

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC : 61681041 ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อการขายและให้เช่าพื้นที่

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้ม “Neutral (-)” จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกสามนับตั้งแต่เดือนเมษายน 2564 ที่ขยายตัวเป็นวงกว้างและทวีความรุนแรงอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดที่เข้มงวดขึ้นทั้งการล็อกดาวน์จังหวัดที่เป็นพื้นที่เสี่ยงสูง อาทิ กรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นต้น รวมไปถึงการปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง ในขณะที่มาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐที่ออกมาช่วยเหลือภาคเอกชนยังไม่เพียงพอและทั่วถึง

จากสถานการณ์ดังกล่าว คาดว่ารายได้ของผู้ประกอบการในหลายธุรกิจมีแนวโน้มปรับลดลงค่อนข้างมาก โดยบางส่วนมีความเสี่ยงที่จะเลิกกิจการเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคตมีทิศทางเปลี่ยนไปจากเดิม เนื่องจากผู้เช่าพยายามลดค่าใช้จ่ายลงโดยการหาพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่มีค่าเช่าต่ำกว่าเดิมเพื่อประคับประคองธุรกิจท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจและวิกฤติโควิดที่ยืดเยื้อ นอกจากนี้ หลายบริษัทเริ่มออกนโยบายให้พนักงานทำงานที่บ้าน (Work From Home) มากขึ้น รวมไปถึงปรับพื้นที่สำนักงานให้อยู่ในรูปแบบ Co-working space การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวกลายเป็นจุดเปลี่ยนสำคัญที่จะส่งผลต่อตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในระยะต่อไป

ภาพรวมธุรกิจ

สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ระลอกแรกในปี 2563 จนยืดเยื้อมาถึงระลอกล่าสุดในปัจจุบัน และสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว รวมไปถึงสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศ ส่งผลกดดันต่อภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ เป็นอย่างมาก เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจำนวนมากเริ่มทบทวนแผนต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของตนเองมากขึ้น โดยกลุ่มผู้เช่าอาคารสำนักงานเกรด B เห็นสัญญาณชัดเจนในเรื่องของการต่อสัญญาและการขอลดพื้นที่เช่า รวมไปถึงการขอลดพื้นที่เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าอาคารเกรด B ส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดมาโดยตลอด และเป็นบริษัทขนาดเล็กที่มีรายได้น้อยหรือไม่มากนัก หรือพึ่งพารายได้จากการท่องเที่ยวเป็นหลัก

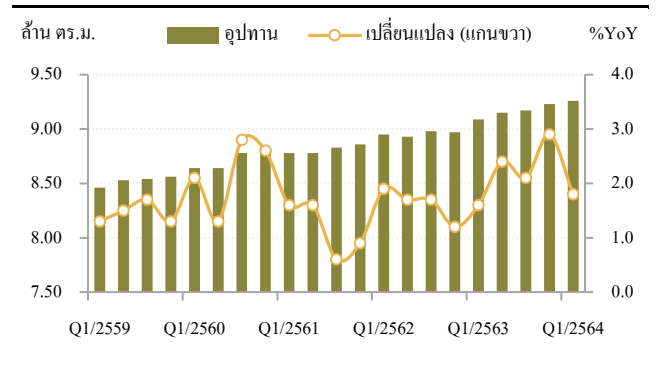
ทั้งนี้ ยังคงเห็นความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A เนื่องมาจากกลุ่มผู้เช่าหลักคือกลุ่มบริษัทต่างชาติ รวมไปถึงกลุ่มบริษัทไทยขนาดใหญ่ซึ่งมีรายได้สูงกว่ากลุ่มผู้เช่าอาคารเกรด B มาก อย่างไรก็ตาม กลุ่มผู้เช่าดังกล่าวก็ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 เช่นเดียวกับกลุ่มผู้เช่าอาคารเกรด B ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่อาคารเกรด A ไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก

สถานการณ์ด้านอุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ปี 2563 มีทั้งสิ้น 9.23 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 2.9% จากปีก่อน ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานในเขต Non-CBD เป็นสำคัญ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอุปทานของแต่ละพื้นที่ พบว่าอุปทานในเขต CBD เพิ่มขึ้น 0.9% โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด A ได้แก่ Spring Tower และ The Parq ซึ่งทั้งสองอาคารเป็นโครงการประเภทมิกซ์ยูส สำหรับอุปทานในเขต Non-CBD เพิ่มขึ้น 4.9% แบ่งเป็น การเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด A ที่ 1.5% ได้แก่ Tipco Tower 2 ขณะที่อาคารสำนักงานให้เช่าเกรด B เพิ่มขึ้น 5.5% โดยมีจำนวนอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 13 อาคาร อาทิ Siri Campus, Viriyapan Building, Sittipol Head Office และ TRR Office Building เป็นต้น

สำหรับไตรมาสแรกของปี 2564 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นราว 3 หมื่น ตร.ม. จาก WHA Tower ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด A ที่สร้างเสร็จในเขต Non-CBD ส่งผลให้อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าสะสมในช่วงเวลาดังกล่าวอยู่ที่ 9.26 ล้าน ตร.ม. ทั้งนี้ สาเหตุหลักที่ทำให้อุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าในเขต Non-CBD เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาจากราคาที่ดิน โดยเฉพาะในเขตบางนา-ศรีนครินทร์ที่ยังคงไม่สูงมากนัก รวมไปถึงความต้องการเช่าอาคารสำนักงานในเขต Non-CBD ที่เพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว

รูปที่ 1 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ



ที่มา : CBRE (Thailand)

ตารางที่ 1 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ จำแนกตามโซนที่ตั้ง

	พื้นที่ (ล้าน ตร.ม.)			สัดส่วน (%)		%YoY	
	ปี 2562	ปี 2563	Q1/64	ปี 2563	Q1/64	ปี 2563	Q1/64
โซน CBD	4.47	4.51	4.51	48.9	48.7	0.9	-1.1
- เกรด A	1.46	1.54	1.54	16.7	16.6	5.5	0.0
- เกรด B	3.01	2.97	2.97	33.2	32.1	-1.3	-1.7
โซน Non-CBD	4.50	4.72	4.75	51.1	51.3	4.9	4.7
- เกรด A	0.66	0.67	0.70	7.3	7.6	1.5	2.9
- เกรด B	3.84	4.05	4.05	43.9	43.7	5.5	5.0
รวมทั้งหมด	8.97	9.23	9.26	100.0	100.0	2.9	1.8

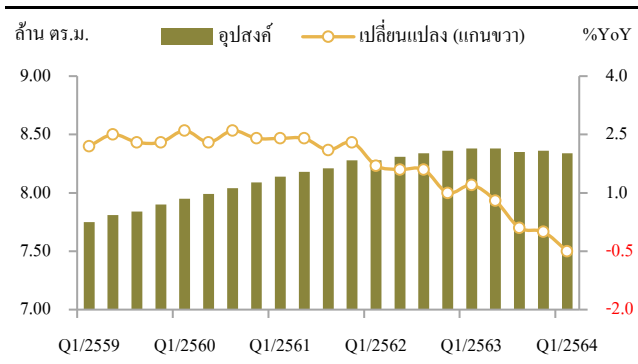
ที่มา: CBRE (Thailand)

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

สถานการณ์ด้านอุปสงค์

ผลกระทบจากความยืดหยุ่นของสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2563 ทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกันกับปีก่อนหน้าโดยอยู่ที่ 8.36 ล้าน ตร.ม. และสำหรับในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าปรับลดลง 0.5%YoY อยู่ที่ 8.34 ล้าน ตร.ม. ทั้งนี้ หากพิจารณาแยกตามโซนที่ตั้งและเกรดของอาคาร พบว่า ความต้องการอาคารสำนักงานให้เช่าในเขต CBD ลดลงต่อเนื่องจากผลของความต้องการเช่าอาคารสำนักงานเกรด B ที่หดตัวลง ในขณะที่ความต้องการอาคารสำนักงานให้เช่าในเขต Non-CBD ปรับเพิ่มขึ้น 0.2%YoY สะท้อนได้ว่า มีความต้องการย้ายออกไปเช่าอาคารสำนักงานในเขต Non-CBD มากขึ้น โดยสาเหตุหลักมาจากอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าเขต CBD รวมถึงเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่ขยายไปจนถึงบางพื้นที่ในเขต Non-CBD

รูปที่ 2 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ



ที่มา: CBRE (Thailand)

ตารางที่ 2 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ จำแนกตามโซนที่ตั้ง

	พื้นที่ (ล้าน ตร.ม.)			สัดส่วน (%)		%YoY	
	ปี 2562	ปี 2563	Q1/64	ปี 2563	Q1/64	ปี 2563	Q1/64
โซน CBD	4.16	4.15	4.11	49.6	49.3	-0.2	-1.2
- เกรด A	1.38	1.40	1.40	16.7	16.8	1.4	0.7
- เกรด B	2.78	2.75	2.71	32.9	32.5	-1.1	-2.2
โซน Non-CBD	4.20	4.21	4.23	50.4	50.7	0.2	0.2
- เกรด A	0.63	0.63	0.66	7.5	7.9	0.0	4.8
- เกรด B	3.57	3.58	3.57	42.8	42.8	0.3	-0.6
รวมทั้งหมด	8.36	8.36	8.34	100.0	100.0	0.0	-0.5

ที่มา: CBRE (Thailand)

สถานการณ์ด้านอัตราการเช่าและค่าเช่า

อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยรวมลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยสาเหตุหลักมาจากผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 พิจารณาคืนพื้นที่หรือขอปรับลดพื้นที่เช่าลง รวมไปถึงเปลี่ยนไปใช้พื้นที่ Co-working space แทนเพื่อต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ ขณะที่ค่าเช่าโดยรวมปรับลดลงหรือทรงตัวในเกือบทุกพื้นที่

ยกเว้นค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD ที่ทยอยปรับเพิ่มขึ้นเนื่องมาจากบริษัทต่างชาติและบริษัทไทยขนาดใหญ่ซึ่งถือเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักยังคงมีความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวต่อไป

เมื่อพิจารณาเป็นรายพื้นที่ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 พบว่า ในเขต CBD อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนหน้า โดยมีค่าเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ 1,135 บาท/ตร.ม. ในส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด B มีอัตราการเช่าลดลงอยู่ที่ 91.2% และค่าเช่ายังคงไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้า สำหรับในเขต Non-CBD อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ปรับเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 94.3% โดยค่าเช่ายังคงทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด B ลดลงอยู่ที่ 88.2% โดยค่าเช่าปรับลดลงมากอยู่ที่ 706 บาท/ตร.ม.

ตารางที่ 3 อัตราการเช่าและค่าเช่า

ประเภทอาคาร	อัตราการเช่าและค่าเช่า	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	Q1/64
CBD Grade A	อัตราการเช่า (%)	93.6	94.5	90.9	90.9
	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	1,025	1,073	1,100	1,135
CBD Grade B	อัตราการเช่า (%)	93.1	92.4	92.6	91.2
	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	767	796	796	796
Non-CBD Grade A	อัตราการเช่า (%)	93.2	95.5	94.0	94.3
	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	868	892	892	892
Non-CBD Grade B	อัตราการเช่า (%)	93.7	93.0	88.4	88.2
	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	702	727	724	706
รวมทั้งหมด	อัตราการเช่า (%)	93.5	93.2	90.6	90.1
	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	841	872	878	882

ที่มา: CBRE (Thailand)

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกสามที่ทวีความรุนแรงและขยายวงกว้างไปทั่วประเทศไทยตั้งแต่เดือนเมษายน 2564 ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ซึ่งมีทิศทางชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง คาดการณ์ว่า ผู้ประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเผชิญความกดดันรอบด้านจากผลของมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่เข้มงวดขึ้น (มาตรการล็อกดาวน์) ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าอาคารในหลายประเภทธุรกิจจำเป็นต้องปรับรูปแบบการทำงาน โดยออกนโยบายให้พนักงานทำงานที่บ้านมากขึ้น และเริ่มทบทวนการเช่าพื้นที่สำนักงานของตนเองก่อนที่จะต่อสัญญาเช่าออกไป รวมไปถึงการย้ายอาคารสำนักงานไปยังเขตพื้นที่ใหม่ซึ่งมีค่าเช่าต่ำกว่าเขตพื้นที่เดิมเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนจากสถานการณ์โควิดและการเมืองในประเทศ

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะทยอยสร้างเสร็จในอนาคตซึ่งคาดว่าจะมีอุปทานใหม่ทั้งหมดราวๆ 5 แสน ตร.ม. ภายในปี 2565 พบว่า หลายอาคารมีแนวโน้มเลื่อนกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จออกไป

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่เกี่ยวข้องจำเป็นต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

จากกำหนดเดิม เนื่องมาจากปัญหาเรื่องของการขาดแคลนแรงงานจากผลของการปิดแคมป์คนงานก่อสร้างตามมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19

เมื่อพิจารณาการเติบโตของธุรกิจภายหลังจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลายลง คาดการณ์ว่า อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในระยะข้างหน้าไม่สามารถเติบโตได้มากเท่ากับอดีต ขณะเดียวกันอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าทั้งที่มีอยู่และที่กำลังเข้ามาในตลาดจะนำมาสู่ความเสี่ยงของการเกิดภาวะอุปทานส่วนเกิน ส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจำเป็นต้องพัฒนาพื้นที่สำนักงานให้ตอบโจทย์การทำงานรูปแบบใหม่ สำหรับอาคารสำนักงานเก่าอาจมีการปรับปรุงพื้นที่ที่ปรับลดที่หนึ่งประจำ เพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง และให้ความสำคัญกับการลดความหนาแน่นในอาคาร รวมถึงการปรับรูปแบบสัญญาเช่าให้เหมาะสมกับผู้เช่า สำหรับอาคารสำนักงานใหม่อาจปรับรูปแบบสำนักงานให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น โดยสามารถปรับเปลี่ยนการใช้สอยได้ตามความต้องการของการใช้งาน นอกจากนี้ การยกระดับมาตรฐานการบริหารภายในโครงการโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่ ตลอดจนการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยแก่ผู้เช่า เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการแข่งขัน ในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในระยะต่อไป

รูปที่ 3 อุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ



ที่มา: CBRE (Thailand)