

ตลาดอาคารสำนักงาน ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2564

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



“หลายบริษัทเริ่มทบทวนการเช่าพื้นที่สำนักงานของตนเองใหม่ก่อนที่จะต่อสัญญาเช่าออกไป รวมไปถึงการย้ายอาคารสำนักงานก็เป็นอีกทางเลือกที่หลายบริษัทให้ความสนใจ”

ปีพ.ศ.2563 อาจจะเป็นปีที่เจ้าของอาคารสำนักงานต้องประสบกับปัญหาอันมากมายทุกอาคาร เพราะมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีผลทำให้จำเป็นต้องลดการเดินทางมาทำงานที่สำนักงานของเกือบทุกบริษัท อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงแบบกะทันหัน มีผลโดยตรงต่อรายได้ของแต่ละบริษัท ดังนั้น บริษัทต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารสำนักงานขอลดค่าเช่าจากเจ้าของอาคารสำนักงาน โดยเฉพาะในเดือนเมษายน และพฤษภาคม เพราะหลายบริษัทให้พนักงานทำงานที่บ้านไม่ต้องเดินทางมาที่สำนักงาน แม้ว่าสุดท้ายเจ้าของอาคารสำนักงานจะลดค่าเช่าลงให้ไม่มากในช่วงไม่กี่เดือนที่สถานการณ์การแพร่ระบาดรุนแรง แต่ก็ส่งผลต่อภาพรวมของเจ้าของอาคารพอสมควร นอกจากนี้ยังมีผลต่อเนื่องมาถึงช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 เพราะหลายบริษัทเริ่มทบทวนการเช่าพื้นที่สำนักงานของตนเองใหม่ก่อนที่จะต่อสัญญาเช่าออกไป รวมไปถึงการย้ายอาคารสำนักงานก็เป็นอีกทางเลือกที่หลายบริษัทให้ความสนใจ การจะดึงดูดผู้เช่าใหม่ และให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าออกไปเป็นสิ่งที่เจ้าของอาคารต้องพยายามสรรหาวิธีการมากขึ้นในปี พ.ศ.2564

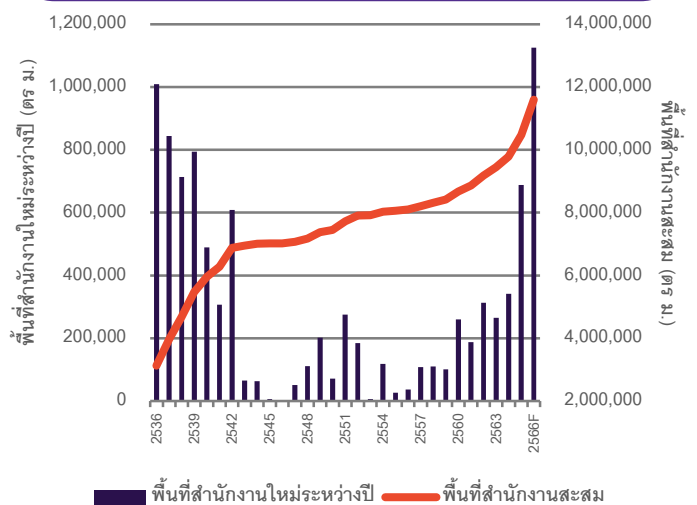


สุรเชษฐ กองชีพ

กรรมการผู้จัดการ

อุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในแต่ละปีและพื้นที่รวมในกรุงเทพมหานครรายปี



