

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC : 61681041 ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อการขายและให้เช่าพื้นที่
 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้ม “Neutral (-)” โดยมีปัจจัยกดดันจากความต้องการเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเติบโตอย่างจำกัด โดยเฉพาะรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไป ทั้งการทำงานแบบ Work from Anywhere และ Hybrid Working รวมถึงในบางองค์กรยังมีแนวโน้มที่จะเลือกใช้การเช่าพื้นที่แบบ Co-Working Space แทนการเช่าพื้นที่แบบสัญญาระยะยาว ประกอบกับอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่ และอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตที่ 90% (ในช่วงปี 2559-2563) อีกทั้งการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ส่งผลให้การเพิ่มค่าเช่าทำได้ยากจำกัด และบางพื้นที่มีแนวโน้มลดลง นอกจากนี้ ธุรกิจยังเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอน จากทั้งปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและไทย รวมถึงปัญหาด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนขยายธุรกิจ ซึ่งส่งผลต่อเนื่องให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับลดลง

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าคาดว่าจะได้อานิสงส์จากการลงทุนจากต่างประเทศที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งจากการย้ายฐานการผลิต และมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีมาตรการที่ดึงดูดการลงทุน และเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามาทำงานและจัดตั้งสำนักงานหรือศูนย์กลางธุรกิจในไทยมากขึ้น อาทิ มาตรการวีซ่าพำนักระยะยาว การปรับปรุงศูนย์บริการวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน มาตรการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกิจการผลิตและกิจการ International Business Center (IBC) ซึ่งคาดว่าจะช่วยหนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลับมาฟื้นตัวดีขึ้นในระยะต่อไป

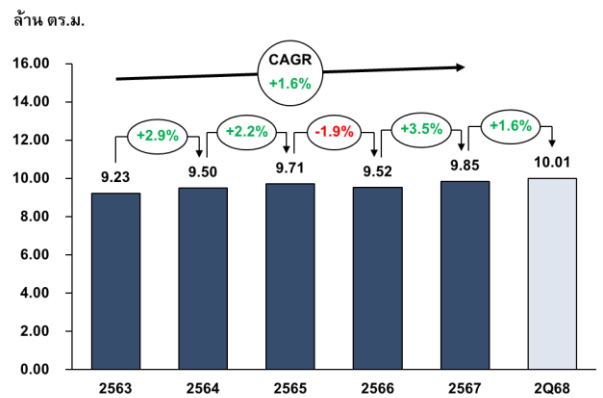
ภาพรวมธุรกิจ

ในปี 2567 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ปรับดีขึ้น โดยได้แรงหนุนจากความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A+ ในโซน CBD ที่เติบโตดี สะท้อนจากความต้องการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 65.9%YoY คิดเป็นพื้นที่รวมกว่า 108,673 ตร.ม. เนื่องจากความต้องการอาคารที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอาคารที่มีมาตรฐานอาคารเขียว (Green Office) นับเป็นปัจจัยเร่งให้องค์กรขนาดใหญ่ทั้งไทยและต่างชาติ มีแนวโน้มย้ายที่ตั้งสำนักงานจากอาคารเก่าไปอาคารใหม่ที่มีคุณภาพสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องยังคงกดดันให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ยากขึ้น โดยคาดว่าในปี 2568 - 2573 จะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอีกกว่า 7.5 แสน ตร.ม. โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม และสาทร เป็นต้น รวมถึงพื้นที่นอก CBD ที่มีศักยภาพสูง อาทิ พหลโยธิน พระราม 9 รัชดาภิเษก เป็นต้น โดยเฉพาะโครงการที่สามารถเชื่อมต่อกับโครงข่ายรถไฟฟ้าได้

