

โค-เวิร์คกิ้ง สเปซ: ตลาดเฉพาะกลุ่มที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว

สุรเชษฐ กองชีพ | รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย

โค-เวิร์คกิ้ง สเปซเป็นรูปแบบใหม่ของพื้นที่สำนักงานที่เข้าสู่ตลาดมาเป็นทางเลือกใหม่นอกเหนือจากเซอร์วิสออฟฟิศ มินิ-ออฟฟิศ และโฮมออฟฟิศ หรืออื่นๆ เพื่อเป็นทางเลือกใหม่ของคนรุ่นใหม่ที่ต้องการหาพื้นที่ทำงาน แต่ว่าโค-เวิร์คกิ้ง สเปซเป็นทางเลือกใหม่ในตลาดกรุงเทพมหานครหรือเป็นแค่เพียงของใหม่ของแปลกของกรุงเทพมหานคร?

อาจจะดูเป็นการด่วนตัดสินใจไปที่จะบอกว่าพื้นที่สำนักงานรูปแบบเดิมๆ ในกรุงเทพมหานครหรือในเมืองใหญ่อื่นๆ ทั่วโลกกำลังอยู่ในความเสี่ยง พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครประมาณ 8 ล้านตารางเมตรนั้นทั้งหมดอยู่ในอาคารสูงหรือว่าอาคารขนาดใหญ่ซึ่งส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ต่อ 1 ชั้นขนาดใหญ่โดยมีส่วนที่เป็นลิฟท์ที่อยู่ตรงกลาง และมีพื้นที่ส่วนกลางเพื่ออำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ที่จอดรถ ระบบดับเพลิง และระบบปรับอากาศ หรือมีอย่างอื่นเพิ่มเติม เช่น พื้นที่สำนักงานที่ไม่มีเสาตรงกลาง เพดานสูง ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบประหยัดพลังงาน



ฮับบา โค-เวิร์คกิ้ง สเปซ

แต่ยังมีพื้นที่สำนักงานรูปแบบใหม่ได้รับความนิยมมากขึ้นในประเทศไทยนำมาโดยเซอร์วิสออฟฟิศ มินิหรือโฮมออฟฟิศ และมาถึงรูปแบบที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็วอย่าง “โค-เวิร์คกิ้ง สเปซ” ในขณะที่บริษัทขนาดใหญ่อาจจะมีความต้องการในเรื่องของความสะดวกและภาพลักษณ์ของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ แต่ก็มีธุรกิจขนาดเล็กหรือพวกสตาร์ท-อัพทั้งหลายโดยเฉพาะในอุตสาหกรรมฐานความรู้ที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับระบบเศรษฐกิจสมัยใหม่ที่จะเลือกใช้พื้นที่สำนักงานทางเลือกรูปแบบใหม่ๆ ที่สำคัญเมื่อธุรกิจของพวกเขาขยายตัวก็ไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบธุรกิจแบบเดิมหรือธุรกิจขนาดใหญ่โดยการเพิ่มขนาดขององค์กร แต่หาวิธีการอื่นๆ ทดแทน เช่น ให้สวัสดิการพนักงานมากขึ้น เพิ่มความเป็นมิตรกับพนักงานมากขึ้น



ฮับบา โค-เวิร์คกิ้ง สเปซ

นอกจากนั้นธุรกิจสตาร์ท-อัพหรือ SME อาจจะไม่พร้อมหรือมั่นใจพอที่จะเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ดังนั้นโค-เวิร์คกิ้ง สเปซ จึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดสำหรับคนที่ทำงานฟรีแลนซ์ที่ต้องการพื้นที่ทำงานที่ดูเป็นทางการกว่าที่บ้านแต่ไม่จริงจังแบบพื้นที่สำนักงานในรูปแบบเดิมและมีสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับการทำงานรวมทั้งมีภาพลักษณ์ที่ดี โค-เวิร์คกิ้งสเปซยังมีบรรยากาศที่ผ่อนคลายมากกว่าเซอร์วิสอพฟิศ และที่สำคัญที่สุดคือมีค่าเช่าที่ต่ำกว่า ซึ่งโดยทั่วไปจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกแบบพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับการเป็นพื้นที่ทำงาน เช่น โต๊ะทำงาน ระบบ Wi-Fi ความเร็วสูง ห้องประชุม รวมทั้งพริ้นเตอร์และอุปกรณ์สำนักงานอื่นๆ โค-เวิร์คกิ้งสเปซบางแห่งยังมีมุมกาแฟ สตูดิโอถ่ายภาพ สวนหรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เพื่อสร้างบรรยากาศที่ผ่อนคลาย เช่น ห้องสันทนาการที่มีโต๊ะพูล แม้ในบางครั้งการใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม แต่ส่วนใหญ่แล้วค่าใช้จ่ายที่ผู้ใช้บริการจ่ายนั้นโดยทั่วไปจะสามารถทำให้ผู้ใช้ไม่จำเป็นต้องออกไปข้างนอกเพื่อหาขนมขบเคี้ยว กาแฟ แม้กระทั่งอาหารในระหว่างที่นั่งทำงานอยู่เลย

