

ธุรกิจคลังสินค้า

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC: 57521000 ธุรกิจคลังสินค้าและการจัดเก็บสินค้า

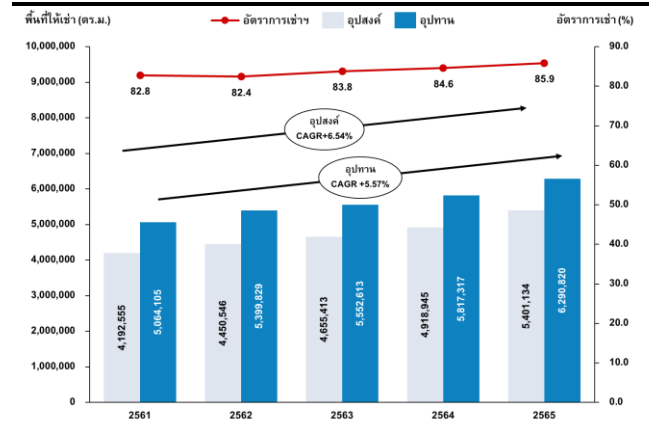
ธุรกิจคลังสินค้าและการจัดเก็บสินค้า ในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้ม **“Neutral (+)”** โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit และ Warehouse Farm ที่ยังขยายตัวต่อเนื่องสาเหตุหลักจากนักลงทุนต่างชาติยังให้ความสนใจเข้ามาลงทุนในหลายอุตสาหกรรม สะท้อนจากมูลค่าการขอรับการลงทุนส่งเสริมการลงทุนในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงถึง 364,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.0%YoY รวมถึงการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce ที่ยังเป็นปัจจัยหนุนสำคัญที่ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง คาดว่าจะชะลอตัวตามทิศทางการส่งออกที่มีแนวโน้มหดตัว เช่นเดียวกับคลังสินค้าอัญมณีพีชที่คาดว่าจะลดลงจากผลกระทบของปรากฏการณ์เอลนีโญเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังมีปัจจัยเสี่ยงจากจากปัญหาสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยังคงยืดเยื้อ ภาคการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว โดยเฉพาะประเทศคู่ค้าสำคัญอย่างสหรัฐฯ และจีน ส่งผลกดดันต่อความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในกลุ่มธุรกิจส่งออกให้ปรับลดลง ขณะที่วัฏจักรธุรกิจยังเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหญ่ ทั้งที่เป็นผู้เล่นเดิมในตลาดและผู้เล่นใหม่ที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ แนวโน้มการให้ความสำคัญกับ ESG และความยั่งยืนของภาคธุรกิจ เป็นอีกปัจจัยกดดันที่ทำให้ผู้ประกอบการในธุรกิจคลังสินค้าต้องปรับตัวให้สอดคล้องกับทิศทางดังกล่าวมากขึ้น

ภาพรวมธุรกิจ

ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาธุรกิจคลังสินค้าให้เข้ามีการเติบโตค่อนข้างดี สะท้อนจากอุปทานและอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เข้าที่มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) อยู่ที่ 5.57% และ 6.54% ตามลำดับ ตามการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บและกระจายสินค้าไปยังผู้บริโภคในทุกภูมิภาคขยายตัวต่อเนื่อง นับเป็นปัจจัยหนุนสำคัญที่ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไปมีการเติบโตสูง จากข้อมูลในปี 2565 พบว่า ธุรกิจคลังสินค้ายังคงขยายตัวดี โดยได้รับอานิสงส์จากการทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศจากการกลับมาของจำนวนนักท่องเที่ยวและการบริโภคภายในประเทศที่เติบโตดี ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลายลง ประกอบกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องอย่างธุรกิจขนส่งและขนถ่ายสินค้า รวมถึงธุรกิจอาหารที่ได้รับผลดีจากพฤติกรรมในการซื้อสินค้าของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป นับเป็นปัจจัยหนุนสำคัญที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะคลังสินค้าสมัยใหม่แบบ Built-to-suit ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันได้มากขึ้น

รูปที่ 1 อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า พ.ศ. 2561 - 2565