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

พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 9.49 ล้านตารางเมตร และอีกไม่น้อยกว่า 2.1 ล้านตารางเมตรกำลังก่อสร้างซึ่งจะทยอยสร้างเสร็จในอนาคต และอาจจะมีหลายอาคารที่เลื่อนกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จออกไปจากกำหนดเดิมเพราะปัญหาเรื่องของการขาดแคลนแรงงาน พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้าง และมีกำหนดแล้วเสร็จจึงมีความเป็นไปได้ที่จะเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจจะมีอาคารสำนักงานที่เปิดตัวเพิ่มเติมมากกว่านี้อีกในอนาคตก็เป็นไปได้ เพราะที่ดินหลายแปลงในกรุงเทพมหานครมีความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน หรือเป็นโครงการมิกซ์-ยูสที่มีพื้นที่สำนักงานอยู่ภายในโครงการ ตลาดอาคารสำนักงานอาจจะประสบกับปัญหาในปีพ.ศ.2563 ต่อเนื่องถึงต้นปีพ.ศ.2564 เนื่องมาจากมาตรการการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งมีผลต่อการออกนอกบ้าน หรือการรวมกลุ่มกันของคนในกรุงเทพมหานคร และมีผลต่อเนื่องถึงปีพ.ศ.2564 แม้ว่าสถานการณ์ต่างๆ จะคลี่คลายแต่ยังคงไม่ได้กลับมาสู่ภาวะปกติแบบก่อนหน้านี้ ยังคงมีหลายบริษัทที่ให้พนักงานทำงานที่บ้าน และหลายบริษัทที่ไม่อนุญาตให้คนนอกเข้าพื้นที่

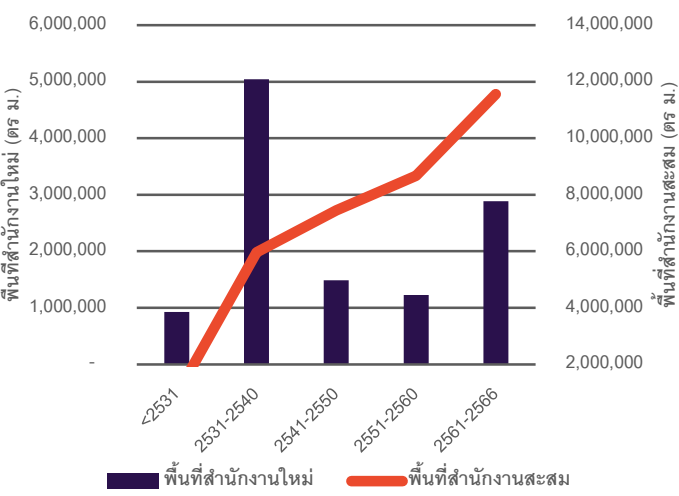
พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้าง ณ ปัจจุบัน อาจจะเป็นเรื่องที่สร้างความวิตกกังวลให้กับเจ้าของอาคารสำนักงานหลายแห่ง เพราะสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นในช่วงนี้สะท้อนให้เห็นว่าพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบันยังมีอัตราว่างอยู่เลยไม่ได้เต็ม 100% ทั้งตลาด และในอนาคตอีก 2 - 3 ปีข้างหน้าสถานการณ์ของตลาดอาคารสำนักงานขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ การขยายตัวของการลงทุนทั้งจากนักลงทุนไทยและนักลงทุนต่างชาติ

ช่วงเวลาระหว่างปีพ.ศ.2531 - 2540 เป็นช่วงเวลาที่มียอดอาคารสำนักงานสร้างเสร็จมากที่สุดในประวัติศาสตร์ของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร แต่พอหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในปีพ.ศ.2540 เป็นต้นมา อาคารสำนักงานสร้างเสร็จในกรุงเทพมหานครลดลงต่อเนื่อง โดยในช่วง 20 ปีระหว่างปีพ.ศ.2541 - 2560 เป็นช่วงเวลาที่มียอดอาคารสำนักงานสร้างเสร็จรวมกันประมาณ 2.7 ล้านตารางเมตรคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 54% เมื่อเทียบกับพื้นที่อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2531 - 2540

อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในช่วงหลังจากปีพ.ศ.2540 เป็นต้นมา ยังคงอยู่ในพื้นที่เขตธุรกิจหรือ CBD มากที่สุด แต่ก็เริ่มมีอาคารสำนักงานหลายอาคารที่กระจายออกไปจากพื้นที่เขตธุรกิจ เพราะราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นจนการพัฒนาอาคารสำนักงานไม่สอดคล้องกับราคาที่ดินเพราะให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่า เนื่องจากการเปิดให้บริการของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน อาคารสำนักงานหลายอาคารโดยเฉพาะอาคารเกรด B ลงไปเริ่มมีให้เห็นมากขึ้นในพื้นที่นอกเขตธุรกิจ แต่ยังคงอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และรถไฟฟ้าใต้ดิน

