

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ครึ่ง แรกปีพ.ศ.2556

กรุงเทพฯ – ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในช่วงไตรมาสที่ 2 ปีพ.ศ.2556 ยังคงมีทิศทางบวก แม้ว่าการขยายตัวจะน้อยกว่าปีที่ผ่านมา อ้างอิงจากรายงานตลาดอาคารสำนักงานฉบับล่าสุดของ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย



นายสุรเชษฐ กงษ์พิ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย ของคอลลิเออร์ส ได้กล่าวถึงอาคารสำนักงานใหม่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2556 ว่า “อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2556 มากกว่าปีที่ผ่านมา โดยมีพื้นที่ประมาณ 66,000 ตารางเมตร และอีกมากกว่า 257,000 ตารางเมตรที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2557 มากที่สุดในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา”

พื้นที่ของอาคารสำนักงานทั้งหมด ณ สิ้นปีพ.ศ.2556 มีประมาณ 8,098,000 ตารางเมตร พื้นที่รวมของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้นในช่วง 14 ปีที่ผ่านมา โดยที่มากกว่า 84% ของพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบัน หรือมากกว่า 6,860,000 ตารางเมตรสร้างเสร็จก่อนปีพ.ศ.2543 ซึ่งหมายความว่าอาคารสำนักงานส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครสร้างเสร็จแล้วมากกว่า 10 ปี อาคารสำนักงานบางอาคารยังคงปรับปรุงอาคารอย่างต่อเนื่อง และเพิ่มประสิทธิภาพของระบบสารอุโมงค์ให้ดีขึ้น โดยเฉพาะอาคารในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ ในขณะที่บางอาคารสำนักงานยังคงขาดการเอาใจใส่ ไม่มีการบำรุงรักษา

“ประมาณ 80% ของอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในแนวรถไฟฟ้า และรถไฟใต้ดินสายปัจจุบัน โดยที่ประมาณ 36% อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ ตามมาด้วยพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธิน และรัชดาภิเษกที่ประมาณ 20% ในอนาคตอีกประมาณ 2 – 3 ปี สัดส่วนของพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธิน และรัชดาภิเษก จะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 23% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากอาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่กำลังก่อสร้าง และมีกำหนดแล้วเสร็จก่อนปีพ.ศ.2558 ตั้งอยู่ในพื้นที่นี้” สุรเชษฐ กล่าว

ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจในช่วงหลายปีที่ผ่านมา และจำนวนของที่ดินที่มีลดน้อยลง ได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งอาคารสำนักงาน ซึ่งในเรื่องนี้ นายสุรเชษฐ ได้กล่าวว่า “พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกซึ่งอยู่ตอนบนของพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจจะกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งที่สองของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีอาคารสำนักงานหลายแห่งที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง พื้นที่รวมกันประมาณ 202,000 ตารางเมตร ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2557 ในขณะที่ไม่มีอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่

ศูนย์กลางเขตธุรกิจ และพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจชั้นนอกในอีกสองปีข้างหน้า ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่นั้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง”

อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานครมากกว่า 85% “โดยพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ พื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจชั้นนอก และพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก และพหลโยธิน มีอัตราการเช่าสูงที่สุดในไตรมาสที่ 2 ปีพ.ศ.2556 ที่ประมาณ 88% อัตราการเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจในไตรมาสที่ 2 นั้นเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาประมาณ 5%” สุรเชษฐ กล่าว

ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจยังคงสูงที่สุด มากกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของทุกพื้นที่ประมาณ 55% ซึ่งในเรื่องดังกล่าว นายสุรเชษฐ ยังได้อธิบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าเช่าในตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครว่า “เนื่องจากอาคารสำนักงานเกรดเอส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ นอกจากนี้อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่สร้างเสร็จในช่วงหลายปีที่ผ่านมาที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ อีกทั้งอาคารส่วนใหญ่ยังขึ้นค่าเช่าให้มากกว่าอาคารที่เก่ากว่า อีกทั้งพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมีจำกัด โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอ จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้ค่าเช่าในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจสูงกว่าพื้นที่อื่น โดยค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานคร ณ ครั้งแรกปีพ.ศ.2556 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ.2555 อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ในพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้าสายปัจจุบันปรับเพิ่มค่าเช่าจากปีที่ผ่านมาประมาณ 10% หรือมากกว่า โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอ” เขากล่าวเพิ่มเติม

นอกจากนี้ นายสุรเชษฐ ยังได้กล่าวถึงบริษัทต่างชาติในกรุงเทพมหานครว่า “บริษัทต่างชาติจำนวนมากขยายพื้นที่เช่าของตนเองในอาคารเดิมที่เช่าอยู่ หรือย้ายไปอาคารอื่นที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้า หรือรถไฟฟ้าใต้ดินในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ และพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจชั้นนอก การขยายพื้นที่ และการย้ายอาคารสำนักงานเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นมากขึ้นในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2555 – 2556 และจะยิ่งมากขึ้นในอนาคตหลังจากที่อาคารสำนักงานใหม่ๆ ทอยยสร้างเสร็จในระหว่างปีพ.ศ.2557 – 2558”