ที่มา : ข้อมูล Knight Frank (Thailand) จากรายงานประจำปี 2565 WHART

สถานการณ์ด้านอุปทานและอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า

อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า

จากข้อมูลในปี 2565 พบว่า มีอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสมอยู่ที่ 6.29 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 8.14%YoY โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นอยู่ใน จ.สมุทรปราการ จำนวน 215,497 ตร.ม. คิดเป็น 45.51% ของอุปทานใหม่ทั้งหมด เนื่องจากเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางปู และนิคมอุตสาหกรรมบางพลี และอยู่ในทำเลที่สามารถเชื่อมโยงการขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศได้อย่างสะดวก เช่นเดียวกับคลังสินค้าใน จ.ชลบุรี ที่มีการพัฒนาพื้นที่ใหม่เพิ่มขึ้น จำนวน 176,899 ตร.ม. คิดเป็น 37.36% ของอุปทานใหม่ทั้งหมด เนื่องจากเป็นพื้นที่เป้าหมายในการพัฒนาตามยุทธศาสตร์เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นสำคัญ

ตารางที่ 1 อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม จำนวนตามที่ตั้ง

จังหวัด	สัดส่วน (%)	อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม (ตร.ม.)			
		ปี 2564	ปี 2565	เพิ่ม/ลด	%YoY
สมุทรปราการ	35.0	1,986,290	2,201,787	215,497	10.85%
ชลบุรี	25.0	1,395,339	1,572,238	176,899	12.68%
อยุธยา	13.0	812,731	817,807	5,076	0.62%
ฉะเชิงเทรา	11.0	692,279	692,279	0	0.00%
กรุงเทพฯ	6.0	366,560	377,449	10,889	2.97%
ระยอง	4.0	229,033	251,633	22,600	9.87%
ปทุมธานี	3.0	157,286	188,725	31,439	19.99%
ขอนแก่น	0.2	9,660	12,937	3,277	33.92%
ลำพูน	0.2	10,920	11,809	889	8.14%
ปราจีนบุรี	0.3	14,832	16,039	1,207	8.14%
สระบุรี	0.8	47,615	47,615	0	0.00%
สุราษฎร์ธานี	0.8	47,231	47,231	0	0.00%
สมุทรสาคร	0.7	41,771	41,771	0	0.00%
นนทบุรี	0.2	5,770	11,500	5,730	99.31%
รวม	100.0	5,817,317	6,290,820	473,503	8.14%

ที่มา : ข้อมูล Knight Frank (Thailand) จากรายงานประจำปี 2565 WHART

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า

จากข้อมูลในปี 2565 อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสมอยู่ที่ 5.40 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 9.80%YoY และคิดเป็นอัตราการเช่าที่ 85.9% หากพิจารณาจำแนกตามที่ตั้ง พบว่า พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าใน จ.ลำพูน จ.สุราษฎร์ธานี และ จ.นนทบุรี มีอัตราการเช่าสูงสุด 100.0% รองลงมาคือ กรุงเทพฯ 97.7% และ จ.ระยอง 96.0% ตามลำดับ ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่ใน จ.อยุธยา จ.ชลบุรี จ.ขอนแก่น และ จ.สระบุรี อยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด สาเหตุหลักมาจากการขยายพื้นที่เพื่อรองรับการเติบโตของอุปสงค์ใหม่ในอนาคต โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจสูง อาทิ จ.ชลบุรี ที่ได้รับอานิสงส์จากมาตรการส่งเสริมการลงทุนตามนโยบายการพัฒนาพื้นที่ EEC สะท้อนจากสถิติการเปิดโรงงานสูงสุดเมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นในพื้นที่ จำนวน 160 แห่ง มูลค่าการลงทุนกว่า 11,548 ล้านบาท ขณะที่ จ.ขอนแก่น เป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญในการขนส่งและกระจายสินค้าในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเป็นศูนย์กลางของเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจแนวตะวันออก-ตะวันตก (East-West Economic Corridor) เชื่อมสู่ประเทศอื่นๆ ในอาเซียน ได้แก่ พม่า ลาว กัมพูชา เวียดนาม และจีน

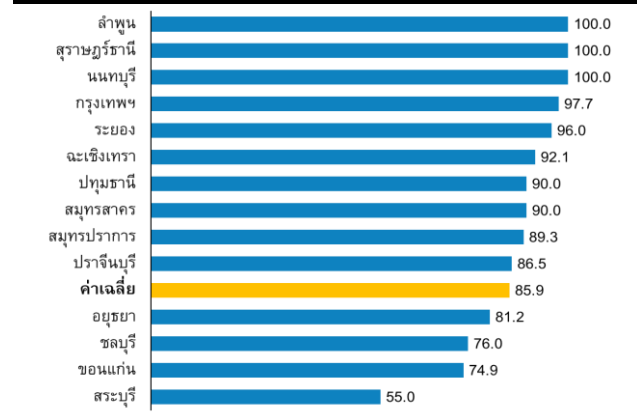
นอกจากนี้ หากพิจารณาอัตราการเติบโตของอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า พบว่า ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าใน จ.ปราจีนบุรี มีอัตราการเติบโตมากที่สุดถึง 274.24%YoY เนื่องจากเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมสำคัญ และบริษัทชั้นนำหลายแห่ง อาทิ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ สินค้าอิเล็กทรอนิกส์และอุปกรณ์ไฟฟ้า รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการขนส่งและกระจายสินค้า เป็นต้น อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก ที่สามารถเชื่อมโยงกับท่าเรือสำคัญ และเชื่อมกับเขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZ) หรือ ECOZONES ใน จ.สระแก้ว จึงเป็นอีกพื้นที่เป้าหมายที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุน

ตารางที่ 2 อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม จำแนกตามที่ตั้ง

จังหวัด	อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม (ตร.ม.)			
	ปี 2564	ปี 2565	เพิ่ม/ลด	%YoY
สมุทรปราการ	1,785,578	1,966,636	181,058	10.14%
ชลบุรี	1,103,400	1,194,901	91,501	8.29%
อยุธยา	611,444	663,650	52,206	8.54%
ฉะเชิงเทรา	565,658	637,797	72,139	12.75%
กรุงเทพฯ	351,475	368,843	17,368	4.94%
ระยอง	222,965	241,567	18,602	8.34%
ปทุมธานี	142,783	169,852	27,069	18.96%
ขอนแก่น	9,660	9,688	28	0.29%
ลำพูน	3,360	11,809	8,449	251.46%
ปราจีนบุรี	3,708	13,877	10,169	274.24%
สระบุรี	27,927	26,188	-1,739	-6.23%
สุราษฎร์ธานี	47,231	47,231	0	0.00%
สมุทรสาคร	38,501	37,595	-906	-2.35%
นนทบุรี	5,256	11,500	6,244	118.80%
รวม	4,918,945	5,401,134	482,189	9.80%

ที่มา : ข้อมูล Knight Frank (Thailand) จากรายงานประจำปี 2565 WHART

รูปที่ 2 อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า (%) ปี 2565

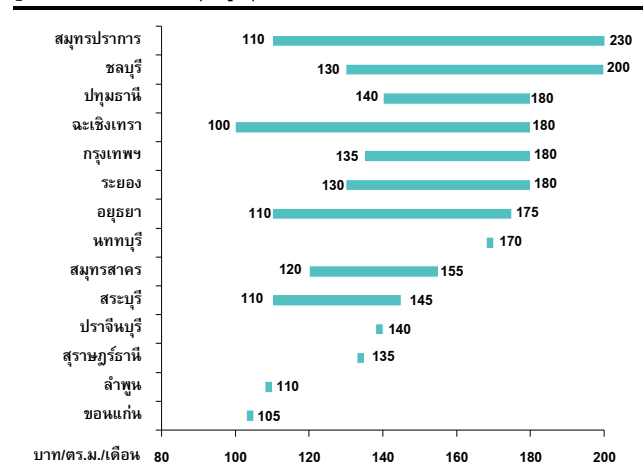


ที่มา : ข้อมูล Knight Frank (Thailand) จากรายงานประจำปี 2565 WHART

สถานการณ์ด้านค่าเช่า

ในช่วงครึ่งแรกปี 2565 ภาพรวมอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.3%YoY มาอยู่ที่ 158 บาท/ตร.ม./เดือน โดยอัตราค่าเช่าส่วนใหญ่ยังคงทรงตัว เนื่องจากคลังสินค้าบางแห่งต้องการลดค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่าเพิ่มขึ้น และบางแห่งมีค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราค่าเช่าสูงสุดจำแนกรายจังหวัด พบว่า พื้นที่คลังสินค้าใน จ.สมุทรปราการ มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 230 บาท/ตร.ม./เดือน รองลงมาในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC ได้แก่ จ.ชลบุรี มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 200 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วน จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา มีอัตราค่าเช่าสูงสุดเท่ากับที่ 180 บาท/ตร.ม./เดือน อย่างไรก็ตาม อุปทานส่วนเกินที่อยู่ในระดับสูงและการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติ เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเป็นไปได้ยากและอาจจะปรับลดลงได้ในบางพื้นที่ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าจะแปรผันตามปัจจัยหลายประการ ได้แก่ ท่าที่ตั้ง สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ และระบบในการบริหารจัดการคลังสินค้า เป็นต้น

รูปที่ 3 อัตราค่าเช่าต่ำสุด-สูงสุดของพื้นที่คลังสินค้า ปี 2565 จำแนกตามที่ตั้ง



ที่มา : ข้อมูล Knight Frank (Thailand) จากรายงานประจำปี 2565 WHART

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยหรือเปิดเผยได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในระยะ 1 ปีข้างหน้ายังคงมีแนวโน้มเติบโตดี โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit และ Warehouse Farm ที่ยังขยายตัวต่อเนื่อง สาเหตุหลักจากนักลงทุนต่างชาติยังให้ความสนใจเข้ามาลงทุนในหลายอุตสาหกรรม สะท้อนจากมูลค่าการขอรับการลงทุนในครั้งแรกของปี 2566 ที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงถึง 364,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.0% YoY ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ เกษตรและอาหารแปรรูป ยานยนต์และชิ้นส่วน ตามลำดับ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ที่ได้รับอานิสงส์จากการย้ายฐานการผลิตมาที่ประเทศไทย ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ในกลุ่มแผงวงจรพิมพ์ เซมิคอนดักเตอร์ การทดสอบแผงวงจรรวมและเวเฟอร์ ตัวเก็บประจุไฟฟ้า เซลล์แสงอาทิตย์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ ตลอดจนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce ที่คาดว่าจะในปี 2567 จะมีมูลค่าถึง 6.94 แสนล้านบาท หรือเติบโตจากปี 2565 ถึง 11.94% จะยังเป็นปัจจัยหนุนสำคัญที่ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้น สำหรับคลังสินค้าแช่เย็นและแช่แข็ง คาดว่าจะชะลอตัวตามทิศทางการส่งออกที่มีแนวโน้มหดตัว ประกอบกับอุปทานส่วนเกินยังมีค่อนข้างสูง เนื่องจากการขยายพื้นที่ให้บริการในช่วงปีก่อนหน้า ขณะที่คลังสินค้ารัฐพีซีมีความต้องการที่ผันผวนตามผลผลิตทางการเกษตร แต่คาดว่าความต้องการจะลดน้อยลงจากสภาพอากาศที่ไม่เอื้ออำนวย โดยเฉพาะได้รับผลกระทบจากปรากฏการณ์เอลนีโญเป็นสำคัญ รวมถึงพฤติกรรมของผู้ผลิตที่จัดเก็บสินค้าไว้ที่คลังสินค้าของตนเองแทนการเช่า

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังมีปัจจัยเสี่ยงจากจากปัญหาสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยังคงยืดเยื้อ ส่งผลให้ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงและก๊าซธรรมชาติปรับตัวเพิ่มสูงสุดในรอบมากกว่า 10 ปี ส่งผลต่อต้นทุนการขนส่งสินค้าและกดดันให้ราคาสินค้าอุปโภคบริโภคปรับสูงขึ้น กระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคให้ลดลง ขณะเดียวกันภาคการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว โดยเฉพาะประเทศคู่ค้าสำคัญอย่างเช่นสหรัฐฯ ที่ยังเผชิญกับแรงกดดันจากปัญหาเงินเฟ้อและเศรษฐกิจจีนที่ยังเปราะบางและฟื้นตัวไม่เต็มที่ ส่งผลกดดันต่อความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในกลุ่มธุรกิจส่งออกให้ปรับลดลง ขณะเดียวกันธุรกิจยังเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหญ่ ทั้งที่เป็นผู้เล่นเดิมในตลาดและผู้เล่นใหม่ที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ บจก.แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น ภายใต้การร่วมทุน ของ บมจ.ออริจิ้น และ บมจ.เอสซีจี เจดับเบิ้ลยูดี ได้วางแผนที่จะพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าในท่าอากาศยานให้ได้รับรวม 1 ล้าน ตร.ม. ขณะที่ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ มีแผนจะพัฒนาคลังสินค้าให้เช่าแบบครบวงจรในพื้นที่ 2 ท่าเรือ ได้แก่ บางนา บางพลี สมุทรปราการ และ พหลโยธิน วังน้อย ออยุธยา เป็นต้น นอกจากนี้ แนวโน้มการให้ความสำคัญกับ ESG และความยั่งยืนของภาคธุรกิจ เป็นอีกปัจจัยกดดันให้ผู้ประกอบการในธุรกิจคลังสินค้าต้องปรับตัว โดยเฉพาะคลังสินค้าแบบ Built-to-suit ที่ต้องคำนึงถึงเรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น