

- ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไปในระยะ 1-3 ปีข้างหน้ายังมีภาวะทรงตัว แม้ความต้องการเช่าพื้นที่จะขยายตัวต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มเติบโตจากการผลักดันโดยรัฐ และภาคการค้า/บริการในประเทศที่ขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-commerce) แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าในบางพื้นที่ซึ่งเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจมีผลให้พื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินเพิ่มขึ้นและอาจเป็นข้อจำกัดในการปรับขึ้นค่าเช่า
- ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง และคลังสินค้าอัญมณี (ไฮโล) ซึ่งมีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการเกษตรจะยังคงค่อนข้างซบเซา เนื่องจากปัญหาพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินที่มีอยู่สูง
- คลังสินค้าในทำเลที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ได้แก่ พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค จังหวัดชายแดนที่ได้านิสงค์จากการพัฒนาพื้นที่ SEZs รวมทั้งพื้นที่คลังสินค้าที่ไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน

▲ ข้อมูลพื้นฐาน

คลังสินค้า (Warehouse) หมายถึงอาคารที่ใช้เก็บรักษาหรือรับฝากสินค้านำเข้าหรือการเคลื่อนย้าย เพื่อสนับสนุนการผลิต (กรณีจัดเก็บวัตถุดิบส่วนประกอบและชิ้นส่วนต่างๆ) และการกระจายสินค้า (กรณีจัดเก็บสินค้าสำเร็จรูป) ให้กับผู้เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานและลูกค้า ธุรกิจให้บริการคลังสินค้าให้เข้าจึงเป็นบริการหนึ่งในกิจกรรมการบริหารงานด้านโลจิสติกส์ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของธุรกิจต่างๆ ทั้งกระบวนการผลิต การค้าและการขนส่ง

คลังสินค้าให้เช่าในไทยกว่า 95% ของจำนวนคลังสินค้าให้เช่าทั่วประเทศเป็นคลังสินค้าแบบดั้งเดิม (Traditional warehouse) ที่เน้นให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและให้บริการระบบสาธารณูปโภค/สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น แต่ปัจจุบันเริ่มมีผู้ประกอบการบางส่วนปรับรูปแบบคลังสินค้าดั้งเดิมให้เป็นคลังสินค้าสมัยใหม่ที่ออกแบบอาคารให้เชื่อมต่อกับระบบโลจิสติกส์ครบวงจร และนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการคลังสินค้า (อาทิ ระบบจัดเก็บระบบตรวจนับ และระบบตรวจสอบสินค้าคงคลัง) รวมทั้งมีระบบขนถ่ายสินค้าและบรรจุหีบห่อสินค้าอัตโนมัติ (ภาพที่ 1) ทำให้ผู้ประกอบการมีรายได้จากการให้บริการด้านอื่นเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการปรับปรุงโครงสร้างอาคารให้ได้มาตรฐานมากขึ้น โดยบางแห่งมีการลงทุนพัฒนาระบบอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร (เช่น มาตรฐาน LEED: Leadership in Energy and Environmental Design) และวางโครงสร้างอาคารที่คำนึงถึงการป้องกันภัยพิบัติ (เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว) ซึ่งเป็นกระแสความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบัน

การดำเนินธุรกิจคลังสินค้าในไทยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับคลังสินค้า ไฮโล และห้องเย็น (สังกัดกระทรวงพาณิชย์) ผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ามีทั้งที่เป็นหน่วยงานในสังกัดรัฐ คือ องค์กรคลังสินค้า (อคลัง.)^{1/} หน่วยงานเอกชนที่อยู่ภายใต้การกำกับและสนับสนุนของรัฐ เช่น สหกรณ์การเกษตร และผู้ประกอบการคลังสินค้าเอกชนต่างๆ ที่มีสถานะเป็นนิติบุคคล

Figure 1 : Type of Warehouse



Source: pixabay.com

1/ องค์กรคลังสินค้าหรือ อคลัง. เป็นรัฐวิสาหกิจ มีหน้าที่รักษาระดับราคาสินค้าเกษตร โดยการเก็บรักษาผลผลิตเกษตรและทยอยนำออกสู่ตลาดทั้งภายในและส่งออกตามนโยบายรัฐ นอกจากนี้ ยังให้บริการคลังสินค้า รับฝาก และรับจำนำสินค้าเกษตรจากทั้งภาครัฐและเอกชน รวมทั้งมีบริการทำเทียบเรือเพื่อการนำเข้า-ส่งออก

การเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจหรือกิจกรรมการผลิตและการค้า ซึ่งมักเป็นไปตามทิศทางทางการเติบโตทางเศรษฐกิจ การค้าระหว่างประเทศ และการลงทุนภาคเอกชนทั้งทุนไทยและทุนข้ามชาติ การดำเนินธุรกิจคลังสินค้าให้เข้ามามีลักษณะสำคัญสองประการที่กำหนดทิศทางรายได้ของกิจการ คือ 1) เป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาคืนทุนนานเฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง ทั้งค่าที่ดินและค่าก่อสร้างอาคาร แต่รายได้หลักเป็น “ค่าเช่า” ซึ่งเป็นการทยอยรับรู้รายได้ในระยะยาว โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะแปรผันตามขนาดพื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเล รวมทั้งขึ้นอยู่กับระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล และ 2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจ เนื่องจากการลงทุนคลังสินค้าให้เข้าเป็นการลงทุนเพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ในอนาคต (โดยทั่วไป มีระยะเวลาก่อสร้างอาคาร เฉลี่ย 6-18 เดือน ขึ้นอยู่กับขนาด/พื้นที่ของอาคาร) ดังนั้น การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งจึงเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้า จึงมีความสำคัญต่อการรับรู้รายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