ความนิยมเริ่มมากขึ้น

โค-เวิร์คกิ้ง สเปซเริ่มได้รับความนิยมมากขึ้นในหลายปีก่อนหน้านี้ทั่วโลก โดยที่แรกๆที่ได้รับการยอมรับว่าเป็น “โค-เวิร์คกิ้ง สเปซ” นั้นเกิดขึ้นในซานฟรานซิสโก สหรัฐอเมริกา ในปี.ศ.2548 ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้ใช้ในเวลาอันรวดเร็ว ผู้ใช้ส่วนใหญ่คือคนที่สามารถทำงานผ่านอินเทอร์เน็ตรวมทั้งพวกฟรีแลนซ์และธุรกิจสตาร์ท-อัพ และมีจำนวนไม่น้อยที่ผู้ใช้เป็นนักท่องเที่ยวที่สามารถทำงานที่ใดก็ได้ที่สามารถเชื่อมต่อกับระบบอินเทอร์เน็ตได้ ดังนั้นรูปแบบของโค-เวิร์คกิ้งสเปซจึงเป็นที่ยอมรับในวงกว้างไปทั่วโลก จำนวนของโค-เวิร์คกิ้งสเปซเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทั้งในสหรัฐอเมริกา ยุโรป และทั่วเอเชียรวมทั้งในประเทศไทย

จากรายงานการสำรวจ “Work Trends Study 2015” ของอเด็คโก้ที่ได้ผลสำรวจออกมาว่าโค-เวิร์คกิ้ง สเปซได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก อเด็คโก้ทำการสำรวจคนที่ทำงานทำ 31,793 คน และบริษัทจัดหางาน 4,168 แห่งใน 26 ประเทศทั่วโลก ผลลัพธ์ที่ได้ล้วนแสดงให้เห็นถึงความนิยมและความต้องการที่จะทำงานในโค-เวิร์คกิ้ง สเปซ ดังผลลัพธ์ด้านล่างนี้:

- 33% ของคนที่ทำงานทำ (เมื่อให้เลือกว่าสามารถทำงานที่ไหนก็ได้)
- 21% ของคนที่ทำงานทำที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี และ 17% ของคนที่มียุมากกว่า 30 ปี (เมื่อให้พวกเขาเลือกได้ตัวเลือกเดียว)
- 44% ของคนที่ทำงานทำในอเมริกา 28% ในเอเชีย และ29% ในยุโรป

ผลลัพธ์ที่ได้จากการสำรวจแสดงให้เห็นถึงความนิยมที่มากขึ้นของโค-เวิร์คกิ้ง สเปซ ในทุกพื้นที่ทั่วโลก ที่น่าสนใจเป็นพิเศษคือ 49% ของคนที่ทำงานทำ ที่ให้สัมภาษณ์นั้นไม่เคยได้ยินเรื่องของโค-เวิร์คกิ้ง สเปซมาก่อนเลย





ฮับบา โค-เวิร์คกิ้ง สเปซ

ความนิยมของโค-เวิร์คกิ้ง สเปซในประเทศไทยก็เริ่มมีมากขึ้นตามกระแสโลก โค-เวิร์คกิ้ง สเปซเริ่มมีขึ้นในกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2555 หลังจากที่พื้นที่รอบนอกโดนน้ำท่วมในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2554 คนจำนวนมากไม่สามารถเดินทางไปทำงานที่บริษัท ดังนั้นจึงทำงานที่บ้านแทน หลังจากนั้นโค-เวิร์คกิ้ง สเปซจึงเกิดขึ้นอย่างเป็นทางการในกรุงเทพมหานคร ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนของฟรีแลนซ์หรือคนที่สามารถทำงานที่บ้านได้เพิ่มขึ้นทุกปีซึ่งโค-เวิร์คกิ้ง สเปซมีความเหมาะสมกับคนที่ทำงานในกลุ่มนี้

ความนิยมของโค-เวิร์คกิ้ง สเปซขยายตัวออกจากกรุงเทพมหานครไปจังหวัดอื่นๆ ทั่วประเทศไทย โค-เวิร์คกิ้ง สเปซบางแห่งที่อยู่นอกกรุงเทพมหานครโดยเฉพาะใน เชียงใหม่หรือเมืองท่องเที่ยวอื่นๆ กลายเป็นศูนย์รวมของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทาง มาท่องเที่ยวและยังคงต้องการที่จะติดต่อกับบริษัทหรือธุรกิจของตนเอง ผู้ให้บริการราย ใหญ่บางรายมีการจับกลุ่มกันเป็นเครือข่ายและกำลังมองหาทำเลที่เหมาะสมเพื่อสร้าง พื้นที่ใหม่ๆ ทั้งในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใหญ่อื่นๆ ดังนั้น ธุรกิจโค-เวิร์คกิ้ง สเปซ ในประเทศไทยจะขยายตัวต่อเนื่องต่อไปในประเทศไทย

ผู้ให้บริการโค-เวิร์คกิ้ง สเปซก็มีการเพิ่มบริการอื่นๆ นอกเหนือจากโต๊ะ การเชื่อมต่อ อินเทอร์เน็ต หรือกาแฟ ผู้ประกอบการบางรายให้ความสำคัญกับคุณภาพของชุมชน ภายในโค-เวิร์คกิ้ง สเปซ ดังนั้นพื้นที่ทำงานจะไม่ได้ใช้เพื่อทำงานเท่านั้นแต่เป็นพื้นที่ สำหรับการแบ่งปันไอเดียหรือมองหาเพื่อนร่วมงานใหม่ นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมอื่นๆ ที่ น่าสนใจ เช่น สัมมนา หรือการจัดให้มีการจับคู่ธุรกิจเพื่อให้ธุรกิจสตาร์ท-อัพมีโอกาส เจอกับนักลงทุน

นอกจากนี้รูปแบบของการนำพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์มาสร้างรายได้มีการขยายไปสู่รูปแบบ อื่นๆ เช่น โค-ลิฟวิ่ง สเปซ และโค-มีทติ้ง สเปซ โดยในกรุงเทพมหานครเริ่มมองเห็นรูปแบบของการผสมผสานในรูปแบบนี้บ้างแล้วโดยการเพิ่มห้องนอนที่ชั้นบนของที่ ทำงาน ในขณะที่บางผู้ให้บริการโค-เวิร์คกิ้ง สเปซ เช่น ฮับบาก็กำลังเริ่มเปิดให้บริการ โค-มีทติ้ง สเปซในอาคารพาณิชย์เก่า บ้าน หรืออาคารสำนักงานขนาดเล็กที่สามารถ ดัดแปลงเป็นโค-เวิร์คกิ้ง สเปซและเพิ่มห้องประชุมเข้าไปในพื้นที่ นอกจากนี้ฮับบาก็ยังมอง หาพันธมิตรอื่นๆ เพื่อเปิดโค-เวิร์คกิ้ง สเปซ แห่งใหม่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีก และอาคาร สำนักงาน



ดราฟ บอร์ด โค-ดีไซด์ สเปซ

การขยายตัวในอนาคต

โค-เวิร์คกิ้ง สเปซเป็นกระแสใหม่ที่นำเสนอทางเลือกใหม่ในตลาดพื้นที่สำนักงาน รูปแบบของโค-เวิร์คกิ้ง สเปซเป็นรูปแบบที่คาดว่าจะมีการขยายตัวในวงจำกัดไม่ได้เป็นคู่แข่งและไม่ได้มีผลกระทบโดยตรงต่อเจ้าของอาคารสำนักงาน แต่อย่างไรก็ตามเจ้าของอาคารก็ควรจะต้องตระหนักถึงการขยายตัวของธุรกิจนี้ที่อาจจะมีผลต่อพวกเขาในระยะยาวแทนที่จะเพิกเฉยหรือไม่สนใจต่อการขยายตัวของโค-เวิร์คกิ้ง สเปซ แต่ควรพิจารณาถึงพฤติกรรมของเจ้าของอาคารสำนักงานในประเทศอื่นๆ ทั่วโลกที่มีต่อโค-เวิร์คกิ้ง สเปซ เช่น การที่อาคารสำนักงานหลายแห่งทั่วโลกมีการเพิ่มพื้นที่ของโค-เวิร์คกิ้ง สเปซในอาคารสำนักงานของตนเอง

แม้ว่าโค-เวิร์คกิ้ง สเปซอาจจะไม่มีผลกระทบรุนแรงต่ออาคารสำนักงานหรือเจ้าของอาคารสำนักงานโดยตรงในช่วงนี้ แต่ความนิยมและการยอมรับที่มากขึ้นในหลายๆ พื้นที่ในประเทศไทย ในระดับภูมิภาคเอเชีย และกว้างไกลไปทั่วโลก โค-เวิร์คกิ้ง สเปซกำลังเป็นที่สนใจของคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความยืดหยุ่นในเรื่องของสถานที่ทำงานรวมทั้งเหมาะกับคนที่ทำงานฟรีแลนซ์ที่ไม่ต้องการเข้าไปนั่งทำงานในพื้นที่สำนักงานแบบเดิมๆ

ผู้ให้บริการโค-เวิร์คกิ้ง สเปซในประเทศไทยขยายการให้บริการของตนเองไปในทำเลใหม่ และมีรูปแบบใหม่ๆ ออกมาทั้งการร่วมทุนกับพันธมิตรอื่นๆ เพื่อความสะดวกในการใช้บริการโดยเฉพาะในอนาคตอีก 1 - 2 ปีข้างหน้า

เป็นที่คาดการณ์ได้ว่าการยอมรับว่าโค-เวิร์คกิ้ง สเปซเป็นอีกรูปแบบของสถานที่ทำงานจะขยายไปในวงกว้างมากขึ้นในประเทศไทย แม้ว่าจะจะเป็นเพียงส่วนหนึ่งในตลาดอาคารสำนักงานเท่านั้น ผลกระทบที่อาจจะเกิดต่ออาคารสำนักงานแบบทั่วไปคือการออกแบบหรือว่าการจัดการอาคารสำนักงานที่จำเป็นต้องมีความยืดหยุ่นมากขึ้นคงไม่เหมือนผลกระทบที่เกิดขึ้นกับโครงการค้าปลีกแบบเดิมๆ ที่ได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของช้อปปิ้งออนไลน์



รูปภาพ บอร์ด โค-ดีไซด์ สเปซ

การขยายตัวในอนาคต

อีกทั้งในหลายๆ พื้นที่ทั่วโลกผู้ให้บริการเซอร์วิสออฟฟิศรูปแบบเดิมๆ เผชิญกับความท้าทายจากโค-เวิร์คกิ้งสเปซ ผู้ประกอบการเซอร์วิสออฟฟิศรายใหญ่บางรายมีการปรับพื้นที่ของตนเองเพื่อให้สามารถให้บริการได้ทั้งเซอร์วิสออฟฟิศ และโค-เวิร์คกิ้ง สเปซในพื้นที่เดียวกัน เช่น รีจิสในสหรัฐอเมริกา เช่นเดียวกับผู้ให้บริการโค-เวิร์คกิ้ง สเปซบางราย เช่น วีเวิร์คของสหรัฐอเมริกาที่เข้าไปในตลาดเชียงใหม่ และฮ่องกงอีกทั้งยกระดับตัวเองเป็นบริษัทระดับโลกที่มีการขยายตัวต่อเนื่องไปยังประเทศอื่นๆ ซึ่งความเคลื่อนไหวของผู้ให้บริการรายใหญ่ที่อาจจะเข้ามาในตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในอนาคตทั้งการที่ผู้ให้บริการเซอร์วิสออฟฟิศในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนไปเป็นโค-เวิร์คกิ้ง สเปซ รวมถึงการที่ผู้ให้บริการโค-เวิร์คกิ้ง สเปซระดับโลกจะเข้ามาในประเทศไทย



รูปภาพ บอร์ด โค-ดีไซด์ สเปซ

เปิดมุมมองของคุณให้กว้างขึ้นได้ที่

พูดคุยเกี่ยวกับงานวิจัยอสังหาริมทรัพย์ที่ www.colliers.com/en-gb/thailand/insights



เราสามารถช่วยคุณได้อย่างไร?

เราให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร...

- บริการให้คำปรึกษาโครงการ
- บริการประเมินมูลค่าโครงการ
- บริการที่ปรึกษาการลงทุน
- ตัวแทนขายโครงการที่อยู่อาศัย
- บริการด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
- บริการให้คำปรึกษาด้านการจัดการบริการและการลงทุนธุรกิจโรงแรม
- ตัวแทนขายและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน
- ตัวแทนขายและหาผู้เช่าธุรกิจค้าปลีก
- ตัวแทนขายและหาผู้เช่าโรงงานและโกดังสินค้า
- ตัวแทนขายและหาผู้เช่าที่อยู่อาศัย



บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

เลขที่ 2 อาคารเพลีนิจิตเซ็นเตอร์ ชั้น 17 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทร: (662) 656 7000 อีเมล: info.th@colliers.com www.colliers.co.th