



“Hybrid workplace” การทำงานในยุคใหม่ ท่ามกลางความท้าทายและการปรับตัวของตลาด อสังหาริมทรัพย์ไทย

—
22 มีนาคม 2024

“Hybrid workplace” การทำงานในยุคใหม่ ท่ามกลางความท้าทาย และการปรับตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย

KEY SUMMARY

แม้หลายบริษัทเริ่มให้พนักงานกลับมาทำงานที่ออฟฟิศมากขึ้น แต่ยังเป็นรูปแบบผสมผสานการทำงานที่ออฟฟิศและที่บ้าน หรือเป็น Hybrid workplace โดยเป็น Office-based

ปัจจุบันการแพร่ระบาดของ COVID-19 บรรเทาลง รวมถึงผู้คนสามารถปรับตัว และมีวิถีชีวิตเป็นปกติแล้ว ส่งผลให้บริษัททั้งในต่างประเทศและในไทย เริ่มมีนโยบายให้พนักงานกลับมาทำงานที่ออฟฟิศมากขึ้น โดยกำหนดให้มีสัดส่วนจำนวนวันที่ต้องเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศมากกว่าวันที่ทำงานจากที่บ้าน จึงกล่าวได้ว่ารูปแบบการทำงานยังเป็นการผสมผสานการทำงานที่ออฟฟิศและที่บ้าน หรือเป็น Hybrid workplace โดยเป็น Office-based

ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยยังต้องจับตารูปแบบการทำงานในอนาคตที่กำลังเปลี่ยนแปลงไป

การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ยังมีแนวโน้มถูกใช้ต่อไปในอนาคต โดยยังต้องจับตาเทรนด์ในระยะข้างหน้า เช่น หากกลุ่ม Gen Z ที่กำลังเข้าสู่ตลาดแรงงานมากขึ้น และนิยมการทำงานรูปแบบ Work from anywhere ก็อาจทำให้รูปแบบการทำงานของบริษัทในระยะต่อไป กลับมาถูกปรับให้มีสัดส่วนจำนวนวันทำงานจากที่บ้าน หรือจากที่ไหนก็ได้มากขึ้น หรืออาจมีการลดจำนวนวันทำงาน หรือชั่วโมงการทำงานต่อสัปดาห์ลง โดยไม่ลดเงินเดือน รวมถึงเทรนด์ Workcation ซึ่งยังเป็นโอกาสของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนปล่อยเช่าในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ ประกอบกับกลุ่ม Gen Z จะมีบทบาทสำคัญในการเปลี่ยนรูปแบบการทำงานในอนาคต โดยเฉพาะความสนใจในการประกอบอาชีพอิสระ ดังนั้น การพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า และโครงการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอย และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถรองรับการทำงานอาชีพอิสระ: อย่างสตูดิโอที่สามารถรองรับกิจกรรมต่าง ๆ ก็จะสามารถช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันเพื่อดึงดูดการเช่าหรือซื้อได้

Hybrid workplace เป็นอีกแรงกดดันให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งกลุ่มพื้นที่สำนักงานให้เช่า และกลุ่มที่อยู่อาศัยต้องปรับกลยุทธ์ ทั้งในแง่รูปแบบพื้นที่ การอยู่อาศัย ไปจนถึงการบริหารสัญญาเช่า

- **ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า** : ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในไทยได้รับผลกระทบ ทั้งความต้องการเช่าพื้นที่ชะลอตัวลง และการปรับเปลี่ยนรูปแบบพื้นที่ เพื่อเอื้อต่อการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ส่งผลให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่าต้องปรับปรุงรูปลักษณะ และระบบสาธารณูปโภค สร้างความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ พัฒนาพื้นที่รูปแบบใหม่ ๆ ไปจนถึงปรับรูปแบบสัญญาเช่า โดยในอนาคต มีแนวโน้มการผสมผสานพื้นที่สำนักงานกับคอนโดมิเนียมเข้าด้วยกันมากขึ้น รวมถึงมีโอกาสพัฒนาโครงการในพื้นที่ใหม่ ๆ เป็นรูปแบบ Home office
- **ตลาดที่อยู่อาศัย** : การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้นับถือยังคงคำนึงถึงปัจจัยทั้งการเดินทางไปทำงานที่ออฟฟิศ และปัจจัยที่จะช่วยสนับสนุนด้านการทำงานอยู่ที่บ้าน ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแข่งขันกันยกระดับการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สามารถสนับสนุนด้านการทำงานอยู่ที่บ้านให้มีประสิทธิภาพ โดยในอนาคตผู้ประกอบการมีแนวโน้มยกระดับพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งแนวราบ และคอนโดมิเนียมให้รองรับการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงให้ความสำคัญกับการพัฒนา Smart home

รูปแบบการทำงานหลังจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลายลง เป็นอย่างไร ?

การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ยังมีแนวโน้มถูกใช้อยู่ต่อไป ตั้งแต่เริ่มมีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งมีความรุนแรงในช่วงต้นปี 2020 และมีการประกาศ lock-down ส่งผลให้บริษัททั่วโลกส่วนใหญ่ปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงาน โดยให้พนักงานทำงานจากที่บ้าน (Work from home) แทนการเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศ และเมื่อความรุนแรงของการแพร่ระบาดในบางช่วงเริ่มลดลง บริษัทส่วนใหญ่ก็ให้พนักงานกลับเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศ ควบคู่กับการทำงานที่บ้าน หรือจากที่ใดก็ได้ กล่าวคือเป็นการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace แทน ซึ่งตลอดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีความรุนแรง จนถึงปัจจุบันที่การแพร่ระบาดบรรเทาลง ได้ส่งผลให้ผู้คนสามารถปรับตัว และมีวิถีชีวิตเป็นปกติ รวมถึงพนักงานและบริษัทส่วนใหญ่ทั่วโลกมีความคุ้นเคยกับการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ไปโดยปริยาย

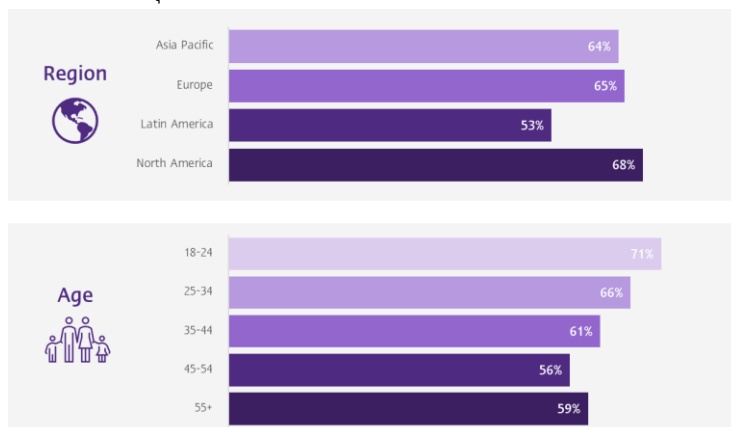
Hybrid workplace คือ รูปแบบการทำงานที่ผสมผสานระหว่างการให้พนักงานทำงานที่ใดก็ได้ สลับกับการเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศตามสัดส่วนที่แต่ละบริษัทกำหนด ซึ่งจะมีความแตกต่างจากรูปแบบการทำงานแบบดั้งเดิม ที่กำหนดให้พนักงานเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศเท่านั้น นอกจากนี้ บางบริษัทก็มีการให้อิสระกับพนักงานให้สามารถทำงานจากที่ใดก็ได้ โดยไม่ต้องเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศเลย กล่าวคือเป็นการทำงานในรูปแบบ Work from anywhere

ทั้งนี้ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace และ Work from anywhere เริ่มถูกนำมาใช้มากขึ้นตั้งแต่ช่วงต้นทศวรรษ 2010 แต่ส่วนใหญ่ยังจำกัดอยู่ในกลุ่มบริษัท Tech company หรือเฉพาะหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับ IT ในต่างประเทศ ที่มักจะต้องทำงานนอกเวลา หรือนอกสถานที่เป็นประจำอยู่แล้ว ขณะที่บริษัททั่วไป รวมถึงบริษัทในไทยยังเป็นรูปแบบการเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศ

การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ส่งผลให้พนักงานส่วนใหญ่มีแนวโน้มยอมรับการเข้าไปทำงานที่ออฟฟิศทุกวันได้น้อยลง โดยผลสำรวจ People at Work 2022: A Global Workforce View ของ ADP Research Institute ระบุว่า 64% ของพนักงานที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง อาจเลือกย้ายงาน หากต้องเข้าไปทำงานที่ออฟฟิศทุกวัน โดยกลุ่มตัวอย่างในอเมริกาเหนือ มีสัดส่วนของคำตอบดังกล่าวสูงกว่าภูมิภาคอื่น ๆ ที่ 68% โดยเมื่อจำแนกตามช่วงอายุ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ช่วงอายุ 18-24 ปี มีสัดส่วนของคำตอบดังกล่าวสูงกว่าช่วงอายุอื่น ๆ ที่ 71% สะท้อนค่านิยมของคนรุ่นใหม่ในวัยที่เพิ่งเริ่มต้นทำงานที่นิยมการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace และ Work from anywhere นอกจากนี้ 52% ของพนักงานที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง ระบุว่า อาจยอมถูกลดค่าจ้างลงเพื่อแลกกับการได้ทำงานจากที่บ้านมากขึ้น

