

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC : 61681041 ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อการขายและให้เช่าพื้นที่
ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้า
มีแนวโน้ม “Neutral (-)” จากความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเติบโตอย่างจำกัด เนื่องจากภาคธุรกิจยังคงต้องระมัดระวังและ
ทบทวนแผนการขยายกิจการหรือเช่าพื้นที่ให้รอบคอบในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจไทยและแนวโน้มการลงทุนจากต่างชาติคาดว่าจะค่อยๆ ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่มีความ
ไม่แน่นอนจากราคาพลังงานที่ผันผวน อัตราเงินเฟ้อที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูง และความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่
ยังคงยืดเยื้อ รวมไปถึงความกังวลด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศ นอกจากนี้ อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มอาคารสำนักงานเกรด A ที่ทยอยสร้างเสร็จและมีแผนจะเข้ามาในตลาดภายในปี 2566 อีกมากกว่า 8 แสน ตร.ม. จะส่งผลให้ตลาดเกิดภาวะอุปทานส่วนเกินและเกิดการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น เมื่ออุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวไม่ทันกับอุปทานที่เข้ามาใหม่ ทำให้อัตราการเช่ายังคงมีทิศทางอยู่ในระดับน้อยกว่า 90% ขณะที่ค่าเช่าก็ไม่สามารถขยายตัวได้มากเท่าที่ควร

อย่างไรก็ตาม พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ซึ่งมีแนวโน้มเร่งตัวสูงขึ้นมากจะทำให้ผู้เช่ามีตัวเลือกมากขึ้น โดยคาดว่าจะมีผู้เช่าจำนวนมากขึ้นที่กำลังพิจารณาทบทวนประสิทธิภาพออฟฟิศของตนเองและตัดสินใจที่จะย้ายออฟฟิศไปอยู่ในอาคารที่ใหม่กว่าและมีคุณภาพมากขึ้นโดยเน้นการจัดพื้นที่ทำงานให้สอดคล้องกับการทำงานในอนาคต รวมถึงการออกแบบอาคารให้มีความทันสมัยและได้มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม ธรรมชาติ (ESG) โดยผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ฟินเทค และสุขภาพจะเป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญของความต้องการพื้นที่สำนักงานในระยะต่อไป

ภาพรวมธุรกิจ

ในปี 2565 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ยังคงเป็นตลาดที่ให้ผลประโยชน์ต่อกลุ่มผู้เช่าอาคารสำนักงาน โดยผู้เช่ามีตัวเลือกมากขึ้นจากอุปทานที่ทยอยเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่มีความเปลี่ยนแปลงของความต้องการเช่าพื้นที่ไปจากเดิมที่ต้องการเช่าพื้นที่แบบ Fixed Space มาเป็นแบบ Flexible Space เพื่อรองรับการทำงานในรูปแบบผสมผสาน (Hybrid Working) การเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ประโยชน์พื้นที่สำนักงานดังกล่าวทำให้อาคารสำนักงานเก่าหลายแห่งไม่เหมาะสำหรับการเป็นสถานที่ทำงานที่ทันกับยุคสมัย ส่งผลให้ผู้เช่ามีอำนาจในการเจรจาต่อรองสูงขึ้นเพื่อรับเงื่อนไขที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคารสะท้อนได้จากค่าเช่าอาคารที่ยังคงอยู่ในอัตราที่ต่ำกว่าปีก่อน โดยอุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่เกิดจากกลุ่มธุรกิจสถาบันทางการเงิน กลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และกลุ่มบริษัทสินค้าอุปโภคบริโภค ที่ยังคงมองหาพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่โดยเฉพาะในพื้นที่ CBD เป็นสำคัญ

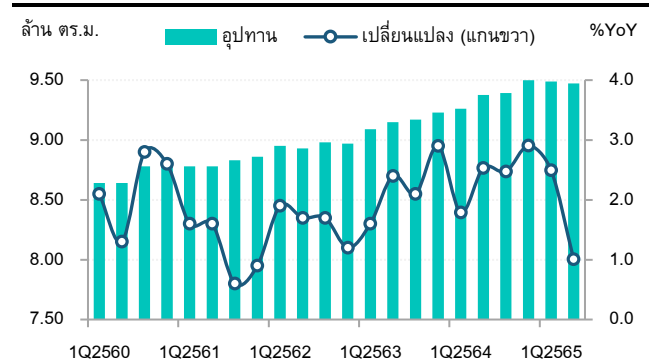
สำหรับผู้พัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า พบว่าการปรับปรุงอาคารเป็นกลยุทธ์ที่ได้รับความนิยมในกลุ่มอาคารสำนักงานเกรด B ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ CBD โดยอาคารสำนักงานเก่าบางอาคารได้รับการปรับปรุงไม่เพียงแต่ให้มีความทันสมัย แต่ยังมีคุณสมบัติที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น หรือปรับปรุงให้ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารสีเขียว (Green Building) เพื่อดึงดูดกลุ่มผู้เช่าที่มีการกำหนดเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) หรือลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เป็นอย่างน้อย

สถานการณ์ด้านอุปทาน

พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 มีทั้งสิ้น 9.47 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นเพียง 1.0%YoY ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่น้อยกว่าเฉลี่ยที่ 2.9%YoY ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา โดยส่วนหนึ่งมาจากอุปทานบางส่วนที่หายไปจากตลาดทั้งจากการปรับปรุงพื้นที่และการปิดกิจการของบางอาคาร ทั้งนี้ มีอาคารสำนักงานใหม่ก่อสร้างเสร็จในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา 6 โครงการ ได้แก่ อาคารวินิสสา ตั้งอยู่ที่เพลินจิต-ชิดลม อาคารสยามสเคป ตั้งอยู่ที่พญาไท อาคาร 66 ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ที่สุขุมวิทรอบนอก อาคารแคส เซ็นเตอร์ พระราม 9 อยู่พื้นที่รัชดาภิเษก อาคารซัมเมอร์ ลาซาล แคมป์สปีในย่านสุขุมวิท-บางนา และอาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารยูโอบี สุขุมวิท 26

อุปทานสำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในช่วงเวลาดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด A โดยเฉพาะในพื้นที่ CBD เนื่องจากยังคงมีความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าคุณภาพสูงที่มีความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่อาคารให้ทันสมัยเหมาะสมกับนโยบายการทำงานแบบ Hybrid Working นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งใจกลางเมืองที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารยังคงเป็นส่วนสำคัญสำหรับกลุ่มผู้เช่าต่างชาติที่เริ่มทยอยกลับมาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมากขึ้นตามการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดและการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

รูปที่ 1 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ



ที่มา : CBRE (Thailand)

ตารางที่ 1 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ จำแนกตามโซนที่ตั้ง

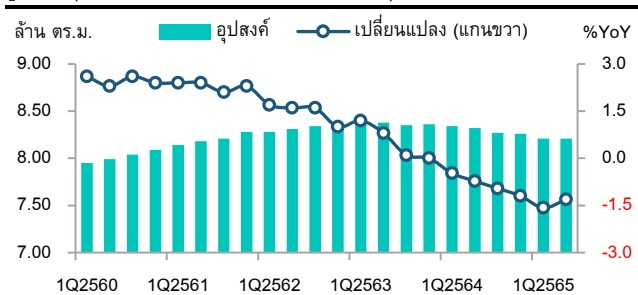
	พื้นที่ (ล้าน ตร.ม.)			สัดส่วน (%)		%YoY	
	2564	1Q65	2Q65	2564	2Q65	2564	2Q65
โซน CBD	4.58	4.67	4.66	48.2	49.2	1.6	2.2
- เกรด A	1.61	1.70	1.72	16.9	18.2	4.5	8.9
- เกรด B	2.97	2.97	2.94	31.3	31.0	0.0	-1.3
โซน Non-CBD	4.92	4.82	4.81	51.8	50.8	4.2	-0.1
- เกรด A	0.72	0.72	0.72	7.6	7.6	7.5	0.0
- เกรด B	4.20	4.10	4.09	44.2	43.2	3.7	-0.1
รวมทั้งหมด	9.50	9.49	9.47	100.0	100.0	2.9	1.0

ที่มา: CBRE (Thailand)

สถานการณ์ด้านอุปสงค์

พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ โดยภาพรวมมีความต้องการลดลงจากผลกระทบของธุรกิจเอกชนส่วนใหญ่ปรับการทำงานเป็นแบบ Hybrid Working ซึ่งส่งผลให้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ หดตัว 1.3%YoY อยู่ที่ 8.21 ล้าน ตร.ม. ทั้งนี้ หากพิจารณาแยกตามโซนที่ตั้งและเกรดของอาคารพบว่า ยังมีความต้องการอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด A ทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD เนื่องจาก กลุ่มผู้เช่าหลัก คือ กลุ่มบริษัทต่างชาติ รวมไปถึงกลุ่มบริษัทไทยขนาดใหญ่ซึ่งมีรายได้สูงกว่ากลุ่มผู้เช่าอาคารเกรด B มาก อย่างไรก็ตาม ธุรกิจของกลุ่มผู้เช่าดังกล่าวส่วนใหญ่รายได้ยังคงไม่ฟื้นกลับมาในระดับเดียวกับก่อนเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 เช่นเดียวกับกลุ่มผู้เช่าอาคารเกรด B ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่อาคารเกรด A ไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก

รูปที่ 2 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ



ที่มา : CBRE (Thailand)

ตารางที่ 2 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ จำแนกตามโซนที่ตั้ง

	พื้นที่ (ล้าน ตร.ม.)			สัดส่วน (%)		%YoY	
	2564	1Q65	2Q65	2564	2Q65	2564	2Q65
โซน CBD	4.04	4.04	4.03	48.9	49.1	-2.7	-1.2
- เกรด A	1.37	1.40	1.41	16.6	17.2	-2.1	1.4
- เกรด B	2.67	2.64	2.62	32.3	31.9	-2.9	-2.6
โซน Non-CBD	4.22	4.17	4.18	51.1	50.9	0.2	-1.4
- เกรด A	0.63	0.63	0.64	7.6	7.8	0.0	1.6
- เกรด B	3.59	3.54	3.54	43.5	43.1	0.3	-1.9
รวมทั้งหมด	8.26	8.21	8.21	100.0	100.0	-1.2	-1.3

ที่มา: CBRE (Thailand)

สถานการณ์ด้านอัตราการเช่าและค่าเช่า

อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยรวมในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 86.5% ในไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 86.7% อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราการเช่าในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา โดยสาเหตุหลักมาจากผู้เช่าปรับลดพื้นที่เช่าลงตามรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไป รวมไปถึงการเน้นใช้พื้นที่ Co-working Space มากขึ้นเพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ เมื่อพิจารณาเป็นรายพื้นที่ พบว่ามีเฉพาะอัตราการเช่าของกลุ่มอาคารเกรด A ในพื้นที่ CBD ที่ปรับลดลงมาจากไตรมาสก่อนจากผลของอุปทานที่เข้ามาในตลาดมากกว่ากลุ่มอื่น

สำหรับค่าเช่าอาคาร พบว่าค่าเช่าโดยเฉลี่ยในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 ปรับลดลงจาก 832.5 บาท/ตร.ม. ในไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 810.5 บาท/ตร.ม. และเมื่อพิจารณาเป็นรายพื้นที่ พบว่าค่าเช่าปรับลดลงในทุกโซนที่ตั้งและทุกเกรดของอาคาร โดยค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD ปรับลดลงเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลุ่มอื่น คาดว่าในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 อัตราการเช่าและค่าเช่าจะถูกกดดันต่อเนื่องจากอุปทานที่จะเพิ่มเข้ามาในตลาดอีกราว 4 แสน ตร.ม.

ตารางที่ 3 อัตราการเช่าและค่าเช่า

ประเภทอาคาร	อัตราการเช่าและค่าเช่า	2563	2564	1Q65	2Q65
CBD Grade A	อัตราการเช่า (%)	90.9	85.1	82.4	82.0
	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	1,100	1,053	1053	1051
CBD Grade B	อัตราการเช่า (%)	92.6	89.9	88.9	89.1
	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	796	796	781	725.0
Non-CBD Grade A	อัตราการเช่า (%)	94.0	87.5	87.5	88.9
	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	892	875	861	847
Non-CBD Grade B	อัตราการเช่า (%)	88.4	85.5	86.4	86.5
	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	724	676	635	619
รวมทั้งหมด	อัตราการเช่า (%)	90.6	87.0	86.5	86.7
	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	878	850	832.5	810.5

ที่มา: CBRE (Thailand)

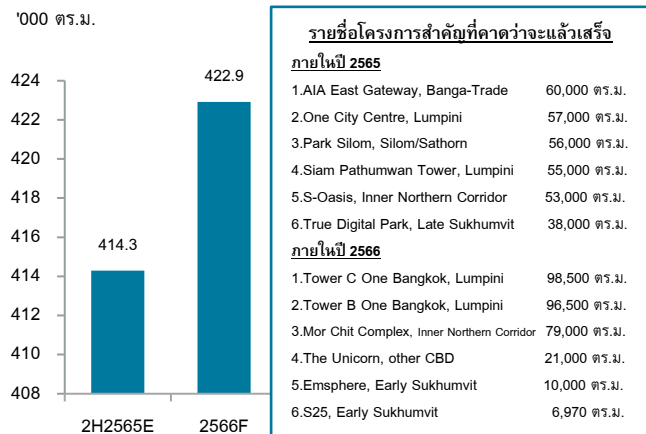
แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะถัดไปมีแนวโน้มฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไปจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่คลี่คลายมากขึ้น ส่งผลให้บริษัทเริ่มปรับนโยบายให้กลับเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศกันตามปกติภายใต้การทำงานแบบ Hybrid Working หรือสลับกันเข้ามาทำงานในออฟฟิศ อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานคาดว่าจะเติบโตอย่างจำกัด เนื่องจากภาคธุรกิจยังคงต้องระมัดระวังและทบทวนแผนการขยายกิจการหรือเช่าพื้นที่ให้รอบคอบในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจไทยและแนวโน้มการลงทุนจากต่างชาติคาดว่าจะค่อยๆ ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่มีความไม่แน่นอนจากราคาพลังงานที่ผันผวน อัตราเงินเฟ้อที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูง และความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์

ระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยังคงยืดเยื้อ รวมไปถึงความกังวลด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศ

นอกจากนี้ อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่ช่วงที่เหลือของปี 2565 ไปจนถึงปี 2566 คาดว่ามีอุปทานใหม่เข้ามาในตลาดทั้งสิ้นมากกว่า 8 แสน ตร.ม. จะส่งผลให้ตลาดเกิดภาวะอุปทานส่วนเกินและเกิดการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น เมื่ออุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวไม่ทันกับอุปทานที่เข้ามาใหม่ ทำให้อัตราการเช่ายังคงมีทิศทางอยู่ในระดับน้อยกว่า 90% ขณะที่ค่าเช่าก็ไม่สามารถขยายตัวได้มากเท่าที่ควร ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ฟินเทค และสุขภาพจะเป็นตัวขับเคลื่อนหลักของความต้องการพื้นที่สำนักงานในอนาคต ซึ่งถือเป็นปัจจัยกระตุ้นผู้พัฒนาพื้นที่อาคารสำนักงานให้ปรับตัวให้พร้อมเพื่อรองรับตลาดลูกค้ากลุ่มใหม่ต่อไป

รูปที่ 3 อุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

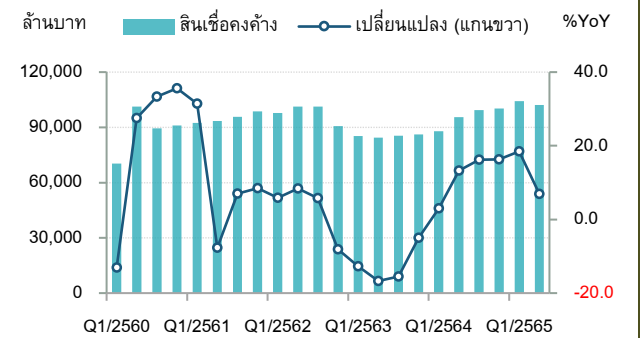


ที่มา: CBRE (Thailand), E=Estimate, F=Forecast

เงินให้สินเชื่อ และ NPL ของระบบธนาคารพาณิชย์

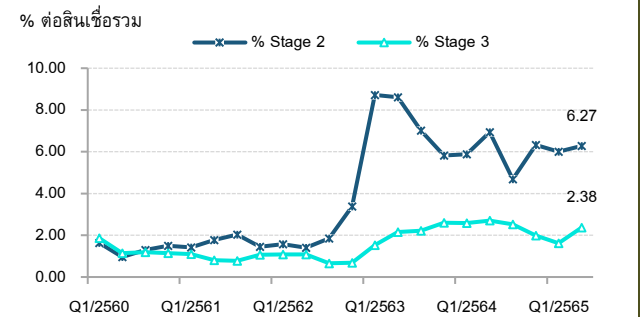
เงินให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565 มียอดคงค้างทั้งสิ้น 102,215 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.9%YoY สำหรับคุณภาพสินเชื่อในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าปรับตัวด้อยลง โดยพบว่าทั้งสัดส่วน NPL (Stage 3) และสัดส่วนสินเชื่อที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตต่อสินเชื่อรวม (Stage 2) เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน อยู่ที่ 2.38% ของสินเชื่อรวม และ 6.27% ของสินเชื่อรวม ตามลำดับ

รูปที่ 4 เงินให้สินเชื่อผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในระบบ ธพ.



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

รูปที่ 5 คุณภาพสินเชื่อผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในระบบ ธพ.



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย