



ภัทรชัย ทวีวงศ์

ฝ่ายวิจัย | รองผู้อำนวยการ | ประเทศไทย
(+66) 86 546 3683

pattarachai.taweewong@colliers.com



วารัส เดชกิติวิกรม

ฝ่ายวิจัย | ผู้จัดการ | ประเทศไทย
(+66) 82 398 6893

waras.dechgitvigrom@colliers.com

ผู้เช่ามีการเจรจาต่อรองเพื่อปรับลดพื้นที่เช่า

ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2563

บทสรุป และ ข้อเสนอแนะ

“อุปทานใหม่ยังคงเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา ส่งผลให้ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2563 จำนวนพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 9.036 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 4 โครงการ มีพื้นที่รวมทั้งหมด 61,441 ตารางเมตร และคาดการณ์ว่า ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดตัวอีกประมาณ 96,810 ตารางเมตร

ขณะที่อัตราการค้าและราคาเช่ามีแนวโน้มปรับตัวลดลงในทุกระดับและทุกพื้นที่ เนื่องจากผู้เช่าหลายรายมีแนวโน้มขอคืนพื้นที่หรือขอปรับลดพื้นที่เช่าลงเพื่อต้องการประหยัดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ ขณะที่อุปสงค์ใหม่ส่วนใหญ่เป็นเพียงแค่การย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลง เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน เนื่องจากมองว่าภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะงักงัน

แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการหลายรายยังคงมองว่าตลาดอาคารสำนักงานยังสามารถรักษาระดับอัตราค่าเช่าของธุรกิจนี้ในระดับที่น่าพอใจ และเป็นธุรกิจที่ถือว่าได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงที่ผ่านมาเมื่อเทียบกับธุรกิจอื่นๆ ซึ่งส่งผลให้ความต้องการซื้อขายอาคารสำนักงานยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุน ซึ่งคาดการณ์ว่า ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี อาจมีการปิดกิจการขายอาคารสำนักงานบางโครงการ”



อุปสงค์

ผู้เช่าหลายรายมีแนวโน้มขอคืนพื้นที่หรือขอปรับลดพื้นที่เช่าลงเพื่อต้องการประหยัดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ ขณะที่อุปสงค์ใหม่ส่วนใหญ่เป็นการย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลง ในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน เนื่องจากมองว่าภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะงักงัน



อุปทาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา จำนวนพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 9.036 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 4 โครงการ มีพื้นที่รวมทั้งหมด 61,441 ตารางเมตร ซึ่งบางอาคารเป็นการซื้ออาคารสำนักงานเก่าแล้วนำมาปรับปรุงพื้นที่ภายในและรูปลักษณ์ภายนอกของอาคารใหม่ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป



อัตราการเช่า

ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.535 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าโดยรวมอยู่ที่ 94.5% ปรับตัวลดลงประมาณ 0.2% จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า



ค่าเช่า

ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวลดลงในทุกพื้นที่โดยพบว่าราคาเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 1,100 บาท จากเดิมที่ 1,114 หรือประมาณ 0.35%

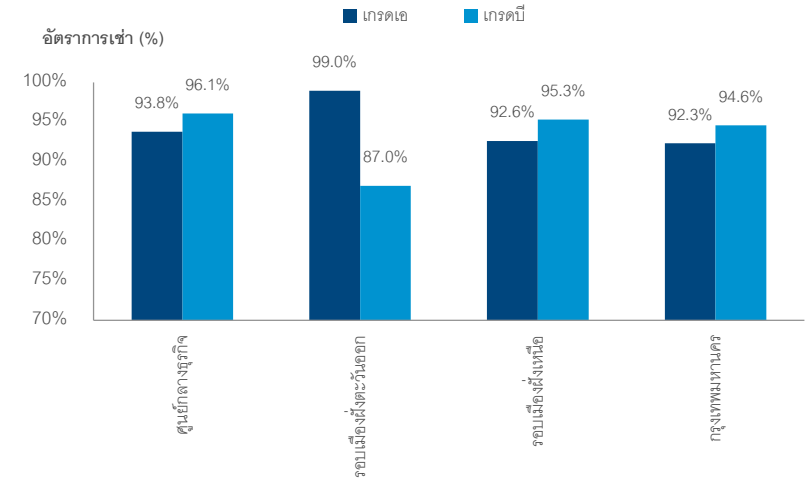
อุปทานใหม่เข้ามาสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง

ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.535 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าโดยรวมในไตรมาส 3 อยู่ที่ 94.5% ปรับตัวลดลงประมาณ 0.2% จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้าพื้นที่สุขุมวิทยังคงมีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ 96.1% ในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2563 ซึ่งแม้ว่าจะตัวลดลงเล็กน้อย ในขณะที่พื้นที่รอบเมืองฝั่งทิศเหนือมีอัตราการเช่าสูงสุดในพื้นที่ย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจที่ 97.8% ในขณะที่ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในช่วงที่ผ่านปรับตัวดีขึ้นจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้าที่ค่อนข้างหยุดชะงักจากรัฐบาลประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักร ส่งผลให้ธุรกิจและเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัวลงเนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด 19 ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสดังกล่าวบางรายมีการยื่นขอลดค่าเช่าชั่วคราวโดยเฉพาะ แต่ในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา อุปสงค์ใหม่จากบางบริษัทที่ต้องการย้ายพื้นที่และปรับปรุงพื้นที่เช่าให้ทันสมัย อย่างไรก็ตามยังคงมีอุปทานที่มาจาก การเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ

ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 9.036 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 4 โครงการ ได้แก่ สาทร์ ไพร์ม ตั้งอยู่บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์ นครินทร์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานใหม่ที่เปิดตัวในช่วงไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา เป็นการพัฒนาโดยบริษัท สาทร์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ บริษัทร่วมทุนไทย-ฮ่องกงระหว่าง อาร์ช แคปปิตอลและนายารายณ์ กรุ๊ป เป็นการซื้ออาคารสำนักงานเก่าแล้วนำมาปรับปรุงพื้นที่ภายในและรูปปลักษณ์ภายนอกของอาคารใหม่ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป

คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า อุปทานอาคารสำนักงานส่วนใหญ่กว่า 45% จะยังคงอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ อย่างไรก็ตามยังคงพบว่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากกว่า 58% ยังคงตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจซึ่งเป็นพื้นที่หายากที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงสำหรับการพัฒนา เช่น ถนนพระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือ สาทร์ ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงานอีกหลายโครงการ เช่น โครงการ สุขุมวิท ฮิลล์ โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการ หมอชิตคอมเพล็กซ์ ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งคาดการณ์ว่า โครงการเหล่านี้จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในไม่ช้า

อัตราการเช่าในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย



สาทร์ ไพร์ม

อัตราการเช่าปรับลดลงในทุกพื้นที่

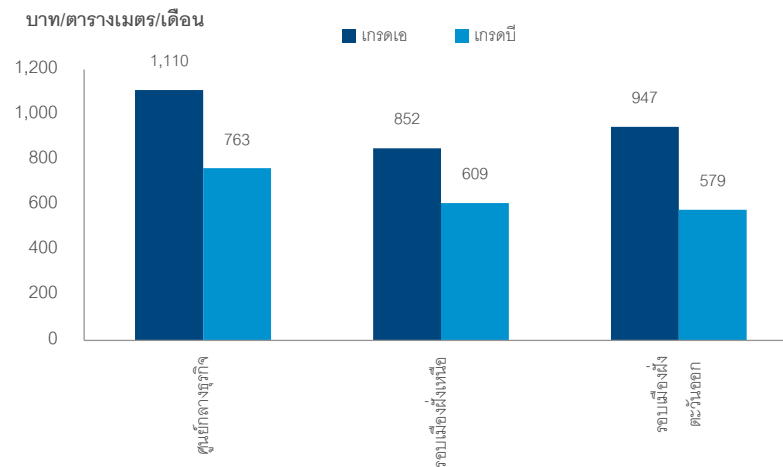
ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวลดลงในทุกพื้นที่ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของ ปีพ.ศ. 2563 โดยพบว่าราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวลดลงประมาณ 0.23% มาอยู่ที่ประมาณ 743 บาทต่อตารางเมตร จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งพบว่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 1,100 บาทจากเดิมที่ 1,114 หรือประมาณ 0.35% แต่อย่างไรก็ตาม คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่า จะเป็นเพียงแค่ชั่วคราวระยะสั้นๆ เท่านั้น เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา พบว่าหลายอาคารสำนักงานมีการปรับลดค่าเช่าลงเล็กน้อย เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าในช่วงที่ไวรัสโควิด-19 ระบาด และพบว่าหลายอาคารสำนักงานปรับลดราคาเสนอเช่าลง เพื่อต้องการดึงดูดความสนใจผู้เช่าเข้ามา และพบว่าค่าเช่าสุดท้ายในบางอาคารสำนักงานที่อัตราการเช่าอยู่ภายในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำอาจจะลดลงมากกว่า 10% หรือขึ้นอยู่กับการเจรจาและขนาดของพื้นที่

พื้นที่สำนักงานในเขตลูมิฟินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,095 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพฯอยู่ที่ประมาณ 900 - 1,600 บาทต่อตารางเมตร

อุปทานของการสร้างใหม่ยังคงสูงพอสมควร การพัฒนาส่วนใหญ่ยังไม่ล่าช้าเนื่องจากโดยทั่วไปแล้วงานก่อสร้างจะดำเนินต่อไปได้อย่างไม่หยุดชะงักในปีพ.ศ. 2563 ตัวอย่างหลักของอาคารที่เราคาดว่ายังมีโครงการให้เช่าล่วงหน้าต่อไปในครึ่งปีหลังนั้นได้แก่ อาคารวานิสสา (22,000 ตร.ม.), อาคารปาร์คสลิม (21,000 ตร.ม.) และอาคารสยามสเคป (13,000 ตร.ม.) ซึ่งทั้งหมดนั้นตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 อุปทานในอนาคตปีพ.ศ. 2564 ได้แก่ อาคารโครโนส ทาวเวอร์ (22,481 ตร.ม.) โครงการไอเนสตาวเวอร์ (46,000 ตร.ม.) และ 140 ไวร์เลส (25,784 ตร.ม.)

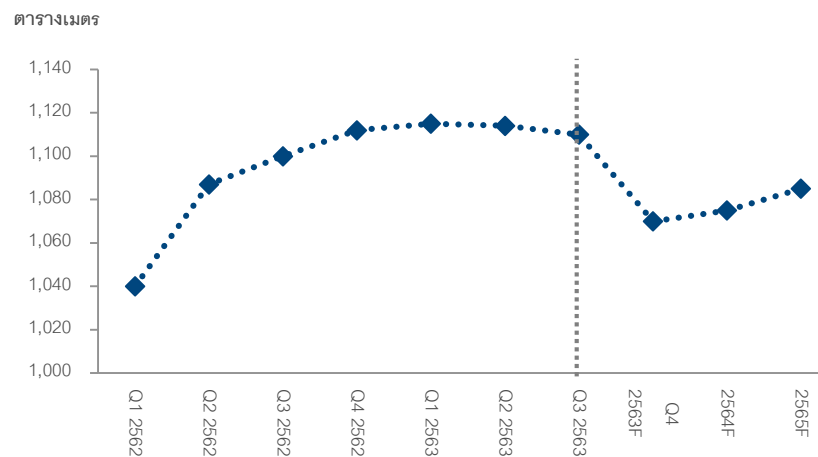
คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่า แรงกดดันจากค่าเช่าจะยังคงอยู่ในระยะสั้นในขณะที่ธุรกิจมุ่งเน้นไปที่การลดต้นทุนการดำเนินงาน อย่างไรก็ตามเมื่อสถานการณ์ไวรัสโควิด-19 ดีขึ้นและการเดินทางจากนักลงทุนประเทศต่างๆ เปิดกว้างขึ้นอีกครั้ง อาจเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่จะกระตุ้นให้นักลงทุนต่างชาติ สนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อตลาดอาคารสำนักงานรวมถึงธุรกิจในประเทศไทยให้กลับมาคึกคักมากขึ้นในอนาคต

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยแบ่งตามพื้นที่ ไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

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



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย
หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์

ผู้เขียนหลัก

วารัฐ เดชกิติวิกรม

ผู้จัดการ | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 82 398 6893

waras.dechgitvigrom@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.jirattanakorn@colliers.com

บานาบี สเวนสัน

ผู้อำนวยการอาวุโส | ฝ่ายที่ปรึกษาการลงทุน | ประเทศไทย

(+66) 62 445 0040

barny.swainson@colliers.com

หทัยรัตน์ อยู่รอด

ผู้จัดการอาวุโส | ฝ่ายอาคารสำนักงาน | ประเทศไทย

(+66) 89 919 1923

hathairat.yoorod@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, [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.