สำหรับประเภทคลังสินค้าให้เช่า ตามการจำแนกของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ประกอบด้วย 3 ประเภทหลัก คือ 1) คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง ซึ่งเป็นอาคารควบคุมอุณหภูมิ (ระหว่าง -3 ถึง 7 องศาเซลเซียส) เพื่อใช้เก็บรักษาอาหารที่เน่าเสียง่าย (Perishable food) อาทิ อาหารทะเล เนื้อสัตว์ ผัก/ผลไม้ เป็นต้น 2) คลังสินค้าอัญพืชม (ไซโล) เป็นถังทรงกลมขนาดใหญ่ซึ่งมีระบบควบคุมอุณหภูมิและความชื้น ใช้ในการเก็บรักษาอัญพืชม อาทิ ข้าว ข้าวโพด มันสำปะหลัง แป้ง รำข้าว เป็นต้น และ 3) คลังสินค้าทั่วไป เป็นอาคารที่ใช้เก็บรักษาสินค้าอุตสาหกรรมอื่น ๆ

ลักษณะการให้เช่าคลังสินค้าจะมีการทำสัญญาเช่า 2 แบบ คือ

- **สัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี)** มักเป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าดั้งเดิมของผู้ประกอบการรายกลางและเล็กที่มีลูกค้ากลุ่มผู้เช่าหลักเป็นกิจการ SME และ/หรือ ธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีปริมาณธุรกรรมไม่แน่นอนและอาจมีภาวะธุรกิจที่ผันผวนตามปัจจัยฤดูกาล อาทิ สินค้าเกษตร สินค้าแฟชั่น เป็นต้น คลังสินค้าที่มีลูกค้าสัญญาเช่าระยะสั้นจึงอาจมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้หลังครบอายุสัญญา และเผชิญการแข่งขันรุนแรงทั้งในการรักษารฐานลูกค้าเดิมและหาลูกค้าใหม่
- **สัญญาเช่าระยะยาว (3 ปีขึ้นไป)** ผู้ประกอบการคลังสินค้าที่เน้นให้เช่าโดยทำสัญญาเช่าระยะยาวจะสามารถจัดการคลังสินค้าได้มีประสิทธิภาพกว่าและมีความเสี่ยงในการรับรู้รายได้ต่ำกว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มักมีความได้เปรียบจากต้นทุนการเงินที่ต่ำและยังได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจจากการมีบริการครบวงจร มีทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งผลิตและตลาด และบางรายมีบริการคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมใช้ (Ready-built warehouse) หรือคลังสินค้าให้เช่าตามความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build to suit) ซึ่งเป็นไปตามความต้องการของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประกอบการรายสำคัญส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บมจ. สวนอุตสาหกรรม วินโดสท์ บจก. ไทคอนโลจิสติกส์พาร์ค (บริษัทในเครือของ บมจ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น) และ บจก. เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค เป็นต้น

▲ สถานการณ์ที่ผ่านมา

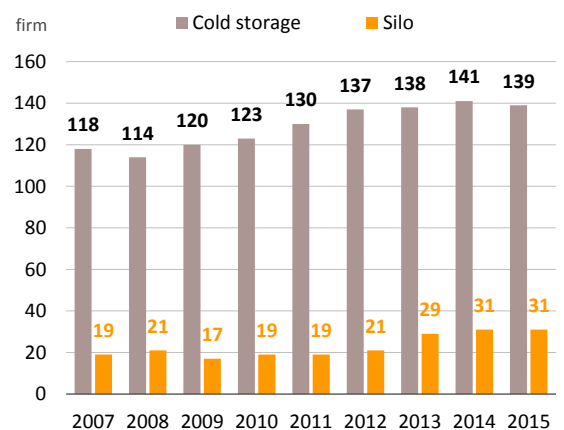
จากฐานข้อมูลจดทะเบียนธุรกิจของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) พบว่าการลงทุนคลังสินค้าในไทยขยายตัวอย่างมากในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา และปัจจุบันมีจำนวนผู้ประกอบการจดทะเบียนดำเนินกิจการคลังสินค้าทั้งสิ้น 734 ราย แบ่งเป็น

- **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง:** ปัจจุบันมีผู้ประกอบการ 139 ราย ในช่วงที่ผ่านมา มีการลงทุนใหม่ในกิจการคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งไม่มากนัก เนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บรักษาสัตว์น้ำ (อาทิ ปลา กุ้ง ปลาหมึก) ชะลอตัวตามปริมาณการจับสัตว์น้ำธรรมชาติที่ลดลง และผลผลิตกุ้งเพาะเลี้ยงของไทยตกต่ำหลังได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรค EMS (Early Mortality Syndrome) ตั้งแต่ปี 2555 อำนาจต่อรองของผู้ประกอบการคลังสินค้าให้เช่าประเภทนี้จึงลดลงเป็นลำดับตามความต้องการเช่าพื้นที่ที่ลดลงข้างต้น ประกอบกับการลงทุนขยายคลังจัดเก็บสินค้าของตนเองเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการควบคุมและตรวจสอบวัตถุดิบ/สินค้าตามมาตรฐานที่เข้มงวดขึ้นของประเทศคู่ค้า อาทิ ในอุตสาหกรรมอาหารทะเลแช่แข็ง

