

ตลาดอาคารสำนักงาน ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



“การเปลี่ยนแปลงจากผลกระทบจาก
การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19
ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง และเรื่องของ
วัคซีนหรือการป้องกันอื่นๆ ยังไม่
ชัดเจน”

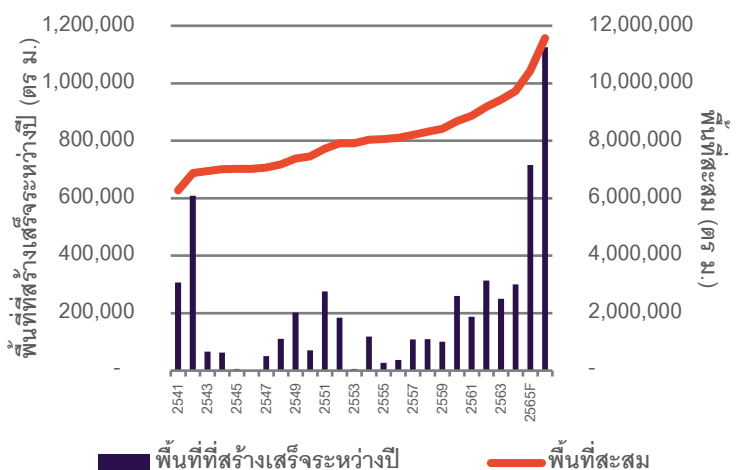


สุรเชษฐ กองชีพ

กรรมการผู้จัดการ

อุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในแต่ละปีและ
พื้นที่รวมในกรุงเทพมหานครรายปี



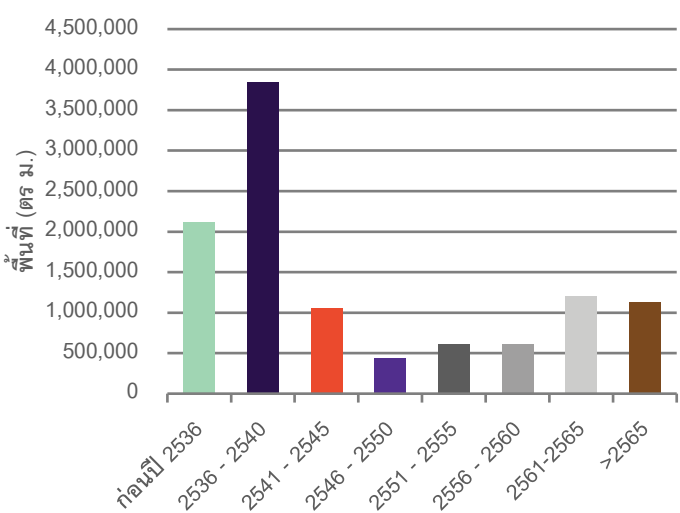
ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี
หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเสร็จในปีนั้น

ช่วงไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2563 ตลาดอาคารสำนักงานประสบกับ
ปัญหาอันเนื่องมาจากหลายบริษัทให้พนักงานของตนเอง
ทำงานที่บ้าน เพื่อเลี่ยงการเดินทางมาที่สำนักงานป้องกันการ
แพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แม้ว่าหลายๆ บริษัทจะตระหนัก
ได้ว่าพนักงานของตนเองสามารถทำงานจากที่ไหนก็ได้โดยไม่
จำเป็นต้องเข้ามาที่สำนักงาน แต่ยังไม่มียผลต่อการดำเนิน
ธุรกิจหรือการเช่าพื้นที่สำนักงาน จนเมื่อการแพร่ระบาดรอบ
ใหม่เกิดขึ้นอีกครั้งในช่วงกลางเดือนธันวาคม พ.ศ.2563
ต่อเนื่องถึงต้นปีพ.ศ.2564 ก็เป็นไปได้ที่หลายบริษัทอาจจะต้อง
คิดเรื่องการลดขนาดพื้นที่เช่าลงอย่างจริงจัง รวมไปถึงการ
ลดขนาดองค์กร แต่การเปลี่ยนแปลงจากผลกระทบดังกล่าว
ในระยะยาวยังคงต้องติดตามต่อเนื่อง เพราะการแพร่ระบาด
ของไวรัสโควิด-19 ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง และเรื่องของวัคซีน
หรือการป้องกันอื่นๆ ยังไม่ชัดเจน

พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปีพ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 9.4 ล้านตารางเมตร โดยตั้งแต่ปีพ.ศ. 2560 เป็นต้นมา มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดมากกว่า 150,000 ตารางเมตรต่อปีต่อเนื่องไปจนถึงปีพ.ศ. 2566 ซึ่งหลายปีมีมากกว่า 200,000 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ.2565 - 2566 มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่มากถึง 700,000 และมากกว่า 1 ล้านตารางเมตรตามลำดับ แม้ว่าอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของขนาดพื้นที่และกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จ เพราะอาคารที่จะสร้างเสร็จในปี พ.ศ.2565 - 2566 กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างทั้งหมด

จะสูงกว่าก็ตาม เนื่องจากอาคารที่เช่าอยู่ก่อนหน้านี้ไม่สามารถขยายพื้นที่เช่าได้ หรือจำเป็นต้องเช่ากระจายกันมากกว่า 1 ชั้น ผลกระทบจากโควิด-19 ที่นอกจากจะมีผลต่อรายได้หรือผลประกอบการของธุรกิจแล้วยังมีผลโดยตรงต่อรูปแบบการทำงานของหลายๆ บริษัท เพราะให้พนักงานทำงานที่บ้าน แม้ว่าจะเพียงระยะเวลาไม่นาน ก็อาจทำให้หลายบริษัทตระหนักได้ว่าสามารถทำงานที่บ้านได้ และบางแผนกหรือบางส่วนไม่จำเป็นต้องมีในองค์กรสามารถเปลี่ยนเป็นพนักงานชั่วคราวหรือจ้างบริษัทอื่นทำได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้หลายบริษัทลดพื้นที่เช่าลงหรือพิจารณาแผนการขยายพื้นที่เช่าในอนาคต อีกทั้งยังอาจจะส่งผลต่ออาคารสำนักงานที่กำลังจะสร้างเสร็จในช่วงปีพ.ศ.2564 เป็นต้นไป

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร แยกตามช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ

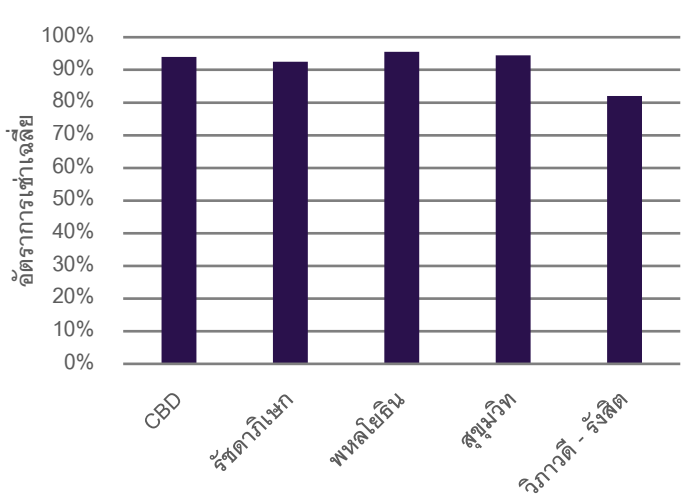


ที่มา: ฟินิช พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ช่วงเวลาระหว่างปีพ.ศ.2536 - 2540 เป็นช่วงเวลาตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวมากที่สุดทั้งในเรื่องของอุปทานและค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน เพราะมีหลายอาคารในช่วงก่อนปีพ.ศ.2540 ที่มีค่าเช่ามากกว่า 500 - 600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่พอหลังจากปีพ.ศ.2540 เป็นต้นมา อาคารสำนักงานหลายอาคารหยุดการก่อสร้างพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ลดลงต่อเนื่อง และค่าเช่าสำนักงานลดลงด้วยเช่นกัน ซึ่งในช่วงหลังจากปีพ.ศ.2540 เป็นต้นมา อาคารเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยมากเมื่อเทียบกับช่วงปีพ.ศ. 2536 -2540

พื้นที่อาคารสำนักงานจำนวนมากที่เข้าสู่ตลาดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าจะไม่มากเหมือนในอดีตที่ผ่านมา แต่ก็เริ่มสร้างความกังวลให้กับเจ้าของอาคารสำนักงานเดิมที่ก่อนหน้านี้มีผู้เช่าเต็มพื้นที่ เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่ในทำเลเดียวกับอาคารเก่าก็มีความเป็นไปได้ที่จะมีผู้เช่าบางส่วนย้ายออกจากอาคารเก่า เพราะต้องการพื้นที่เช่าที่ใหญ่ขึ้น แม้ว่าค่าเช่าพื้นที่

อุปสงค์ อัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานในทำเล



ที่มา: ฟินิช พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

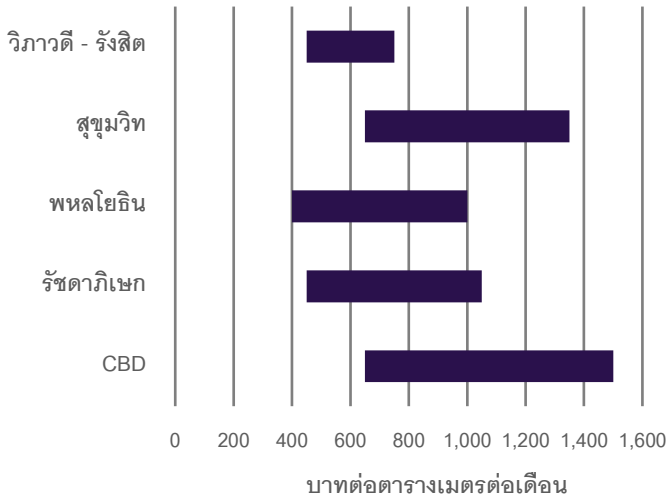
การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และในประเทศไทย รวมไปถึงปัญหาเรื่องของไวรัสโควิด-19 ที่เริ่มมีผลต่อการขยายกิจการหรือการดำเนินธุรกิจในต่างประเทศตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ.2562 อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2563 อยู่ที่ประมาณ 91.5% ลดลงจากช่วงต้นปีเล็กน้อย แม้ว่าในบางทำเลมีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานที่เปิดให้บริการใหม่ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา แต่เป็นการเพิ่มขึ้นที่ไม่มากนัก เมื่อพิจารณาจากอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมทั้งกรุงเทพมหานคร เพราะผู้เช่าบางส่วนชะลอแผนการย้ายสำนักงานเพราะผลกระทบจากโควิด-19 อีกทั้งมีอาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดจึงมีผลต่ออัตราการเช่าเฉลี่ย

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานปีพ.ศ.2563 ค่อนข้างชะลอตัว เพราะการเฝ้าระวังเรื่องของการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด - 19 มีผลให้รูปแบบการใช้ชีวิตของคนทั้งโลก

เปลี่ยนแปลงไป รูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งมีผลให้บางบริษัทต้องพิจารณาแผนการใช้งานพื้นที่สำนักงานของตนเองใหม่ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวที่มีมาก่อนหน้านี้แล้ว และมากขึ้นจากโควิด-19 มีผลให้หลายบริษัทมีรายได้ลดลงหรือแทบไม่มีรายได้เลย

ค่าเช่า

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในทำเลสำคัญ



ที่มา: ฟิติกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2563 ยังไม่ลดลงแบบชัดเจน แม้ว่าการเจรจาเพื่อขอลดราคาหรือการต่อรองค่า

เช่าจะมีให้เห็นบ้างแล้วในบางอาคารแต่เป็นการลดลงไม่มากนักในภาพรวม หรืออาจจะมาในรูปแบบของการคงค่าเช่าไว้ที่เท่าเดิมแล้วสามารถขยายสัญญาเช่าออกไปได้เพิ่มเติม อาจจะมีเจ้าของอาคารบางรายที่มีการลดค่าเช่าลงในช่วงไตรมาสที่ 2 - 3 ของปีพ.ศ.2563

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

ค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD ที่สร้างเสร็จในช่วง 1 - 2 ปีที่ผ่านมามากกว่า 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนบางอาคารมากกว่า 1,400 - 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วง 2 - 3 ปีจากนี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรด A เช่นกัน ดังนั้น ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะสูงกว่าปัจจุบันค่อนข้างมาก เมื่อเปรียบเทียบอาคารเกรดเดียวกันในทำเลเดียวกัน ซึ่งต้องพิจารณาเรื่องของภาวะเศรษฐกิจและอุปทานในอนาคตประกอบด้วย

สรุปภาพรวมตลาดและคาดการณ์อนาคต

- > ตลาดอาคารสำนักงานต้องจับตามองต่อเนื่องไปอีกหลายปี
- > พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดในอีก 3 - 4 ปีข้างหน้ามีเยอะมาก
- > ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานมีความผันแปรมากและเกี่ยวพันกับปัจจัยหลายอย่าง
- > ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2564 คงไม่แตกต่างจากปีพ.ศ.2563
- > วิกฤตโควิด-19 อาจจะมีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานในระยะยาวถ้ายังไม่สามารถกลับมาใช้ชีวิตปกติได้เร็ว
- > รูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปมีความเป็นไปได้ว่าจะมีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย