

**ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ**

**สรุปแนวโน้มธุรกิจ**

ISIC : 61681041 ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อการขายและให้เช่าพื้นที่  
 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้ม **“Neutral (-)”** โดยมีปัจจัยกดดันจากความต้องการเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเติบโตแบบชะลอลง เนื่องจากภาคธุรกิจยังเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการ ทั้งจากปัญหาสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยังคงยืดเยื้อ เศรษฐกิจโลกที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ โดยเฉพาะประเทศคู่ค้าสำคัญอย่างสหรัฐฯ และจีน และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น รวมถึงความกังวลด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนขยายธุรกิจ นอกจากนี้ อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มอาคารสำนักงานเกรด A ที่ทยอยสร้างเสร็จภายในปี 2566 - 2568 มีมากกว่า 1.2 ล้าน ตร.ม. ขณะที่อุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเช่ายังคงมีทิศทางอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 90% ส่งผลให้การเพิ่มค่าเช่าทำได้อย่างจำกัด

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจที่ต้องการพัฒนาพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าใหม่อาจได้รับอานิสงส์จากความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีคุณภาพมากขึ้น โดยเฉพาะอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือการปรับปรุงอาคารเดิมให้ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว ซึ่งสามารถดึงดูดบริษัทผู้เช่าที่มีการกำหนดเป้าหมายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์ และช่วยลดการใช้พลังงานให้กับผู้เช่าอาคารสำนักงานได้ในระยะยาว โดยอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวมีแนวโน้มที่จะเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าอาคารทั่วไปราว 7-11% ซึ่งนับเป็นโอกาสให้กับผู้ประกอบการที่ต้องการจะพัฒนาโครงการใหม่หรือปรับปรุงอาคารเดิมเพื่อให้ได้รับรองมาตรฐานดังกล่าวในอนาคต

**ภาพรวมธุรกิจ**

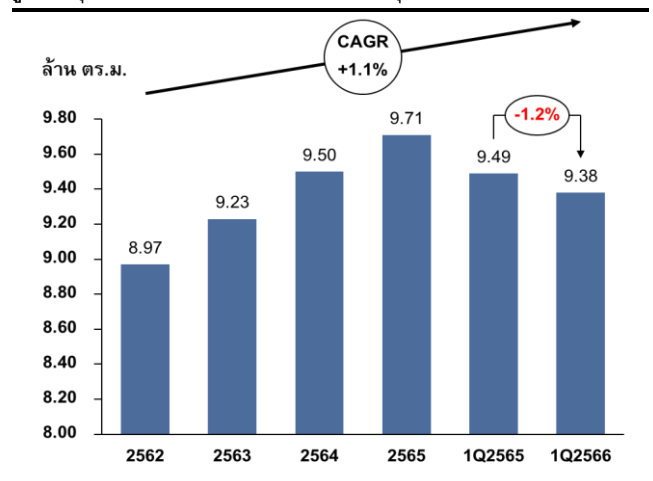
ในปี 2565 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ปรับดีขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศที่ได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจทยอยกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 คลี่คลายลง อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตที่ชะลอลง โดยเฉพาะหลายองค์กรได้ปรับรูปแบบการทำงานมาเป็น Work From Anywhere และ Hybrid Working นับเป็นปัจจัยลบต่อความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ขณะที่อุปทานใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD ที่คาดว่าจะในระยะ 3 ปีข้างหน้า จะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอีกกว่า 1.2 ล้าน ตร.ม. โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือสาทร เป็นต้น รวมถึงพื้นที่นอก CBD ที่มีศักยภาพสูง โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ขณะที่กลุ่มธุรกิจที่มีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้น ยังเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ E-Commerce สินค้าอุปโภคบริโภค สินค้าที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ และธุรกิจที่ลงทุนหรือให้บริการเกี่ยวกับเทคโนโลยี เป็นต้น

