

New Normal ของตลาดสำนักงานให้เช่า จากผลกระทบของ COVID-19

1 กุมภาพันธ์ 2021



Key summary

- EIC คาดว่า “พื้นที่สำนักงานให้เช่าได้” หรือ occupied area ในกรุงเทพฯ ปี 2021 มีทิศทางชะลอลงเล็กน้อย โดยคาดว่าจะหดตัวราว -0.5% ถึง -1.0% จากผลกระทบของการระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ที่ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานชะลอลงต่อเนื่อง จากการปิดกิจการที่เพิ่มมากขึ้น และเทรนด์การ work from home ที่ถูกนำมาใช้มากขึ้นในองค์กรต่าง ๆ ขณะที่อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มหดตัวลงเล็กน้อย จากการที่ผู้ประกอบการพื้นที่ให้เช่า ให้ส่วนลดเพื่อบรรเทาผลกระทบให้กับผู้เช่า
- ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงาน มาจากจำนวนธุรกิจที่ปิดกิจการเพิ่มขึ้นตั้งแต่ในช่วงปี 2020 ขณะที่ธุรกิจเปิดใหม่มีแนวโน้มลดลงและอาจต่อเนื่องมาถึงในปี 2021 จากการระบาดของระลอกใหม่ที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ ยังเป็นผลมาจากการที่หลายบริษัทเริ่มคุ้นเคยกับการ work from home และบางแห่งปรับเปลี่ยนมาสู่รูปแบบการทำงานในลักษณะนี้ต่อเนื่องในระยะยาว ภายหลังจากที่มีการคลายล็อกดาวน์แล้ว ส่งผลให้อุปสงค์ต่อพื้นที่สำนักงานในระยะข้างหน้าไม่สามารถเติบโตได้มากเท่าในอดีต ขณะเดียวกัน อุปทานพื้นที่สำนักงานแห่งใหม่ยังมีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดมากขึ้น โดยเติบโตมากกว่าในอดีตกว่า 2 เท่าในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า โดยเฉพาะโครงการมิกซ์ยูส¹ ในย่าน CBD ซึ่งนำมาสู่ความเสี่ยงของการเกิดภาวะอุปทานส่วนเกินในพื้นที่สำนักงานในระยะกลาง โดยเฉพาะสำนักงานเกรด A
- แนวโน้มความต้องการพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้ผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่าต้องปรับตัวหลายด้านด้วยการพัฒนาพื้นที่สำนักงานให้ตอบโจทย์เทรนด์การทำงานรูปแบบใหม่ สำหรับอาคารสำนักงานเก่าอาจต้องมีการปรับปรุงพื้นที่ ปรับลดที่นั่งประจำ เพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง และให้ความสำคัญกับการลดความหนาแน่นในอาคาร รวมถึงการรับฟังผู้เช่าในโครงการเพื่อนำไปสู่การปรับปรุงแบบสัญญาที่เหมาะสม ส่วนอาคารสำนักงานใหม่ อาจปรับรูปแบบการออกแบบสำนักงานในรูปแบบ flexible space ที่เป็นรูปแบบของสำนักงานที่มีความยืดหยุ่นสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการของการใช้งาน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานยังต้องยกระดับมาตรฐานการบริหารจัดการภายในโครงการ โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพในการใช้งานพื้นที่ ตลอดจนการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้ใช้บริการ โดยอาจนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่ามากขึ้น

¹ โครงการมิกซ์ยูส คือ โครงการที่มีส่วนประกอบของสิ่งหา ที่สร้างรายได้หลักมากกว่า 3 ส่วนขึ้นไป โดยสิ่งหา ภายในโครงการจะต้องถูกออกแบบมาให้มีการใช้งานร่วมกันได้

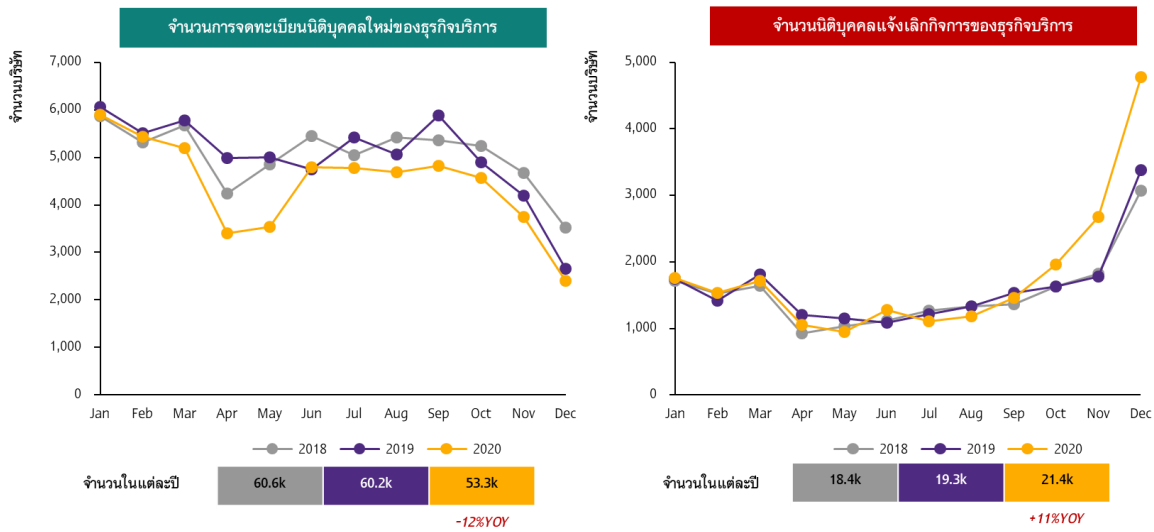
COVID-19 ส่งผลให้แนวโน้มความต้องการพื้นที่สำนักงานเปลี่ยนแปลงไปในมิติสำคัญ 2 ด้าน คือ

- 1) อุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่ลดลงจากจำนวนบริษัทที่ลดลงจากการปิดกิจการที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ธุรกิจที่ปิดกิจการใหม่มีแนวโน้มลดลง ประกอบกับนโยบาย work from home ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานลดลงและอาจกลายเป็น new normal ของหลายบริษัท**
- 2) ความต้องการพื้นที่สำนักงานจะปรับเปลี่ยนไปสู่สำนักงานรูปแบบใหม่อย่างเช่น flexible space ที่ต้องตอบสนองเทรนด์การทำงานแบบใหม่ที่ต้องการความคล่องตัวและมีความยืดหยุ่นทำให้สามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการ**

COVID-19 ส่งผลให้ภาคธุรกิจจำนวนมากประสบปัญหาจนมีแนวโน้มการปิดกิจการเพิ่มขึ้น ขณะที่การเปิดกิจการใหม่มีแนวโน้มลดลง นำไปสู่การชะลอตัวของอุปสงค์ต่อพื้นที่สำนักงาน วิกฤติ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจเป็นวงกว้าง โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2020 บริษัทต่าง ๆ เริ่มกลับไปดำเนินงานที่สำนักงานภายหลังคลายล็อกดาวน์แล้ว แต่ในช่วงปลายปี 2020 ได้มีการระบอบาตรอบใหม่ส่งผลให้หลายบริษัทจำเป็นต้องกลับไปอยู่ในภาวะใกล้เคียงกับการล็อกดาวน์อีกครั้ง ทั้งนี้สภาพเศรษฐกิจที่หดตัวลงอย่างมากส่งผลให้หลายธุรกิจประสบปัญหาจนต้องมีการปรับลดต้นทุน ไม่ว่าจะเป็นการปรับโครงสร้างการดำเนินงาน ปรับลดจำนวนพนักงาน ปรับลดพื้นที่เช่า ตลอดจนปิดกิจการในท้ายที่สุด ซึ่งหนึ่งในธุรกิจที่ได้รับผลกระทบมากและเป็นผู้เช่าสำคัญของธุรกิจสำนักงาน คือ ธุรกิจภาคบริการ ซึ่งเป็นสัดส่วนราว 85% ของธุรกิจทั้งหมดในไทย ทั้งนี้จากข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (รูปที่ 1) พบว่าจำนวนบริษัทในภาคบริการที่ปิดกิจการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากข้อมูลล่าสุดในปี 2020 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 11%YOY มาอยู่ที่ 21,440 ราย ขณะที่จำนวนธุรกิจบริการที่เริ่มกิจการใหม่ กลับหดตัวถึงราว -12%YOY จากระดับเฉลี่ยที่มีการเพิ่มขึ้นราว 4% ต่อปีในช่วงปี 2014-2019 ส่งผลให้จำนวนบริษัทที่ดำเนินการอยู่โดยรวมมีแนวโน้มลดลงและนำไปสู่การชะลอตัวของความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่า ไม่เพียงแต่ภาคธุรกิจในประเทศเท่านั้นที่ได้รับผลกระทบ ขณะเดียวกันความต้องการจากบริษัทต่างชาติก็มีแนวโน้มชะลอตัวลงเช่นกัน สะท้อนจากจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงาน (aliens work permit) ในกรุงเทพฯ ช่วง 10 เดือนแรกของปี 2020 หดตัวราว -9%YOY ซึ่งสะท้อนถึงการชะลอตัวของการลงทุนของบริษัทต่างชาติที่เป็นหนึ่งในผู้เช่าหลักของพื้นที่สำนักงานโดยเฉพาะพื้นที่เกรด A นอกจากนี้จากบทวิเคราะห์เกี่ยวกับการคาดการณ์แนวโน้มการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของทั้งโลก (Global foreign direct investment) ของ UNCTAD คาดว่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของทั้งโลกอาจหดตัวราว -40%YOY ในปี 2020 และจะหดตัวต่อเนื่องราว -5 ถึง -10%YOY ในปี 2021 และเริ่มกลับมาฟื้นตัวในปี 2022

รูปที่ 1 : จำนวนบริษัทที่เริ่มกิจการใหม่มีแนวโน้มชะลอตัวลงและบริษัทที่ปิดกิจการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