รูปที่ 1 : สัดส่วนพนักงานที่ระบุว่าจะอาจเลือกย้ายงานหากต้องเข้าไปทำงานที่ออฟฟิศทุกวัน

หน่วย : % ของกลุ่มตัวอย่าง



ที่มา : ผลสำรวจ People at Work 2022: A Global Workforce View โดย ADP Research Institute จากกลุ่มตัวอย่าง 32,924 ราย ใน 17 ประเทศ

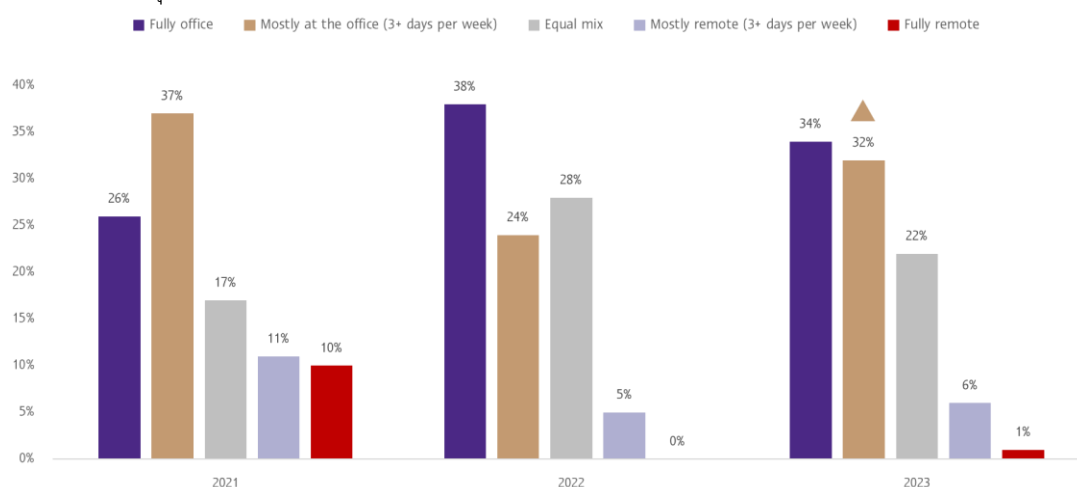
Hybrid workplace ทำให้พนักงานได้รับประสบการณ์ที่ดีจากการทำงานเนื่องจากสามารถสร้างความสมดุลระหว่างการ ทำงาน และการใช้ชีวิต (Work-life balance) ได้ดีขึ้น โดยสามารถปรับตารางเวลาการทำงานได้อย่างยืดหยุ่นมากขึ้น มีอิสระในการกำหนดสภาพแวดล้อม และสถานที่ทำงานได้ตามความต้องการ รวมถึงช่วยลดความเครียดจากบรรยากาศ การทำงานในออฟฟิศ นอกจากนี้ การที่ไม่ต้องเดินทางไปทำงานที่ออฟฟิศ ส่งผลให้มีเวลาไปทำกิจกรรมอย่างอื่นได้มากขึ้น และช่วยลดค่าใช้จ่ายจากการเดินทางอีกด้วย ซึ่งการสร้างสมดุลระหว่างการ ทำงานและการใช้ชีวิตในด้านอื่น ๆ นอกเหนือจากการทำงาน เป็นปัจจัยที่คนรุ่นใหม่เข้าสู่ตลาดแรงงานให้ความสำคัญมากขึ้น

ขณะที่บริษัทก็ตระหนักถึงผลกระทบจากการทำงานจากที่บ้าน หรือการทำงานจากที่ไหนก็ได้ที่มากหรือนานจนเกินไป เช่น ชั่วโมงการทำงานที่แท้จริงของพนักงานอาจเพิ่มขึ้น หรือน้อยลงจากปกติมากเกินไป หากไม่มีการบริหารจัดการ และการ ตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพ รูปแบบการทำงานที่อาจไม่ได้ส่งเสริมการติดต่อสื่อสาร การปฏิสัมพันธ์ และการมีส่วนร่วม ระหว่างพนักงานภายในองค์กรเท่าที่ควร เป็นต้น ซึ่งล้วนอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการทำงาน ความพึงพอใจ ของพนักงาน ไปจนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทได้เช่นกัน

บริษัทต่าง ๆ ทั่วโลกและในประเทศไทย จึงเริ่มมีนโยบายให้พนักงานกลับมาทำงานที่ออฟฟิศมากขึ้น หรือเป็น Hybrid workplace โดยเป็น Office-based ซึ่งกำหนดให้มีสัดส่วนจำนวนวันที่พนักงานต้องเข้ามาทำงาน ที่ออฟฟิศมากกว่าวันที่ทำงานจากที่บ้าน จึงกล่าวได้ว่ารูปแบบการทำงานยังเป็นการผสมผสานการทำงานที่ออฟฟิศและที่บ้าน หรือเป็น Hybrid workplace โดยเป็น Office-based เพื่อรักษาสมดุลระหว่างความพึงพอใจของพนักงาน และความต้องการ ของบริษัท โดย CBRE ได้ทำการสำรวจกลุ่มตัวอย่างที่เป็นบริษัทในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก ผลสำรวจ พบว่า ในปี 2023 กลุ่ม บริษัทที่มีเป้าหมายให้พนักงานกลับมาทำงานที่ออฟฟิศทุกวันอย่างเต็มรูปแบบ (Fully office) ยังคงมีสัดส่วนมากที่สุด อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของกลุ่มบริษัทดังกล่าวลดลงมาอยู่ที่ 34% ในปี 2023 จาก 38% ในปี 2022 ขณะที่กลุ่มบริษัทที่มี เป้าหมายให้พนักงานทำงานแบบ Hybrid workplace โดยมีสัดส่วนจำนวนวันทำงานที่ออฟฟิศตั้งแต่ 3 วันขึ้นไปต่อสัปดาห์ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 32% ในปี 2023 จาก 24% ในปี 2022 สะท้อนแนวโน้มการปรับนโยบายของบริษัทต่าง ๆ ที่ยังคง ให้ความสำคัญกับการทำงานในรูปแบบ Hybrid workplace โดยเป็น Office-based

รูปที่ 2 : สัดส่วนรูปแบบการทำงานของบริษัทในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก*

หน่วย : % ของกลุ่มตัวอย่าง



หมายเหตุ : *กลุ่มตัวอย่างคือบริษัทที่มีขนาด และอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานคงที่แล้ว

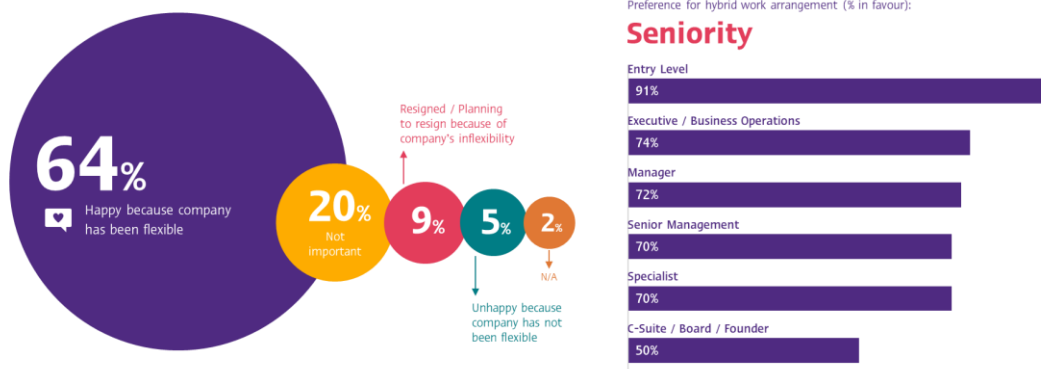
ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

สำหรับประเทศไทยนั้น ผลสำรวจ Talent Trend 2022: The Great X ของ Michael Page International Recruitment (Thailand) ระบุว่า 64% ของพนักงานที่เป็นกลุ่มตัวอย่างรู้สึกมีความสุขจากการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace เนื่องจากมีความยืดหยุ่นในการทำงาน รองลงมา 20% ของพนักงานที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง ระบุว่า การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ไม่ได้มีนัยสำคัญต่อการทำงาน อย่างไรก็ตาม ผลสำรวจพบว่าผู้บริหารระดับสูง และเจ้าของกิจการมีสัดส่วนความพึงพอใจต่อการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace น้อยกว่าพนักงานระดับต่าง ๆ ส่งผลให้หลายบริษัทในไทยยังคงค่อนข้างให้ความสำคัญกับการให้พนักงานเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศในรูปแบบดั้งเดิม โดยบริษัทในไทยส่วนใหญ่ยังกำหนดให้มีจำนวนวันที่พนักงานต้องเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศ คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนวันทำงานทั้งหมด ขณะที่บริษัทในต่างประเทศหรือบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่หลายบริษัท เช่น Microsoft, Airbnb, Citigroup, HSBC และ Danone ยังคงกำหนดจำนวนวันที่พนักงานต้องเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศคิดเป็นสัดส่วนที่ต่ำ เช่น 1-2 วันต่อสัปดาห์, 2-4 วันต่อเดือน หรือแล้วแต่ความสมัครใจของพนักงาน

รูปที่ 3 : ความรู้สึกของพนักงานต่อการทำงานแบบ Hybrid workplace และสัดส่วนของพนักงานแต่ละระดับชั้นที่พึงพอใจการทำงานแบบ Hybrid workplace

หน่วย : % ของกลุ่มตัวอย่าง



ที่มา : ผลสำรวจ Talent Trend 2022: The Great X โดย Michael Page International Recruitment (Thailand)

Hybrid workplace กระบถลาต่อสังหาริมทรัพย์ในไทยอย่างไรบ้าง ?

