

# Thailand: The Next International Hub

NOVA 2026

**Chakrapan Pawangkarat**

Head of Property Management

JLL Thailand

4 June 2026

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY





# THAILAND: THE NEXT INTERNATIONAL HUB

## การเตรียมอาคารเพื่อรองรับการย้ายถิ่นฐานของธุรกิจและบุคลากรระดับโลก

โดย จักรพันธ์ ภาวิฑฒัน

“ประเทศไทยกำลังเปลี่ยนผ่านจาก “Local Market” ไปสู่ “Global Platform”

### บทนำ

โลกกำลังเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างครั้งสำคัญ องค์กรจำนวนมาก ทบทวนยุทธศาสตร์ด้านสถานที่ตั้ง และหันมาใส่ใจแนวทาง Multi-Hub Strategy เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่น ลดความเสี่ยง และสร้างความสามารถในการแข่งขันระยะยาว

ประเทศไทยได้รับความสนใจมากขึ้นในฐานะศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ของภูมิภาค ด้วยข้อได้เปรียบด้านภูมิศาสตร์ คุณภาพชีวิต ต้นทุนโครงสร้างพื้นฐาน และศักยภาพของกรุงเทพมหานคร

การเป็น International Hub ไม่ได้หมายถึงเพียงการมีอาคารสำนักงานจำนวนมาก แต่หมายถึงการมี Ecosystem ที่รองรับองค์กรระดับโลกได้อย่างครบถ้วน ทั้งด้านความน่าเชื่อถือ ความยั่งยืน เทคโนโลยี และประสบการณ์ของผู้ใช้อาคาร

### 1. แนวโน้มโลกที่กำลังเปลี่ยนโครงสร้างความต้องการอสังหาริมทรัพย์

- ภูมิศาสตร์และความยืดหยุ่นระหว่างประเทศ
- การกระจายความเสี่ยงของ Supply Chain
- เศรษฐกิจดิจิทัล และการเติบโตของ AI
- ความเสี่ยงด้าน Climate Change
- การแข่งขันด้าน Talent
- แนวโน้ม Hybrid Work และ Flexible Work

“องค์กรยุคใหม่มองหาเมืองที่สร้างสมดุลระหว่าง Business Efficiency และ Quality of Life ประเทศไทย โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร จึงเริ่มมีบทบาทมากขึ้นในฐานะ “Balanced Destination” ของภูมิภาค

### 2. ปัจจัยที่ทำให้ประเทศไทยมีศักยภาพในการเป็น INTERNATIONAL HUB

#### 2.1 ทำเลที่ตั้งเชิงยุทธศาสตร์

- ศูนย์กลางของ ASEAN
- เชื่อมโยงจีน อินเดีย เวียดนาม สิงคโปร์ และตะวันออกกลาง ได้ง่ายมีประสิทธิภาพ
- เหมาะสำหรับ Regional HQ, SSC และ Innovation Hub

#### 2.2 ความสมดุลระหว่างต้นทุนและคุณภาพชีวิต

- ต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจแข่งขันได้ดี
- ค่าครองชีพและค่าจ้างเหมาะสม
- คุณภาพชีวิตสูง (การแพทย์ ระบบบริการ ไลฟ์สไตล์ อาหาร และวัฒนธรรม)

#### 2.3 Experience-based Urban Development

- เมืองแข่งขันด้วยประสบการณ์ของประชากร
- Entertainment, Retail, Wellness และ Mixed-use
- พัฒนา Destination ที่เชื่อมโยงการทำงาน การใช้ชีวิต และประสบการณ์เข้าไว้ด้วยกัน

#### 2.4 Location Advantage คือปัจจัยสำคัญ

- เชื่อมต่อระบบราง สนามบิน ทางด่วน โรงแรม โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ
- Lifestyle Ecosystem ที่สมบูรณ์
- ดึงดูดองค์กรระดับโลกและดึงดูดบุคลากรระดับโลก

### ทำไม “ประเทศไทย” คือคำตอบขององค์กรระดับโลก

- ความเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง เศรษฐกิจดิจิทัลเติบโตสูง และศักยภาพการเติบโตระยะยาว
- ความมั่นคงและเสถียรภาพ สภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่มั่นคง กฎหมายและระบบรองรับการลงทุน
- บุคลากรคุณภาพสูง แรงงานทักษะสูง เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง พร้อมศักยภาพด้านภาษา และเทคโนโลยี
- การสนับสนุนจากภาครัฐ นโยบายส่งเสริมการลงทุน โครงสร้างพื้นฐาน และสิทธิประโยชน์ที่ดึงดูดนักลงทุน

กรุงเทพมหานคร พร้อมก้าวสู่การเป็น ศูนย์กลางธุรกิจระดับโลก ที่องค์กรและบุคลากรทั่วโลก “เลือกที่จะมา เติบโต และใช้ชีวิต”

### 3. CORPORATE REAL ESTATE ในยุค AI และเศรษฐกิจดิจิทัล

#### ออฟฟิศยุคใหม่ คือ “Capability Infrastructure”

- สนับสนุนการสร้างนวัตกรรม และการทำงานร่วมกัน
- ยืดหยุ่น ปรับเปลี่ยนได้ตามรูปแบบการทำงาน
- ขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี และข้อมูล (Data-driven)
- ยั่งยืน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- มอบประสบการณ์ที่ดีเยี่ยมแก่ผู้ใช้อาคาร (Experience-led)

#### สิ่งที่องค์กรมองหาในอาคาร

- ความน่าเชื่อถือ และความปลอดภัยของระบบอาคาร
- เทคโนโลยีอัจฉริยะ และระบบอัตโนมัติ
- พื้นที่ยืดหยุ่น รองรับการใช้ของธุรกิจ
- มาตรฐานความยั่งยืนระดับสากล
- คุณภาพของทำเลและประสบการณ์ของผู้ใช้งาน

“อาคารสำนักงาน ไม่ใช่ค่าใช้จ่าย แต่คือ “เครื่องมือเชิงกลยุทธ์” ที่สร้างมูลค่าให้กับธุรกิจในระยะยาว

# Bangkok office market overview

First Quarter 2026 Report

JLL Thailand Research



Research

Bangkok | Thailand

Q1 2026

[jll.co.th](http://jll.co.th)

# 1Q26 highlights | Office market

## Supply Dynamics

**+166k** sqm

One Bangkok Tower 5, AIA Connect and The Hilltop Offices.

## Vacancy Dynamics

The **vacancy rate hit the highest level ever recorded**, particularly for prime grade offices, as the premium supply continued to surge.

## Gross leasing volume

**32k** sqm

(-0.5% q-o-q)

**38%** for CBA Prime activities, particularly in Central Bangkok.

**55%** from the movement towards prime grade offices in Central North.

## Rental growth

**+1.2%** q-o-q

across Bangkok-wide and CBA

## Tenant movement

**66%**

concentrated in prime grade offices

	Bangkok-wide All grades	CBA Prime grades
Existing stock (sqm NLA)	▲ 11,232,000	▲ 1,788,000
Quarterly net absorption (sqm NLA)	▼ -41,000	▼ -3,800
Vacancy rate	▲ 20.8%	▲ 31.6%
Gross rent (THB/sqm/month, % q-o-q)	▲ 743	▲ 1,023

