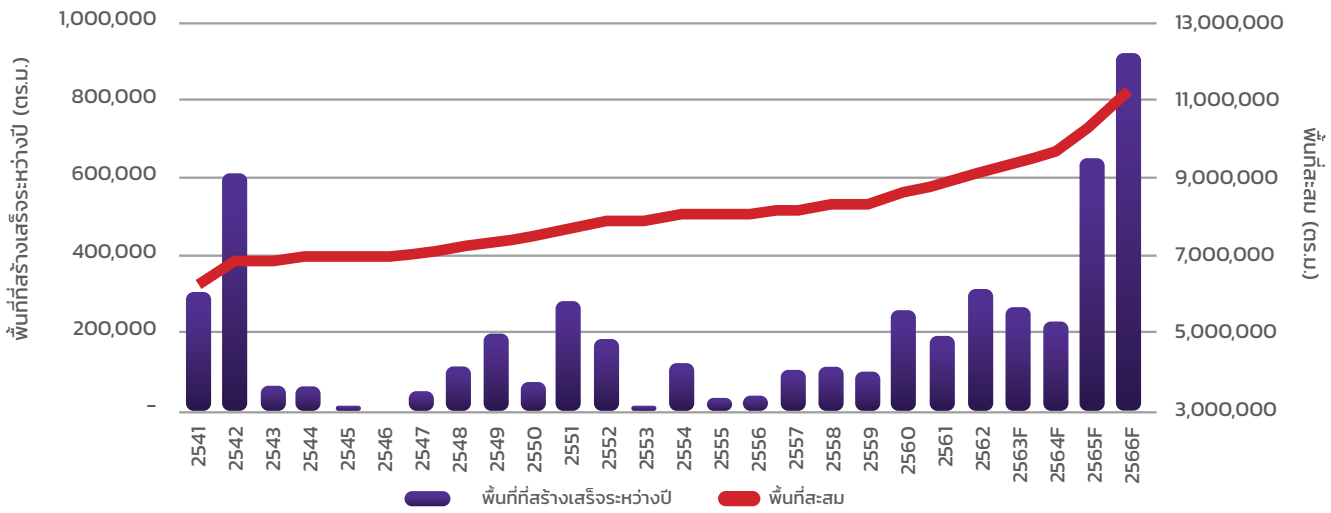
PHOENIX
PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เช่นกัน โดยคนในกรุงเทพมหานครรับรู้ถึงสถานการณ์ว่าเลวร้ายและใกล้ตัวมากขึ้นเมื่อมีประกาศปิดศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้ารวมไปถึงพื้นที่เสี่ยงทั่วกรุงเทพมหานคร ในวันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2563 และเริ่มมีการขอความร่วมมือให้ทำงานที่บ้านมากขึ้นเพื่อลดการแออัดในระบบขนส่งมวลชนเพียงแต่ผลกระทบจริงๆ จะเห็นได้ชัดในเดือนเมษายน เพราะการเริ่มทำงานที่บ้านจะเห็นได้เป็นรูปธรรม ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 รวมไปถึงการประกาศพระราชกำหนดฉุกเฉินและการห้ามออกนอกเคหสถานในเวลาที่กำหนดก็เกิดขึ้นในเดือนเมษายน พ.ศ. 2563 บริษัทและผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเริ่มมีความคิด รวมไปถึงเปิดการเจรจากับเจ้าของอาคารที่พวกเขาเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่เพราะภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวรุนแรง และการทำงานที่บ้านมีผลต่อการใช้พื้นที่สำนักงานที่พวกเขาเช่าอยู่น้อยลงแบบชัดเจน การต่อรองลดค่าเช่าระหว่างผู้เช่าพื้นที่และเจ้าของอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 20 – 50% ในระยะเวลาตั้งแต่ 3 – 6 เดือนโดยเริ่มที่เดือนเมษายนเป็นต้นไป

สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ

อุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในแต่ละปีและพื้นที่รวมในกรุงเทพมหานครรายปี



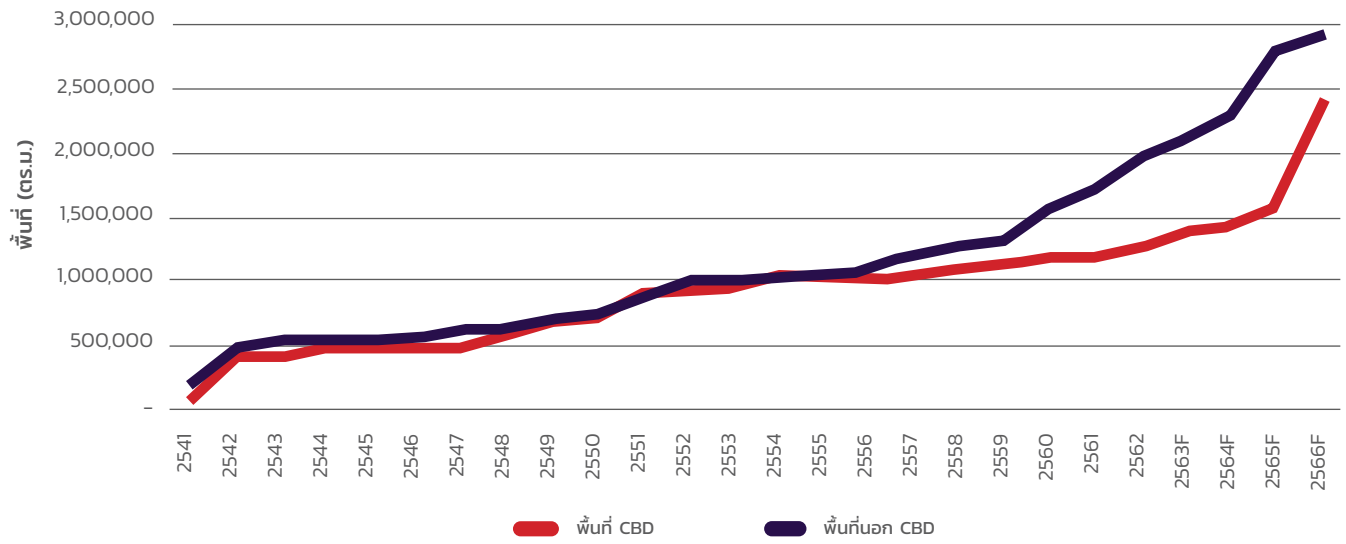
ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

หมายเหตุ: F = ประมาณการพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเสร็จในปีนั้น

พื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 มีทั้งหมดประมาณ 60,700 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารสำนักงานที่เปิดให้บริการใหม่ในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท พระรามที่ 6 และนราธิวาสราชนครินทร์ ส่งผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานรวม ณ ไตรมาส ที่ 1 พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 9.22 ล้านตารางเมตรเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานรวมอาคารสำนักงานทุกประเภทในกรุงเทพมหานคร แต่ถ้าไม่รวมอาคารสำนักงานใหญ่ของธนาคารและอาคารสำนักงานที่เจ้าของอาคารเป็นผู้ใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเองจะเหลือพื้นที่อาคารสำนักงานรวมประมาณ 8.5 ล้านตารางเมตร

พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จภายในช่วงที่เหลือของปี พ.ศ. 2563 มีทั้งหมดประมาณ 204,100 ตารางเมตร โดย 55% เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพมหานคร อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครประมาณ 40% อยู่ในพื้นที่ CBD หรือในพื้นที่เขตธุรกิจ ซึ่งเป็นพื้นที่ยอดนิยมในการพัฒนาอาคารสำนักงาน แต่ในช่วงไม่เกิน 10 ปีที่ผ่านมาพื้นที่นอกเขต CBD มีอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นแบบชัดเจน อาคารสำนักงานหลายอาคารอาจจะเสร็จไม่ทันกำหนดที่วางไว้เพราะผลกระทบจากไวรัสโควิด-19

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่สะสมรายปีในพื้นที่ CBD และนอกพื้นที่ CBD



ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด
หมายเหตุ: F = ประมาณการพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเสร็จในปีนั้น

พื้นที่อาคารสำนักงานตั้งแต่ในอดีตจนถึงประมาณปี พ.ศ. 2556 พบว่ามีการเพิ่มขึ้นทั้งในพื้นที่ CBD และในพื้นที่นอกเขต CBD ในอัตราที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

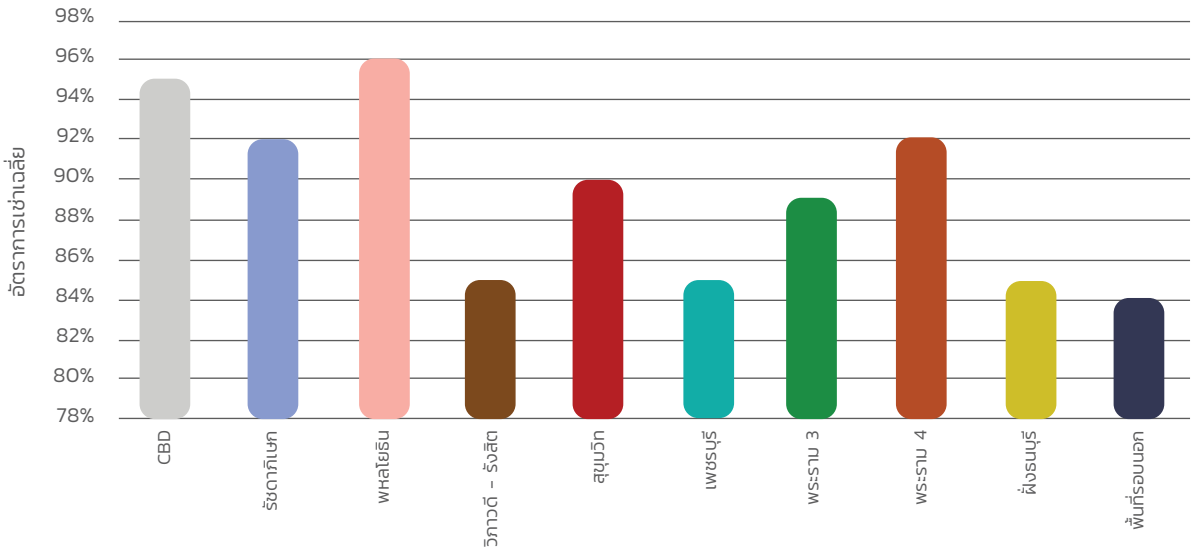
"หลังจากปี 2556 พื้นที่นอกเขต CBD มีพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นแบบชัดเจน"

เพราะราคาที่ดินในพื้นที่ CBD สูงเกินกว่าจะนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน อีกทั้งพื้นที่นอกเขต CBD ยังมีความพร้อมในเรื่องของการเดินทางด้อยกว่าพื้นที่ในเขต CBD ไม่มากนัก แม้ว่าหลังจากปี พ.ศ. 2563 เป็นต้นไปจะมีอาคารสำนักงานจำนวนมากเปิดใหม่ในพื้นที่ในเขตธุรกิจ (CBD)

พื้นที่นอกเขต CBD ที่มีอาคารสำนักงานมากเป็นลำดับที่สองรองจากในพื้นที่ CBD คือ พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก และตามมาด้วยพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธิน เป็น 2 พื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานใหม่ๆ เกิดขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ทั้ง 2 พื้นที่ดังกล่าวมีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมกันเพียง 1.88 ล้านตารางเมตรหรือคิดเป็นสัดส่วนเพียง 50% ของพื้นที่อาคารสำนักงานรวมในพื้นที่ CBD อีก 1 พื้นที่นอกเขต CBD ที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมาและในอนาคตคือ พื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท โดยเฉพาะในช่วงตั้งแต่สถานีรถไฟฟ้าบางจากเป็นต้นไป

อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ย



ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 93% ไม่ได้แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้านี้เท่าใดนัก อาจจะเพราะการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และในประเทศไทย รวมไปถึงปัญหาเรื่องของไวรัสโควิด-19 ที่เริ่มมีผลต่อการขยายกิจการหรือการดำเนินธุรกิจในต่างประเทศตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ. 2562 ส่งผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าใหม่ในปีพ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 153,000 ตารางเมตรเท่านั้น ลดลงจากปีก่อนหน้านี้ประมาณ 20%

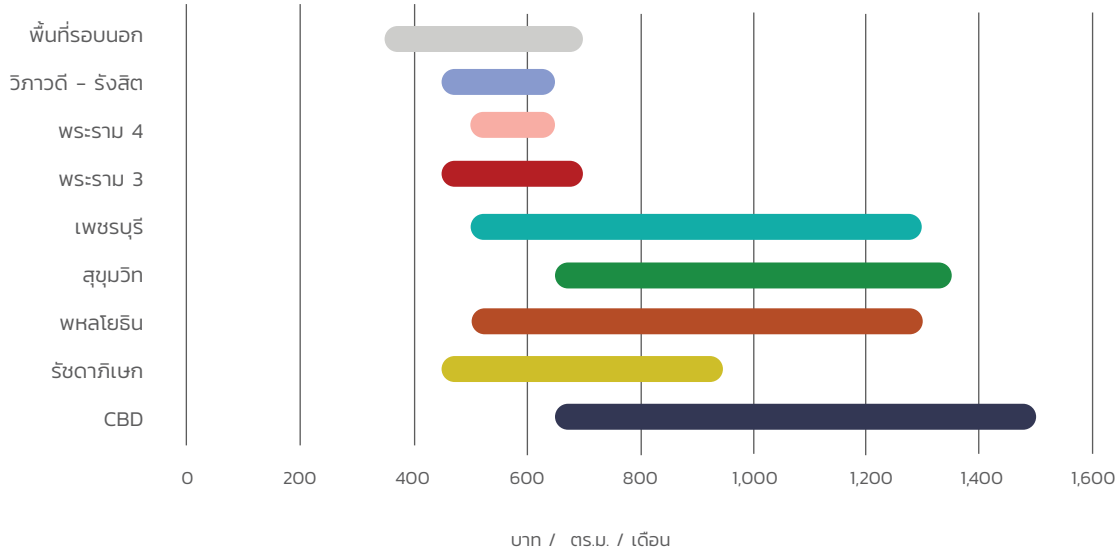
ความต้องการพื้นที่สำนักงานในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลง เพราะถ้าวิกฤตไวรัสยังคงอยู่มากกว่า 6 เดือนต่อเนื่องขึ้นไป ขึ้นอยู่กับการวิจัยวัคซีนหรือยาป้องกันไวรัสโควิด-19 เพราะถ้ายังไม่มีวัคซีนหรือยาออกมาสู่สาธารณชนในราคาที่จับต้องได้ก็เป็นการยากที่ชีวิตของคนทั้งโลกจะกลับไปแบบเดิม ธุรกิจส่วนใหญ่คงยังไม่ฟื้นตัว ในขณะที่บางธุรกิจมีรายได้ลดลงหรืออาจจะไม่มีรายได้เลยก็เป็นไปได้จนกว่าจะมีวัคซีนหรือยาออกมา อาจมีการเลิกจ้างพนักงานหรือปรับไปทำงานที่บ้านมากขึ้น การเช่าพื้นที่สำนักงานจะกลายเป็นสิ่งไม่จำเป็น เจ้าของอาคารอาจจะเผชิญกับปัญหาการมีพื้นที่ว่างในอาคารสำนักงานมากขึ้น แต่การที่สัญญาเช่าของพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ 3 ปี จึงเป็นไปไม่ได้ที่จะมีการขอยกเลิกหรือลดพื้นที่เช่าลงทันที อีกทั้งเจ้าของอาคารสำนักงานก็คงไม่ยินยอม เพราะเขาเองก็เดือดร้อนเช่นกัน ยกเว้นกลุ่มของผู้เช่าที่สัญญาใกล้ครบกำหนดจึงอาจมีการทบทวนการต่อสัญญาเช่าหรือการชะลอการย้ายไปอาคารสำนักงานอื่นๆ

การทำงานที่บ้านในประเทศไทยอาจจะไม่ใช่ทางออกที่ดีที่สุดในระยะยาวหรือยังไม่สามารถสรุปได้ว่าเป็นช่องทางที่ดีที่สุดในปัจจุบัน เพราะผลกระทบจากไวรัสโควิด-19 ยังเพิ่งเริ่มเท่านั้น และยังไม่สามารถคาดเดาจุดจบได้แบบชัดเจน แต่ถ้ามองที่การกลับไปใช้ชีวิตแบบปกติก็ต้องรอวัคซีนหรือยาในราคาที่ทุกคนจับต้องได้ก็ต้องรออีกไม่น้อยกว่า 6 เดือน และรูปแบบการทำงาน เดินทางของคนในประเทศไทยและทั่วโลกคงเปลี่ยนแปลงไปจากที่ผ่านมา

