

ธุรกิจคลังสินค้า

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC: 57521000 ธุรกิจคลังสินค้าและการจัดเก็บสินค้า

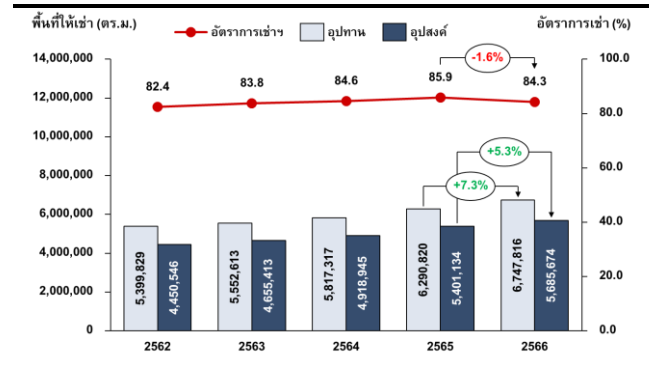
ธุรกิจคลังสินค้าและการจัดเก็บสินค้า ในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้ม “Positive” โดยได้รับแรงหนุนจากการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce ซึ่งหนุนให้ธุรกิจคลังสินค้าสมัยใหม่ที่มีรูปแบบการให้บริการแบบครบวงจร และมีระบบการบริหารจัดการคลังสินค้าที่สามารถรองรับปริมาณธุรกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์ที่มีจำนวนมหาศาลได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับอานิสงส์จากขยายการลงทุนต่อเนื่องของนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนจากมูลค่าการลงทุนให้ส่งเสริมการลงทุนในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2567 ที่มีมูลค่าเงินลงทุน 254,928 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.9%YoY นอกจากนี้ยังได้อานิสงส์จากการส่งออกที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้นจากปีก่อน และเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะได้แรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวดี ส่วนหนึ่งจากนโยบายกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐผ่านโครงการดิจิทัลวอลเล็ตในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังมีปัจจัยเสี่ยงจากจากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ทั้งสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยังคงยืดเยื้อ และสงครามการค้าระหว่างจีน-สหรัฐฯ ระลอกใหม่ ที่สร้างแรงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน ซึ่งเป็นคู่ค้าสำคัญและอาจทำให้ภาคการส่งออกของไทยฟื้นตัวต่ำกว่าคาด ซึ่งส่งผลโดยตรงให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในกลุ่มธุรกิจส่งออกปรับลดลง นอกจากนี้ ธุรกิจยังเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เป็นผู้เล่นเดิมในตลาดและผู้เล่นใหม่ที่เร่งลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าต่อเนื่อง รวมถึงศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบอัจฉริยะ ทำให้ในบางพื้นที่มีปัญหาอุปทานส่วนเกิน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงและปรับขึ้นอัตราค่าเช่าได้จำกัด

ภาพรวมธุรกิจ

ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาธุรกิจคลังสินค้าให้เข้ามีการเติบโตค่อนข้างดี สะท้อนจากอุปทานและอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เข้าที่มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) อยู่ที่ 5.7% และ 6.3% ตามลำดับ โดยในปี 2566 พบว่า ธุรกิจคลังสินค้ายังคงขยายตัวดี โดยได้รับอานิสงส์จากการทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศจากภาคการท่องเที่ยวที่เติบโตต่อเนื่องและการบริโภคภายในประเทศที่ยังเติบโตดี ประกอบกับได้อานิสงส์จากการทยอยฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการส่งออกในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ตลอดจนการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce นับเป็นปัจจัยหนุนสำคัญที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ายังคงเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการเร่งลงทุนขยายพื้นที่เพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว และเพื่อรองรับอุปสงค์ใหม่ในอนาคตจากการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนที่ยังเติบโต โดยเฉพาะในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นสำคัญ

รูปที่ 1 อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า พ.ศ. 2561 - 2566



ที่มา : รายงานประจำปี 2566 WHART

สถานการณ์ด้านอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า

จากข้อมูลในปี 2566 พบว่า มีอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสมอยู่ที่ 6.75 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 7.3%YoY โดยพื้นที่คลังสินค้าส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ 3 จังหวัดเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จำนวน 324,815 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วนรวมกันถึง 71.1% ของอุปทานใหม่ทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายที่ได้อานิสงส์จากนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐเป็นสำคัญ ส่งผลให้การลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ประกอบกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคลังสินค้ายังได้รับสิทธิประโยชน์จากมาตรการส่งเสริมการลงทุนของ BOI ได้แก่ ศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบอัจฉริยะ ศูนย์กระจายสินค้าในประเทศและระหว่างประเทศด้วยระบบที่ทันสมัย โดยในปี 2566 มีจำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 12 โครงการ และมีมูลค่าเงินลงทุน 11,440 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 586.8%YoY

ตารางที่ 1 อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม จำแนกตามที่ตั้ง

จังหวัด	สัดส่วน (%)	อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม (ตร.ม.)			
		ปี 2565	ปี 2566	เพิ่ม/ลด	%YoY
สมุทรปราการ	33.6	2,201,787	2,269,237	67,450	3.1
ชลบุรี	25.8	1,572,238	1,743,327	171,089	10.9
พระนครศรีอยุธยา	12.6	817,807	850,857	33,050	4.0
ฉะเชิงเทรา	11.8	692,279	795,678	103,399	14.9
กรุงเทพมหานคร	5.6	377,449	377,449	-	0.0
ระยอง	4.5	251,633	301,960	50,327	20.0
ปทุมธานี	3.3	188,725	220,406	31,681	16.8
สระบุรี	0.7	47,615	47,615	-	0.0
สุราษฎร์ธานี	0.7	47,231	47,231	-	0.0
สมุทรสาคร	0.6	41,771	41,771	-	0.0
ปราจีนบุรี	0.2	16,039	16,039	-	0.0
ขอนแก่น	0.2	12,938	12,938	-	0.0
ลำพูน	0.2	11,809	11,809	-	0.0
นนทบุรี	0.2	11,500	11,500	-	0.0
รวม	100.0	6,290,820	6,747,816	456,996	7.3

ที่มา : รายงานประจำปี 2566 WHART

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

## สถานการณ์ด้านอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า

จากข้อมูลในปี 2566 อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสมอยู่ที่ 5.69 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 5.3%YoY และคิดเป็นอัตราการเช่าที่ 84.3% ลดลง 1.6%YoY โดยหากพิจารณาจำแนกตามที่ตั้ง พบว่า คลังสินค้าใน จ.ลำพูน จ.สุราษฎร์ธานี จ.ขอนแก่น และ จ.นนทบุรี มีอัตราการเช่าสูงสุด 100.0% รองลงมา คือ กรุงเทพฯ 99.0% และ จ.สมุทรสาคร 96.0% ตามลำดับ โดยจังหวัดที่มีอัตราการเช่าสูงมาจากความต้องการเช่าที่ยังเติบโตดี แต่การขยายพื้นที่คลังสินค้าใหม่ทำได้จำกัด โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ขณะที่อัตราการเช่าใน จ.ระยอง และ จ.ชลบุรี ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด สาเหตุจากอุปทานใหม่ที่เติบโตเร็วกว่าความต้องการเช่าผลจากการเร่งลงทุนขยายพื้นที่เพื่อรองรับการเติบโตของอุปสงค์ใหม่ในอนาคต โดยเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC เป็นสำคัญ สะท้อนจากมูลค่าเงินลงทุนของโครงการที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนในปี 2566 ที่มีมูลค่าถึง 326,109 ล้านบาท หรือเติบโต 47.3%YoY ประกอบกับการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce เป็นปัจจัยที่ช่วยหนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าปรับเพิ่มขึ้น

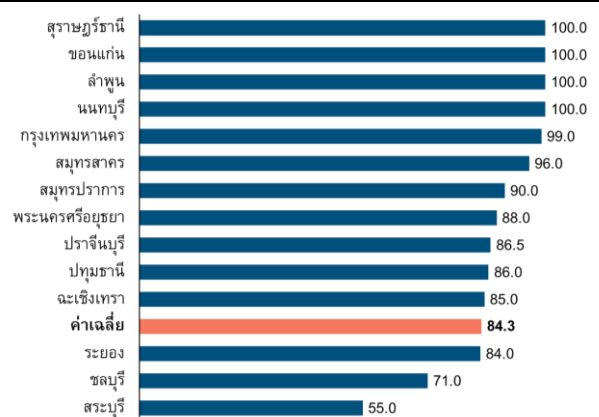
นอกจากนี้ หากพิจารณาด้านอัตราการเติบโต พบว่า จ.ขอนแก่น เติบโตมากที่สุด 33.5%YoY เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการขนส่งและกระจายสินค้าในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเป็นศูนย์กลางของเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจแนวตะวันออก-ตะวันตกที่เชื่อมสู่ประเทศอื่นๆ ทั้งในอาเซียนและจีน อีกทั้งยังได้แรงหนุนจากการลงทุนสร้างศูนย์กระจายสินค้าของธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่ เพื่อรองรับการเพิ่มจำนวนสาขา แต่ยังคงขาดอุปทานใหม่มารองรับ ซึ่งคาดว่าจะเปิดโอกาสให้มีการลงทุนขยายพื้นที่เพิ่มในอนาคต รองลงมา คือ จ.อยุธยา และปทุมธานี เติบโต 12.8%YoY และ 11.6%YoY ตามลำดับ เนื่องจากเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมสำคัญและเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ของพื้นที่ภาคกลาง

## ตารางที่ 2 อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม จำแนกตามที่ตั้ง

จังหวัด	อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม (ตร.ม.)			
	ปี 2565	ปี 2566	เพิ่ม/ลด	%YoY
สมุทรปราการ	1,966,636	2,042,314	75,678	3.8
ชลบุรี	1,194,901	1,237,762	42,861	3.6
พระนครศรีอยุธยา	<b>663,650</b>	<b>748,755</b>	<b>85,105</b>	<b>12.8</b>
ฉะเชิงเทรา	637,797	676,326	38,529	6.0
กรุงเทพมหานคร	368,843	373,675	4,832	1.3
ระยอง	241,567	253,646	12,079	5.0
ปทุมธานี	<b>169,852</b>	<b>189,550</b>	<b>19,698</b>	<b>11.6</b>
สุราษฎร์ธานี	47,231	47,231	0	0.0
สมุทรสาคร	37,595	40,101	2,506	6.7
สระบุรี	26,189	26,189	0	0.0
ปราจีนบุรี	13,878	13,878	0	0.0
ขอนแก่น	<b>9,688</b>	<b>12,938</b>	<b>3,250</b>	<b>33.5</b>
ลำพูน	11,809	11,809	0	0.0
นนทบุรี	11,500	11,500	0	0.0
<b>รวม</b>	<b>5,401,136</b>	<b>5,685,674</b>	<b>284,538</b>	<b>5.3</b>

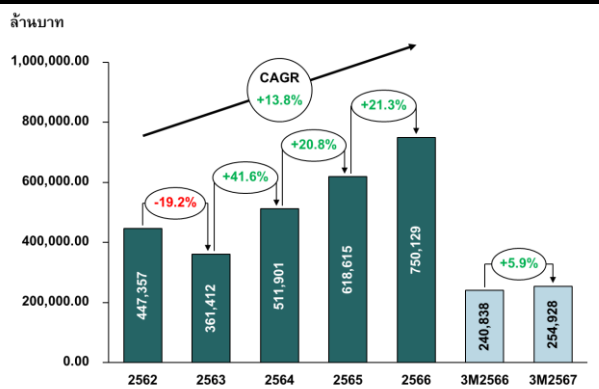
ที่มา : รายงานประจำปี 2566 WHART

## รูปที่ 2 อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า (%) ปี 2566



ที่มา : รายงานประจำปี 2566 WHART

## รูปที่ 3 มูลค่าเงินลงทุนของโครงการที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุน

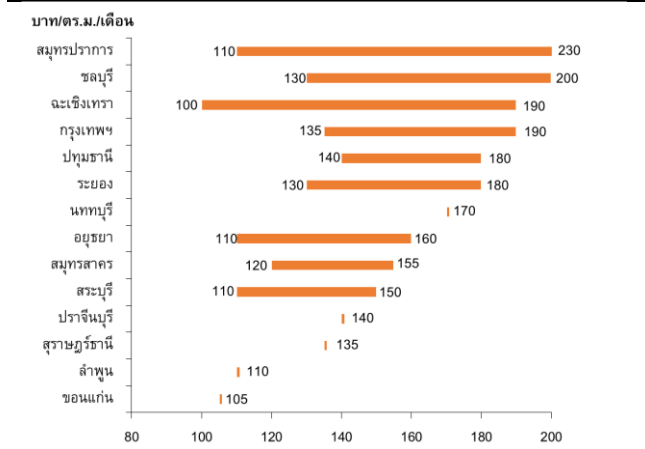


ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

## สถานการณ์ด้านค่าเช่า

ภาพรวมอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่คลังสินค้าในปี 2566 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.6%YoY มาอยู่ที่ 158 บาท/ตร.ม./เดือน โดยอัตราค่าเช่าส่วนใหญ่ไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ผลจากอุปทานพื้นที่คลังสินค้าใหม่ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และมีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า ทำให้ผู้ประกอบการบางรายจำเป็นต้องปรับลดค่าเช่าเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราค่าเช่าสูงสุดจำแนกรายจังหวัดพบว่า พื้นที่คลังสินค้าใน จ.สมุทรปราการ มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 230 บาท/ตร.ม./เดือน รองลงมา คือ จ.ชลบุรี มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 200 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วน จ.ฉะเชิงเทรา และกรุงเทพฯ มีอัตราค่าเช่าสูงสุดเท่ากันที่ 190 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องและการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากทั้งผู้ประกอบการรายเดิมและการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติที่ทำให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเป็นไปได้ยากและอาจปรับลดลงได้ในบางพื้นที่

รูปที่ 4 อัตราค่าเช่าต่ำสุด-สูงสุดของพื้นที่คลังสินค้า ปี 2566 จำแนกตามที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประจำปี 2566 WHART

**แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ**

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในระยะ 1 ปีข้างหน้ายังคงมีแนวโน้มเติบโตดี โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่คาดว่าจะยังขยายตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ซึ่งจากข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าคาดว่าในปี 2567 จะมีมูลค่าถึง 7 แสนล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 10.4%YoY หนุนให้ธุรกิจคลังสินค้าสมัยใหม่ที่มีรูปแบบการให้บริการแบบครบวงจร และมีระบบการบริหารจัดการคลังสินค้าที่สามารถรองรับปริมาณธุรกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์ที่มีจำนวนมหาศาลได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติที่ยังขยายการลงทุนต่อเนื่อง สะท้อนจากมูลค่าการอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2567 ที่มีมูลค่าเงินลงทุน 254,928 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.9%YoY ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เป็นกลไกในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต ได้แก่ อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์และชิ้นส่วนเกษตรและแปรรูปอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ ธุรกิจยังได้อานิสงส์จากภาคการส่งออกที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้นจากปีก่อน และเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะได้แรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวดี ส่วนหนึ่งจากนโยบายกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐผ่านโครงการดิจิทัลวอลเล็ต ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังมีปัจจัยเสี่ยงจากจากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ทั้งสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยังคงยืดเยื้อ และสงครามการค้าระหว่างจีน-สหรัฐฯ ระลอกใหม่ ที่สร้างแรงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน ซึ่งเป็นคู่ค้าสำคัญและอาจทำให้ภาคการส่งออกของไทยฟื้นตัวต่ำกว่าคาด ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในกลุ่มธุรกิจส่งออกให้ปรับลดลง นอกจากนี้ ธุรกิจยังเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เป็นผู้เล่นเดิมในตลาดและผู้เล่นใหม่ที่เร่งลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าต่อเนื่อง ทำให้ในบางพื้นที่ที่มีปัญหาอุปทานส่วนเกิน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง และการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าทำได้จำกัด

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยหรือเปิดเผยได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

## LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนันต์ ศรีอุทัยพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



นันทพงษ์ พันทวีศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตนา ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิไลดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>