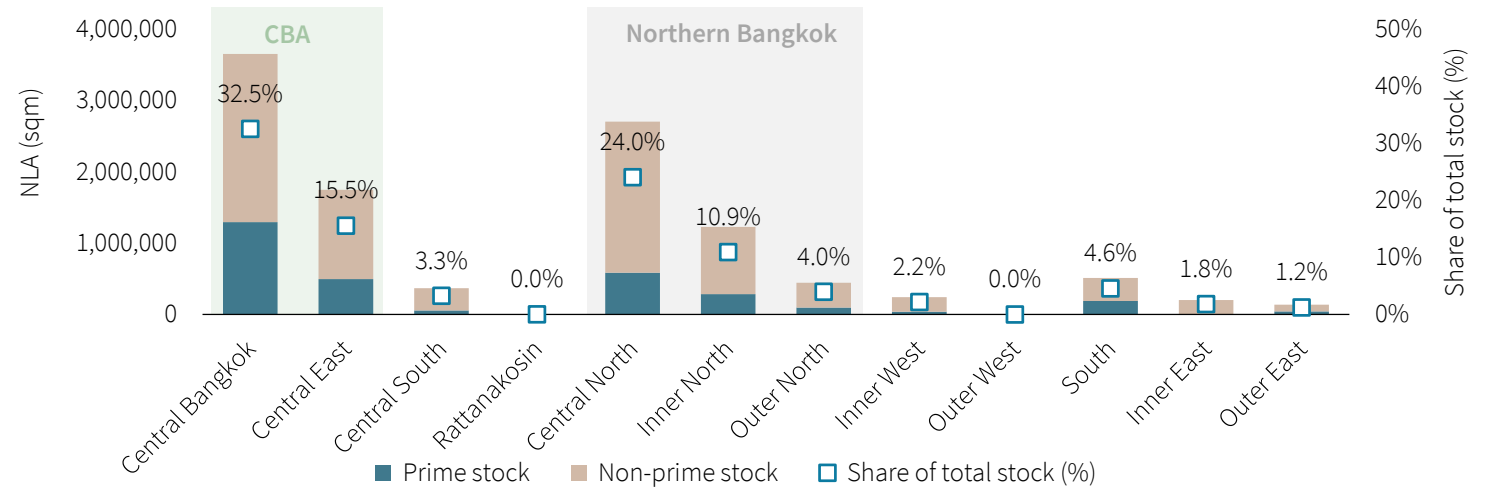
Remark: Figures are rounded to the nearest hundred. The arrows indicate q-o-q changes; red arrows reflect negative changes.



# Prime-grade completions drive 1Q26 supply, with three newly completed projects contributing to the increase in total stock

- Bangkok's office stock reached 11.2 million sqm across all grades in 1Q26.
- **The CBA stock continues to grow rapidly**, driven by the wave of premium large-scale mixed-use completions. **Total CBA stock reached 5.35 million sqm**, of which 33.2% was classified as prime office space.
- **Average post-COVID supply growth recorded at 6.8% CAGR**, whilst the CBA recorded an average of 4.5% driving by Central Bangkok submarket.
- **Three new completions are all classified as prime grade office buildings**: One Bangkok Tower 5, AIA Connect and The Hilltop Offices.

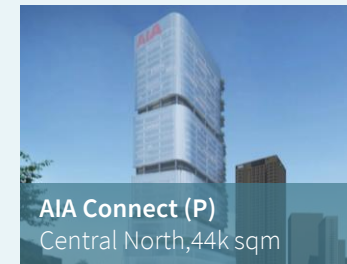
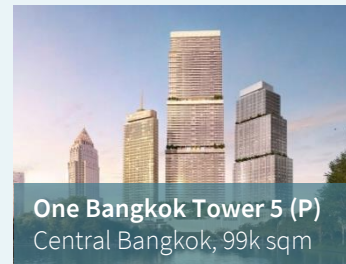
Current office stock distribution by submarket and grade



## Key recent completions in 1Q26

Total Completion  
**166k sqm**

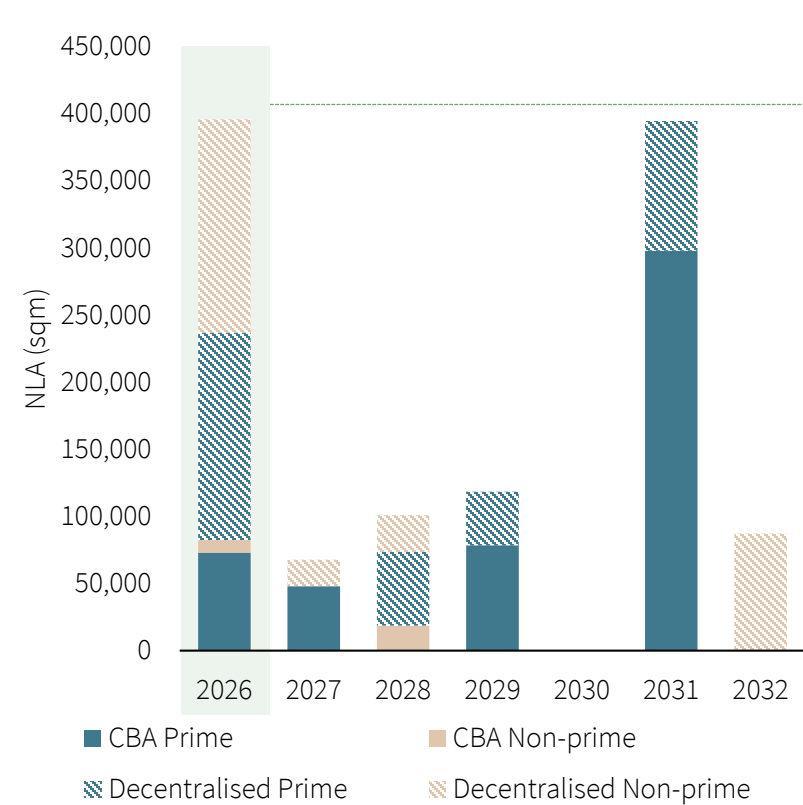
▲ 0.7% q-o-q



Source: JLL, 1Q26

# Prime office supply will surge in 2026, led by decentralised projects, while the CBA remains the core growth area through 2031

Future supply by grade and zone



## 2026 known pipeline

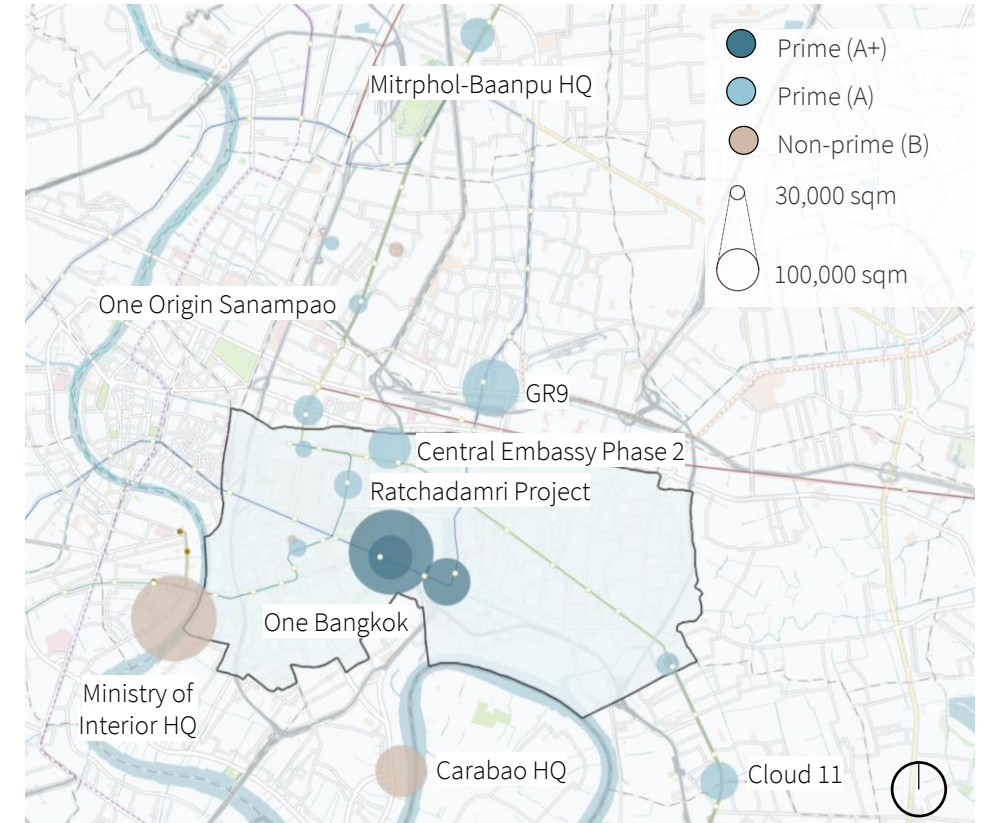
**Total**  
**8 projects** 395k sqm

**CBA Prime**  
**1 project** 73k sqm  
 One Bangkok Tower 2

**Decentralised for-lease**  
**4 projects** 145k sqm  
 Cloud 11, One Origin Sanampao, Summit Tower, PK Bangna

**Owner-occupied**  
**3 projects** 177k sqm  
 Thai Group Quarter, ONEP HQ, Ministry of Interior HQ

Map of known future office supply

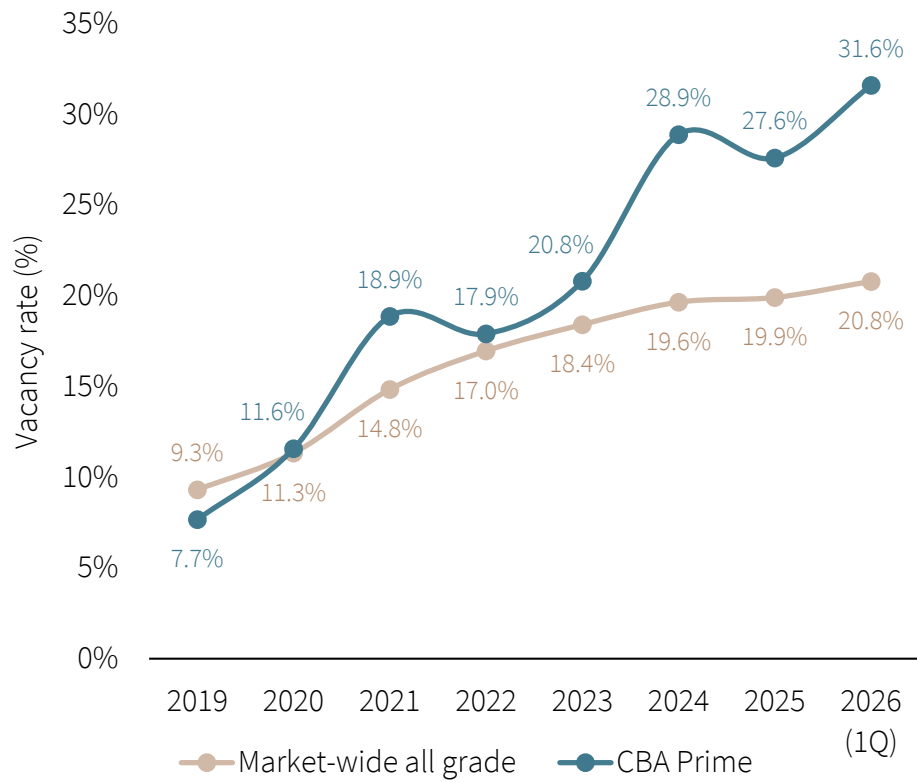


Source: JLL, 1Q26

Remark: Please note that several projects are still subject to finalisation, including both for-lease and own-use projects.

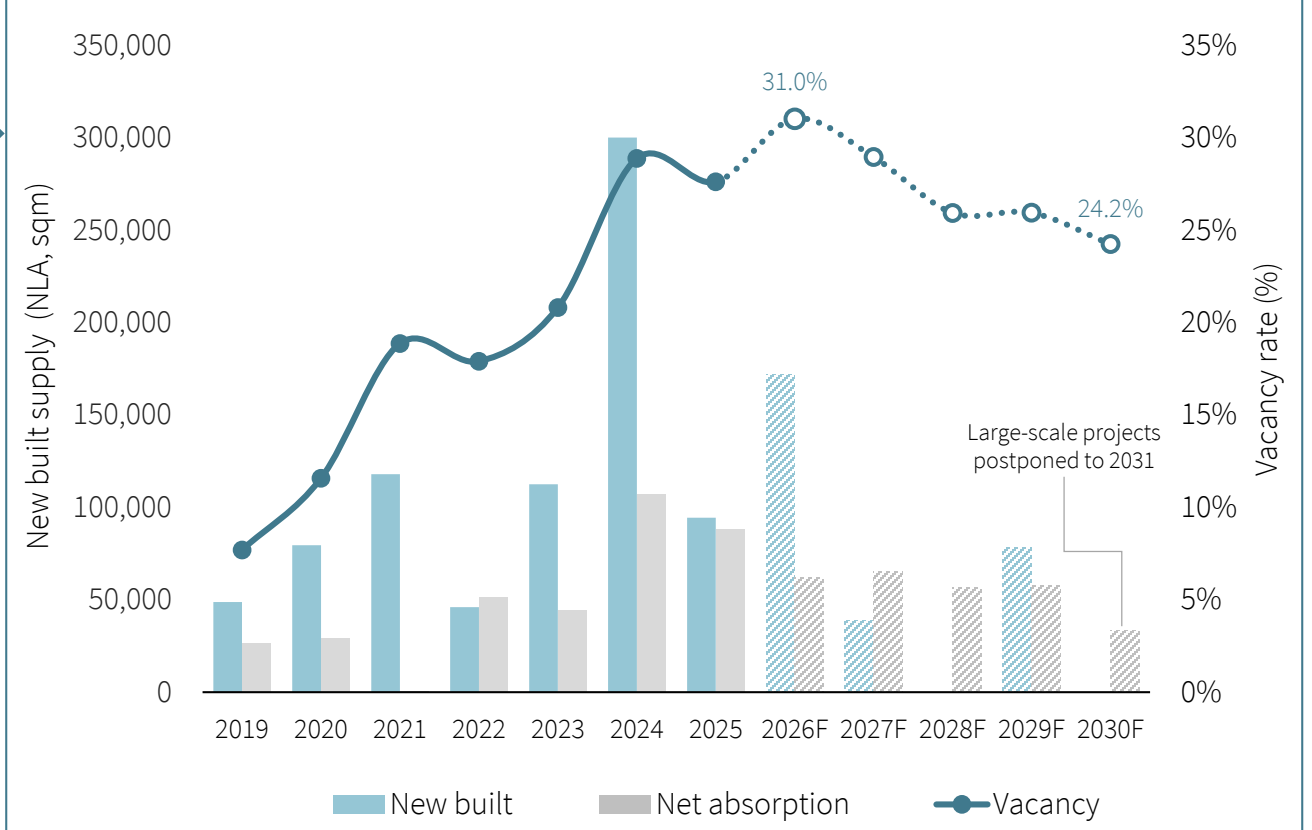
# CBA prime vacancies hit breaking the 30% barrier in 1Q26; continual improvements to follow throughout 2030

Market-wide all grade and CBA prime vacancy comparison



Source: JLL, 1Q26

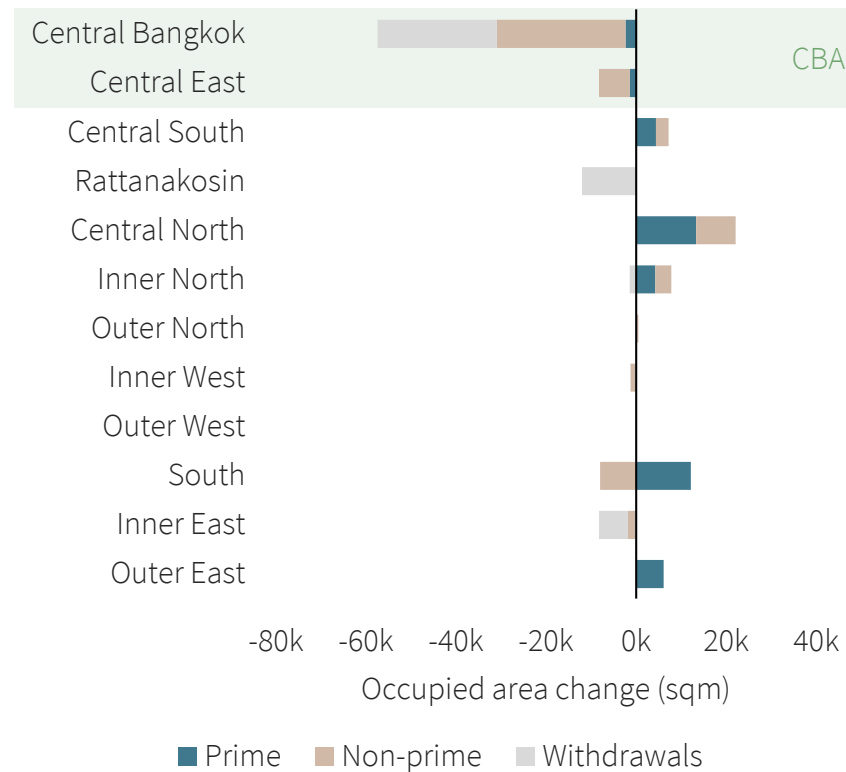
CBA prime grade supply and demand forecast through 2030F



# Submarket performance diverges as tenants prioritise quality and relocate to new completions in 1Q26

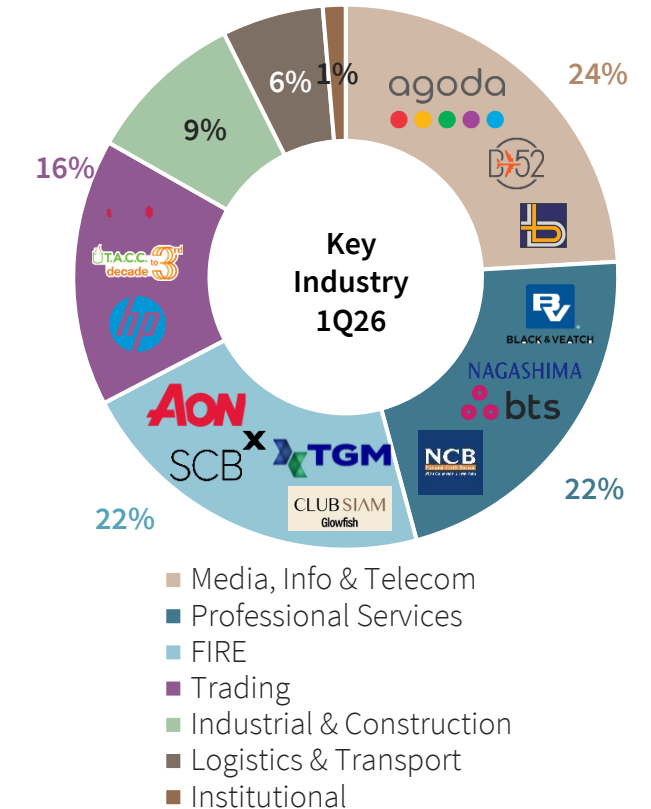
- **In overall, non-prime assets continue to see declining occupancy** as tenants gravitate towards premium stock at competitive pricing.
- **Large occupiers in Central Bangkok vacated aging assets** and moved into recent completions within the submarket.
- **Central East sees outward movements due to the lack of new supply**, primarily losing tenants to Central Bangkok.
- **Decentralised submarkets saw positive tenant inflows into newly completed buildings** such as AIA Connect and BTS Visionary Park, and The Hilltop Offices which have primarily secured owner subsidiaries and state-owned enterprises.

Net absorption by submarket and grade, 1Q26



Source: JLL, 1Q26

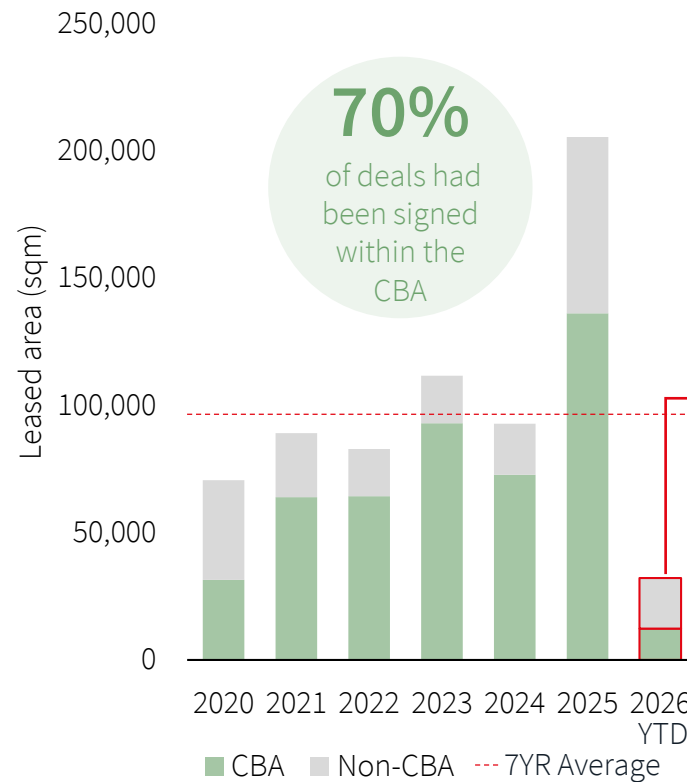
Tenants' movement by industry, 1Q26



# Overall leasing volume softens, though quality-driven demand remains steady

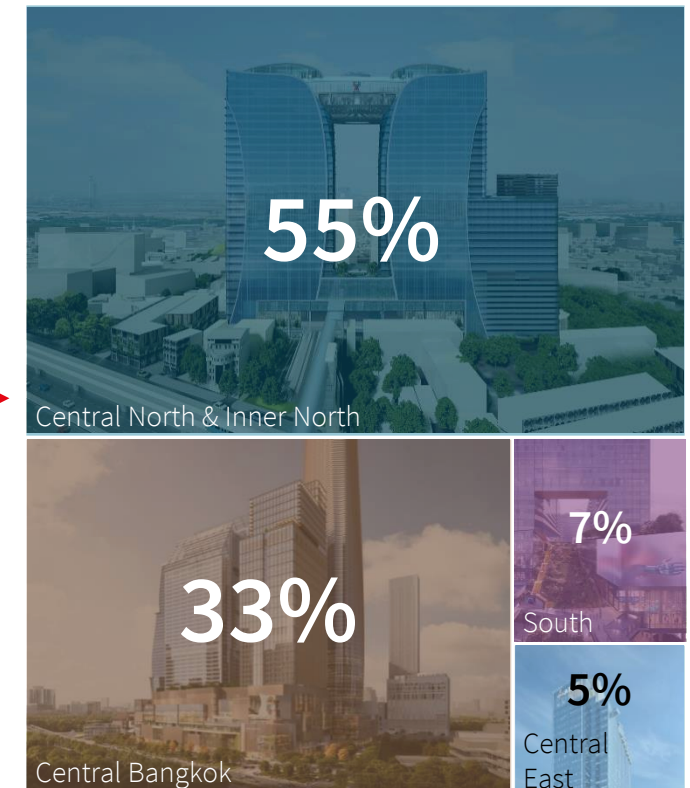
- Market-wide leasing momentum has moderated since the start of the year, with **new leasing volume declining approx. 40% q-o-q**, reflecting the front-loading of most significant transactions into the prior year.
- Transactions in the Central and Inner North represented nearly half of total volume** during the quarter, driven by influx to a new prime grade development and a major headquarters expansion.
- Over half of all deals market-wide were flight-to-quality relocations**, with occupiers prioritising space efficiency, workplace image, and improved facilities.

Gross leasing volume (CBA vs. Non-CBA)



Source: JLL, 1Q26

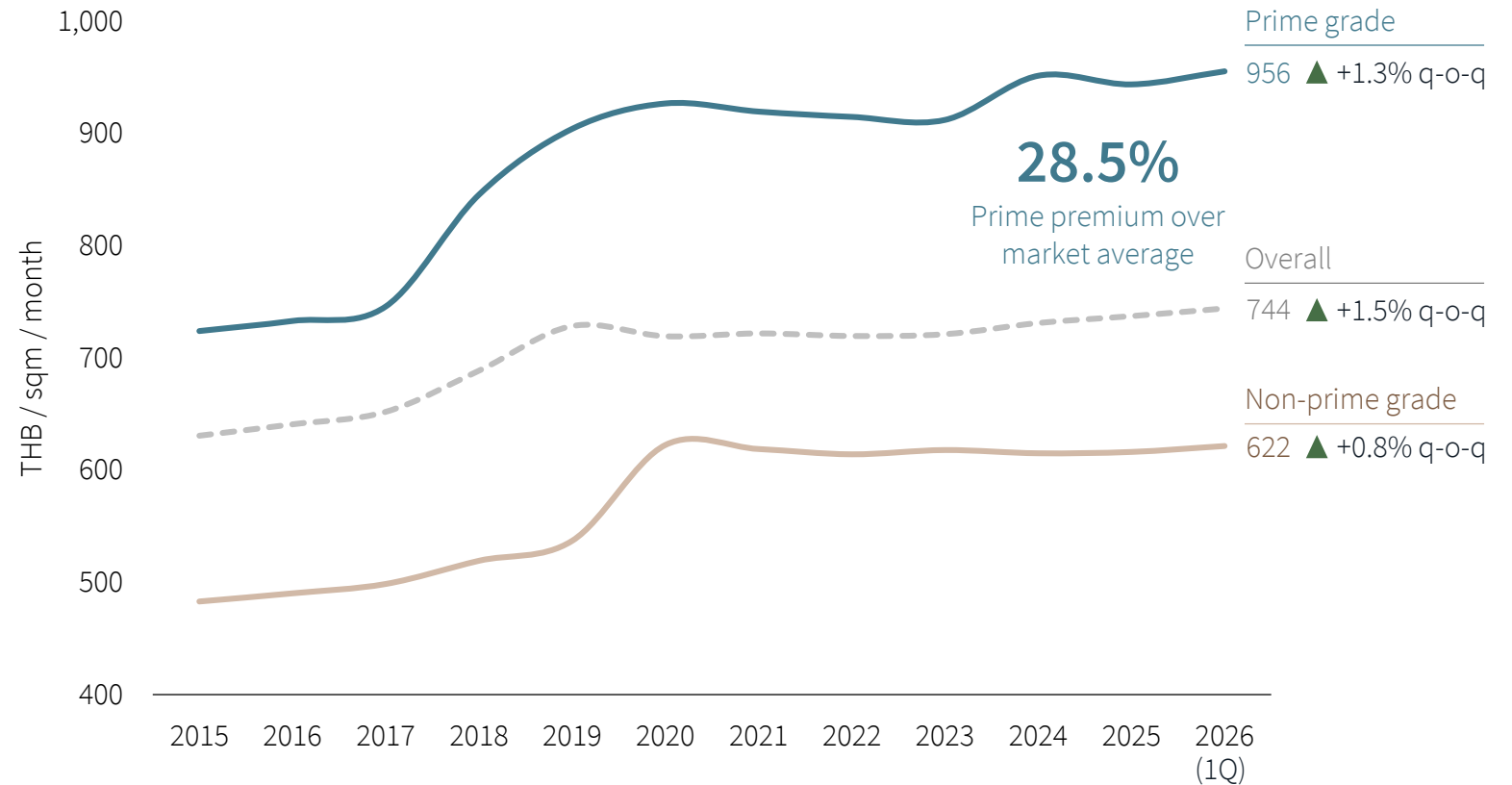
Share of new leases by submarket, 1Q26



# Prime rents extend lead amid steady market growth and quality completions

- Overall office rents in Bangkok rose steadily across all segments, uplifted by premium completions during the quarter.
- **Prime rents commanded a price premium of 28.5% above market average**, driven by recent completions along Rama IV Road and stabilised rental rates across multiple new buildings.
- **Non-prime rents recorded broadly flat growth.** The minimal increase was from newly completed projects and minor rent rises from retrofitted assets located near mass transit stations.

Historical market-wide average gross rent by grade

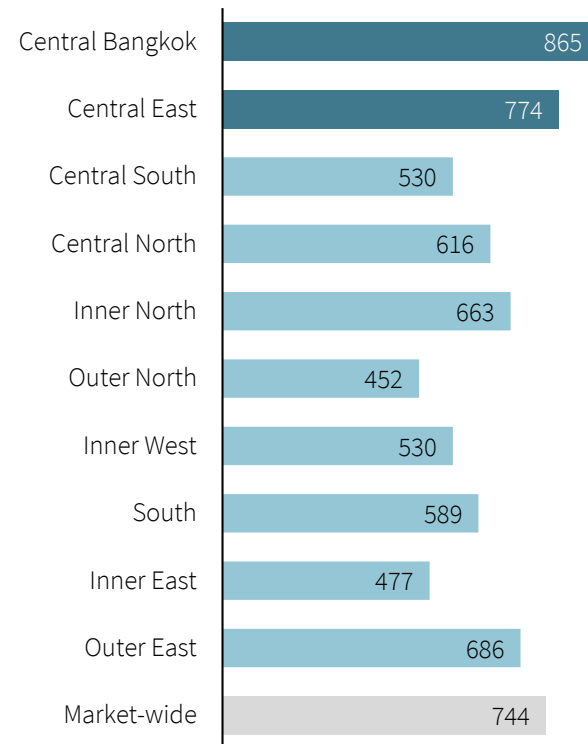


Source: JLL, 1Q26

# New prime projects in Central Bangkok fuel CBA rental rate

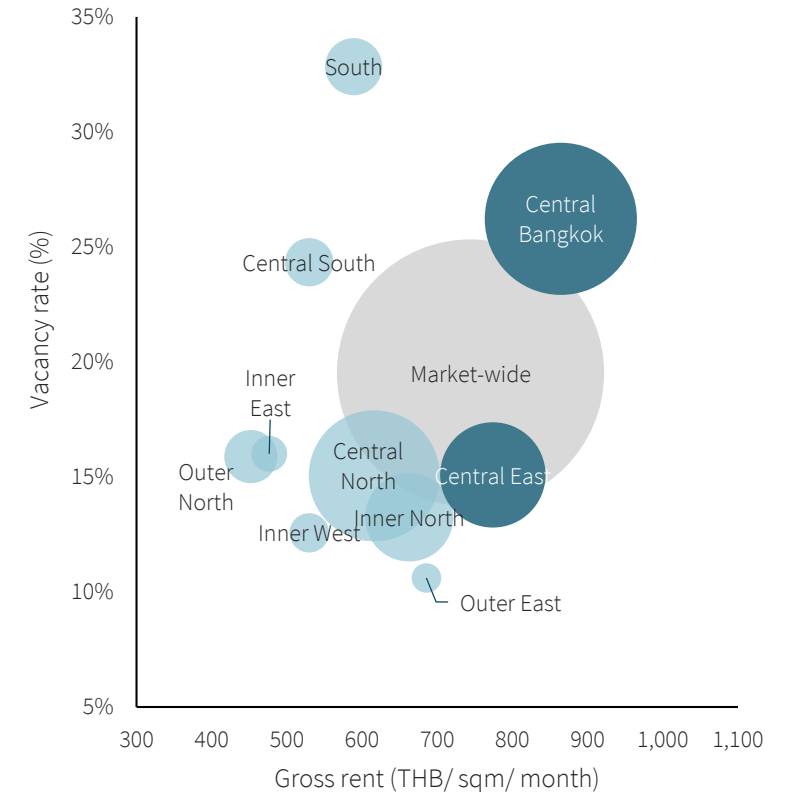
- **Premium building standards are critical factors supporting higher rent levels** in Central Bangkok and Central East.
- **Decentralised submarkets continue to face downward pressure on rents due to aging stock.** Lease negotiations in CBD-fringe submarkets remain in favour of landlords, whereas rent incentives are more prevalent in peripheral areas.
- Cost-conscious tenants are likely to find more favourable terms in decentralised submarkets, while landlords in prime areas benefit from resilient demand.

Gross rent comparison by submarket, 1Q26



Source: JLL, 1Q26  
 Remark: Excluding submarkets with no office supply for lease.

Demand and gross rent metrics, 1Q26



Source: JLL, 1Q26  
 Remark: Bubble sizes represent total submarket's NLA of for-lease office space.

# Bangkok's ageing office stock enters a broad wave of refurbishment

- In an increasingly tenant-favourable market, **older buildings are at risk of functional obsolescence and rapidly losing its competitiveness.**
- Landlords are responding through a spectrum of strategies, ranging from **light-touch upgrades to full repositioning and sustainability-led refurbishments.**
- Where refurbishment is not viable, possibility of conversion to alternative uses emerges in certain cases, yet only a few that can sustain financial viability.

**62%**  
of BKK office stock aged over 20 years old

A significant portion of supply is now approaching functional obsolescence, particularly within prime corridors where competition from new developments is most intense.

Retail repositioning and amenity upgrade		Sustainability-led refurbishment			Conversion to other uses
					
<b>Stecon Tower</b> Built: 1985 Renovation: 2025	<b>Abdulrahim Place</b> Built: 1996 Renovation: 2026	<b>All Seasons Place</b> Built: 1996-97 Renovation: 2025-26	<b>Empire Tower</b> Built: 1999 Renovation: 2025	<b>Exchange Tower</b> Built: 2006 Renovation: 2026	<b>Siam Motor Tower</b> Built: 1986 Renovation: 2025-27
Retail renovation and building rebranding	Retail renovation and connection to transit	LEED O&M Gold WELL HSR WiredScore Platinum	LEED O&M Gold WELL Platinum WiredScore Platinum	LEED O&M Gold WELL HSR WiredScore Gold	Converting to hotel: Pan Pacific Bangkok

Source: JLL, 1Q26

# 12-month outlook

## 1 Prime assets continue to outperform

Prime-grade assets in prime locations will maintain strong demand and stable rents amid supply wave.

With occupiers increasingly seeking quality and efficiency, this positions premium assets as the preferred choice for corporate tenants.

## 2 FTQ activity to sustain rental growth

New completions in core areas are expected to drive rental premiums, while refurbishment in aging assets may gradually narrow the divergence gap.

Ongoing flight-to-quality trend is anticipated to persist, sustaining headline rent growth in top-performing locations.

## 3 Upgrades & retrofits to sustain occupancy

Landlords of aging assets are expected to accelerate refurbishment to enhance competitiveness and appeal to modern occupier requirements.

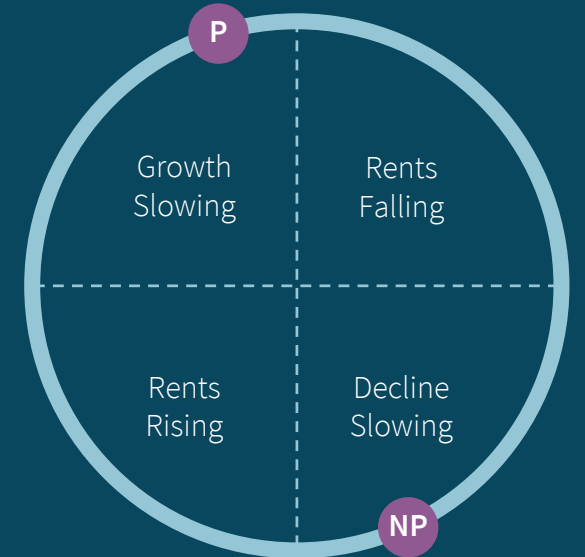
As tenants remain selective, buildings offering modern specifications and add-on amenities are likely to secure new leases and sustain occupancy.

## 4 Mixed-use & TOD to offer resilience

Transit-oriented mixed-use developments will remain favourable as tenants increasingly value integrated amenities and accessibility.

Sustained demand from occupiers seeking flexibility and convenience will position these assets for continued outperformance in the evolving office landscape.

### Bangkok office property clock, 1Q26



Source: JLL, 1Q26



# 01 | บทนำ

## การเตรียมอาคารเพื่อรองรับ การย้ายถิ่นฐานของธุรกิจและบุคลากรระดับโลก

โดย จักรพันธ์ ภวังคะรัตน์

โลกกำลังเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างครั้งสำคัญ องค์กรข้ามชาติจำนวนมากทบทวนยุทธศาสตร์ด้านสถานที่ตั้ง และหันมาใช้แนวทาง **Multi-Hub Strategy** เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่น ลดความเสี่ยง และสร้างความสามารถในการแข่งขันระยะยาว

ประเทศไทยได้รับความสนใจมากขึ้นในฐานะศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ของภูมิภาค ด้วยข้อได้เปรียบด้านภูมิศาสตร์ คุณภาพชีวิต ต้นทุนโครงสร้างพื้นฐาน และศักยภาพของกรุงเทพมหานคร

การเป็น **International Hub** ไม่ได้หมายถึงเพียงการมีอาคารสำนักงานจำนวนมาก แต่หมายถึงการมี **Ecosystem** ที่รองรับองค์กรระดับโลกได้อย่างครบถ้วน ทั้งด้านความน่าเชื่อถือ ความยั่งยืน เทคโนโลยี และประสบการณ์ของผู้ใช้อาคาร

ประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงเวลาสำคัญของการเปลี่ยนผ่านจาก **“Local Market”** ไปสู่ **“Global Platform”** และภาคอสังหาริมทรัพย์จะเป็นกลไกสำคัญในการคว้าโอกาสครั้งนี้

“

ประเทศไทยกำลัง  
เปลี่ยนผ่านจาก  
**“Local Market”**  
ไปสู่ **“Global Platform”**

”



**Strategic Location**

ทำเลเชิงยุทธศาสตร์  
เชื่อมโยงภูมิภาค



**Quality of Life & Talent**

คุณภาพชีวิตที่ดี  
ดึงดูดและรักษา Talent



**World-class Ecosystem**

ระบบนิเวศเมืองที่ครบครัน  
และแข่งขันได้



**Global Platform**

ก้าวสู่การเป็นศูนย์กลาง  
ธุรกิจระดับสากล



# 02

## ทำไม “ประเทศไทย” คือคำตอบขององค์กรระดับโลก

“

กรุงเทพมหานคร  
พร้อมก้าวสู่การเป็นศูนย์กลางธุรกิจระดับภูมิภาค  
ที่องค์กรและบุคลากรทั่วโลก

“เลือกที่จะมา เติบโต และใช้ชีวิต”

”

กรุงเทพมหานคร  
พร้อมก้าวสู่การเป็น  
ศูนย์กลางธุรกิจระดับภูมิภาค  
ที่องค์กรและบุคลากรทั่วโลก

**“เลือกที่จะมา เติบโต  
และใช้ชีวิต”**




ความเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง  
เศรษฐกิจดิจิทัลเติบโตสูง และศักยภาพการเติบโตระยะยาว



ความมั่นคงและเสถียรภาพ  
สภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่มั่นคง กฎหมายและระบบรองรับการลงทุน



บุคลากรคุณภาพสูง  
แรงงานทักษะสูง เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง  
พร้อมศักยภาพด้านภาษาและเทคโนโลยี



การสนับสนุนจากภาครัฐ  
นโยบายส่งเสริมการลงทุน โครงสร้างพื้นฐาน  
และสิทธิประโยชน์ที่ดึงดูดนักลงทุน



Ecosystem ของย่านที่ครบถ้วน  
ความได้เปรียบในการแข่งขันของอาคารและเมือง  
ทั้งด้านการดึงดูดองค์กร และการดึงดูด Talent คุณภาพสูง





# 03

## 1. แนวโน้มโลกที่กำลังเปลี่ยน โครงสร้างความต้องการอสังหาริมทรัพย์



ภูมิรัฐศาสตร์  
และความขัดแย้ง  
ระหว่างประเทศ



การกระจายความเสี่ยง  
ของ Supply Chain



เศรษฐกิจดิจิทัล  
และการเติบโตของ AI



ความเสี่ยงด้าน  
Climate Change



ความเสี่ยงด้าน  
Talent



แนวโน้ม Hybrid Work  
และ Flexible Work

“

องค์กรยุคใหม่มองหาเมืองที่สร้างสมดุลระหว่าง  
Business Efficiency  
และ Quality of Life  
ประเทศไทย โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร  
จึงเริ่มมีบทบาทมากขึ้นในฐานะ

**“Balanced Destination”**  
ของภูมิภาค

”

โลกกำลังเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างครั้งสำคัญ องค์กรข้ามชาติจำนวนมาก  
ทบทวนยุทธศาสตร์ด้านสถานที่ตั้ง และหันมาใช้แนวทาง Multi-Hub Strategy  
เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่น ลดความเสี่ยง และสร้างความสามารถในการแข่งขันระยะยาว

ประเทศไทยได้รับความสนใจมากขึ้นในฐานะศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ของภูมิภาค  
ด้วยข้อได้เปรียบด้านภูมิศาสตร์ คุณภาพชีวิต ต้นทุน โครงสร้างพื้นฐาน  
และศักยภาพของกรุงเทพมหานคร



