

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 ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 90% อีกทั้งการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ส่งผลให้การเพิ่มค่าเช่าทำได้จำกัด และบางพื้นที่มีแนวโน้มลดลง นอกจากนี้ ธุรกิจยังเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอน จากทั้งปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และภาคการส่งออกของไทยให้ฟื้นตัวช้า รวมถึงปัญหาด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนขยายธุรกิจ ซึ่งส่งผลต่อเนื่องให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับลดลง

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าคาดว่าจะได้อานิสงส์จากการลงทุนจากต่างประเทศที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งจากการย้ายฐานการผลิต และมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีมาตรการที่ดึงดูดการลงทุน และเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามาทำงานและจัดตั้งสำนักงานหรือศูนย์กลางธุรกิจในประเทศไทยมากขึ้น อาทิ มาตรการวีซ่าพำนักระยะยาว การปรับปรุงศูนย์บริการวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน มาตรการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกิจการผลิตและกิจการ International Business Center (IBC) ซึ่งคาดว่าจะช่วยหนุนให้ ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลับมาฟื้นตัวดีขึ้นในระยะต่อไป

ภาพรวมธุรกิจ

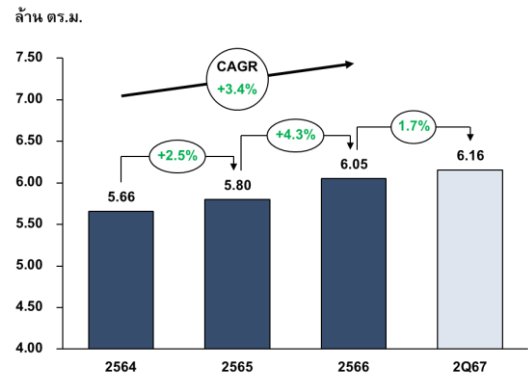
ในปี 2566 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ปรับดีขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศที่ได้รับแรงหนุนจากการเติบโตต่อเนื่องของภาคท่องเที่ยว การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่ยังขยายตัวดี ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลับมาเติบโตดีขึ้น ปัจจัยหลักจากหลายองค์กรได้มีนโยบายให้พนักงานกลับมาทำงานในสำนักงานมากขึ้น แต่บางส่วนยังคงให้มีการทำงานแบบ Hybrid Working ซึ่งนับเป็นปัจจัยที่กดดันความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้มีแนวโน้มเติบโตได้จำกัด ขณะที่อุปทานใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่าในระยะ 3 ปีข้างหน้า จะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอีกกว่า 1.17 ล้าน ตร.ม. โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือสาทร เป็นต้น รวมถึงพื้นที่นอก CBD ที่มีศักยภาพสูง โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า

สถานการณ์ด้านอุปทาน

จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2567 พบว่า พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 6.16 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน 1.7% หรือประมาณ 100,000 ตร.ม. จากอาคารสำนักงานเปิดใหม่ในหลายพื้นที่ อาทิ อาคารปัญญา ทาวเวอร์ (ถ.พระราม 4) พื้นที่ 22,500 ตร.ม. อาคาร JLK Tower (BTS นานา) พื้นที่ 32,474 ตร.ม. อาคารศุภาลย์ ไอคอน สาทร พื้นที่ 24,063 ตร.ม. (สาทร) และอาคารรัชโยธิน ฮิลล์ (พหลโยธิน 24) พื้นที่ 10,000 ตร.ม. เป็นต้น นอกจากนี้ อาคารสำนักงานสีเขียว (Green Office Space) ที่กำลังได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากกลุ่มผู้เช่ารายใหญ่ และบริษัทข้ามชาติ ซึ่งพบว่าพื้นที่ให้เช่าอยู่ที่ 1.47 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 4.8% จากสิ้นปีก่อน

