

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2565-67

ธุรกิจคลังสินค้า



กุมภาพันธ์ 2565

วิจัยกรุงศรี

ผู้เขียน

ปิยะนุช สตาพงศ์ภักดี

นักวิเคราะห์อาวุโส

piyanuj.zthapongpakdee@krungsri.com

+662 296 2942



krungsri
Research

หรือ MUFG เคเอ็มบี
สถาบันการเงินที่ใหญ่ที่สุดของไทย



Subscribe Us

สมัครสมาชิกวิจัยกรุงศรี...

krungsri.research@krungsri.com

คำสงวนสิทธิ์

เนื้อหาและข้อมูลใดๆ ทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ หากมิได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ วิจัยกรุงศรี ห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการใดๆ เกี่ยวข้องกับเนื้อหา สำเนา หรือดัดแปลงแก่บุคคลอื่นโดยมิได้รับ อนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากวิจัยกรุงศรี รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยอาศัยข้อมูลจากแหล่งที่เชื่อ หรือควรเชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม วิจัยกรุงศรีไม่อาจรับรองความครบถ้วนสมบูรณ์หรือ ความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว อีกทั้งไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม จากการใช้รายงานฉบับนี้หรือเนื้อหาในรายงานฉบับนี้ ข้อมูล ความคิดเห็น และการประมาณการที่ปรากฏใน รายงานนี้ถือเป็นความคิดเห็นของวิจัยกรุงศรี ไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้เป็นไปตามสถานการณ์ปัจจุบัน ณ วันที่มีการ เผยแพร่รายงาน วิจัยกรุงศรีขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงโดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

EXECUTIVE SUMMARY

ธุรกิจคลังสินค้าปี 2565-2567 มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการทยอยฟื้นตัวของภาคการผลิตและภาคส่งออก การเติบโตของธุรกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์และโลจิสติกส์ รวมถึงการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษและระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ตลอดจนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมของภาครัฐซึ่งเชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค ปัจจัยข้างต้นช่วยหนุนความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงจูงใจให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ลงทุนขยายธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เติบโต ทั้งนี้ ทิศทางการเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทจะมีความแตกต่างกัน ขึ้นกับปัจจัยแวดล้อมเฉพาะของธุรกิจคลังสินค้านั้น

การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจาก 1) การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เข้าต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ และ 2) การขยายการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่ ทั้งจากกลุ่มธุรกิจอื่นโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประกอบการต่างชาติ นอกจากนี้ การขยายพื้นที่เช่าในบางทำเล อาจผลักดันให้อุปทานส่วนเกินสูงขึ้น ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด

มุมมองวิจัยกรุงศรี

ปี 2565-2567 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตตามทิศทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยเฉพาะภาคส่งออกและภาคการค้าในประเทศ ส่งผลให้ผู้ประกอบการโดยเฉพาะรายใหญ่มีแนวโน้มลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จึงอาจมีอุปทานส่วนเกินของพื้นที่ให้เช่าในบางทำเล ทำให้การแข่งขันด้านราคารุนแรงขึ้น ขณะที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด

- **ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป: รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีกว่าคลังสินค้ารูปแบบอื่น** โดยเฉพาะคลังสินค้าที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ หรืออยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางกระจายสินค้า (Hub) เช่น BMR และ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) อย่างไรก็ตาม อุปทานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่จึงอาจกระทบคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและกลุ่ม SMEs ทำให้สูญเสียส่วนแบ่งตลาด ขณะที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดเฉพาะบางพื้นที่ ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มปรับตัวโดยหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสการรับรู้รายได้ในระยะยาว

- **ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง (ห้องเย็น):** รายได้มีแนวโน้มทรงตัวถึงชะลอลง ตามความต้องการเก็บรักษาสินค้าประเภทผักสด ผลไม้ ไม้ตัดดอก และสินค้าประมง แรงกดดันด้านอุปทานคลังสินค้าส่วนเกินทำให้ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองกับลูกค้าต่ำ อย่างไรก็ตาม ทิศทางการส่งออกผลิตภัณฑ์อาหารแปรรูป อาหารแช่เย็นแช่แข็งที่คาดว่าจะฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจ ยังเป็นปัจจัยบวกต่อธุรกิจ
- **ธุรกิจคลังสินค้ารถยนต์ (โชโล):** รายได้มีแนวโน้มผันผวน ตามปริมาณผลผลิตเกษตรที่ขึ้นกับสภาพดินฟ้าอากาศ ขณะที่อุปทานส่วนเกินยังมีจำนวนมาก จึงอาจกดดันให้ผู้ประกอบการต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อรักษาฐานลูกค้า เพิ่มความเสี่ยงต่อการทำกำไรของธุรกิจ



