

## กรุงเทพมหานคร ตลาดอาคารสำนักงาน

ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2564



ภัทรชัย ทวีวงศ์

ผู้อำนวยการ | ฝ่ายวิจัยและการ

สื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 86 546 3683

[phattarachai.tawee Wong@colliers.com](mailto:phattarachai.tawee Wong@colliers.com)

[colliers.com](http://colliers.com)



วารัส เดชกิติวิกรม

ผู้จัดการอาวุโส | ฝ่ายวิจัยและการ

สื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 82 398 6893

[waras.dechgitvigrom@colliers.com](mailto:waras.dechgitvigrom@colliers.com)

[colliers.com](http://colliers.com)



Accelerating success.

### บทสรุป และ ข้อเสนอแนะ

“ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.098 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ 1 โครงการ คือ อาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทกรุงเทพประกันชีวิตพื้นที่เข้าร่วม 20,000 ตารางเมตร และพบว่าในช่วงไตรมาสแรกของปีที่ผ่านมาอาคารสำนักงานเกรดเอเปิดบริการใหม่อีก 1 โครงการแต่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร คือ โครงการดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ด้วยพื้นที่เข้าร่วม 24,023 ตารางเมตรตั้งอยู่บนถนนเทพรัตน กม.7

ขณะที่อัตราการเช่ากลับมามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอีกครั้งจากความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานของกลุ่มธุรกิจไอทีคอมเมิร์ซ ความต้องการใช้พื้นที่เองของผู้พัฒนา สถาบันการเงิน บริษัทผู้ให้บริการสำรองห้องพักออนไลน์ และธุรกิจค้าส่งและค้าปลีกผลิตภัณฑ์หรืออุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งคอลลิเออร์สประเทศไทย พบว่าในช่วงไตรมาสแรกของปีที่ผ่านมา ผู้เช่าบางรายยังมีความต้องการต่อสัญญาเช่าพื้นที่แต่ขณะเดียวกันมีความต้องการขอปรับลดขนาดพื้นที่เช่าลงจากเดิม ขณะที่ผู้เช่ารายใหญ่ที่มีการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในแต่ละอาคารสำนักงานมีอำนาจเจรจาต่อรองที่สูงขึ้นเพื่อที่จะได้รับเงื่อนไขที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร”



อุปทาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.098 ล้านตารางเมตร หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครจำนวน 1 โครงการ คือ อาคารสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของกรุงเทพประกันชีวิต บนถนนกรุงเทพ-นนทบุรี พื้นที่เข้าร่วมทั้งหมด 20,000 ตารางเมตร



อุปสงค์

อุปสงค์พื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ รายไตรมาสนั้นลดลงในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 เนื่องจากมีการลดจำนวนพื้นที่เช่าลงของธุรกิจบางประเภท อย่างไรก็ตามในไตรมาสที่ 1 นั้นมีอุปสงค์มาจากสำนักงานใหญ่ของบริษัทกรุงเทพประกันภัย ซึ่งมีพื้นที่เช่า 20,000 ตร.ม. จากการใช้เองของผู้พัฒนาเพิ่มความต้องการให้อยู่ที่ประมาณ 32,000 ตร.ม. รวมถึงอุปสงค์จากอีคอมเมิร์ซ สถาบันการเงิน บริษัทผู้ให้บริการจองห้องพักออนไลน์และผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์



ค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 มาอยู่ที่ 745 บาทต่อตารางเมตร จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งพบว่าราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 1,103 บาท จากเดิมที่ 1,108 บาทหรือปรับตัวลดลงร้อยละ 0.5



อัตราการเช่า

ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.536 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมปรับตัวมาอยู่ที่ร้อยละ 93.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า

## อัตราการเช่ากลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้นอีกครั้ง

ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.098 ล้านตารางเมตร หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากในช่วง ไตรมาสก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครจำนวน 1 โครงการ คือ อาคารสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ประกันชีวิต บณถนนกรุงเทพ-นนทบุรี พื้นที่เข้าร่วมทั้งหมด 20,000 ตารางเมตร และพบว่าในช่วงไตรมาสแรกของปีที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงานเกรดเอเปิดบริการใหม่อีก 1 โครงการ แต่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร คือ โครงการ ดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ อาคารสำนักงานแห่งใหม่ สูง 25 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยกว่า 52,000 ตารางเมตรและพื้นที่เข้าร่วมทั้งหมด 24,023 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนเทพรัตน กม.7

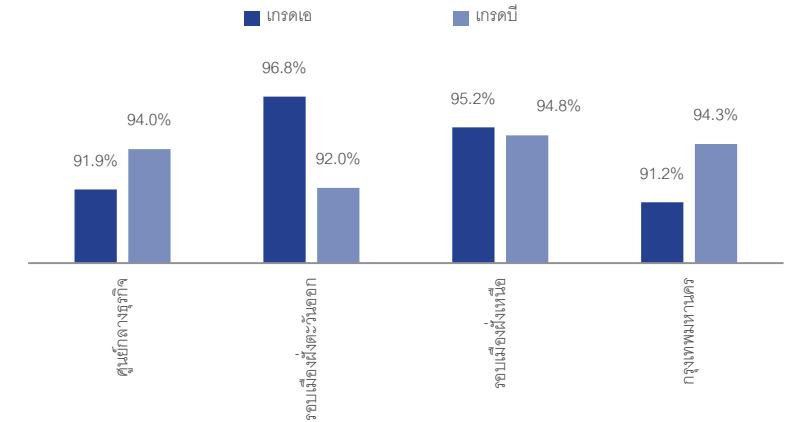
ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 มาอยู่ที่ 745 บาทต่อตารางเมตรจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าให้เขายังคงไม่ได้ลดราคาเสนอเช่าลงอย่างชัดเจน ซึ่งพบว่าราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 1,103 บาทจากเดิมที่ 1,108 บาท หรือปรับตัวลดลงร้อยละ 0.5 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า สำหรับราคาเสนอเช่าในพื้นที่รอบใจกลางปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากผู้เช่าบางส่วนที่เคยเช่าพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจเริ่มมองหาพื้นที่สำนักงานรอบใจกลางเมือง ทั้งในส่วนรอบเมืองฝั่งเหนือ รอบเมืองฝั่งตะวันออก และรอบเมืองฝั่งตะวันตก เป็นต้น เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนต้องการลดต้นทุนในส่วนของ การเช่าพื้นที่สำนักงาน และมองหาพื้นที่สำนักงานที่มีค่าเช่าที่ถูกลง แต่ยังคงเลือกทำเลที่ยังสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกรวดเร็ว

พื้นที่สำนักงานในเขตลุมพินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,090 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 900 - 1,600 บาทต่อตารางเมตร

และพบว่าในช่วงไตรมาสแรกของปีที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงาน 3 โครงการ พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 105,000 ตารางเมตร เลื่อนการเปิดตัวออกไปจากในช่วงไตรมาสแรก ของปี สำหรับในปีพ.ศ. 2564 คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดตัวอีกประมาณ 485,865 ตารางเมตร และในปี พ.ศ. 2565 อีกประมาณ 534,068 ตารางเมตร โดยพบว่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างปีพ.ศ. 2564 - 2568 ประมาณ ร้อยละ 58.0 ของอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดอยู่ในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจและร้อยละ 82.0 เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอ

คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าในช่วงไตรมาสแรกของปีที่ผ่านมา ผู้เช่าบางรายยังมีความต้องการต่อสัญญาเช่าพื้นที่แต่ขณะเดียวกันก็มีความต้องการขอปรับลดขนาดพื้นที่เช่าลงจากเดิม สำหรับลูกค้าที่ต้องการขอต่อสัญญาเช่าในพื้นที่เช่าเดิม ผู้ให้เช่าจะมีข้อปรับค่าเช่าเหลือเพียงแค่เฉลี่ยร้อยละ 3.0 ต่อปีจากปกติร้อยละ 3.0-5.0 และสำหรับลูกค้าบางรายไม่มีการปรับขึ้นราคาหรือคงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับสัญญาปีล่าสุดไว้ เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการรักษาลูกค้าไว้ นอกจากนี้เราพบว่าผู้เช่าจำนวนมากเริ่มให้ความสำคัญกับการควบคุมค่าใช้จ่ายและการลดความเสี่ยง ซึ่งปัจจัยสำคัญในการเรื่องของการพิจารณาการเช่าพื้นที่สำนักงานบริษัทหลายแห่งทั้งในประเทศไทยและในเอเชียแปซิฟิก คาดการณ์ว่าแนวโน้มการทำงานจะเปลี่ยนไป โดยมีการผสมผสานการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานมากขึ้น ส่งผลให้ฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงานในอนาคตจะเปลี่ยนจากพื้นที่แบบดั้งเดิมไปสู่พื้นที่ที่ส่งเสริมการทำงานร่วมกันและมีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อความต้องการขององค์กรและสังคมของพนักงาน การใช้งานสำนักงานจะเปลี่ยนไปสู่การมีสถานที่ทำงานแบบผสมผสานเนื่องจากบริษัทต่างวางแผนที่จะใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร

อัตราการเช่าในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้น ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย



กรุงเทพฯ ประกันภัย สำนักงานใหญ่

## ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยในพื้นที่รอบใจกลางเมืองยังทรงตัว

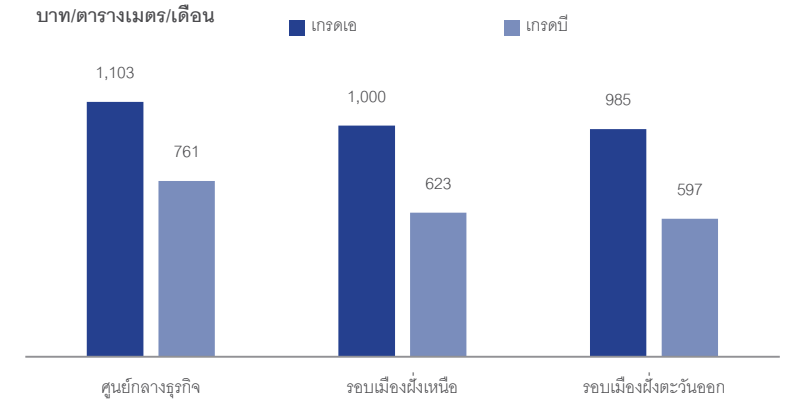
ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.536 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปรับตัวมาอยู่ที่ร้อยละ 93.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า พื้นที่สุขุมวิทยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 94.5 ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่พื้นที่รอบเมืองฝั่งทิศเหนือมีอัตราการเช่าสูงสุดในพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 95.3

ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครช่วงที่ผ่านมายังคงมีอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 สำหรับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสดังกล่าวยังคงมีแนวโน้มในการขอปรับลดขนาดพื้นที่เช่าหรือยื่นขอลดค่าเช่าชั่วคราว ในขณะที่เดียวกันพบว่าบางธุรกิจ เช่น อีคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ และเทคโนโลยี ยังคงทำรายได้มากขึ้นจนขยายกิจการและขอเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา อุปสงค์ใหม่ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ความต้องการใช้พื้นที่เองของผู้พัฒนา สถาบันการเงิน บริษัทผู้ให้บริการสำรองห้องพักออนไลน์ และธุรกิจค้าส่งและค้าปลีกผลิตภัณฑ์หรืออุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และพบว่าหลายบริษัทมีความต้องการย้ายพื้นที่และปรับปรุงพื้นที่เช่าให้ทันสมัย โดยส่วนใหญ่เน้นการลดขนาดลงหรือบางรายมีความประสงค์ที่จะย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลงในพื้นที่ใกล้เคียงเพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน เนื่องจากมองว่า ภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว

ในช่วงไตรมาสแรกของปีที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงาน 2 โครงการ คือ อาคารเจแอลเค เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ สูง 31 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท พื้นที่เช่ารวมทั้งหมดประมาณ 30,957 ตารางเมตร และโครงการ เท็นท์ อเวนิว สุขุมวิท 10 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งคาดการณ์ว่าโครงการเหล่านี้จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในไม่ช้า นอกจากนี้พบว่าในช่วงไตรมาสแรกของปีที่ผ่านมา นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในตลาดยังคงให้ความสนใจพัฒนาอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เช่น บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ มีแผนพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอติดสถานีบีทีเอสสนามเป้า ซึ่งจะเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่น่าสนใจอีกหนึ่งโครงการบนทำเลย่านนี้ในอนาคต