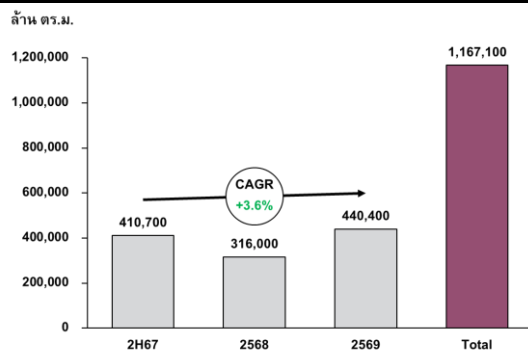
นอกจากนี้ หากพิจารณาอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 และในอีก 2 ปีข้างหน้ารวมอีกกว่า 1.17 ล้าน ตร.ม. หรือเพิ่มขึ้น 19.0% จากอุปทานพื้นที่ให้เช่าในปัจจุบัน โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมราว 3.6% ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับระดับการเติบโตในช่วงปี 2564-2566 และสูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปีของความต้องการเช่าที่เติบโตเพียง 0.9% ในเวลาเดียวกัน ดังนั้น จึงทำให้ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ายังคงเผชิญกับภาวะอุปทานส่วนเกินอยู่มาก

รูปที่ 1 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ



ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

รูปที่ 2 อุปทานใหม่ในอนาคต (Future Supply)



ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

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

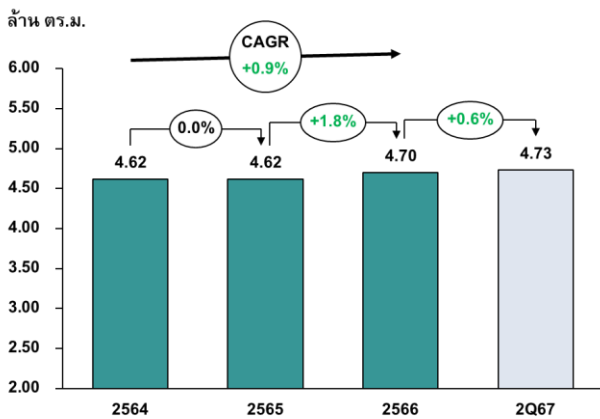
สถานการณ์ด้านอุปสงค์

จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2567 พบว่า ความต้องการเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 4.73 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน 0.6% สาเหตุจากหลายองค์กรมีนโยบายให้พนักงานกลับเข้ามาทำงานใน สำนักงานเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การเติบโตของความต้องการเช่าพื้นที่ปรับ เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย เนื่องจากหลายองค์กรได้ปรับรูปแบบการทำงาน เป็น Hybrid Working และบางส่วนเป็น Work from Anywhere สอดคล้อง กับแนวโน้มการทำงานของคนยุคใหม่ นับเป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้ ความ ต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มเติบโตชะลอลง ซึ่งหาก พิจารณาแนวโน้มของอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานมีทิศทางลดลงต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมในช่วงปี 2564-2566 เพียง 0.9% ต่อปี สาเหตุหลักจากความต้องการเช่าเติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้น ต่อเนื่อง โดยอาคารสำนักงานเกรด A ยังคงมีอัตราการเช่าสูงที่สุดที่ 80% รองลงมาเป็นเกรด C 77% และ เกรด B 75% ตามลำดับ

สถานการณ์ด้านค่าเช่า

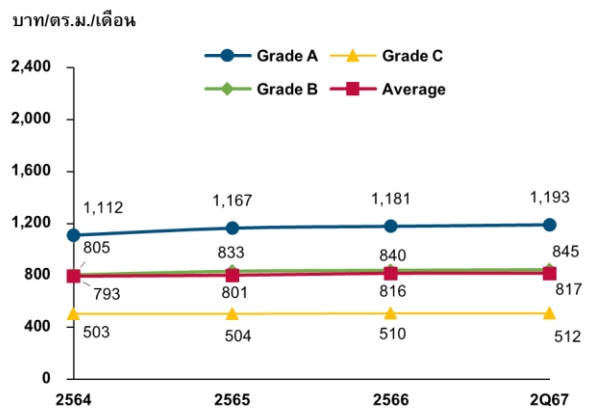
สำหรับค่าเช่าอาคาร พบว่า โดยเฉลี่ยในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2567 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยค่าเช่า เฉลี่ยที่เพิ่มมากที่สุด คือ อาคารสำนักงานเกรด A อยู่ที่ 1,193 บาท/ตร.ม./ เดือน เพิ่มขึ้น 0.8%YoY รองลงมา คือ อาคารสำนักงานเกรด C อยู่ที่ 512 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น 0.6%YoY และอาคารสำนักงานเกรด B อยู่ที่ 845 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น 0.4%YoY ตามลำดับ สาเหตุหลักจาก อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าความต้องการเช่า โดยเฉพาะ พฤติกรรมการเช่าที่เปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงานขององค์กรที่มี แนวโน้มยืดหยุ่นมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ให้เช่าเพื่อทำงานในรูปแบบ Co-Working Space ที่ตอบโจทย์รูปแบบการทำงานในบางองค์กรมากกว่า นับเป็นปัจจัยกดดันให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้ม ลดลง ประกอบกับอุปทานใหม่ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง กดดันให้การ ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทำได้ยากขึ้นตามไปด้วย