ข้อมูลพื้นฐาน

คลังสินค้า (Warehouse) หมายถึงอาคารที่ใช้เก็บรักษาหรือรับฝากสินค้าระหว่างรอการเคลื่อนย้ายเพื่อสนับสนุนการผลิต (กรณีจัดเก็บวัตถุดิบ ส่วนประกอบและชิ้นส่วนต่างๆ) และการกระจายสินค้า (กรณีจัดเก็บสินค้าสำเร็จรูป) ให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานและลูกค้า การให้บริการคลังสินค้าให้เข้าจึงเป็นธุรกิจบริหารงานโลจิสติกส์ที่มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของธุรกิจต่างๆ ทั้งกระบวนการผลิต การค้า และการขนส่ง

คลังสินค้าให้เข้าในประเทศ แบ่งเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ 1) คลังสินค้าแบบดั้งเดิม (Traditional warehouse) มีสัดส่วนมากกว่า 95% ของจำนวนคลังสินค้าทั่วประเทศ ส่วนใหญ่เน้นบริการพื้นที่เช่า โดยมีระบบสาธารณูปโภค/สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน อาทิ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และระบบรักษาความปลอดภัย และ **2) คลังสินค้าสมัยใหม่ (Modern warehouse)** ให้บริการพื้นที่เช่าที่รองรับการใช้เทคโนโลยีดิจิทัลและระบบโลจิสติกส์ครบวงจร ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการคลังสินค้า (อาทิ ระบบจัดเก็บ ระบบตรวจสอบ และระบบตรวจสอบสินค้าคงคลัง) และเอื้อต่อการจัดหา จัดเรียงและขนถ่ายสินค้าสู่กระบวนการกระจายสินค้า รวมถึงการใช้แรงงานคนน้อยลง จึงสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้มากขึ้น (ภาพที่ 1) **ปัจจุบันมีผู้ประกอบการบางส่วนปรับเปลี่ยนรูปแบบมาเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้น** เพื่อเพิ่มฐานลูกค้าและเป็นช่องทางสร้างรายได้จากบริการเสริมอื่นๆ นอกเหนือจากค่าเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีการปรับปรุงโครงสร้างอาคารให้ได้มาตรฐาน (อาทิ มาตรฐาน LEED: Leadership in Energy and Environmental Design) และมีการลงทุนพัฒนาระบบอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร รวมถึงการวางโครงสร้างอาคารที่คำนึงถึงการป้องกันภัยพิบัติ (เช่น น้ำท่วม และแผ่นดินไหว เป็นต้น) คลังสินค้ายกพื้นและเพดานสูงเพื่อจัดเก็บได้มากขึ้นกว่าเดิม ขณะเดียวกันก็ขนถ่ายได้สะดวกและรวดเร็วขึ้น ฯลฯ

การดำเนินธุรกิจคลังสินค้าในไทยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น (สังกัดกระทรวงพาณิชย์) ผู้ให้บริการคลังสินค้านี้ทั้งที่เป็นหน่วยงานในสังกัดรัฐ คือ องค์การคลังสินค้า (อคส.)^{1/} หน่วยงานเอกชนที่อยู่ภายใต้การกำกับและสนับสนุนของรัฐ ได้แก่ สหกรณ์การเกษตรและผู้ประกอบการคลังสินค้าเอกชนที่มีสถานะเป็นนิติบุคคล

Figure 1: Type of Warehouses

Traditional Warehouse



Image by Pixabay.com

Modern Warehouse



Image by Freepik.com

^{1/} องค์การคลังสินค้าหรือ อคส. นี้ภารกิจในการเสริมสร้างเสถียรภาพราคาสินค้าเกษตร โดยจะเก็บรักษาผลผลิตเกษตรและทยอยนำออกสู่ตลาดทั้งในประเทศและตลาดส่งออกตามนโยบายรัฐ นอกจากนี้ ยังให้บริการรับฝากและรับจำนำสินค้าเกษตรจากภาครัฐและเอกชน รวมทั้งให้บริการท่าเทียบเรือเพื่อการนำเข้าและส่งออก

ปัจจัยหลักในการเลือกเช่าคลังสินค้า

ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เทคโนโลยีการจัดการ/บริหารคลังสินค้าที่เหมาะสมกับประเภทสินค้าที่ต้องการจัดเก็บ รวมทั้งอัตราค่าเช่า การเลือกคลังสินค้าที่เหมาะสมจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถผลิต และ/หรือจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ช่วยลดภาระต้นทุนจากระยะทาง เวลา และค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขันของกิจการ เช่น 1) คลังสินค้าอุบโคมบริโคม ควรมีทำเลใกล้ตลาดหรือแหล่งชุมชนเพื่อให้ได้เปรียบในการจัดจำหน่าย 2) คลังสินค้าที่ใช้เก็บวัตถุดิบการเกษตร ควรมีทำเลใกล้แหล่งเพาะปลูกและโรงงานแปรรูปผลผลิตเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัตถุดิบ และ 3) คลังเก็บวัตถุดิบ/ชิ้นส่วน/สินค้าสำเร็จรูป มักอยู่ในเขตโรงงานหรือพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจาก BOI เป็นต้น

