



คอลลิเออร์ส รายไตรมาส | อาคารสำนักงาน | กรุงเทพมหานคร | ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564

กรุงเทพมหานคร ตลาดอาคารสำนักงาน

ไตรมาส 4 ปีพ.ศ. 2564

บทสรุป และ ข้อเสนอแนะ

“ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.186 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่จำนวน 3 โครงการ คือ อาคารนิสสา อาคารไครนอส สาทร ทาวเวอร์ และอาคารรัชดา วัน ในขณะที่เดียวกัน อัตราการเช่าโดยรวมลดลงเล็กน้อยเนื่องจากอาคารสำนักงานในตลาดมีพื้นที่เช่าว่างเพิ่มมากขึ้น รวมถึงตึกที่เข้ามาใหม่ในตลาดในไตรมาสนี้มีอัตราการเช่าที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

คอลลิเออร์ ประเทศไทย พบว่าตลาดอาคารสำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 สามารถสะท้อนภาพที่ชัดเจนถึงสิ่งที่เกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากอุปทานมีมากกว่าอุปสงค์ซึ่งราคาเช่าและอัตราการเช่าโดยรวมนั้นลดลง ผู้เช่าบางรายยังคงมีความต้องการต่อสัญญาเช่าพื้นที่แต่ขณะเดียวกันมีความต้องการขอปรับลดขนาดพื้นที่เช่าลงจากเดิม ขณะที่ผู้เช่ารายใหญ่ที่มีการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในแต่ละอาคารสำนักงานมีอำนาจเจรจาต่อรองที่สูงขึ้นเพื่อที่จะได้รับเงื่อนไขที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร”



อุปสงค์

อุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีพ.ศ. 2564 อยู่ที่ 11,650 ตารางเมตร และยังคงจากการใช้งานจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงิน ธุรกิจไอทีเวิร์คกิงสเปซ และการย้ายสำนักงานใหม่เพื่อขยายพื้นที่



อุปทาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.186 ล้านตารางเมตร หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.720 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครจำนวน 3 โครงการ ด้วยพื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 65,885 ตารางเมตร



ค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.40 มาอยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตร จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งพบว่าราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจยังคงทรงตัวอยู่ที่ประมาณ 1,101 บาทจากไตรมาสก่อนหน้า



อัตราการเช่า

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วทั้งหมด 8.558 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าโดยรวมนั้นปรับตัวลดลงอยู่ที่ร้อยละ 92.16 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า



ราคาเสนอเช่าเพิ่มขึ้นเนื่องจากอุปทานใหม่มีราคาเสนอเช่าที่สูง

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.186 ล้านตารางเมตร หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.72 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครจำนวน 3 โครงการ ด้วยพื้นที่เช่ารวม 65,885 คืออาคารวินิตสา ตั้งอยู่ในย่านชิดลม มีพื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 24,720 ตร.ม. อาคารโครนอส สทธร ทาวเวอร์มีพื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 20,165 ตร.ม. ทั้งสองอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และอาคารรัชดา วัน อาคารสำนักงานแห่งใหม่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.40 มาอยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตรจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ราคาเสนอเช่าที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากอุปทานใหม่ที่เข้ามายังคงมีราคาเสนอเช่าที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยของตลาด

ซึ่งพบว่าราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจยังคงทรงตัวจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 1,101 บาท พื้นที่สำนักงานในพื้นที่ลุมพินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,087 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

สำหรับราคาเสนอเช่าในพื้นที่รอบใจกลางเมืองปรับตัวลดลงเล็กน้อยเช่นเดียวกัน เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนที่เคยเช่าพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจเริ่มมองหาพื้นที่สำนักงานรอบใจกลางเมือง ทั้งในส่วนรอบเมืองฝั่งเหนือ รอบเมืองฝั่งตะวันออก และรอบเมืองฝั่งตะวันตก เป็นต้น