ปัจจัยการเลือกเช่าคลังสินค้า

ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยทำเลที่ตั้ง ควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เทคโนโลยีจัดการ/บริหารคลังสินค้าที่เหมาะสมกับประเภทสินค้าที่ต้องการจัดเก็บ รวมทั้งอัตราค่าเช่า เนื่องจากการเลือกคลังสินค้าที่เหมาะสมจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถผลิต และ/หรือ จัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ช่วยลดภาระต้นทุนจากการขนส่งระยะทาง ลดเวลา และค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของกิจการ เช่น คลังสินค้าอุปโภคบริโภคควรมีทำเลใกล้ตลาดหรือแหล่งชุมชนเพื่อให้ได้เปรียบในการจัดจำหน่าย คลังสินค้าวัตถุดิบทางการเกษตรควรมีทำเลใกล้แหล่งเพาะปลูกและโรงงานแปรรูปผลผลิตเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัตถุดิบ คลังเก็บวัตถุดิบ/ชิ้นส่วน/สินค้าสำเร็จรูปมักต้องอยู่ในเขตโรงงานหรือในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนของ BOI เป็นต้น

Figure 2: No. of Cold Storage and Silo Firms



Source: Department of Business Development (DBD)

- **คลังสินค้าอัญพัช หรือ ไฮโล:** มีผู้ประกอบการจดทะเบียนดำเนินกิจการธุรกิจไฮโลให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 19 รายในปี 2554 เป็น 31 รายในปัจจุบัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลงทุนขยายธุรกิจเพื่อรองรับความต้องการพื้นที่ที่เก็บรักษาผลผลิตข้าวจากการรับจำนำของรัฐบาลตาม “โครงการจำนำข้าวทุกเมล็ด” ในฤดูกาลผลิต 2554-2556 ที่มีปริมาณรับจำนำข้าวมากถึงกว่า 5 เท่า เมื่อเทียบกับปีปกติที่มีปริมาณการรับจำนำข้าวปีละ 5-6 ล้านตัน อย่างไรก็ตาม **หลังรัฐบาลยุติโครงการจำนำข้าวตั้งแต่ต้นและทยอยระบายข้าวในสต็อกออกสู่ตลาดตั้งแต่วันที่ 2557 เป็นต้นมา ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ไฮโลลดลงเป็นลำดับ เกิดปัญหาพื้นที่คลังสินค้าสวนเกินสูงขึ้นมากในปัจจุบัน**

- **คลังสินค้าให้เช่าทั่วไป:** เป็นประเภทคลังสินค้าที่มีบทบาทสูงสุดในธุรกิจคลังสินค้า (คิดเป็นสัดส่วน 77% ของจำนวนกิจการคลังสินค้าทั้งหมด) โดยมีรายได้คิดเป็นสัดส่วนกว่า 70% จากรายได้รวมของธุรกิจคลังสินค้าในไทยและเป็นคลังสินค้าที่มีความเคลื่อนไหวด้านตลาดสูง มีความเกี่ยวเนื่องกับหลากหลายธุรกิจ/อุตสาหกรรมซึ่งสัมพันธ์กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

- **การลงทุนใหม่ในธุรกิจคลังสินค้าทั่วไปเร่งตัวอย่างมากในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา** ผลจาก 1) วิกฤตน้ำท่วมใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 มีผลให้เกิดการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาหน้าท่วมรุนแรงไปยังพื้นที่อื่น ส่งผลให้การลงทุนสร้างคลังสินค้าเพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะในนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออก ซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายของทางการไทยในการพัฒนาอุตสาหกรรมและการลงทุนขนาดใหญ่ และ 2) ความคืบหน้าในการพัฒนาเส้นทางคมนาคมใหม่ๆ เชื่อมโยงระหว่างภูมิภาค และการปรับเกณฑ์การให้สิทธิประโยชน์ด้านการลงทุนของ BOI จากการให้สิทธิประโยชน์ตามเขตหรือพื้นที่ (Decentralization basis - Zone 1, 2, 3) มาเป็นการให้สิทธิประโยชน์ตามประเภทกิจการ (Activity-based incentives) หรือตามคุณค่าของโครงการ (Merit-based incentives) รวมทั้งมีการส่งเสริมจัดตั้งกลุ่มคลัสเตอร์ในเขตเศรษฐกิจพิเศษและในท้องถิ่น มีผลให้จำนวนผู้ประกอบการจดทะเบียนดำเนินกิจการธุรกิจคลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นจาก 474 ราย ในปี 2554 เป็น 564 รายในปัจจุบัน (ภาพที่ 3) ทั้งนี้ ข้อมูลตลาดของ Knight Frank Thailand^{2/} ระบุว่า พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปให้เช่าเพิ่มขึ้นมากจาก 1.72 ล้านตารางเมตร ในปี 2554 เป็น 3.8 ล้านตารางเมตร ในปี 2559 (ภาพที่ 4) โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนใหม่ของกลุ่มทุนอสังหาริมทรัพย์และผู้พัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ขยายขอบเขตธุรกิจเดิมมาให้บริการคลังสินค้าให้เช่าด้วย โดยเน้นลงทุนในพื้นที่โดยรอบ EEC อาทิ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา และพื้นที่ใกล้ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

- **ความต้องการเช่าคลังสินค้าทั่วไปขยายตัวในอัตราต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของพื้นที่คลังสินค้า** เนื่องจากภาคธุรกิจ/อุตสาหกรรมไทยยังพึ่งตัวข้าตามภาวะเศรษฐกิจ (ประเมินว่าภาคเอกชนรอความชัดเจนหลังการเลือกตั้งที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2561) ส่งผลให้คลังสินค้าทั่วไปของไทยมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ลดลงจากระดับ 94.8% ในปี 2554 มาอยู่ที่ 78.5% ในปี 2559 และอัตราค่าเช่า (Rental rate) ชัยบั้นเพียง 1.5% YoY จาก 154.6 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี 2554 เป็น 156.9 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี 2559

Figure 3: No. of General-purpose Warehouse Firms

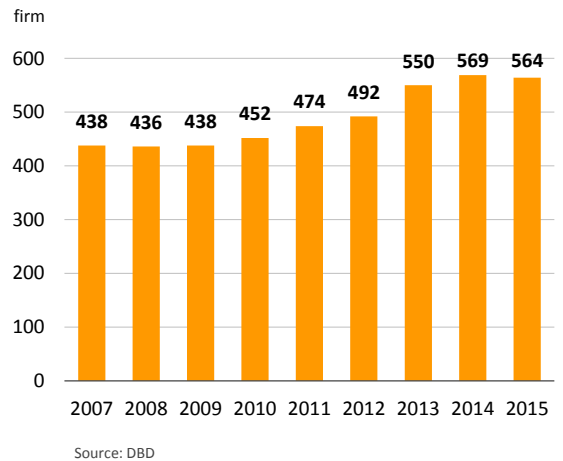


Figure 4: Supply, Demand, and Vacancy Rate of General-purpose Warehouse

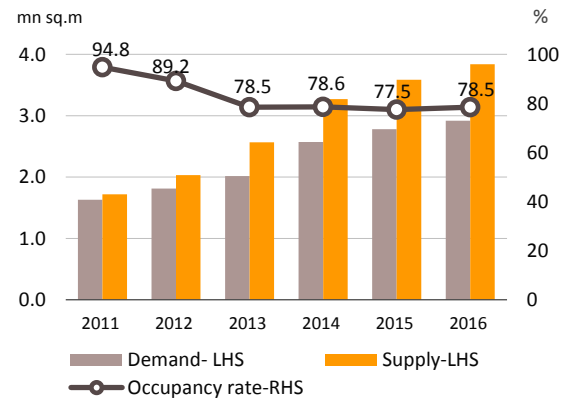
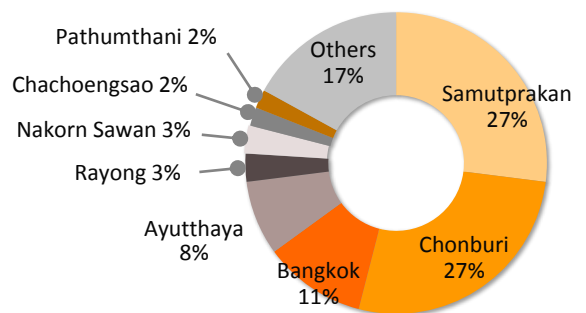


Figure 5: Share of General-purpose Warehouse Space by Area

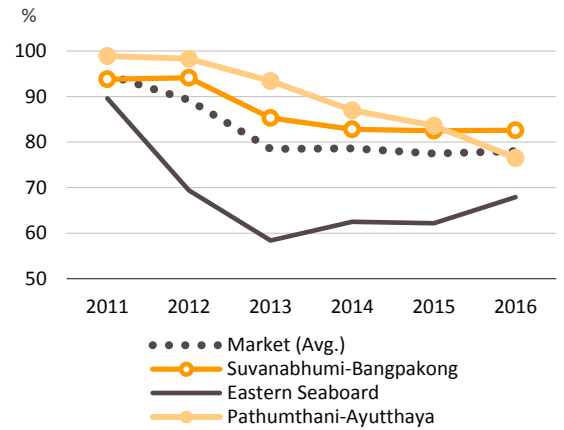


2/ อ้างอิงจากรายงาน "Logistics Property Market 1H2016" ซึ่งเป็นผลสำรวจข้อมูลธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่กรุงเทพฯ และจังหวัดที่มีการลงทุนอุตสาหกรรมหนาแน่น

■ หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าของคลังสินค้าทั่วไปในแต่ละทำเล พบว่ามีภาวะแตกต่างกัน (ภาพที่ 6 -8) ซึ่งขึ้นอยู่กับปริมาณคลังสินค้าในพื้นที่ ระดับการแข่งขัน และความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง ดังนี้

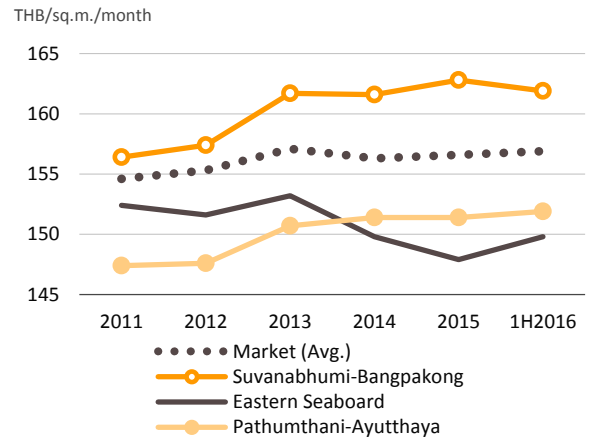
- **คลังสินค้าย่านสุวรรณภูมิ-บางปะกง (จ.สมุทรปราการและฉะเชิงเทรา)** ในปี 2559 มีอัตราการใช้พื้นที่ที่ 82.6% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 161.90 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จำแนกเป็นค่าเช่าในจังหวัดสมุทรปราการอยู่ในช่วง 110-180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจังหวัดฉะเชิงเทราอยู่ในช่วง 135-180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- **คลังสินค้าใน จ.ปทุมธานีและอยุธยา** ในปี 2559 มีอัตราการใช้พื้นที่ที่ 76.5% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 151.90 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (เพิ่มขึ้นต่อเนื่องหลังลดลงในช่วงวิกฤตน้ำท่วมใหญ่ปี 2554) โดยมีความต้องการเช่าใช้คลังสินค้าเพิ่มขึ้นจากธุรกิจ SME กลุ่มธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-commerce) และผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (Logistic service provider) เนื่องจากมีที่ตั้งได้เปรียบด้านระยะทางและเส้นทางขนส่งที่สะดวกใกล้กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยคลังสินค้าในจังหวัดปทุมธานีมีค่าเช่าอยู่ในช่วง 140-185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จังหวัดพระนครศรีอยุธยาอยู่ในช่วง 115-160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และในกรุงเทพฯ อยู่ในช่วง 135-185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- **คลังสินค้าในพื้นที่ Eastern Seaboard** ในปี 2559 มีอัตราการใช้พื้นที่ที่ปรับดีขึ้นแต่ยังอยู่ในระดับต่ำที่ 67.9% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 149.80 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดมาก เนื่องจากมีพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินสูง ทำให้การแข่งขันด้านราคารุนแรง โดยเฉพาะในจังหวัดชลบุรี อัตราค่าเช่าอยู่ในช่วง 120-180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนจังหวัดระยองอยู่ที่ 150-170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นต้น

Figure 6: Occupancy Rate of General-purpose Warehouse (by key locations)



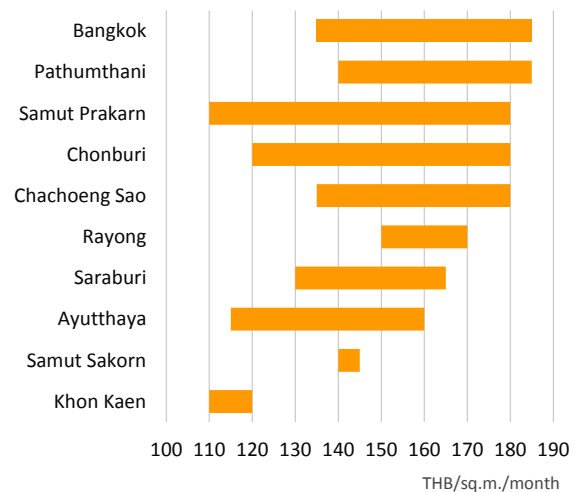
Source: Knight Frank Thailand
Note: * 2016 figures are for 1H2016

Figure 7: Rental Rates of General-purpose Warehouse (by key locations)



Source: Knight Frank Thailand
Note: * 2016 figures are for 1H2016

Figure 8: Range of Rental Rate of General-purpose Warehouse (by province)



Source: Knight Frank Thailand (as of 1H 2016)

สำหรับสถานการณ์ในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 พบว่า คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง และโซโลยยังมีภาวะซบเซาเนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่ลดลงมาก ขณะที่คลังสินค้าทั่วไปกระเตื้องขึ้น โดยเฉพาะในจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมหนาแน่น (เช่น สมุทรปราการ ชลบุรี ปทุมธานี ฉะเชิงเทรา)

- **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง: มีรายได้ลดลง** เนื่องจากผลผลิตกึ่งในปี 2560 ยังอยู่ในระดับต่ำเพียง 3.3 แสนตัน (เทียบกับผลผลิต 6.0 แสนตันในปี 2554 ก่อนเกิดปัญหาโรคระบาด EMS) ประกอบกับความต้องการพื้นที่เก็บรักษาสัตว์น้ำอื่น ๆ ลดลง หลังจากทางการไทยเข้มงวดเกี่ยวกับมาตรฐานเรือประมง และแรงงานต่างด้าวในธุรกิจประมง ทำให้เรือประมงที่ไม่เข้าเกณฑ์มาตรฐานไม่สามารถออกจับสัตว์น้ำได้
- **คลังสินค้าอัญพิช หรือ โซโล:** รายได้จากการรับฝากสต็อกข้าวของรัฐบาลลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 รัฐบาลระบายนข้าวในสต็อกออกสู่ตลาดกว่า 5 ล้านตัน เหลือเพียงประมาณ 3 ล้านตัน (เทียบกับ 18 ล้านตันในปี 2557) ทำให้มีพื้นที่โซโลว่างเพิ่มขึ้นมาก

- **คลังสินค้าทั่วไป:** ในปี 2560 ความต้องการพื้นที่ปรับตัวดีขึ้นโดยเฉพาะพื้นที่โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางและภาคตะวันออก อาานิสงค์จาก 1) การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการผลิตที่กระจุกตัวในพื้นที่นี้ (ภาพที่ 9) อาทิ เครื่องจักร เครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ เหล็ก และรถยนต์ เป็นต้น 2) ความคืบหน้าของโครงการขนาดใหญ่ของรัฐบาลในเขตเศรษฐกิจพิเศษในพื้นที่ภาคตะวันออก (EEC) ที่สนับสนุนการฟื้นตัวของการลงทุน สะท้อนจากสถิติอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนที่ขยายตัวสูงต่อเนื่อง (ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 มีจำนวน 911 โครงการ ขยายตัว 30% YoY) 3) การเติบโตของธุรกิจค้าขายออนไลน์จากการเข้ามาลงทุนของบริษัทข้ามชาติ เช่น อาลีบาบา กรุ๊ป เป็นต้น และ 4) มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าของเครื่องจักรขนาดใหญ่เพื่อใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้าในภูมิภาค

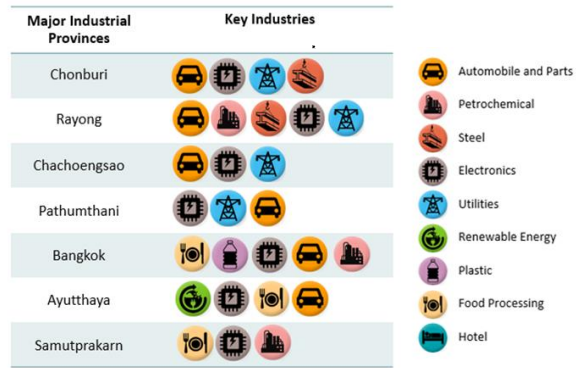
อย่างไรก็ตาม จากการที่ผู้ประกอบการยังคงลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจึงประเมินว่าในปี 2560 จะมีพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปอยู่ที่ 4.1 ล้านตารางเมตร (เทียบกับ 3.8 ล้านตารางเมตรในปี 2559) ทำให้อัตราการใช้พื้นที่โดยรวมยังอยู่ในระดับต่ำและปรับขึ้นค่าเช่าได้ยาก

▲ แนวโน้มอุตสาหกรรม

คาดว่าคลังสินค้าทั่วไปยังเติบโตต่อเนื่องในระยะ 1-3 ปีข้างหน้าตามความต้องการเช่าพื้นที่ แต่คลังสินค้าที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเกษตรยังมีภาวะค่อนข้างซบเซาจากปัญหาพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินที่มีอยู่สูง

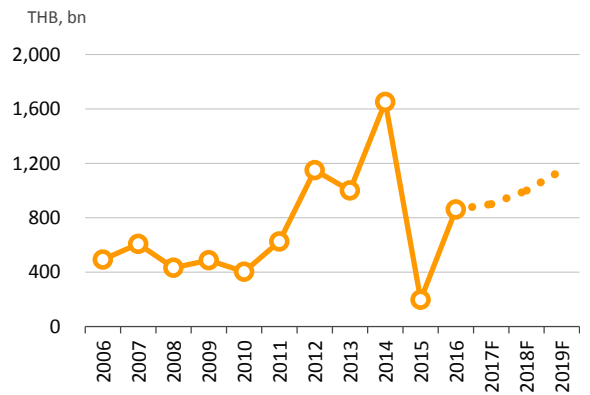
- **คลังสินค้าทั่วไป:** ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรมการผลิตในประเทศที่มีแนวโน้มขยายตัว (ภาพที่ 10) ซึ่งเป็นไปตามการผลักดันการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐ^{3/} และภาคการค้า/บริการในประเทศที่ขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-commerce) ที่คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่อง (ภาพที่ 11)
- **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง:** คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ายังอยู่ในระดับต่ำ จึงอาจเผชิญภาวะพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินสูงขึ้น ทำให้อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มลดลง เนื่องจากปริมาณการจับศัตว์น้ำมีแนวโน้มชะลอลงหลังทางการคุมเข้มการดำเนินกิจการธุรกิจประมงให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ประกอบกับคาดว่าผลผลิตกุ้งเพาะเลี้ยงของไทยจะยังมีปริมาณต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดเหตุระบาดของโรค EMS มาก ส่วนหนึ่งเนื่องจากผู้เพาะเลี้ยงกุ้ง (ส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรายย่อย) เลิกกิจการไปจำนวนมากในช่วงประสบภาวะโรคระบาด ขณะที่ผู้ประกอบการเพาะเลี้ยงกุ้งรายใหญ่ที่มีกิจการต่อเนื่องเป็นการแปรรูปอาหารทะเลได้ย้ายไปขยายการลงทุนในประเทศอื่นในช่วงที่ไทยเกิดภาวะขาดทุนแรงของโรค EMS อาทิ ประเทศเวียดนาม อินเดีย เป็นต้น
- **คลังสินค้าอัญพิช หรือ ไฮโล:** พื้นที่ว่างของไฮโลมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาก มีผลให้กิจการไฮโลประสบภาวะขาดสภาพคล่อง เนื่องจากปริมาณข้าวในโครงการจำหน่ายข้าวฤดูกาลผลิตปี 2554-2556 จะถูกระบายหมดในปี 2561 ทำให้ผู้ประกอบการไฮโลไม่มีรายได้จากการเก็บรักษาข้าวจากโครงการรัฐเช่นที่ผ่านมา และจำเป็นต้องหารรายได้ชดเชยด้วยการรับฝากอัญพิชประเภทอื่นๆ ทดแทน อาทิ ข้าวโพด มันสำปะหลัง ไร่ข้าว แป้ง ถั่ว เป็นต้น

Figure 9: Key Industries Investment by Major Industrial Provinces



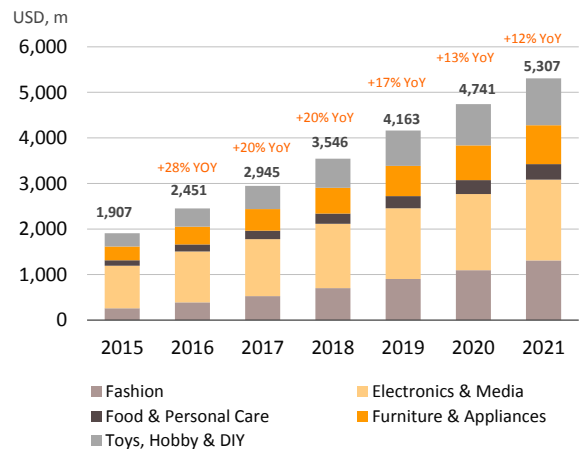
Source: BOI, Krungsri Research
Note: *Arranged in order by key industries in each province