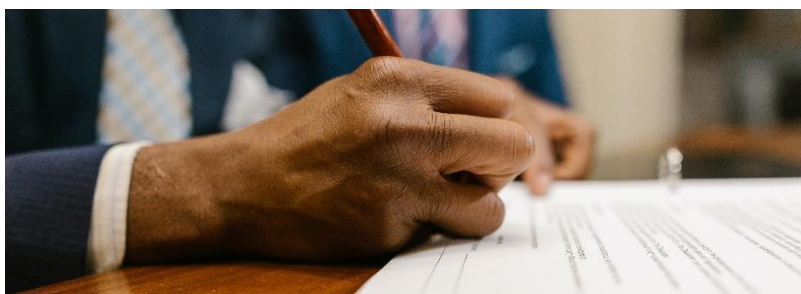
คลังสินค้าให้เช่าตามการจำแนกของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1) คลังสินค้าทั่วไป เป็นอาคารที่ใช้เก็บรักษาสินค้าทั่วไป อาทิ สินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป วัตถุดิบ ชิ้นส่วนและอะไหล่ อุปกรณ์ต่างๆ 2) คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง เป็นอาคารควบคุมอุณหภูมิที่ใช้เก็บรักษาและยืดอายุผลิตผลทางการเกษตร ประมงและผลิตภัณฑ์อาหารที่เน่าเสียง่าย (Perishable goods) อาทิ อาหารทะเล ผลิตภัณฑ์นม ดอกไม้สด เนื้อสัตว์ ผัก/ผลไม้ และ ยาหรือวัคซีน และ 3) คลังสินค้ารัฐพืช (ไซโล) เป็นถังทรงกลมขนาดใหญ่ซึ่งมีระบบควบคุมอุณหภูมิและความชื้น ใช้เก็บรักษารัฐพืช เช่น ข้าว มันสำปะหลัง ข้าวโพด แป้ง และรำข้าว เป็นต้น

ภาวะธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจทั้งภาคการผลิต การค้า การลงทุนและกิจกรรมการใช้ย้ายสินค้าของครัวเรือน โดยลักษณะสำคัญของธุรกิจ คือ 1) มีระยะเวลาดำเนินการเฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง โดยเฉพาะค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง (โดยทั่วไปใช้เวลาก่อสร้างเฉลี่ย 6-18 เดือน ขึ้นกับขนาด/พื้นที่ของอาคาร) ขณะที่รายได้หลักของธุรกิจ คือ “ค่าเช่า” ต้องทยอยรับรู้ในระยะยาว โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเลและระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล และ 2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกิจการ ดังนั้น การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งและลักษณะคลังสินค้าที่ลูกค้าต้องการ จึงมีความสำคัญต่อการเติบโตของรายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

ลักษณะการให้เช่าคลังสินค้าจะมีการทำสัญญาเช่า 2 แบบ ได้แก่

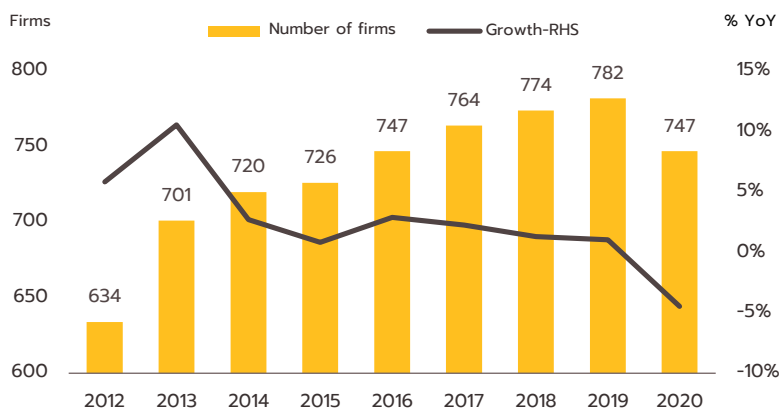
- **สัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี)** ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าแบบดั้งเดิมที่มีกลุ่มผู้เช่าหลักเป็นกิจการ SMEs หรือ ธุรกิจ/การผลิตที่มีปริมาณธุรกรรมไม่แน่นอนและอาจผันผวนตามฤดูกาล อาทิ สินค้าเกษตรและสินค้าแฟชั่น ผู้ประกอบการคลังสินค้าจึงมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้
- **สัญญาเช่าระยะยาว (3 ปีขึ้นไป)** ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าสมัยใหม่ที่ผู้เช่ามีระยะเวลาการจัดเก็บสต็อกสินค้าคงคลังที่แน่นอน ลักษณะคลังสินค้าอาจมีทั้งคลังสำเร็จรูปพร้อมใช้ (Ready-built warehouse) หรือ คลังสินค้าให้เช่าที่ออกแบบเพื่อรองรับความต้องการเฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build-to-suit) ผู้ประกอบการที่ให้บริการเช่าคลังสินค้าลักษณะนี้ ส่วนใหญ่จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมร่วมด้วย อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บมจ. สอนอุตสาหกรรม วินโคสท์และ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ทำเลคลังสินค้าจึงมักอยู่ใกล้แหล่งผลิต โรงงาน นิคมอุตสาหกรรมหรือแหล่งกระจายสินค้า การมีสัญญาเช่าระยะยาว ทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่าได้มีประสิทธิภาพและเผชิญความผันผวนในการรับรู้รายได้น้อยกว่า