สถานการณ์ด้านอุปทาน

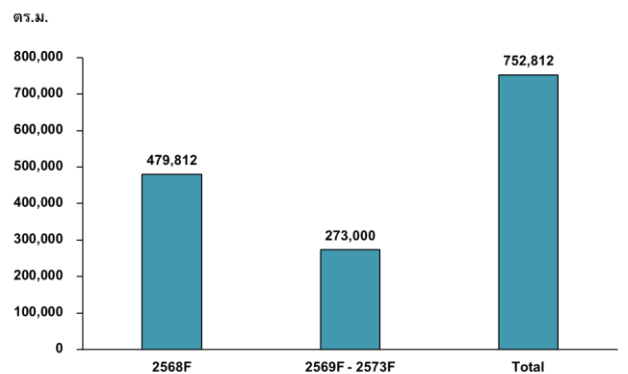
จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 พบว่า พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 10.01 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน 1.6% หรือประมาณ 300,000 ตร.ม. จากอาคารสำนักงานเปิดใหม่ในหลายพื้นที่ อาทิ อาคาร วี. วรรณ ทาวเวอร์ (ถ.พระราม 9) พื้นที่ 39,048 ตร.ม. อาคาร BTS Visionary Park (BTS จตุจักร) พื้นที่ 72,730 ตร.ม. อาคารซัมมิท ทาวเวอร์ (ราชเทวี) พื้นที่ 47,000 ตร.ม. และอาคารรามคำแหง ฮิลล์ (รามคำแหง 12) พื้นที่ 10,000 ตร.ม. เป็นต้น โดยหากพิจารณาอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 - 2569 ซึ่งมีพื้นที่รวมอีกกว่า 2.4 แสน ตร.ม. หรือเพิ่มขึ้นราว 2.4% จากอุปทานพื้นที่ให้เช่าในปัจจุบัน อีกทั้งอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมในช่วงปี 2563 - 2567 อยู่ที่ 1.6% ต่อปี อยู่ในระดับที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับความต้องการเช่าที่มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปีในช่วงเวลาเดียวกันที่หดตัว 1.0% ดังนั้นจึงทำให้ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ายังคงเผชิญกับภาวะที่มีอุปทานส่วนเกินสูง จากแนวโน้มพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

รูปที่ 1 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ



ที่มา : วิเคราะห์โดยวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จากข้อมูลของ CBRE

รูปที่ 2 อุปทานใหม่ในอนาคตที่คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ



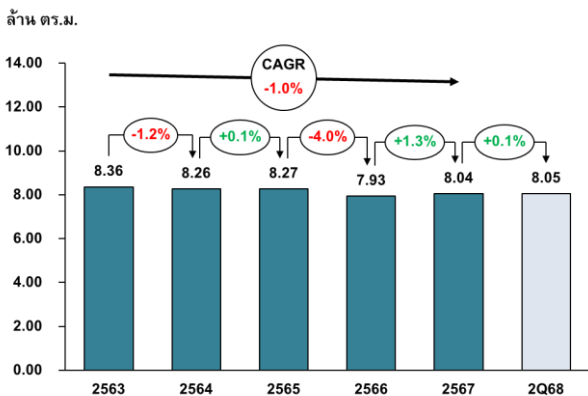
ที่มา : วิเคราะห์โดยวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จากข้อมูลของ CBRE

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการรับรองจากผู้จัดทำ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่เกี่ยวข้องจะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

สถานการณ์ด้านอุปสงค์

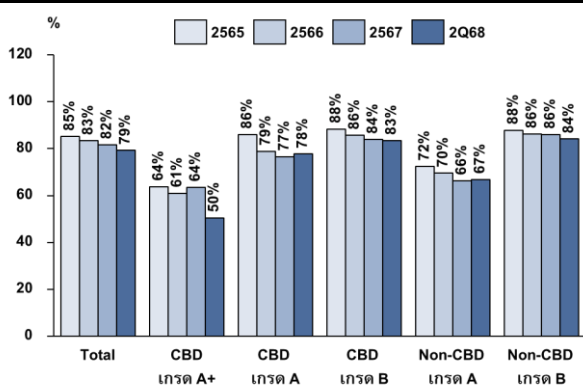
จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 พบว่า ความต้องการเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานสะสมในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 8.05 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปีก่อน 0.1% โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A+ ในพื้นที่ CBD ที่มีความต้องการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้น 25,087 ตร.ม. และอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD ที่มีความต้องการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้น 74,144 ตร.ม. ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเพียงสองประเภทที่ความต้องการเช่าสุทธิยังเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ หากพิจารณาแนวโน้มของอัตราการเช่าพื้นที่ที่มีทิศทางลดลงต่อเนื่อง สะท้อนจากอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของความต้องการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2563 - 2567 ที่หดตัว 1.0% ต่อปี สาเหตุหลักจากความต้องการเช่าเติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยอาคารสำนักงานเกรด B ในโซน Non-CBD มีอัตราการเช่าสูงสุดที่ 84% ส่วนหนึ่งจากไม่มีอุปทานใหม่เข้ามาเพิ่มและค่าเช่าที่ต่ำยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สามารถรักษาราคาเดิมไว้ได้ ขณะที่อาคารสำนักงานเกรด A+ ในโซน CBD มีอัตราการเช่าต่ำสุดที่ 50% จากอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในโครงการมีชัยขนาดใหญ่โซน สีลม/สาทร และโซนลุมพินีเป็นสำคัญ

รูปที่ 3 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าสะสมในกรุงเทพฯ



ที่มา : วิเคราะห์โดยวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จากข้อมูลของ CBRE

รูปที่ 4 อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรด



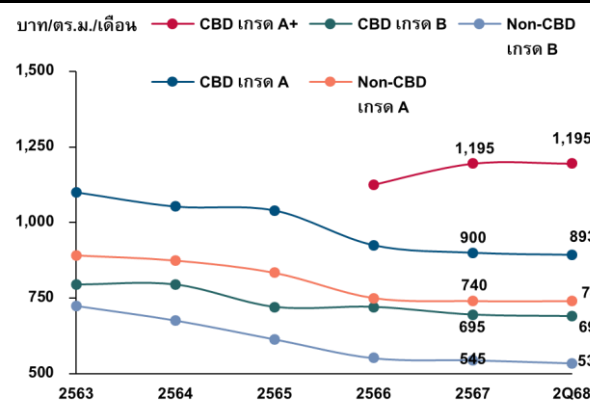
ที่มา : วิเคราะห์โดยวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จากข้อมูลของ CBRE

สำหรับพฤติกรรมของผู้เช่าอาคารสำนักงานมีทิศทางเปลี่ยนไปจากเดิม โดยเฉพาะรูปแบบการทำงานในหลายองค์กรที่มีลักษณะเป็น Hybrid Workplace หรือบางแห่งอนุญาตให้พนักงานสามารถทำงานแบบ Work from Anywhere ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มลดลง โดยผู้เช่าให้ความสำคัญกับขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมและมีความยืดหยุ่น สามารถรองรับการทำงานทั้งในสำนักงานและนอกสำนักงานได้ นอกจากนี้ จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวทำให้ผู้เช่าให้ความสำคัญกับมาตรฐานด้านความปลอดภัยของอาคารมากขึ้น โดยเฉพาะการรับรองโครงสร้างอาคาร และระบบสัญญาณเตือนภัย นับเป็นปัจจัยที่ทำให้หลายบริษัทมีแนวโน้มย้ายจากอาคารรุ่นเก่าไปสู่อาคารที่มีมาตรฐานสูงขึ้น รวมถึงความต้องการเช่าอาคารที่มีมาตรฐานอาคารเขียวมีแนวโน้มเติบโตดี โดยเฉพาะในองค์กรขนาดใหญ่ทั้งไทยและต่างชาติที่ให้ความสำคัญกับการบรรลุเป้าหมายด้านความยั่งยืน

