

# ตลาดอาคารสำนักงาน ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด



การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด - 19 ในช่วงครึ่งแรกของปีพ.ศ. 2563 มีผลต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนในกรุงเทพมหานคร และในทุกๆ จังหวัดทั่วประเทศไทย การเดินทางไปทำงานที่สำนักงานของบริษัทอาจจะเป็นความเสี่ยงและมีบริษัทจำนวนมากเลือกที่จะให้พนักงานของตนเองทำงานที่บ้านเพื่อเลี่ยงการเดินทาง และลดการแพร่กระจายของไวรัสตามมาตรการของรัฐบาล อาคารสำนักงานจำนวนมากได้รับผลกระทบอย่างเลี่ยงไม่ได้ เพราะการที่บริษัทให้พนักงานของตนเองทำงานที่บ้านไม่ต้องเดินทางมากที่สำนักงานกลายเป็นเรื่องของบริษัทต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานนำมาเป็นข้อต่อรองเพื่อลดค่าเช่าพื้นที่ลง

สุรเชษฐ กองชีพ

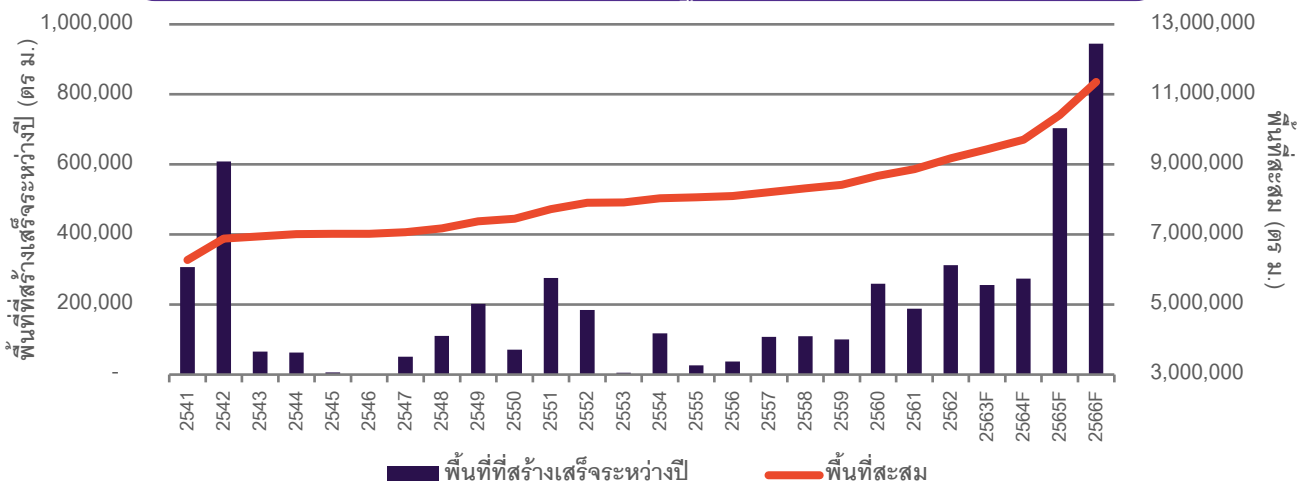
กรรมการผู้จัดการ



ซึ่งการเจรจาลดค่าเช่าพื้นที่ลงจะอยู่ในช่วงระหว่าง 20 - 50% ในระยะเวลาตั้งแต่ 2 - 6 เดือนแล้วแต่ผู้เช่าและเจ้าของอาคารจะตกลงกัน

## อุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในแต่ละปีและพื้นที่รวมในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่  
หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเสร็จในปีนั้น

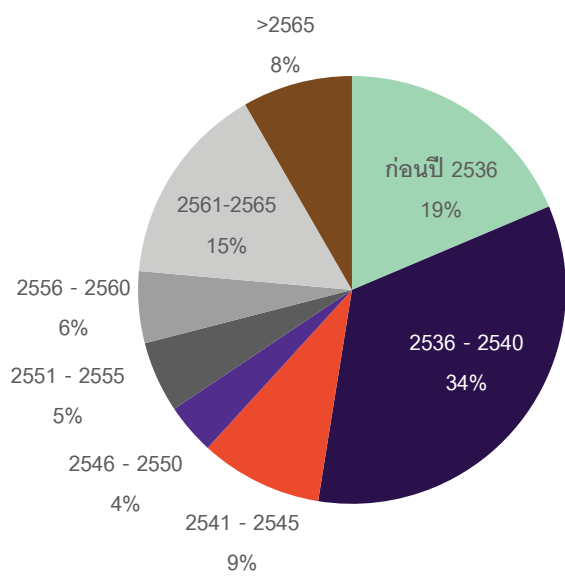
พื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ. 2563 มีทั้งหมดประมาณ 171,400 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารสำนักงานที่เปิดให้บริการใหม่ในพื้นที่นอกเขตธุรกิจ (CBD) โดยเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท พระราม 4 พระราม 6 และนราธิวาสราชนครินทร์ เป็นต้น โดยมีบางอาคารที่เป็นอาคารสำนักงานที่เจ้าของอาคารใช้พื้นที่ภายในอาคารเป็นส่วนใหญ่ พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2563 อยู่ที่ประมาณ 9.34 ล้านตารางเมตร เป็นพื้นที่อาคารสำนักงานรวมอาคารสำนักงานทุกประเภทในกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครจะยังมีอาคารสำนักงานอีกประมาณ 84,300 ตารางเมตรเปิดให้บริการในช่วง 6 เดือนหลังของปีพ.ศ.2563 และอีกประมาณ 2 ล้านตารางเมตรที่กำลังก่อสร้างและมีการกำหนดแล้วเสร็จในช่วง 3 - 4 ปีนับจากปีนี้เป็นต้นไป

ซึ่งการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานค่อนข้างมาก เพราะการทำงานที่บ้านเริ่มเป็นทางเลือกที่จริงจังและเป็นไปได้มากขึ้น อีกทั้งบริษัทต่างๆ เริ่มพิจารณาถึงจำนวนพนักงานในบริษัทและการใช้ประโยชน์พื้นที่สำนักงานของตนเอง ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่อาจมีการลดขนาดขององค์กรลง

อาคารสำนักงานจำนวนมากในพื้นที่ CBD ที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบัน เป็นอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างบนที่ดินเช่าระยะยาว โดยเป็นสัญญาเช่าจากทั้งหน่วยงานราชการ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และเอกชน นอกจากนี้อาคารสำนักงานหลายอาคารยังเป็นการร่วมทุนกันระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้พัฒนาโครงการ

พื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ทุก 5 ปี



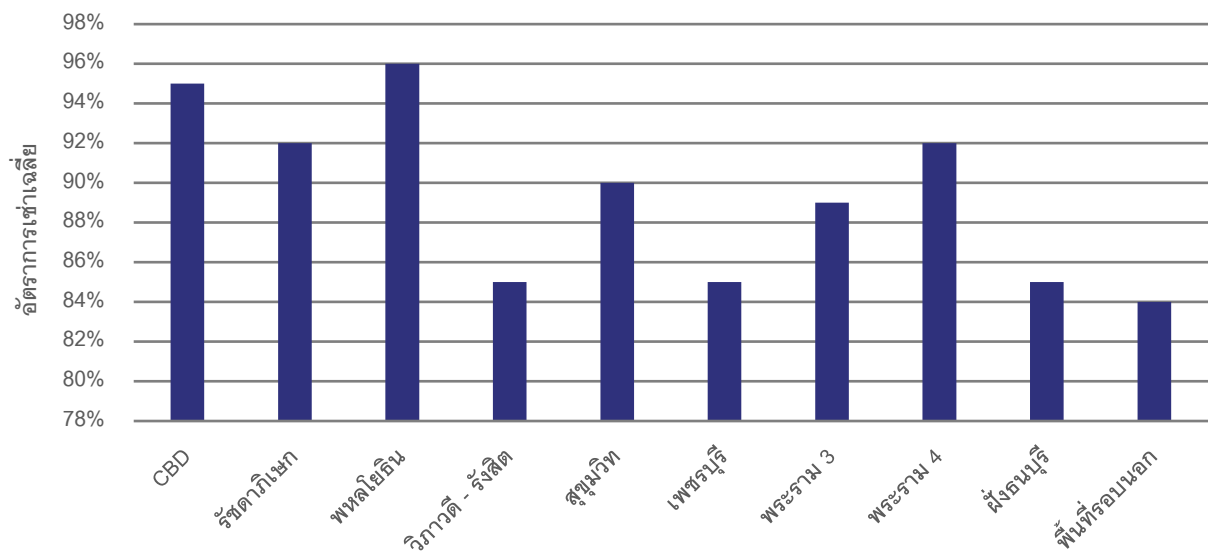
ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสะสมตั้งแต่อดีตจนถึงที่กำลังก่อสร้างและมีการกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2566 มีทั้งหมดประมาณ 11.36 ล้านตารางเมตร โดยช่วงปีพ.ศ.2561 - 2565 เป็นช่วง 5 ปีที่มีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ต่อเนื่อง รวมแล้วในช่วง 5 ปีนี้จะมีอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นประมาณ 1.73 ล้านตารางเมตรคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 15% ของจำนวนทั้งหมด มากที่สุดนับตั้งแต่ช่วงก่อนปีพ.ศ.2540 เป็นต้นมา

การที่อาคารสำนักงานเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในช่วง 5 ปีนี้สะท้อนให้เห็นว่าอาคารสำนักงานเป็นรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ที่เหมาะสมให้กับผู้ประกอบการและเจ้าของที่ดิน อาจจะไม่มากหรือรวดเร็วแบบโครงการคอนโดมิเนียมแต่ก็สามารถสร้างรายได้ต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้อาคารสำนักงานยังเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถขายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ รีท (REITs) ซึ่งเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับเจ้าของอาคารสำนักงานในปัจจุบัน

## อุปสงค์

### อัตราการเช่าเฉลี่ยรายพื้นที่



ที่มา: พีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และในประเทศไทย รวมไปถึงปัญหาเรื่องของไวรัสโควิด-19 ที่เริ่มมีผลต่อการขยายกิจการหรือการดำเนินธุรกิจในแต่ละประเทศตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ.2562 อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2563 อยู่ที่ประมาณ 92.6% ไม่ได้แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้าเท่าใดนัก โดยในบางพื้นที่มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานที่เปิดให้บริการใหม่ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา แต่เป็นการเพิ่มขึ้นที่ไม่มากนัก

เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมทั้งกรุงเทพมหานคร เพราะผู้เช่าบางส่วนย้ายสำนักงานกันช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ เพราะผลกระทบจากโควิด-19

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2563 ค่อนข้างชะลอตัว เพราะการเฝ้าระวังเรื่องการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด - 19 มีผลให้รูปแบบการใช้ชีวิตของคนทั้งโลกเปลี่ยนแปลงไป รูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไป แม้ว่าจะเพียง 1 - 2 เดือนแต่ก็มีผลให้บางบริษัทต้องพิจารณาแผนการใช้งานพื้นที่สำนักงานของตนเองใหม่ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวที่มีมาก่อนหน้านี้แล้ว และมากขึ้นจากโควิด-19 มีผลให้หลายบริษัทมีรายได้ลดลงหรือแทบไม่มีรายได้เลย แม้แต่หลังจากการผ่อนคลายมาตรการช่วงกลางเดือนพฤษภาคม พ.ศ.2563

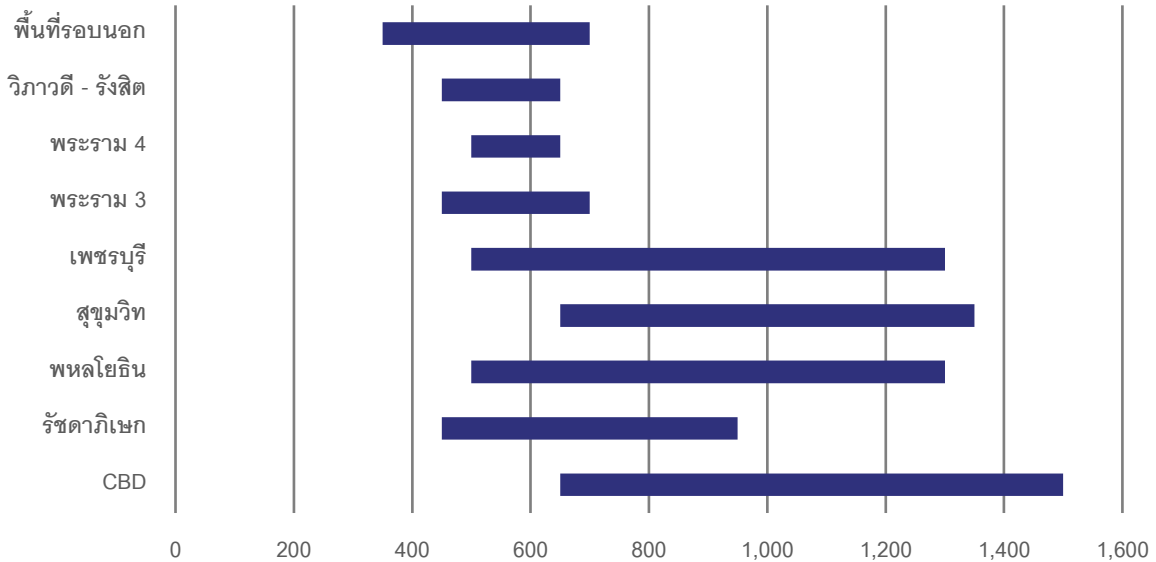
ธุรกิจส่วนใหญ่คงยังไม่ฟื้นตัวในขณะที่บางธุรกิจมีรายได้ลดลงหรืออาจจะไม่มีรายได้เลยก็เป็นไปได้จนกว่าจะมีวัคซีนหรือยาออกมา อาจมีการเลิกจ้างพนักงานหรือปรับไปทำงานที่บ้านมากขึ้น

การเช่าพื้นที่สำนักงานจะกลายเป็นสิ่งไม่จำเป็นเจ้าของอาคารอาจจะเผชิญกับปัญหาการมีพื้นที่ว่างในอาคารสำนักงานมากขึ้น แต่การที่สัญญาเช่าของพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ 3 ปีจึงเป็นไปได้ที่จะมีการขอยกเลิกหรือลดพื้นที่เช่าลงทันที อีกทั้งเจ้าของอาคารสำนักงานก็คงไม่ยินยอม เพราะเขาเองก็เดือดร้อนเช่นกัน ยกเว้นกลุ่มของผู้เช่าที่สัญญาไถ่กลับกำหนดซึ่งอาจมีการทบทวนการต่อสัญญาเช่าหรือการชะลอการย้ายไปอาคารสำนักงานอื่นๆ

**“อัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้านี้แบบรุนแรง อาจจะมีลดลงบ้าง เพราะมีอาคารสำนักงานใหม่เปิดให้บริการหลายอาคารในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2563”**

## ค่าเช่า

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายพื้นที่ตามแนวถนนเส้นทางสำคัญ



ที่มา: พีทีเอส พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2563 ยังไม่ลดลงแบบชัดเจน แม้ว่าการเจรจาเพื่อขอลดราคาหรือการต่อรองค่าเช่าจะมีให้เห็นบ้างแล้วในบางอาคารแต่เป็นการลดลงไม่มากนักในภาพรวม หรืออาจจะมาในรูปแบบของการคงค่าเช่าไว้ที่เท่าเดิมแล้วสามารถขยายสัญญาเช่าออกไปได้เพิ่มเติม

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A เฉลี่ยในพื้นที่ CBD อยู่ที่ประมาณ 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนและปรับขึ้นจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้านี้ประมาณ 5% ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเดียวกันในพื้นที่นอกเขต CBD กลับอยู่ที่ประมาณ 800 – 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แสดงให้เห็นว่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD สามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าแบบชัดเจน แต่ก็ยังไม่สามารถดึงดูดหรือผลักดันให้เจ้าของที่ดินในพื้นที่ CBD พัฒนาอาคารสำนักงานเพราะรายได้จากค่าเช่าที่จะได้รับยังไม่เหมาะสมกับราคาที่ดิน

ค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD ที่สร้างเสร็จในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมามากกว่า 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนไปหมดแล้ว อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วง 2 – 3 ปีจากนี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรด A เช่นกัน ดังนั้น ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะสูงกว่าปัจจุบันค่อนข้างมาก เมื่อเปรียบเทียบอาคารเกรดเดียวกันในทำเลเดียวกัน

## สรุปภาพรวมตลาดและคาดการณ์อนาคต

- > ตลาดอาคารสำนักงานต้องจับตามองต่อเนื่องไปอีกหลายปี
- > พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดในอีก 3 – 4 ปีข้างหน้ามีเยอะมาก
- > ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานมีความผันแปรมากและเกี่ยวพันกับปัจจัยหลายอย่าง
- > ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2563 คงไม่แตกต่างจากปีก่อนหน้านี้มากนัก
- > ผู้เช่าต่อรองขอลดค่าเช่าพื้นที่สำนักงานลงจากอัตราเดิมแต่เจ้าของอาคารคงไม่ได้ลดให้ตามที่ร้องขอ
- > วิกฤตโควิด-19 อาจจะมีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานในระยะยาวถ้ายังไม่สามารถกลับมาใช้ชีวิตปกติได้เร็ว



**PHOENIX PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY CO., LTD.**

*"Comprehensive Property Consultant"*

We provide real estate market studies and analysis, sales agent business, consignment business as well as financing investment in real estate and other businesses in Thailand. With the vision to be one of the leading reliable property consultants in Thailand

**PHOENIX PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY CO., LTD.**

43/1, Building A, 3<sup>rd</sup> floor Phahonyothin Rd, Khwaeng Anusawari, Khet Bang Khen, Bangkok 10220

Website: [www.phoenixproperty.co.th](http://www.phoenixproperty.co.th)

Email: [marketing@phoenixproperty.co.th](mailto:marketing@phoenixproperty.co.th)