ผู้ประกอบการคลังสินค้าให้เข้าในประเทศมีจำนวน 747 ราย (ข้อมูลปี 2563) (ภาพที่ 2) แบ่งเป็น

- **ผู้ประกอบการรายใหญ่ 33 ราย** (สัดส่วน 4.4% ของผู้ประกอบการทั้งหมด) ประกอบด้วย ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง อาทิ บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ และบริษัท มนต์โลจิสติกส์ เซอร์วิส ผู้ประกอบการที่มีอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องกับการผลิตและแปรรูปอาหาร อาทิ บริษัท อินเตอร์เซีย และบริษัท แปซิฟิกโฮมเย็น ผู้จำหน่ายสินค้าที่ใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน อาทิ บริษัท ออฟฟิศเมทโลจิสติกส์ ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และผู้ประกอบการร่วมทุนกับต่างชาติ อาทิ บริษัท ชูชูโย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ประเทศไทย (ญี่ปุ่น) และบริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ ประเทศไทย (จีนและสิงคโปร์)
- **ผู้ประกอบการรายกลางและเล็ก (SMEs) 714 ราย** (สัดส่วน 95.6%) รายสำคัญ อาทิ บริษัท บางกอกโกลด์สโตริง เซอร์วิส กลุ่มบริษัทในเครือ บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ กลุ่มบริษัทในเครือ ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ดีเวลลอปเม้นท์ กลุ่มบริษัทในเครือ บมจ. เอ็ม บี เค กลุ่มบริษัทในเครือ เค ไลน์ ประเทศไทย (ญี่ปุ่น) และบริษัท บีเอฟเอส คาร์โก ดีเอ็มเค (ธุรกิจในเครือ บมจ. การบินกรุงเทพ)

Figure 2: Number of Warehouse Firms



Source: Department of Business Development (DBD)



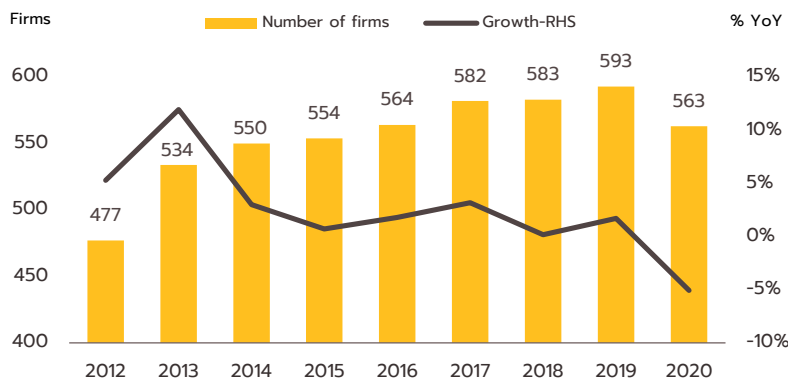
สถานการณ์ที่ผ่านมา

ช่วงปี 2558-2562 ธุรกิจคลังสินค้าเติบโตต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจ ขณะที่ปี 2563 การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ชะลอตัวจากภาวะเศรษฐกิจซบเซา ผู้ประกอบการจำนวนหนึ่งต้องปิดกิจการลง อย่างไรก็ตาม เมื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจกลับมากระเตื้องขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี และานิสงค์จากการค้าออนไลน์ (e-Commerce) ที่เติบโตในอัตราเร่ง ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้น **โดยภาวะคลังสินค้าแต่ละประเภทมีดังนี้**

- **คลังสินค้าให้เช่าทั่วไป:** มีจำนวนมากกว่า 75% ของคลังสินค้าทั้งหมด เป็นคลังสินค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกับหลายธุรกิจ/อุตสาหกรรม สามารถจัดเก็บสินค้าได้หลายประเภทและขยายพื้นที่ได้ง่ายในหลายทำเล ขณะที่รายได้คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 70% ของรายได้จากคลังสินค้าทั้งหมด (ข้อมูลปี 2563)

การเติบโตในอัตราเร่งของธุรกิจ e-Commerce ในปี 2563 หนุนความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น 3.5% YoY อยู่ที่ 4.9 ล้านตารางเมตร แม้ว่าการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จะส่งผลให้เกิดการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานภาคการผลิตโดยเฉพาะช่วงไตรมาส 2 ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าน่าลดลงในกลุ่มธุรกิจส่งออก-นำเข้า และอุตสาหกรรมการผลิต อย่างไรก็ตาม การเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจ e-Commerce กลุ่ม B2C ที่สูงกว่า 24% YoY (ที่มา: สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์-ETDA) ซึ่งเป็นผลจากพฤติกรรมผู้บริโภคนิยมทำธุรกรรมซื้อขายสินค้าออนไลน์มากขึ้น อาทิ ผลผลิตเกษตร สินค้าอุปโภคบริโภค และอาหารพร้อมทาน ประกอบกับช่วงครึ่งหลังของปี ภาคการผลิตกลับมากระเตื้องขึ้น ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าปรับตัว ส่งผลให้ผู้ประกอบการโดยเฉพาะรายใหญ่ขยายการลงทุนคลังสินค้าให้เข้าต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น (เช่น กลุ่มดับบลิวเอชเอ พัฒนาโครงการ “ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ พาร์ค” ขนาดพื้นที่กว่า 2 แสนตารางเมตร บนถนนบางนา-ตราด กม.37 และโครงการ “บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค ระยะที่ 1” ของ บมจ. เพอร์เซอริส พร็อพเพอร์ตี้ ร่วมกับ บริษัท มิตรชัย พูโตะชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) ขนาด 2.2 แสนตารางเมตร บนถนนบางนา-ตราด กม.46 เป็นต้น) **ส่งผลให้อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสมเพิ่มขึ้น 2.7% YoY อยู่ที่ 5.8 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้ อุปสงค์พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเป็น 83.9% จาก 83.2% ปี 2562 (ภาพที่ 4)^{2/}**

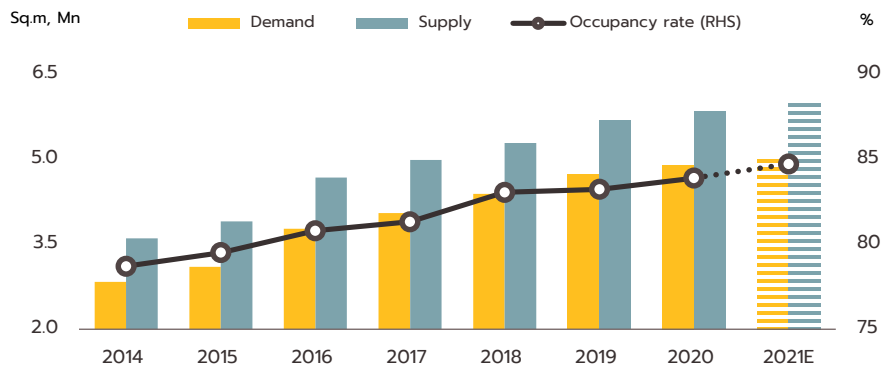
Figure 3: Number of General-purpose Warehouse Firms



Source: DBD

2/ อ้างอิงจากรายงาน “ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน” ของกองกฤษฎีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม อินท (WHART) ซึ่งเป็นผลสำรวจข้อมูลธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่กรุงเทพฯ และจังหวัดที่มีการลงทุนอุตสาหกรรมพาณิชย์

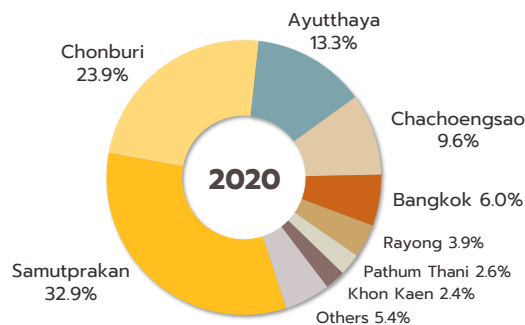
Figure 4: Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouses



Source: WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust (WHART), Krungsri Research

พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปให้เช่าจะกระจุกตัวอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ (32.9% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด) ชลบุรี (23.9%) และอยุธยา (13.3%) (ภาพที่ 5) ขณะที่อัตราค่าเช่า (Rental rate) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) จะแตกต่างกัน ตามศักยภาพของพื้นที่ จำนวน สภาพคลังสินค้า ระดับการแข่งขัน และความสะดวกด้านการคมนาคมขนส่ง (ภาพที่ 6-7) โดยทำเลที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่จังหวัดชลบุรีประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน รองลงมาคือ แถบสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการเชื่อมต่อกับศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้า (185 บาทต่อตารางเมตร) ระยองและฉะเชิงเทราซึ่งอยู่ในพื้นที่ EEC (ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร)

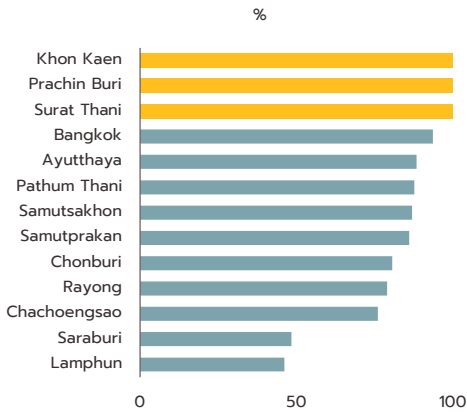
Figure 5: Share of General-purpose Warehouse Space by Area



Source: WHART

สำหรับปี 2564 ประเมินว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าจะเติบโต 3.3% หรือเพิ่มขึ้น 1.6 แสนตารางเมตร ตามการเติบโตของภาคส่งออกและภาคการผลิตหลายกลุ่มที่เติบโตดี อาทิ กลุ่มธุรกิจแปรรูปอาหาร ธุรกิจเกี่ยวกับอุปกรณ์ทางการแพทย์ เครื่องมือแพทย์และเวชภัณฑ์ ธุรกิจออกแบบและผลิตบรรจุภัณฑ์ ขณะที่การแพร่ระบาดของรุนแรงของ COVID-19 ทำให้ภาครัฐกลับมาใช้มาตรการเข้มงวด อาทิ การปิดเมือง การจำกัดการเดินทาง การเรียนออนไลน์และการทำงานที่บ้าน (ภาพที่ 8) หนุนการค้าออนไลน์เติบโตในระดับ 25-30% ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพื่อเก็บสินค้าคงคลังก่อนกระจายสู่ผู้บริโภคปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการ e-Commerce รายใหญ่ (เช่น Shopee Lazada และ JD.com)

Figure 6: Occupancy Rate of General-purpose Warehouses (2020)



Source: WHART

Figure 7: Range of Rental Rate of General-purpose Warehouses (2020)

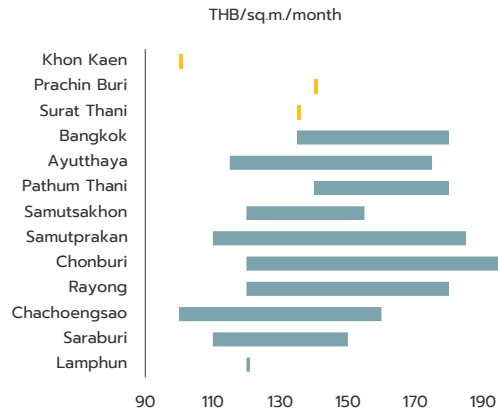
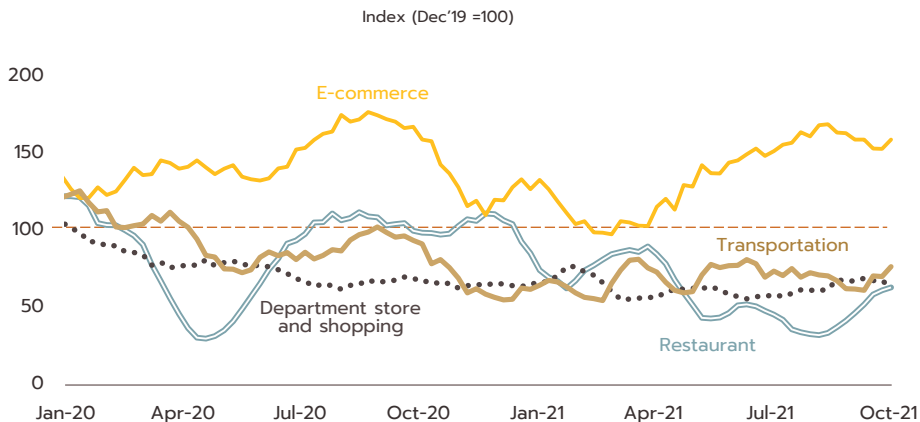


Figure 8: Domestic Activities During COVID-19 Pandemic



Source: Google, Krungsri Research

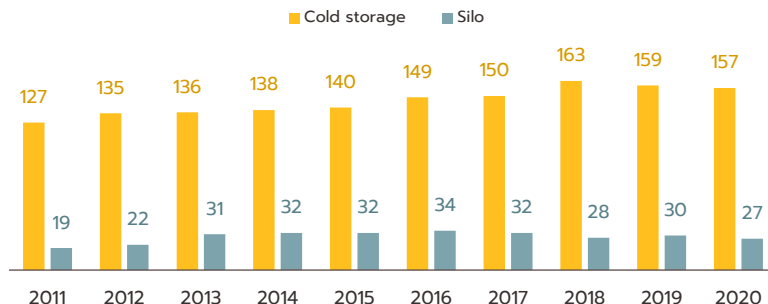
ด้านอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าประเมินว่าจะเพิ่มขึ้น 2.3% จากปี 2563 หรือประมาณ 13 แสนตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นการขยายพื้นที่คลังสินค้าแบบ Build-to-Suit (BTS) ภายใต้โครงการที่มีอยู่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ (อาทิ WHA JWD และ FRASER) ส่งผลให้พื้นที่คลังสินค้าสะสมอยู่ที่ 6 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะคงค่าเช่าอัตราเดิมหรือให้ส่วนลดเป็นรายการหนึ่งในบางพื้นที่ เพื่อช่วยลดภาระทางการเงินและรักษาฐานลูกค้า อุปทานพื้นที่ใหม่ที่ขยายตัวช้ากว่าอุปสงค์ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เร่งขึ้นมาอยู่ที่ 84.7% เทียบกับ 83.9% ปี 2563

พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั่วไปที่เพิ่มขึ้นในปี 2564 ส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ ได้แก่ พื้นที่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล เช่น สุวรรณภูมิและบางปะกง ซึ่งมีความสะดวกในการกระจายสินค้าไปยังผู้ใช้ปลายทางได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ ยังมีนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดสมุทรปราการและอยุธยา ตลอดจนพื้นที่โดยรอบ EEC ซึ่งอยู่ใกล้ศูนย์กระจายสินค้าจากส่วนกลาง รวมทั้งมีเส้นทางคมนาคมสะดวก ใกล้ท่าเรือ สถานีบรรจุและแยกสินค้ากองลาดกระบัง (Inland Container Depot: ICD) และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ **ด้านอัตราค่าเช่าเฉลี่ยยังคงอยู่ที่ 158 บาท/ตารางเมตร/เดือน** (ที่มา: Knight Frank) โดยอัตราค่าเช่าคลังสินค้าในกรุงเทพฯและปริมณฑล และ EEC เฉลี่ยที่ประมาณ 160-161 บาท และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในระยะต่อไป เนื่องจากเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ทางเศรษฐกิจ ส่วนคลังสินค้าในพื้นที่ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯและปริมณฑล) มีอัตราค่าเช่าต่ำที่สุดเฉลี่ย 146 บาท

- **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งหรือห้องเย็น:** ความนิยมบริโภคอาหารแช่เย็นแช่แข็งที่เพิ่มขึ้นทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก ส่งผลให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร (อาทิ อุตสาหกรรมอาหารทะเล) เข้ามาลงทุนคลังสินค้าประเภทนี้เพื่อดูแลคุณภาพสินค้าให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เข้มงวดของประเทศคู่ค้า ทำให้ผู้ประกอบการรายเดิมอาจเสียฐานลูกค้าไปบางส่วน จากข้อมูลล่าสุดปี 2563 พบว่าผู้ประกอบการห้องเย็นมีจำนวน 157 ราย (ภาพที่ 9) เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ 8 ราย (สัดส่วน 5%) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกิจการในเครือผู้ผลิตและแปรรูปอาหารจากผัก ผลไม้ ผลิตภัณฑนม สัตว์น้ำและเนื้อสัตว์อื่น ส่วนผู้ประกอบการรายกลางและเล็ก (SMEs) มีจำนวน 149 ราย (สัดส่วน 95%)

ปี 2563 ธุรกิจได้รับผลเชิงลบจากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะการปิดเมือง ประกอบกับภาคส่งออกของไทยหดตัวถึง 6.5% YoY ทำให้ความต้องการใช้บริการห้องเย็นชะลอลง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังได้แรงหนุนจากผลผลิตเกษตรที่ขยายตัวต่อเนื่องในหมวดพืชผลและปศุสัตว์ (ภาพที่ 10) รวมถึงการเติบโตของอุตสาหกรรมอาหาร ส่งผลให้คลังสินค้าที่รับฝากผักผลไม้และวัตถุดิบเนื้อสัตว์ปรับตัวขึ้น ส่วนคลังสินค้าที่รับฝากผลผลิตประมงยังมีผลประกอบการไม่ดีนัก เนื่องจากมีการส่งแรงงานต่างด้าวกลับประเทศ จึงกระทบต่อการทำประมง **ส่วนปี 2564 ประเมินว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าจะปรับตัวขึ้น** สะท้อนจากการส่งออกสินค้าเกษตร (เช่น ผัก ผลไม้และไก่แช่เย็นแช่แข็ง) เติบโต 14.5% YoY ในช่วง 9 เดือนแรกของปี (ดัชนีผลผลิตกลุ่มไม้ผลตามฤดูกาลเพิ่มขึ้น 9.6% YoY และดัชนีผลผลิตคงคลังของกลุ่มผลไม้และผักแช่แข็งที่เพิ่มขึ้น 7.0% YoY) พบว่าการซื้อขายผลผลิตเกษตรและอาหารแช่เย็นแช่แข็งผ่านช่องทางออนไลน์เติบโตมากขึ้น อย่างไรก็ดี คลังสินค้าที่รับฝากผลผลิตประมงถูกกดดันจากการขาดแคลนแรงงาน และประเทศคู่ค้าชะลอซื้อสินค้าอาหารทะเลหลังพบการติดเชื้อ COVID-19 ในตลาดค้าอาหารทะเลแหล่งใหญ่ของไทย (ดัชนีผลผลิตประมงหดตัว 7.8% YoY และดัชนีผลผลิตคงคลังของกลุ่มสัตว์น้ำและผลิตภัณฑ์สัตว์น้ำสดแช่เย็นหรือแช่แข็งลดลง 11.1% YoY)