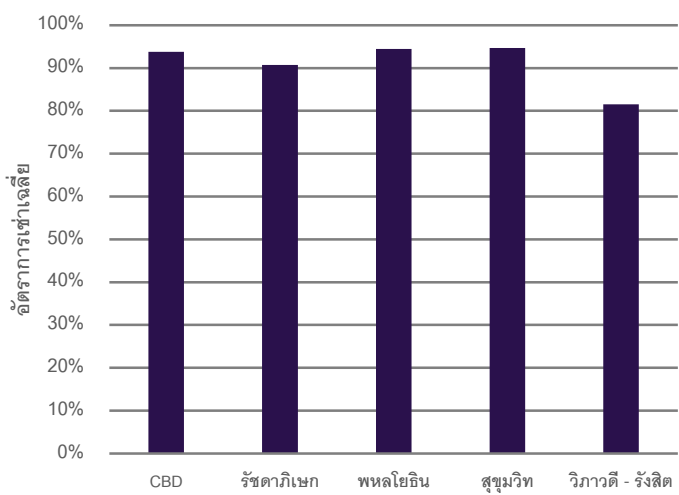
ผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหลายรายเริ่มมีการพัฒนาอาคารสำนักงานมากขึ้นแบบชัดเจน เพราะอาคารสำนักงานสามารถสร้างรายได้แบบต่อเนื่อง ค่าเช่าของผู้ประกอบการเจ้าของอาคารยังกลับมาเป็นรายได้ของอาคารสำนักงานและสุดท้ายก็กลับมาเป็นรายได้ให้กับผู้ประกอบการเอง อีกทั้งยังสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ประกอบการได้อีกด้วย รวมไปถึงการขายเพื่อนำเงินทุนเข้ามาหมุนเวียนในการลงทุนต่อไปในอนาคต

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร แยกตามช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ



ที่มา: พินิจ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

อุปสงค์ อัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานในทำเลสำคัญ



ที่มา: พินิจ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานใน กรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 90.8% ลดลงจากช่วงต้นปีพ.ศ.2563 เล็กน้อย เพราะปัจจัยหลายอย่างทั้งจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และในประเทศไทย รวมไปถึงปัญหาเรื่องของไวรัสโควิด-19 ที่เริ่มมีผลต่อการขยายกิจการหรือการดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ ตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2562 ต่อเนื่องตลอดทั้งปีพ.ศ. 2563 และต้นปีพ.ศ.2564 รวมไปถึงการที่มีพื้นที่สำนักงานเข้าสู่ตลาดมากกว่า 265,000 ตารางเมตรในปีพ.ศ.2563 แต่พื้นที่เช่าใหม่มีประมาณ 30,000 ตารางเมตรเท่านั้น

ปีพ.ศ.2563 เป็นปีที่มีพื้นที่สำนักงานเช่าใหม่ต่ำที่สุดในรอบ 20 ปีโดยลดลงจากปีพ.ศ.2562 ประมาณ 82% แต่ความต้องการพื้นที่สำนักงานในปีพ.ศ.2564 ดีขึ้นกว่าปีพ.ศ.2563 แน่นนอนเพียงแต่สถานการณ์ต่างๆ ต้องอยู่ในทิศทางที่เป็นบวกด้วยเช่นกัน ไม่เพียงแต่เรื่องของไวรัสโควิด-19 และภาวะเศรษฐกิจในประเทศเท่านั้น แต่สถานการณ์ทางการเมือง ความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเพื่อนบ้านก็มีผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติเช่นกัน