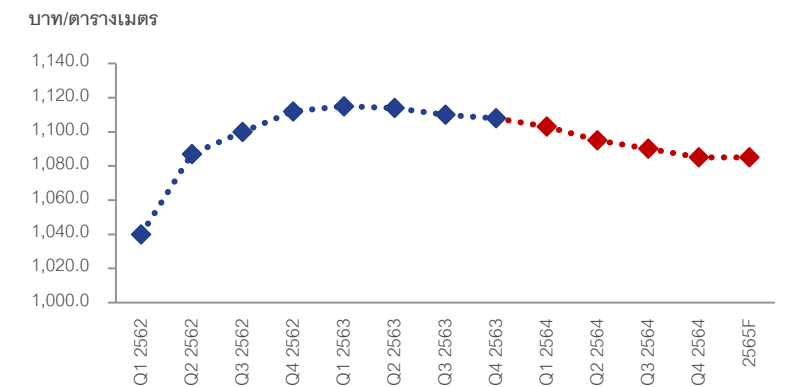
คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่รอบใจกลางเมือง มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 45.3 อย่างไรก็ตามพบว่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและเปิดบริการในอนาคตมีร้อยละ 58.0 ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงและหาที่ดินสำหรับการนำมาพัฒนาอาคารสำนักงานค่อนข้างยาก เช่น ถนนพระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือ สาทร เป็นต้น

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยจำแนกตามพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

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



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย  
หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์



Accelerating success.

## ผู้เขียนหลัก

วารัส เดชกิจวิกรม

ผู้จัดการ | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 82 398 6893

waras.dechgivitvigrum@colliers.com

## ผู้ตรวจสอบ

ภัทรชัย ทวีวงศ์

รองผู้อำนวยการ | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 86 546 3683

phattarachai.taweewong@colliers.com

## สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ

### กัญรดา จิรรัตน์กร

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ | ฝ่ายอาคารสำนักงาน | ประเทศไทย

(+66) 64 469 8262

[kanrada.jirattanakom@colliers.com](mailto:kanrada.jirattanakom@colliers.com)

### บานาบี สเวนสัน

ผู้อำนวยการอาวุโส | ฝ่ายที่ปรึกษาการลงทุน | ประเทศไทย

(+66) 62 445 0040

[barny.swainson@colliers.com](mailto:barny.swainson@colliers.com)

### หทัยรัตน์ อยู่รอด

ผู้จัดการอาวุโส | ฝ่ายอาคารสำนักงาน | ประเทศไทย

(+66) 89 919 1923

[hathairat.yoorod@colliers.com](mailto:hathairat.yoorod@colliers.com)

### ถัชชฎา ศุภกรพิชาญ

ผู้อำนวยการอาวุโส | ฝ่ายที่ปรึกษาด้านการประเมินราคา | ประเทศไทย

(+66) 96 154 6397

[tatchada.Supakompichan@colliers.com](mailto:tatchada.Supakompichan@colliers.com)

### ไทสัน เจมส์ คามิน

ผู้อำนวยการ | ฝ่ายที่ปรึกษาโครงการ | ประเทศไทย

(+66) 81 373 3916

[tysen.kamin@colliers.com](mailto:tysen.kamin@colliers.com)

### สรวิชญ์ สิริวัฒน์พรชัย

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ | ฝ่ายพื้นที่อุตสาหกรรม | ประเทศไทย

(+66) 83 077 6445

[sorravich.Siriwattanapomchai@colliers.com](mailto:sorravich.Siriwattanapomchai@colliers.com)

### About Colliers International

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading real estate professional services and investment management company. With operations in 68 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice and services to maximize the value of property for real estate occupiers, owners and investors. For more than 25 years, our experienced leadership, owning approximately 40% of our equity, has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. In 2019, corporate revenues were more than \$3.0 billion (\$3.5 billion including affiliates), with \$33 billion of assets under management in our investment management segment. Learn more about how we accelerate success at [corporate.colliers.com](http://corporate.colliers.com), [Twitter](#) or [LinkedIn](#)

### Copyright © 2020 Colliers International

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.