องค์กรระดับโลกกำลังมองหาเมืองที่สามารถสร้างสมดุลระหว่าง  
“Business Efficiency” และ “Quality of Life”



เมืองที่มีต้นทุนต่ำเพียงอย่างเดียวอาจไม่สามารถตอบโจทย์  
องค์กรยุคใหม่ได้อีกต่อไป



เมืองที่มีคุณภาพชีวิตสูงมากแต่ต้นทุนสูงเกินไป  
ก็อาจไม่เหมาะกับการขยายธุรกิจระยะยาว



เมืองที่สามารถสร้างเสถียรภาพในการใช้ชีวิตและการดำเนินธุรกิจ  
จะกลายเป็นเมืองที่มีศักยภาพในการดึงดูดทุนและบุคลากรจากทั่วโลก



กรุงเทพมหานครมีศักยภาพในการเป็นศูนย์กลางธุรกิจระดับภูมิภาค  
จากทั้งโครงสร้างพื้นฐาน ไลฟ์สไตล์ ความเชื่อมโยงด้านการเดินทาง  
และต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่แข่งขันได้





# 04

## 2. ปัจจัยที่ทำให้ประเทศไทย มีศักยภาพในการเป็น INTERNATIONAL HUB

### 2.1

#### ทำเลที่ตั้ง เชิงยุทธศาสตร์



- ศูนย์กลางของ ASEAN
- เชื่อมโยงจีน อินเดีย เวียดนาม สิงคโปร์ และตะวันออกกลาง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- เหมาะสำหรับ Regional HQ, SSC และ Innovation Hub

### 2.2

#### ความสมดุลระหว่าง ต้นทุนและคุณภาพชีวิต



- ต้นทุนการดำเนินธุรกิจแข่งขันได้
- ค่าครองชีพและค่าจ้างเหมาะสม
- คุณภาพชีวิตสูง (การแพทย์ ระบบบริการ ไลฟ์สไตล์ อาหาร และวัฒนธรรม)

### 2.3

#### Experience-based Urban Development



- เมืองแข่งขันด้วยประสบการณ์ของประสบการณ์
- Entertainment, Retail, Wellness และ Mixed-use
- พัฒนา Destination ที่เชื่อมโยงการทำงาน การใช้ชีวิต และประสบการณ์เข้าไว้ด้วยกัน

### 2.4

#### Location Advantage คือปัจจัยสำคัญ



- เชื่อมต่อระบบราง สนามบิน ทางด่วน โรงแรม โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ
- Lifestyle Ecosystem ที่สมบูรณ์
- ดึงดูดองค์กรระดับโลกและดึงดูดบุคลากรระดับโลก

“

ประเทศไทยมีศักยภาพที่ครบถ้วนในการเป็น International Hub แห่งใหม่ของภูมิภาค ที่ตอบโจทย์ด้านทุน คุณภาพชีวิต บุคลากร โครงสร้างพื้นฐาน และ Ecosystem ของเมือง

”





# 05

## 3. Corporate Real Estate ในยุค AI และเศรษฐกิจดิจิทัล

### องค์ประกอบใหม่ คือ “Capability Infrastructure”



สนับสนุนการสร้างนวัตกรรม และการทำงานร่วมกัน



ยืดหยุ่น ปรับเปลี่ยนได้ ตามรูปแบบการทำงาน



ขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี และข้อมูล (Data-driven)



ยั่งยืน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



มอบประสบการณ์ที่ดีให้กับ ผู้ใช้อาคาร (Experience-led)



“

องค์กรยุคใหม่ต้องหาแนวทางในการ ออกแบบ ติดตั้ง และบริหารจัดการพื้นที่ให้ “อัจฉริยะ ยืดหยุ่น และพร้อมเติบโต” เพื่อให้ตอบรับ รวดรับการเติบโต ของธุรกิจ

”

### สิ่งที่องค์กรมองหาในอาคาร



ความน่าเชื่อถือ และความปลอดภัย ของระบบอาคาร



เทคโนโลยีอัจฉริยะ\* และระบบอัตโนมัติ



พื้นที่ยืดหยุ่น รองรับการเติบโต ของธุรกิจ



มาตรฐานความยั่งยืน ระดับสากล



คุณภาพของทำเลและ ประสบการณ์ของผู้ใช้งาน



อาคารสำนักงานไม่ใช่ค่าใช้จ่าย แต่คือ “เครื่องมือเชิงกลยุทธ์” ที่สร้างมูลค่าให้กับธุรกิจในระยะยาว



# 06

## สรุป

### ประเทศไทย...โอกาสแห่งอนาคต เพื่อการเติบโตขององค์การระดับโลก

“

ประเทศไทยมีครบทุกองค์ประกอบ  
ของการเป็นศูนย์กลางธุรกิจระดับโลก  
องค์กรที่ “เลือกประเทศไทย” วันนี้  
คือองค์กรที่เติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

”



1

#### ทำเลเชิงยุทธศาสตร์ เชื่อมโยงภูมิภาค

- ศูนย์กลางของอาเซียน
- โครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมที่ทันสมัย
- เชื่อมต่อธุรกิจและตลาดโลกได้อย่างไร้รอยต่อ



2

#### เศรษฐกิจมั่นคง และมีศักยภาพ

- เศรษฐกิจดิจิทัลเติบโตสูง
- การลงทุนจากต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง
- นโยบายภาครัฐสนับสนุนการลงทุนและนวัตกรรม



3

#### บุคลากรคุณภาพสูง และต้นทุนแข่งขันได้

- แรงงานทักษะสูงและปรับตัวเก่ง
- คุณภาพชีวิตดี ค่าครองชีพเหมาะสม
- พร้อมรองรับการเติบโตในทุกอุตสาหกรรม



4

#### โครงสร้างพื้นฐาน และเมืองทันสมัย

- อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม มีมาตรฐานระดับสากล
- ระบบสาธารณูปโภคและดิจิทัลโครงข่ายครอบคลุม
- เมืองน่าอยู่ ปลอดภัย พร้อมต่อการใช้ชีวิตและทำงาน



5

#### ความยั่งยืนคือ มาตรฐานใหม่

- มุ่งสู่ Net Zero อย่างเป็นรูปธรรม
- อาคารและธุรกิจเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- ESG Integration ในทุกมิติของธุรกิจ



6

#### ระบบนิเวศธุรกิจ ที่แข็งแกร่ง

- เครือข่ายธุรกิจและพันธมิตรครบวงจร
- นวัตกรรมและเทคโนโลยีขับเคลื่อนการเติบโต
- พร้อมเป็นพันธมิตรการเติบโตไปด้วยกัน



ประเทศไทย คือ “คำตอบ” ขององค์กรระดับโลก  
ลงทุนวันนี้ เพื่ออนาคตที่ยั่งยืนและเติบโตไปด้วยกัน

# THAILAND: THE NEXT REGIONAL BUSINESS HUB

## What Kind of Buildings Are Global Companies Looking For?

### A New Wave of Corporate Relocation Is Happening

-  MNCs and regional headquarters are increasingly expanding into Thailand
-  Key sectors include Technology, Digital Economy, Healthcare, Life Science, Supply Chain, and Professional Services
-  Companies are diversifying operational risk across Asia
-  Thailand is gaining attention for connectivity, talent, lifestyle, and strategic regional positioning
-  Office buildings are no longer viewed as “space for rent”
-  Buildings are now part of Business Strategy, Talent Strategy, and ESG Strategy



The Key Question Is No Longer:  
**“Will Companies Move to Thailand?”**

The Real Question Is:  
**“Which Buildings Will Benefit From This Shift?”**

Modern Occupiers  
 Are Looking For:



Operational  
 Reliability



Talent Attraction  
 Capability



Hybrid Workplace  
 Readiness



ESG  
 Performance



Premium Property  
 Management



Connectivity &  
 Lifestyle Integration



Office Buildings Have Become:  
**“Infrastructure for the New Economy”**



**Chakrapan Pawangkarat**  
 Head of Property Management  
 JLL Thailand

# 1. LOCATION THAT CONNECTS TO THE WORLD

## Not Just CBD, But Real-Life Connectivity

Global companies prioritize locations that enhance mobility, lifestyle, and talent attraction across the region.



Easy access to BTS / MRT and public transport



Close to mixed-use lifestyle districts



Convenient access to the airport by car and Airport Rail Link



Surrounded by international schools, hospitals, quality dining, and premium accommodations



Located in areas where expats can live and thrive



Low-friction travel between home – office – airport



**Mobility Experience** is now a key part of Employee Experience.



Top regional talent has more choices than ever before.



Buildings in prime locations gain an advantage in **Talent Attraction**, not just rental value.



A great location is not only about today, but about **sustainable competitiveness** for the future.



**LOCATION = BUSINESS ADVANTAGE**  
TODAY AND TOMORROW

## 2. BUILT FOR HYBRID + HIGH PERFORMANCE WORKPLACE

From “Place to Work” to “Place to Collaborate”

Global companies are not looking for the biggest space anymore. They are looking for spaces that make their teams work at their best.

### BUILDINGS MUST SUPPORT:



Flexible layouts



Collaboration spaces



Smart meeting rooms



High-speed connectivity



Stable & secure digital systems



Mobile integration



Touchless systems



Digital infrastructure



Tenant experience platform



A building that cannot support hybrid work, digital systems, or collaboration is at a **clear disadvantage**.



**THE GOAL:** Enable teams to collaborate, innovate, and perform at their highest potential.



The workplace must drive **PRODUCTIVITY**, not just **occupancy**.



# 3. ENGINEERED FOR RELIABILITY TRUSTED BY GLOBAL ORGANIZATIONS

## Operational Reliability = Business Reliability

For technology, financial services, AI, healthcare, and data-driven companies, building reliability is a critical factor in location decision.

### KEY RELIABILITY FACTORS GLOBAL TENANTS CARE ABOUT:



Power backup capacity and reliability



Stable HVAC performance



Indoor Air Quality and occupant comfort



Preventive maintenance programs



SOPs and emergency response



Track record of downtime and incidents



Fast and effective incident response



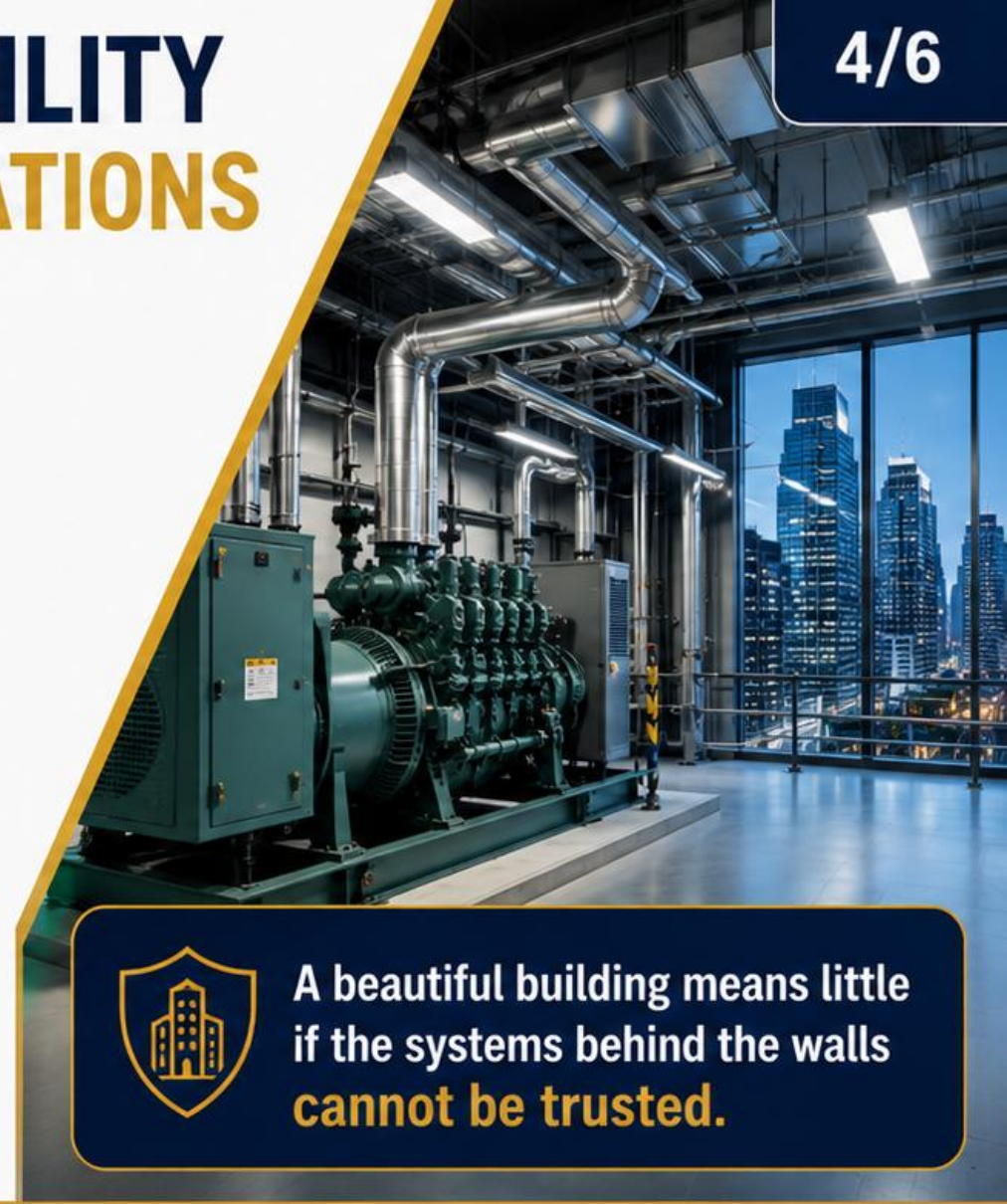
Building systems monitoring and analytics



Operational security and safety



Professional and experienced building management team



A beautiful building means little if the systems behind the walls **cannot be trusted.**



Operational Risk in a Building is **Operational Risk** for the Business.



Global organizations have strict benchmarks — and they **compare across the region.**

# 4. PREMIUM PROPERTY MANAGEMENT CREATES DAILY TENANT EXPERIENCE

## Beyond Facade – It’s About Every Single Day

Global companies benchmark building management quality across major cities in Asia and expect world-class standards.

### WHAT TENANTS CARE ABOUT EVERY DAY:



Do elevators work reliably?



Is response time fast enough?



Are work permit systems well-managed?



Is safety and security strong?



Is cleanliness consistent every day?



Is communication professional and proactive?



Is incident handling effective?



**Tenant Experience** is not created by marble or lobby, but by experience every single day.



Regional offices benchmark buildings across Singapore, Tokyo, Seoul, and Hong Kong.



High-quality property management is now a **competitive advantage** for the country.



World-class buildings today compete through the **QUALITY OF MANAGEMENT**, not just the design.



Great management builds trust. Trust **attracts and retains** great organizations.



# 6. EXISTING BUILDINGS CAN WIN WITH THE RIGHT REPOSITIONING

## It's Not About New – It's About Transformation

Older buildings still have strong potential when they have great locations, solid structures, and the ability to adapt. Strategic upgrades can bring them back to competitiveness.

### SMART REPOSITIONING STRATEGIES:



Upgrade HVAC systems



Refresh lobby and common areas



Enhance smart systems



Improve lighting



Add ESG features



Elevate property management standards



Optimize tenant mix



Many global cities have proven that older buildings can **outperform new ones** through operational transformation.



Value is created not by demolition, but by **intelligent reinvention**.



Existing buildings, repositioned the right way, can **compete at the highest level**.



### 7. THAILAND IS COMPETING ON **QUALITY**, NOT JUST COST

Global companies look for stability, talent, connectivity, quality of life, operational reliability, sustainability, and regional accessibility. High-quality buildings with world-class management are the key to **winning the long-term game**.



### SUMMARY

Global companies are not just looking for office space. They are looking for buildings that attract talent, reduce risk, drive productivity, support ESG goals, and **inspire people** to come to work every day.



**BUILDINGS TODAY ARE NOT JUST REAL ESTATE — THEY ARE INFRASTRUCTURE FOR THE NEW ECONOMY.**