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานจำนวนไม่น้อยเริ่มทบทวนแผนต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของตนเองมากขึ้น โดยอาคารเกรด B หรือเกรดรองลงไปเห็นสัญญาณชัดเจนในเรื่องของการต่อสัญญา และการขอลดพื้นที่เช่า รวมไปถึงการขอกันพื้นที่ เนื่องจากผู้เช่าในอาคารกลุ่มนี้เป็นผู้เช่าที่อาจจะได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ต่อเนื่องมาตลอดตั้งแต่ปีพ.ศ.2563 และอาจจะเป็นบริษัทขนาดเล็กที่มีรายได้ไม่มาก หรือพึ่งพารายได้จากการท่องเที่ยวเป็นหลัก พื้นที่ในส่วนที่เป็นร้านค้าหรือผู้เช่าเพื่อการพาณิชย์ต่างๆ ก็มีการปิดร้านหรือขอกันพื้นที่ด้วยเช่นกัน เพราะแบกรับค่าใช้จ่ายในช่วงที่รายได้ลดลงต่อไปไม่ได้

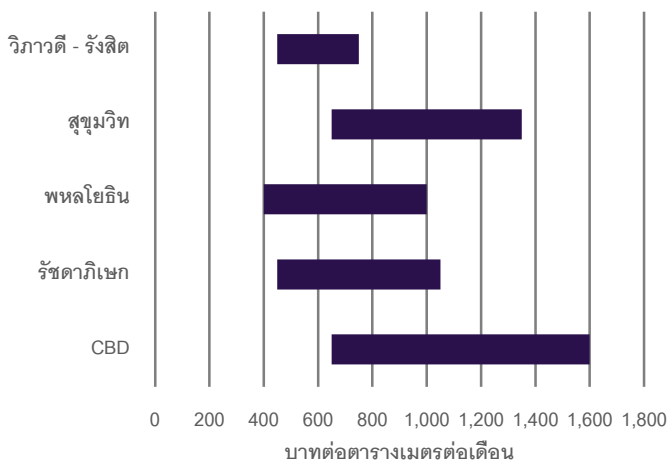
ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 ยังไม่ลดลงแบบชัดเจน แม้ว่าการเจรจาเพื่อขอลดราคาหรือการต่อรองค่าเช่าจะมีให้เห็นบ้างแล้วในบางอาคารแต่เป็นการลดลงไม่มากนักในภาพรวม เจ้าของอาคารสำนักงานบางอาคารเลือกที่จะเสนอการงดการเก็บค่าเช่าให้กับผู้เช่ารายใหม่เป็นระยะเวลา 3 – 6 เดือนหรือมากกว่านี้ รวมไปถึงการเพิ่มระยะเวลาสำหรับการตกแต่งพื้นที่จากที่ก่อนหน้านี้อาจจะอยู่ที่ 1 เดือนเป็น 3 เดือน แต่สุดท้ายแล้วก็ขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่เช่า และการเจรจาระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของอาคาร

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 ปีที่ผ่านมาอยู่ในช่วง 1,300 – 1,600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่เมื่อมีการเจรจาและปิดการเช่าพื้นที่จริงๆ แล้วอาจจะลดลงเหลือประมาณ 1,000 – 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนขึ้นอยู่กับการเจรจาระหว่างผู้เช่าและเจ้าของอาคารรวมถึงขนาดของพื้นที่เช่าที่มีผลด้วยเช่นกัน ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในปีพ.ศ.2564 คงไม่ได้แตกต่างจากปีก่อนหน้ามากนัก เพราะเจ้าของอาคารต้องการดึงดูดคนให้เข้ามาเช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารของตนเอง

ค่าเช่า

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในทำเลสำคัญ



ที่มา: พิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

สรุปภาพรวมตลาดและคาดการณ์อนาคต

- > ตลาดอาคารสำนักงานต้องจับตามองต่อเนื่องไปอีกหลายปี
- > พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดในอีก 3 – 4 ปีข้างหน้ามีเยอะมาก
- > ความต้องการพื้นที่สำนักงานน้อยกว่าพื้นที่สำนักงานที่มีการเช่าจริงมาหลายปีแล้ว
- > ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานมีความผันแปรมากและเกี่ยวพันกับปัจจัยหลายอย่าง
- > ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2564 คงไม่แตกต่างจากปีพ.ศ.2563
- > ผู้ประกอบการที่วางแผนจะพัฒนาอาคารสำนักงานในอนาคตเริ่มทบทวนแผนการพัฒนาของตนเองใหม่
- > รูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปมีความเป็นไปได้ว่าอาจจะมีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย