

ตลาดอาคารสำนักงาน ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2564

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด



“การเดินทางไปทำงานที่สำนักงานของ
บริษัทอาจจะเป็นความเสี่ยง และมี
บริษัทจำนวนมากเลือกที่จะให้พนักงาน
ของตนเองทำงานที่บ้านเพื่อเลี่ยงการ
เดินทาง และลดการแพร่กระจายของ
ไวรัส”

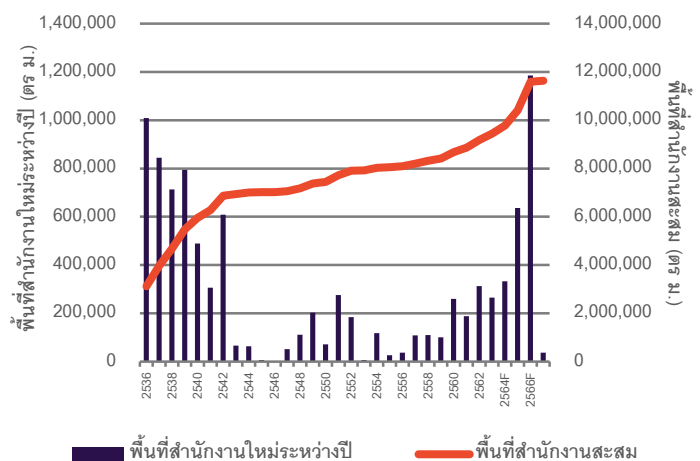
การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด - 19 ที่เริ่มตั้งแต่ช่วงครึ่งแรกของปีพ.ศ.2563 ต่อเนื่องมาถึงปีพ.ศ.2564 และยังไม่รู้ว่าจะจบเมื่อใด มีผลต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนในกรุงเทพมหานครและในหลายๆ จังหวัดทั่วประเทศไทย การเดินทางไปทำงานที่สำนักงานของบริษัทอาจจะเป็นความเสี่ยง และมีบริษัทจำนวนมากเลือกที่จะให้พนักงานของตนเองทำงานที่บ้านเพื่อเลี่ยงการเดินทาง และลดการแพร่กระจายของไวรัส ซึ่งแน่นอนว่ามีผลโดยตรงต่อตลาดอาคารสำนักงาน ก่อนหน้านี้อาจจะมีผลไม่มากนัก แต่เมื่อระยะเวลาในการทำงานที่บ้านนานขึ้นหรือเจ้าของบริษัทเริ่มคิดได้ว่าพื้นที่สำนักงานอาจจะมากเกินไปในช่วงเวลาแบบนี้ จึงมีผลให้หลายบริษัทขอลดพื้นที่เช่าลงจากก่อนหน้านี้ และพิจารณาเรื่องการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ รวมไปถึงการขอย้ายออกจากอาคารสำนักงานเดิมที่เคยเช่าเพื่อหาอาคารใหม่ที่ค่าเช่าลดลง

สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ



อุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในแต่ละปีและ
พื้นที่รวมในกรุงเทพมหานครรายปี

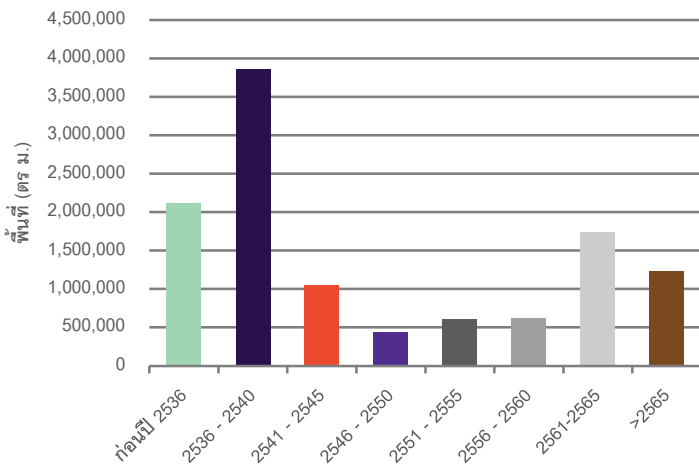


ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์
หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเสร็จในปีนั้น

พื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ. 2564 มีทั้งหมดประมาณ 161,800 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่นอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD เนื่องจากการต่อขยายและการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าใหม่ๆ หลายเส้นทาง อีกทั้งการขยายตัวของความต้องการพื้นที่สำนักงานที่มีมากขึ้นจึงมีผลให้ผู้ประกอบการหลายรายที่มีที่ดินอยู่แล้วคิดถึงการพัฒนาอาคารสำนักงานบนที่ดินของตนเอง รวมไปถึงการเข้าไปหาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารสำนักงานของผู้ประกอบการบางราย นอกจากนี้ อาคารสำนักงานนอกจากสามารถสร้างรายได้ในระยะยาวให้กับเจ้าของอาคารยังสามารถสร้างรายได้จากขายเข้า REIT หรือเป็นการเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ของเจ้าของอาคารได้อีกด้วย

พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 9.6 ล้านตารางเมตรเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานซึ่งรวมอาคารสำนักงานทุกประเภทในกรุงเทพมหานคร และยังมีอาคารสำนักงานอีกประมาณ 171,000 ตารางเมตรที่คาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วง 6 เดือนหลังของปีพ.ศ.2564 และอีกประมาณ 1.86 ล้านตารางเมตรที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วง 3 - 4 ปีนับจากปีนี้เป็นต้นไป

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร แยกตามช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ



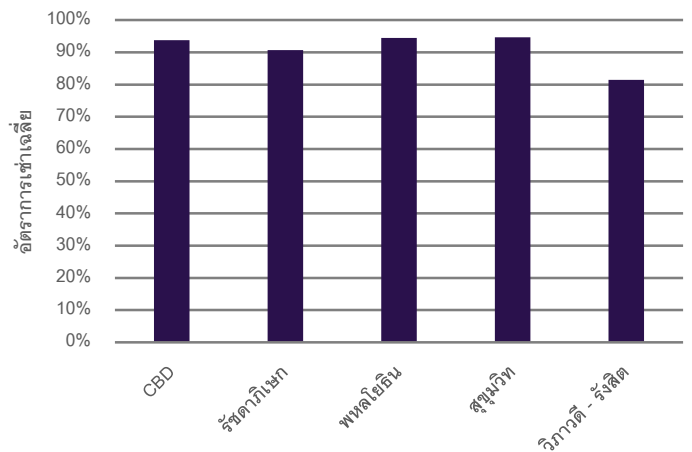
ที่มา: พีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

พื้นที่อาคารสำนักงาน ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 9.6 ล้านตารางเมตรเป็นอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จก่อนปีพ.ศ.2541 ประมาณ 62% โดยหลังจากปีพ.ศ.2540 เป็นต้นมา อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นในแต่ละปีไม่มากนัก โดยเฉพาะหลังจากปีพ.ศ.2545 เป็นต้นมา แต่ที่น่าสังเกตพื้นที่อาคารสำนักงาน ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 9.6 ล้านตารางเมตรเป็นอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จก่อนปีพ.ศ.2541 ประมาณ 62% โดยหลังจากปีพ.ศ.2540 เป็นต้นมา

อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นในแต่ละปีไม่มากนัก โดยเฉพาะหลังจากปีพ.ศ.2545 เป็นต้นมา แต่ที่น่าสังเกตคือช่วงปีพ.ศ.2561 - 2565 มีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จรวมกันประมาณ 1.74 ล้านตารางเมตรมากที่สุดในช่วง 25 ปี แสดงให้เห็นว่าช่วงก่อนปีพ.ศ.2560 มีการเปิดตัวอาคารสำนักงานหลายอาคารซึ่งทยอยสร้างเสร็จในช่วงปีพ.ศ.2561 - 2565 เพราะเป็นช่วงเวลาที่ความต้องการพื้นที่สำนักงานมีมากขึ้น อีกทั้งเจ้าของที่ดินและผู้ประกอบการหลายรายต้องการรายได้ที่แน่นอนและผูกพันในระยะยาวซึ่งจะได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจไม่รุนแรงเมื่อเทียบกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายแต่อาจจะได้รับผลกระทบในช่วงหลายเดือนนี้

อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานในทำเลสำคัญ



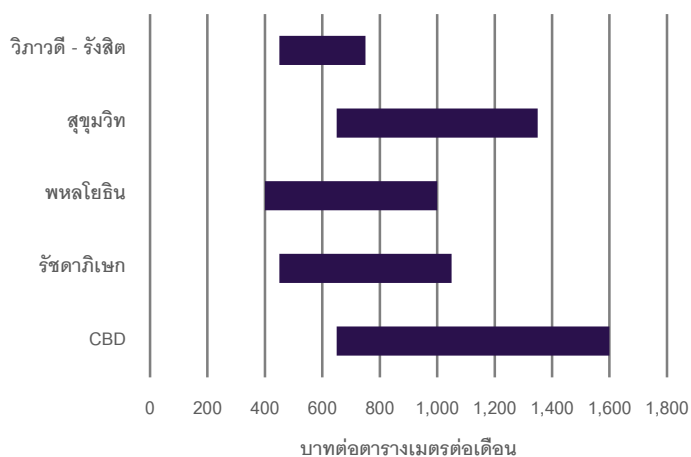
ที่มา: พีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และในประเทศไทย รวมไปถึงปัญหาเรื่องของไวรัสโควิด-19 ที่เริ่มมีผลต่อการขยายกิจการหรือการดำเนินธุรกิจในต่างประเทศต่อเนื่อง 1 - 2 ปีแล้ว มีผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 90.7% ไม่ได้แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้านี้เท่าใดนัก แต่ช่วงครึ่งหลังปีพ.ศ.2564 มีความเป็นไปได้ที่อัตราการเช่าเฉลี่ยจะลดลง

อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในปีพ.ศ.2564 บางอาคารมีอัตราการเช่าที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยเฉพาะอาคารที่อยู่ในทำเลที่ไม่ดี นอกพื้นที่ที่ได้รับความนิยมหรือไกลจากสถานีรถไฟฟ้า ซึ่งคาดว่าคงต้องอีกสักระยะกว่าที่อัตราการเช่าจะปรับเพิ่มสูงขึ้นตามที่คาดการณ์ อีกทั้งผู้เช่าบางรายที่อยู่ในช่วงระหว่า การหาพื้นที่สำนักงานก็อาจจะเลือกที่จะต่อ租เพิ่มเติมหรือชะลอแผนการหาพื้นที่สำนักงานออกไปรวมถึงรอข้อเสนอที่นำเสนอจากบางอาคารสำนักงาน

ค่าเช่า

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในทำเลสำคัญ



ที่มา: ฟีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2564 ยังไม่ลดลงแบบชัดเจน อาจจะบางอาคารสำนักงานที่ค่าเช่าลดลงบ้าง แต่ไม่ใช่ทุกอาคาร และบางอาคารไม่ได้ประกาศออกมา แต่เป็นการนำเสนอให้กับผู้ที่สนใจที่มีความเป็นไปได้ที่จะเป็นผู้เช่าเท่านั้น

แม้ว่าการเจรจาเพื่อขอลดราคาหรือการต่อรองค่าเช่าจะมีให้เห็นบ้างแล้วในบางอาคารแต่เป็นการลดลงไม่มากนักในภาพรวม หรืออาจจะมาในรูปแบบของการคงค่าเช่าไว้ที่เท่าเดิมแล้วสามารถขยายสัญญาเช่าออกไปได้เพิ่มเติม หรือขยายระยะเวลาในการไม่เก็บค่าเช่าช่วงที่กำลังทำการตกแต่งพื้นที่สำนักงาน

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A เฉลี่ยในพื้นที่ CBD อยู่ที่ประมาณ 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนไม่ได้แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้านี้ อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วง 2 – 3 ปีจากนี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรด A เช่นกัน ดังนั้น ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะสูงกว่าปัจจุบันค่อนข้างมาก อาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD สามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าแบบชัดเจน แต่ก็ยังไม่สามารถดึงดูดหรือผลักดันให้เจ้าของที่ดินในพื้นที่ CBD พัฒนาอาคารสำนักงานเพราะรายได้จากค่าเช่าที่จะได้รับยังไม่เหมาะสมกับราคาที่ดิน อาคารสำนักงานเกรด A หลายอาคารที่สร้างเสร็จในช่วงหลายปีที่ผ่านมา และที่มีแผนจะสร้างเสร็จในอนาคตอยู่นอกพื้นที่ CBD

สรุปภาพรวมตลาดและคาดการณ์อนาคต

- > ตลาดอาคารสำนักงานต้องจับตามองต่อเนื่องไปอีกหลายปี
- > พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดในอีก 3 – 4 ปีข้างหน้ายังมีอีกไม่น้อยกว่า 1.8 ล้านตารางเมตร
- > ตลาดอาคารสำนักงานกลับมาเป็นที่สนใจจากเจ้าของที่ดินและผู้ประกอบการหลายรายในช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมา
- > ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานมีความผันแปรมากและเกี่ยวพันกับปัจจัยหลายอย่าง
- > ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2564 คงไม่แตกต่างจากปีก่อนหน้านี้นัก
- > ผู้เช่าต่อรองขอลดค่าเช่าพื้นที่สำนักงานลงจากอัตราเดิมแต่เจ้าของอาคารคงไม่ได้ลดให้ตามที่ร้องขอ
- > วิกฤตโควิด-19 อาจจะมีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานในระยะยาวถ้ายังไม่สามารถกลับมาใช้ชีวิตปกติได้เร็ว



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์จตุรทิศ
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย