แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2569-71

สำนักงานให้เช่า ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล



มกราคม 2569

วิจัยกรุงศรี

ผู้เขียน

พัชรา กลิ่นชวนชื่น

นักวิเคราะห์อาวุโส

patchara.klinchuanchun@krungsri.com

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



ปี 2569 ตลาดสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเผชิญแรงกดดันจากอุปทานส่วนเกินต่อเนื่องสวนทางกับอุปสงค์การเช่า ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจไทยมีทิศทางการเติบโตแผ่วลงทั้งภาคการค้าและการลงทุน ตลอดจนกำลังซื้อในประเทศมีความเปราะบาง ส่งผลให้ภาคธุรกิจชะลอการขยายสำนักงาน นอกจากนี้ รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ทำให้บริษัทหลายแห่งควบคุมต้นทุนโดยลดขนาดพื้นที่เช่า ปัจจัยข้างต้นทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานชะลอลงจากปี 2568 ด้านพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดตามแผนลงทุนของผู้ประกอบการ ส่งผลให้อัตราการเช่ามีทิศทางปรับลดลงต่อเนื่อง **สำหรับปี 2570-2571 ตลาดสำนักงานให้เช่าจะกระเตื้องขึ้นเล็กน้อย** จากเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ธุรกิจบางกลุ่ม (อาทิ กลุ่มเทคโนโลยี การเงิน บริการดิจิทัล และสุขภาพและความงาม) ยังมีความต้องการสำนักงานที่ทันสมัยโดยเฉพาะสำนักงานเกรด A และ A+ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และ ความต้องการสำนักงานจากบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในไทย

ประเด็นท้าทายของธุรกิจมาจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า ทำให้อุปสงค์การเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างจำกัด นอกจากนี้ ผู้พัฒนาสำนักงานให้เช่าจะมีภาระต้นทุนสูงขึ้นในการพัฒนาอาคารตามมาตรฐาน ESG เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่มีเป้าหมายธุรกิจด้านความยั่งยืน ขณะที่อุปทานสำนักงานส่วนเกินจำนวนมากในตลาดจะกดดันอัตราค่าเช่าในอีกหลายปีข้างหน้า

มุมมองวิจัยกรุงศรี

วิจัยกรุงศรีประเมินแนวโน้มสำนักงานให้เช่าในปี 2569-2571 จำแนกตามพื้นที่ ดังนี้

- **อาคารสำนักงานเพื่อขาย/ให้เช่าในกรุงเทพฯ (Prime Area[1/]): รายได้มีแนวโน้มปรับสูงขึ้นสำหรับอาคารใหม่ Grade A และ A+** ด้วยจุดแข็งด้านการออกแบบทันสมัย ตรงตามมาตรฐาน ESG และการใช้เทคโนโลยีอาคารอัจฉริยะ (Smart building systems) รวมถึงระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ จึงเป็นที่ต้องการของผู้เช่า ทั้งนี้ ตลาดยังคงถูกครอบครองโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความได้เปรียบด้านเงินทุน และการสะสมที่ดินในช่วงต้นทุนต่ำ ผู้เล่นรายใหม่จึงอาจเผชิญอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาด เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง และมาตรฐานของอาคารสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป จะส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงต่อเนื่องและค่าเช่าปรับขึ้นในกรอบจำกัด

- **อาคารสำนักงานเพื่อขาย/ให้เช่าในกรุงเทพฯ (รอบนอกและปริมณฑล): รายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดลงโดยเฉพาะอาคาร Grade B และอาคารเก่า** เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินไม่สูงมากและหาที่พัฒนาโครงการได้ง่าย ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง นำไปสู่การแข่งขันที่สูงขึ้น ขณะที่ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดกลางถึงเล็ก ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจ การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด หรืออาจต้องตรึงราคาเพื่อรักษาผู้เช่า จึงอาจกดดันความสามารถในการสร้างรายได้ของผู้ประกอบการ

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

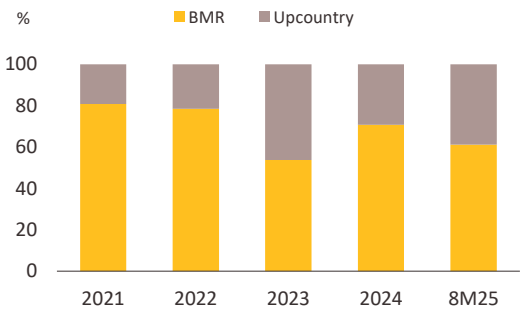
ข้อมูลพื้นฐาน

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากใบอนุญาตก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) (ภาพที่ 1) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ และสุขุมวิทตอนต้น-สุขุมวิท 24 (Box 1) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรม และที่พักอาศัยระดับบน แวดล้อมด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม การขยายตัวในเขต CBD มีข้อจำกัดด้านที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูงขึ้นเฉลี่ย 5–7% ต่อปี (ปี 2565–2567) ขณะที่ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 8–10% ต่อปี (ที่มา: AREA, REIC) มีผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการใน CBD ปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง

การพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าและทางด่วนในกรุงเทพฯ เป็นหนึ่งในปัจจัยที่ผลักดันให้มีการพัฒนาสำนักงานให้เช่ากระจายไปในพื้นที่รอบนอก CBD (เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต พระราม 3 สุขุมวิทตอนปลาย และบางนา) (ภาพที่ 2) และได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้เช่าที่ให้ความสำคัญด้านความคุ้มค่าของค่าเช่า การเดินทางสะดวก และความยืดหยุ่นในการปรับขนาดพื้นที่ โดยพื้นที่บางแห่งมีแนวโน้มได้รับการพัฒนาเป็น New CBD (เช่น โซนพระราม 9 และพหลโยธิน) เพื่อรองรับตลาดผู้เช่าที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ

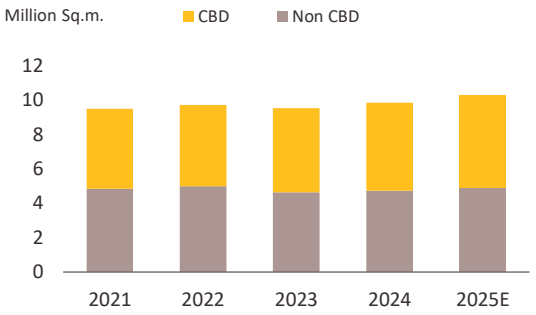
การพัฒนาสำนักงานให้เช่าใน CBD ต้องใช้เงินลงทุนสูง โดยเฉพาะย่านพาณิชยกรรมหลัก ซึ่งตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปี 2556) อนุญาตให้พื้นที่สีแดง (พื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจสูง) เป็นโซนที่สามารถพัฒนาอาคารสำนักงานได้ ทั้งนี้ การหาที่ดินเปล่า และข้อจำกัดด้าน FAR (Floor Area Ratio) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดิน ทำให้การพัฒนาโครงการใหม่ส่วนใหญ่มาจากการซื้อถอนหรือรีโนเวตอาคารเก่า แล้วสร้างอาคารสูง[2/] หรืออาคารขนาดใหญ่[3/] (พื้นที่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) บนที่ดินแปลงเดิม ปัจจุบันอาคารสำนักงานใหม่ใน CBD มักพัฒนาเป็นอาคารเกรด A+ ที่มีมาตรฐานด้านสถาปัตยกรรม ประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และเทคโนโลยีอัจฉริยะที่สูงกว่าอาคารเกรด A ทั่วไป (Box 2) เพื่อรองรับกลุ่มผู้เช่าระดับพรีเมียม **สำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD มีต้นทุนที่ดินและการพัฒนาโครงการต่ำกว่า** จึงเปิดโอกาสให้กลุ่มทุนขนาดกลางเข้ามาลงทุนมากขึ้น ทั้งอาคารขนาดใหญ่และขนาดเล็กเพื่อเป็นที่ตั้งสำหรับกิจการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า

Figure 1: Office Building Construction Permits



Source : Real Estate Information Center (REIC)

Figure 2: Total Supply in BMR



Source: CBRE Research, estimated by 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

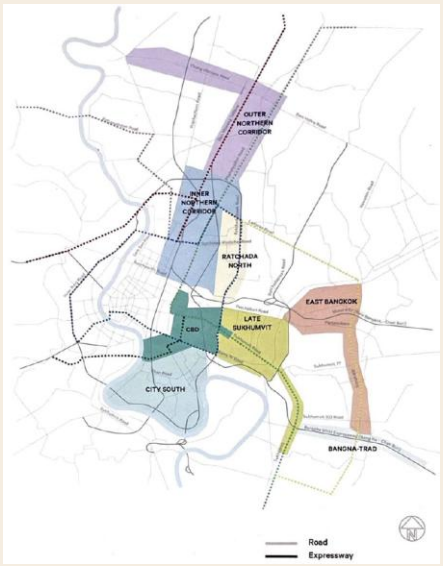
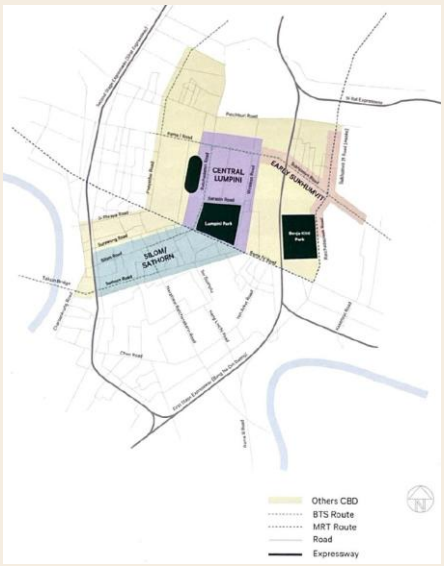


Figure 4: CBD Office Map



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 และใช้วัสดุตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะทางเข้าหลักของอาคารและลอบบี้ในแต่ละชั้น	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	• ทั้งในและนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD + Non-CBD) • อาคารเกรด A+ ในย่าน Non-CBD	ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

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

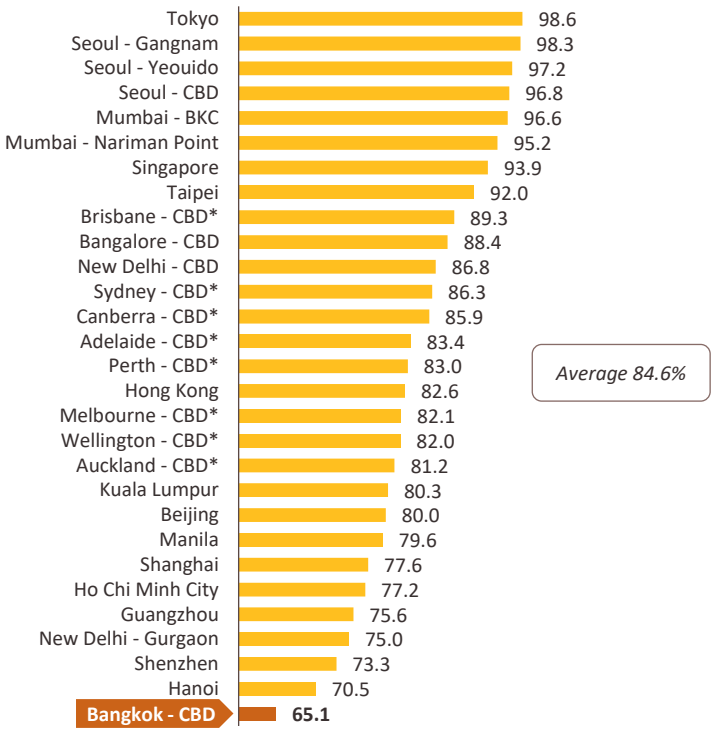
Source: CBRE Research, Krungsri Research

การบริหารจัดการสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งเป็น

- **อาคารที่มีเจ้าของรายเดียว (Single Ownership):** มีสัดส่วน 80% ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด มักเป็นอาคารสูงที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีความสามารถในการบริหารจัดการอาคารด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บริษัทผู้เชี่ยวชาญด้าน Facility Management เข้ามาดูแล เน้นการให้เช่าทั้งอาคารหรือเป็นรายชั้น มีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการพื้นที่และให้บริการครบวงจร
- **อาคารมีเจ้าของหลายราย (Multiple Ownership):** มีสัดส่วน 20% ของพื้นที่ทั้งหมด รูปแบบการพัฒนาคล้ายอาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium) โดยกรรมสิทธิ์เป็นของผู้ซื้อแต่ละพื้นที่ ทำให้มีเจ้าของหลายรายในอาคารเดียวกันและมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนใหญ่อยู่ภายใต้นิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการบริหารร่วม ซึ่งจะดูแลและบริหารพื้นที่ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุด

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีทั้งบริษัทไทยและบรรษัทข้ามชาติ โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจด้านเทคโนโลยี อีคอมเมิร์ซ สตาร์ทอัพ การเงิน และกฎหมาย ขณะที่ผู้ประกอบการ SMEs มักมีเงินทุนจำกัด การเช่าพื้นที่สำนักงานจึงเป็นทางเลือกหลักสำหรับการดำเนินธุรกิจ

Figure 5: Occupancy Rate Grade-A Office in Asia Pacific (%), as of Q2 2025 (latest available data)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

การให้เช่าพื้นที่สำนักงานมีหลายรูปแบบ ทั้งการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้นสำหรับผู้เช่ารายเดียว ซึ่งส่วนใหญ่ผู้เช่าจะได้รับการพิจารณาค่าเช่าในอัตราที่คุ้มค่า และการให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งมีผู้เช่าหลายรายอยู่ในชั้นเดียวกัน (Multi-tenant floor) ซึ่งเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคหลักเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า (เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ และที่จอดรถ เป็นต้น) โดยทั่วไป การเช่าพื้นที่สำนักงานจะระบุรายละเอียดการเช่า ดังนี้

- **สัญญาเช่าพื้นที่**: ครอบคลุมค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ (สัดส่วน 40% ของค่าเช่ารวม) และค่าบริการด้านต่างๆ (สัดส่วน 60%) โดย **สัญญาเช่าพื้นที่** จะกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นอัตราคงที่ ขณะที่ **สัญญาค่าบริการ** จะกำหนดอัตราค่าใช้บริการซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการเครื่องปรับอากาศ ค่าโทรศัพท์ ค่าที่จอดรถ และค่าธรรมเนียมในการจัดการ เป็นต้น
- **ระยะเวลาการทำสัญญาเช่า**: โดยทั่วไปกำหนดที่ 3 ปี เพื่อสร้างความมั่นคงด้านรายได้ของผู้ให้เช่า และหลีกเลี่ยงค่าใช้จ่ายในการย้ายหรือปรับปรุงพื้นที่สำนักงานใหม่ กรณีที่ผู้เช่าต้องการเช่ามากกว่า 3 ปี ต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินและต้องเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ 1.1% ของค่าเช่าทั้งหมด ส่วนใหญ่จึงไม่นิยมทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี

ธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการจึงต้องปรับกลยุทธ์การให้เช่าและการพัฒนาคุณภาพอาคาร โดยเฉพาะในช่วงหลังวิกฤต COVID-19 ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมีความหลากหลายขึ้น จึงมีการปรับสัญญาเช่าให้ยืดหยุ่นมากขึ้น เช่น ระยะเวลาเช่าขั้นต่ำสั้นลง (รายเดือนหรือไม่เกิน 2–3 ปี) เงื่อนไขการต่อสัญญาที่ยืดหยุ่น สามารถปรับเปลี่ยนรายละเอียดตามความต้องการของผู้เช่าได้มากขึ้น โดยอาคารสำนักงานเกรด A และ A+ ในทำเลใกล้รถไฟฟ้ายังได้รับความสนใจจากผู้เช่ามากที่สุด เนื่องจากมีภาพลักษณ์ทันสมัย การบริหารจัดการมืออาชีพ การออกแบบที่รองรับการทำงานยุคใหม่ (เช่น พื้นที่เปิด ใช้เทคโนโลยี Smart Building) และมาตรการดูแลความปลอดภัยที่รัดกุม ตลอดจนการมุ่งสู่มาตรฐานด้าน ESG เช่น การรับรองอาคารเขียว (LEED, WELL) ซึ่งกลายเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าสำนักงานขององค์กรไทยและต่างชาติ

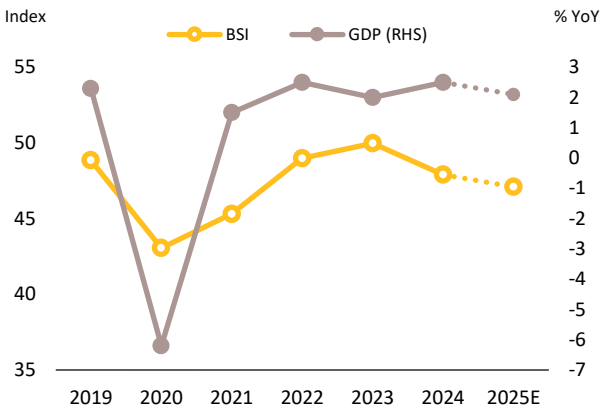
หลังวิกฤต COVID-19 รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid Workplace[4/] จัดเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักที่กำหนดความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงาน โดยรายงานของ WorkSmart Asia พบว่า 84% ขององค์กรในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก (APAC) มีนโยบายการทำงานผสมผสานระหว่างการทำงานในสำนักงานและการทำงานจากที่อื่น (Hybrid work) โดย 58% เลือกใช้ Hybrid Workplace และ 26% ใช้การทำงานระยะไกล (Remote) ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานและลดอัตราการลาออกของพนักงาน (ที่มา: International Workplace Group) ทำให้ผู้เช่าต้องการพื้นที่สำนักงานขนาดเล็กลง เนื่องจากพนักงานจะหมุนเวียนเข้ามาทำงานและไม่จำเป็นต้องมีโต๊ะประจำ (Hot desk) โดยอาคารสำนักงานที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก (เช่น พื้นที่อเนกประสงค์ ห้องประชุมแบบโมดูลาร์ และระบบบริหารจัดการอัจฉริยะ) รวมถึงอาคารที่มีเทคโนโลยีทันสมัย (เช่น ระบบควบคุมการเข้าออกอัจฉริยะ (Smart access) เซ็นเซอร์ IoT และระบบวิเคราะห์การใช้พื้นที่แบบเรียลไทม์) จะได้รับความสนใจมากขึ้น

4/ Hybrid workplace คือ การทำงานแบบผสมผสานระหว่างการใช้พื้นที่สำนักงานแบบเดิมควบคู่ไปกับการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่นกับการทำงานระยะไกล (remote working)

สถานการณ์ที่ผ่านมา

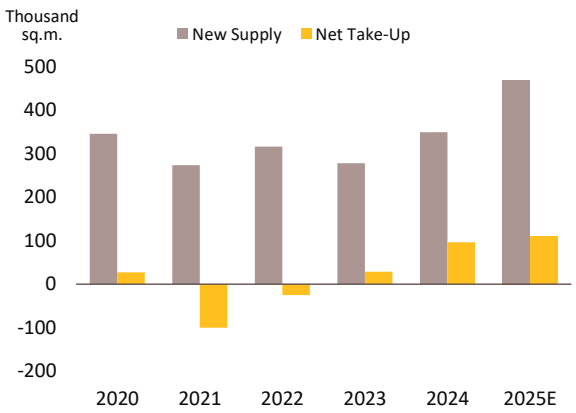
ปี 2566–2567 พื้นที่สำนักงานให้เช่าจากโครงการ Mixed-use **หลายแห่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจ** (CBD) **ของกรุงเทพฯ ทยอยเปิดให้บริการ** ซึ่งบางส่วนเป็นโครงการที่เลื่อนกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 มีผลให้อุปทานพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 280,000–350,000 ตารางเมตรต่อปี (ที่มา: CBRE) ขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสมอยู่ที่ระดับ 9.9 ล้านตารางเมตร ณ สิ้นปี 2567 ท่ามกลางความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานที่ฟื้นตัวช้ากว่าโดยเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 96,000 ตารางเมตรต่อปี (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 190,000 ตารางเมตรต่อปี) ผลจากเศรษฐกิจไทยมีการเติบโตในภาคบริการ แต่ภาคการผลิตยังคงชะลอตัว ทำให้รายได้ฟื้นตัวในวงจำกัด ผนวกกับบริษัทหลายแห่งปรับรูปแบบการทำงานเป็นแบบ Hybrid Workplace เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำงานให้แก่พนักงาน โดย ณ สิ้นปี 2567 การเช่าพื้นที่สำนักงานสะสมอยู่ที่ 8.0 ล้านตารางเมตร กดดันอัตราการเช่าโดยรวมลดลงสู่ระดับ 81.3% ขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยลดลง -0.3% จากระดับเฉลี่ยปี 2566

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

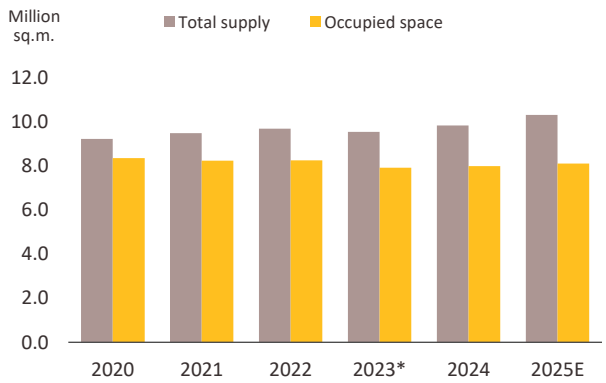


Source : CBRE Research, estimated by Krungsri Research
Note: *Net take-up represents differential between new occupied spaces and return of rental spaces for each year (square meters).

ปี 2568 ธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีสัญญาณกระเตื้องขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ได้แรงหนุนจากการเติบโตของภาคการค้าระหว่างประเทศ (ภาคส่งออกเร่งตัวขึ้นถึง 15.0% YoY ในช่วงครึ่งแรกของปี) สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจแตะระดับ 50.2 ในเดือนมีนาคมเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่เดือนกันยายน 2566 (ภาพที่ 6) ขณะที่ยังมีอุปสงค์จากบริษัทไทยที่ต้องการขยายสำนักงานเพื่อยกระดับภาพลักษณ์ อีกทั้งหลายบริษัททยอยเพิ่มวันทำงานในสำนักงานมากขึ้น นอกจากนี้ ค่าเช่าเฉลี่ยยังลดลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อน COVID-19 (เฉลี่ย 900–1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับอาคารเกรด A: ที่มา Knight Frank และ Cushman & Wakefield) จูงใจให้มีการเช่าหรือโยกย้ายสำนักงานมาอยู่ที่แห่งใหม่ที่ให้ข้อเสนอที่ดีกว่า หรือมีความคุ้มค่ากว่า อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยมีทิศทางอ่อนแรงลงในช่วงครึ่งหลังของปีจากแรงกดดันของนโยบายการค้าของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคท่องเที่ยวฟื้นตัวช้า โดยประเมินว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะลดลง -6.2% จากปี 2567 และกำลังซื้อผู้บริโภคซบเซาจากปัญหาหนี้ครัวเรือนสูง ทำให้ภาคธุรกิจส่วนใหญ่ชะลอการขยายทีมงาน ท่ามกลางเศรษฐกิจโลกเติบโตชะลอลง กระทบแผนขยายการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ปัจจัยข้างต้นมีผลลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานลงบางส่วน **ด้านอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ทยอยเปิดให้บริการอย่างต่อเนื่องตามแผนลงทุนของผู้ประกอบการ** กดดันอัตราการเช่า (Occupancy rate) ลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 20 ปี **โดยสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้**

- **ความต้องการเช่าพื้นที่สุทธิ** (Net Take-Up)[5/] **เพิ่มขึ้น** 7.8% **จากปี** 2567 **โดยอยู่ที่** 104,000 **ตารางเมตร** (ภาพที่ 7) โดยความต้องการเช่าพื้นที่มาจากบริษัทขนาดกลาง-ใหญ่ซึ่งโยกย้ายสำนักงานสู่พื้นที่ใหม่ทำเลใจกลางเมืองที่เดินทางสะดวก แต่ค่าเช่าไม่สูงนัก (เช่น สถาบันการเงิน และธุรกิจเครื่องสำอาง) ขณะที่บริษัทขนาดกลาง-เล็กส่วนใหญ่จะย้ายออกจากทำเลใจกลางเมืองเพื่อลดค่าใช้จ่ายการเช่าพื้นที่ รวมถึงบริษัทต่างชาติที่ย้ายฐานการผลิตมาไทยเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากสงครามการค้า หรือมาลงทุนในอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากนโยบายรัฐ (อาทิ บริษัทในกลุ่มยานยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ดิจิทัล และการแพทย์สมัยใหม่ (Advanced Medical)) **ส่งผลให้พื้นที่ให้เช่าสะสม** (Occupied space) **อยู่ที่** 8.1 **ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น** 1.3% YoY (ภาพที่ 8) ทั้งนี้ ผู้เช่าจำนวนมากขึ้นให้ความสำคัญกับการเช่าพื้นที่ในสำนักงานเกรด A+ ที่ตอบโจทย์ด้าน ESG (เช่น Green Building) ขณะที่อาคารเก่าและอาคารคุณภาพรองลงมาส่วนใหญ่เผชิญปัญหาผู้เช่าย้ายไปสำนักงานแห่งใหม่ที่ทันสมัยหรือให้ข้อเสนอดีกว่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทำเลใกล้แนวรถไฟฟ้ามากกว่า ด้วยอัตราค่าเช่าที่อาจลดลง 20-30% เมื่อเทียบกับสำนักงานเดิม ทำให้ต้นทุนการเช่าพื้นที่ปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- **พื้นที่เปิดให้บริการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมากที่** 470,000 **ตารางเมตร เพิ่มขึ้น** 34.4% **จากปี** 2567 (ภาพที่ 7) โดยอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเกิน 300,000 ตารางเมตรติดต่อกันเป็นปีที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นโครงการใหญ่ย่าน CBD ทั้งอาคาร Grade A และ A+ และให้ความสำคัญกับมาตรฐานด้าน ESG (อาทิ อาคารวัน แบงค็อก - ทาวเวอร์ 3, 4, และ 5/ โครงการศุภาลัย ไอคอน สาทร/ อาคารรัชโยธิน ฮิลล์ คิงบริดจ์ ทาวเวอร์/ เอแพค ทาวเวอร์/ วัน ออริจิน สนามเป้า และ WorkLab @Grande Centre) ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานสะสมปี 2568 อยู่ที่ 10.3 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 4.8% จากปี 2567 (ภาพที่ 8) ในจำนวนนี้ 71% เป็นสำนักงาน Grade B และ 19% เป็น Grade A ที่เหลือ 10% เป็น Grade A+ (ภาพที่ 9)
- **อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดลงสู่ระดับ** 78.6% **จาก** 81.3% **ณ สิ้นปี** 2567 เทียบกับที่เคยสูงกว่า 90.0% ในช่วงก่อน COVID-19 ผลจากอุปทานสำนักงานใหม่โดยเฉพาะ Grade A และ A+ เปิดให้บริการหลายโครงการ ท่ามกลางอุปสงค์เพิ่มขึ้นช้ากว่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นทั้งด้านอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจ ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงสำหรับอาคารสำนักงานทุกเกรด โดย Grade A+ ลดลงมากที่สุดที่ (-8.5%) และ Grade A (-3.8%) ส่วนสำนักงาน Grade B (-1.1%) ได้อานิสงส์จากการย้ายสำนักงานของผู้เช่าที่ต้องการลดค่าใช้จ่าย ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับลดไม่มาก (ภาพที่ 10)

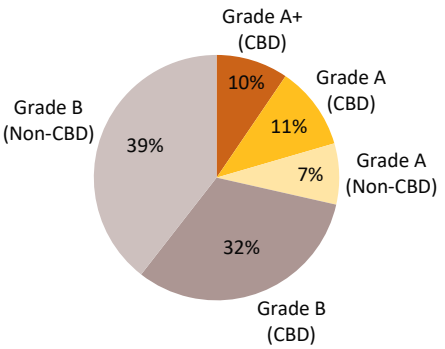
Figure 8: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, estimated 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.

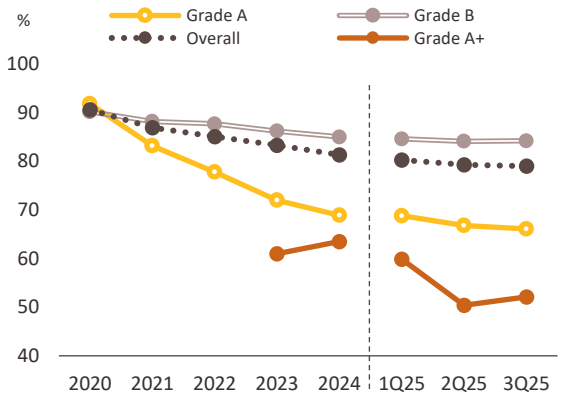
Figure 9: Share of Total Supply by Grade and by Area (9M25)



Source : CBRE Research, Krungsri Research

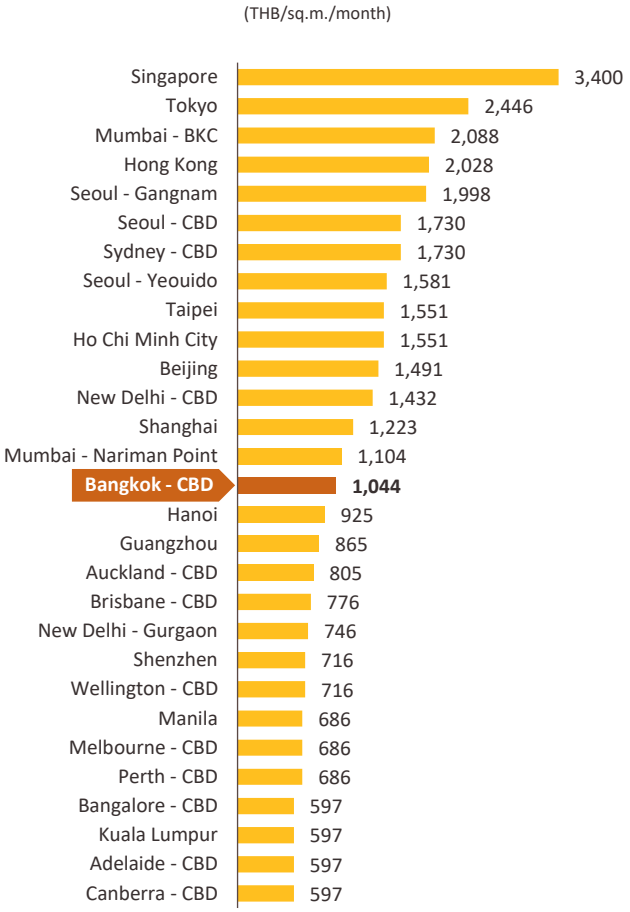
5/ ความต้องการเช่าสุทธิ (Net take-up) หมายถึง พื้นที่ที่ถูกครอบครองโดยผู้เช่าที่อาจเพิ่มขึ้น / ลดลง ในปีนั้น ๆ

Figure 10: Occupancy Rate by Grade



Source : CBRE Research, Krungsri Research

Figure 11 : Asia Pacific's Grade A Average Office Rents, Q2 2025



Source : CBRE Research, Krungsri Research

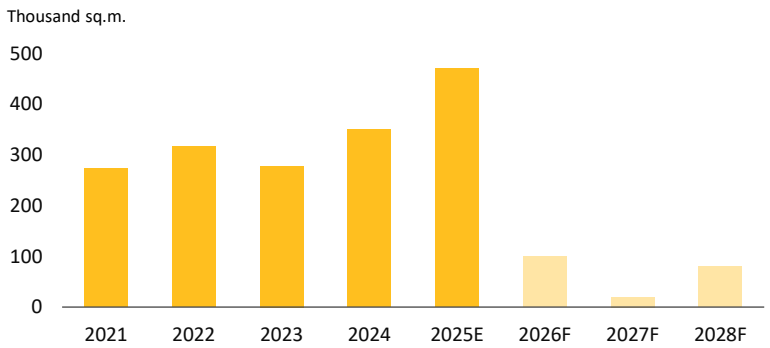
- **ค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงาน** Grade A **และ** B **ต่ำสุดในรอบ** 10 **ปี โดยลดลง** -0.1% **และ** -3.3% YoY **ตามลำดับ** ผลจากอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานสูงกว่าความต้องการเช่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ประกอบการจึงปรับลดราคาเพื่อจูงใจผู้เช่าในสภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูง รวมถึงกลยุทธ์จูงใจ อาทิ การลดหรือยกเว้นค่าเช่าในช่วงเวลาหนึ่ง การคงอัตราค่าเช่าเดิมแต่ขยายระยะเวลาสัญญา รวมถึงการมอบสิทธิพิเศษ (เช่น พื้นที่พร้อมตกแต่ง หรือเงินสนับสนุนค่าตกแต่ง (Fit-out allowance)) **โดยสำนักงานเกรด** B **ต้องเผชิญความท้าทายเพิ่มขึ้น จากการที่ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดกลางและเล็ก ซึ่งอ่อนไหวต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ** จึงมีแนวโน้มคืนหรือลดขนาดพื้นที่เช่า หรือย้ายไปอาคารที่มีค่าเช่าต่ำกว่าเพื่อบริหารต้นทุน **สำหรับค่าเช่าของสำนักงาน**Grade A+ **เพิ่มขึ้นเล็กน้อย** 1.3% **จากปี** 2567 เนื่องจากเป็นที่ต้องการขององค์กรขนาดใหญ่ทั้งในและต่างประเทศ ด้วยจุดแข็งด้านทำเลในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) การออกแบบอาคารทันสมัย และหลายอาคารได้รับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาวะ (ESG/ Wellness) ซึ่งสอดรับกับความต้องการขององค์กรยุคใหม่ นอกจากนี้ ค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังต่ำกว่า 1-3 เท่าเมื่อเทียบกับสำนักงานในเมืองศูนย์กลางธุรกิจประเทศอื่นในภูมิภาค (เช่น สิงคโปร์ ฮ่องกง และโฮจิมินห์) (ภาพที่ 11) จึงจูงใจบริษัทข้ามชาติโดยเฉพาะบริษัทที่ต้องการลดต้นทุนหรือกระจายความเสี่ยงจากตลาดที่มีค่าเช่าสูง

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ปี 2569 คาดว่าตลาดสำนักงานให้เช่าจะเผชิญแรงกดดันจากอุปทานส่วนเกินต่อเนื่องสวนทางกับอุปสงค์การเช่า ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจไทยที่เติบโตแผ่วลง (คาดว่าเติบโต 1.8% ชะลอลงจากปี 2568) ผลจากภาคส่งออกหดตัว -1.8% ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นเพียง 2.2% นอกจากนี้ กำลังซื้อในประเทศยังเปราะบางประกอบกับเศรษฐกิจโลกมีความไม่แน่นอน ส่งผลให้ภาคธุรกิจมีแนวโน้มชะลอหรือเลื่อนการลงทุนใหม่ออกไป อีกทั้งรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ทำให้บริษัทหลายแห่งสามารถลดขนาดพื้นที่สำนักงานเพื่อควบคุมต้นทุนและเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารทีมงาน ปัจจัยข้างต้นทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานทรงตัวหรืออาจลดลง -20% ถึง -30% จากปี 2568 ด้านพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาด 100,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงสู่ระดับ 78.5% **สำหรับปี 2570-2571 คาดว่าตลาดสำนักงานให้เช่าจะกระเตื้องขึ้นเล็กน้อยจากปี 2568 สรุปได้ดังนี้**

- **ความต้องการเช่าสำนักงานมีแนวโน้มขยายตัว 0.7-1.5% ต่อปี** (เทียบกับค่าเฉลี่ย 2.5% ต่อปีในช่วง 2558-2562) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก ***(1) เศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปเฉลี่ย 2.3% ต่อปี*** นำโดยการขยายตัวของธุรกิจบริการที่เกี่ยวเนื่องกับภาคท่องเที่ยว ***(2) ธุรกิจบางกลุ่ม (อาทิ กลุ่มเทคโนโลยี การเงิน บริการดิจิทัล และสุขภาพและความงาม) มีความต้องการสำนักงานที่ทันสมัยโดยเฉพาะสำนักงานเกรด A และ A+ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดี*** โดยผลสำรวจ Future of Work 2024 (โดยบริษัทเจแอลแอล จำกัด: JLL) พบว่าผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในไทยนิยมย้ายไปเช่าอาคารที่ทันสมัยกว่าอาคารที่อยู่ปัจจุบันมากขึ้น ซึ่งแนวโน้มนี้จะดำเนินต่อเนื่องถึงปี 2571 โดยมีแรงหนุนจากการเปิดตัวสำนักงานใหม่ระดับพรีเมียมในย่านธุรกิจหลัก และ ***(3) ความต้องการสำนักงานจากบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในไทย*** ทั้งนี้ ผู้เช่ามีแนวโน้มต้องการอาคารที่ได้มาตรฐานตามแนวคิดด้านความยั่งยืน (ESG) และให้ความสำคัญกับอาคารเขียว (Green Building) ที่ได้รับรองมาตรฐาน (เช่น LEED หรือ WELL หรือ TREES)[6/] ทั้งด้านการใช้พลังงาน การจัดการคาร์บอน และคุณภาพชีวิตผู้ใช้งาน โดยรายงานของ CBRE Thailand (2024) พบว่า 78% ของผู้เช่าสำนักงานในไทยตั้งเป้าใช้สำนักงานที่สอดคล้องกับเป้าหมายความยั่งยืนภายในปี 2573 เพิ่มขึ้นจาก 22% ปี 2567 สะท้อนว่าปัจจัยด้าน ESG เป็นหนึ่งในเกณฑ์สำคัญที่ใช้ตัดสินใจเลือกเช่าสำนักงาน โดยเฉพาะบริษัทที่ต้องการเสริมภาพลักษณ์และปฏิบัติตามนโยบายความยั่งยืนระดับสากล
- **อุปทานสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวเฉลี่ย 0.0-1.0% ต่อปี** (ภาพที่ 12) โดยวิจัยกรุงศรีประเมินว่าจะมีอุปทานสำนักงานใหม่ที่กำลังก่อสร้างประมาณ 200,000 ตารางเมตรทยอยเปิดให้บริการในปี 2569-2571 ซึ่งลดลงมากเมื่อเทียบกับช่วง 5 ปีที่ผ่านมาซึ่งสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดเฉลี่ย 300,000 ตารางเมตรต่อปี โดยส่วนใหญ่เป็นอาคาร Grade A และ A+ ภายในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ที่ทยอยเปิดตามเฟส (อาทิ อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 2 และอาคารบุญมิตร สีลม) ได้การรับรองมาตรฐานอาคารเขียว (JLL ระบุว่าอาคารเขียวจะลดต้นทุนพลังงานและการจัดการของเสียได้ 6% ต่อปี และกำหนดค่าเช่าได้สูงกว่าราคาตลาด 14% นอกจากนี้ กว่า 60% ของผู้เช่ากลุ่ม

Figure 12: New Supply of Office Buildings in BMR



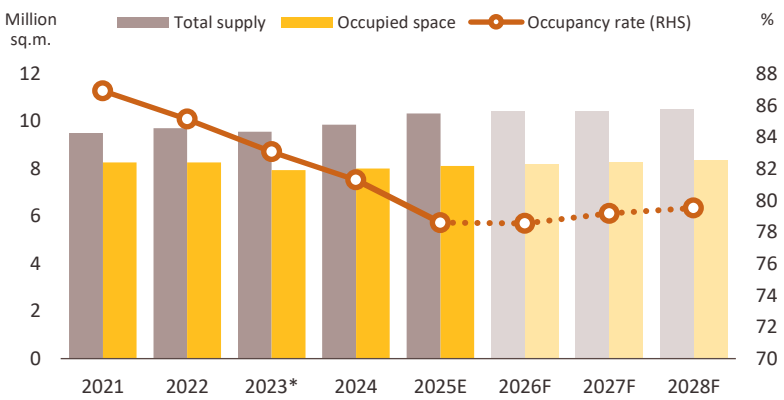
Source : CBRE Research, estimated and forecast by Krungsri Research

6/ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) คือ มาตรฐานอาคารเขียวสากลที่เน้นประสิทธิภาพพลังงาน การใช้น้ำ การออกแบบที่ยั่งยืน คุณภาพอากาศภายในอาคาร และการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม/ WELL (WELL Building Standard) คือ มาตรฐานที่มุ่งเน้นสุขภาวะของผู้ใช้อาคาร (Human Wellness) เช่น คุณภาพอากาศ แสงสว่าง เสียง ความสบาย อาหาร การออกแบบพื้นที่เพื่อส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัย/ TREES (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability) คือ มาตรฐานอาคารเขียวของไทย โดยสถาบันอาคารเขียวไทย เน้น การประหยัดพลังงาน การจัดการน้ำ การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม คุณภาพอากาศ และความยั่งยืนในการพัฒนาเมือง สอดคล้องกับบริบทสภาพภูมิอากาศและภูมิระเบียบไทย

Corporate จะเลือกอาคารที่ผ่านเกณฑ์อาคารเขียว หรือมีนโยบาย ESG ชัดเจน เพื่อสนับสนุนเป้าหมาย Net Zero หรือ Carbon Neutrality ขององค์กร) และผสานเทคโนโลยีที่ล้ำสมัย โดยเฉพาะหากมีมาตรการรองรับเหตุฉุกเฉิน เช่น การเตรียม BCP (Business Continuity Plan)[7/] จะยิ่งได้รับความสนใจมากขึ้น **ทั้งนี้ อุปทานสำนักงานส่วนเกินที่มีจำนวนมากจะทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงขึ้น** เพิ่มแรงกดดันอาคารสำนักงานเก่าโดยเฉพาะอายุใช้งานเกิน 20 ปี (มากกว่า 60% ของอุปทานทั้งหมด) ต้องเร่งปรับปรุงอาคารเพิ่มความทันสมัย เพื่อให้มีภาพลักษณ์ที่ต่างจากเดิม หรือมีข้อเสนอที่ยืดหยุ่น (เช่น มีช่วงฟรีค่าเช่านานขึ้น) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน

- **อัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มทรงตัวหรือกระเตื้องขึ้นเล็กน้อยที่** 79%-80% (ภาพที่ 13) จากอุปสงค์ที่จะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่คาดว่าจะยังมีภาวะอุปทานส่วนเกินในบางทำเล โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีอาคารใหม่เปิดตัวจำนวนมาก รวมถึงรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ที่ยังมีอยู่ ทำให้พื้นที่ว่างเหลือเช่ามีแนวโน้มปรับลดลงบ้างแต่ไม่มากนัก โดยพื้นที่ที่จะมีอัตราการเช่าสูงสุดในย่าน CBD ได้แก่ สีลม สาทร และพระราม 4 และย่านNon-CBDได้แก่ ย่านบางนา และศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชน ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวทำได้สะดวกมากขึ้น ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มใช้กลยุทธ์ด้านราคาหรือเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจ เพื่อรักษาผู้เช่ารายเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าเฉลี่ยอาจลดลงสำหรับอาคารเก่า จึงอาจเห็นการเสนอลดราคา/ การต่อสัญญา/ หรือการปรับพื้นที่ เพื่อรักษาผู้เช่าเดิมโดยเฉพาะในทำเลที่มีการแข่งขันสูง **สำหรับอาคารสำนักงานที่มีการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม** (ESG) **หรือออกแบบให้พื้นที่ปรับเปลี่ยนได้ง่าย จะได้รับการตอบรับจากผู้เช่ามากขึ้น** โดยรายงานของ JLL และ CBRE ระบุว่าอาคารที่มีการรับรอง Green building จะมีอัตราการเช่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดทั่วไปถึง 10–15%
- **ค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในกลุ่มสำนักงานใหม่** Grade A+ **ย่าน** CBD **ที่เป็น** Green office ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารคุณภาพสูง ตอบโจทย์ผู้เช่ายุคใหม่ได้ดีทั้งด้านฟังก์ชันการใช้งาน ความปลอดภัย และความพร้อมให้บริการ ทั้งยังอยู่ในทำเลที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้เช่าที่เป็นองค์กรขนาดใหญ่และบริษัทข้ามชาติ นอกจากนี้ อาคารส่วนใหญ่จะได้รับมาตรฐานด้านความยั่งยืนในระดับสากล ซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ผู้เช่าจึงเต็มใจจ่ายค่าเช่าในระดับที่สูงขึ้นเพื่อแลกกับภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร และสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในระยะยาว **สำหรับอาคารเกรด A ในย่าน** CBD **จะเผชิญการแข่งขันรุนแรง** ผลจากมีโครงการใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้ม “ตรึงราคา” เพื่อรักษาผู้เช่าเก่า หรือเสนอส่วนลดพิเศษให้ผู้เช่ารายใหม่โดยเฉพาะรายที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ **ด้านสำนักงาน** Grade B **และสำนักงานในเขต** Non-CBD **รวมถึงสำนักงานเก่า ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับลดต่อเนื่อง** ผลจากผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าและมีแนวโน้มโยกย้ายไปอาคารใหม่ที่ดีกว่าทั้งในมิติของสิ่งแวดล้อม ความยืดหยุ่นของสัญญา และภาพลักษณ์ที่ทันสมัยขึ้น ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้จึงอาจต้องเร่ง Renovate เพื่อยกระดับคุณภาพให้ได้ตามมาตรฐาน หรือใช้การปรับลดราคา หรือเสนอเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดรายใหม่ ส่งผลให้การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น

Figure 13: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, estimated and forecast by Krungsri Research

7/ Business Continuity Plan (BCP) หรือ แผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ เป็นแผนสำรองที่องค์กรวางไว้ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อได้ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ไม่คาดคิด เช่น ภัยธรรมชาติ, อัคคีภัย, เหตุการณ์ทางสาธารณสุข (การระบาดของโควิด-19), เหตุฉุกเฉินในอาคาร (เช่น ระบบไฟฟ้า/ระบบ IT ขัดข้อง), ภัยคุกคามด้านความปลอดภัย (เช่น การก่อการร้าย, ความไม่สงบทางการเมือง) อาคารที่มีแผน BCP จะมีการออกแบบและวางระบบสำรอง เช่น ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน, ระบบ IT สำรอง (Data Center / Server Backup), จุดรวมพล / แผนอพยพที่ชัดเจน, การประเมินความเสี่ยงและการซ้อมรับเหตุฉุกเฉิน

- **ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะข้างหน้า** ได้แก่ *(1) **เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า*** ทำให้ภาคธุรกิจชะลอการขยายสำนักงาน *(2) **ผู้พัฒนาเผชิญภาระต้นทุนสูงกว่าปกติราว 15–20% ในการพัฒนาอาคารตามมาตรฐาน ESG*** เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่มีเป้าหมายทางธุรกิจด้านความยั่งยืน ทำให้ระยะเวลาคืนทุนยาวนานขึ้น *(3) **ความต้องการพื้นที่แบบ Flexible space มีแนวโน้มสูงขึ้น*** เนื่องจากหลายองค์กรยังใช้รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid ทำให้เจ้าของอาคารมีต้นทุนการปรับโครงสร้างพื้นที่ การออกแบบและตกแต่ง รวมถึงการบริหารจัดการอาคาร และ *(4) **อุปทานสำนักงานส่วนเกินจำนวนมากในตลาดสำนักงานให้เช่า*** จะกดดันอัตราค่าเช่าในอีกหลายปีข้างหน้า ผู้พัฒนาอาคารจึงอาจต้องปรับตัวสู่การแข่งขันด้านความคุ้มค่ามากกว่าราคา ขณะที่อาคารเก่าที่ไม่ปรับตัวอาจเสียความสามารถในการแข่งขัน ทำให้มีอัตราว่างสูงขึ้น

แม้ธุรกิจสำนักงานให้เช่าจะเผชิญความท้าทายหลากหลายรูปแบบ แต่ยังจัดว่ามีศักยภาพการเติบโตเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในอาเซียน จากปัจจัยสนับสนุน ดังนี้ *(1) **ทำเลที่ตั้งเชิงยุทธศาสตร์*** จากการที่ไทยตั้งอยู่ใจกลางเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เอื้อต่อการเชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านทั้งด้านการค้า และการคมนาคม นอกจากนี้ไทยยังมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (เช่น รถไฟความเร็วสูง เขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZ) และเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)) ที่ช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตของตลาดสำนักงานของไทย *(2) **อัตราค่าเช่าสำนักงานในกรุงเทพฯ แข่งขันได้เมื่อเทียบกับศูนย์กลางธุรกิจอื่นในภูมิภาค*** โดยข้อมูลจาก Cushman & Wakefield และ Knight Frank (2568) ระบุว่าค่าเช่าสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพฯ เฉลี่ยที่ 900–1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในเมืองศูนย์กลางธุรกิจในสิงคโปร์และฮ่องกง 1–3 เท่า กรุงเทพฯ จึงเป็นตัวเลือกที่คุ้มค่าสำหรับบริษัทข้ามชาติที่ต้องการตั้งสำนักงานในภูมิภาค และ *(3) **มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ*** อาทิ การสนับสนุนให้บริษัทข้ามชาติจัดตั้งศูนย์บริหารธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC)[8/] ผ่านสิทธิประโยชน์ทางภาษี การอนุญาตใช้แรงงานต่างชาติ และส่งเสริมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่มีคุณสมบัติพิเศษ (เช่น สนับสนุนสิ่งแวดล้อม หรือออกแบบอาคารตามมาตรฐาน Green building/ ESG) โดยให้สิทธิพิเศษเพิ่มพื้นที่ก่อสร้าง (Floor Area) มากกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือ FAR Bonus องค์ประกอบข้างต้น ช่วยเสริมให้ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีศักยภาพและความน่าสนใจยิ่งขึ้น ทั้งในมิติของการลงทุนและผู้เช่า

Table 1: Major Future Supply of Office Building

Project Name	Location	Net lettable area (Sq.m.)	Completion Year
One Bangkok Tower 2	Rama IV/ Wireless	73,000	2026
Boonmitr Silom	Silom	20,000	2027
Central @Siam Square Project	Rama I	23,000	2028
Carabao Headquarter	Rama III	40,000	2028
Mitrphol-Baanpu HQ	Bangken	17,000	2028
PNP Tower	Rama III	10,000	2029
Central @Phahonyothin Site	Phahonyothin	100,000	2030
One Bangkok Signature Tower	Rama IV/ Wireless	145,000	Planned
The PARQ (Phase 2)	Rama IV/ Khlong Toei	70,000	Planned
Bangkok Mall	Bangna Intersection	40,000	Planned
Project O	Sukhumvit 50 - On Nut	34,500	Planned

Source : Colliers Thailand, Knight Frank, Jones Lang LaSalle, Krungsri Research

8/ 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

การแข่งขันของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มรุนแรงขึ้น เนื่องจากพฤติกรรมผู้เช่า และรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไป (เช่น Hybrid Workplace) รวมถึงความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ ผู้ประกอบการจึงต้องปรับกลยุทธ์เพื่อรักษาการเติบโตและความสามารถในการแข่งขัน ดังนี้

- **การออกแบบพื้นที่สำนักงานเพื่อสุขภาวะและมีความยืดหยุ่น** ผู้เช่ามีแนวโน้มเลือกสำนักงานที่รองรับรูปแบบการทำงานที่หลากหลาย ทั้งการทำงานแบบไฮบริด (Hybrid working model) และการประชุมแบบผสมผสาน (Remote/On-site) พร้อมพื้นที่ที่ส่งเสริมสุขภาวะและสร้างความสมดุลของการใช้ชีวิตในที่ทำงาน (Work-Life integration) สำนักงานเกรด A หลายแห่งจึงปรับปรุงพื้นที่ให้มี Green space/ Wellness room/ และ Co-creation zone เพื่อตอบโจทย์ด้านสุขภาพจิตและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน นอกจากนี้ อาคารที่มี Co-working space[9/] หรือ Flexible office zone อยู่ภายในจะได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น เนื่องจากสามารถรองรับผู้เช่าขนาดเล็ก เช่น กลุ่มสตาร์ทอัพ กลุ่มฟรีแลนซ์ และบริษัทข้ามชาติที่ต้องการทดลองตลาดก่อนเช่าระยะยาว
- **การปรับพื้นที่สำนักงานพร้อมใช้งาน** (Pre-fitted / Turnkey office) ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการตกแต่งภายในเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3–7% ต่อปี (อ้างอิง: JLL และ CBRE) โดยผู้เช่ามีแนวโน้มเลือกพื้นที่สำนักงานลักษณะนี้ แม้จะมีค่าเช่ารายเดือนสูงขึ้น แต่สามารถลดภาระค่าใช้จ่ายในการตกแต่งได้ ตามรายงานของ CBRE (ปี 2567) พบว่าความต้องการพื้นที่แบบ Turnkey office เพิ่มขึ้นมากกว่า 13% ต่อปี เนื่องจากช่วยลดต้นทุนการตกแต่งและเพิ่มความคล่องตัวในการขยายหรือลดขนาดทีมงานในระยะสั้น สามารถตอบสนองความต้องการขององค์กรในสภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน
- **การผสานเทคโนโลยีดิจิทัลและระบบอัจฉริยะในอาคารสำนักงาน** (Smart building & Digital experience) เช่น ระบบควบคุมอุณหภูมิและแสงอัตโนมัติ ระบบเข้า-ออกแบบไร้สัมผัส และระบบจองห้องประชุมผ่านแอปพลิเคชัน รวมถึงการเชื่อมต่อแอปของผู้เช่าพื้นที่จะเพิ่มความสะดวกในการบริหารจัดการ และยกระดับประสบการณ์ผู้ใช้งาน ทั้งยังช่วยลดต้นทุนการดำเนินงานในระยะยาว รวมถึงตอบสนองพฤติกรรมผู้เช่ายุคดิจิทัลที่ต้องการความสะดวกและประสิทธิภาพการใช้งาน
- **การปรับธุรกิจสำนักงานให้เช่าสู่แนวทางความยั่งยืนและมาตรฐาน** ESG (Environment, Social, and Governance) เช่น การประหยัดพลังงาน การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และระบบจัดการขยะอย่างยั่งยืน จะเป็นเกณฑ์สำคัญในการตัดสินใจเช่าของบริษัทขนาดใหญ่และองค์กรข้ามชาติ อาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน (เช่น LEED หรือ WELL) จะสามารถกำหนดค่าเช่าสูงกว่าอาคารทั่วไป 15–20%[10/] ช่วยให้ผู้ประกอบการคืนทุนได้เร็วขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังต้องปรับตัวตามเกณฑ์ Thailand Taxonomy Phase 2 เช่น การออกแบบอาคารเขียว (Green Building) การลดการปล่อยคาร์บอนในกระบวนการก่อสร้าง และการใช้วัสดุหมุนเวียนและระบบประหยัดพลังงาน โดยโครงการที่ปรับตัวได้เร็วจะได้เปรียบในการเข้าถึง Green Finance ซึ่งจะช่วยเสริมความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าจัดว่ามีบทบาทสำคัญต่อภาคธุรกิจในระยะยาว จากการเป็น “ศูนย์กลางการประสานงานองค์กร” ที่จำเป็นสำหรับการสื่อสารแบบเผชิญหน้า ซึ่งอาจต้องมีการตัดสินใจร่วมกัน และความต้องการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (เช่น อุปกรณ์สำนักงาน ระบบเครือข่ายภายใน และการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล) การพัฒนาอาคารสำนักงานจึงเปลี่ยนจากเน้น “พื้นที่ใช้งาน” สู่การเน้น “ประสบการณ์ผู้ใช้งาน (Tenant experience)” และ “ความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ (Workplace flexibility)” ผู้พัฒนาสำนักงานให้เช่าจึงต้องปรับกลยุทธ์ตามปัจจัยข้างต้น เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของผู้เช่ายุคใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

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

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

วิจัยกรุงศรี

ดร.พิมพ์นารา หิรัญกสิ
ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมวิจัยเศรษฐกิจ

ทีมวิจัยเศรษฐกิจ

สุจิต ชัยวิชญชาติ
ผู้บริหารทีมวิจัยเศรษฐกิจมหภาค

วนิชา ดิเรกอุดมศักดิ์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

จุไรลักษณ์ พลศรี
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส (พยากรณ์ตัวเลขเศรษฐกิจ)

ปิยะวดี จิระศิริสุวรรณ
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

ทรรศิน กลิ่นถนอม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

กฤตพร ศิริใจชิงกุล
นักเศรษฐศาสตร์

ศุภสิน อิทธิพัทธ์วงศ์
นักเศรษฐศาสตร์

ทีมวิเคราะห์และพัฒนางานวิจัย

ดร.พิมพ์นารา หิรัญกสิ
รักษาการผู้บริหารทีมวิเคราะห์และพัฒนางานวิจัย

ณธัญอร รัตนาธรรมวัฒน์
นักวิจัยอาวุโส

นฤชยา สาตแฟง
นักวิจัย

ปริญญา มิ่งสกุล
นักวิจัย

ชณัฐฐา ธาระรส
นักวิจัย

ทีมวิจัยอุตสาหกรรม

ธเนศ มหัทธนาลัย
ผู้บริหารทีมวิจัยอุตสาหกรรม

พูลสุข นิลกิจศรานนท์
นักวิเคราะห์อาวุโส (Healthcare, Mobile Operators)

เทียร เทียมศักดิ์
นักวิเคราะห์อาวุโส (Energy, Petrochemicals)

ชัยวัช โชวเจริญสุข
นักวิเคราะห์อาวุโส (Agriculture)

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

พัชรา กลิ่นชวนชื่น
นักวิเคราะห์อาวุโส (Real Estate)

ประพันธ์ ลีน้อย
นักวิเคราะห์ (ESG)

ศุภวัฒน์ โชคสวัสดิ์ไพศาล
นักวิเคราะห์ (Automobile, Electronics & Electrical Appliances)

รพีภูมิ ลาภมาก
นักวิเคราะห์ (Agriculture, Food & Beverages)

ทีมบริหารระบบข้อมูลวิจัย

ธมณ เสริญสุขสกุล
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล

เชิดศักดิ์ ศรีชัยตัน
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล

วงศกร แก้วอุดทัง
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล