สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

กรกฎาคม 2562

พัชรา กลิ่นชวนชื่น
patchara.klinchuanchun@krungsri.com
+662 296 4759

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2562-2564 มีทิศทางขยายตัวต่อเนื่อง แรงหนุนจากการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ความเชื่อมโยงด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศในภูมิภาคอาเซียนส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น ด้านอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่คาดว่ายังเข้าสู่ตลาดไม่มากนัก **อัตราการเช่ายังทรงตัวเหนือระดับ 90% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ทำให้ธุรกิจนี้ยังมีศักยภาพในการทำกำไรได้อย่างต่อเนื่อง**

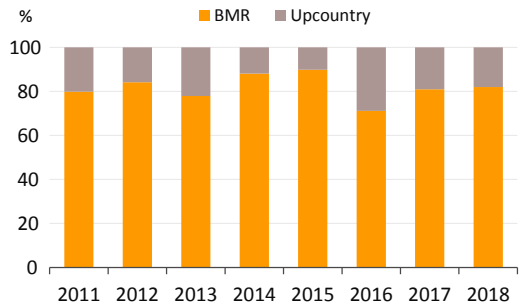
ข้อมูลพื้นฐาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) **คิดเป็นสัดส่วนกว่า** 80% **ของพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั้งประเทศ (ภาพที่** 1) **โดยกระจุกตัวอยู่บริเวณย่านศูนย์กลางทางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ** (Central Business District: CBD) ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน โดยมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว ด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน เชื่อมโยงพื้นที่รอบนอกเข้ากับ CBD ของกรุงเทพฯ ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูงถือเป็นหนึ่งในอุปสรรคสำคัญสำหรับการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า ดังนั้น การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าตั้งแต่ปี 2549 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นในพื้นที่รอบนอก CBD เช่น รัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 3)

การลงทุนพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูง[1/] หรืออาคารขนาดใหญ่[2/] รูปแบบการให้เช่าพื้นที่มีทั้งการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียวและการเช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในชั้นเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เช่า เช่น ไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ ที่จอดรถ เป็นต้น

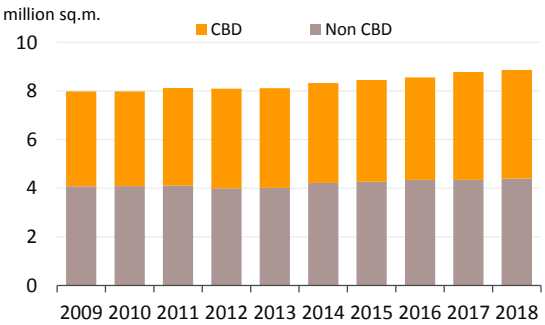
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ดังนั้นโอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีจึงมีจำกัด รวมทั้งกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้ก่อสร้างอาคารสำนักงานเฉพาะในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งปัจจุบันเหลือพื้นที่ซึ่งมีขนาดเล็กเกินกว่าจะพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ (อาคารพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) ขณะที่การลงทุนอาคารสำนักงานย่านรอบนอก CBD ของกรุงเทพฯ และในเขตปริมณฑลส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ โดยมีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อใช้เป็นที่ตั้งดำเนินกิจการของตนเองโดยแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่าไปจนถึงอาคารพาณิชย์ให้เช่า เป็นต้น

Figure 1: Office Building Construction



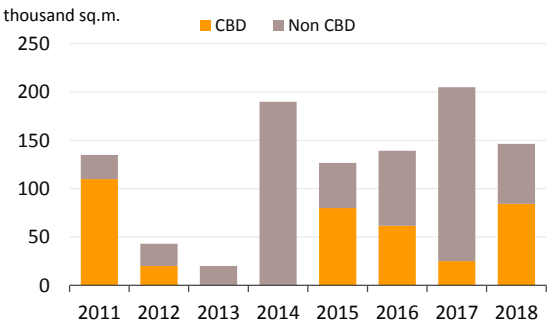
Source: Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source: CBRE

Figure 3: New Supply in BMR



Source: CBRE

1/ "อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป

2/ "อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตรหรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง เกรดของอาคารสำนักงาน ระบบรักษาความปลอดภัย รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ การเติบโตของภาคธุรกิจในประเทศไทยช่วยหนุนความต้องการพื้นที่สำนักงานอย่างต่อเนื่อง และผลักดันค่าเช่าให้สูงขึ้น จากรายงานการสำรวจดัชนีค่าเช่าสำนักงานในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (Asia-Pacific Prime Office Rental Index) ทั้งหมด 20 แห่ง จัดทำโดย Knight Frank (ปี 2018) พบว่า **กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าอาคารสำนักงานสูงเป็นอันดับที่ 7 ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก** สะท้อนจากดัชนีค่าเช่าฯ ในไตรมาส 4 ปี 2561 ที่เพิ่มขึ้น 8.3% YoY และ 3.7% QoQ (ตารางที่ 1) และคาดว่าดัชนีค่าเช่าฯดังกล่าวจะมีการปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่องเป็นเวลาอย่างน้อยอีก 2 ปี ตามความต้องการที่ยังคงแข็งแกร่ง ขณะที่อุปทานเพิ่มขึ้นไม่มากนัก

ความต้องการพื้นที่สำนักงานมาจากทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่เข้ามาตั้งสำนักงานในประเทศไทย โดยเฉพาะธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริการและอุตสาหกรรมการผลิตเป็นหลัก[3/] นอกจากนี้โครงสร้างธุรกิจไทยที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังเป็น SME มีข้อจำกัดด้านเงินทุนในการลงทุนอาคารที่ตั้งจึงจำเป็นต้องเช่าที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งที่ผ่านมาความต้องการเช่ากระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ เมื่อเทียบกับอุปทานพื้นที่ที่มีจำกัดในแต่ละปี ส่งผลให้ **อัตราการเช่าพื้นที่** (Occupancy rate) **ใน CBD ของกรุงเทพฯเฉลี่ยอยู่ที่ระดับ** 93.6% ซึ่งอยู่ในระดับสูงหากเทียบกับเมืองอื่น ๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ภาพที่ 4) ทำให้ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองในการกำหนดค่าเช่า ส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่ในแถบนี้ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

ด้านทิศทางการแข่งขันในธุรกิจยังคงสูง โดยเฉพาะการแข่งขันด้านรูปแบบการบริหารจัดการ ความทันสมัยของเทคโนโลยีในอาคาร และมาตรการรักษาความปลอดภัย โดยอาคารสำนักงานเกรดเอในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะยังคงเป็นที่ต้องการของตลาด *(การแบ่งเกรดอาคารสำนักงานหน้า 9)*

สำหรับประเภทของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมี 2 ประเภทหลัก (ข้อมูลจาก CBRE Thailand)

1) **แบบเป็นเจ้าของรายเดียว** (Single Ownership): มีรูปแบบการพัฒนาเป็นอาคารสูงที่มีเจ้าของรายเดียว และบริหารอาคารโดยเจ้าของอาคารเองหรือว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ซึ่งมักจะให้เช่าเพียงอย่างเดียว

2) **แบบเป็นเจ้าของหลายราย** (Multiple Ownership): มีรูปแบบคล้ายคอนโดมิเนียม โดยเป็นการพัฒนาพื้นที่เพื่อแบ่งขายให้ลูกค้าแต่ละราย ทำให้มีเจ้าของพื้นที่สำนักงานในอาคารเดียวกันหลายรายและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน รวมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมเพื่อดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สิน

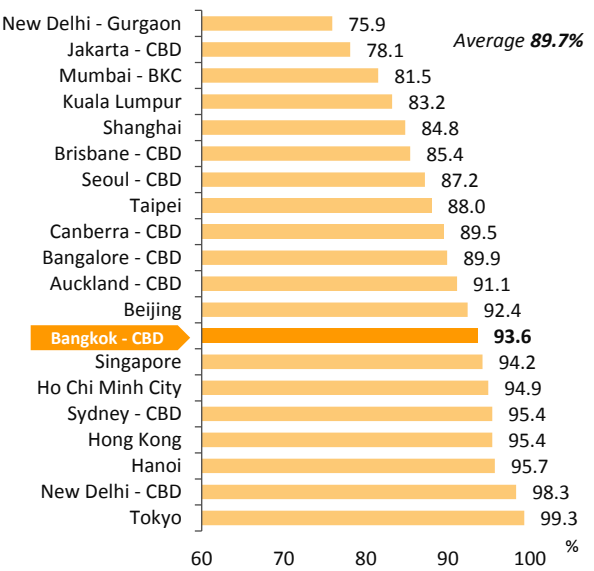
รูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงาน ระยะเวลาการทำสัญญาเช่าส่วนใหญ่อยู่ที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องรื้อพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่ผู้เช่าต้องการเช่าระยะเวลามากกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องมีการเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมด

Table 1: Asia-Pacific Prime Office Rental Index

City	Submarket (s)	3 month% change (Q3 2018-Q4 2018)	12 month% change (Q4 2017-Q4 2018)	Forcast next 12 months
Singapore	Raffles Place, Marina Bay	3.3%	22.2%	Increase
Bengaluru	CBD	8.9%	17.0%	Increase
Melbourne	CBD	6.2%	13.9%	Increase
Tokyo	Central 5 Wards	5.6%	14.4%	Same
Sydney	CBD	1.4%	11.9%	Increase
Manila	Various	2.4%	9.4%	Decrease
Bangkok	CBD	3.7%	8.3%	Increase
Hong Kong	Central	-0.3%	8.0%	Decrease
Mumbai	BKC	0.9%	4.9%	Increase
Brisbane	CBD	0.8%	3.6%	Increase
Guangzhou	CBD	0.7%	3.3%	Same
Beijing	Various	-1.0%	2.8%	Same
Taipei	Downtown	0.2%	2.5%	Increase
Seoul	CBD, GBD, YBD	0.4%	2.0%	Same
Perth	CBD	0.2%	0.5%	Increase
Phnom Penh	City Centre	0.0%	0.1%	Same
Shanghai	Puxi, Pudong	2.1%	0.0%	Decrease
NCR	Connaught Place	0.0%	0.0%	Same
Kuala lumpur	City Centre	0.0%	-1.4%	Decrease
Jakarta	CBD	-10.7%	-16.0%	Increase

Source: Knight Frank

Figure 4: Occupancy Rate - Grade A Office in Asia Pacific
(as of Q4 2018)



Source: CBRE, compiled by Krungsri Research

โดยทั่วไปค่าเช่าโดยรวมประกอบด้วย ค่าเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วน 40% ส่วนอีก 60% เป็นค่าบริการด้านต่างๆ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ ค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น และเนื่องจากภาษีโรงเรือนจะคิดจากค่าเช่าพื้นที่เท่านั้น ไม่รวมค่าบริการ ทำให้การทำสัญญาเช่าแยกเป็นสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการ เพื่อลดภาระภาษีโรงเรือนของเจ้าของอาคาร โดย 1) สัญญาเช่าพื้นที่ จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่และ 2) สัญญาบริการ เป็นการกำหนดอัตราค่าใช้บริการ นอกเหนือจากค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้

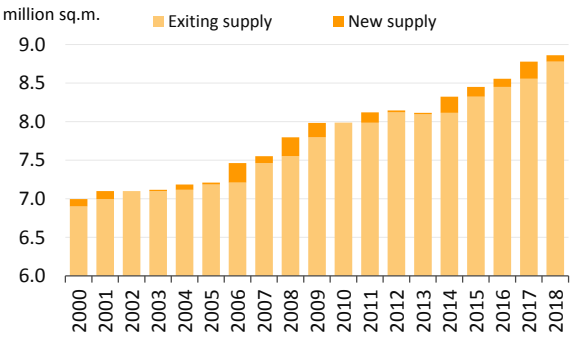
3/ ข้อมูลจากรายงานเรื่อง Real Estate Market Outlook 2019: (CBRE)

ผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ เช่น บริษัทในเครือ TCC Group ครอบคลุมพื้นที่อาคารสำนักงานกว่า 5 แสนตารางเมตร หรือ 6% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (เช่น อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์, อาคารปาร์คเวนเจอร์, อาคารสาทร สแควร์ และอาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ เป็นต้น) นอกจากนี้ ยังมีผู้ประกอบการบางรายที่ลงทุนในรูปแบบของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

◢ สถานการณ์ที่ผ่านมา

ก่อนวิกฤตปี 2540 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจไทยเติบโตสูงและมีการก่อสร้างอาคารหลายประเภทรวมทั้งอาคารสำนักงาน โดยมีพื้นที่สำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมากทำให้มีพื้นที่สำนักงานสะสมใน BMR สูงกว่า 6 ล้านตารางเมตร ต่อมาในช่วงปี 2543-2548 หลังวิกฤติเศรษฐกิจ อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดโดยเฉลี่ยเพียง 50,000 ตารางเมตรต่อปี โดยบางปีไม่มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ จนกระทั่งปี 2549 มีการขยายเส้นทางรถไฟฟ้า MRT และ BTS ทำให้เริ่มมีการลงทุนก่อสร้างพื้นที่สำนักงานใหม่ทั้งในและรอบนอก CBD ของกรุงเทพฯเพิ่มขึ้น ทำให้มีพื้นที่สะสมทั้งหมด 8.78 ล้านตารางเมตร ณ สิ้นปี 2561 (ภาพที่ 5)

Figure 5: Existing and New Supply

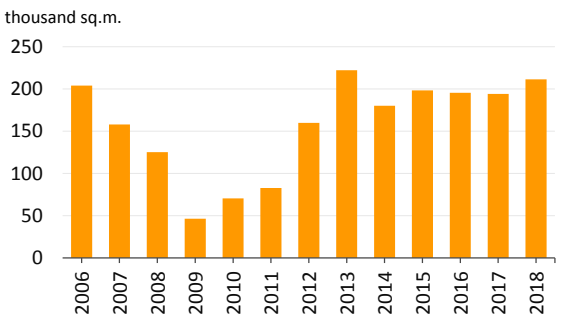


Source: CBRE

ปี 2561 ธุรกิจสำนักงานให้เช่ายังคงขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2560 ด้วยความต้องการเช่าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องและอุปทานใหม่ที่จำกัด ความต้องการพื้นที่สำนักงานยังคงเติบโตดี จากการขยายพื้นที่สำนักงานของบริษัทผู้เช่าเดิมและการเช่าพื้นที่ของบริษัทผู้เช่าใหม่ (ที่มา CBRE) โดยความต้องการเช่าพื้นที่ (Net Take-up) อยู่ที่ 211,414 ตารางเมตร (ภาพที่ 6) ยังคงอยู่ในระดับเดิมใกล้เคียงกับช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ทำให้ในปี 2561 ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานสะสม (Occupied space) อยู่ที่ 8.28 ล้านตารางเมตร (+2.2% YoY)

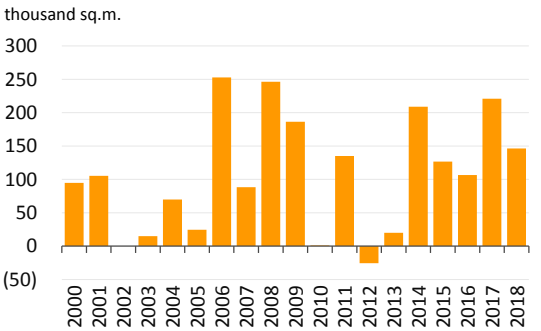
ขณะที่อุปทานใหม่ (New supply) เข้าสู่ตลาด 146,319 ตารางเมตร (ภาพที่ 7) ลดลง 33.8% จากปีที่ผ่านมา อาทิ อาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์, อาคารอารีย์ ฮิลล์, อาคาร T-ONE เมื่อผนวกกับมีพื้นที่สำนักงานบางแห่งปิดดำเนินการไป 62,970 ตารางเมตร ทำให้อุปทานพื้นที่เช่าไม่เพียงพอรองรับความต้องการเช่าในแต่ละปี มีผลให้อุปทานส่วนเกินมีทิศทางปรับตัวลงเป็นลำดับ (ภาพที่ 8) สอดคล้องกับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ทรงตัวในระดับสูงที่ 93.4% (ภาพที่ 9) สะท้อนถึงความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานที่มีต่อเนื่อง

Figure 6: Net Take-up (New occupied space)



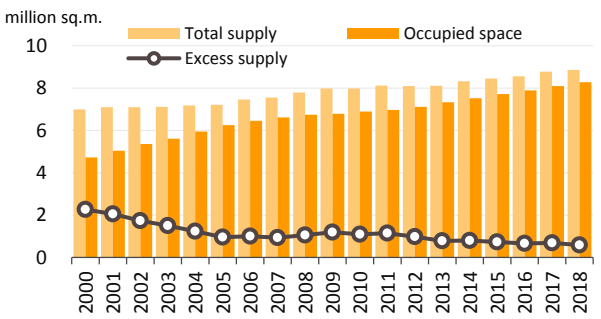
Source: CBRE

Figure 7: New Supply



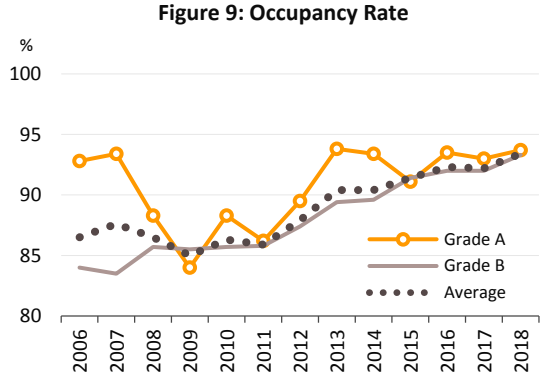
Source: CBRE

Figure 8: Excess Supply



Source: CBRE
Note: Excess supply = Total supply – Occupied space

Figure 9: Occupancy Rate

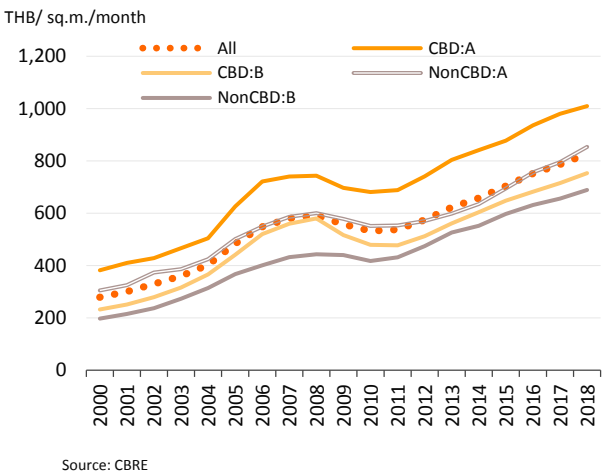


Source: CBRE

ในปี 2561 ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในทุกเกรดและทุกพื้นที่ยังคงปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยที่ 5.0% YoY ปัจจัยหลักมาจากความต้องการเช่ายังคงมีอยู่ในระดับสูงขณะที่อุปทานใหม่ยังมีไม่มาก โดยอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ CBD มีค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,009 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้น 3.0% YoY ขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่นอก CBD มีอัตราเติบโตสูง 7.3% YoY อยู่ที่ 853 บาทต่อตารางเมตร (ภาพที่ 10) เนื่องจากสำนักงานเกรดเอเป็นที่ต้องการของผู้เช่า แต่มีอุปทานเพียง 23% ของอุปทานสำนักงานทั้งหมด ทำให้มีการขยายออกสู่พื้นที่นอก CBD มากขึ้น เนื่องจากใน CBD ที่ดินมีจำกัดและราคาสูงอาจไม่เหมาะกับการพัฒนาอาคารสำนักงานเท่ากับการพัฒนาโครงการในรูปแบบอื่น อาทิ คอนโดมิเนียม

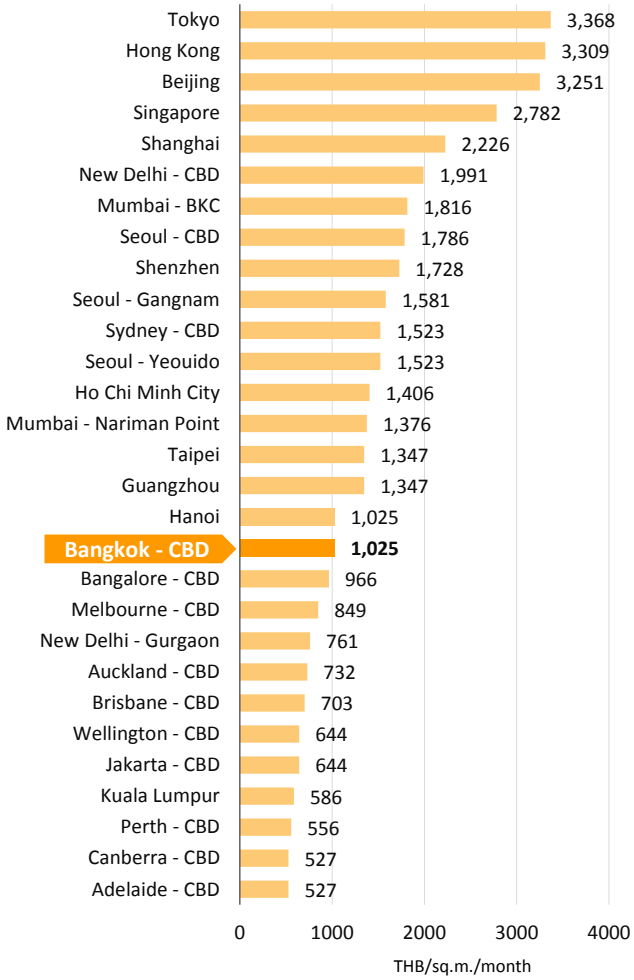
แม้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะปรับเพิ่มขึ้น แต่ระดับราคาดังกล่าวยังต่ำเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ทั้งนี้ โตเกียว ฮ่องกง และปักกิ่งเป็น 3 อันดับแรกของเมืองที่มีค่าเช่าพื้นที่สำนักงานแพงที่สุดในเอเชียแปซิฟิกโดยมีค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 3,368 3,309 และ 3,251 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (ภาพที่ 11) ตามลำดับ ส่วนกรุงเทพฯ ในพื้นที่ CBD ค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ 1,025 บาทต่อตารางเมตร

Figure 10: Average Rental Rates by Area



Source: CBRE

Figure 11: Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q4 2018



Source: CBRE

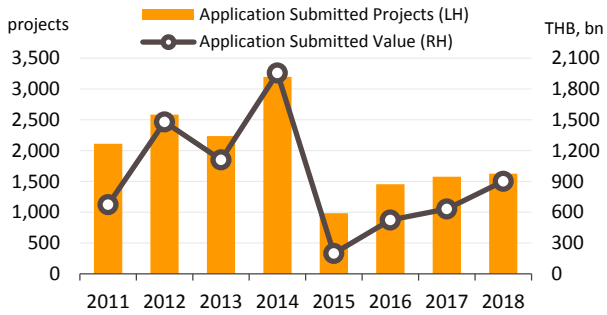
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ในช่วงปี 2562-2564 วิจัยกรุงศรีคาดว่า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานใน BMR ยังคงอยู่ในระดับเดิมประมาณ 200,000 ตารางเมตรต่อปี ปัจจัยหนุนจากความคืบหน้าของโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐเหนี่ยวนำให้เกิดการลงทุนในภาคธุรกิจต่อเนื่อง โดยในปี 2561 การลงทุนจากต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง พิจารณาจากยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุน (application submitted projects) มีมูลค่า 902 พันล้านบาท[4/] (+42.9% YoY) ซึ่งเป็นดัชนีชี้นำด้านการลงทุนที่สะท้อนความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในระยะต่อไป งานวิจัยของ Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL) คาดว่าร้อยละ 70-75 ของจำนวนบริษัทต่างชาติที่จะเข้ามาเปิดสาขาในไทย ต้องการพื้นที่สำนักงานขนาดใหญ่มากกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป

จากข้อจำกัดด้านที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่ที่หายากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ CBD **จึงคาดว่ามีพื้นที่สำนักงานใหม่ใน** BMR **ทยอยเข้าสู่ตลาดไม่มากนักเฉลี่ย 185,000 ตารางเมตรต่อปี** (ภาพที่ 13) ได้แก่ อาคาร เอ็มเอส สยาม ทาวเวอร์ อาคารทรู ดิจิตอล พาร์ค อาคารมิตร ทาวน์ ออฟฟิส ทาวเวอร์ อาคารสปริง ทาวเวอร์ เป็นต้น **ผลจากแนวโน้มอุปสงค์ที่มีมากกว่าอุปทานที่เข้าใหม่ ทำให้คาดว่าค่าเช่าจะทยอยเพิ่มขึ้นและอัตราการเช่ายังคงอยู่ในระดับสูงประมาณ** 94% **(ภาพที่** 14)

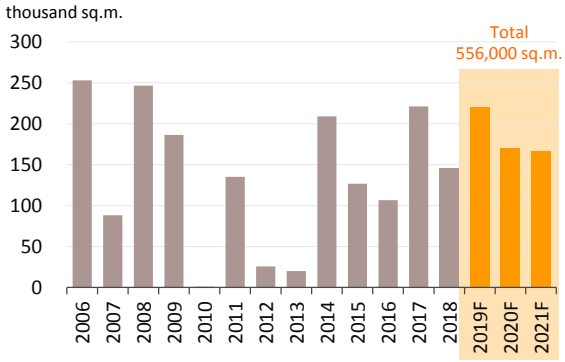
สำหรับแนวโน้มการแข่งขัน นอกจากคู่แข่งในธุรกิจเดียวกันแล้ว ปัจจุบันยังมีธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานรูปแบบ Co-working space[5/] ซึ่งให้บริการเช่าพื้นที่เพื่อทำงาน จัดประชุม ฯลฯ โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่มีทั้งรายชั่วโมง รายวัน และรายเดือน (เริ่มเปิดบริการตั้งแต่ช่วงปี 2555 ที่จำนวนไม่ถึง 10 แห่ง ในปี 2559 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 120 แห่ง) (ภาพที่15) เพื่อรองรับนักธุรกิจที่ยังไม่พร้อมเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ แม้ปัจจุบัน Co-working space อาจยังไม่มีผลกระทบรุนแรงต่อธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าโดยตรง แต่ความนิยมที่มากขึ้น อาจทำให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่ามีการปรับพื้นที่โดยมี Co-working space รวมอยู่ในอาคารเดียวกัน และคาดว่าในระยะข้างหน้าจะมีจำนวน Co-working space เพิ่มมากขึ้น (คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย) จึงคาดว่ารูปแบบอาคารสำนักงานจะมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยผสมผสานกันระหว่างการเช่าพื้นที่สำนักงานรูปแบบเดิม และรูปแบบ Co-working space นอกจากนี้หลายบริษัทยังได้นำกลยุทธ์พื้นที่ทำงานที่มีความยืดหยุ่น (Agile Workplace) มาใช้มากขึ้น ซึ่งจะทำให้ลดการใช้พื้นที่สำนักงานลงจากเดิม และอาจส่งผลให้อัตราค่าเช่าพื้นที่มีแนวโน้มชะลอลงบ้างในระยะยาว

Figure 12: Net Applications Submitted



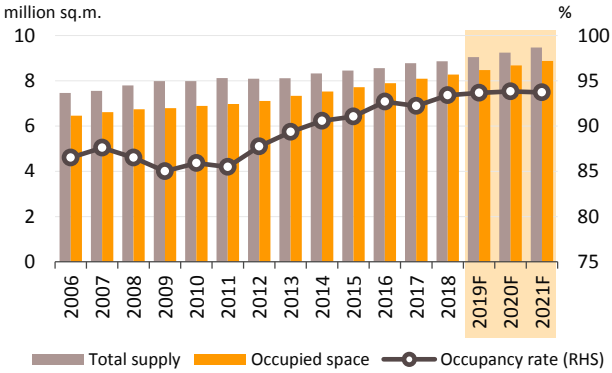
Source: BOI

Figure 13: New Supply in BMR



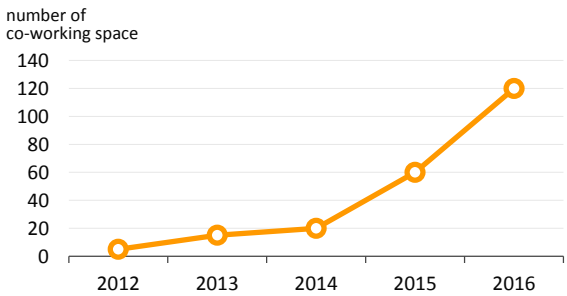
Source: CBRE, forecast by Krungsri Research

Figure 14: Total Supply & Occupancy rate



Source: CBRE, forecast by Krungsri Research

Figure 15: Number of Co-working space in Thailand



Note: Updated data in 2016
Source: Collier International

4/ การลงทุนส่วนใหญ่เป็นกิจการซอฟต์แวร์ในอุตสาหกรรมดิจิทัล ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ โครงการเหล่านี้จะก่อให้เกิดการจ้างงานไม่น้อยกว่า 100,000 คน (BOI)

5/ พื้นที่สำนักงานแบบ Co-working space คือ พื้นที่ที่มีไว้ให้ทำงานแบบไม่จำกัดอาชีพ มีการจัดสรรพื้นที่พร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานสำหรับการทำงานครบครัน เช่น โต๊ะทำงาน ระบบไวไฟความเร็วสูง ห้องประชุม รวมทั้งเครื่องพริ้นท์เอาท์เอกสารตลอดจนอุปกรณ์สำนักงานอื่นๆ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกรูปแบบการเช่าพื้นที่ตามที่ต้องการโดยจะนั่งคนเดียวแบบเป็นส่วนตัว หรือพูดคุยกันในห้องประชุมเล็กหรือห้องประชุมใหญ่ ค่าเช่าพื้นที่มีตั้งแต่รายชั่วโมง รายวัน และเดือน (ที่มา: www.estopolis.com และ www.bisnescafe.com)

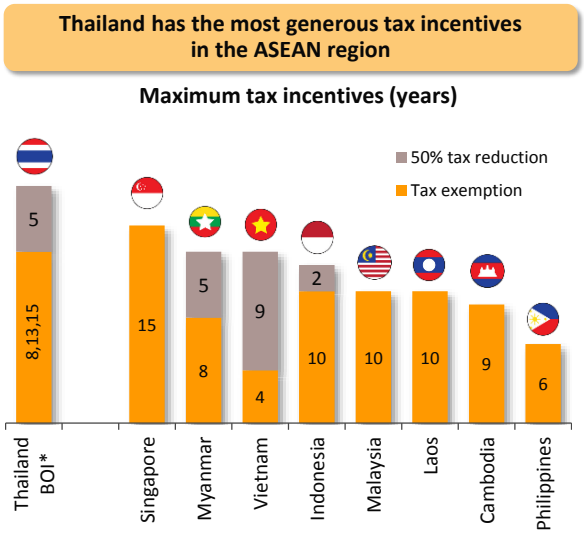
◢ แนวโน้มอุตสาหกรรม (ต่อ)

นอกจากนี้ คาดว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use)[6/] จะทยอยแล้วเสร็จในปี 2568 ถึงกว่า 1 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่สำนักงานในโครงการ Mixed-use 7.1 แสนตารางเมตร[7/] ทำให้ธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเผชิญกับการแข่งขันรุนแรงมากขึ้นในช่วง 6 ปีข้างหน้า

สำหรับค่าเช่าจะยังคงเพิ่มขึ้นตามทิศทางของอุปสงค์ และต้นทุนโครงการที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากอุปทานอาคารสำนักงานใหม่จะเน้นการลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและมีระบบบริหารจัดการที่ดี ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัย **แต่จากการแข่งขันของธุรกิจที่ทวีสูงขึ้น และคาดว่าจะมีอุปทานที่ทยอยสร้างเสร็จเข้าสู่ตลาดอีกประมาณ 556,000 ตารางเมตร ในช่วงปี 2562-2564 ทำให้คาดว่าค่าเช่าจะเพิ่มในอัตราชะลอลง**

สำหรับในระยะยาว ตลาดอาคารสำนักงานในประเทศไทยยังมีความน่าสนใจเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก 1) ประเทศไทยตั้งอยู่บนศูนย์กลางภูมิภาคที่สามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนระหว่างกัน 2) อัตราค่าเช่าสำนักงานไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศคู่แข่ง 3) มาตรการสนับสนุนที่เกี่ยวข้องของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง เช่น สิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับการจัดตั้งสำนักงานปฏิบัติการภูมิภาค (Regional Operating Headquarters: ROH) และ 4) สิทธิประโยชน์ด้านภาษีของนักลงทุนต่างชาติ โดยยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี และ 13 ปี ภายใต้การปรับปรุงพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน และ 15 ปี ภายใต้พระราชบัญญัติการเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายตามนโยบายของรัฐ (ภาพที่ 16) แรงจูงใจเหล่านี้จะทำให้ตลาดอาคารสำนักงานในประเทศไทยมีโอกาสเติบโตต่อไปในระยะข้างหน้า

Figure 16: Tax Incentives in ASEAN Countries



Source: Local Press, Krungsri Research

Note: *8 years for industries under Investment Promotion Strategy (2015-2021), 13 years for high technologies industries, 15 years for Industries in which driven by the Thailand 4.0 development plan and the National Agenda.

Table 2: Mixed-use Project to be completed 2019-2025

Project	Developer	Year of Completion	Value (Bt:billion)
The Grand Rama 9	Grand Canal Land Plc	2020	60
Samyan Mitrtown	Golden Land Property Development Plc	2020	8.5
Singha Complex	Singha Estate Plc	2021	10
Forestias	MQDC*	2022	90
Park Origin Thonglor	Origin Property Plc	2023	37
Bangkok Mall	The Mall Group	2023	30
One Bangkok	TCC Group	2025	125
Dusit-Central	Dusit Thani and Central	2525	36.7
Park Origin Phrom Phong	Origin Property Plc	2025	23
The PARQ	TCC Group	2025	20
Supalai Icon	Supalai Plc	2025	20
Park Origin Phayathai	Origin Property Plc	2025	10

Note: MQDC is Magnolia Quality Development Corporation
Source: The Nation

6/ โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use real estate) คือ โครงการที่ผสมผสานทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม มีรูปแบบศูนย์การค้า สำนักงาน และที่อยู่อาศัย อยู่ภายในโครงการเดียวกัน

7/ ข้อมูลจากบริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

Table 3: Office Building Projects planned to be Completed in 2019-2022

Building	Location	Area
	2019F	
MS Siam Tower	Rama III	Non CBD
True Digital Park	Sukhumvit 101/1	Non CBD
Ladprao Hills	Ladprao Intersection	Non CBD
Toyota Mahanakorn	Vibhavadi-Rangsit	Non CBD
Thai Zhong Tower	Bangna Trad km2	Non CBD
ThaiBev Quarter*	Rama IV/ Ratchada	CBD
Mitrtown Office Tower	Samyan Intersection	CBD
Spring Tower	Phayathai/ Ratchathewi	CBD
CP Tower North Park	North Park	Non CBD
Silom center	Silom	CBD
2019F Total Office Area (sq.m.)	**220,000**	
	2020F	
The Parq (Phase 1)	Rama IV/ Ratchada	CBD
Tipco Tower 2	Rama VI	Non CBD
Sitthipon Head Office*	Rama III	Non CBD
Thonburi Panich*	Charansanitwong 66/1	Non CBD
TRR Office Building	Narathiwas 28	Non CBD
Vanissa Building (Re-Development)	Chidlom	CBD
Major Tower	Rama IX/Ramkhamhaeng	Non CBD
Lumpini Tower Vibhavadhi-Chatuchak	Vibhavadi 3	Non CBD
2020F Total Office Area (sq.m.)	**170,000**	
	2021F	
WHA Tower	Bangna km 7	Non CBD
Platinum Tower	Ratchaprasong	CBD
Rasa Two	Petchaburi	CBD
Betagro Tower 2*	North Park	Non CBD
Sixty Six Tower	Sukhumvit 66	Non CBD
The Unicorn	Phayathai	CBD
UOB Headquarter (Redevelopment)*	Sukhumvit 26	CBD
Summer LaSalle (Phase 1)	Sukhumvit 105	Non CBD
2021F Total Office Area (sq.m.)	**166,000**	
Grand total Office Area (sq.m.)**	**556,000**	

Note: *Owner-occupied building
**Estimated net lettable area

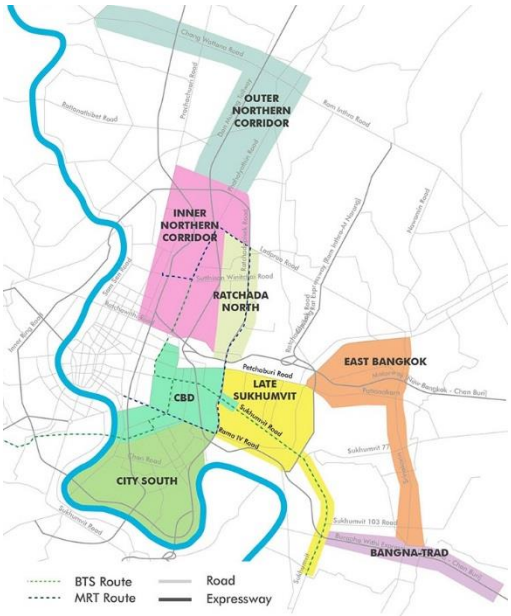
Source: Krungsri Research calculated from CBRE

มุมมองวิจัยกรุงศรี: คาดว่าปี 2562-2564 ผลประกอบการของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่อุปทานของสำนักงานใหม่ค่อนข้างจำกัดโดยเฉพาะในพื้นที่ CBD **ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงกว่า** 90% **และค่าเช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นแต่ในอัตราชะลอลงตามภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น**

- **ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในย่าน** Prime Area[8/] **มีโอกาสทำกำไรได้ต่อเนื่อง** การเข้ามาแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหม่ทำได้ยาก เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลศักยภาพ ความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ขณะที่อุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดไม่มากนัก ทำให้มีอัตราการเช่าและราคาค่าเช่าสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ
- **ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านรอบนอกและพื้นที่ปริมณฑล รายได้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับที่ผ่านมา** โดยการลงทุนจะมีขนาดและรูปแบบที่แตกต่างกัน ตั้งแต่อาคารสำนักงานขนาดเล็ก อาคารสำนักงานเพื่อเป็นที่ตั้งกิจการของตนเอง แต่มีการแบ่งพื้นที่ให้เช่าส่วนหนึ่ง และอาคารพาณิชย์แบ่งส่วนให้เช่า อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของเมืองตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย แต่การเข้าสู่ตลาดของรายใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การแข่งขันค่อนข้างรุนแรง

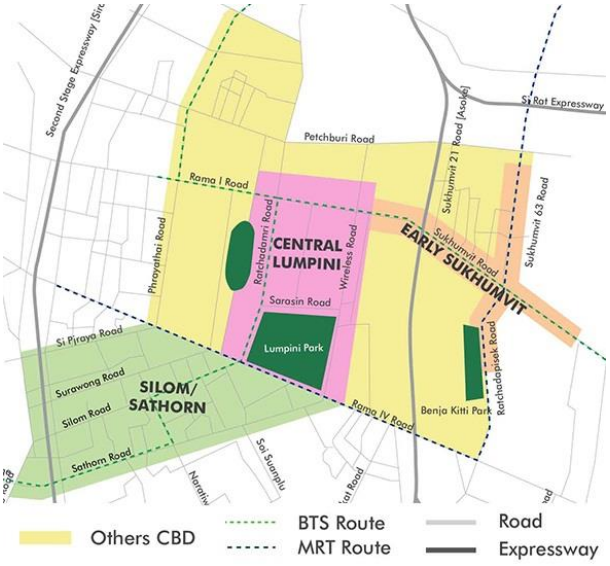
8/ ย่าน Prime Area เป็นพื้นที่ศักยภาพในการขยายการลงทุนเชิงการตลาดตามมุมมองของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) โดยคำนึงถึงปัจจัยความพร้อมด้านสาธารณูปโภค (Infrastructure) และมีการเข้าถึงสะดวก (Accessibility) ด้วยระบบขนส่งมวลชน รถไฟฟ้า เป็นต้น พื้นที่ทำเลทอง (Prime Area) ของกรุงเทพฯ ได้แก่ สีลม สาทร วิทยุ ราชดำริ เพลินจิต เป็นต้น

Figure 17: Bangkok Office Map



Source: CBRE

Figure 18: CBD Office Map



Source: CBRE

ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน (ที่มา: CBRE)

ย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Central Business District - CBD) ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณ สีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิทยุ อโศก และ สุขุมวิท (ช่วงต้นจนถึงซอย 24)	
สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิทยุ ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนอโศก และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ำ
พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Non CBD) ประกอบด้วยพื้นที่หลักได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก และตอนใต้ของ CBD	
รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงค์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงค์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะและซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 4 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา-ตราด	บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 1 ถึง 12 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนใต้ของ CBD	บริเวณถนนพระรามที่ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนจันทน์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนณ ระนอง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

อาคารสำนักงานเกรดเอ มีลักษณะดังนี้ (ที่มา: CBRE)

1. พื้นมีรูปแบบและระดับเป็นปกติและไม่มีสิ่งกีดขวางสามารถแบ่งพื้นที่ได้ง่าย
2. ระบบปรับอากาศแบบที่มีเครื่องทำความเย็นส่วนกลาง และควรมีเครื่องปรับอากาศ 24 ชั่วโมงแยกต่างหากสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า
3. ลิฟต์ใช้เวลารอไม่มาก ควรมีลิฟท์ที่แบ่งแยกโซนชั้นต่างๆ และมีลิฟท์บริการแยกต่างหากสำหรับที่มีล็อบบี้ของตัวเอง
4. พื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าหลักและชั้นล็อบบี้ควรมีการออกแบบที่สวยงามทันสมัยและการตกแต่งด้วยอุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูง
5. ความสูงเพดานภายในสำนักงานควรมีอย่างน้อย 2.7 เมตร
6. อาคารควรมีการจัดการอาคารโดยบริษัทระดับมืออาชีพ
7. รูปแบบที่จอดรถควรมีเส้นทางเข้าและออกอย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็นเกรด B โดยการจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษานี้เท่านั้น

วิจัยกรุงศรี

ดร.สมประวิณ มันประเสริฐ	**ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมวิจัยเศรษฐกิจ**

ทีมวิจัยเศรษฐกิจ

ศรันต์ สุนันท์สถาพร	เศรษฐกรอาวุโส (เศรษฐกิจโลก)
สุจิต ชัยวิชญชาติ	เศรษฐกรอาวุโส (เศรษฐกิจไทย)
จุไรลักษณ์ พลศรี	เศรษฐกรอาวุโส (พยากรณ์ตัวเลขเศรษฐกิจ)
สร้อยสนธิ์ หล่อสุวรรณกุล	เศรษฐกรอาวุโส (สปป.ลาว, เวียดนาม, อินโดนีเซีย)
สถิตย์ แถลงสัตย์	เศรษฐกรอาวุโส (กัมพูชา, เมียนมา, ฟิลิปปินส์)
ลูกหิน วราโชติเศรษฐ์	เศรษฐกร
ธนาพร ศรีคล้าย	เศรษฐกร

ทีมวิจัยอุตสาหกรรม

พรพรรณ โภคย์สุพัสตร์	ผู้บริหารฝ่ายวิจัยอุตสาหกรรม
ธเนศ มหัทธนาลัย	นักวิเคราะห์อาวุโส (Manufacturing, Steel)
ดร.ฉมาดนัย มากนวล	นักวิเคราะห์อาวุโส (Construction, S-Curve)
พูลสุข นิลกิจศรานนท์	นักวิเคราะห์อาวุโส (Healthcare, Modern Trade, ICT)
ปิยะนุช สถาพงศ์ภักดี	นักวิเคราะห์อาวุโส (Transportation & Logistics, Construction Materials)
นรินทร์ ตันไพบูลย์	นักวิเคราะห์อาวุโส (Power Generation, Biofuel, Chemical & Plastic Products)
พุทธชาด ลุนคำ	นักวิเคราะห์ (Tourism Sectors, Industrial Estate)
วรรณา ยงพิศาลภพ	นักวิเคราะห์ (Automobile, Electronics & Electrical Appliances, Food & Beverages)
พัชรา กลิ่นชวนชื่น	นักวิเคราะห์ (Real Estate)
ชัยวัช โชวเจริญสุข	นักวิเคราะห์ (Agricultural Products)

ทีมพัฒนางานวิจัย

ตลับลักขณ์ ธนดิษฐ์สุวรรณ	นักวิเคราะห์อาวุโส (Financial Sectors)
รชฎ เลียงจันทร์	นักวิเคราะห์ (Oil & Gas, Petrochemicals)
อาภากร นพรัตยาภรณ์	นักวิเคราะห์
ชุติภา คลังจตุรเวทย์	นักวิเคราะห์

ทีมบริหารระบบข้อมูลวิจัย

สุรัชนี สมประสงค์	เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป
ธมณ เสริญสุขสกุล	เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป
เชิดศักดิ์ ศรีชัยตัน	เจ้าหน้าที่ระบบข้อมูลวิจัย
วงศกร แก้วอุดทัง	เจ้าหน้าที่ระบบข้อมูลวิจัย

สนใจสมัครรับอีเมล์ได้ที่ ***krungsri.research@krungsri.com***

คำสงวนสิทธิ์

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตามวิจัยกรุงศรีมิอาจรับรองความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ ทั้งนี้ข้อคิดเห็นที่ปรากฏเป็นความคิดเห็นของวิจัยกรุงศรี ไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับ บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็น หรือประมาณการต่างๆ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า