รูปที่ 3 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ



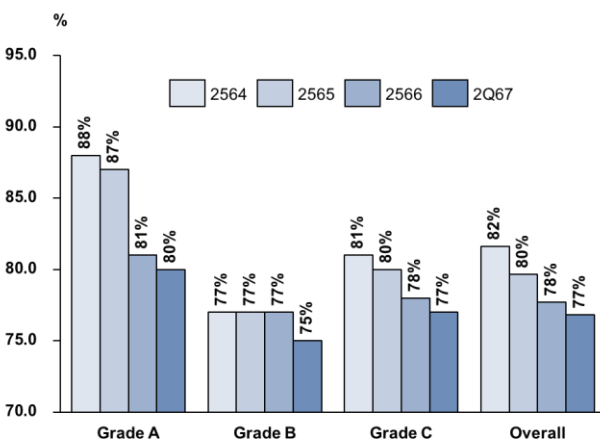
ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

รูปที่ 5 ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรด



ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

รูปที่ 4 อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรด



ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้มเติบโตแบบชะลอลง โดยมีปัจจัยกดดันจากความ ต้องการเช่า พื้นที่อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเติบโตอย่างจำกัด โดยเฉพาะรูปแบบการ ทำงานที่เปลี่ยนไป เนื่องจากหลายองค์กรยังคงมีนโยบายให้พนักงาน ทำงานแบบ Work from Anywhere และ Hybrid Working รวมถึงในบาง องค์กรยังมีแนวโน้มที่จะเลือกใช้การเช่าพื้นที่แบบ Co-Working Space แทนการเช่าพื้นที่แบบสัญญาระยะยาว ประกอบกับอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่ และอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งคาดว่าจะภายในปี 2569 จะมี อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอีกกว่า 1.17 ล้าน ตร.ม. จากปัจจัยข้างต้นจึงทำให้อัตรา การเช่าพื้นที่ยังคงมีทิศทางอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 90% อีกทั้งการแข่งขันที่ รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจจากอาคาร สำนักงานสร้างใหม่ที่เพิ่มขึ้น กดดันให้อาคารสำนักงานเก่าต้องเร่งปรับปรุง อาคาร หรือลดค่าเช่าเพื่อรักษาฐานลูกค้าเดิมและดึงดูดลูกค้าใหม่ ส่งผลให้ การเพิ่มค่าเช่าทำได้ยากขึ้น หรือในบางพื้นที่ที่มีแนวโน้มลดลง

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการรับรองที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำ ข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

นอกจากนี้ ธุรกิจยังเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการ ทั้งจากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และภาคการส่งออกของไทยให้ฟื้นตัวช้า รวมถึงความเสี่ยงจากปัญหาด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนขยายธุรกิจ ซึ่งส่งผลต่อเนื้อให้ ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับลดลง

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าคาดว่าจะได้อานิสงส์จากการลงทุนจากต่างประเทศที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งจากการย้ายฐานการผลิต และมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ สะท้อนจากมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 มีจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมฯทั้งสิ้น 1,412 โครงการ เพิ่มขึ้น 64%YoY และมูลค่าโครงการ 458,359 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35%YoY นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีมาตรการที่ดึงดูดการลงทุน และเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามาทำงานและจัดตั้งสำนักงานหรือศูนย์กลางธุรกิจในไทยมากขึ้น อาทิ มาตรการวีซ่าพำนักระยะยาว (Long-term Resident Visa) การปรับปรุงศูนย์บริการวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน (One Stop Service) มาตรการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกิจการผลิตและกิจการ International Business Center (IBC) ซึ่งคาดว่าจะช่วยหนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลับมาฟื้นตัวดีขึ้นในระยะต่อไป

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุปอล ศรีอัญพงศ์
 ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตถ์
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัทณล ศรีทองเต็ม
 นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตติวัฒน์
 นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
 For More Articles

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