

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2567-69

สำนักงานให้เช่า ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

กันยายน 2567

วิจัยกรุงศรี

ผู้เขียน

พัชรา กลิ่นชวนชื่น

นักวิเคราะห์อาวุโส

patchara.klinchuanchun@krungsri.com
+662 296 4759

krungsri Research

เครือ MUFG หนึ่งใน สถาบันการเงินที่ใหญ่ที่สุดของโลก

Subscribe Us

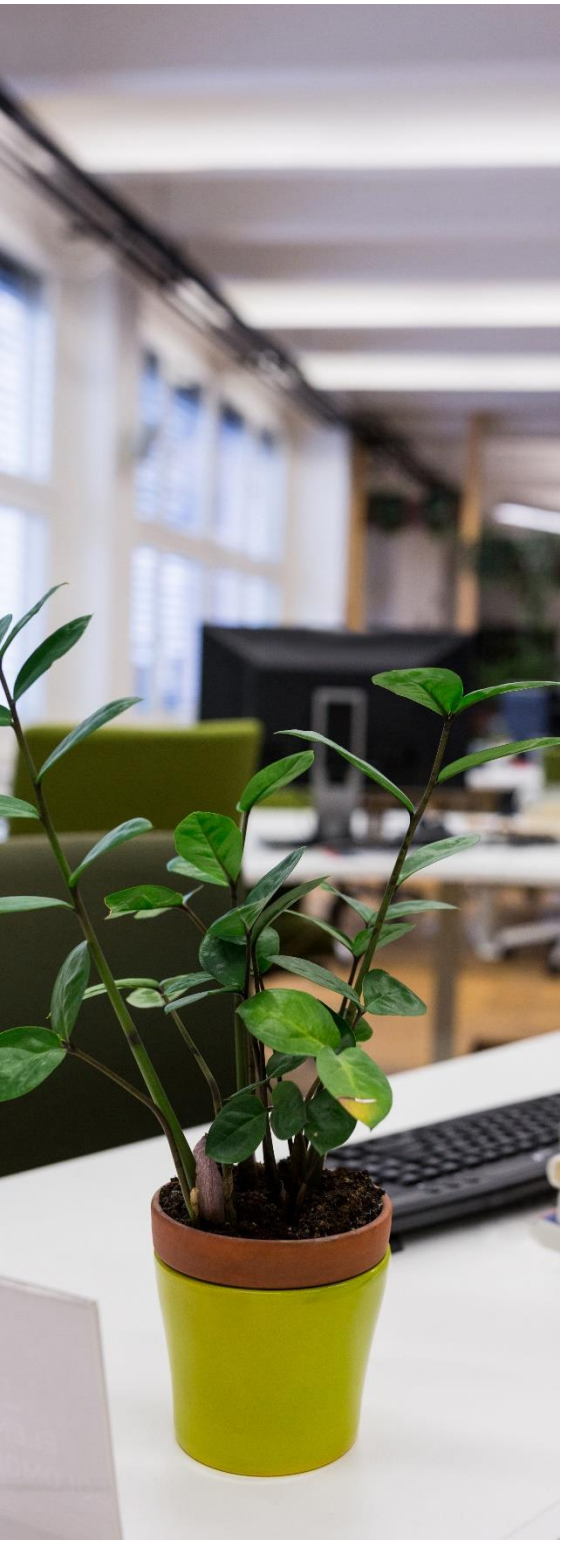
สมัครสมาชิกวิจัยกรุงศรี...

krungsri.research@krungsri.com

คำสงวนสิทธิ์

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

EXECUTIVE SUMMARY



ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี 2567-2569 มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยนำโดยภาคบริการ ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานปรับเพิ่มขึ้น โดย Green Office เป็น Segment ที่กำลังมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากสามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติซึ่งต้องการเสริมภาพลักษณ์ธุรกิจสอดคล้องกับกระแส ESG (Environmental, Social และ Governance) อย่างไรก็ตาม การปรับนโยบายการทำงานในรูปแบบ Hybrid workplace ของหลายองค์กร และการใช้พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working Space ซึ่งเป็นที่นิยมมากขึ้น นับเป็นปัจจัยลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานระดับหนึ่ง ขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มทยอยเข้าสู่ตลาดอีกไม่น้อยกว่า 8 แสนตารางเมตร จะกดดันให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดต่อเนื่อง ด้านค่าเช่าเฉลี่ยจะมีการปรับตัวที่ต่างกัน โดยสำนักงานสร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD ค่าเช่าจะทรงตัวหรือปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นคาดว่าจะปรับลดลงโดยเฉพาะอาคารเก่า

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ (1) การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นเพื่อดึงดูดผู้เช่า ผลจากอุปสงค์การเช่าที่เพิ่มขึ้นช้ากว่าอุปทานพื้นที่สำนักงาน (2) ผู้พัฒนาอาคารจะมีภาระต้นทุนการก่อสร้าง Green office ที่สูงกว่าอาคารทั่วไปเฉลี่ย 15-20% และ (3) เจ้าของอาคารเก่าจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่และการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้เช่า

มุมมองวิจัยกรุงศรี

วิจัยกรุงศรีประเมินแนวโน้มสำนักงานให้เช่าในปี 2567-2569 จำแนกตามพื้นที่ ดังนี้

- **อาคารสำนักงานเพื่อขาย/ให้เช่าในกรุงเทพฯ (Prime Area[1/])**: รายได้มีแนวโน้มปรับสูงขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะอาคารใหม่ Grade A และ A+ เนื่องจากมีการออกแบบและใช้เทคโนโลยีทันสมัย รวมถึงมีระบบบริหารจัดการที่ดี จึงเป็นที่ต้องการของผู้เช่า ด้านผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันได้ยาก เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความพร้อมด้านเงินทุนและมีการสะสมที่ดินมาจากช่วงก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้า ทำให้อัตราการเช่าอาจปรับลดลงบ้าง ขณะที่ค่าเช่าอาจปรับขึ้นได้ไม่มากนัก แต่จะอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น
- **อาคารสำนักงานเพื่อขาย/ให้เช่าในกรุงเทพฯ (รอบนอกและปริมณฑล)**: รายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดลงโดยเฉพาะอาคาร Grade B และอาคารเก่า เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินไม่สูงมากและหาที่พัฒนาโครงการได้ง่าย จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่อง ทำให้มีการแข่งขันสูง อีกทั้งผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดกลาง-เล็กที่มีความเปราะบางต่อภาวะเศรษฐกิจ จึงเป็นปัจจัยจำกัดการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่า

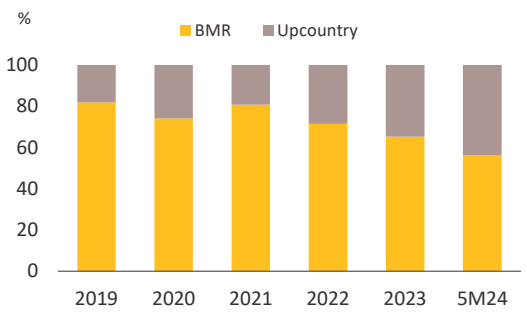
1/ Prime Area เป็นพื้นที่ศักยภาพในการขยายการลงทุนเชิงการตลาดตามมุมมองของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) โดยคำนึงถึงปัจจัย อาทิ ความพร้อมด้านสาธารณูปโภค (Infrastructure) และความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า ได้แก่ พื้นที่ย่านสีลม สาทร วิทยุ ราชดำริ และเพลินจิต เป็นต้น

ข้อมูลพื้นฐาน

ช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2562-2566) อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 75% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากใบอนุญาตก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยเฉพาะย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ และสุขุมวิทตอนต้น-สุขุมวิท 24 (Box 1) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูงจึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมต่างๆ จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่กระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอก CBD เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น (ภาพที่ 2)

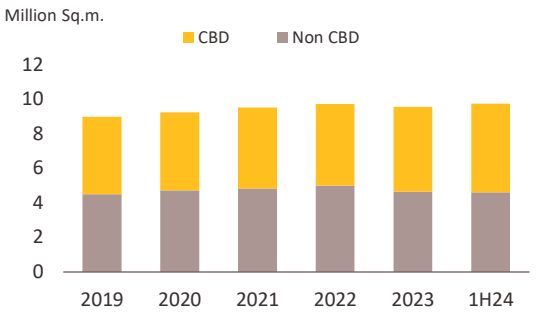
การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD **เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง** เนื่องจากราคาที่ดินแพงและปรับสูงขึ้นทุกปี ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน ซึ่งตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปี 2556) อนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานได้ในบริเวณที่กำหนด เช่น พื้นที่พาณิชยกรรม (ผังเมืองสีแดง) เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจสูง ประกอบกับที่ดินเปล่ามีจำกัด (อาคารสำนักงานให้เช่าจะเป็นลักษณะอาคารสูง[2/] หรืออาคารขนาดใหญ่[3/] ส่วนใหญ่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) การพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่จึงมักเป็นการปรับรูปแบบการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีอยู่เดิม หรือทุบ/รื้อถอนอาคารเก่าแล้วก่อสร้างใหม่บนที่ดินแปลงเดิม ปัจจุบันอาคารสำนักงานใหม่ใน CBD จะเน้นอาคารที่ก่อสร้างด้วยคุณภาพสูงระดับ Grade A+ ซึ่งจะมีมาตรฐานบางด้านสูงกว่าอาคาร Grade A (Box 2) **สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก** CBD ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มทุนขนาดกลาง-ใหญ่ มีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมีทั้งอาคารขนาดใหญ่และขนาดเล็กเพื่อเป็นที่ตั้งสำหรับกิจการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า

Figure 1: Office Building Construction Permits



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source: CBRE Research, Krungsri Research

2/ "อาคารสูง" หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป

3/ "อาคารขนาดใหญ่" หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร

Box 1 ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน

Figure 3: Bangkok Office Map

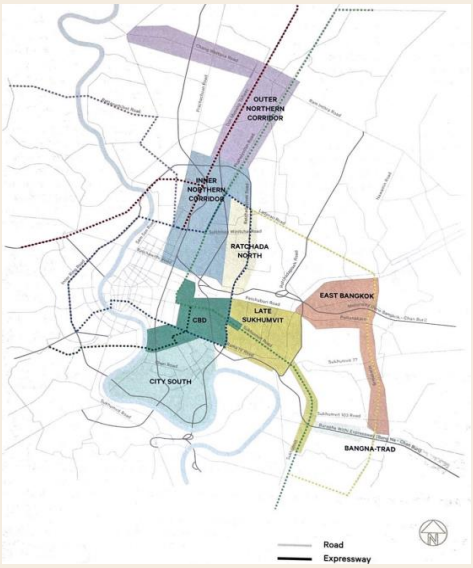
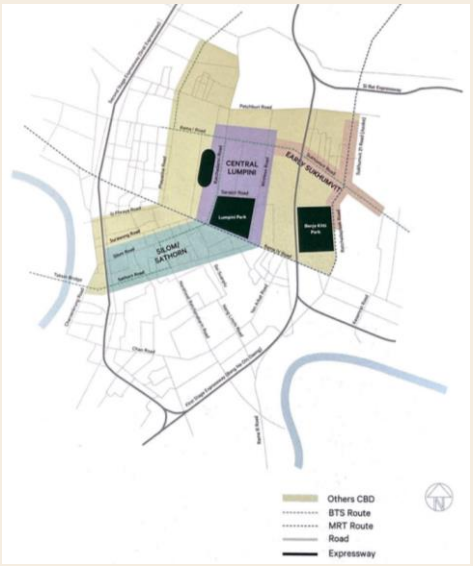


Figure 4: CBD Office Map



ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District - CBD)
ประกอบด้วย พื้นที่บริเวณสีลม/ สาทร ลุมพินี/ เพลินจิต และสุขุมวิทตอนต้น

สีลม/ สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนสี่พระยา ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิทยุ ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนอโศกมนตรี และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่อื่น ๆ	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/ คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ ประตูน้ำ

พื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)
ประกอบด้วย พื้นที่ย่านรัชดาฯ ตอนเหนือ กรุงเทพฯ ตอนเหนือ (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

Source: CBRE Research, Krungsri Research

Box 2 การจัดประเภทของสำนักงาน

รายการ	Grade A	Grade A Premium (A+)
รูปแบบพื้นที่ภายใน	ไม่มีข้อจำกัดด้านโครงสร้างหรือรูปทรง	ไม่มีข้อจำกัดด้านโครงสร้างหรือรูปทรง
ระบบปรับอากาศ	ใช้เครื่องทำความเย็นจากศูนย์กลางและปรับอุณหภูมิได้ตามความต้องการ มีระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพตลอด 24 ชั่วโมงสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า	ใช้เครื่องทำความเย็นจากศูนย์กลางและปรับอุณหภูมิได้ตามความต้องการ มีระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพตลอด 24 ชั่วโมงสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ หรือพื้นที่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบ Split-type สำหรับผู้เช่า
ลิฟท์	มีการแบ่งโซนชั้นต่าง ๆ และอาจมีลิฟท์ส่วนตัวให้บริการ	มีการแบ่งโซนชั้นต่าง ๆ และอาจมีลิฟท์ส่วนตัวให้บริการ
การออกแบบและตกแต่ง	มีความโดดเด่น และใช้วัสดุตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะทางเข้าหลักของอาคารและลอบบี้ในแต่ละชั้น	มีความโดดเด่นและใช้วัสดุตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะทางเข้าหลักของอาคารและลอบบี้ในแต่ละชั้น
ความสูงของเพดาน	ไม่ต่ำกว่า 2.8 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 2.9 เมตร
การบริหาร/จัดการอาคาร	มีความเป็นมืออาชีพ	มีความเป็นมืออาชีพ
ที่จอดรถ	มีการออกแบบที่ดี มีทางเข้า-ออกสะดวกและมีประสิทธิภาพ	มีการออกแบบที่ดี มีทางเข้า-ออกสะดวกและมีประสิทธิภาพ
ใบรับรองอาคาร	ควรได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืนโดยเฉพาะ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)	ต้องได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืนและสุขภาพ จาก LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) และ/หรือ WELL Building Standard หรือเทียบเท่า
ระบบรักษาความปลอดภัย	ควรมีระบบควบคุมการเข้า-ออกของผู้ใช้บริการและระบบลิฟท์ที่ควบคุมการเข้าถึงชั้นต่างๆ ได้	ต้องมีระบบควบคุมการเข้า-ออกของผู้ใช้บริการและระบบลิฟท์ที่ควบคุมการเข้าถึงชั้นต่างๆ ได้
ที่ตั้ง	อาคารที่ตรงตามข้อกำหนดเกรด A และตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อาคารที่ตรงตามข้อกำหนดเกรด A+ และเกรด A แต่ตั้งอยู่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)	อาคารที่ตรงตามข้อกำหนดเกรด A+ และตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

หมายเหตุ: อาคารสำนักงานที่ไม่ตรงตามทุกเกณฑ์ของเกรด A+ จะถูกจัดเป็นเกรด A และอาคารที่ไม่ตรงตามเกณฑ์ของเกรด A จะถูกจัดเป็นเกรด B ทั้งนี้ เกณฑ์การจัดระดับอาคารสำนักงานข้างต้นใช้เพื่อการศึกษาในบทความนี้เท่านั้น

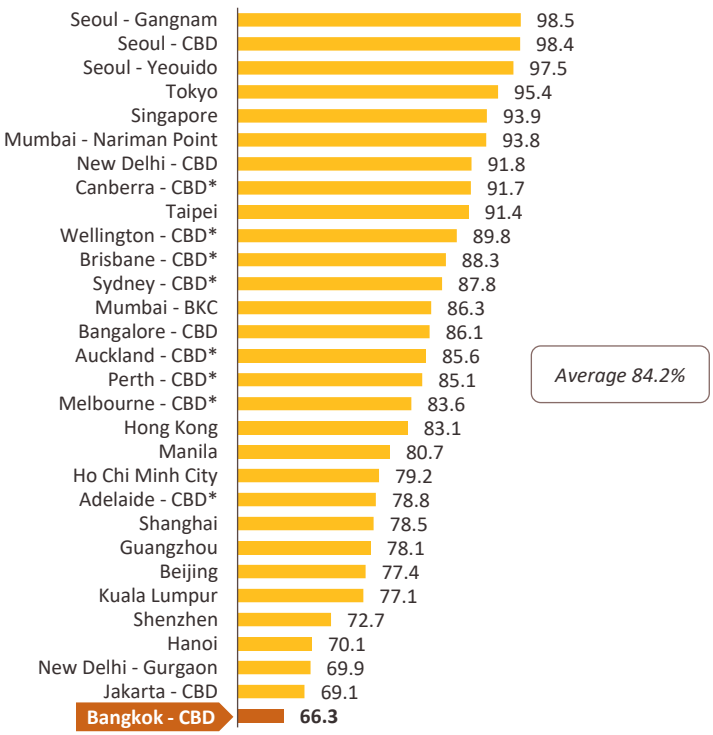
Source: CBRE Research, Krungsri Research

การบริหารจัดการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งได้ 2 แบบ ดังนี้

- **อาคารที่มีเจ้าของรายเดียว** (Single Ownership): มีสัดส่วน 80% ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนามักเป็นอาคารสูง มีการบริหารอาคารโดยเจ้าของอาคารเองหรือว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ส่วนใหญ่จะให้เช่าเพียงอย่างเดียว
- **อาคารมีเจ้าของหลายราย** (Multiple Ownership): มีสัดส่วน 20% ของอุปทานทั้งหมด รูปแบบการพัฒนาคล้ายคอนโดมิเนียม โดยแบ่งพื้นที่ขายให้ลูกค้าแต่ละราย ทำให้มีเจ้าของพื้นที่สำนักงานในอาคารเดียวกันหลายรายและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน รวมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมเพื่อดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่เข้ามาตั้งสำนักงานในไทย อาทิ บริษัทเทคโนโลยี อีคอมเมิร์ซ โค-เวิร์กกิ้งสเปซ ธุรกิจการเงิน และธุรกิจบริการ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากโครงสร้างธุรกิจของไทยมีผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็น SME ซึ่งมีข้อจำกัดด้านเงินทุน จึงจำเป็นต้องเช่าสำนักงานเพื่อประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD ทยอยสร้างเสร็จหลายโครงการ โดยเฉพาะในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ ทำให้อุปทานพื้นที่เพิ่มขึ้นในอัตราเร่งเมื่อเทียบกับอุปสงค์ที่ชะลอลงจากผลกระทบของวิกฤต COVID-19 และรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace **ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ใน CBD (ณ ไตรมาส 2/2567) ปรับลดสู่ระดับ 66.3% ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 84.2% ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก** (ภาพที่ 5)

Figure 5: Occupancy Rate Grade-A Office in Asia Pacific (%), as of Q2 2024 (latest available data)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

รูปแบบการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน มีทั้งการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว ซึ่งส่วนใหญ่ผู้เช่าพื้นที่ลักษณะนี้จะได้รับการพิจารณาค่าเช่าในอัตราที่คุ้มค่า และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกันในชั้นเดียวกันโดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น

โดยทั่วไป รูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะระบุรายละเอียดการเช่า ดังนี้

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

ธุรกิจนี้มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวอย่างต่อเนื่อง รูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ในปัจจุบัน จะมีการปรับสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้น ด้วยเงื่อนไขที่หลากหลายเหมาะกับผู้เช่า เช่น ระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำสั้นลง (รายเดือนหรือน้อยกว่า 3 ปี) อัตราค่าเช่า การต่อสัญญา รายละเอียดหรือเงื่อนไขในสัญญาเช่าสามารถปรับเปลี่ยนได้มากขึ้น รวมถึงมีการปรับปรุงอาคารให้ทันสมัย และมีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการบริหารจัดการอาคารและมาตรการรักษาความปลอดภัย โดยอาคารสำนักงานGrade A และ A+ ในทำเลที่เดินทางสะดวกตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีภาพลักษณ์ทันสมัย มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี และระบบรักษาความปลอดภัยเข้มงวด จะเป็นที่ต้องการของตลาด

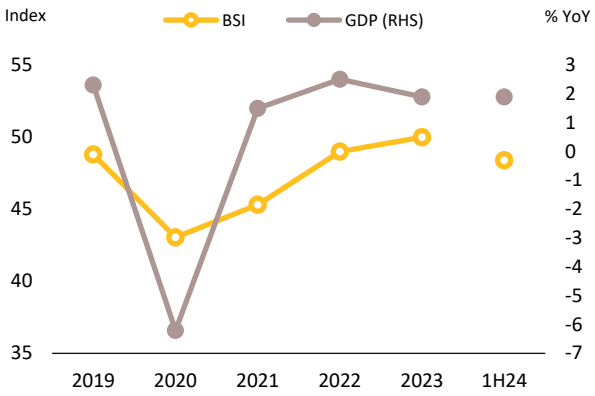
หลังวิกฤต COVID-19 ปัจจัยในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีการปรับเปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงาน จากผลสำรวจของเอปสัน สิงคโปร์ เกี่ยวกับเทรนด์การทำงานยุคใหม่ พบว่า**การทำงานแบบ** Hybrid workplace[4/] **หรือทำงานในออฟฟิศสลับกับที่บ้าน (รวมถึง** Co-working Space **และคาเฟ่) กำลังเติบโตทั่วอาเซียน** โดยบริษัทที่เลือกใช้รูปแบบการทำงานดังกล่าว จะถือเป็นการให้สวัสดิการประเภทหนึ่งแก่พนักงาน ทำให้ Hybrid workplace มีแนวโน้มเป็นรูปแบบการทำงานที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและเป็นไลฟสไตล์การทำงานในระยะต่อไป การทำงานรูปแบบดังกล่าว ทำให้ผู้เช่าต้องการขนาดพื้นที่สำนักงานน้อยลงตามจำนวนพนักงานที่หมุนเวียนเข้ามาทำงาน ซึ่งไม่จำเป็นต้องมีโต๊ะทำงานประจำตัวเหมือนการทำงานแบบเดิม การพิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานจึงขึ้นกับรูปแบบการทำงานที่เน้นความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่และการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างหลากหลาย

4/ Hybrid workplace คือ การทำงานแบบผสมผสานระหว่างการใช้พื้นที่สำนักงานแบบเดิมควบคู่ไปกับการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่นกับการทำงานระยะไกล (remote working)

สถานการณ์ที่ผ่านมา

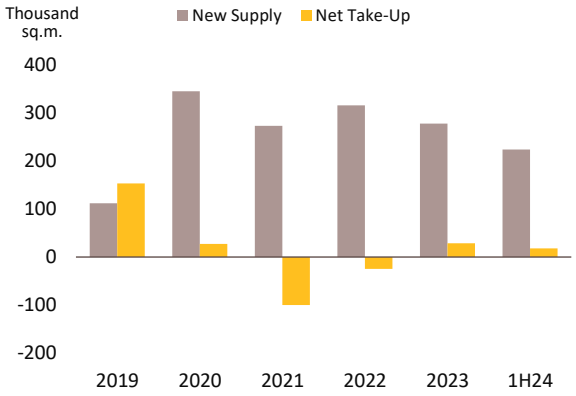
ธุรกิจสำนักงานให้เช่ากระเตื้องขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 **หลังสถานการณ์** COVID-19 **คลี่คลาย** ส่งผลให้ภาครัฐผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคและเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ขณะที่ภาคธุรกิจกลับมาดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น สะท้อนจากความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ (BSI) ขยับสู่ระดับก่อนเกิด COVID-19 (ปี 2562) (ภาพที่ 6) ทำให้หลายองค์กรเริ่มให้พนักงานกลับมาทำงานในสำนักงานมากขึ้น **ส่งผลให้ตลาดสำนักงานให้เช่าขยับดีขึ้นต่อเนื่องในปี** 2566 ประกอบกับเศรษฐกิจไทยทยอยฟื้นตัวโดยได้อานิสงส์จากการเติบโตของภาคท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง ทำให้หลายองค์กรมีการขยับขยายพื้นที่สำนักงานเพื่อรองรับการกลับมาทำงานของพนักงาน ความต้องการเช่าสำนักงานจึงเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ ท่ามกลางอุปทานสำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะอาคาร Grade A+ และ Grade A ซึ่งส่วนใหญ่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว ส่งผลให้ผู้เช่าโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติให้ความสนใจและมีการโยกย้ายไปเช่าอาคารที่มีคุณภาพสูงกว่าหรือใหม่กว่าในทำเลศักยภาพ (ภาพที่ 7)

Figure 6: 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 7: New Supply and Net Take-Up



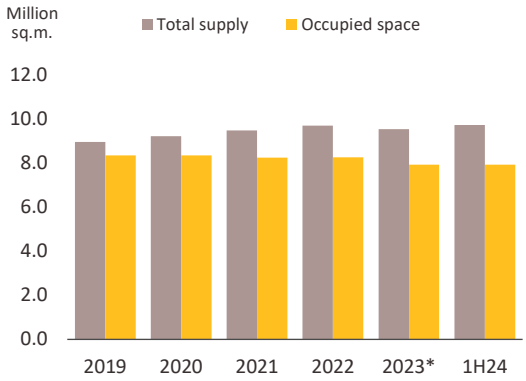
Source: CBRE Research, calculated by Krungsri Research
Note: *Net take-up represents differential between new occupied spaces and return of rental spaces for each year (square meters).

อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นค่อนข้างช้าตามภาวะเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวเพียงบางภาคส่วน ประกอบกับบางองค์กรใช้นโยบาย Hybrid workplace เพิ่มความยืดหยุ่นในการทำงานให้แก่พนักงาน ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นไม่มากเท่าช่วงก่อนเกิด COVID-19 ท่ามกลางพื้นที่สำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมากจากอาคารที่สร้างแล้วเสร็จ (อาทิ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ พาร์คสีลม เดอะ ยูนิคอร์น สยามปทุมวันเฮาส์ และเพียร์ 111) รวมถึงพื้นที่สำนักงานที่ปิดปรับปรุงในช่วงก่อนหน้ากลับเข้าสู่ตลาดอีกครั้ง (อาทิ เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ อาคารสาทรสแควร์ อาคารทรู ทาวเวอร์ 2) ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นเร็วกว่าความต้องการเช่า กดดันให้อัตราค่าเช่าโดยรวมปรับลดต่อเนื่อง **โดยภาวะธุรกิจสำนักงานให้เช่าปี** 2566 **สรุปได้ดังนี้**

- **ความต้องการเช่าพื้นที่สุทธิ** (Net Take-Up)[5/] **เพิ่มขึ้น** 214.5% **หรือ** 28,339 **ตารางเมตร หลังหดตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี** 2564 (ภาพที่ 7) โดยผู้เช่าจำนวนมากขึ้นเปลี่ยนไปให้ความสำคัญกับการเช่าพื้นที่ในอาคารเกรด A และ A+ ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอาคารที่ผ่านการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และมีการย้ายออกมากขึ้นจากอาคารที่มีคุณภาพเกรดรองลงมาและอาคารเก่า (Flight-to-quality) ส่งผลให้เจ้าของอาคารดังกล่าวมีแผนเร่งปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน รวมถึงการปรับกลยุทธ์เพื่อรักษาผู้เช่าเก่าและจูงใจผู้เช่าใหม่ อาทิ เพิ่มความยืดหยุ่นด้านราคาค่าเช่า และปรับปรุงพื้นที่สำนักงานให้มีรูปแบบสอดรับความต้องการของผู้เช่า **โดยการเช่าพื้นที่สำนักงานสะสม** (Occupied space) **อยู่ที่** 7.9 **ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น** 0.2% YoY (ภาพที่ 8) จากกลุ่มผู้เช่า อาทิ บริษัทสินค้าอุปโภคบริโภค ธุรกิจโคเวิร์กกิ้งสเปซ และบริษัทการตลาดออนไลน์ที่เน้นทำเลใจกลางเมืองและพื้นที่โดยรอบที่เดินทางสะดวก อีกทั้งราคาเสนอเช่าไม่สูงมากนัก

5/ ความต้องการเช่าสุทธิ (Net take-up) หมายถึง พื้นที่ที่ถูกครอบครองโดยผู้เช่าที่อาจเพิ่มขึ้น / ลดลง ในปีนั้น ๆ

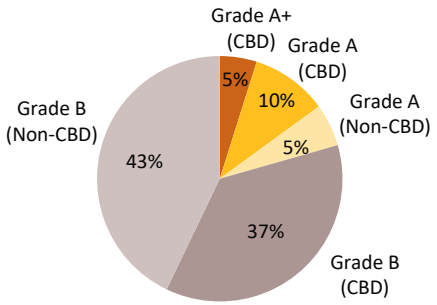
Figure 8: Office Space in BMR



Source: CBRE Research, calculated by Krungsri Research

Note: *CBRE Research adjusted its database in Q1 2023 to exclude office developments in Bangkok with a total lettable area of less than 5,000 sq. m. (previously 2,000 sq. m.) and non-active multiple-ownership buildings. This adjustment may result in discrepancies when comparing data with the same period of previous year.

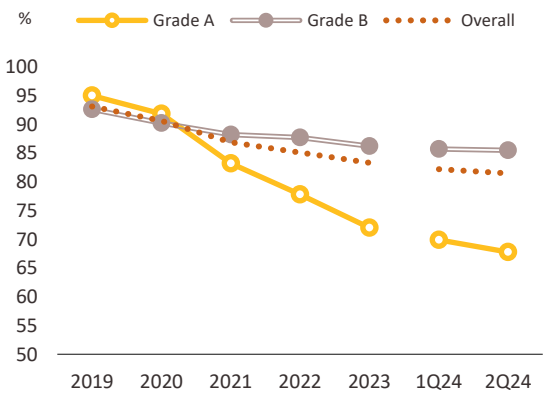
Figure 9: Share of Total Supply by Grade and by Area (2023)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

- **พื้นที่สำนักงานเปิดให้บริการใหม่อยู่ที่** 278,142 **ตารางเมตร ลดลง** -12.1% YoY โดยอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จส่วนใหญ่อยู่ในย่าน CBD (อาทิ อาคาร Park Silom, The Unicorn, HQ Tower (Plan B), P23, Pier 111, Siam Patumwan House, Quant Sukhumvit 25, PUNN, และ JLK Tower) ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสมอยู่ที่ระดับ 9.5 ล้านตารางเมตร[6/] (ภาพที่ 8) ซึ่ง 80% เป็นพื้นที่สำนักงาน Grade B และที่เหลือ (20%) เป็นสำนักงาน Grade A (ภาพที่ 9)
- **อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดลงสู่ระดับ** 83.3% **ต่ำสุดในรอบกว่า** 10 **ปี** โดยสำนักงาน Grade A เฉลี่ยที่ 72.0% และ Grade B เฉลี่ย 86.2% เป็นการลดลงต่อเนื่องจากระดับสูงกว่า 90.0% ในช่วงก่อน COVID-19 (ภาพที่ 10) เป็นผลจากอุปทานพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่อง ท่ามกลางอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นช้ากว่า ส่งผลให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นทั้งด้านอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจ โดยค่าเช่าสำนักงานปรับลดลงทุกเกรดยกเว้นเพียง Grade A+ ที่ได้รับความสนใจจากผู้เช่า ทำให้ค่าเช่าปรับขึ้นได้ต่อเนื่อง สำหรับอัตราการเช่าของสำนักงาน Grade A ลดลงอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะอาคารเก่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เนื่องจากบริษัทข้ามชาติ (MNCs) มีการโยกย้ายไปยังสำนักงานที่ใหม่กว่า ขณะที่อาคาร Grade B ได้รับผลกระทบน้อยกว่า เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่ในอาคารไม่เน้นปรับตัวสู่การทำงานแบบไฮบริด และอาจต้องจ่ายค่าเช่าเพิ่มขึ้นหากเลือกย้ายไปยังสำนักงานที่ดีกว่า

Figure 10: Occupancy Rate by Grade

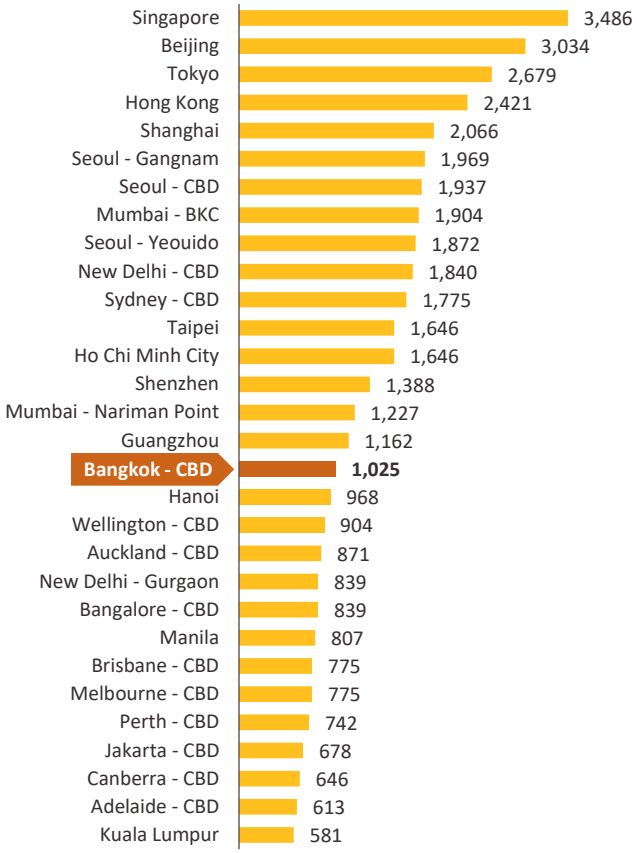


Source : CBRE Research, Krungsri Research

6/ CBRE Research มีการปรับฐานข้อมูลไตรมาส 1 ปี 2566 โดยไม่รวมสำนักงานรูปแบบโฮมออฟฟิศและอาคารของหน่วยงานภาครัฐ ทำให้การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าจะมีความคลาดเคลื่อน

Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, 2023

(THB/sq.m./month)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

- **ค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานทั้ง** Grade A **และ** B **ลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ** 7 **ปี** โดยลดลง -0.4% YoY และ -4.6% YoY ตามลำดับ ผลจากอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานมีระดับสูงกว่าความต้องการเช่าอยู่มาก ทำให้เจ้าของอาคารส่วนใหญ่ปรับลดต้นทุนค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าและเพิ่มแรงจูงใจเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่ (อาทิ ยกเว้นหรือลดค่าเช่าในระยะเวลาที่กำหนด หรือคงค่าเช่าอัตราเดิมแต่ขยายระยะเวลาสัญญาเช่า) โดยเฉพาะสำนักงาน Grade B ในพื้นที่ Non-CBD ซึ่งผู้เช่าเป็นกลุ่มที่มีความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจสูงจึงมีโอกาสคืนพื้นที่/ลดขนาดพื้นที่เช่า/ย้ายไปสำนักงานแห่งใหม่ที่มีค่าเช่าถูกกว่าเพื่อควบคุมรายจ่าย ทั้งนี้ เมื่อเทียบค่าเช่าสำนักงานของไทยกับประเทศ อาทิ ฮ่องกง สิงค์โปร์ และโฮจิมิน พบว่าค่าเช่าเฉลี่ยของไทยยังอยู่ในระดับต่ำกว่าประเทศดังกล่าวประมาณ 1.5-3.5 เท่า (ภาพที่ 11) จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่จูงใจให้บริษัทต่างชาติเข้ามาตั้งสำนักงานในไทย

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ช่วงครึ่งแรกของปี 2567 ธุรกิจสำนักงานให้เช่าใน BMR เผชิญภาวะอุปทานล้นตลาดต่อเนื่อง ผลจากมีพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาด 224,086 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 66.3% YoY (อาทิ อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 และ 4 มีพื้นที่มากกว่า 90,000 ตารางเมตรต่ออาคาร โครงการศุภาลัย ไอคอน สาทร และอาคารรัชโยธิน ฮิลล์) ส่งผลให้พื้นที่สะสมอยู่ที่ 9.7 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 3.7% YoY **ท่ามกลางความต้องการเช่าโดยรวมอยู่ที่ 7.9 ล้านตารางเมตรหรือเพิ่มขึ้นเพียง 0.2% YoY** โดยพื้นที่เช่าสำนักงาน Grade B ใน CBD ลดลงมากกว่า 40,000 ตารางเมตร (ผลจากผู้เช่ารายใหญ่ย้ายไปอยู่อาคารของตนเอง) ขณะที่ความต้องการเช่าสำนักงาน Grade A ใน CBD ปรับลดลงเนื่องจากผู้เช่าบางส่วนย้ายไปที่สำนักงาน Grade A+ ซึ่งใหม่และมีมาตรฐานสูงกว่า (อาทิ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ พาร์คสีลม และวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 และทาวเวอร์ 4) อุปทานพื้นที่ซึ่งเพิ่มขึ้นมาก กดดันให้อัตราการเช่าปรับลดมาอยู่ที่ 81.5% **สำหรับช่วงครึ่งปีหลัง** คาดว่าจะมีอุปทานพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบางส่วนเป็นโครงการที่เลื่อนกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 ด้านอุปสงค์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทั้งจากบริษัทคนไทยที่มีการขยับขยายพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากมีส่วนส่งเสริมภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือ รวมถึงดึงดูดพนักงานที่มีความสามารถเข้าร่วมงาน และบริษัทข้ามชาติที่ต้องการย้ายฐานการผลิตมาไทยจึงมีความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อจัดตั้งสำนักงาน อาทิ ผู้ประกอบการกลุ่มธุรกิจยานยนต์ไฟฟ้า **จึงคาดว่าทั้งปี 2567 อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่จะสูงเกือบ 5 แสนตารางเมตรหรือเพิ่มขึ้น 61.8% YoY[7/] ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 80,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 1.0% จากปี 2566 อุปทานพื้นที่ใหม่ที่เพิ่มขึ้นในอัตราเร่งจะกดดันอัตราการเช่าเฉลี่ยลดลงสู่ระดับ 80.1% ส่วนค่าเช่าโดยรวมมีทิศทางปรับลดต่อเนื่องยกเว้น** Grade A+

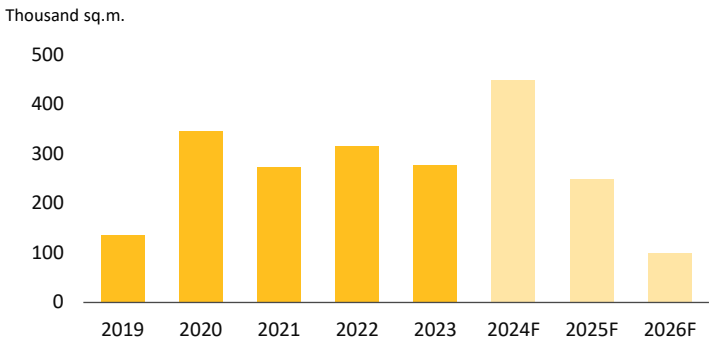
ปี 2568-2569 ธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ขยายตัวราว 3-4% อย่างไรก็ตาม คาดว่าบริษัทหลายแห่งจะใช้นโยบายการทำงานแบบ Hybrid workplace ต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจบริการ โดยพนักงานจะไปสำนักงานเพื่อพบและทำงานร่วมกับเพื่อนร่วมงานเป็นหลัก (เช่น การระดมความคิด การสร้างความสัมพันธ์และทำกิจกรรมร่วมกัน) ขณะที่บริษัทบางแห่งมีความต้องการใช้พื้นที่แบบ Co-Working Space ทำให้คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานจะเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดย Green Office จะเป็น Segment ที่ทวีความสำคัญเพิ่มขึ้นจากการดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติที่ต้องการเสริมภาพลักษณ์ที่สอดคล้องกับกระแส ESG (Environmental, Social และ Governance) โดยเฉพาะอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับโลก อาทิ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) มาตรฐาน WELL Building Standard และ EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) เนื่องจากสะท้อนถึงความเชื่อมั่นด้านสิ่งแวดล้อม การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และการออกแบบที่ยั่งยืน ทั้งนี้ ข้อมูลจากบริษัทโจนส์ แลง ลาซาลล์ ประเทศไทย (JLL) ระบุว่าปี 2567 มีอาคารใน BMR ได้รับการรับรองมาตรฐานการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมรวม 3.4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นเกือบ 2 เท่าจาก 1.7 ล้านตารางเมตรในช่วงก่อน COVID-19 (ปี 2562) **โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้**

- **ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัว 1.0-2.0% ต่อปี** (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี) จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจะหนุนให้ภาคธุรกิจขยายการจ้างงานโดยเฉพาะธุรกิจบริการ บริษัทสินค้าอุปโภคบริโภค และธุรกิจโคเวิร์กกิ้งสเปซ รวมถึงอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติ (สัดส่วน 60% ของผู้เช่าทั้งหมด)[8/] ที่ต้องการสำนักงานคุณภาพดีและทันสมัย Grade A และ A+ ในทำเล CBD โดยผู้เช่าอาคารมักพิจารณาย้ายไปตึกใหม่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกดีขึ้น เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ และใกล้รถไฟฟ้า โดยเฉพาะอาคารใหม่ที่เป็น Green office ซึ่งมีการก่อสร้างด้วยมาตรฐานระดับโลกหรือได้ใบรับรอง (เช่น ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ด้านสุขอนามัย หรือด้านการเชื่อมต่อระบบดิจิทัล) ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าบรรลุเป้าหมายความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทได้เร็วขึ้น ตลอดจนอาคารที่มีการส่งเสริม “Well-being” ที่เน้นด้านสุขภาพ (เช่น มีพื้นที่สีเขียว หรือที่ให้ออกกำลังกาย) โดยผลสำรวจจาก JLL พบว่า 96% ของผู้ใช้งานอาคารสำนักงานในไทยต้องการให้สินค้าและบริการของตนเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมแบบ 100% ภายในปี 2573 เทียบกับ 17% ในปี 2567 โดย ESG มีความสำคัญเป็นอันดับแรกในการตัดสินใจเช่าอาคารสำนักงาน

7/ โครงการที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567 อาทิ อาคารวัน แบงค็อก (ทาวเวอร์ 3, 4, 5) โครงการศุภาลัย ไอคอน สาทร อาคารรัชโยธิน ฮิลล์ คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ เอแพค ทาวเวอร์ และชัมมิท ทาวเวอร์

8/ ที่มา: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (JLL)

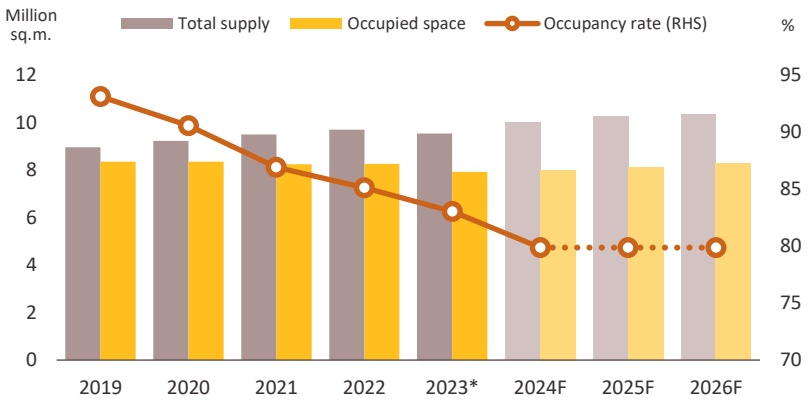
Figure 12: New Supply of Office Buildings in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

- **อุปทานสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 1.5%-2.0% ต่อปี** (ภาพที่ 12) หลังทยอยเข้าสู่ตลาดจำนวนมากในปี 2566 และ 2567 ประมาณ 80% ของพื้นที่สำนักงานที่สร้างเสร็จและเปิดให้บริการในปี 2568 และ 2569 จะอยู่ในอาคาร Grade A และ A+ ที่มีมาตรฐานอาคารเขียวรองรับ (JLL ระบุว่าอาคารเขียวจะประหยัดต้นทุนได้ 6% ของรายได้ต่อปีเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานปกติ จากการใช้พลังงานที่มีประสิทธิภาพและการลดของเสีย) และตั้งอยู่ในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ (อาทิ อาคารวัน แบงค็อก เอแพค ทาวเวอร์ อาคารคราวน์ 11 และอาคารเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส) อาคารคุณภาพดีจำนวนมากที่จะเข้าสู่ตลาด ทำให้การแข่งขันของธุรกิจสำนักงานให้เช่าทวีความรุนแรงขึ้น และจะสร้างแรงกดดันแก่อาคารที่มีอายุมาก (อาคารสำนักงานที่อายุมากกว่า 20 ปี มีมากกว่า 60% ของอุปทานสำนักงานทั้งหมด; ที่มา: JLL) ต้องเร่งปรับปรุงให้ทันสมัยเพื่อเพิ่มมูลค่าและรักษาความสามารถในการแข่งขัน ขณะที่ผู้เช่าจะมีอำนาจต่อรองมากขึ้นจากตัวเลือกพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้น หรือมีโอกาสได้รับเงื่อนไขที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร
- **อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมมีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 80%** (ภาพที่ 13) ผลจากอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่อง (ประมาณ 15 โครงการตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่ถูกลดทอนจากการทำงานแบบ Hybrid workplace ทำให้พื้นที่ว่างเหลือเช่าจะปรับสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม อุปสงค์การเช่าบางส่วนจะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่ในอาคารเก่าอายุมากกว่า 25 ปี ซึ่งมีแนวโน้มโยกย้ายสู่อาคารใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอาคารสำนักงานที่มีอายุน้อยกว่า 5 ปี (ที่มา: JLL) ทำให้เจ้าของอาคารเก่าอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การคงราคาค่าเช่า หรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญาเพื่อรักษาอัตราการเช่า สำหรับอาคารที่ไม่สามารถปรับตัวให้ทันรองรับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงของผู้เช่า จะเผชิญความยากลำบากมากขึ้นในการรักษาค่าเช่าและผู้เช่า

Figure 13: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

- **อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานใน CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย** เนื่องจากเป็นที่ต้องการของผู้เช่ามากกว่าพื้นที่อื่น ขณะที่คุณภาพของอาคารสูงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสร้างเสร็จใหม่ Grade A และ A+ ซึ่งมีการออกแบบให้สวยงามทันสมัยและได้มาตรฐานระดับโลก ทำให้ผู้เช่ายินดีจะจ่ายค่าเช่าเพิ่มสำหรับสำนักงานสร้างใหม่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและมีมาตรฐานสูง เจ้าของอาคารจึงสามารถกำหนดค่าเช่าได้สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม **ค่าเช่าสำนักงาน Grade A มีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดเล็กน้อย** จากอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดจำนวนมากทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น (สำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567-2569 ประมาณ 52% เป็น Grade A และ A+) **สำหรับค่าเช่าสำนักงานใน Non-CBD มีแนวโน้มลดลง** ผลจากผู้เช่าบางกลุ่มมีแนวโน้มโยกย้ายไปทำเล CBD ที่มีการเดินทางสะดวกหรือมีคุณภาพของอาคารดีกว่า ขณะที่อัตราค่าเช่าใกล้เคียงกัน อาทิ อาคารสำนักงานเก่า Grade A ใน CBD อย่างไรก็ตามอาคารเก่าอายุมากที่มีอัตราการเช่าสูงและมีการปรับปรุงหรือดูแลอย่างดีจะลดแรงกดดันด้านค่าเช่าได้ระดับหนึ่ง
- **ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะอันใกล้** ได้แก่ ***(1) การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น*** จากแผนการลงทุนอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.4 เท่าในช่วงปี 2567-2569 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ท่ามกลางอุปสงค์ฟื้นตัวช้า ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ ***(2) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับนานาชาติ*** เช่น มาตรฐานอาคารสีเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้นสำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ ทำให้มีภาระต้นทุนที่มากกว่าการพัฒนาอาคารทั่วไปเฉลี่ย 15-20% และ ***(3) การปรับเปลี่ยนและบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานในรูปแบบ Flexible Space*** ซึ่งเป็นที่นิยมแพร่หลายทั้งในไทยและต่างประเทศ ทำให้เจ้าของอาคารมีภาระต้นทุนการดำเนินการเพิ่มขึ้น

แม้จะเผชิญปัจจัยท้าทายจากรูปแบบการทำงานและความต้องการที่เปลี่ยนไป ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยยังจัดว่ามีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก (1) ประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานไม่สูงมากเมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ในประเทศคู่แข่ง เช่น สิงคโปร์ และโฮจิมินห์ และ (3) ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับบริษัทจัดตั้งที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC)[9/] ปัจจัยข้างต้นหนุนให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

Table 1: Major Future Supply of Office Building

Project Name	Location	Net lettable area (Sq.m.)	Completion Year
One Origin Sanam Pao	Sanam Pao	33,000	2024
One Bangkok*	Rama IV/ Wireless	300,000	2024
Ratchayothin Hills	Ratchayothin	16,000	2024
Supalai icon Sathorn	South Sathorn	19,000	2024
The Forestias	Bangna km 7	20,000	2024
KingBridge Tower	Rama III	40,000	2024
APAC Tower	Ekkamai	32,500	2024
Summit Tower	Phayathai	47,000	2024
Cloud 11	Sukhumvit 64	74,000	2025
V.One Tower	Rama IX/ Ramkhamhaeng	40,000	2025
The Hilltop Office @Happitat	Bangna-Trad	23,000	2024
Central Park Office	Rama IV	63,000	2025
Grand Center Point Lumpini Rama IV	Rama IV	15,000	2025
Ramkhamhaeng Hills	Ramkhamhaeng 17	12,000	2025
AIA Connect	Ratchadaphisek Road	60,000	2025

Note: *One Bangkok อาคาร 3, 4 และ 5 มีพื้นที่รวมประมาณ 300,000 ตารางเมตร
Source: Knight Frank, Jones Lang LaSalle, Krungsri Research

9/ ปี 2561 กรมสรรพากรประกาศใช้สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับบริษัทจัดตั้งเป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ หรือ International Business Center (IBC) ในประเทศไทย ซึ่งนำมาแทนที่มาตรการภาษีเพื่อส่งเสริมการจัดตั้งสำนักใหญ่ข้ามประเทศ (IHQ) บริษัทการค้าระหว่างประเทศ (ITC) และมาตรการภาษีเกี่ยวกับสำนักงานปฏิบัติการภูมิภาค (ROH) สำหรับบริษัทจัดตั้งเป็น IHQ, ITC และ ROH สามารถเปลี่ยนมาเป็น IBC ได้ตั้งแต่วันที่ 25 ธ.ค. 2561 เป็นต้นไป

Box 3 ภูมิทัศน์ของธุรกิจสำนักงานให้เช่าในอนาคตและการปรับตัวของผู้ประกอบการ

การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นในอนาคต ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มเร่งปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันไป ดังนี้

- **การออกแบบ/ รูปแบบพื้นที่เช่า**: ผู้เช่ามีแนวโน้มพิจารณาพื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่น (Flexible Space) ด้านการใช้ประโยชน์มากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการใช้งาน และรองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid workplace) ตลอดจนการออกแบบให้มี Co-working space[10/] ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อรองรับผู้เช่าที่ไม่พร้อมเช่าพื้นที่ระยะยาว (อาทิ กลุ่มธุรกิจฟรีแลนซ์) โดยผู้เช่าจะต้องการพื้นที่สำนักงานที่มีการตกแต่งและพร้อมให้ย้ายเข้าใช้งานทันที รวมถึงยอมจ่ายค่าเช่าเพิ่มขึ้นในส่วนของค่าตกแต่งพื้นที่ เพื่อลดค่าใช้จ่ายด้านการตกแต่งสำนักงานซึ่งต้นทุนค่าตกแต่งปรับสูงขึ้นทุกปี ทำให้พื้นที่เช่าที่ตกแต่งพร้อมใช้งานมีแนวโน้มเป็นที่ต้องการของผู้เช่ามากขึ้น

  ในอนาคตอันใกล้ การทำงานแบบผสมผสานมีแนวโน้มจะเป็นบรรทัดฐานใหม่ของการทำงาน ดังนั้น ควรออกแบบสถานที่ทำงานที่คล่องตัว (Agile Workplaces) เพื่อตอบสนองการทำงานที่คล่องตัว (Agile Working) และการทำงานแบบไฮบริด (Hybrid Working) รวมถึงเปลี่ยนจากการเน้นใช้ประโยชน์พื้นที่ ไปเป็น “ความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน” ในอาคาร จะเป็นการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ยืดหยุ่น และสามารถสนับสนุนพนักงานได้ดีขึ้น ตลอดจนปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานโดยรวม

- **มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล** (Environment, Social, Governance: ESG) มีความสำคัญมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติซึ่งส่วนใหญ่ถูกกำหนดให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ได้รับการรับรองด้าน ESG โดยข้อมูลจาก JLL ระบุว่า การเช่าพื้นที่สำนักงานใหม่มากกว่า 90% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาเกิดขึ้นในอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยสูงกว่าอาคารระดับเดียวกัน 14% จึงผลักดันให้ผู้ประกอบการเร่งปรับปรุงอาคารสำนักงานตามมาตรฐาน ESG เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และเพิ่มมูลค่าให้กับอาคาร โดยอาคารที่ได้การรับรองมาตรฐาน เช่น LEED และ WELL จะได้รับค่าเช่าที่สูงกว่าอาคารปกติประมาณ 15-20%[11/] ทำให้ผู้ประกอบการคืนทุนได้เร็วขึ้น

ธุรกิจสำนักงานให้เช่ายังมีความจำเป็นอยู่มากในระยะต่อไป จากข้อดี คือ การประสานงานและการสื่อสารทำได้โดยตรง มีความสะดวกรวดเร็ว รวมถึงมีความพร้อมด้านอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่จำเป็น นอกจากนี้ แนวคิดการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานเปลี่ยนไปเน้นผู้ทำงานเป็นศูนย์กลาง โดยให้ความสำคัญด้านการมีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีต่อสุขภาพ ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีดิจิทัลซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน สามารถจัดรูปแบบพื้นที่ได้หลากหลาย และมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนได้รวดเร็วสำหรับความต้องการใช้พื้นที่ที่ไม่ได้วางแผนล่วงหน้า

10/ Co-working space คือ พื้นที่สำหรับทำงานที่มีการจัดสรรพื้นที่พร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานสำหรับการทำงานครบครัน เช่น โต๊ะทำงาน อินเตอร์เนต Wi-Fiความเร็วสูง ห้องประชุม เครื่องPrinter ตลอดจนอุปกรณ์สำนักงานอื่นๆ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกรูปแบบการเช่าพื้นที่ตามที่ต้องการ โดยจะใช้งานแบบเป็นส่วนบุคคลหรือแบบกลุ่มในห้องประชุมเล็กหรือห้องประชุมใหญ่ ค่าเช่าพื้นที่มีตั้งแต่รายชั่วโมง รายวัน และเดือน

11/ LPN Wisdom and Solution Co., Ltd. (LWS)

วิจัยกรุงศรี

ดร.พิมพ์นารา หิรัญกสิ

ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมวิจัยเศรษฐกิจ

ทีมวิจัยเศรษฐกิจ

สุจิต ชัยวิชญชาติ

ผู้บริหารทีมวิจัยเศรษฐกิจมหภาค

วนิชา ดิเรกอุดมศักดิ์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

จุไรลักษณ์ พลศรี

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส (พยากรณ์ตัวเลขเศรษฐกิจ)

ทรรศิน กลิ่นถนอม

นักเศรษฐศาสตร์

กฤตพร ศิริใจชิงกุล

นักเศรษฐศาสตร์

ศุภสิน อิทธิพัทธ์วงศ์

นักเศรษฐศาสตร์

ทีมวิเคราะห์และพัฒนางานวิจัย

ดร.พิมพ์นารา หิรัญกสิ

รักษาการผู้บริหารทีมวิเคราะห์และพัฒนางานวิจัย

ณธัญอร รัตนาธรรมวัฒน์

นักวิจัยอาวุโส

นฤชยา สาตแฟง

นักวิจัย

ปริญญา มิ่งสกุล

นักวิจัย

ชณัฐฐา ธาระรส

นักวิจัย

ทีมบริหารระบบข้อมูลวิจัย

ธมณ เสริญสุขสกุล

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล

เชิดศักดิ์ ศรีชัยตัน

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล

วงศกร แก้วอุดทัง

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล

ทีมวิจัยอุตสาหกรรม

ธเนศ มหัทธนาลัย

ผู้บริหารทีมวิจัยอุตสาหกรรม

พูลสุข นิลกิจศรานนท์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Healthcare, Mobile Operators)

ปิยะนุช สถาพงศ์ภักดี

นักวิเคราะห์อาวุโส (Transport & Logistics)

นรินทร์ ตันไพบูลย์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Power Generation, Modern Trade, Chemicals, Medical Devices)

เฑียร เทียมศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Energy, Petrochemicals)

พุทธชาด ลุนคำ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Construction Contractors, Construction Materials, Hotels, Industrial Estate)

พัชรา กลิ่นชวนชื่น

นักวิเคราะห์อาวุโส (Real Estate)

ชัยวัช โชวเจริญสุข

นักวิเคราะห์อาวุโส (Agriculture)

ประพันธ์ ลีน้อย

นักวิเคราะห์ (ESG)

ศุภวัฒน์ โชคสวัสดิ์ไพศาล

นักวิเคราะห์ (Automobile, Electronics & Electrical Appliances)

รพีภูมิ ลาภมาก

นักวิเคราะห์ (Agriculture, Food & Beverages)