Figure 10: Net Applications Submitted and Forecast



Source: BOI, EEC office, Krungsri Research

Figure 11: E-commerce Market in Thailand



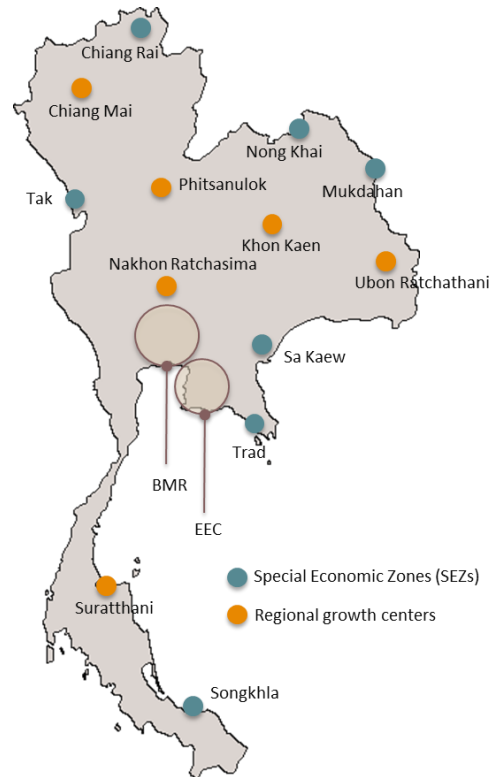
Source: Statista

3/ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย ประกอบด้วย อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics) อุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Affluent, Medical and Wellness Tourism) การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ (Agriculture and Biotechnology) อุตสาหกรรมการแปรรูปอาหาร (Food for the Future) อุตสาหกรรมเครื่องจักรอัตโนมัติและหุ่นยนต์ (Automation & Robotics) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (Biofuels and Biochemical) อุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital) และ อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร (Medical Hub)

ในส่วนของการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปคาดว่าจะเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากกลุ่มทุนอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมจะมีแนวโน้มขยายพื้นที่คลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้น ซึ่งจะทำให้ภาวะการแข่งขันในธุรกิจรุนแรงขึ้นและอัตราเช่าพื้นที่ยังทรงตัว สำหรับคลังสินค้าทั่วไปในบางทำเลที่มีโอกาสเติบโตและมีรายได้เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในระยะข้างหน้า (ภาพที่ 12) อาทิ

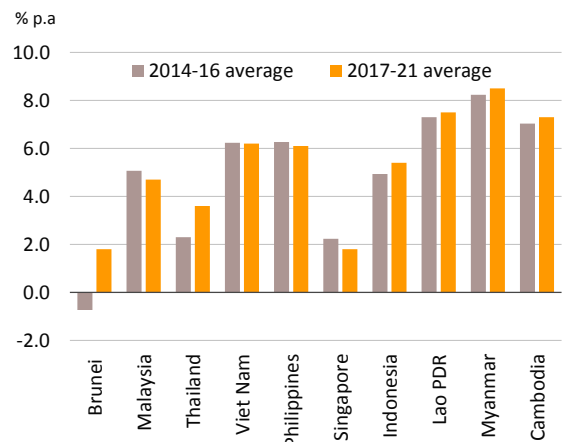
- **คลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต:** คาดว่าจะมีความต้องการเพิ่มขึ้นในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมที่มีอยู่และพื้นที่เป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล อาทิ กรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค จังหวัดชายแดนและบริเวณโดยรอบที่คาดว่าจะได้อานิสงส์จากความคืบหน้าของโครงการพัฒนาพื้นที่ SEZs (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย นนทบุรี)
- **คลังสินค้าในทำเลใกล้ตลาดผู้บริโภค:** ยังมีความต้องการเพื่อใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้า และเป็นศูนย์กลางรองรับการขยายตัวของตลาดการค้าออนไลน์ที่เน้นการขนส่งถึงมือลูกค้ารวดเร็ว อาทิ กรุงเทพฯ และปริมณฑล จังหวัดศูนย์กลางการเติบโตของภูมิภาค (อาทิ ชลบุรี พิษณุโลก นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี สุราษฎร์ธานี)
- นอกจากนี้ จากศักยภาพในเชิงทำเลที่ตั้งของประเทศไทยที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และความก้าวหน้าในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งของไทย ทั้งระบบราง ถนน หรือระบบการบินที่เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้านทั้งในอาเซียน จีน และอินเดีย ประกอบกับคลังสินค้าที่ได้มาตรฐานในแถบภูมิภาคนี้ยังมีน้อย และหลายประเทศมีการเปิดเสรีให้นักลงทุนจากชาติอาเซียนเข้าไปลงทุนธุรกิจคลังสินค้าได้มากขึ้น อาทิ เวียดนาม (เปิดให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้น 100%) อินโดนีเซีย (49-51%) กัมพูชา (49%) ฟิลิปปินส์ (40%) โดยแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (ภาพที่ 13) และการขยายตัวอย่างมากของการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศเหล่านี้ ผนวกกับการค้าชายแดนที่เติบโตต่อเนื่อง จะเป็นปัจจัยหนุนให้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการมีโอกาสขยายธุรกิจคลังสินค้าไปยังประเทศเพื่อนบ้าน และสามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น

Figure 12: Future Potential Area for General-purpose Warehouse Investment



Source: Krungsri Research

Figure 13: Real GDP growth



Source: OECD Development Center, MPF 2016-2017

▲ มุมมองวิจัยกรุงศรี:

โอกาสการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าให้เข้ายังมีต่อเนื่อง โดยเฉพาะคลังสินค้าทั่วไป ส่วนคลังสินค้าที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเกษตร (ห้องเย็นและไซโล) ยังมีความเสี่ยงสูงจากพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินที่มีมาก

ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป แม้จะมีทิศทางเติบโตต่อเนื่อง แต่ภาวะการแข่งขันในธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น โดยเฉพาะจากการเข้ามาแข่งขันของผู้ประกอบการขนาดใหญ่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมที่ขยายขอบเขตธุรกิจมาลงทุนคลังสินค้าด้วย จะยังมีผลกดดันผู้ประกอบการ โดยเฉพาะกลุ่ม SME และคลังสินค้าดั้งเดิม และ/หรือคลังสินค้าในพื้นที่ศักยภาพในอดีตที่ปัจจุบันถูกลดทอนลงจากผลของการเปลี่ยนแปลงเส้นทางคมนาคมใหม่ๆ อาจมีอัตราการเติบโตของรายได้ต่ำลงเป็นลำดับ (รายได้ของกลุ่ม SME ในช่วง 2551-2558 มีอัตราเติบโตเฉลี่ยต่ำกว่ารายได้ใหญ่เกือบเท่าตัว) และอาจมีสถานะเสียเปรียบในการแข่งขัน จึงจำเป็นต้องหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่ง

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการคลังสินค้าทั่วไปบางกลุ่มอาจมีความเสี่ยงด้านการตลาดเพิ่มขึ้น จากพฤติกรรมของผู้เช่าใช้คลังสินค้าที่มีความต้องการบริการเสริมอื่นๆ นอกเหนือจากการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บสินค้า ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับตัวและลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้ในระยะยาว

วิจัยกรุงศรี

ดร.สมประวิณ มันประเสริฐ

พรพรรณ โภคย์สุพิศตรี

ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมวิจัยเศรษฐกิจ

ผู้บริหารฝ่ายวิจัยเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ทีมวิจัยเศรษฐกิจ

- ศรันต์ สุนันท์สถาพร
- สุจิต ชัยวิษณุชาติ
- จุไรลักษณ์ พลศรี
- สร้อยสนธิ์ หล่อสุวรรณกุล
- ก้องภพ วงศ์แก้ว
- ธนาพร ศรีคล้าย

หัวหน้าทีมวิเคราะห์เศรษฐกิจเชิงกลยุทธ์

หัวหน้าทีมพยากรณ์เศรษฐกิจและวิเคราะห์ความเสี่ยงมหภาค

เศรษฐกิจอาวุโส

เศรษฐกิจอาวุโส (เศรษฐกิจภูมิภาค)

เศรษฐกิจ

เศรษฐกิจ

ทีมวิจัยอุตสาหกรรม

- เชษฐชดา เชื้อสุวรรณ
- ธเนศ มหัทธนาลัย
- พูลสุข นิลกิจศรานนท์
- ปิยะนุช สถาพงศ์ภักดี
- นรินทร์ ต้นไพบูลย์
- พุทธิชาติ ลุนคำ
- นิรติศัย ทุมวงษา
- วรณา ยงพิศาลภพ
- พัชรา กลิ่นชวนชื่น

หัวหน้าทีมวิจัยธุรกิจเกษตรและอุตสาหกรรม

หัวหน้าทีมวิจัยธุรกิจบริการและอสังหาริมทรัพย์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Healthcare, Modern Trade, ICT)

นักวิเคราะห์อาวุโส (Transportation & Logistics, Industry Risk Ratings)

นักวิเคราะห์อาวุโส (Power Generation, Biofuel, Chemical & Plastic Products)

นักวิเคราะห์ (Tourism Sectors, Real Estate in Upcountry)

นักวิเคราะห์ (Construction Contractor, Construction Materials)

นักวิเคราะห์ (Automobile, Electronics & Electrical Appliances, Beverages)

นักวิเคราะห์ (Real Estate in BMR)

ทีมพัฒนางานวิจัย

- ตติย์ลักษณ์ ธนดิษฐ์สุวรรณ
- รชฎ เลียงจันทร์
- อภากร นพรัตน์ภรณ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Financial Sectors)

นักวิเคราะห์ (Oil & Gas, Petrochemicals, Industry Scenario Analysis)

นักวิเคราะห์

ทีมบริหารระบบข้อมูลวิจัย

- สุวัชนี สมประสงค์
- ธมณ เสริณสุขสกุล
- เชิดศักดิ์ ศรีชัยตัน
- วงศกร แก้วอุดทั้ง

เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป

เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป

เจ้าหน้าที่ระบบข้อมูลวิจัย

เจ้าหน้าที่ระบบข้อมูลวิจัย

สนใจสมัครรับอีเมลได้ที่ krungsri.research@krungsri.com

คำสงวนสิทธิ์

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม วิจัยกรุงศรีมิอาจรับรองความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ ทั้งนี้ขอคิดเห็นที่ปรากฏเป็นความคิดเห็นของวิจัยกรุงศรี ไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับ บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็น หรือประมาณการต่างๆ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า