

ตลาดอาคารสำนักงาน ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



“ตลาดอาคารสำนักงานอยู่ในช่วงของ
การชะลอตัวในฝั่งของอุปสงค์ หรือ
ความต้องการพื้นที่สำนักงานใหม่ๆ
แบบชัดเจน”



สุรเชษฐ กองชีพ

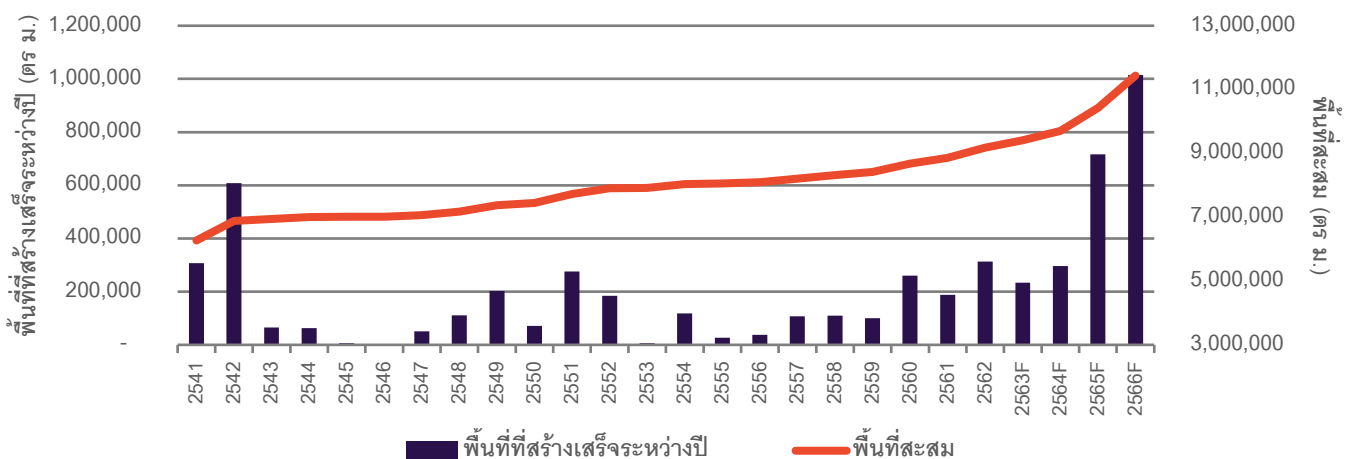
กรรมการผู้จัดการ

เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และหลายบริษัทที่ประสบกับ
ปัญหาการขาดรายได้หรือรายได้ลดลง เนื่องจากธุรกิจประสบ
ปัญหาในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา ในขณะที่ยังคงมีอาคาร
สำนักงานสร้างเสร็จใหม่ๆ ต่อเนื่อง

จึงมีผลให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานใน
กรุงเทพมหานครอยู่ในภาวะลดลงแม้จะไม่มาก แต่ก็สะท้อนให้
เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงเชิงลบในตลาด

อุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในแต่ละปีและพื้นที่รวมในกรุงเทพมหานคร

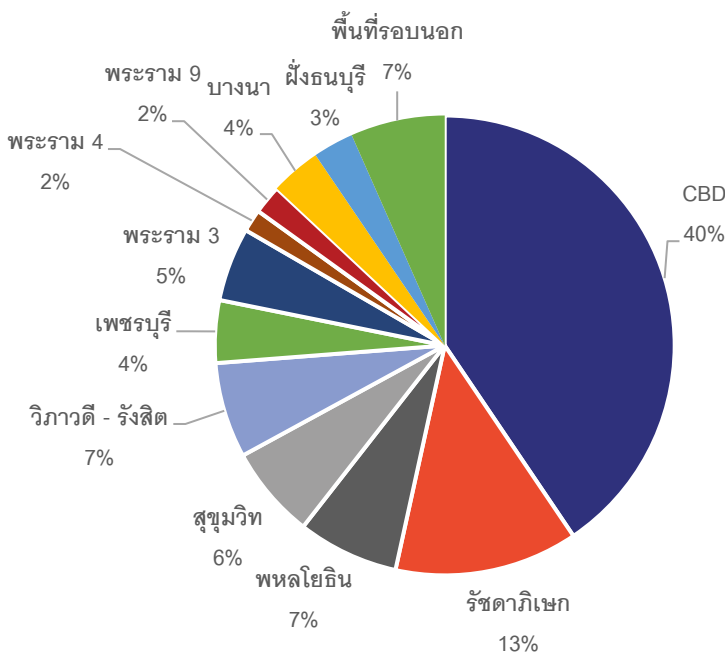


ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี
หมายเหตุ: F = ประมาณการพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเสร็จในปีนั้น

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 9.38 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี พ.ศ.2562 ประมาณ 206,000 ตารางเมตร เพราะยังคงมีพื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ต่อเนื่องในช่วง 3 ไตรมาสที่ผ่านมา แม้ว่าบางอาคารสำนักงานจะเป็นอาคารที่เจ้าของอาคารสร้างขึ้นมาเพื่อใช้เอง แต่ก็มีผลต่อตลาดในภาพรวม เพราะบริษัทย่อยในเครือของเจ้าของอาคารจะย้ายออกจากอาคารสำนักงานที่เช่าอยู่มาหลายปีเพื่อมาอยู่ในอาคารเดียวกันทั้งหมด และมีผลต่ออาคารที่บริษัทเหล่านี้เคยเช่าอยู่แน่นอน

พื้นที่อาคารสำนักงานอีกประมาณ 2 ล้านตารางเมตรที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2564 – 2566 ดังนั้น ตลาดอาคารสำนักงานจึงเป็นอีกตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่หลายฝ่ายเริ่มให้ความสนใจและเป็นกังวลในอนาคต โดยเฉพาะเมื่อภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและยังไม่มีแนวโน้มชัดเจนว่าจะฟื้นตัวเมื่อใด รวมไปถึงการขยายกิจการหรือการลงทุนต่างๆ ชะลอตัวไปหมด ความต้องการพื้นที่สำนักงานใหม่ๆ ในปีพ.ศ.2563 และอีก 1 -2 ปีข้างหน้าก็อาจจะไม่สูงมากนัก อาคารสำนักงานที่กำลังสร้างเหล่านี้ก็อาจจะไม่มีปัญหาได้ในอนาคต

พื้นที่อาคารสำนักงานสะสมในกรุงเทพมหานครแยกตามทำเล



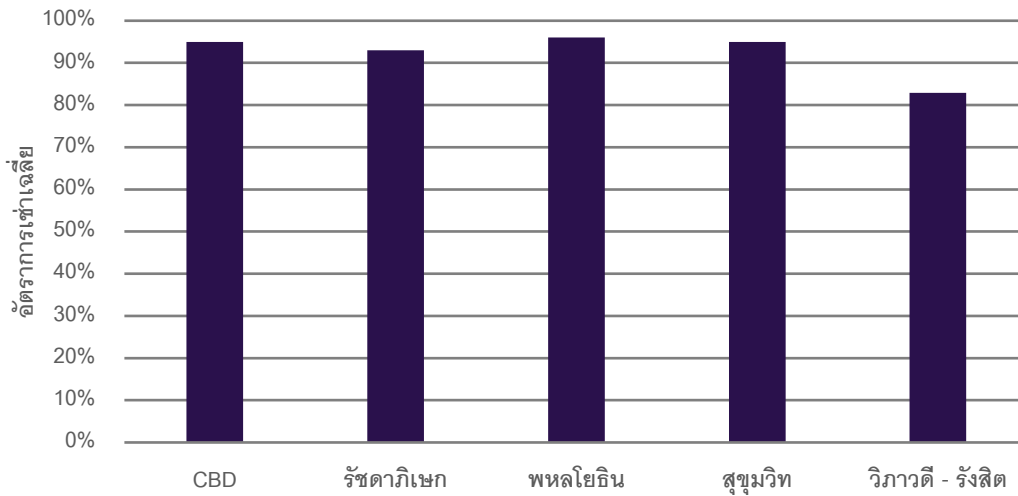
ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

พื้นที่ CBD เป็นพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานอยู่มากที่สุดในกรุงเทพมหานคร คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 40% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ตามมาด้วยพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก (นอกเขต CBD) ที่มีสัดส่วนประมาณ 13% พื้นที่อื่นๆ มีสัดส่วนน้อยกว่า 50% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร พื้นที่อื่นที่นอกเหนือจาก 2 พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานมาก่อนหน้านี้แล้ว ก่อนที่กรุงเทพมหานครจะมีเส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้บริการซึ่งจริงๆ แล้วก็เช่นเดียวกับในพื้นที่ CBD และรัชดาภิเษก เพราะอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่สร้างเสร็จก่อนเส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้บริการ

ทิศทางการขยายตัวของพื้นที่อาคารสำนักงานในปีพ.ศ.2564 – 2566 เริ่มกระจายออกไปนอกพื้นที่ CBD มากขึ้น โดยเริ่มมีอาคารสำนักงานในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท เพชรบุรี บางนา พหลโยธิน และวิภาวดีมากขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการผู้พัฒนาอาคารสำนักงานเลือกทำเลที่ราคาที่ดินไม่สูงมากพัฒนาอาคารสำนักงาน แต่ในพื้นที่ CBD ก็ยังคงมีอาคารสำนักงานกำลังก่อสร้างอยู่มากเป็นอันดับที่ 1 อยู่โดยเกือบทั้ง 100% ในพื้นที่ CBD จะอยู่บนถนนพระราม 4

อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครใน 5 ท่าเรือ



ที่มา: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

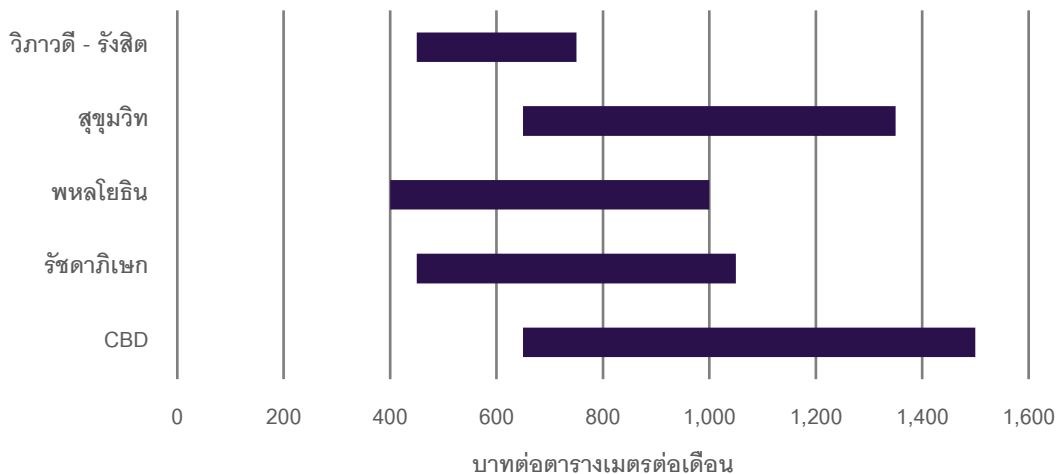
ความต้องการพื้นที่สำนักงานในช่วง 1 – 2 ไตรมาสที่ผ่านมาไม่มากนัก เพราะภาวะเศรษฐกิจรวมไปถึงการจำเป็นต้องหยุดงานหรือลดจำนวนพนักงานในบริษัทลงเพราะรายได้ของบริษัทลดลงจากภาวะของโควิด-19 ที่มีผลกระทบต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจทั่วโลก บริษัทต่างชาติหลายบริษัทชะลอการขยายธุรกิจรวมทั้งชะลอแผนการขยายพื้นที่สำนักงานในประเทศไทย อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563 อยู่ที่ประมาณ 92%

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ๆ ยังคงเข้าสู่ตลาดต่อเนื่องในช่วง 3

ไตรมาสที่ผ่านมา ดังนั้น อัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานในภาพรวมของกรุงเทพมหานครลดลงเล็กน้อย แม้ว่าจะมีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ใน 3 ไตรมาสที่ผ่านมา และอาคารสำนักงานเหล่านี้มีผู้เช่าจองพื้นที่ตั้งแต่ช่วงที่กำลังก่อสร้างแล้ว ดังนั้น เมื่ออาคารสร้างเสร็จพร้อมใช้งานจึงมีผู้เช่าเกือบเต็ม 100% หรือเต็มทั้งอาคารทันที จึงไม่กระทบกับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานมากนัก แต่ในอนาคตมีแนวโน้มที่จะมีปัญหาเกิดขึ้นแน่นอน เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จใหม่ในแต่ละปีจะมีจำนวนมากกว่าความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในแต่ละปี ซึ่งจากสถิติที่ผ่านมาความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อปีจะไม่เกิน 200,000 ตารางเมตรต่อปี

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครใน 5 ท่าเรือสำคัญ



ที่มา: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563 แทบไม่มีการเปลี่ยนแปลงแบบชัดเจน แม้ว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานในช่วง 3 ไตรมาสที่ผ่านมาจะน้อยมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ แต่เจ้าของอาคารสำนักงานยังไม่ลดราคาค่าเช่าลง อาจจะมีการลดค่าเช่าในช่วงที่มีการลือคดาวนิ กรุงเทพมหานครและให้บริษัทต่างๆ ให้พนักงานทำงานที่บ้าน แทนการเดินทางมาทำงานที่สำนักงาน แต่ก็ลดลงเพียง 1 – 2 เดือนเท่านั้นในช่วงไตรมาสที่ 2 แต่หลังจากนั้นค่าเช่าก็กลับมาอยู่ในอัตราปกติอีกครั้ง

พื้นที่ CBD ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร แต่ก็เริ่มมีบางทำเลที่ค่าเช่าอาคารสำนักงานเริ่มมีการปรับเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในอาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วง 1 – 2 ปีจากนี้ ซึ่งเป็นค่าเช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งสูงกว่าอาคารสำนักงานอื่นๆ ในพื้นที่ซึ่งสร้างเสร็จก่อนหน้านี้แบบชัดเจน อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงที่ผ่านมา รวมไปถึงในอนาคตเป็นอาคารสำนักงานเกรด A จึงมีผลให้ภาพรวมของค่าเช่าในบางทำเลนอก CBD ปรับเพิ่มขึ้น

สรุปภาพรวมตลาดและคาดการณ์อนาคต

- > พื้นที่อาคารสำนักงานในปีพ.ศ.2563 ยังคงมีการขยายตัวต่อเนื่อง
- > ความต้องการพื้นที่สำนักงานในปีพ.ศ.2563 มีความเป็นไปได้ที่จะต่ำที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา
- > อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานมีทิศทางลดลง และค่าเช่าพื้นที่สำนักงานยังคงไม่ได้แตกต่างจากปีก่อนหน้านี้แบบชัดเจน
- > ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในปีพ.ศ.2564 คงไม่แตกต่างจากปีพ.ศ.2563 เท่าใดนัก
- > ความต้องการพื้นที่สำนักงานของแต่ละบริษัทมีทิศทางลดลง
- > ปัจจัยทางการเมืองมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนและขยายพื้นที่สำนักงานในปีพ.ศ.2563 – 2564



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย