สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ตุลาคม 2564

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

- ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มซบเซาในปี 2564 ต่อเนื่องจากปี 2563 ผลจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่รุนแรง ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัว ส่งผลให้ภาคธุรกิจมีการปรับลดขนาดองค์กร ควบคุมค่าใช้จ่ายด้วยการลดจำนวนพนักงาน รวมไปถึงการลดพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงาน อย่างไรก็ดี คาดว่า ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานจะทยอยปรับดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปในปี 2565-2566 เมื่อการฉีดวัคซีนครอบคลุมทั่วประเทศ ขณะที่เศรษฐกิจไทยทยอยฟื้นตัว และภาครัฐเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานโดยเฉพาะด้านการคมนาคมขนส่งจะช่วยหนุนให้ผู้ประกอบการลงทุน/ ปรับปรุงอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD และ Non-CBD เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี อุปทานพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามแผนธุรกิจ ขณะที่ความต้องการขยายตัวช้ากว่า ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ปี 2564-2566 มีทิศทางปรับลดลงจากปี 2563
- ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะอันใกล้ ได้แก่ (1) หลังวิกฤตแพร่ระบาดของ COVID-19 บรรเทาลง พนักงานบางส่วนมีโอกาสทำงานที่บ้านต่อเนื่องไปอีก 1-2 ปี อาจลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบางส่วน และ (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 2 เท่าในช่วงปี 2564-2566 ท่ามกลางอุปสงค์การเช่าที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด

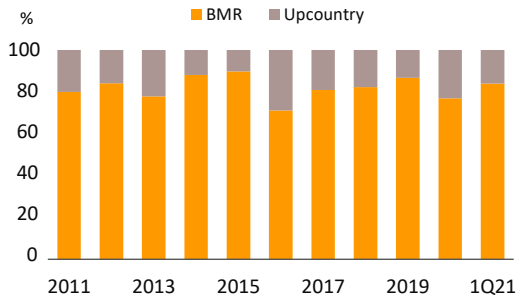
ข้อมูลพื้นฐาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) **คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 80% ของพื้นที่ก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ** (ภาพที่ 1) โดยกระจุกตัวย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) (Box 1) และเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน ท่ามกลางการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว ด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และMRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงพื้นที่รอบนอกเข้ากับ CBD ของกรุงเทพฯ ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อย และราคาสูง ซึ่งเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า ดังนั้น การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคม จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

การลงทุนพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูง[1/] หรืออาคารขนาดใหญ่[2/] รูปแบบการให้เช่าพื้นที่มีทั้งการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว และการเช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในชั้นเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เช่า เช่น ไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น

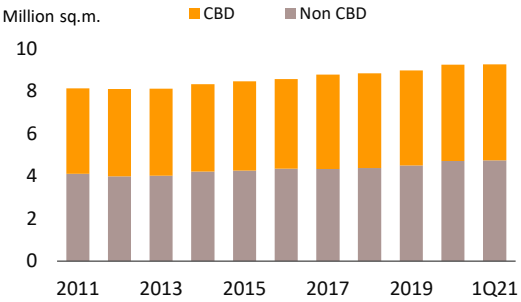
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD **เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง** ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ทำให้โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีจึงมีจำกัด นอกจากนี้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้ก่อสร้างอาคารสำนักงานได้เฉพาะในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งปัจจุบันเหลือแต่พื้นที่ขนาดเล็กเกินกว่าจะพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ (อาคารพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานย่านรอบนอก CBD ในกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑลส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ ซึ่งมีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมากเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อใช้เป็นที่ตั้งดำเนินกิจการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า และอาคารพาณิชย์ให้เช่า

Figure 1: Office Building Construction



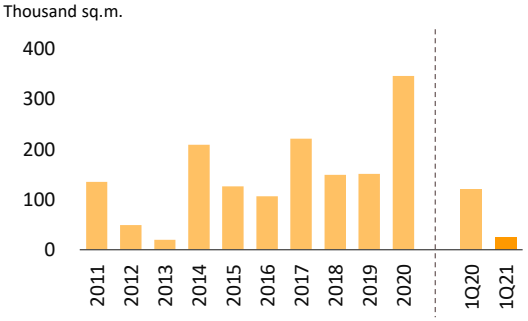
Source: Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source: CBRE Research, Krungsri Research

Figure 3: New Supply in BMR



Source: CBRE Research, Krungsri Research

1/ "อาคารสูง" หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป
2/ "อาคารขนาดใหญ่" หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร

BOX 1: ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 4: Bangkok Office Map

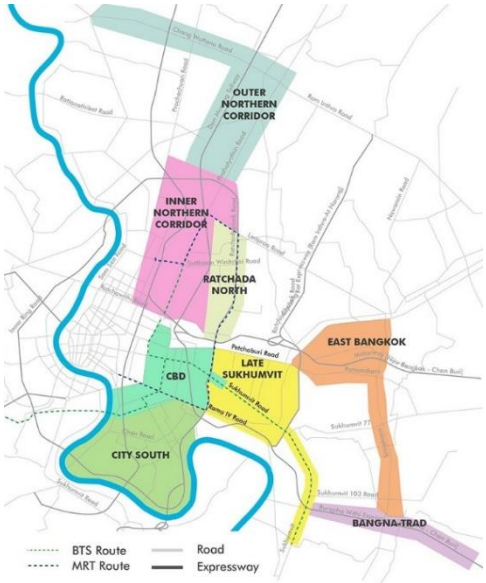
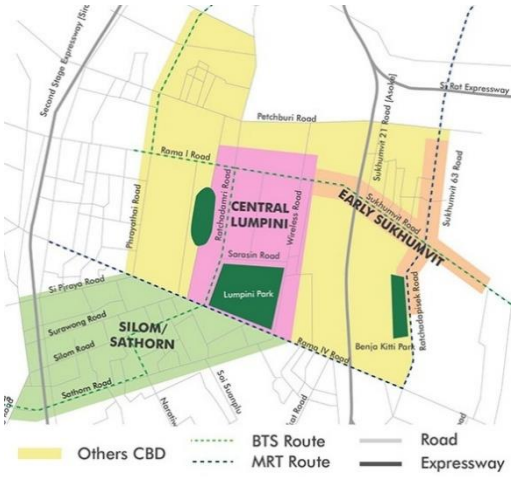


Figure 5: CBD Office Map



ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD) ประกอบด้วยพื้นที่บริเวณสีลม 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) ประกอบด้วยพื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก และตอนใต้ของ CBD	
รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ 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

อาคารสำนักงาน Grade A มีลักษณะดังนี้

- พื้นมีรูปแบบและระดับเป็นปกติและไม่มีสิ่งกีดขวางสามารถแบ่งพื้นที่ได้ง่าย
- ระบบปรับอากาศแบบที่มีเครื่องทำความเย็นส่วนกลาง และควรมีเครื่องปรับอากาศ 24 ชั่วโมงแยกต่างหากสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า
- ลิฟต์ใช้เวลารอไม่มาก ควรมีลิฟท์ที่แบ่งแยกโซนชั้นต่างๆ และมีลิฟท์บริการแยกต่างหากสำหรับที่มีล็อบบี้ของตัวเอง
- พื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าหลักและชั้นล็อบบี้ควรมีการออกแบบที่สวยงามทันสมัยและการตกแต่งด้วยอุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูง
- ความสูงเพดานภายในสำนักงานควรมีอย่างน้อย 2.8 เมตร
- อาคารควรมีการจัดการอาคารโดยบริษัทระดับมืออาชีพ
- รูปแบบที่จอดรถควรมีเส้นทางเข้าและออกอย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ
- มีใบรับรองด้านสิ่งแวดล้อม (LEED) โดยเฉพาะอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จ
- อาคารส่วนใหญ่จะมีประตูหมุนควบคุมการเข้า-ออก และลิฟต์บางตัวสามารถควบคุมชั้นปลายทางได้

อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าที่กล่าวมาจะได้รับการจัดประเภทเป็น Grade B โดยการจัดระดับอาคารสำนักงานเป็นการดำเนินการเพื่อการศึกษานี้เท่านั้น

Source: CBRE Research

การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งเป็น 2 แบบ ได้แก่

- **แบบมีเจ้าของรายเดียว** (Single Ownership): รูปแบบการพัฒนามักเป็นอาคารสูง มีการบริหารอาคารโดยเจ้าของอาคารเองหรือว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ส่วนใหญ่จะให้เช่าเพียงอย่างเดียว
- **แบบมีเจ้าของหลายราย** (Multiple Ownership): รูปแบบการพัฒนาคล้ายคอนโดมิเนียม โดยแบ่งพื้นที่ขายให้ลูกค้าแต่ละราย ทำให้มีเจ้าของพื้นที่สำนักงานในอาคารเดียวกันหลายรายและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน รวมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมเพื่อดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สิน

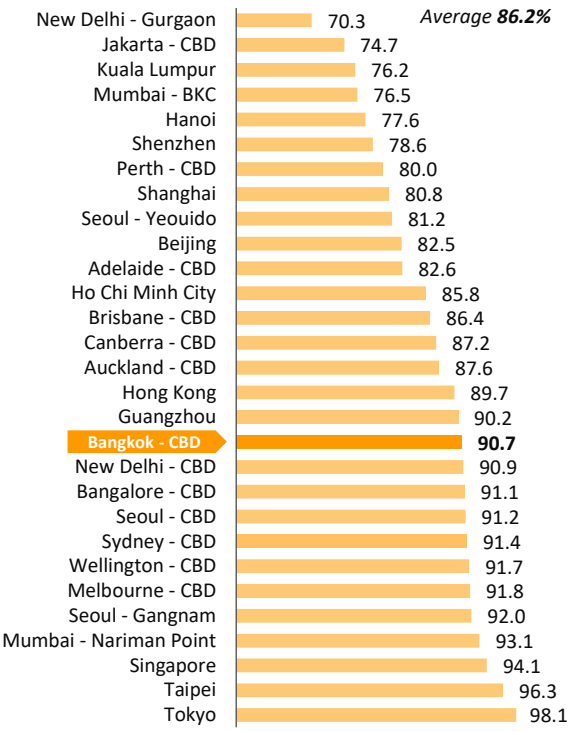
ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่เข้ามาตั้งสำนักงานในไทย โดยเฉพาะบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับการบริการและอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ[3/] และด้วยโครงสร้างธุรกิจไทยที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็น SME ซึ่งมีข้อจำกัดด้านเงินทุน จึงจำเป็นต้องเช่าสำนักงานเพื่อประกอบธุรกิจ ที่ผ่านมาความต้องการเช่าพื้นที่จะกระจุกตัวในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ ซึ่งมีอุปทานพื้นที่สำนักงานจำกัด ทำให้**อัตราการเช่าพื้นที่** (Occupancy rate) **ใน CBD ของกรุงเทพฯ เฉลี่ยที่ระดับ** 90.7% **สูงเป็นอันดับที่ 12 ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก** (ภาพที่ 6) ขณะที่ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองในการกำหนดอัตราค่าเช่า ส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่ในแถบนี้เพิ่มขึ้นได้ต่อเนื่อง

โดยทั่วไป **รูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงาน** จะระบุรายละเอียดการเช่า ดังนี้

- **สัญญาเช่าพื้นที่**: ครอบคลุมค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ (สัดส่วน 40% ของค่าเช่ารวม) และค่าบริการด้านต่างๆ (สัดส่วน 60%) โดย **สัญญาเช่าพื้นที่** จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ ขณะที่ **สัญญาบริการ** เป็นการกำหนดอัตราค่าใช้บริการ ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น
- **ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า**: โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการสัญญาเช่าที่ยาวนานพอสมควรเพื่อให้มีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ และการย้ายสำนักงานแต่ละครั้งมีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งหรืออาจต้องรื้อพื้นที่สำนักงานเก่า กรณีที่ผู้เช่าต้องการเช่าระยะเวลามากกว่า 3 ปี จำเป็นต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องมีการเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมด ส่วนใหญ่จึงไม่นิยมทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี

อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง เกรดของอาคารสำนักงาน ระบบรักษาความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยผลสำรวจดัชนีค่าเช่าสำนักงานในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (Asia-Pacific Prime Office Rental Index) จำนวน 22 เมืองในปี 2563 (โดย Knight Frank) ซึ่งมีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 พบว่ากรุงเทพฯ เป็นเมืองที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่ามากเป็นอันดับ 4 (+1.5% YoY) (ตารางที่ 1) รองจากพนมเปญ (เวียดนาม) โซล (เกาหลีใต้) และมะนิลา (ฟิลิปปินส์) เทียบกับ 14 เมืองที่อัตราค่าเช่าปรับลดลง

Figure 6: Occupancy Rate - Grade A Office in Asia Pacific (%)
(as of Q1 2021)



Source: CBRE Research, Krungsri Research

Table 1: Asia-Pacific Prime Office Rental Index

City	Submarket (s)	12 month% change (Q4 2019-Q4 2020)	3 month% change (Q3 2020-Q4 2020)	Forcast next 12 months
Phnom Penh	City Centre	11.9%	0.0%	Same
Seoul	CBD, GBD, YBD	2.4%	-0.4%	Same
Manila	Various	1.9%	0.0%	Decrease
Bangkok	CBD	1.5%	0.1%	Decrease
Taipei	Downtown	1.3%	0.3%	Increase
Melbourne	CBD	0.2%	0.3%	Decrease
Auckland	CBD	0.0%	0.0%	Same
Sydney	CBD	0.0%	0.0%	Decrease
Perth	CBD	-0.5%	0.3%	Decrease
NCR	Connaught Place	-1.0%	-1.0%	Same
Brisbane	CBD	-2.0%	0.2%	Decrease
Jakarta	CBD	-2.8%	29.2%	Decrease
Tokyo	Central 5 Wards	-2.9%	-3.1%	Same
Kuala lumpur	City Centre	-3.4%	-1.2%	Decrease
Guangzhou	CBD	-4.3%	-0.6%	Same
Bengaluru	CBD	-4.6%	-4.0%	Increase
Mumbai	BKC	-5.0%	-5.5%	Same
Shenzhen	CBD	-6.4%	-1.4%	Decrease
Beijing	Various	-8.4%	-1.1%	Same
Shanghai	Puxi, Pudong	-9.3%	-1.0%	Decrease
Singapore	Raffles Place, Marina Bay	-9.5%	-2.2%	Decrease
Hong Kong	Central	-17.1%	-4.1%	Decrease

Source: Knight Frank

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

ธุรกิจนี้มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งด้านรูปแบบการบริหารจัดการ ความทันสมัยของเทคโนโลยีในอาคาร และมาตรการรักษาความปลอดภัย โดยอาคารสำนักงาน Grade A ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการบริหารจัดการอาคารที่ดีและระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะเป็นที่ต้องการของตลาด

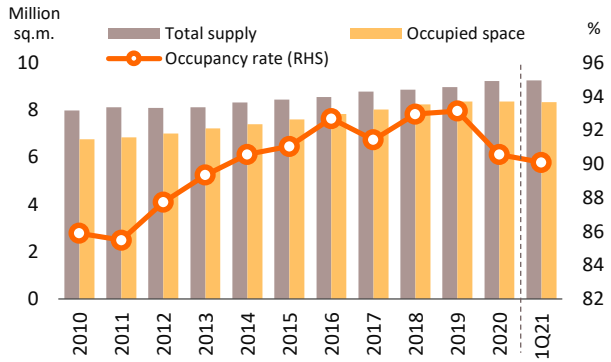
ช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2558-2562) การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีปัจจัยในการพิจารณาที่เปลี่ยนแปลงไป โดยรายงานของ CBRE Research พบว่าก่อนปี 2558 ความต้องการของผู้เช่าส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นปัจจัยด้าน "การขยายพื้นที่สำนักงาน" โดยใช้งบประมาณเป็นตัวกำหนด ขณะที่ช่วงปี 2558-2562 ปัจจัยในการเลือกพื้นที่เปลี่ยนไปสู่ "การใช้งบประมาณให้คุ้มค่า" โดยลูกค้า 53% จะพิจารณาพื้นที่สำนักงานที่มีอยู่เดิมในการรองรับการเติบโตของธุรกิจและจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นแทนการขยายพื้นที่ **และตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ปัจจัยสำคัญในการพิจารณา คือ การควบคุมค่าใช้จ่ายและการลดความเสี่ยง รวมถึงการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุด**

◢ สถานการณ์ที่ผ่านมา

ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานใน BMR เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (2553-2562) ตามการเติบโตของเศรษฐกิจ และสอดคล้องกับทิศทางความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ โดยอุปสงค์การเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 160,000 ตารางเมตรต่อปี ขณะที่ผู้ประกอบการเร่งขยาย/ปรับปรุงพื้นที่สำนักงานเดิม และสร้างอาคารใหม่ เพื่อรองรับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อุปทานพื้นที่ใหม่เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 110,000 ตารางเมตรต่อปี ความต้องการเช่าที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทานพื้นที่เช่า ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ปี 2562 เพิ่มขึ้นสู่ระดับ 93.1% จาก 85.9% ปี 2553 โดย ณ สิ้นปี 2562 การเช่าพื้นที่สำนักงานสะสม (Occupied space) อยู่ที่ 8.36 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 2.3% ต่อปี ขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสมอยู่ที่ 8.97 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 1.2% ต่อปี (ภาพที่ 7)

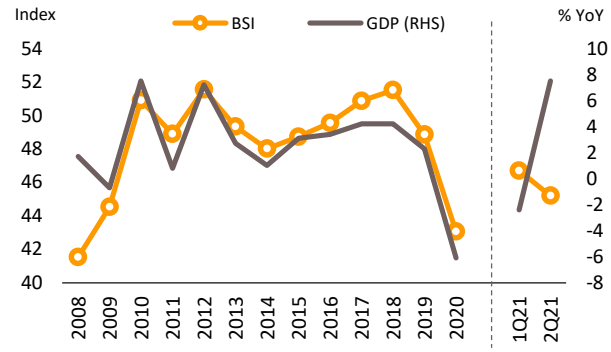
การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอตัว ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ชะงักงันในช่วงครึ่งแรกของปี โดยเศรษฐกิจไทยหดตัว 6.1% เป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2542 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 12 ปี (ภาพที่ 8) กดดันรายได้ของภาคธุรกิจที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งบางรายประสบปัญหาขาดสภาพคล่องและบางรายต้องปิดกิจการลง สะท้อนจากยอดจดทะเบียนเลิกกิจการอยู่ที่ 20,920 ราย ลดลง 5% จากปี 2562 ด้านการจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจใหม่ลดลงถึง 11.4% YoY ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานปรับลดลง เมื่อผนวกกับมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยการให้พนักงานทำงานที่บ้าน (Work from home) ทำให้บริษัทและองค์กรต่างๆ พิจารณาทบทวนแผนการเช่าพื้นที่สำนักงาน ทั้งชะลอการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าอาคาร และชะลอการทำสัญญาเช่าใหม่ **ทำให้ความต้องการเช่าใหม่ (Net take-up) ต่ำสุดในรอบ 22 ปี ที่ 27,325 ตารางเมตร เทียบกับ 153,000 ตารางเมตรปี 2562** (ภาพที่ 9) อย่างไรก็ตาม การเช่าพื้นที่สำนักงานสะสม (Occupied space) ยังคงทรงตัวที่ 8.4 ล้านตารางเมตรใกล้เคียงกับปี 2562 เนื่องจากกลุ่มธุรกิจที่เติบโตเร็ว เช่น กลุ่มสตาร์ทอัพ ธุรกิจอี-คอมเมิร์ซและธุรกิจโลจิสติกส์ มีการขยายพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น 100% ขณะที่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีเพิ่มขึ้น 200% ซึ่งเข้ามาชดเชยการปรับลด/ ควบรวมพื้นที่/ ยกเลิกการเช่าของบางธุรกิจ เช่น โฆษณา การแพทย์ ยานยนต์ และกฎหมาย (ที่มา CBRE Research)

Figure 7: Office Space in BMR



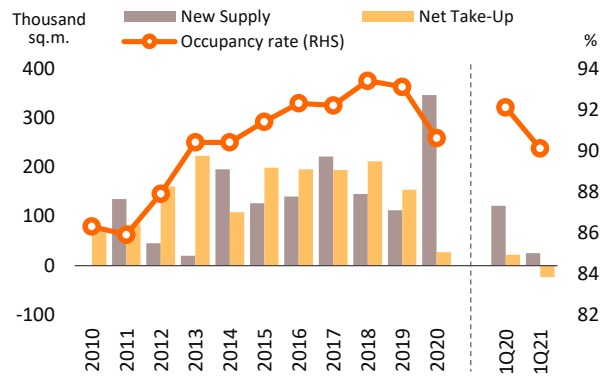
Source: CBRE Research, Krungsri Research

Figure 8: Business Sentiment Index & GDP growth



Source: Bank of Thailand (BOT), National Economic and Social Development Council (NESDC)
Note: The index=50 indicates stable business confidence

Figure 9: New Supply Net Take-Up and Occupancy rate



Source: CBRE Research, Krungsri Research

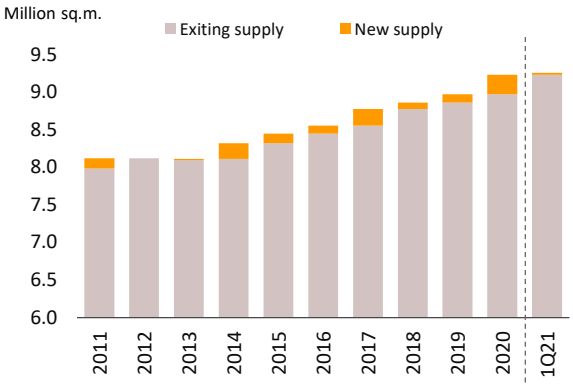
ผู้ประกอบการยังคงเดินหน้าเปิดสำนักงานใหม่ตามแผนธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ที่จะฟื้นตัวในระยะข้างหน้า ทำให้มีอุปทานพื้นที่ใหม่[4/] เข้าสู่ตลาด 346,000 ตารางเมตร มากกว่า 2 เท่าของค่าเฉลี่ยในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ระดับ 9.2 ล้านตารางเมตร (+2.9% YoY) (ภาพที่ 10) ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ของอาคารสำนักงาน Grade B คิดเป็นสัดส่วน 76% ของอุปทานทั้งหมด ที่เหลือ (24%) เป็นพื้นที่ของอาคารสำนักงาน Grade A (ภาพที่ 11) ทั้งนี้ ความต้องการเช่าที่ชะลอลง ท่ามกลางอุปทานที่เพิ่มขึ้นมาก ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวม (Occupancy rate) ปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 6 ปีที่ 90.6% โดยอัตราการเช่าพื้นที่ของสำนักงาน Grade A อยู่ที่ 91.8% และ Grade B อยู่ที่ 90.2% (ภาพที่ 12)

อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานทั้ง Grade A และ B เพิ่มขึ้นในอัตราต่ำสุดในรอบ 9 ปี โดยสำนักงาน Grade A มีค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 3.2% จากปี 2562 ขณะที่สำนักงาน Grade B เพิ่มขึ้นเพียง 1.3% YoY สรุปได้ดังนี้

- **สำนักงาน Grade A**: พื้นที่เขต CBD มีค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,100 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้น 4.2% YoY (ภาพที่ 13) ส่วนเขต Non-CBD มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 892 บาทต่อตารางเมตร (+1.9% YoY) ชะลอลงเมื่อเทียบกับอัตราการเพิ่มเฉลี่ย 4.7% และ 6.7% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (2558-2562) เนื่องจากสำนักงาน Grade A ยังเป็นที่ต้องการของผู้เช่าโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เติบโตได้ต่อเนื่อง ท่ามกลางสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 อาทิ ธุรกิจด้านแพลตฟอร์มเทคโนโลยีและอี-คอมเมิร์ซ รวมถึงกลุ่มผู้เช่าต่างชาติที่ต้องการภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร อีกทั้งเป็นการทำสัญญาเช่าตั้งแต่ต้นปี อัตราค่าเช่าโดยรวมจึงไม่ปรับลดมาก
- **สำนักงาน Grade B**: พื้นที่เขต CBD และ Non-CBD มีค่าเช่าเฉลี่ย 797 บาท และ 728 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้น 1.1% และ 1.5% จากปี 2562 ตามลำดับ ชะลอลงจากอัตราการเพิ่มเฉลี่ย 5.5% และ 5.4% ในช่วงปี 2558-2562 เนื่องจากมีผู้เช่าบางส่วนย้ายจากสำนักงาน Grade A มาพื้นที่ Grade B เพื่อลดต้นทุนค่าเช่า อาทิ บริษัททัวร์/ท่องเที่ยว และบริษัทโฆษณา ขณะที่เจ้าของอาคารสำนักงานต้องการรักษาผู้เช่าเดิมไว้และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ จึงไม่ได้ปรับขึ้นค่าเช่ามากนัก รวมถึงใช้กลยุทธ์อื่นๆ อาทิ การปรับลดค่าเช่าในช่วงเวลาที่กำหนด หรือคงค่าเช่าไว้เท่าเดิมแล้วขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าออกไป เพื่อลดค่าใช้จ่ายให้ผู้ประกอบการ

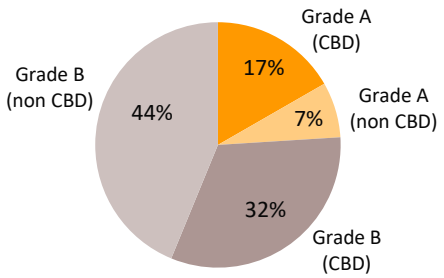
ข้อมูลจาก Knight Frank พบว่าในปี 2563 ประมาณ 33% ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมดมาจากพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่และสำนักงานตกแต่งใหม่ เพิ่มขึ้นจาก 21% ปี 2562 **สะท้อนว่าผู้เช่าสำนักงานบางกลุ่มมีความต้องการอาคารสำนักงานใหม่/ ตกแต่งใหม่ ซึ่งเป็นปัจจัยหนุนให้ค่าเช่าพื้นที่โดยรวมปรับเพิ่มขึ้น** อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าของไทยยังจัดว่าต่ำกว่าอีกหลายประเทศในเอเชียแปซิฟิก อาทิ โตเกียว ปักกิ่ง และสิงค์โปร์ (ภาพที่ 14) ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้ลูกค้าต่างชาติยังมีความสนใจเช่าพื้นที่เพื่อตั้งสำนักงานในไทย

Figure 10: Existing and New Supply



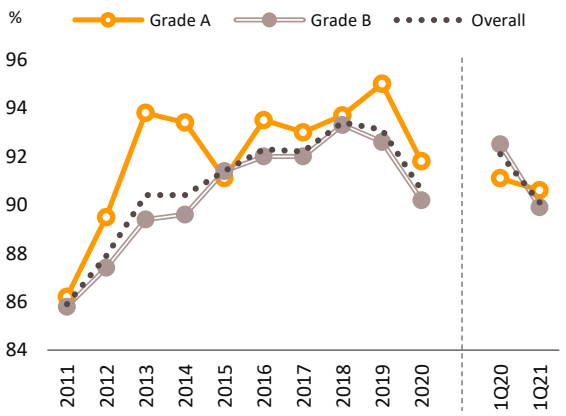
Source: CBRE Research, Krungsri Research

Figure 11: Share of Total Supply by Grade and by Area



Source: CBRE Research, Krungsri Research

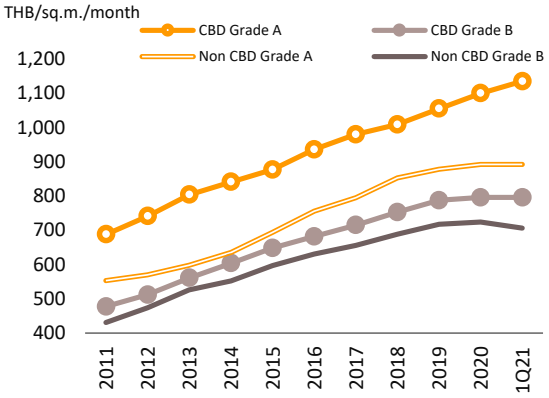
Figure 12: Occupancy Rate by Grade



Source: CBRE Research, Krungsri Research

4/ อาทิ เดอะ ปาร์ค, สปริง ทาวเวอร์, ทิปโก้ ทาวเวอร์ 2, เมเจอร์ทาวเวอร์ รามคำแหง, ทีอาร์อาร์ ออฟฟิศ, ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค, สาทร ไพร์ม, ซัมเมอร์ พ้อยท์ และ ลุมพินี ทาวเวอร์ วิภาวดี-จตุจักร

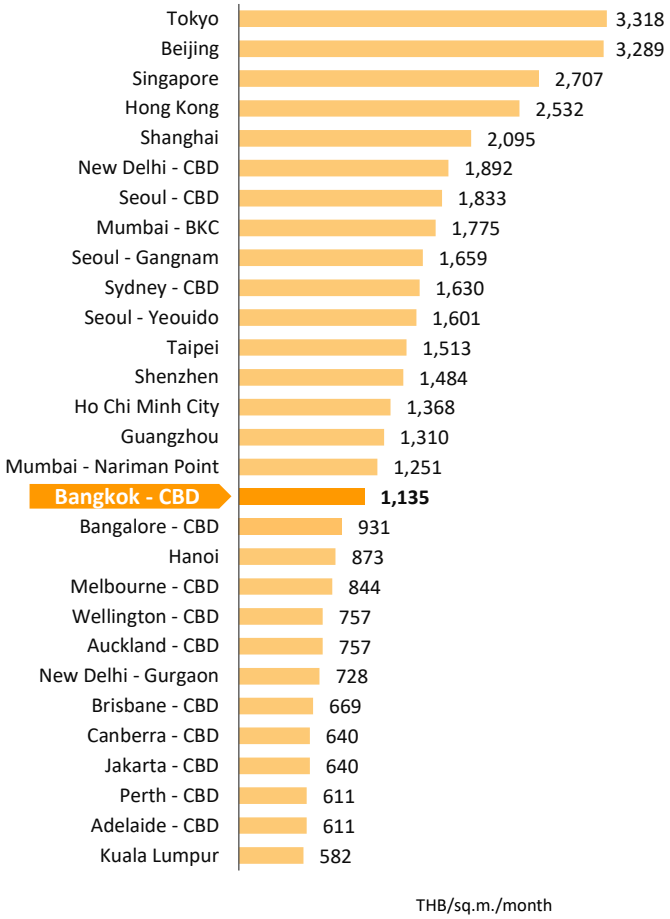
Figure 13: Rental Rates by Grade



Source: CBRE Research, Krungsri Research

ช่วงไตรมาสแรกปี 2564 ธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่ายังคงถูกกดดันจากความต้องการเช่าพื้นที่ลดลง ผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ต่อเนื่องจากปลายปี 2563 ผนวกกับเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้าและเปราะบาง ทำให้ภาคธุรกิจบางส่วนต้องปิดกิจการหรือลดพื้นที่เช่า และชะลอการขยายกิจการ อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการส่วนใหญ่รักษาฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่าเข้าสู่โครงการ โดยการตั้งราคาค่าเช่าให้ต่ำลง (โดยเฉพาะสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ Non-CBD) ส่งผลให้อุปสงค์พื้นที่สำนักงานสะสมหดตัวเพียง 0.5% YoY อยู่ที่ 8.3 ล้านตารางเมตร ขณะที่อุปทานสะสมเพิ่มขึ้น 1.8% YoY อยู่ที่ 9.3 ล้านตารางเมตร ด้าน Occupancy rate อยู่ที่ 90.1% ลดลงจาก 92.1% ในช่วงเดียวกันปี 2563

Figure 14: Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q1 2021



Source: CBRE Research, Krungsri Research

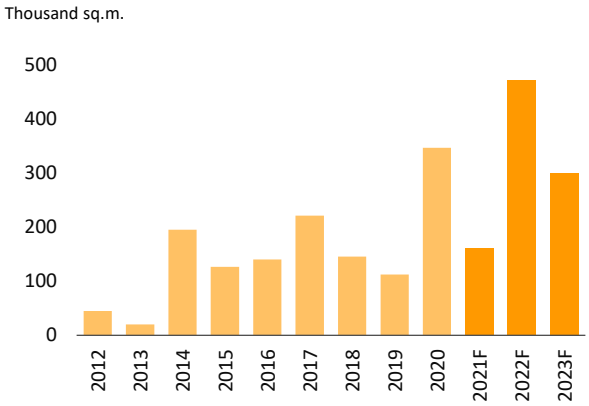
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าปี 2564 มีแนวโน้มซบเซาต่อเนื่องจากปี 2563 ผลจากไวรัส COVID-19 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจซบเซา ขณะที่ภาคธุรกิจมีการปรับลดขนาดองค์กร ควบคุมค่าใช้จ่ายด้วยการลดจำนวนพนักงาน รวมไปถึงการลดพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงาน โดยเฉพาะสำนักงานในพื้นที่นอกศูนย์กลางทางธุรกิจ (Non-CBD) อย่างไรก็ดี คาดว่าสถานการณ์จะทยอยปรับดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปในปี 2565-2566 เมื่อการฉีดวัคซีนครอบคลุมทั่วประเทศ ส่งผลให้การแพร่ระบาดของไวรัสอยู่ในระดับที่ควบคุมได้ **โดยวิจัยกรุงศรีประเมินความต้องการเช่าอาคารสำนักงานจะทรงตัวหรือลดลง 0.5% ในปี 2564 ก่อนกระเตื้องขึ้นในปี 2565 และ 2566 ในอัตราเฉลี่ย 1.8% ต่อปี (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี)** จากการทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ผนวกกับการเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐโดยเฉพาะการคมนาคมขนส่ง จะช่วยหนุนให้ผู้ประกอบการลงทุน/ ปรับปรุงอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD และ Non-CBD เพิ่มขึ้น โดยความต้องการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจะมาจากกลุ่มธุรกิจภาคบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี

ด้านอุปทานอาคารสำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะพื้นที่สำนักงานในโครงการ Mixed-use หลายโครงการ อาทิ สยามสเคป เดอะ ยูนิคอร์น พาร์ค สีลม เอ็มสเฟียร์วันแบงค็อก (เฟส 1) อย่างไรก็ตาม อาจจะมีบางโครงการที่ต้องเลื่อนกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จออกไปจากปัญหาการขาดแคลนแรงงาน **โดยวิจัยกรุงศรีคาดว่าปี 2564-2566_พื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 1 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.3% ต่อปี** (ภาพที่ 15) เมื่อเทียบกับอุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้ากว่า ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับเฉลี่ย 86% (ภาพที่ 16)

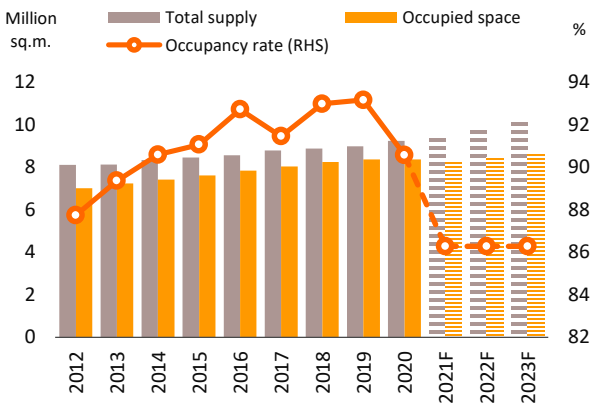
อัตราค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างช้าๆ ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงาม ใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก และมีระบบบริหารจัดการที่ดี ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัย อย่างไรก็ตาม **อัตราค่าเช่าของพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD อาจปรับลดลงในปี 2564 ก่อนกระเตื้องขึ้นในปี 2565-2566** เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก รวมถึงร้านค้าและผู้เช่าเพื่อการพาณิชย์ต่างๆ ที่ได้รับผลกระทบด้านรายได้ต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งน่าจะเริ่มกลับมาดำเนินธุรกิจได้เต็มที่เมื่อการแพร่ระบาดของไวรัสคลี่คลาย

Figure 15: New Supply in BMR



Source: CBRE Research, Krungsri Research

Figure 16: Office Space in BMR



Source: CBRE Research, Krungsri Research

สำหรับประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะอันใกล้ ได้แก่ (1) หลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 บรรเทาลง พนักงานบางส่วนมีโอกาสทำงานที่บ้านต่อเนื่องไปอีก 1-2 ปี อาจลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบางส่วน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 2 เท่าในช่วงปี 2564-2566 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจัดว่ายังมีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก (1) ประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับคู่แข่ง เช่น สิงคโปร์ (3) ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น การให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับการจัดตั้งสำนักงานปฏิบัติการภูมิภาค (Regional Operating Headquarters: ROH) ปัจจัยข้างต้นจะช่วยให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

BOX 2: ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนไปและการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังการระบาดของ COVID-19

การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้หลายบริษัทปรับรูปแบบการทำงานมาสู่การทำงานที่บ้าน (Work from Home: WFH) มากขึ้น ซึ่งอาจเป็นจุดเปลี่ยนสำคัญของตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต เนื่องจากในระยะต่อไป บางธุรกิจอาจอนุญาตให้พนักงานทำงานนอกสำนักงานได้ยาวนานขึ้น แม้การแพร่ระบาดของไวรัสจะบรรเทาแล้วก็ตาม ส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่บางรายเริ่มหันมาพิจารณาการใช้ประโยชน์พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เช่าจึงจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับความต้องการที่อาจเปลี่ยนไป

ในระยะต่อไป **ผู้เช่ามีแนวโน้มให้ความสำคัญด้านการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการเช่าพื้นที่สำนักงาน และปรับใช้พื้นที่ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น** เนื่องจากเทรนด์การทำงานที่บ้าน ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานลดลงและอาจมีพื้นที่เหลือ ส่งผลให้รูปแบบพื้นที่สำนักงานจะถูกปรับให้มีความยืดหยุ่น (Agile Workplace) มากขึ้น สามารถหมุนเวียนการใช้สอยได้ นอกจากนี้ **ผู้เช่ายังมีแนวโน้มบริหารจัดการพื้นที่ โดยปรับวิธีคำนวณจำนวนพนักงานที่ทำงานในสำนักงานและความต้องการพื้นที่ให้สอดคล้องเหมาะสม** โดยข้อมูลจาก CBRE Research พบว่าอัตราส่วนพื้นที่สำนักงานต่อพนักงานหนึ่งคนอาจลดลงอย่างน้อย 20% เมื่อนำกลยุทธ์การจัดพื้นที่สำนักงานมาใช้

อย่างไรก็ดี **คาดว่าพื้นที่สำนักงานให้เช่ายังมีความจำเป็นอยู่มากภายหลังวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย** เนื่องจากการทำงานในสำนักงานมีข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารกันโดยตรงจะมีความสะดวกและรวดเร็วกว่า อีกทั้งมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น ขณะที่การ WFH อาจมีความไม่สะดวกและติดขัดเรื่องสถานที่ที่ต้องอยู่ร่วมกับสมาชิกในครอบครัวในเวลาเดียวกัน โดยเฉพาะผู้อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่ใช้สอยจำกัด ทำให้แนวคิดด้านการบริหารจัดการความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานให้เช่าอาจไม่ใช่การลดขนาดพื้นที่เช่าเพียงอย่างเดียว แต่ผู้เช่ายังคงต้องการพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ช่วยยกระดับด้านประสิทธิภาพการใช้งาน การจัดพื้นที่ทำงานที่มีรูปแบบหลากหลาย และปรับเปลี่ยนได้รวดเร็วสำหรับความต้องการใช้พื้นที่ที่ไม่ได้วางแผนไว้ล่วงหน้า รวมถึงมีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับการทำงานแบบ Hybrid" (ที่มา: CBRE Research)

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มออกแบบ/ ปรับรูปแบบอาคารสำนักงานให้มีความยืดหยุ่นด้านการใช้พื้นที่มากขึ้น สามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งานของผู้เช่าและเน้นรองรับการทำงานแบบผสมผสานในรูปแบบใหม่หรือ Hybrid Working[5/] โดยใช้พื้นที่สำนักงานรูปแบบเดิมผสมผสานกับการทำงานนอกสำนักงาน และใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกในการทำงาน (Remote working) เพื่อให้พนักงานมีความคล่องตัวและทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะต้องมีการลงทุนเกี่ยวกับแพลตฟอร์มใหม่ๆ ที่รองรับการทำงานนอกสำนักงาน รวมถึงอำนวยความสะดวกในการเปลี่ยนจากสถานที่ทำงานที่เป็นสำนักงานไปสู่ Phygital ซึ่งเป็นการผสมผสานระหว่างโลกดิจิทัล (Digital) และโลกกายภาพ (Physical) โดยอาศัยพื้นที่ทางกายภาพ เช่น การปรับห้องประชุม สำนักงาน หรือร้านค้า โดยติดตั้งเทคโนโลยีที่จำเป็นเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมเสมือนจริงให้ผู้ใช้เกิดประสบการณ์ที่หลากหลาย ช่วยให้พนักงานสามารถสลับไปมาระหว่างการทำงานในสำนักงานและการทำงานนอกสำนักงานได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ (ที่มา: CBRE Research)

ผู้ประกอบการยังมีแนวโน้มพัฒนารูปแบบอาคารสำนักงานในลักษณะ Flexible space และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อลดความหนาแน่นในอาคาร มีการวางระบบเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย รวมทั้งนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่อาคารมากขึ้น รวมถึงการปรับพื้นที่โดยมี Co-working space[6/] รวมอยู่ในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานระยะยาวหรือกลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์ โดยรูปแบบการพัฒนาดังกล่าวข้างต้นมีแนวโน้มเป็นรูปแบบอาคารสำนักงานให้เช่าที่จะมีให้เห็นอย่างแพร่หลายในอนาคต

นอกจากนี้ เทรนด์การออกแบบอาคารที่คำนึงถึงประเด็นด้าน ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล หรือ (Environment, Social, Governance: ESG) หรืออาคารเขียว (Green building) จะเข้ามามีบทบาทมากขึ้นในระยะต่อไป ตั้งแต่การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น วัสดุระบายความร้อน รวมถึงการออกแบบอาคารแบบประหยัดพลังงาน ช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตและประสิทธิภาพในการทำงานของผู้ใช้อาคาร ทั้งยังส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร และสะท้อนถึงวิสัยทัศน์การพัฒนาอย่างยั่งยืนของผู้ประกอบการ ซึ่งจากข้อมูลพบว่า **อาคารที่เป็น** Green Building **จะช่วยลดการใช้พลังงานได้ประมาณ** 10-48% **และสามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไป** 5-10%[7/] และมีผลอย่างยิ่งหากต้องการมีกลุ่มผู้เช่าเป็นบริษัทข้ามชาติ

5/ Hybrid Working คือ การทำงานแบบผสมผสานระหว่างรูปแบบการใช้พื้นที่สำนักงานรูปแบบเดิมควบคู่ไปกับการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่นกับการทำงานระยะไกล (remote working)

6/ Co-working space คือ พื้นที่สำหรับทำงานที่มีการจัดสรรพื้นที่พร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานสำหรับการทำงานครบครัน เช่น โต๊ะทำงาน อินเตอร์เนต Wi-Fiความเร็วสูง ห้องประชุม เครื่องPrint ตลอดจนอุปกรณ์สำนักงานอื่นๆ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกรูปแบบการเช่าพื้นที่ตามที่ต้องการโดยจะใช้งานแบบเป็นส่วนบุคคลหรือแบบกลุ่มในห้องประชุมเล็กหรือห้องประชุมใหญ่ ค่าเช่าพื้นที่มีตั้งแต่รายชั่วโมง รายวัน และเดือน (ที่มา: www.estopolis.com และ www.bisnescafe.com)

7/ SCG Green Building Solution

Table 2: Office Building Projects planned to be Completed in 2021-2023

Building	Location	Area	Net Lettable Area (SQ.M)	Construction Status
2021F				
WHA Tower	Bangna km 7	Non CBD	25,000	Completed
CAS Centre	Dindaeng/ Rama 9	Non CBD	39,000	Completed
Rasa Two	Petchaburi	CBD	45,000	Completed
66 Tower	Sukhumvit 66	Non CBD	30,000	Completed
Siam Scape	Siam	CBD	13,000	Under Construction
Vanissa Building	Chidlom	CBD	22,000	Under Construction
M2 (Phase 1)	Rattanathibet	Non CBD	15,500	Under Construction
111 Praditmanutham	Praditmanutham	Non CBD	9,400	Under Construction
140 Wireless	Wireless	CBD	24,500	Under Construction
Summer LaSalle (Campus B)	Sukhumvit 105	Non CBD	9,000	Under Construction
Kronos Office Tower	North Sathorn	CBD	23,000	Under Construction
O-NES Tower	Sukhumvit 6	CBD	43,000	Under Construction
2021F Total Office Area (sq.m.)			**160,000**	
2022F				
True Digital Park (Phase 2)	Sukhumvit 101	Non CBD	38,000	Under Construction
P23	Sukhumvit 23	CBD	5,325	Under Construction
Silom Center	Silom	CBD	10,800	Under Renovation
UOB Headquarter*	Sukhumvit 26	CBD	23,000	Under Construction
The Rice Office Building	Phaholyothin	Non CBD	18,000	Under Construction
Krungsri Rama 3 (Phase 2)	Rama III	Non CBD	40,000	Under Construction
Oasis Tower	Vibhavadhi-Rangsit	Non CBD	53,000	Under Construction
Sukhumvit Hills	Onnut	Non CBD	10,000	Under Construction
Vanit Place @ Aree	Phaholyothin	Non CBD	33,300	Under Construction
One City Centre	Ploenchit	CBD	57,000	Under Construction
AIA East Gateway	Bangna Trad km 5	Non CBD	60,000	Under Construction
The Marketplace	Thonglor	Non CBD	13,750	Under Construction
HQ Tower (Plan B)	Petchaburi	CBD	9,000	Under Construction
Park Silom	Silom	CBD	56,000	Under Construction
PUN	Rama IV	CBD	21,000	Under Construction
V Tower	Prakkhanong	Non CBD	9,900	Under Construction
Nai Lert Tower	Sukhumvit 62/1	Non CBD	11,570	Under Construction
Siam Pathumwan Tower	Phayathai/ Rama I Road	CBD	55,000	Under Construction
2022F Total Office Area (sq.m.)			**525,000**	
2023F				
The Unicorn	Phayathai	CBD	21,000	Construction Delay
Pier 111	Ratchaprasong	CBD	38,000	Construction Delay
EmSphere	Sukhumvit 22	CBD	12,000	Under Construction
Ratchayothin Hills	Ratchayothin	Non CBD	16,000	Under Construction
S25	Sukhumvit 25	CBD	6,970	Under Construction
Tower C One Bangkok	Rama IV/ Wireless	CBD	98,500	Under Construction
Tower B One Bangkok	Rama IV/ Wireless	CBD	96,500	Under Construction
KingBridge Tower	Rama III	Non CBD	40,000	Under Construction
2023F Total Office Area (sq.m.)			**329,000**	
Grand Total Retail Area (sq.m.)			**1,014,000**	

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

Source: CBRE Research, Krungsri Research

◢ มุมมองวิจัยกรุงศรี

ปี 2564 คาดว่าธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มซบเซาต่อเนื่องจากปี 2563 แต่จะกระเตื้องขึ้นในปี 2565-2566 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ อย่างไรก็ตาม อุปทานพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปสงค์การเช่า ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ปี 2564-2566 มีทิศทางปรับลดลง ขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการปรับขึ้นค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ

- **ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อขาย/ ให้เช่าพื้นที่ (Prime Area[8/] ในกทม.)**: รายได้คาดว่าจะเติบโตได้ต่อเนื่อง ผลจากการเข้ามาแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหม่ทำได้ยาก เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลศักยภาพ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้า ขณะที่อุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากแผนการลงทุนต่อเนื่องของผู้ประกอบการ อาจส่งผลให้อัตราการเช่ามีทิศทางลดลงและค่าเช่าปรับขึ้นได้ไม่มาก แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ
- **ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านรอบนอกและพื้นที่ปริมณฑล**: รายได้มีแนวโน้มทรงตัว เนื่องจากอุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของเมืองตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย รวมทั้งทำเลย่านรอบนอกและแถบปริมณฑลซึ่งราคาที่ดินยังไม่สูงมาก จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง ขณะที่อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นช้ากว่า ส่งผลให้การแข่งขันค่อนข้างรุนแรง ทำให้ค่าเช่าพื้นที่อาจปรับขึ้นได้ยาก

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

วิจัยกรุงศรี

ดร.สมประวิณ มันประเสริฐ — **ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมวิจัยเศรษฐกิจ**

พรพรรณ โภคย์สุพัสตร์ — ผู้บริหารฝ่ายวิจัยเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ทีมวิจัยเศรษฐกิจ

- สุจิต ชัยวิชญชาติ — ผู้บริหารทีมวิจัยเศรษฐกิจมหภาค
- ดร.ฉมาดนัย มากนวล — เศรษฐกรอาวุโส
- จุไรลักษณ์ พลศรี — เศรษฐกรอาวุโส (พยากรณ์ตัวเลขเศรษฐกิจ)
- สถิตย์ แถลงสัตย์ — เศรษฐกรอาวุโส (เศรษฐกิจภูมิภาค)
- กุศลิน จารุชาต — เศรษฐกร

ทีมวิจัยอุตสาหกรรม

- ธเนศ มหัทธนาลัย — นักวิเคราะห์อาวุโส (Digital)
- พูลสุข นิลกิจศรานนท์ — นักวิเคราะห์อาวุโส (Healthcare, Mobile Operators)
- ปิยะนุช สถาพงศ์ภักดี — นักวิเคราะห์อาวุโส (Transport & Logistics)
- นรินทร์ ตันไพบูลย์ — นักวิเคราะห์อาวุโส (Power Generation, Modern Trade, Chemicals, Medical Devices)
- พุทธชาด ลุนคำ — นักวิเคราะห์ (Hotels, Construction Contractors, Construction Materials, Industrial Estate)
- พัชรา กลิ่นชวนชื่น — นักวิเคราะห์ (Real Estate)
- วรรณา ยงพิศาลภพ — นักวิเคราะห์ (Automobile, Electronics & Electrical Appliances, Food & Beverages)
- ชัยวัช โชวเจริญสุข — นักวิเคราะห์ (Agriculture)

ทีมพัฒนางานวิจัย

- ดร.พิมพ์นารา หิรัญกสิ — ผู้บริหารทีมพัฒนางานวิจัย
- รชฎ เลียงจันทร์ — นักวิเคราะห์
- 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

เนื้อหาและข้อมูลใดๆ ทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ หากมิได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ถือเป็นลิขสิทธิ์ของวิจัยกรุงศรี ห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการใดๆ เกี่ยวข้องกับเนื้อหา สำเนา หรือดัดแปลงแก่บุคคลอื่น โดยมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากวิจัยกรุงศรี รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยอาศัยข้อมูลจากแหล่งที่เชื่อหรือควรเชื่อว่ามีความ น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม วิจัยกรุงศรีไม่อาจรับรองความครบถ้วนสมบูรณ์หรือความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว อีกทั้งไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมจากการใช้รายงานฉบับนี้หรือเนื้อหาในรายงานฉบับนี้ ข้อมูล ความคิดเห็น และการประมาณการที่ปรากฏในรายงานนี้ถือเป็นความคิดเห็นของวิจัยกรุงศรี ไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้เป็นไปตามสถานการณ์ปัจจุบัน ณ วันที่มีการเผยแพร่รายงาน วิจัยกรุงศรีขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงโดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า