**สถานการณ์ด้านอุปทาน**

จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 พบว่า พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 9.38 ล้าน ตร.ม. ลดลง 1.2%YoY สาเหตุส่วนหนึ่งจากการรื้อถอนอาคารเพื่อการพัฒนาใหม่ อาทิ อาคารนนทบุรี (ราชดำริ) และอาคารธนาคารยูโอบีสำนักงานใหญ่ (สาทรใต้) ซึ่งมีพื้นที่รวมกันกว่า 33,000 ตร.ม. นอกจากนี้ ยังมีอาคารสำนักงานที่เลื่อนการเปิดโครงการออกไป เนื่องจากการก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด โดยมีพื้นที่รวมกันอีกประมาณ 120,000 ตร.ม. อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว พบว่า ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรด A และอยู่ในพื้นที่ CBD ได้แก่ อาคาร Park Silom (สีลม) พื้นที่ 65,000 ตร.ม. อาคาร One City Centre (เพลินจิต) พื้นที่ 61,000 ตร.ม. และอาคาร PIER 111 (ราชประสงค์) พื้นที่ 39,000 ตร.ม. เป็นต้น

นอกจากนี้ อาคารสำนักงานสีเขียว (Green Office Space) ที่กำลังได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากผู้เช่ารายใหญ่ และบริษัทข้ามชาติ ซึ่งจากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ของ บริษัท ไทท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) พบว่า อาคารสำนักงานสีเขียวมีพื้นที่ให้เช่าอยู่ที่ 1.26 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 27.3%YoY สอดคล้องกับกระแสการให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมและการพัฒนาที่ยั่งยืนมากขึ้น ซึ่งกำลังจะเป็นมาตรฐานใหม่ (New Standard) สำหรับการพัฒนาอาคารในอนาคตที่ต้องคำนึงถึงการประหยัดพลังงาน คุณภาพสิ่งแวดล้อม และการสร้างสุขอนามัยที่ดี โดยเริ่มตั้งแต่การออกแบบที่คำนึงถึงทิศทางวางผังอาคารที่เรียกว่า Passive Design และการประหยัดพลังงานในรูปแบบของการใช้อุปกรณ์ หรือ Active Design อาทิ การติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ เพื่อลดต้นทุนค่าไฟฟ้า การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างที่ช่วยเรื่องการประหยัดพลังงาน การติดตั้ง EV Charger สำหรับรถยนต์ไฟฟ้า การติดตั้ง Energy Monitoring สำหรับตรวจสอบการใช้พลังงาน เป็นต้น

**รูปที่ 1** อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ



ที่มา : CBRE (Thailand)

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

ตารางที่ 1 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ จำแนกตามโซนที่ตั้ง

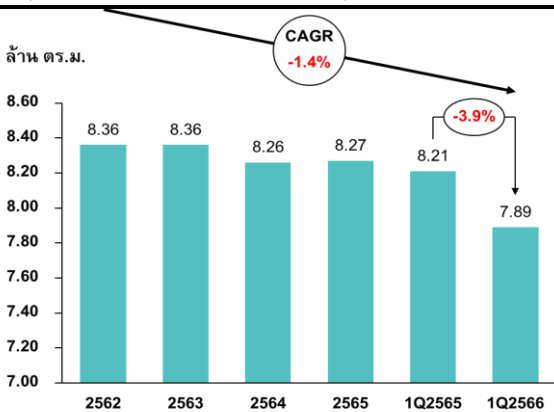
โซนที่ตั้ง	พื้นที่ (ล้าน ตร.ม.)		สัดส่วน (%)		%YoY	
	2565	1Q66	2565	1Q66	2565	1Q66
โซน CBD	4.72	4.75	48.6	50.7	3.1	1.7
- เกรด A	1.77	1.30	18.2	13.9	9.9	-23.5
- เกรด B	2.95	3.45	30.4	36.8	-0.7	16.2
โซน Non-CBD	4.99	4.63	51.4	49.3	1.4	-4.0
- เกรด A	0.92	0.92	9.5	9.8	27.8	27.8
- เกรด B	4.07	3.71	41.9	39.5	-3.1	-9.6
รวมทั้งหมด	9.71	9.38	100.0	100.0	2.2	-1.2