สถานการณ์ด้านค่าเช่า

สำหรับค่าเช่าอาคาร ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 พบว่า ส่วนใหญ่มีทิศทางปรับลดลง โดยอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด A+ มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 1,195 บาท/ตร.ม./เดือน ไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปีก่อน รองลงมา คือ อาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด A อยู่ที่ 893 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลง 0.8%YoY อาคารสำนักงานในพื้นที่ Non-CBD เกรด A อยู่ที่ 740 บาท/ตร.ม./เดือน ไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปีก่อน อาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD เกรด B ลดลง 0.7%YoY และอาคารสำนักงานในพื้นที่ Non-CBD เกรด B อยู่ที่ 535 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลงมากที่สุด 1.8%YoY สาเหตุหลักจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าความต้องการเช่า โดยเฉพาะพฤติกรรมเช่าที่เปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงานขององค์กรที่มีแนวโน้มยืดหยุ่นมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ให้เช่าเพื่อทำงานในรูปแบบ Co-Working Space ที่ตอบโจทย์รูปแบบการทำงานในบางองค์กรมากกว่านับเป็นปัจจัยกดดันให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มลดลง ประกอบกับอุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง กดดันให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทำได้ยากขึ้นตามไปด้วย

รูปที่ 5 ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรด



ที่มา : วิเคราะห์โดยวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จากข้อมูลของ CBRE

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้า ยังมีแนวโน้มเติบโตชะลอลง โดยมีปัจจัยกดดันจากความต้องการเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเติบโตอย่างจำกัด โดยเฉพาะรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไป เนื่องจากหลายองค์กรมีนโยบายให้พนักงานทำงานแบบ Work from Anywhere และ Hybrid Working รวมถึงในบางองค์กรยังมีแนวโน้มที่จะเลือกใช้การเช่าพื้นที่แบบ Co-Working Space แทนการเช่าพื้นที่แบบสัญญาระยะยาว ประกอบกับอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่เดิม และอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งคาดว่าจะภายในปี 2573 จะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอีกกว่า 7.5 แสน ตร.ม. จากปัจจัยข้างต้นจึงทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ยังคงมีทิศทางอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตที่ 90% (ในช่วงปี 2559-2563) อีกทั้งการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจจากอาคารสำนักงานสร้างใหม่ที่เพิ่มขึ้นกดดันให้อาคารสำนักงานเก่าต้องเร่งปรับปรุงอาคาร หรือลดค่าเช่าเพื่อรักษารฐานลูกค้าเดิมและดึงดูดลูกค้าใหม่ ส่งผลให้การเพิ่มค่าเช่าทำได้ยากจำกัด หรือในบางพื้นที่มีแนวโน้มลดลง นอกจากนี้ ธุรกิจยังเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการ ทั้งจากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและไทย รวมถึงความเสี่ยงจากปัญหาด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนขยายธุรกิจ ซึ่งส่งผลต่อเนื่องให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับลดลง

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าคาดว่าจะได้อานิสงส์จากการลงทุนจากต่างประเทศที่ยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งจากการย้ายฐานการผลิต และมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ สะท้อนจากมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 มีจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมฯ ทั้งสิ้น 1,369 โครงการ เพิ่มขึ้น 59%YoY และมีมูลค่าโครงการ 737,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 132%YoY นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีมาตรการที่ดึงดูดการลงทุน และเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามาทำงานและจัดตั้งสำนักงานหรือศูนย์กลางธุรกิจในไทยมากขึ้น อาทิ มาตรการวีซ่าพำนักระยะยาว (Long-term Resident Visa) การปรับปรุงศูนย์บริการวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน (One Stop Service) มาตรการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกิจการผลิตและกิจการ International Business Center (IBC) ซึ่งคาดว่าจะช่วยหนุนให้ ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลับมาฟื้นตัวดีขึ้นในระยะต่อไป

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สาขานวัตกรรมธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหอัศว
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัทณล ศรีทองเต็ม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>