Hybrid workplace เป็นแรงกดดันให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยต้องปรับกลยุทธ์ ทั้งกลุ่มพื้นที่สำนักงานให้เช่า และกลุ่มที่อยู่อาศัย โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กลุ่มพื้นที่สำนักงานให้เช่าจะเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace มากที่สุด เนื่องจากรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปจะส่งผลกระทบต่อความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานของบริษัทต่าง ๆ เช่น ขนาดพื้นที่ รูปแบบสำนักงาน สิ่งอำนวยความสะดวก สะท้อนได้จากอัตราการเช่า (Occupancy rate) ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ที่พบว่าในช่วงก่อนเกิด COVID-19 อัตราการเช่าพื้นที่ช่วงปี 2015-2019 อยู่ที่ 91%-93% แต่หลังจากเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 อัตราการเช่าพื้นที่เริ่มลดลงจนมาอยู่ที่ระดับ 85% ในปี 2022 และ 83% ในปี 2023 จากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในขณะที่อุปสงค์ยังคงชะลอตัว โดยอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอุปทานใหม่ในช่วงปี 2019-2022 อยู่ที่ราว +3% ต่อปี ขณะที่อัตราการเติบโตของอุปสงค์พื้นที่ให้เช่าได้ในเวลาเดียวกันกลับลดลงราว -1% ต่อปี สำหรับในปี 2023 แม้อุปทานใหม่กลับมามีการลดลงราว -2%YOY แต่อุปสงค์ก็ลดลงในอัตราที่มากกว่าราว -4%YOY

นอกจากนี้ การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace จะเป็นปัจจัยหนุนให้ผู้คนยังต้องทำงานภายในที่อยู่อาศัย ขณะเดียวกันก็ยังคงเดินทางไปทำงานที่ออฟฟิศด้วยเช่นกัน ส่งผลให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้คนยังต้องคำนึงถึงปัจจัยทั้งที่จะช่วยสนับสนุนด้านการทำงานอยู่ที่บ้าน และการเดินทางไปทำงานที่ออฟฟิศ ตั้งแต่ขนาดพื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวก

สะดวกที่เอื้อต่อการทำงาน ทำเลที่ตั้ง ไปจนถึงความสะดวกในการเดินทาง จึงกล่าวได้ว่าการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace เป็นแรงกดดันให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยต้องปรับกลยุทธ์รับความต้องการของผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน และผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป

ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า

ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในไทยได้รับผลกระทบ ทั้งความต้องการเช่าพื้นที่ ที่มีแนวโน้มชะลอตัวลง และการปรับเปลี่ยนรูปแบบพื้นที่สำนักงาน เพื่อเอื้อต่อการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace โดยความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานใหม่ในระยะต่อไปมีแนวโน้มชะลอตัวลง เนื่องจากความจำเป็นในการใช้พื้นที่สำนักงานสำหรับการทำงานของพนักงานลดลง จากรูปแบบการทำงานที่เป็นการหมุนเวียนกันเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศแทน ส่งผลให้จำนวนพนักงานที่เข้ามาทำงานที่ออฟฟิศในแต่ละวันลดลง และไม่จำเป็นต้องมีการกำหนดโต๊ะทำงานเฉพาะเจาะจงสำหรับพนักงานแต่ละคนตามรูปแบบการทำงานแบบดั้งเดิม ยกเว้นระดับผู้บริหาร โดยบริษัทต่าง ๆ ใช้วิธีจัดพื้นที่ทำงานส่วนกลางสำหรับพนักงานให้หมุนเวียนกันใช้ร่วมกัน หรือ Hot desk แทน ซึ่งจะช่วยลดการใช้พื้นที่สำนักงานโดยรวมลงอย่างเห็นได้ชัด กล่าวคือ การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace จะส่งผลให้พื้นที่ใช้สอยต่อพนักงานหนึ่งคนลดลง โดยนอกจากการลดพื้นที่สำหรับโต๊ะทำงานแล้ว ยังมีการลดพื้นที่สำหรับเก็บเอกสาร อุปกรณ์ และของใช้ส่วนตัว รวมถึงในกรณีที่บริษัทมีการขยายธุรกิจ และต้องรับพนักงานเพิ่ม ก็ยังต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่ารูปแบบการทำงานแบบดั้งเดิมอีกด้วย

นอกจากนี้ ยังเกิดการปรับเปลี่ยนรูปแบบพื้นที่สำนักงาน เพื่อเอื้อต่อการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace เช่น การจัด layout เพื่อให้อัตราการใช้ประโยชน์พื้นที่ (Utilize rate) ในแต่ละพื้นที่ของออฟฟิศอยู่ในระดับสูง การจัด layout ภายในพื้นที่สำนักงานที่เหมาะสมต่อขนาดพื้นที่สำนักงาน และจำนวนโต๊ะทำงาน การจัด layout ให้มีความยืดหยุ่น สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการใช้งาน การจัดหาอุปกรณ์สำนักงานและสิ่งอำนวยความสะดวก การออกแบบและตกแต่งที่มีความทันสมัยมากขึ้น ทั้งภายในพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่โดยรอบ ให้สอดคล้องกับการทำงานรูปแบบใหม่

ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่าจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ ทั้งปรับปรุงรูปลักษณ์ และระบบสาธารณูปโภค สร้างความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ พัฒนาพื้นที่รูปแบบใหม่ ๆ ไปจนถึงปรับรูปแบบสัญญาเช่า

ปฏิเสธไม่ได้ว่า อาคารสำนักงานให้เช่าที่ก่อสร้างใหม่ มีความทันสมัย รวมถึงมีการยกระดับระบบสาธารณูปโภคย่อมมีโอกาสดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ได้มากกว่า รวมถึงยังสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าในระดับสูงได้ ท่ามกลางความต้องการเช่าพื้นที่ที่ยังมีอยู่อย่างจำกัด และถูกกดดันจากการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงมีการพัฒนาหรือปรับปรุงรูปลักษณ์ และระบบสาธารณูปโภคของพื้นที่สำนักงานให้เช่าอย่างสม่ำเสมอ โดยเฉพาะพื้นที่สำนักงานเก่าที่มีรูปลักษณ์แบบเดิม หรือไม่ได้รับการปรับปรุงมาเป็นเวลานาน เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ได้มากขึ้น

ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่ายังได้มีการแข่งขันดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ด้วยการปรับเปลี่ยนรูปแบบพื้นที่สำนักงาน รวมถึงจุดขายที่การมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ได้สูง แม้ขนาดพื้นที่สำนักงานที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องการอาจลดลงจากเดิม แต่ผู้เช่าพื้นที่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างหลากหลาย และปรับเปลี่ยนการใช้งานได้โดยสะดวก เช่น การปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้เป็นพื้นที่จัดประชุม จัดกิจกรรม หรือคลังสินค้า การปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้สามารถรองรับในกรณีที่พนักงานมีความจำเป็นต้องเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศพร้อมกันมากกว่าปกติ เป็นต้น อีกทั้ง ยังมีการนำเทคโนโลยีมาช่วยอำนวยความสะดวกในการทำงาน ทั้งภายในพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่โดยรอบอีกด้วย

นอกจากนี้ ยังเกิดการพัฒนาพื้นที่สำนักงานให้เชารูปแบบใหม่ ๆ ที่มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายโดยเฉพาะมากขึ้น เช่น Subscription office, Flexible office เป็นต้น ที่เป็นการจัดสรรพื้นที่ขนาดเล็กสำหรับทำงาน แต่มีความยืดหยุ่นในการใช้งานสูง และมีความเป็นส่วนตัวมากกว่าพื้นที่สำนักงานรูปแบบ Coworking space โดยผู้เช่าพื้นที่สามารถเลือกทำสัญญาเช่าขั้นต่ำเป็นหลักรายเดือน รายสัปดาห์ หรือรายวันได้ ซึ่งเหมาะกับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็กที่ยังคงต้องการให้พนักงานมีการสลับเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศบ้างเป็นครั้งคราว เพื่อสร้างความสัมพันธ์ในองค์กร รวมถึงเพื่อหารือ และตัดสินใจเรื่องที่มีความสำคัญร่วมกัน

รูปที่ 4 : การเช่าพื้นที่สำนักงานในรูปแบบใหม่ ๆ

	Subscription office	Coworking space	Flexible office
รูปแบบ	 100-250 ตร.ม. ตกแต่งเสร็จพร้อมเช่าอยู่ ความเป็นส่วนตัว	 มีห้องสตูดิโอ และ Hot desk ห้องประชุม พื้นที่สาธารณะ	 5-15 ที่นั่ง ห้องประชุม และ Common area
ทำเลในปัจจุบัน	 ในอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ชั้นใน	 ในอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ชั้นในและชั้นกลาง	 พื้นที่ใจกลางเมืองบริเวณ ใกล้สถานี BTS/MRT
อัตราค่าเช่า	1,500-2,000 บาท/ตร.ม.	20,000 บาท/เดือน	2,400 หรือ 16,000 บาท/วัน
สัญญา	1 ปี และ 3 ปี เริ่มต้น สัญญามาตรฐาน	รายเดือน หรือ 1-3 ปี สัญญาระยะยาว	รายวัน และ 1-3 เดือน สัญญาระยะสั้น
ลูกค้าเป้าหมาย	SMEs โดยเฉพาะในไทย ย้ายมาจาก Coworking space ธุรกิจมีการเติบโต	SMEs SMEs ที่กำลังอยู่ในช่วงเริ่มต้น และกลุ่มที่ต้องการประหยัดค่าเช่าสำนักงาน	SMEs SMEs ที่ WFH เป็นหลัก แต่มีการมีประชุม หรือสร้าง Engagement รวมถึงต้องการ สร้างความน่าเชื่อถือของสถานที่

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของผู้ให้บริการในตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า

ทั้งนี้รูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่นและหลากหลายจึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญ ที่มีพลวัตการแข่งขันดึงดูดผู้เช่าพื้นที่เช่นเดียวกัน ทั้งระยะเวลาการเช่า และความหลากหลายของรูปแบบสัญญาเช่า เพื่อตอบสนองความต้องการ และข้อจำกัดที่แตกต่างกันของผู้เช่าพื้นที่แต่ละกลุ่ม โดยผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่าในปัจจุบันเริ่มมีการปรับรูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ เช่น มีตัวเลือกระยะเวลาการเช่าพื้นที่ขั้นต่ำที่สั้นลง เป็นหลักรายเดือน รายสัปดาห์ หรือรายวัน ซึ่งเหมาะกับผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นบริษัทขนาดกลางและเล็ก จากในอดีตที่ส่วนใหญ่จะเป็นการทำสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำ 3 ปี ซึ่งเหมาะกับบริษัทขนาดกลางถึงใหญ่ทั่วไป นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังมีการปรับรูปแบบ และเงื่อนไขรายละเอียดของสัญญาเช่าพื้นที่ให้มีความหลากหลาย และยืดหยุ่นมากขึ้น ทั้งอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำ รูปแบบการต่อสัญญา ระยะเวลาการปลอดค่าเช่าในระหว่างที่กำลังตกแต่งพื้นที่ก่อนเข้าใช้งานจริง ไปจนถึงการปรับรายละเอียดหรือกำหนดเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่าพื้นที่ได้ ซึ่งจะมีส่วนช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน เพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่แต่ละกลุ่มได้มากขึ้นเช่นกัน

SCB EIC มองว่า Hybrid workplace จะทำให้ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าต้องเผชิญกับสถานการณ์การแข่งขันที่เข้มข้นมากขึ้น โดยพื้นที่สำนักงานให้เช่ากลุ่มเกรด B มีแนวโน้มได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก โดยตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าเกรด B ในกรุงเทพฯ ปัจจุบันมีขนาดพื้นที่โดยรวมราว 7 ล้านตารางเมตร และคิดเป็นขนาดพื้นที่โดยรวมมากกว่าในกลุ่มเกรด A ราว 2 เท่า อาจต้องเผชิญกับสถานการณ์การแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น เนื่องจากการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace จะกดดันให้อัตราค่าเช่าต่อขนาดพื้นที่ลดลง ประกอบกับผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเกรด B เดิมอาจหันไปเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภคที่ดีกว่าแทน ด้วยอัตราค่าเช่าที่ไม่ได้แตกต่างกันมากนัก

ดังนั้น การพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าใหม่เกรด A หรือการยกระดับโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าจากเกรด B ไปเป็นเกรด A จะส่งผลดีต่อการดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ในระยะต่อไปมากยิ่งขึ้น

ตารางที่ 1 : อัตราค่าเช่า และอุปทานใหม่ของพื้นที่สำนักงานให้เช่า จำแนกตามเกรดของพื้นที่

Office grade	AREA	2023 Average rental rate (Baht/sq.m./month)	2023 Total supply (million sq.m.)	2024 Estimated total supply growth (%YOY)	Key description
A+	CBD	1,100-1,150	0.4-0.5	+60% ถึง +70%	- Located only in CBD area - Require LEED or WELL or equivalent building certificate - Require security systems including access control turnstiles and destination control lifts
A	CBD	925-975	0.9-1.0	+5% ถึง +10%	- Similar characteristic with grade A+ but may have a lower standard
	Non-CBD	700-750	0.5-0.6	+30% ถึง +40%	- May have building certificate and security systems as grade A+, but are not required
B	CBD	725-775	3.4-3.5	+0%	- None of these above
	Non-CBD	525-575	4.0-4.1	+0% ถึง +5%	

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

ขมวดียอกัน พื้นที่สำนักงานให้เช่ากลุ่มเกรด A ก็ต้องปรับตัวเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน หรือสร้างความแตกต่าง เพื่อรับมือกับการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน ทั้งในด้านรูปลักษณะ และระบบสาธารณูปโภค

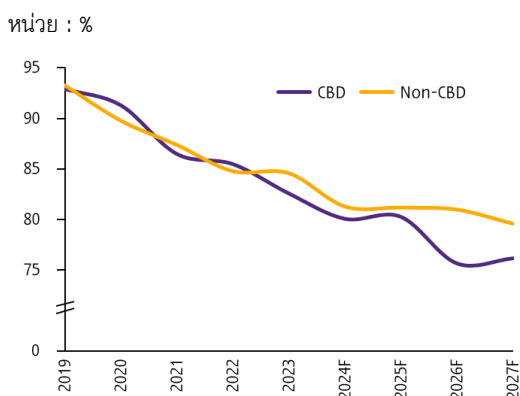
ภายในพื้นที่ให้เช่า ซึ่งกลยุทธ์หนึ่งของผู้ประกอบการอาคารสำนักงานรายใหญ่เริ่มหันมาใช้มากขึ้น ได้แก่ การยกระดับมาตรฐานพื้นที่สำนักงานเกรด A เดิมไปสู่ความพรีเมียมสูงสุด คือ การเป็นพื้นที่สำนักงานเกรด A+ เพื่อสร้างความแตกต่าง และสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าในระดับสูงได้ โดยคาดว่าโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าใหม่ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ CBD ในระยะต่อไป ส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะเลือกกำหนดมาตรฐานพื้นที่โครงการของตัวเองให้อยู่ในระดับเกรด A+ มากกว่าเกรด A เพื่อสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันให้อยู่ในระดับสูงสุด ซึ่งจะเห็นตัวอย่างได้จากโครงการขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการในปีที่ผ่านมาในย่านปทุมวัน และสีลม รวมถึงโครงการขนาดใหญ่ที่มีแผนจะเปิดในอนาคตอันใกล้ในพื้นที่ใจกลางย่านลูมพินี

สำหรับผู้ประกอบการอาคารสำนักงานขนาดกลางและเล็กส่วนใหญ่ที่ยังมีข้อจำกัดทางด้านการลงทุน ทำให้ไม่สามารถยกระดับพื้นที่สำนักงานขึ้นไปเป็นเกรด A+ ได้นั้น อาจพิจารณาถึงการ Renovate พื้นที่เดิมทดแทน รวมถึงการเลือกให้ความสำคัญกับการยกระดับอาคารสำนักงานให้ได้รับ Certification ที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคารที่เป็นค่านึงถึงสิ่งแวดล้อม สุขภาวะของผู้คนที่อยู่ในอาคาร และความยั่งยืน เช่น LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), WELL Building Standard หรือเทียบเท่า โดยในระยะต่อไปมีแนวโน้มที่ผู้เช่าพื้นที่จะให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนภายใต้กรอบ ESG มากขึ้น ซึ่งการเลือกสถานที่ตั้งออฟฟิศในอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สุขภาวะของผู้คนที่อยู่ในอาคาร และความยั่งยืน จะช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์การดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบ ESG ของบริษัทที่เป็นผู้เช่าได้ รวมถึงอาคารที่ได้รับมาตรฐานอย่าง LEED จะเป็นอาคารที่ถูกออกแบบให้มีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

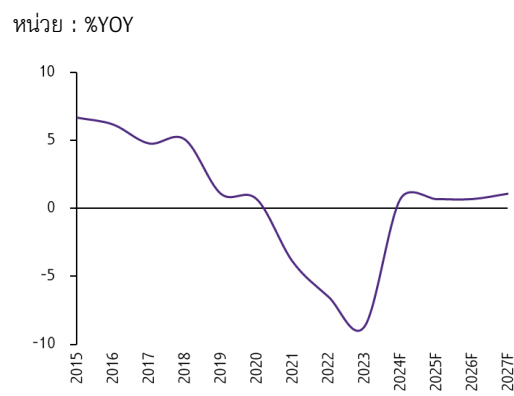
ประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยประหยัดต้นทุนการใช้พลังงาน ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปาของบริษัทได้ดีกว่าอาคารทั่วไป รวมถึงยังส่งผลดีต่อสุขภาพของพนักงานในบริษัทได้อีกด้วย

ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เข้ายังกำลังเผชิญภาวะ: Oversupply โดยหากพิจารณาสถานการณ์ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เข้าในภาพรวมแล้ว จะพบว่ายังเผชิญความท้าทายอย่างมาก ซึ่งนอกจากการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace จะเป็นแรงกดดันทางด้านอุปสงค์การเช่าพื้นที่สำนักงานแล้ว ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เข้ายังกำลังเผชิญภาวะอุปทานส่วนเกินด้วย โดยพื้นที่สำนักงานให้เข้าใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงที่ผ่านมา และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะต่อไป จะเป็นแรงกดดันต่ออัตราการปล่อยเช่า และการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในระยะต่อไป

รูปที่ 5 : แนวโน้มอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy rate) ของพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ CBD และ Non-CBD



รูปที่ 6 : แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่า (Rental rate) พื้นที่สำนักงาน



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

ตลาดที่อยู่อาศัย

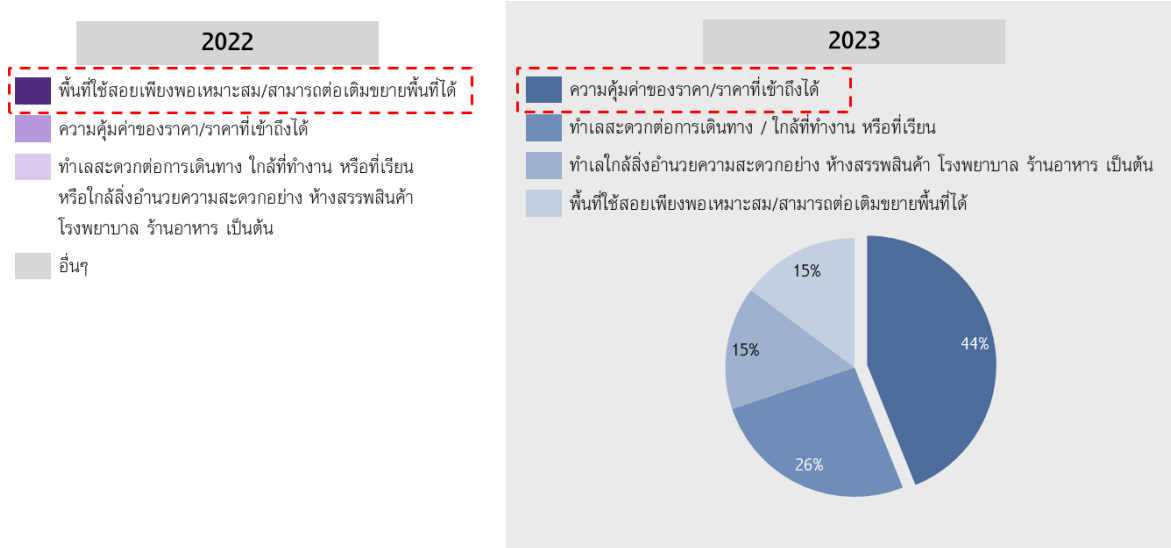
การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้คนยังต้องคำนึงถึงปัจจัยการเดินทางไปทำงานที่ออฟฟิศ และปัจจัยที่จะ

ช่วยสนับสนุนด้านการทำงานอยู่ที่บ้าน ตลาดที่อยู่อาศัยในไทยได้รับผลกระทบจากการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace โดยมีการเปลี่ยนแปลงจากการทำงานที่บ้านเป็นหลักในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างรุนแรง มาเป็นการทำงานที่บ้าน สลับกับการเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศมากขึ้น ทำให้ปัจจัยทั้งการเดินทางไปทำงานที่ออฟฟิศ และปัจจัยที่จะช่วยสนับสนุนด้านการทำงานอยู่ที่บ้าน จะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่

ผลสำรวจ SCB EIC Residential real estate survey 2023 ในเดือนมีนาคม 2023 จากผู้ตอบแบบสำรวจทั่วประเทศจำนวน 1,479 คน พบว่า ราคาเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ ปัจจัยด้านทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง ใกล้ที่ทำงาน หรือที่เรียน รวมถึงใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ขณะที่ปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอยถูกลดความสำคัญลงไป แตกต่างจากผลสำรวจ SCB EIC Residential real estate survey 2022 ซึ่งเป็นการสำรวจในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างรุนแรง ที่พบว่า ปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอยเพียงพอ เหมาะสม รวมถึงสามารถต่อเติมขยายพื้นที่ได้ เป็นปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในการซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

รูปที่ 7 : ปัจจัยที่ส่งผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2022 และปี 2023

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลการสำรวจ SCB EIC Residential real estate survey 2023 และ SCB EIC Residential real estate survey 2022

ทั้งนี้ในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างรุนแรง เป็นเหตุให้ปัจจัยด้านการเดินทางไปทำงานที่ออฟฟิศถูกลดความสำคัญลง เนื่องจากในขณะนั้นพนักงานจำเป็นต้องทำงานจากที่บ้านเพียงอย่างเดียว อีกทั้ง ยังไม่สามารถคาดเดาได้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดจะรุนแรง และมีระยะเวลาเพียงใด โดยปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เพียงพอในการประกอบกิจกรรมภายในบ้านสำหรับสมาชิกในครอบครัว ทั้งการทำงาน และการเรียนหนังสือมีความสำคัญมาก ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยแนวราบได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านความปลอดภัยของ COVID-19 บรรเทาลง รวมถึงผู้คนสามารถปรับตัวและมีวิถีชีวิตเป็นปกติแล้ว ประกอบกับบริษัทต่าง ๆ ยังคงการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace เอาไว้ ส่งผลให้ปัจจัยด้านการเดินทางไปทำงานที่ออฟฟิศกลับมามีความสำคัญ รวมถึงคอนโดมิเนียมกลับมาได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น ขณะที่ปัจจัยที่จะช่วยสนับสนุนด้านการทำงานอยู่ที่บ้านก็ยังคงมีบทบาทสำคัญ แม้อาจลดลงบ้างจาก ในช่วงที่ COVID-19 มีการแพร่ระบาดรุนแรง โดยจะต้องมีบทบาทเอื้อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำงานจากที่บ้าน จึงกล่าวได้ว่าการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace มีผลให้พฤติกรรมและความต้องการของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ตั้งแต่การเลือกประเภทที่อยู่อาศัย ไปจนถึงการคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ทั้งการเดินทางไปทำงานที่ออฟฟิศ และช่วยสนับสนุนด้านการทำงานอยู่ที่บ้าน จึงเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ที่จะต้องปรับกลยุทธ์ให้ทันต่อพฤติกรรมและความต้องการของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป

ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแข่งขันกันยกระดับการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สามารถสนับสนุนการทำงานอยู่ที่บ้านให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงของตลาดที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างหันมาสร้างจุดขาย ด้วยการตอบโจทย์ความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบครัน ซึ่งรวมถึงการทำงานที่บ้าน โดยโจทย์สำคัญของผู้ประกอบการในยุคการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace แบบ Office-based ได้แก่ ปัจจัยด้านทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง และการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัย ทั้งแนวราบ และคอนโดมิเนียม ที่จะช่วยสนับสนุนด้านการทำงานอยู่ที่บ้าน

ตลาดคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมมากขึ้นในยุคการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace แบบ Office-based โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมกลุ่มราคาปานกลาง-ล่าง จากข้อได้เปรียบด้านทำเลที่สะดวกต่อการเดินทางไปทำงานที่ออฟฟิศ และการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางเป็น Co-working space ที่ช่วยตอบโจทย์การ
ทำงานจากที่บ้านได้ในเวลาเดียวกัน การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace โดยเป็น Office-based ซึ่งมีจำนวนวันที่พนักงานต้องเข้าไปทำงานที่ออฟฟิศมากกว่าการทำงานที่บ้าน ทำให้การอยู่อาศัยในโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งส่วนใหญ่ มักตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้แหล่งงานในเมือง รวมถึงใกล้รถไฟฟ้า มีความสะดวก ประหยัดเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานได้มากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยแนวราบในระดับราคาเดียวกัน ซึ่งตอบโจทย์กลุ่มพนักงานออฟฟิศที่มีระดับรายได้ปานกลางลงมาได้ค่อนข้างมาก และกลายเป็นอีกปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญต่อตลาดคอนโดมิเนียมราคาปานกลาง-ล่างที่ตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้า

สำหรับข้อจำกัดของขนาดห้องคอนโดมิเนียม ที่อาจไม่เหมาะสมต่อการจัดสรรเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับทำงานโดยเฉพาะ เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ โดยเน้นการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางสำหรับการทำงานโดยเฉพาะกันมากขึ้น ทั้งในด้านความสะดวกสบาย มีประสิทธิภาพสูง รวมถึงรองรับรูปแบบการทำงานที่หลากหลาย โดยในปัจจุบันมักจะมีหลายโครงการคอนโดมิเนียมมีพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นพื้นที่ Co-working space หรือพื้นที่สำหรับการทำงานโดยเฉพาะอยู่ด้วย เช่น โต๊ะทำงานหลากหลายรูปแบบ ห้องทำงานส่วนบุคคล ห้องประชุมสำหรับ 3-4 คน ไปจนถึงห้องประชุมขนาดกลางที่สามารถใช้จัด Meeting หรือ Conference ขนาดเล็กได้ สตูดิโอสำหรับการทำงานเฉพาะทาง เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีกรยกระดับพื้นที่ดังกล่าวด้วยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูง ออกแบบพื้นที่โดยคำนึงถึงหลักสรีรศาสตร์และการยศาสตร์ (Ergonomics) เปิดให้ใช้งานตลอด 24 ชั่วโมง รวมไปถึงติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการทำงานอย่างครบครัน เช่น จอ Monitor ขนาดใหญ่ โต๊ะและเก้าอี้ทำงานตามหลัก Ergonomics ลำโพง และอุปกรณ์สนับสนุนด้านการสื่อสาร เป็นต้น ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าในปัจจุบันผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางของโครงการคอนโดมิเนียม เพื่อสนับสนุนการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพในยุคการทำงานแบบ Hybrid workplace ซึ่งเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดระดับราคาปานกลาง-ล่าง

นอกจากนี้ การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace โดยเป็น Office-based ยังเป็นโอกาสของตลาดคอนโดมิเนียมปล่อยเช่าในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลาง และกรุงเทพฯ ชั้นในที่จะยังได้อานิสงส์จากการเช่าจากกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง-บน ส่วนกลุ่มพนักงานผู้มีรายได้ระดับบนขึ้นไปอาจมีโอกาที่จะเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่ดังกล่าวต่อไป หรืออาจตัดสินใจซื้อแทนการเช่า เพื่อความสะดวกสบายด้านการเดินทาง หรือในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องเข้าไปทำงานที่ออฟฟิศ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบนั้น สามารถตอบโจทย์การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace
ในด้านพื้นที่ใช้สอยที่เพียงพอ สามารถจัดพื้นที่สำหรับการทำงานโดยเฉพาะได้อย่างมีประสิทธิภาพ
โดยผู้ประกอบการต่างแข่งขันกันยกระดับการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สามารถสนับสนุนด้านการทำงานอยู่ที่บ้านให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น จากในอดีตที่เป็นการเน้นพื้นที่ใช้สอย โดยจัดให้มีพื้นที่อเนกประสงค์เพิ่มเติมภายในบ้าน มาสู่การจัดให้มีพื้นที่สำหรับการทำงานโดยเฉพาะ รวมถึงมีการออกแบบและการก่อสร้างที่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมที่เอื้อให้การทำงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น ความเป็นสัดส่วน การมีแสงสว่างที่เหมาะสม การลดเสียงรบกวน การหมุนเวียนถ่ายเทอากาศ ความเหมาะสมตามหลัก Ergonomics นอกจากนี้ โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบยังมีการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางให้รองรับการทำงาน และช่วยอำนวยความสะดวกด้านการทำงานอยู่ที่บ้าน โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบระดับราคาปานกลางจนถึงระดับล่าง ที่ยังไม่สามารถจัดพื้นที่สำหรับทำงานภายในบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพเท่ากับที่อยู่อาศัยแนวราบราคาแพง

ทั้งนี้เนื่องจากข้อจำกัดในด้านที่ดินในเมืองที่เริ่มหายากและมีราคาสูงขึ้น ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดใหม่ส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งออกไปในแถบกรุงเทพฯ ชั้นนอก และปริมณฑล ส่งผลให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความกังวลด้านข้อจำกัดในการเดินทาง ดังนั้น การเลือกทำเลในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในยุคของการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace อย่างน้อยต้องอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ไกลจากรถไฟฟ้า หรือทางด่วนที่สามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวก หรือมีสิ่งอำนวยความสะดวก และความเจริญของเมืองขยายตัวเข้ามาในพื้นที่ข้างแล้ว รวมถึงอยู่ใกล้แหล่งงาน หรือสถานศึกษาขนาดใหญ่

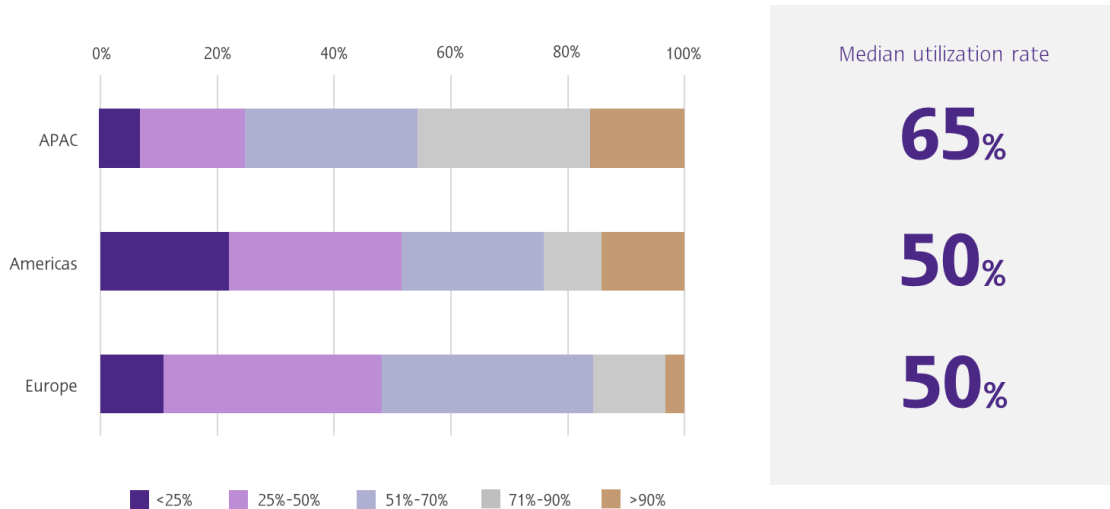
มองอนาคตสังหาริมทรัพย์ไทย...รูปแบบจะเป็นอย่างไร ?

พื้นที่สำนักงานให้เช่ามีการผสมผสานพื้นที่สำนักงานกับคอนโดมิเนียมเข้าด้วยกันมากขึ้น รวมถึงมีโอกาสพัฒนาโครงการในพื้นที่ใหม่ ๆ เป็นรูปแบบ Home office ในระยะข้างหน้า Hybrid workplace ยังเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่า ประกอบกับสถานการณ์อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จะยิ่งกดดันตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าให้เผชิญความท้าทายยิ่งขึ้น โดยอาจไปสู่ภาวะที่อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าไม่สามารถขยายตัวได้ในระดับที่สามารถรักษาอัตรากำไรของโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าได้ โดยพบว่าในกรณีร้ายแรงที่อุปสงค์ไม่สามารถฟื้นตัวกลับมาได้ ในขณะที่อุปทานเดิมมีอยู่เป็นจำนวนมาก เริ่มปรากฏให้เห็นมากขึ้นในสหรัฐอเมริกา และยุโรป ซึ่งนำไปสู่การเกิดอาคารสำนักงานร้าง หรือพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอาคาร Mixed-use ร้างเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้มูลค่าโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าเหล่านั้นลดลงอย่างมาก และส่งผลให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่าเผชิญปัญหาทางการเงินอย่างรุนแรง

อย่างไรก็ตาม SCB EIC มองว่า ความเสี่ยงที่จะเกิดกรณีร้ายแรงต่อโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก รวมถึงไทยยังต่ำกว่าในสหรัฐอเมริกา และยุโรป โดยผลสำรวจอัตราการใช้งานพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยของบริษัทต่าง ๆ ในแต่ละภูมิภาคของ CBRE ในช่วงต้นปี 2023 พบว่า กลุ่มบริษัทในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิกมีอัตราการใช้งานพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยอยู่ที่ 65% ขณะที่กลุ่มบริษัทในสหรัฐอเมริกา และยุโรปมีอัตราการใช้งานพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยอยู่ที่ 50% รวมถึงยังพบว่ากลุ่มบริษัทที่มีอัตราการใช้งานพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยตั้งแต่ 71%-90% ในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิกยังมีสัดส่วนสูงกว่าในสหรัฐอเมริกา และยุโรปค่อนข้างมาก สะท้อนให้เห็นว่ารูปแบบการทำงานของภูมิภาคเอเชียยังเป็น Office-based มากกว่าทางฝั่งโลกตะวันตก โดยเฉพาะในจีน ญี่ปุ่น และเกาหลีใต้ รวมถึงไทย โดยจะเห็นว่าตั้งแต่ปี 2023 จนถึงปัจจุบันบริษัทในไทย โดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ เริ่มกำหนดนโยบายให้พนักงานกลับมาทำงานที่ออฟฟิศมากขึ้น ส่งผลให้ความเสี่ยงที่จะเกิดกรณีร้ายแรงต่อโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก รวมถึงไทยยังต่ำกว่าในสหรัฐอเมริกา และยุโรป อย่างไรก็ตาม หากอุปทานใหม่ยังคงเร่งตัวขึ้นในอัตราที่สูงต่อเนื่อง สวนทางกับอุปสงค์พื้นที่ให้เช่าได้ที่คาดว่า จะยังคงชะลอตัวหรือฟื้นตัวได้ไม่มากนัก กลุ่มพื้นที่สำนักงานที่อาจได้รับผลกระทบมากที่สุด ได้แก่ พื้นที่สำนักงานกลุ่มเกรด B รวมถึงพื้นที่สำนักงานกลุ่มเกรด A ที่มีอายุการใช้งานสูง และไม่ได้มีปรับปรุงพื้นที่เป็นเวลานาน ซึ่งหากผู้ประกอบการในกลุ่มดังกล่าวสามารถปรับปรุงพื้นที่ และปรับกลยุทธ์การให้บริการพื้นที่ให้เช่าได้ตอบโจทย์รูปแบบการทำงานในปัจจุบัน และในอนาคต ก็จะช่วยลดความเสี่ยงดังกล่าวให้ต่ำลงได้

รูปที่ 8 : อัตราส่วนการใช้งานพื้นที่สำนักงานของบริษัท แยกตามภูมิภาค

หน่วย : % ของกลุ่มตัวอย่าง



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก CBRE : <https://www.cbre.co.th/services/transform-business-outcomes/consulting/research-and-consulting>

รูปแบบของอาคารพื้นที่สำนักงานให้เช่า จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่จะสร้างความสามารถในการแข่งขันให้กับ

ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่าในระยะข้างหน้า โดยการนำเสนอพื้นที่สำนักงานให้เช่าในรูปแบบดั้งเดิม จะมีความเสี่ยงเป็นอย่างมากที่อัตราการเช่าของโครงการจะอยู่ในระดับต่ำ ท่ามกลางสถานการณ์ในตลาดที่มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง ส่งผลให้มีการนำเสนออาคารสำนักงานรูปแบบใหม่ ๆ โดยมีการผสมผสานพื้นที่สำนักงานกับที่อยู่อาศัยเข้าด้วยกัน ซึ่งในปัจจุบันเริ่มมีการพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าวออกมาบ้างแล้ว ในรูปแบบอาคาร Mixed-use ที่มีส่วนผสมของพื้นที่สำนักงานให้เช่า คอนโดมิเนียม และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า เช่น โครงการของ MQDC ที่ย่านฝั่งธนบุรี หรือโครงการของศุภาลักษณ์ที่ย่านสาทร รวมถึงยังมีรูปแบบของโครงการขนาดใหญ่ที่มีส่วนประกอบของทั้งอาคารสำนักงานให้เช่า Single use หรือ อาคาร Mixed-use และอาคารคอนโดมิเนียมอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกันในโครงการ Mega project อย่าง One Bangkok ในพื้นที่ใจกลางเมือง และ The Forestias ในพื้นที่บางนา เป็นต้น ซึ่งยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการ โดยโครงการในรูปแบบดังกล่าวจะช่วยทำให้ได้รับความสะดวกมากขึ้น รวมถึงประหยัดเวลา และค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางไปทำงาน ซึ่งอาจตอบโจทย์พนักงานกลุ่มคนรุ่นใหม่ รวมถึงกลุ่มที่ต้องการคอนโดมิเนียมในโครงการเป็นที่อยู่อาศัยหลังที่สองในช่วงวันที่ต้องเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศ อย่างไรก็ตาม อาจมีพนักงานบางส่วนที่รู้สึกว่าการออกแบบดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตนอกเวลาทำงาน กับในเวลาทำงานเป็นไปได้ยากขึ้น เนื่องจากออฟฟิศและที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้กันมากเกินไป ซึ่งการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าในรูปแบบดังกล่าวในระยะต่อไปก็จำเป็นต้องคำนึงถึงประเด็นดังกล่าวด้วยเช่นกัน

SCB EIC มองว่า ในระยะต่อไป ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่าอาจพิจารณาการกระจายที่ตั้งโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า หรือเลือกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ

ชั้นกลาง และกรุงเทพฯ ชั้นนอกมากขึ้น โดยเฉพาะในทำเลที่มีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยสูง และมีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสำคัญพาดผ่าน เช่น ดอนเมือง ศรีนครินทร์ บางซื่อ เป็นต้น ซึ่งแม้ในบางพื้นที่อาจมีข้อจำกัดด้านผังเมืองที่ทำให้ไม่สามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เหมือนกับโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ใจกลางเมืองได้ แต่สามารถพัฒนาโครงการในรูปแบบอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น หรืออาคารไม่เกิน 4 ชั้น เป็นรูปแบบ Home office

ได้แทน เพื่อตอบโจทยความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานของบริษัทขนาดกลางและเล็ก ประกอบกับการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ที่ทำให้เกิดความต้องการพื้นที่สำนักงานขนาดเล็ก อาจช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในตลาดนี้ได้มากขึ้นอีกด้วย

อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของตลาดพื้นที่สำนักงานให้เข้าในภาพรวมยังต้องพึ่งพาการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทั้งเศรษฐกิจไทย และเศรษฐกิจโลก รวมถึงการดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ เนื่องจากจะส่งผลต่อจำนวนบริษัทจดทะเบียนในประเทศ และการเข้ามาตั้งสำนักงานของบริษัทข้ามชาติ ที่จะนำไปสู่ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในท้ายที่สุด ซึ่งเศรษฐกิจไทยในระยะข้างหน้ายังมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ประกอบกับสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่เริ่มมีความเสี่ยงเข้าสู่ภาวะชะงักงัน โดยเมื่อพิจารณาพร้อมกับภาวะ Oversupply ของตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าแล้ว ส่งผลให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่ายังต้องพิจารณาการเปิดโครงการใหม่ด้วยความระมัดระวังต่อไป โดยเฉพาะหากโครงการอยู่ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง หรือไม่มีการกำหนดผู้เช่าพื้นที่กลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน ในส่วนของโครงการที่กำลังดำเนินการอยู่นั้น หากตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ศักยภาพ หรือเป็นอาคารที่ไม่สามารถปรับปรุงได้แล้ว ก็ควรพิจารณาถึงการปรับรูปแบบไปใช้งานเชิงพาณิชย์อื่น ๆ เช่น พื้นที่ค้าปลีก คลังสินค้า Data center อาคารจอดรถ เป็นต้น

ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มยกระดับพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งแนวราบ และคอนโดมิเนียมให้รองรับการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงให้ความสำคัญกับการพัฒนา Smart home โดยผู้ประกอบการอาจจัดหาอุปกรณ์ที่ช่วยสนับสนุนการทำงานในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่อยู่อาศัยให้รองรับการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น สัญญาณ Internet ที่มีความเสถียร หูฟัง ลำโพง เครื่องพิมพ์ เครื่องสแกนเอกสาร จอคอมพิวเตอร์ขนาดใหญ่ เก้าอี้และโต๊ะทำงานที่ช่วยป้องกันอาการเจ็บปวดกล้ามเนื้อตามหลัก Ergonomics เป็นต้น แม้การลงทุนด้านอุปกรณ์ดังกล่าว จะส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มสูงขึ้น และเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ ในระยะยาว แต่ก็น่าจะเพิ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางให้สามารถสนับสนุนด้านการทำงานอยู่ที่บ้านได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งจะช่วยสร้างความแตกต่างให้กับโครงการที่อยู่อาศัย และสามารถใช้เป็นจุดขายให้กับโครงการ ในยุคการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอาจให้ความสำคัญกับการพัฒนา Smart home ที่ช่วยเอื้อในการทำงานอยู่ที่บ้าน เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการจัดการการใช้พลังงานภายในบ้าน ทั้งระบบที่ช่วยให้สามารถประหยัดการใช้พลังงานได้มากขึ้น อาทิ Solar rooftop หรือระบบการหมุนเวียนน้ำเสียจากการอุปโภคบริโภคไปใช้ประโยชน์ต่อ และระบบที่ช่วยอำนวยความสะดวกการใช้งานเครื่องใช้ไฟฟ้าหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น ผู้อยู่อาศัยสามารถสั่งการด้วยเสียง หรือควบคุมผ่านอุปกรณ์ อย่างสมาร์ตโฟน สมาร์ทวอตช์ และแท็บเล็ต ไปจนถึงระบบ Automation ซึ่งต้นทุนเทคโนโลยี Smart home ที่ลดต่ำลง เป็นโอกาสให้ผู้ประกอบการสามารถนำเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมาติดตั้งภายในที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางลงมาที่จะกลายเป็นจุดขายสำคัญ และสร้างความคุ้มค่าให้กับผู้ซื้อ โดยระบบที่ช่วยเอื้อในการทำงานอยู่ที่บ้านก็จะเป็นอีกปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และอาจกลายเป็นมาตรฐานใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยในระยะต่อไป โดยผู้ประกอบการควรมองหาโอกาสในการเข้าถึงเทคโนโลยี Smart home ใหม่ ๆ ซึ่งอาจทำได้โดยการสร้างความร่วมมือกับผู้พัฒนาเทคโนโลยี Smart home เพื่อหา Solution ที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัย ซึ่งรวมถึงการทำงานที่บ้านได้เช่นกัน

รูปแบบการทำงานในอนาคตจะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไรบ้าง ?

SCB EIC มองว่า การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ยังมีแนวโน้มถูกใช้ต่อไปในอนาคต โดยยังต้องจับตาเทรนด์ในระยะข้างหน้า เช่น หากกลุ่ม Gen Z ที่กำลังเข้าสู่ตลาดแรงงานมากขึ้น และนิยมการทำงานรูปแบบ Work from anywhere ก็อาจทำให้รูปแบบการทำงานของบริษัทในระยะต่อไปกลับมาถูกปรับให้มีสัดส่วนจำนวนวันทำงานจากที่บ้าน หรือจากที่ไหนก็ได้มากขึ้น หรืออาจมีการลดจำนวนวันทำงาน หรือชั่วโมงการทำงานต่อสัปดาห์ลง โดยไม่ลดเงินเดือน อย่างเช่นมาตรการการทำงาน 4 วันต่อสัปดาห์ ที่หลายบริษัทในสหราชอาณาจักร รวมถึงบางบริษัทในสหรัฐอเมริกา และญี่ปุ่นกำลังทดลองใช้ นอกจากนี้ การกำหนดจำนวนวันที่เข้ามาทำงานที่ออฟฟิศอาจเปลี่ยนแปลงไปตามรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปของแต่ละอุตสาหกรรมได้เช่นกัน ยกตัวอย่างเช่นที่เคยเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัท IT และ Tech company ที่เมื่อลักษณะการทำงานเปลี่ยนแปลงไป โดยต้องออกไปทำงานที่ Site ของลูกค้าหรือที่อื่น ๆ นอกออฟฟิศเป็นส่วนใหญ่ จึงทำให้เกิดการทำงานแบบ Remote working ขึ้นมา ซึ่งหากทิศทางการเปลี่ยนแปลงยังเป็นไปในทางที่ทำให้วันที่พนักงานเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศลดลง ก็คงยังคงเป็นแรงกดดันการฟื้นตัวของอุปสงค์ในตลาดพื้นที่สำนักงานให้เขาอย่างต่อเนื่อง

สำหรับการฟื้นตัวของอุปสงค์ในตลาดพื้นที่สำนักงานในไทยนั้น ส่วนหนึ่งยังต้องเผชิญแรงกดดันจากการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ที่แม้จะมีแนวโน้มเป็นแบบ Office-based แต่ก็ยังคงกดดันให้อัตราการฟื้นตัวของอุปสงค์ชะลอตัว ขณะเดียวกัน สัดส่วนจำนวนวันที่ต้องเข้ามาทำงานที่ออฟฟิศของบริษัทส่วนใหญ่ยังมีแนวโน้มสูงกว่าจำนวนวันทำงานที่บ้าน ทำให้โอกาสที่จะเกิดการย้ายถิ่นฐานกลับภูมิลำเนาในต่างจังหวัดของประชากรวัยทำงานจำนวนมาก จนส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองชะลอตัวลงตามนั้น ยังเป็นไปได้น้อย และส่งผลให้ความต้องการซื้อและเช่าของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลยังมีอยู่อย่างต่อเนื่องตามการกระจุกตัวของแหล่งงาน

อีกเทรนด์ที่ต้องจับตา ได้แก่ Workcation หรือการทำงาน และได้เกี่ยวพันกันในเวลาเดียวกัน

โดยพนักงานสามารถทำงานจากสถานที่พักผ่อนหย่อนใจที่ใดก็ได้ รวมถึงไม่จำเป็นต้องนั่งทำงานที่หน้าจอคอมพิวเตอร์ตลอดเวลา ขณะเดียวกัน ยังสามารถจัดสรรเวลาพักผ่อนได้ด้วย ทั้งนี้เทรนด์ Workcation ได้รับความนิยมในต่างประเทศมาตั้งแต่ช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 นับเป็นโอกาสของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนปล่อยเช่าในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญของไทยมากขึ้น ที่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนปล่อยเช่าอาจจัดหาอุปกรณ์ที่ช่วยสนับสนุนการทำงานในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่อยู่อาศัย รวมถึงการพัฒนา Smart home ที่ช่วยเอื้อในการทำงานเพิ่มเติม

นอกจากนี้ กลุ่ม Gen Z รวมถึงคนรุ่นใหม่ในวัยที่เพิ่งเริ่มต้นทำงานที่เข้าสู่ตลาดแรงงานมากขึ้น

จะมีบทบาทสำคัญในการเปลี่ยนรูปแบบการทำงานในอนาคต โดยนอกจากแนวโน้มความต้องการรูปแบบการทำงานที่สามารถสร้างความสมดุลระหว่างการทำงาน และการใช้ชีวิต ที่จะทำให้การทำงานรูปแบบ Hybrid workplace ยังคงอยู่แล้ว แนวโน้มในการเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยของกลุ่ม Gen Z รวมถึงคนรุ่นใหม่ที่มีความสำคัญกับความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน เป็นโอกาสของตลาดคอนโดมิเนียมที่ไม่ไกลจากรถไฟฟ้า ประกอบกับความคุ้นเคยในการใช้เทคโนโลยี ส่งผลให้การนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาใช้ในที่อยู่อาศัย เพื่ออำนวยความสะดวกทั้งการทำงาน และการใช้ชีวิต ก็จะสามารถช่วยดึงดูดการซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมได้

นอกจากนี้ กลุ่ม Gen Z รวมถึงคนรุ่นใหม่ยังมีความสนใจในการประกอบอาชีพอิสระ ทั้งเป็นรายได้หลัก และรายได้เสริมมากขึ้น ทั้งนี้จากรูปแบบการทำงานของอาชีพอิสระที่มีความแตกต่างจากการทำงานประจำ ดังนั้น การพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า และโครงการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถรองรับการทำงาน

อาชีพอิสระ อย่างสตูดิโอที่สามารถรองรับกิจกรรมต่าง ๆ เช่น งานถ่ายรูป งานออกแบบ งานช่างงานฝีมือ งานไลฟ์ขาย
สินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ เป็นต้น ก็จะสามารถช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันเพื่อดึงดูดการเช่าหรือซื้อได้

บทวิเคราะห์โดย... <https://www.scbeic.com/th/detail/product/hybrid-workplace-220324>

Disclaimer: This article is made by The Siam Commercial Bank ("SCB") for the purpose of providing information and analysis only. Any information and analysis herein are collected and referred from public sources which may include economic information, marketing information or any reliable information prior to the date of this document. SCB makes no representation or warranty as to the accuracy, completeness and up-to-dateness of such information and SCB has no responsibility to verify or to proceed any action to make such information to be accurate, complete, and up-to-date in any respect. The information contained herein is not intended to provide legal, financial or tax advice or any other advice, and it shall not be relied or referred upon proceeding any transaction. In addition, SCB shall not be liable for any damages arising from the use of information contained herein in any respect.

ผู้เชี่ยวชาญวิเคราะห์

เชษฐวัฒน์ ทรงประเสริฐ (chetthawat.songprasert@scb.co.th)

นักวิเคราะห์อาวุโส

INFRASTRUCTURE CLUSTER

ดร.สมประวิณ มั่นประเสริฐ

รองผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มงาน Economic Intelligence Center (EIC)

และรองผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มงานกลยุทธ์องค์กร

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ปราณีดา ศยามานนท์

ผู้อำนวยการฝ่าย Industry Analysis

กัญญารัตน์ กาญจนวิสุทธ์

นักวิเคราะห์อาวุโส

เชษฐวัฒน์ ทรงประเสริฐ

นักวิเคราะห์อาวุโส

วรรณโกมล สุภาชาติ

นักวิเคราะห์



ท่านพึงพอใจต่อบทวิเคราะห์นี้เพียงใด?

ความเห็นของท่าน สำคัญกับเรา

ร่วมตอบแบบสอบถาม 6 ข้อ
เพื่อนำไปพัฒนาบทวิเคราะห์ของ
SCB EIC ต่อไป

คลิกเพื่อทำ
แบบสอบถาม



“Economic and business intelligence for effective decision making”



ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์



เจาะลึก
สถานการณ์เศรษฐกิจ



เกาะติด
การเปลี่ยนแปลงที่ส่งผล
ต่อภาคธุรกิจ



อัปเดต
ประเด็นร้อนที่ไม่ควรพลาด



Stay connected

Find us at



@scbeic | 

www.scbeic.com