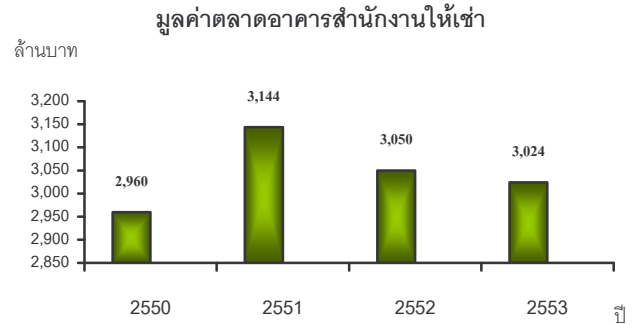




## อาคารสำนักงานให้เช่าในเขต กทม.และปริมณฑล : แนวโน้มควรระวัง

เครื่องชี้ที่สำคัญ	2550	2551	2552	2553 <sup>e</sup>
พื้นที่อาคารสำนักงาน (ล้าน ตร.ม.)	7.062	7.151	7.564	7.580
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	0.9	1.3	5.8	0.2
การใช้พื้นที่ (ล้าน ตร.ม.)	6.285	6.353	6.354	6.387
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	0.9	1.1	0.0	0.0
อัตราการใช้พื้นที่	89.0	88.8	84.0	84.2



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

หมายเหตุ : e = ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

ที่มา : ประมาณการโดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

**ปี 2552** มีพื้นที่อาคารสำนักงานในเขต กทม.และปริมณฑลจำนวน 7.564 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2551 ร้อยละ 5.8 โดยส่วนใหญ่ขยายตัวในบริเวณใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า อาทิ อาคารศาลาแอทสสาร อาคารเซี่ยเซ็นเตอร์ และอาคารเอนเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ เป็นต้น ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่ยังคงทรงตัวจากปีก่อน ทำให้มีอัตราการใช้พื้นที่เพียงร้อยละ 84 ของพื้นที่ทั้งหมด น้อยกว่าปีก่อนที่มีร้อยละ 88.8 นอกจากนี้ตลาดมีการแข่งขันสูงขึ้น และราคาเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดลงเหลือเพียง 480 บาทต่อตารางเมตร ส่งผลให้มูลค่าตลาดลดลงร้อยละ 3.0

**ปี 2553** คาดว่าอาคารสำนักงานจะมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.2 ขณะที่อัตราการเช่ายังทรงตัวจากปีก่อน เนื่องจากนักธุรกิจยังกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างเปราะบาง จึงชะลอแผนขยายพื้นที่สำนักงาน ขณะเดียวกันผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปรับลดราคาเช่าลงเพื่อจูงใจให้ผู้เช่าต่อสัญญา มูลค่าตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่จึงโน้มลดลงร้อยละ 0.8

### ปัจจัยสนับสนุน

- การเปิดดำเนินการของรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย และรถไฟฟ้าบีทีเอ ส่งผลให้การคมนาคมขนส่งสะดวกยิ่งขึ้น อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจจึงเป็นที่ต้องการของตลาดมากขึ้น
- พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์ และกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง มีความสนใจที่จะซื้ออาคารสำนักงานในไทยมากขึ้น เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนในระยะยาว

### ปัจจัยเสี่ยง

- พรบ.ผังเมือง กทม. ได้กำหนดปรับลดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) พร้อมทั้งปรับเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่ออาคารรวม (Open Space Ratio) ส่งผลให้การก่อสร้างอาคารสำนักงานจะต้องมีขนาดที่ดินมากขึ้น
- กระทรวงพลังงานบังคับใช้กฎกระทรวง เรื่องการกำหนดมาตรฐานหลักการและวิธีการออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงาน โดยผู้ที่ก่อสร้างอาคารใหม่หรือต่อเติมอาคารที่มีเนื้อที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องออกแบบและใช้วัสดุที่สามารถประหยัดพลังงานได้อย่างน้อยร้อยละ 10
- ที่ดินในทำเลดีในกรุงเทพฯ มีจำนวนน้อยลง ส่งผลให้การก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่มีต้นทุนค่าใช้จ่ายสูง