ที่มา : CBRE (Thailand)

### สถานการณ์ด้านอุปสงค์

จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 พบว่า ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 7.89 ล้าน ตร.ม. ลดลง 3.9%YoY สาเหตุจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ทำให้รูปแบบการทำงานเปลี่ยนไปจากเดิม โดยหลายองค์กรยังคงให้พนักงานทำงานแบบ Work From Home และหลายองค์กรได้ปรับรูปแบบการทำงานเป็น Hybrid Working นับเป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มลดลง โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ที่กลุ่มผู้เช่าหลักเป็นบริษัทต่างชาติและบริษัทขนาดใหญ่

รูปที่ 2 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ



ที่มา : CBRE (Thailand)

ตารางที่ 2 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ จำแนกตามโซนที่ตั้ง

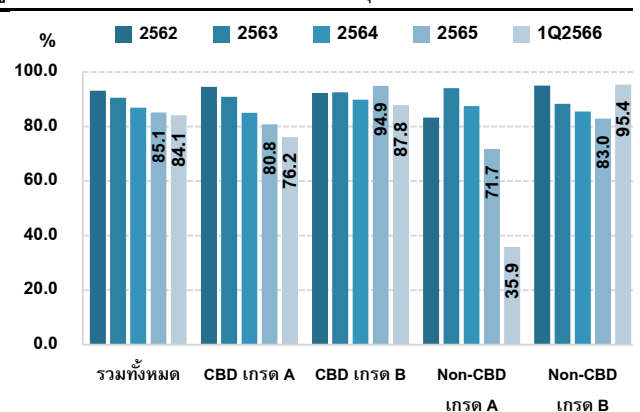
โซนที่ตั้ง	พื้นที่ (ล้าน ตร.ม.)		สัดส่วน (%)		%YoY	
	2565	1Q66	2565	1Q66	2565	1Q66
โซน CBD	4.23	4.02	51.2	51.0	4.7	-0.5
- เกรด A	1.43	0.99	17.3	12.6	4.4	-29.3
- เกรด B	2.80	3.03	33.9	38.4	4.9	14.8
โซน Non-CBD	4.04	3.87	48.8	49.0	-4.4	-7.3
- เกรด A	0.66	0.33	8.0	4.2	4.8	-47.6
- เกรด B	3.38	3.54	40.8	44.8	-6.0	-0.1
รวมทั้งหมด	8.27	7.89	100.0	100.0	0.1	-3.9

ที่มา : CBRE (Thailand)

### สถานการณ์ด้านอัตราการเช่าและค่าเช่า

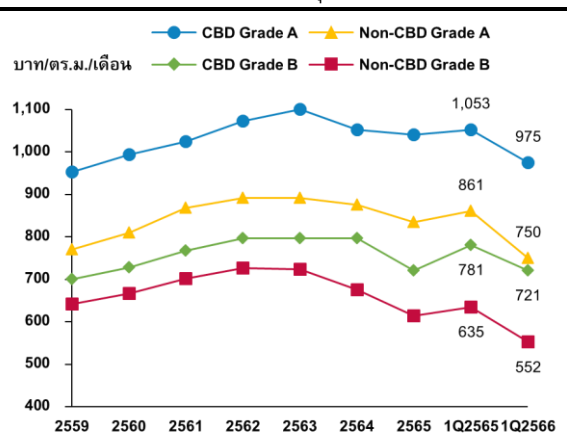
อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยรวมในช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 ปรับลดลงจาก 85.1% ในไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 84.1% ซึ่งมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเป็นผลจากอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น (อัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมในช่วง 5 ปี เพิ่มขึ้น 1.1%) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มลดลง (อัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมในช่วง 5 ปี ลดลง 1.4%) โดยสาเหตุหลักมาจากอุปทานใหม่ในพื้นที่ Non-CBD ที่เร่งตัวขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ตามการขยายตัวของเมืองและเส้นทางรถไฟไฟฟ้าที่ครอบคลุมมากขึ้น ขณะเดียวกันพื้นที่ CBD ก็มีข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการใหม่ เนื่องจากต้นทุนราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาอัตราการเช่ารายพื้นที่ พบว่ามีเพียงอัตราการเช่าของกลุ่มอาคารเกรด B ในพื้นที่ Non-CBD ที่ปรับสูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน สาเหตุหลักจากเจ้าของอาคารปรับลดค่าเช่าเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้มีความอ่อนไหวสูงต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ขณะที่กลุ่มอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD มีอัตราการเช่าที่ปรับลดลงมากที่สุด สาเหตุสำคัญมาจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นถึง 27.8%YoY เป็นสำคัญ

รูปที่ 3 อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามโซนที่ตั้ง



ที่มา : CBRE (Thailand)

รูปที่ 4 ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามโซนที่ตั้ง



ที่มา : CBRE (Thailand)

สำหรับค่าเช่าอาคาร พบว่า โดยเฉลี่ยในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2566 มีแนวโน้มปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับลดลงมากที่สุด คือ อาคารสำนักงานเกรด B โฉน Non-CBD อยู่ที่ 552 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลง 13.1%YoY รองลงมา คือ อาคารสำนักงานเกรด A โฉน Non-CBD อยู่ที่ 750 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลง 12.9%YoY อาคารสำนักงานเกรด B โฉน CBD อยู่ที่ 721 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลง 7.7%YoY และอาคารสำนักงานเกรด A โฉน CBD อยู่ที่ 975 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลง 7.4%YoY ตามลำดับ สาเหตุหลักจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าความต้องการเช่า โดยเฉพาะพฤติกรรมเช่าที่เปลี่ยนไปตามรูปแบบการทำงานขององค์กรที่มีแนวโน้มยืดหยุ่นมากขึ้น นับเป็นปัจจัยกดดันให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มลดลง ประกอบกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง กดดันให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทำได้ยากขึ้นตามไปด้วย

### แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้มเติบโตแบบชะลอตัว โดยมีปัจจัยกดดันจากความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะเติบโตอย่างจำกัด เนื่องจากภาคธุรกิจยังเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการ ทั้งจากปัญหาสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยังคงยืดเยื้อ เศรษฐกิจโลกที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ โดยเฉพาะประเทศคู่ค้าสำคัญอย่างสหรัฐฯ และจีน และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น รวมถึงความกังวลด้านเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนขยายธุรกิจ นอกจากนี้ อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มอาคารสำนักงานเกรด A ที่ทยอยสร้างเสร็จภายในปี 2566 - 2568 มีมากกว่า 1.2 ล้าน ตร.ม. ในขณะที่อุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ช้ากว่าอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเช่ายังคงมีทิศทางอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 90% ส่งผลให้การเพิ่มค่าเช่าทำได้ยากขึ้นตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจที่ต้องการพัฒนาพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าใหม่อาจได้รับอานิสงส์จากความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีคุณภาพมากขึ้น โดยเฉพาะอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือการปรับปรุงอาคารเดิมให้ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว เช่น มาตรฐานความเป็นผู้นำด้านการออกแบบที่อนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม (Leadership in Energy & Environmental Design: LEED) หรือมาตรฐานการประเมินความยั่งยืนทางพลังงานและสิ่งแวดล้อมไทย (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability: TREES) ซึ่งสามารถดึงดูดบริษัทผู้เช่าที่มีการกำหนดเป้าหมายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์และยังช่วยลดการใช้พลังงานให้กับผู้เช่าอาคารสำนักงานได้ในระยะยาว โดยอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารสีเขียวมีแนวโน้มที่จะเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าอาคารทั่วไปที่ 7-11% ซึ่งนับเป็นโอกาสให้กับผู้ประกอบการที่ต้องการจะพัฒนาโครงการใหม่ หรือปรับปรุงอาคารเดิมเพื่อให้ได้มาตรฐานดังกล่าวในอนาคต