

ตลาดอาคารสำนักงาน ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2564

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด

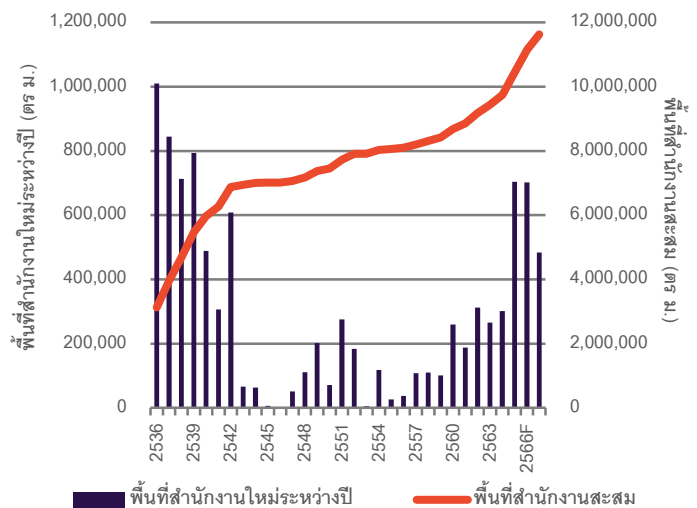


“ช่วง 2 ปีที่ผ่านมา อาคารสำนักงาน
ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ไม่ได้
แตกต่างจากโครงการอสังหาริมทรัพย์
ประเภทอื่นๆ เพราะการทำงานที่บ้านที่
มีผลต่อความต้องการพื้นที่สำนักงาน”

ช่วง 2 ปีที่ผ่านมา อาคารสำนักงานได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ไม่ได้แตกต่างจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เพราะการทำงานที่บ้านที่มีผลต่อความต้องการพื้นที่สำนักงาน และการขาดรายได้ของผู้เช่าก็มีผลต่อการเช่าพื้นที่เช่นกัน อาคารสำนักงานหลายอาคารได้รับการกดดันเรื่องค่าเช่าทั้งจากผู้เช่าเอง และภาวะตลาดที่ความต้องการลดลง อาคารสำนักงานใหม่ๆ ที่กำลังก่อสร้างหลายอาคารเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จออกไปจากเดิม เพราะโควิด-19 มีผลในเรื่องของแรงงานก่อสร้าง และความต่อเนื่องในการก่อสร้าง นอกจากนี้ การทำงานที่บ้านมีผลต่อการตัดสินใจเช่า ขยายพื้นที่ และหาพื้นที่เช่าใหม่ เพราะหลายองค์กรมีการทำงานที่ยืดหยุ่นมากขึ้น จำนวนคนที่ต้องเข้าไปทำงานที่สำนักงานลดลง ทั้งจากการลดจำนวนพนักงาน หรือการสลับกันเข้าสำนักงาน ความต้องการพื้นที่สำนักงานขนาดใหญ่ลดลง พื้นที่สำนักงานในเมืองชั้นในที่ราคาสูงอาจจะไม่เป็นที่ต้องการในช่วงนี้ อาคารสำนักงานที่อยู่ไกลออกไปแต่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าอาจจะมีความน่าสนใจมากขึ้นในอนาคต

อุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในแต่ละปี
และพื้นที่รวมในกรุงเทพมหานครรายปี



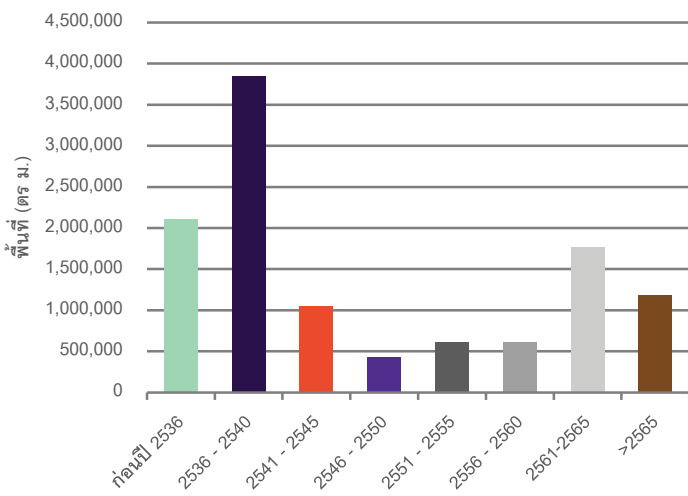
ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์
หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเสร็จในปีนั้น

พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปีพ.ศ. 2564 อยู่ที่ประมาณ 9.7 ล้านตารางเมตร โดยตั้งแต่ปีพ.ศ. 2560 เป็นต้นมา มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดมากกว่า 150,000 ตารางเมตรต่อปีต่อเนื่องไปจนถึงปีพ.ศ. 2566 ซึ่งหลายปีมีมากกว่า 200,000 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ.2565 - 2566 มีพื้นที่อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเปิดให้บริการใหม่มากถึง 700,000 ตารางเมตรต่อปี แม้ว่าอาจจะ

มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของขนาดพื้นที่และกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จ เพราะอาคารที่จะสร้างเสร็จในปี.ศ.2565 – 2566 กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างทั้งหมด อาคารสำนักงานหลายอาคารที่อยู่ระหว่างการวางแผนหรือพิจารณา รูปแบบการลงทุนมีการชะลอการตัดสินใจหรือทบทวนแผนการลงทุนพัฒนาใหม่อีกครั้ง

โควิด-19 มีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานแบบชัดเจน เพราะการทำงานที่บ้านกลายเป็นเรื่องปกติไปแล้วของพนักงานในปัจจุบัน ซึ่งเรื่องนี้มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงาน ขยายพื้นที่สำนักงาน รวมไปถึงการย้ายอาคารสำนักงาน เนื่องจากความต้องการพื้นที่สำนักงานที่มีขนาดเล็กลงเพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบการทำงานในปัจจุบันที่มีความยืดหยุ่นมากกว่าในอดีต อีกทั้งยังสามารถทำงานจากที่ไหนก็ได้แล้วในปัจจุบัน ดังนั้น อาคารสำนักงานสมัยใหม่หลายอาคารมีการปรับพื้นที่เช่าภายในเพื่อรองรับการเช่าพื้นที่สำนักงานได้หลากหลายมากขึ้น

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร แยกตามช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ



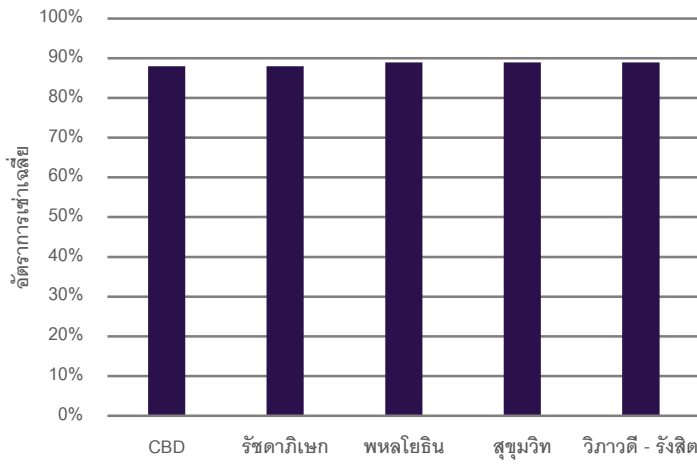
ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

ช่วงเวลาระหว่างปี.ศ.2536 – 2540 เป็นช่วงเวลาที่ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวมากที่สุดทั้งในเรื่องของอุปทานและค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน เพราะมีหลายอาคารในช่วงก่อนปี.ศ.2540 ที่มีค่าเช่ามากกว่า 500 – 600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่พอหลังจากปี.ศ.2540 เป็นต้นมา อาคารสำนักงานหลายอาคารหยุดการก่อสร้าง และพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดลดลงต่อเนื่อง ในขณะที่ค่าเช่าสำนักงานมีการปรับเพิ่มขึ้นมาโดยตลอดตามการขยายตัวของความต้องการพื้นที่สำนักงาน โดยช่วงหลังจากปี.ศ.2540 เป็นต้นมา อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยมากเมื่อเทียบกับช่วงปี.ศ.2536 – 2540 แต่ในช่วงตั้งแต่ปี.ศ.2561 เป็นต้นมา อาคารสำนักงานเข้าสู่ตลาดมากกว่าช่วงหลายปีที่ผ่านมาอีกครั้ง

พื้นที่อาคารสำนักงานจำนวนมากที่เข้าสู่ตลาดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าจะไม่มากเหมือนในอดีตที่ผ่านมา แต่ก็เริ่มสร้างความกังวลให้กับเจ้าของอาคารสำนักงานเดิมที่ก่อนหน้านี้มีผู้เช่าเต็มพื้นที่ เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่ในทำเลเดียวกับอาคารเก่า ก็มีความเป็นไปได้ที่จะมีผู้เช่าบางส่วนย้ายออกจากอาคารเก่า เพราะต้องการพื้นที่เช่าที่ใหญ่ขึ้น แม้ว่าค่าเช่าพื้นที่จะสูงกว่าก็ตาม เนื่องจากอาคารที่เช่าอยู่ก่อนหน้านี้ไม่สามารถขยายพื้นที่เช่าได้ หรือจำเป็นต้องเช่ากระจายกันมากกว่า 1 ชั้น เพียงแต่ช่วงนี้อาจจะมีการย้ายอาคารหรือขยายพื้นที่กันไม่มากนัก เนื่องจากสถานการณ์โควิด-19

อุปสงค์

อัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานในทำเล



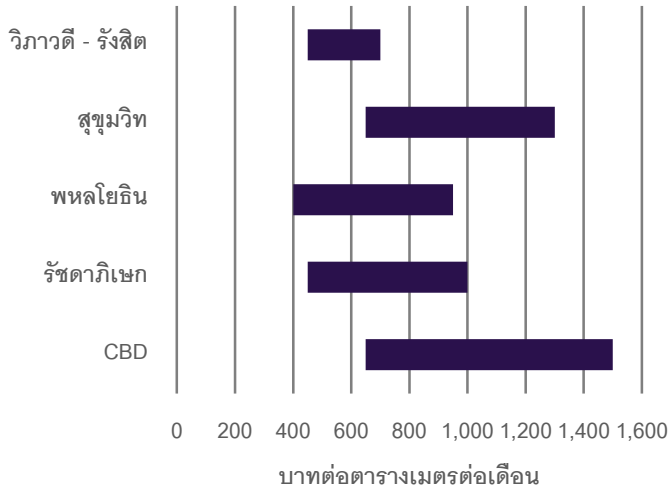
ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

เรื่องของไวรัสโควิด-19 ที่เริ่มมีผลต่อการขยายกิจการหรือการดำเนินธุรกิจในแต่ละประเทศตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี.ศ. 2562 อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 88% ลดลงจากช่วงต้นปีเล็กน้อย เพราะการลดพื้นที่เช่า หรือขอกินพื้นที่สำนักงานของหลายบริษัทมีผลต่อภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานใหม่ๆ ในหลายๆ ทำเลมีผลต่ออัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งตลาด เพราะความต้องการพื้นที่สำนักงานมีไม่มาก แต่มีพื้นที่สำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาด ปัจจัยต่างๆ จึงมีผลต่ออัตราการเช่าเฉลี่ย

อาคารสำนักงานใหม่ที่เปิดให้บริการในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา บางอาคารผู้เช่ายังไม่เต็มพื้นที่เลย ซึ่งแตกต่างจากก่อนโควิด-19 ที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่มีผู้เช่ามากกว่า 50 – 70% หรือบางอาคารเต็ม 100% ตั้งแต่อาคารยังก่อสร้างไม่เสร็จ ซึ่งเรื่องนี้สะท้อนให้เห็นว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานลดลง โดยเฉพาะในปี.ศ.2564 ที่หลายธุรกิจได้รับผลกระทบต่อเนื่องมาตั้งแต่ปีก่อนหน้านี้

ค่าเช่า

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในทำเลสำคัญ



ที่มา: ฟิติกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2564 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมาไม่มาก แต่บางอาคารลดลงประมาณ 5 - 10% ขึ้นอยู่กับอัตราว่างของพื้นที่สำนักงาน แม้ว่าการเจรจาเพื่อขอลดราคาหรือการต่อรองค่าเช่าจะมีให้เห็นบ้างแล้วในบางอาคารแต่เป็นการลดลงไม่มากนักในภาพรวม หรืออาจจะมาในรูปแบบของการคงค่าเช่าไว้ที่เท่าเดิมแล้วสามารถขยายสัญญาเช่าออกไปได้เพิ่มเติม เจ้าของอาคารสำนักงานบางแห่งยอมลดค่าเช่าให้บ้างเพียงแต่เป็นช่วงระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A เฉลี่ยในพื้นที่ CBD อยู่ที่ประมาณ 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อาคาร

สำนักงานเกรดเดียวกันในพื้นที่นอกเขต CBD กลับอยู่ที่ประมาณ 800 - 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD ยังสามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าอาคารเกรดเดียวกันในพื้นที่อื่นๆ แต่ก็ยังไม่สามารถดึงดูดหรือผลักดันให้เจ้าของที่ดินในพื้นที่ CBD พัฒนาอาคารสำนักงานเพราะรายได้จากค่าเช่าที่จะได้รับยังไม่เหมาะสมกับราคาที่ดิน อาจจะเห็นอาคารสำนักงานใหม่ๆ เกิดขึ้นในพื้นที่อื่นๆ นอก CBD บ้างในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ค่าเช่าก็ผันแปรตามรูปแบบอาคาร และระยะทางที่ไกลออกไปจาก CBD

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 เพียงแต่ต้องดูสถานการณ์ต่อเนื่องจากผลกระทบของโควิด-19 เพราะมีผลให้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานลดลง โดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่มีค่าเช่าสูงๆ เนื่องจากความต้องการพื้นที่เช่าลดลง และมีการขอคืนพื้นที่เช่ามากขึ้นในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา เจ้าของอาคารสำนักงานอาจต้องให้ความสำคัญกับอัตราการเช่าในระดับมากกว่าค่าเช่าสูงๆ ดังนั้น อาจจะมีการทบทวนค่าเช่าใหม่ของอาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้าง รวมไปถึงอาคารสำนักงานที่เคยบอกค่าเช่าสูงๆ ในตลาดปัจจุบัน

สรุปภาพรวมตลาดและคาดการณ์อนาคต

- > ตลาดอาคารสำนักงานต้องจับตามองต่อเนื่องไปอีกหลายปี
- > พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดในอีก 3 – 4 ปีข้างหน้ามีมากกว่า 1 ล้านตารางเมตร
- > ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานมีความผันแปรมากและเกี่ยวข้องกับปัจจัยหลายอย่าง
- > ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2565 คงไม่แตกต่างจากปีพ.ศ.2564 อาจมีการปรับเพิ่มขึ้นแต่คงไม่มากนัก
- > เจ้าของอาคารสำนักงานเก่าที่สร้างเสร็จมานานจำเป็นต้องมีการปรับปรุงอาคารและระบบภายในอาคารเพื่อให้ยังเป็นที่ต้องการของตลาดในอนาคต
- > เจ้าของอาคารสำนักงานอาจต้องพิจารณาถึงอัตราการใช้เช่ามากกว่าเรื่องของการขึ้นค่าเช่า
- > รูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปมีความเป็นไปได้ว่าจะมีผลต่อตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทนขาย
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย