



## โคเวิร์กิ้งสเปซชาชั้น แบรินด์นอกปึกองกลางกรุง

ไอศัณย์ สนิลแก้ว

โคเวิร์กิ้งสเปซ หรือที่นั้งทำงานร่วมให้เข้า เป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างรวดเร็วในกรุงเทพฯ หลังผู้ประกอบการรายใหญ่จากต่างประเทศเริ่มเปิดตัวในอาคารสำนักงานเกรดเอ และจะมีอีกหลายรายตามเข้ามา

ทั้งนี้รายใหญ่จากต่างประเทศที่เข้ามาเปิดธุรกิจ หรือเตรียมพื้นที่สำหรับเปิดธุรกิจในกรุงเทพฯ แล้ว ได้แก่ Spaces มีสาขาที่อาคารจัตุรัสจามจุรีและซัมเมอร์ฮิลล์ คอมมูนิตี้มอลล์ย่านพระโขนง Justco เปิดสาขาแรกแล้วที่อาคารเอไอเอสสาทร ทาวเวอร์ และกำลังเตรียมเปิดอีกสาขาที่อาคารแคปปิตอล ทาวเวอร์ (ออล ซีซั่นส์ เพลส) WeWork เตรียมเปิดสาขาแรกที่อาคารเอเชีย เซ็นเตอร์ และ The Great Room ซึ่งจะเปิดสาขา

แรกที่อาคารเกษร ทาวเวอร์ในเดือนนี้ **ยุพา เสถียรภาพพอยท์** ผู้อำนวยการฝ่ายบริการธุรกิจอาคารสำนักงาน เจแอลแอล กล่าวว่า ผู้ประกอบการโคเวิร์กิ้งสเปซรายใหญ่จากต่างประเทศล้วนเลือกเข้าพื้นที่เพื่อเปิดธุรกิจในอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยส่วนใหญ่เข้าพื้นที่ขนาด 3,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ขึ้นไปสำหรับแต่ละสาขานอกจากนี้ผู้ประกอบการเหล่านี้บางรายยังมีแผนขยายสาขาเพิ่มอีกจำนวนมาก ขณะนี้ยังมีผู้ประกอบการโคเวิร์กิ้งสเปซจากต่างชาติอีกหลายรายที่กำลังอยู่ระหว่างเตรียมเข้ามาเปิดธุรกิจในกรุงเทพฯ ซึ่งส่วนใหญ่มาจากประเทศในเอเชีย ได้แก่ ญี่ปุ่น ฮองกง และมาเลเซีย และกำลังมองหาพื้นที่เข้าขนาด 2,000-3,000 ตร.ม. ในอาคาร

สำนักงานเกรดเอ

ในอดีตโคเวิร์กิ้งสเปซที่เปิดให้บริการในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการไทยเกือบทั้งหมด โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ บริษัทสตาร์ทอัพ และบริษัทเอสเอ็มอีที่มีจำนวนพนักงานน้อยและไม่จำเป็นต้องมีออฟฟิศเต็มรูปแบบ รวมไปถึงจนถึงกลุ่มคนทำงานอิสระที่ต้องการที่นั้งทำงานซึ่งมีความสะดวกและสร้างแรงบันดาลใจในการทำงานได้ดีกว่าการนั้งทำงานที่บ้าน ตลอดจนจนถึงการมีโอกาสได้ปฏิสัมพันธ์กับผู้คนจากหลากหลายสาขาอาชีพ หรือจากสาขาอาชีพที่ใกล้เคียงกัน ดังนั้นโคเวิร์กิ้งสเปซที่มีอยู่ตั้งแต่ช่วงแรกๆ มักเปิดบริการอยู่ในตึกขนาดเล็กถึงขนาดกลาง รวมไปถึงจนถึงศูนย์การค้า มีผู้ประกอบการจำนวนไม่มากนักที่เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน

เพื่อเปิดบริการ แปรนตร์ต่างชาติ อาทิ Launchpad ที่อาคารเศรษฐกิจ และ BIGWork ที่ สาทร นครทาวเวอร์ ส่วนตัวอย่างแปรนตร์ไทย ได้แก่ Glowfish ที่อโศกทาวเวอร์และอาคารสาทรธานี Draft Board ที่อาคารอรกานต์ Kloud ที่อาคารพลอริช และ Meticulous Offices ที่เอสเอสทีทาวเวอร์

โคเวิร์กিংสเปซจะเป็นที่นิยมของลูกค้ำระดับองค์กรมากขึ้น ไม่เพียงเพราะเป็นรูปแบบที่นั่งทำงานซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่เอื้อให้เกิดสังคมของการทำงานร่วมกันเท่านั้น แต่ยังมีคามยืดหยุ่นสูงด้วย โดยบริษัทที่ใช้โคเวิร์กিংสเปซเป็นสำนักงานหรือที่ทำงาน ไม่จำเป็นต้องลงทุนตกแต่งสำนักงานเอง และไม่ต้องผูกพันกับสัญญาเช่ายาว จึงสามารถย้ายออกได้ง่ายกว่าการเช่าสำนักงานแบบเดิม นอกจากนี้รูปแบบการให้บริการแบบสมาชิก ยังเปิดโอกาสให้สามารถปรับเพิ่มหรือลดจำนวนที่นั่งได้ตามการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนพนักงานที่มีอยู่จริง

กระแสการเติบโตของที่ทำงารรูปแบบใหม่นี้ ทำให้เจ้าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เริ่มสนใจแนวคิดการปรับพื้นที่บางส่วนในอาคารของตนให้เป็นโคเวิร์กিংสเปซ ซึ่งต่างจากเมื่อ 3-4 ปีที่แล้วที่ไม่มีเจ้าของอาคารสำนักงานสนใจแนวคิดนี้เลย อย่างไรก็ตามการบริหารจัดการ



ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญที่ต่างจากการให้เช่าพื้นที่สำนักงานรูปแบบเดิม ทำให้ในเบื้องต้นนี้เจ้าของอาคารสนใจที่จะหาผู้ประกอบการโคเวิร์กিংสเปซเข้ามาเป็นหุ้นส่วนมากกว่าที่จะเป็นผู้ดำเนินการเอง สำหรับสถานที่ทำงานที่มีความยืดหยุ่นสูง ซึ่งหมายรวมถึงเซอร์วิสออฟฟิศและโคเวิร์กিংสเปซกำลังได้รับความนิยมอย่างแพร่หลาย ทำให้ธุรกิจนี้ขยายตัวอย่างรวดเร็วทั่วโลกโดยเฉพาะเอเชียแปซิฟิก ซึ่งนับเป็นภูมิภาคที่มีการขยายตัวของเซอร์วิสออฟฟิศและโคเวิร์กিংสเปซรวดเร็วที่สุดในโลก โดยในปีที่ผ่านมาอัตราการเติบโตที่ 35.7% เทียบกับอเมริกาและยุโรปที่มีการขยายตัว 25.7% และ 21.6% ตามลำดับ นอกจากนี้ยังคาด

การณ์ด้วยว่าภายในปี 2573 โคเวิร์กিংสเปซจะมีสัดส่วนคิดเป็นประมาณ 30% ของพื้นที่สำนักงานทั่วโลก

ด้านบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) ระบุว่า โคเวิร์กিংสเปซในกรุงเทพฯ มีทั้งหมดประมาณ 50 โครงการ พื้นที่รวมว่าประมาณ 1 แสน ตร.ม. คาดการณ์ในปีนี้จะมีการเปิดตัวโครงการพื้นที่รวมประมาณ 2.5 หมื่น ตร.ม. โดยเฉพาะผู้ประกอบการจากสิงคโปร์ ขณะเดียวกันผู้ให้บริการโคเวิร์กিংสเปซจะบริการอื่นๆ เพิ่มเติม เช่น โคลิฟวิงสเปซ โคมิตติ่งสเปซ โดยการเพิ่มห้องนอนชั้นบนของที่ทำงาร รวมไปถึงการขยายพื้นที่โคเวิร์กিংสเปซใหม่ๆ ภายในพื้นที่ค้าปลีก ■