จำนวนบริษัทในธุรกิจบริการที่เริ่มกิจการและจำนวนบริษัทในธุรกิจบริการที่ปิดกิจการ

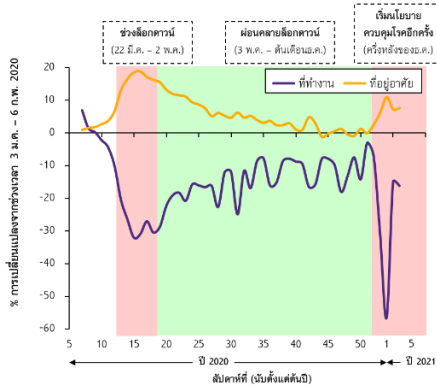


หมายเหตุ : ธุรกิจบริการครอบคลุมราว 85% ของธุรกิจทั้งหมด ประกอบด้วย ธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ธุรกิจที่พัก ธุรกิจการเงิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโทรคมนาคม ธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ
ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

นอกจากนี้ สถานการณ์ COVID-19 ยังส่งผลให้ภาคธุรกิจปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานมาสู่การ work from home ซึ่งบางบริษัทมีการปรับใช้รูปแบบการทำงานที่บ้านอย่างต่อเนื่องในระยะยาว ทั้งนี้ในการระบอบรอบใหม่ตั้งแต่ปลายปี 2020 ส่งผลให้หลายบริษัทจำเป็นต้องกลับไปใช้นโยบายในการ work from home อีกครั้ง ส่งผลให้แนวโน้มการเดินทางไปทำงานเริ่มหดตัวอีกครั้งหนึ่ง สะท้อนได้จาก Google mobility index ของไทย (รูปที่ 2) ซึ่งเป็นดัชนีที่แสดง traffic ของการเดินทางไปยังสถานที่ประเภทต่าง ๆ ของผู้ใช้บริการ Google พบว่า ในช่วงที่มีมาตรการล็อกดาวน์ การเดินทางไปที่ทำงานลดลงอย่างมาก แม้ว่าภายหลังคลายล็อกดาวน์ จะมีแนวโน้มที่ traffic ของการไปทำงานจะฟื้นตัวดีขึ้น แต่ยังคงน้อยกว่าช่วงก่อนเกิด COVID-19 ราว -10% ถึง -20% จนกระทั่งเกิดการแพร่ระบาดครั้งใหม่ ประกอบกับเป็นช่วงวันหยุดปีใหม่ ส่งผลให้แนวโน้มที่กำลังฟื้นตัวเริ่มกลับไปหดตัวอีกครั้ง ทั้งนี้ในระยะต่อไป บริษัทหลายแห่งมีแนวโน้มที่จะใช้นโยบาย work from home ต่อในระยะยาว หรือมีการปรับตัว โดยการลดวัน/เวลาในการเข้าทำงานในแต่ละสัปดาห์ลง เนื่องจากสามารถลดต้นทุนดำเนินธุรกิจได้ดี อีกทั้ง พนักงานยังได้รับความสะดวกมากขึ้นจากการลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ส่งผลให้ประสิทธิภาพในการทำงานเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้จากผลสำรวจของ Gartner เกี่ยวกับการรับมือกับ COVID-19 ของ CFO (CFO Actions in Response to COVID-19) จากผู้บริหารมากกว่า 15,000 บริษัททั่วโลกรวมถึงไทย (รูปที่ 3) พบว่า ภายหลังจากสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย บริษัททั่วโลกราว 74% ยังคงมีนโยบายให้อย่างน้อย 5% ของพนักงานทั้งหมดสามารถที่จะทำงานจากที่บ้านได้ต่อไป ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มชะลอตัวลง

รูปที่ 2 : การระบาดรอบใหม่ส่งผลให้การเดินทางไปทำงานที่เริ่มฟื้นตัวเริ่มหดตัวอีกครั้ง

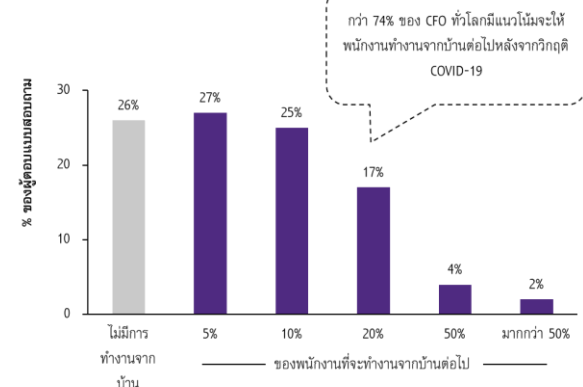
Google mobility index ของไทย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ Google mobility report

รูปที่ 3 : ธุรกิจต่าง ๆ มีแนวโน้มที่จะทำงานจากบ้านต่อไปหลัง COVID-19 คลี่คลาย

อัตราส่วนของพนักงานที่จะทำงานจากบ้านต่อไปหลัง COVID-19



หมายเหตุ : ผลสำรวจของ Gartner เกี่ยวกับการรับมือกับ COVID-19 ของ CFO (CFO Actions in Response to COVID-19) จากผู้บริหารมากกว่า 15,000 บริษัททั่วโลก รวมถึงไทย

ที่มา : Gartner

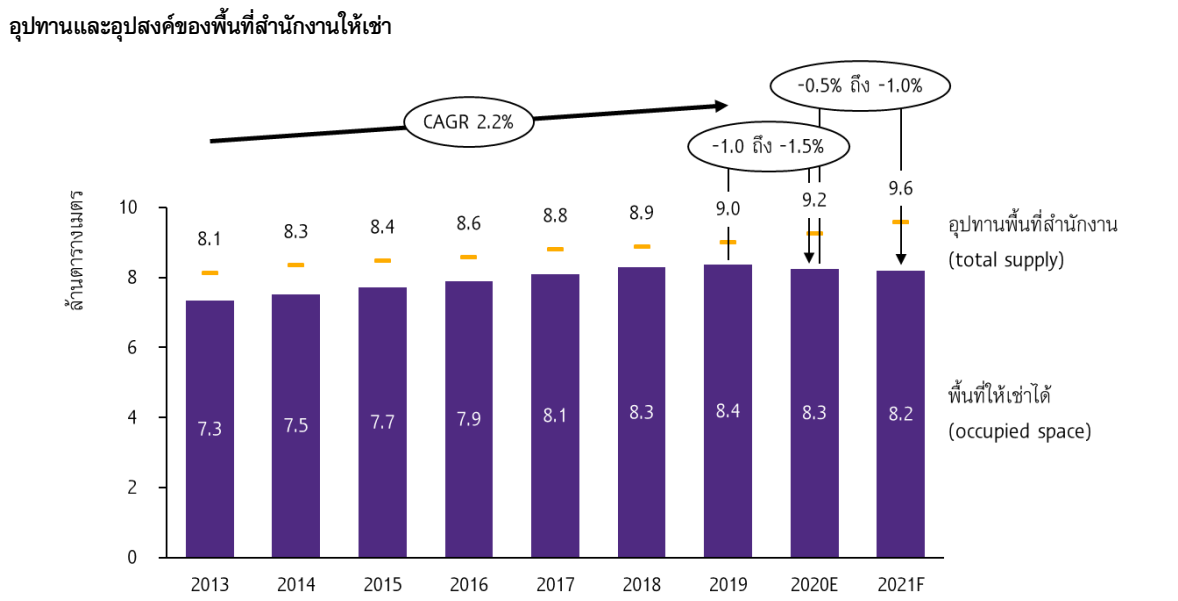
อย่างไรก็ดี แม้ว่าพนักงานบริษัทมีความต้องการที่จะใช้เวลาทำงานจากทั้งออฟฟิศและบ้าน แต่พื้นที่สำนักงานยังคงจำเป็นต่อการทำงาน แต่รูปแบบของสำนักงานอาจต้องปรับเปลี่ยนไป โดย flexible space เป็นรูปแบบหนึ่งที่ตอบสนองเทรนด์การทำงานในอนาคต จากผลสำรวจของ CBRE เกี่ยวกับรูปแบบสำนักงานในอนาคต (The Future of the Office Survey) จากพนักงานออฟฟิศ 10,000 คน จากหลายประเทศทั่วโลก ทั้งสหรัฐอเมริกา ยุโรป อินเดีย และเอเชียตะวันออกเฉียงใต้รวมถึงไทยด้วย พบว่า ภายหลังจากเหตุการณ์ COVID-19 คลี่คลาย 28% ของพนักงานออฟฟิศต้องการทำงานจากที่บ้านแบบเต็มเวลา ขณะที่ 67% ของพนักงานออฟฟิศต้องการใช้เวลาทำงานจากทั้งออฟฟิศและบ้าน ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานยังมีความจำเป็นอยู่บางส่วน แต่รูปแบบของพื้นที่สำนักงานจะต้องมีการปรับเปลี่ยนไป เพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการทำงานในอนาคต โดยบริษัทส่วนใหญ่ยังคงให้ความสำคัญกับพื้นที่สำนักงานเพื่อตอบโจทย์องค์กร 3 ด้านคือ 1) การสร้างความร่วมมือ นวัตกรรม และประสิทธิภาพในการทำงาน 2) ความสามารถในการสะท้อนภาพลักษณ์ และวัฒนธรรมขององค์กร 3) สถานที่สำหรับพบปะและแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ดังนั้น รูปแบบการใช้งานของพื้นที่สำนักงานอาจเปลี่ยนไป พนักงานทุกคนอาจไม่ต้องการโต๊ะทำงานประจำอีกต่อไป อาจต้องการเพียงพื้นที่นั่งทำงานร่วมกันเป็นทีมหรือมุมทำงานส่วนตัว ห้องประชุมอาจต้องมีเทคโนโลยีที่สามารถรองรับได้ทั้งพนักงานที่เข้าประชุมที่สำนักงานและผ่านทางช่องทางออนไลน์ ทั้งนี้จากผลสำรวจของ CBRE ยังพบว่า 56% ของบริษัทที่มีการสำรวจจะใช้พื้นที่สำนักงานที่เป็นรูปแบบ flexible space ในอนาคต เนื่องจากเป็นรูปแบบที่มีความคล่องตัวสูงและพื้นที่ใช้งานค่อนข้างหลากหลาย โดยอาจมีทั้งพื้นที่ส่วนกลางสำหรับการทำงานเป็นทีมหรือพื้นที่ส่วนตัวสำหรับผู้ที่ต้องการสมาธิ ทั้งนี้ความหมายโดยกว้างของ flexible space คือ พื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่นสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้งานได้ตามความต้องการในการใช้งาน โดย flexible space มักประกอบไปด้วยพื้นที่ทำงาน อุปกรณ์สำนักงาน สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ อีกทั้งระยะเวลาในการทำสัญญาจะสั้นกว่าสำนักงานทั่วไป ซึ่งครอบคลุม **1) สำนักงานสำเร็จรูป (serviced offices)** คือพื้นที่สำนักงานให้เช่าพร้อมเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยผู้เช่ามักเป็นองค์กรหรือธุรกิจที่เริ่มตั้งใหม่หรืออยู่ในช่วงขยายกิจการ เนื่องจากสำนักงานลักษณะนี้มีเงื่อนไขและสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นมากกว่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั่วไป **2) Co-working spaces** เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถเข้าใช้บริการได้ทั้งแบบส่วนบุคคลและแบบกลุ่ม และใช้พื้นที่ร่วมกันได้หลายกลุ่มในเวลาเดียวกัน พื้นที่นี้จะเน้นการแบ่งปันและสร้างเครือข่ายระหว่างผู้เช่าผ่านการจัดกิจกรรมของ community manager

ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการพื้นที่ ส่งผลให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนกว่าสำนักงานสำเร็จรูป

แนวโน้มการชะลอตัวของภาคธุรกิจและทรนดการทำงานรูปแบบใหม่ส่งผลให้ตลาดสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ปี 2021 มีแนวโน้มชะลอตัวลงต่อเนื่องอีกเล็กน้อยจากในปี 2020 เนื่องจากผลจากการระบาดระลอกใหม่ของ COVID-19 โดย EIC คาดว่าการชะลอตัวของตลาดในปี 2021 มาจาก 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่ 1) **พื้นที่ให้เช่าได้ (occupied space) ในกรุงเทพฯ มีแนวโน้มชะลอตัวลง** โดยคาดว่าจะปรับลดลงราว -0.5% ถึง -1.0% เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงปี 2015-2019 ที่เติบโตราว 1.7% และ 2) **อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มหดตัวเล็กน้อยและอยู่ในระดับต่ำกว่าในช่วงก่อนเกิด COVID-19** เป็นผลมาจากนโยบายลดหย่อนค่าเช่าและแรงกดดันจากอุปทานใหม่จำนวนมากที่เข้าสู่ตลาด

พื้นที่สำนักงานให้เช่าได้ (occupied space) ในกรุงเทพฯ ในปี 2021 มีแนวโน้มชะลอตัวลงอีกเล็กน้อย โดยพื้นที่ที่น่าจะได้รับผลกระทบมากที่สุดคือ พื้นที่แถบนอกศูนย์กลางทางธุรกิจ (Non CBD) ทั้งนี้ผลจากมาตรการล็อกดาวน์เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้แผนการขยายหรืออัปเกรดพื้นที่สำนักงานต่าง ๆ ในปี 2020 ถูกเลื่อนออกไป สำหรับแนวโน้มในปี 2021 ภาพรวมของพื้นที่ให้เช่าได้จะชะลอตัวลง โดยคาดว่าจะหดตัวเล็กน้อยที่ราว -0.5% ถึง -1.0% (รูปที่ 4) โดยความต้องการพื้นที่เช่าจะลดลงจากการปิดกิจการหรือลดพื้นที่เช่า อย่างไรก็ตาม พื้นที่เช่าส่วนหนึ่งจะถูกชดเชยด้วยความต้องการพื้นที่เช่าจากในบางกลุ่มธุรกิจที่ยังมีความต้องการขยายพื้นที่ได้แก่ ธุรกิจเกี่ยวกับเทคโนโลยีและสตาร์ทอัพ นอกจากนี้ หลายโครงการที่จะเปิดตัวในปี 2021 มีกลุ่มผู้เช่าแล้วบางส่วนจากที่มีทำสัญญาไว้ล่วงหน้า ประกอบกับเจ้าของโครงการมีแนวโน้มที่จะตั้งราคาเช่าให้ต่ำลงเพื่อดึงดูดผู้เช่าเข้าสู่โครงการ อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างช้า ๆ และยังคงมีความเปราะบางทำให้หลายภาคธุรกิจยังคงระมัดระวังในการขยายกิจการส่งผลให้อัตราเติบโตของอุปสงค์ต่อพื้นที่สำนักงานต่ำกว่าในอดีต โดยพื้นที่ที่มีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบมากที่สุด คือ พื้นที่แถบนอกศูนย์กลางทางธุรกิจ (Non CBD) ที่มีบริษัทขนาดกลางและขนาดเล็กเป็นผู้เช่าอยู่เป็นสัดส่วนมากกว่าย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) เนื่องจากธุรกิจกลุ่มดังกล่าวเป็นกลุ่มที่มีความเปราะบางมากกว่าธุรกิจขนาดใหญ่ส่งผลให้ต้องปรับตัวมากเพื่อให้สามารถอยู่รอดในภาวะวิกฤติ โดยหลายบริษัทต้องมีการลดจำนวนพนักงานหรือบางกิจการอาจต้องปิดดำเนินการส่งผลให้อุปสงค์ปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก

รูปที่ 4 : พื้นที่สำนักงานให้เช่าได้ในกรุงเทพฯ ปี 2021 มีแนวโน้มชะลอตัวเล็กน้อยและยังคงต่ำกว่าก่อนเกิด COVID-19



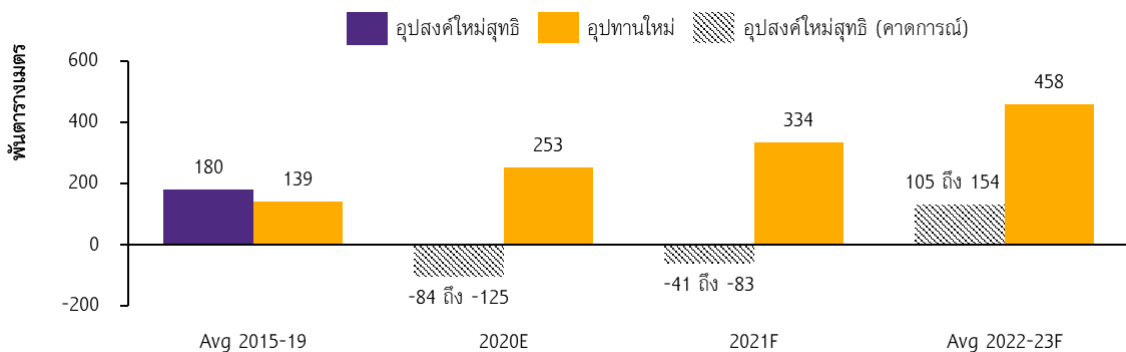
ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

อัตราค่าเช่าปี 2021 มีแนวโน้มปรับลดลงอีกเล็กน้อยและยังอยู่ในระดับต่ำกว่าในช่วงก่อนเกิด COVID-19 จากอุปสงค์ที่ชะลอตัว ในขณะที่เดียวกันกับที่มีอุปทานใหม่เข้ามาในตลาดซึ่งเป็นปัจจัยกดดันการปรับขึ้นของค่าเช่า ทั้งนี้ในช่วงที่ 4-5 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจสำนักงานให้เช่ายังมีรายได้เติบโตต่อเนื่องส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่า ที่โดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นราว 5.5% ต่อปีในช่วงปี 2015-2019 จากอัตราการเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจาก COVID-19 ทำให้อุปสงค์มีแนวโน้มที่จะชะลอตัวลงมาก โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในกรุงเทพฯ ในปี 2020 มีแนวโน้มหดตัว โดยจะเห็นผลกระทบค่อนข้างชัดเจนในช่วงไตรมาสที่ 2 จากนโยบายล็อกดาวน์เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรค ส่งผลให้ผู้ประกอบการให้เช่าสำนักงานหลายแห่งให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในโครงการที่ได้รับผลกระทบด้วยการลดหย่อนค่าเช่า และหลายรายยังคงลดหย่อนค่าเช่าอย่างต่อเนื่องจนถึงช่วงปลายปี 2020 เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการชะลอตัวของภาคธุรกิจ สำหรับปี 2021 คาดว่าอัตราค่าเช่าจะหดตัวลงอีกเล็กน้อยจากการระบอบรอบใหม่ ซึ่งส่งผลให้อาจมีการลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการอีกครั้ง อีกทั้งขณะที่อุปสงค์ในพื้นที่ให้เช่ายังมีแนวโน้มชะลอตัว ยังมีแรงกดดันจากอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่เข้ามาในตลาดเพิ่มขึ้นถึงราว 3.34 แสนตารางเมตรในปี 2021 (รูปที่ 5) ส่งผลให้ค่าเช่าไม่สามารถเติบโตได้มากนัก

ในระยะกลาง อุปทานพื้นที่สำนักงานแห่งใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก จะกดดันให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกิน ซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าปรับตัวลดลง เนื่องจากในช่วงปี 2022-2023 อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดจะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยปีละประมาณ 4.58 แสนตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นมากกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงปี 2015-2019 ถึงราว 3 เท่า (รูปที่ 5) โดยเฉพาะสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD ที่มีสัดส่วนของอุปทานใหม่ถึงราว 55% ของอุปทานใหม่ทั้งหมด สำหรับสำนักงานเกรด B แม้ว่าจะมีอุปทานใหม่ไม่มากนัก แต่คาดว่าสำนักงานเกรด B จะต้องเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงกับสำนักงานเกรด A เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวส่งผลให้หลายโครงการมีพื้นที่ว่างมากขึ้น ทำให้เจ้าของพื้นที่มีแนวโน้มที่จะต้องแบกรับต้นทุนที่สูงขึ้น เจ้าของโครงการจึงมีแรงจูงใจที่จะปรับลดอัตราค่าเช่าลงเพื่อดึงดูดผู้เช่าใหม่ให้เข้าสู่โครงการ โดยเฉพาะโครงการที่เปิดให้บริการมานานหรืออยู่ในพื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่อยู่ในทำเลทอง (prime location) ขณะที่อุปสงค์ในระยะกลางแม้ว่าจะค่อย ๆ พื้นตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ แต่คาดว่าอุปสงค์ในพื้นที่ให้เช่ายังคงเติบโตไม่ทันกับอุปทานที่เข้ามาใหม่ ส่งผลให้อัตราการให้เช่า (occupancy rate) โดยรวมมีแนวโน้มปรับลดลงจนอาจต่ำกว่าระดับ 85% ในช่วงปี 2022-2023 และจะเป็นปัจจัยกดดันการปรับขึ้นของค่าเช่าในระยะต่อไป

รูปที่ 5 : อุปทานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ มีแนวโน้มเร่งตัวเข้าสู่ตลาดมากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ใหม่ นำไปสู่ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินที่เพิ่มขึ้น

คาดการณ์อุปสงค์ใหม่สุทธิกับอุปทานใหม่ของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

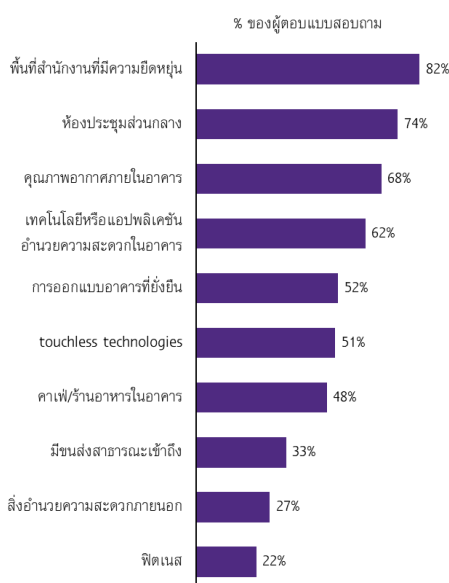


หมายเหตุ : คาดการณ์อุปทานใหม่เป็นข้อมูลกำหนดการเปิดให้บริการล่าสุด ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2020
ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

แนวโน้มความต้องการพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจสำนักงานให้เข้าต้องปรับตัว อย่างเช่น การปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้ประโยชน์ของพื้นที่สำนักงานให้เหมาะสมกับผู้เช่า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งานพื้นที่ รวมถึงการนำเทคโนโลยีต่าง ๆ เข้ามาใช้เพื่ออำนวยความสะดวกและตอบโจทย์ความต้องการใช้งาน ทั้งนี้แนวโน้มพื้นที่สำนักงานที่จะตอบโจทย์หลัง COVID-19 นอกเหนือจากการที่สำนักงานต่าง ๆ ต้องมีมาตรการเพื่อรักษาความสะอาดและความปลอดภัยแล้ว การให้ความสำคัญกับการปรับเปลี่ยนและออกแบบพื้นที่สำนักงานให้ตอบโจทย์ความต้องการเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการพื้นที่ให้เช่าต้องปรับตัว โดยเจ้าของพื้นที่อาจมีการสำรวจความต้องการของผู้เช่าและพิจารณาปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของบางพื้นที่ทั้งสถานที่ทำงาน ตลอดจนการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้งาน ทั้งนี้จากผลสำรวจของ CBRE เกี่ยวกับลักษณะของพื้นที่สำนักงานในอนาคตที่พนักงานองค์กรต้องการจากหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงไทย (รูปที่ 6) พบว่าปัจจัยสำคัญที่พนักงานส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อการใช้งานพื้นที่สำนักงาน 3 อันดับแรกคือ 1. พื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่นในการใช้งาน 2. การมีห้องประชุมส่วนกลาง (shared meeting space) 3. คุณภาพของอากาศภายในอาคาร ทั้งนี้จากผลสำรวจของ CBRE ยังพบว่า ในอนาคตสัดส่วนของสำนักงานที่มีที่นั่งประจำเป็นหลักมีแนวโน้มลดลงเหลือเพียง 10% เท่านั้น (จาก 57% ก่อนเกิด COVID-19) ส่วนอีก 90% ที่เหลือมีการใช้พื้นที่แบบยืดหยุ่นอย่างน้อย 1 ใน 4 ของพื้นที่สำนักงาน (รูปที่ 7) สะท้อนถึงความต้องการพื้นที่สำนักงานในรูปแบบ flexible space มากขึ้น นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีต่าง ๆ มาใช้ภายในพื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในอาคารยังเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญ ตัวอย่างของเทคโนโลยีหรือแอปพลิเคชัน ที่มีการนำมาใช้ในพื้นที่สำนักงานมากขึ้น ได้แก่ แอปพลิเคชันสำหรับยืนยันตัวตนผู้เช่าใช้บริการ เทคโนโลยี touchless ต่าง ๆ ตั้งแต่การเข้า-ออกอาคารไปจนถึงภายในสำนักงาน การจองห้องประชุมผ่านมือถือ การสั่งงานอุปกรณ์ด้วยเสียง ตลอดจนอุปกรณ์ทำความสะอาดอัตโนมัติ หรือเครื่องมือช่วยในการติดต่อทางไกล (รูปที่ 8)

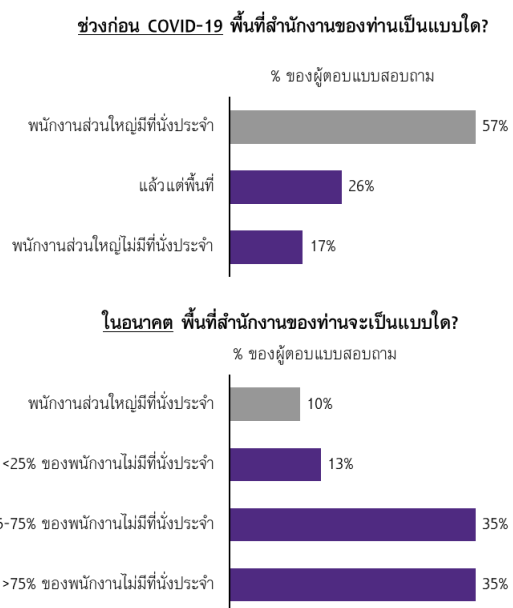
รูปที่ 6 : พนักงานส่วนมากต้องการพื้นที่ในการทำงานที่มีความยืดหยุ่นของการใช้งาน

ลักษณะของสำนักงานที่พนักงานบริษัทต้องการในอนาคต



รูปที่ 7 : ในระยะข้างหน้า มีแนวโน้มที่พื้นที่สำนักงานจะลดสัดส่วนของที่นั่งประจำลง

ลักษณะพื้นที่สำนักงานก่อนและหลัง COVID-19

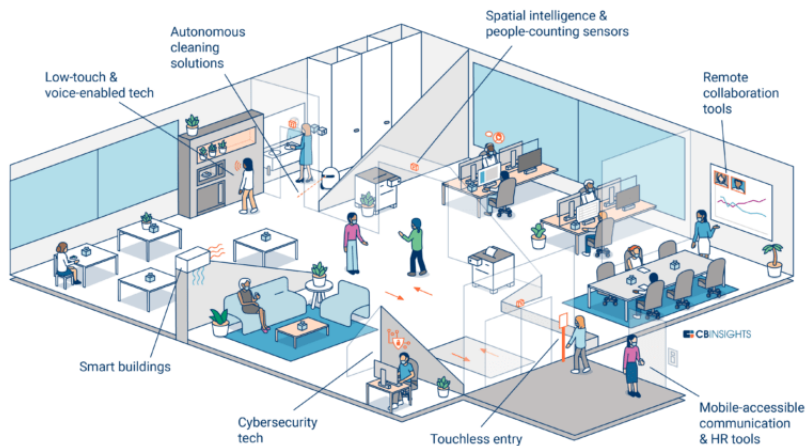


หมายเหตุ: ผลสำรวจของ CBRE เกี่ยวกับรูปแบบสำนักงานในอนาคต (The Future of the Office Survey) จากพนักงานออฟฟิศ 10,000 คนทั่วโลก
ที่มา : CBRE

ที่มา : CBRE

รูปที่ 8 : เทคโนโลยี touchless ต่าง ๆ จะมีแนวโน้มเป็นที่ต้องการมากขึ้นในพื้นที่สำนักงาน

ตัวอย่างเทคโนโลยีที่น่าสนใจสำหรับนำมาใช้ในพื้นที่สำนักงาน



ที่มา : CBINSIGHTS

นอกจากนี้ การออกแบบพื้นที่ทำงานและพื้นที่รองรับการให้บริการต่าง ๆ ภายใต้โครงการอย่างครบวงจร

ซึ่งจะช่วยตอบโจทย์เทรนด์การทำงานรูปแบบใหม่ เนื่องจากแม้ว่าการระบาดของ COVID-19 ในระยะต่อไป จะปรับตัวดีขึ้นจนเข้าสู่ภาวะปกติ แต่รูปแบบการทำงานที่จะรักษาระยะห่างระหว่างบุคคลยังน่าจะเป็นเทรนด์ที่ภาคธุรกิจต่าง ๆ ให้ความสำคัญมากขึ้น ส่งผลให้ในระยะข้างหน้าการวางแผนผัง (layout) ของออฟฟิศจะต้องมีการออกแบบและปรับปรุงเพื่อลดความหนาแน่นของพนักงาน รวมถึงจุดที่มีโอกาสหนาแน่นสูง อาทิ ลิฟต์ บัณฑิต ห้องน้ำ นอกจากนี้ อาจปรับปรุงพื้นที่สำนักงานในโครงการเพื่อรองรับการให้บริการ flexible space ไม่ว่าจะเป็น serviced office หรือ co-working space ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวสามารถตอบสนองรูปแบบการทำงานในอนาคตที่พนักงานบริษัทเริ่มใช้เวลาที่สำนักงานน้อยลงได้ดี อีกทั้ง การออกแบบพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในโครงการจะต้องคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของพนักงาน นอกเหนือจากการออกแบบพื้นที่สำหรับการทำงานที่ตอบโจทย์เทรนด์การทำงานรูปแบบใหม่ โดยอาจเน้นเพิ่มพื้นที่สันทนาการต่าง ๆ อย่างครบวงจร อาทิ การเพิ่มพื้นที่สำหรับออกกำลังกาย หรือการจัดหาร้านอาหารเพื่อสุขภาพไว้ในโครงการนับเป็นอีกปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมให้ผู้เช่ามีความต้องการเช่าพื้นที่มากขึ้น

บทวิเคราะห์โดย... <https://www.scbeic.com/th/detail/product/7359>

โดย : ภัทรพล ยุทธศักดิ์นุกูล (pattharapon.yuttharsaknukul@scb.co.th)

นักวิเคราะห์

Economic Intelligence Center (EIC)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

EIC Online: www.scbeic.com

Line: [@scbeic](https://www.line.me/@scbeic)



Disclaimer: The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner. Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct. This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned herein.