การขยายของ Co-Working Space ที่ก่อนหน้านี้เป็น 1 ในผู้เช่าสำคัญของอาคารสำนักงานก็อาจจะต้องมีการพิจารณาถึงแผนการขยายพื้นที่เพิ่มเติมในอนาคต เพราะหลายบริษัทที่เป็นผู้เช่าพื้นที่เพื่อเปิดเป็น Co-working Space ในประเทศไทยเป็นบริษัทต่างชาติซึ่งได้รับผลกระทบจากวิกฤตโควิด-19 รวมไปถึงแผนการตลาดของพวกเขาไม่เป็นไปตามที่คิดไว้ตั้งแต่ปีก่อนหน้านี้

ค่าเช่า

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายพื้นที่ตามแนวถนนเส้นทางสำคัญ



ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2563 ยังไม่ลดลงแบบชัดเจน เพราะการเจรจาเพื่อขอลดราคาหรือการต่อรองค่าเช่าจะเริ่มเห็นชัดเจนในเดือนเมษายน พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นเรื่องที่ผู้เช่าทุกรายจำเป็นต้องเจรจากับเจ้าของอาคาร ถ้าทางเจ้าของอาคารไม่มีการประกาศลดค่าเช่าออกมา โดยการต่อรองขอลดค่าเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ในช่วงระหว่าง 20 - 50% ในระยะเวลาตั้งแต่ 2 – 6 เดือน ซึ่งสัดส่วนขอการลดราคายังไม่มีข้อสรุปแบบชัดเจนออกมา แต่คาดว่าจะสามารถเจรจาขอลดค่าเช่าได้ 1 – 2 เดือนตามการประกาศพระราชกำหนดฉุกเฉิน

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A เฉลี่ยในพื้นที่ CBD อยู่ที่ประมาณ 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเดียวกันในพื้นที่นอกเขต CBD กลับอยู่ที่ประมาณ 800 – 850 บาทต่อตาราเมตรต่อเดือน แสดงให้เห็นว่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD สามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าแบบชัดเจน แต่ก็ยังไม่สามารถดึงดูดหรือผลักดันให้เจ้าของที่ดินในพื้นที่ CBD พัฒนาอาคารสำนักงานเพราะรายได้จากค่าเช่าที่จะได้รับยังไม่เหมาะสมกับราคาที่ดิน

สรุป

- ตลาดอาคารสำนักงานต้องจับตามองต่อเนื่องไปอีกหลายปี
- พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดในอีก 3 – 4 ปีข้างหน้ามีเยอะมาก
- ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานมีความผันแปรมากและเกี่ยวพันกับภาวะเศรษฐกิจโลก
- ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ. 2563 คงไม่แตกต่างจากปีก่อนหน้านี้มากนัก
- ผู้เช่าต่อรองขอลดค่าเช่าพื้นที่สำนักงานลงในอัตราส่วน 20 – 50% ในระยะเวลา 2 – 6 เดือนแน่นอน
- วิกฤตโควิด-19 อาจจะมีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานในระยะยาว ถ้ายังไม่สามารถกลับมาใช้ชีวิตปกติได้เร็ว
- การทำงานที่บ้านหรือที่อื่นๆ ที่ไม่ใช่ในอาคารสำนักงานกลายเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องพิจารณาแบบจริงจัง ถ้าวิกฤตยังไม่จบโดยเร็ว
- ถ้าวิกฤตนี้จบรวดเร็วแบบที่ผู้คนทั่วโลกมั่นใจว่าจบแล้วจริงๆ ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารสำนักงานอาจจะไม่มีอะไรเปลี่ยนแปลงไปจากที่เคยเป็นมาก็ได้

PHOENIX
PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY

บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาฯ ธุรกิจตัวแทนขาย
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาฯ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย

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