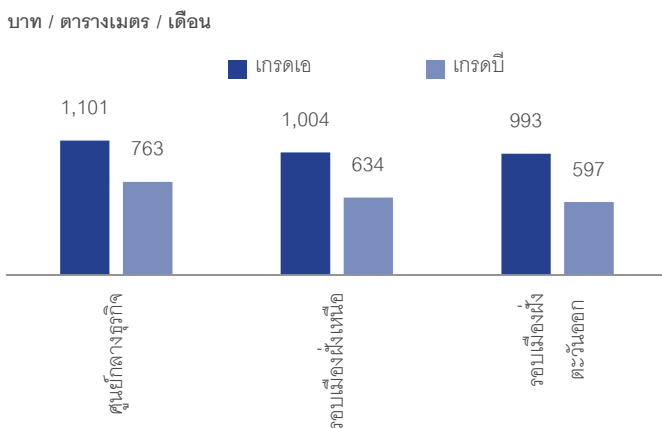
เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนต้องการลดต้นทุนในส่วนของค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน และมองหาพื้นที่สำนักงานที่มีค่าเช่าที่ถูกลง แต่ยังคงเลือกทำเลที่ยังสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกรวดเร็ว

และพบว่าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีที่ผ่านมาอาคารสำนักงาน 6 โครงการ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 162,515 ตารางเมตร เลื่อนการเปิดตัวออกไปเป็นช่วงปีถัดไป สำหรับในช่วงปีพ.ศ. 2564 คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จรวมถึงอาคารที่เลื่อนการเปิดตัวจากในช่วงก่อนหน้าเปิดตัวใหม่อีกประมาณ 621,096 ตารางเมตร และในปี พ.ศ. 2566 อีกประมาณ 589,581 ตารางเมตร โดยพบว่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 58.6 ของอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและร้อยละ 92.5 เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอ

ผู้เช่าจำนวนมากตั้งเป้าที่จะต่ออายุสัญญาเช่าและลดขนาดพื้นที่เช่า โดยทั่วไปราคาเช่าจะถูกปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 15% ระหว่างการขงวงระยะสัญญา อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าเริ่มให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุน ดังนั้นผู้เสนอเช่าจึงมีการเสนอส่วนลดค่าเช่าหรือราคาเช่าที่ถูกลงเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมไว้

เนื่องจากแนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานนั้นมีการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มมากขึ้น คอลลิเออร์ ประเทศไทย คาดว่าอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานจะยังคงอยู่ในช่วงขบเซาในช่วงนี้ พื้นที่ของอาคารสำนักงานในอนาคตจะถูกเปลี่ยนจากพื้นที่ดั้งเดิมไปเป็นพื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นที่มากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการขององค์กรและสังคมของพนักงานต่อธุรกิจและบุคลากร

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยจำแนกตามพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564



อาคาร วินิตสา



อัตราการเช่าโดยภาพรวมลดลงเล็กน้อย

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.558 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 อยู่ที่ร้อยละ 92.16 ลดลงเล็กน้อยจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า พื้นที่สุขุมวิทยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 94.450 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 ขณะที่พื้นที่รอบเมืองฝั่งทิศตะวันตกมีอัตราการเช่าสูงสุดในพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 98.100

ความต้องการของพื้นที่สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครนั้นลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน เนื่องจากผู้เช่าบางรายยังมีแนวโน้มที่จะขอลดขนาดพื้นที่เช่าหรือขอลดค่าเช่าชั่วคราว

คอลลิเออร์ ประเทศไทยคาดว่าอัตราการเช่าจะลดลงในอนาคตเช่นกัน เนื่องจากบริษัทต่างๆ ดำเนินมาตรการลดต้นทุนและลดขนาดพื้นที่สำนักงาน อุปทานใหม่จะยังคงมีการคาดการณ์ว่าจะเข้ามาใหม่อีกหลายโครงการในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า

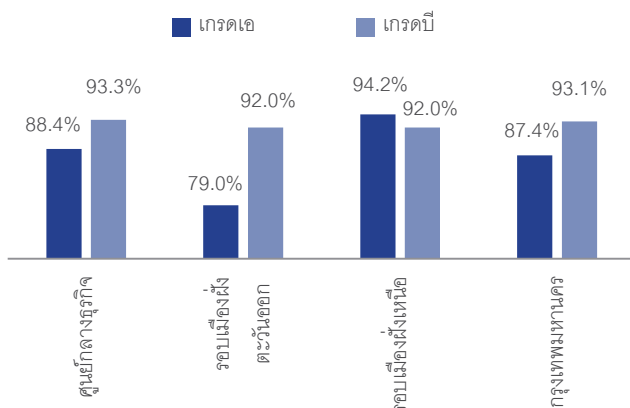
ในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 ผู้พัฒนารายใหญ่ เช่น บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งเน้นพัฒนาตลาดอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อาคาร The S Oasis อาคารสำนักงานเกรดเอ เพื่อรองรับไลฟ์สไตล์รูปแบบใหม่ ด้วยพื้นที่เช่ารวม 54,000 ตร.ม.

อาคารนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปีพ.ศ. 2565 อีกแห่งหนึ่งคือ 'คิงปริตจ์ทาวเวอร์' พัฒนาโดย บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานสัญลักษณ์แห่งใหม่บนถนนพระราม 3 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2567 บจก. เอไอเอ (ไทยแลนด์) เปิดตัวอาคารสำนักงาน เอไอเอ อีสต์ เกตเวย์ พร้อมพื้นที่ค้าปลีก 5 ชั้น บนถนนบางนาตราด รวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด 60,000 ตร.ม. อาคารสำนักงานแห่งนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2565 สุดท้ายนี้คือ '101 True Digital Park' ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูส 26 ชั้นที่เชื่อมต่อกับทางเชื่อมลอยฟ้า โดยโครงการประกอบด้วย โรงแรม ร้านค้าปลีก และสำนักงาน โดยมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด 45,000 ตร.ม.

โดยอุปทานของอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครในอนาคต ประมาณร้อยละ 45.300 ตั้งอยู่ในเมืองชั้นนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ร้อยละ 58.000 ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือสาทร เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ

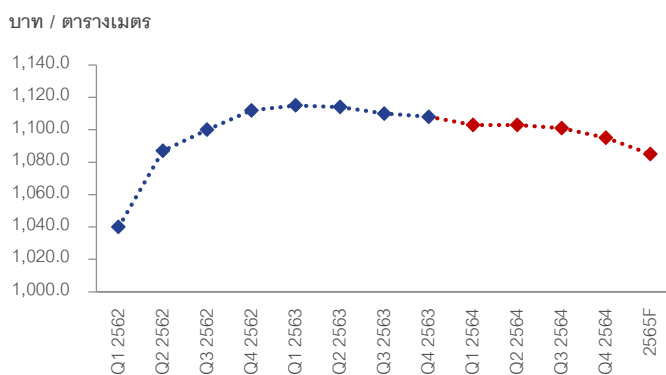
ในขณะที่ คอลลิเออร์ ประเทศไทย คาดว่าอัตราการเช่าโดยรวมจะยังคงลดลงเนื่องจากมีอุปทานเข้ามาใหม่ในอนาคตอีกเป็นจำนวนมาก แต่อุปทานใหม่นี้มีแนวโน้มที่จะดึงดูดผู้เช่าเนื่องจากทำเลที่ตั้งและคุณภาพที่สูงขึ้น

อัตราการเช่าในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้น ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ ประเทศไทย

ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจย้อนหลัง ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2562 – พ.ศ. 2565F



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ประเทศไทย
หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์

ผู้เขียนหลัก

วารัส เดชกิติวิกรม

ผู้จัดการอาวุโส | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 82 398 6893

waras.dechgitvigrom@colliers.com

ผู้ตรวจสอบ

ภัทรชัย ทวีวงศ์

ผู้อำนวยการ | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 86 546 3683

phattarachai.taweewong@colliers.com

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ

มานิตา สันติกามุจน์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ | ฝ่ายอาคารสำนักงาน | ประเทศไทย

(+66) 93 936 3955

manita.santikam@colliers.com

ไทสัน เจมส์ คามิน

รองกรรมการผู้จัดการ | ประเทศไทย

(+66) 81 373 3916

tysen.kamin@colliers.com

ทัชชฎา ศุภกรพิชาญ

ผู้อำนวยการอาวุโส | ฝ่ายที่ปรึกษาด้านการประเมินราคา | ประเทศไทย

(+66) 96 154 6397

tatchada.Supakompichan@colliers.com

สรวิชญ์ สิริวัฒนพรชัย

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ | ฝ่ายพื้นที่อุตสาหกรรม | ประเทศไทย

(+66) 83 077 6445

sorravich.siriwattanapornchai@colliers.com

About Colliers International

Colliers (NASDAQ, TSX: CIG) is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 66 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice to real estate occupiers, owners and investors. For more than 25 years, our experienced leadership with significant insider ownership has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. With annualized revenues of \$3.3 billion (\$3.6 billion including affiliates) and \$45 billion of assets under management, we maximize the potential of property and accelerate the success of our clients and our people. Learn more at corporate.colliers.com, [Twitter](https://twitter.com/colliers) or [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers)

Copyright © 2021 Colliers International

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers and /or its licensor(s). © 2021. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement.