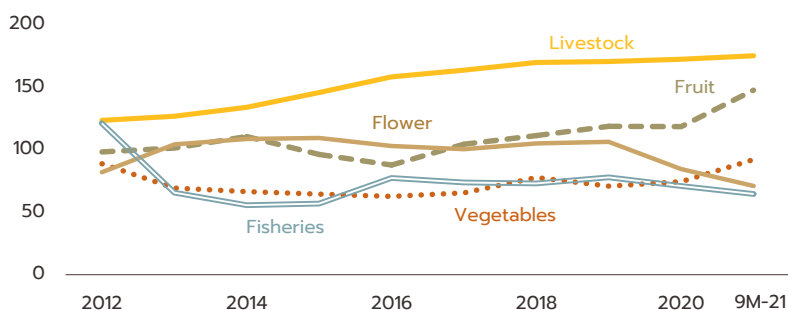
Figure 9: Number of Cold Storage and Silo Firms



Source: DBD

Figure 10: Agriculture Production Index

(Base 2005=100)

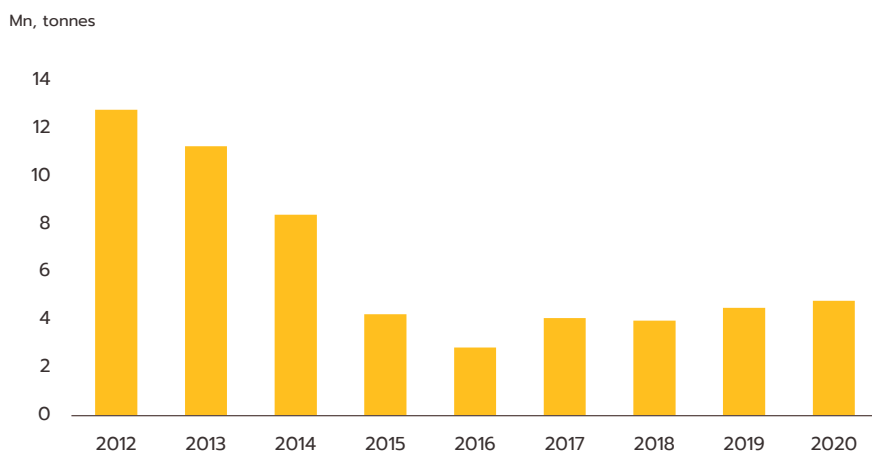


Source: Office of Agricultural Economics (OAE)

- **คลังสินค้ารัฐพืชหรือโซโล:** เป็นคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นมากในช่วงปี 2555-2557 เพื่อรองรับความต้องการพื้นที่เก็บรักษาผลผลิตข้าวจาก “โครงการจำนำข้าวทุกเม็ดของรัฐบาล” ในฤดูกาลผลิต 2554-2556 ที่มีปริมาณข้าวมากกว่า 5 เท่าจากปกติจะอยู่ที่ระดับ 5-6 ล้านตัน (ภาพที่ 11) หลังรัฐบาลยุติโครงการข้างต้นและทยอยระบายข้าวในสต็อกสู่ตลาดตั้งแตปี 2557 เป็นต้นมา ความต้องการเช่าพื้นที่โซโลจึงลดลงเป็นลำดับ ผู้ประกอบการหลายรายต้องออกจากธุรกิจ ส่วนผู้ประกอบการที่ยังดำเนินธุรกิจโดยมากเป็นรายกลางและเล็ก และประมาณ 74% อยู่ในภาคเหนือและภาคกลางซึ่งเป็นแหล่งเพาะปลูกข้าวสำคัญ ที่เหลือกระจายตัวในภาคตะวันออกและตะวันออกเฉียงเหนือ

ธุรกิจโซโลเริ่มกระเตื้องขึ้นในปี 2563 โดยมีปัจจัยหนุนจากผลผลิตรัฐพืชที่เพิ่มขึ้น (ผลผลิตข้าวเปลือกและข้าวโพดเพิ่มขึ้น 5% YoY และ 6% YoY ตามลำดับ) สำหรับปี **2564 ธุรกิจโซโลได้รับผลบวกจากสภาพอากาศและปริมาณน้ำที่เอื้อให้ผลผลิตรัฐพืชเพิ่มขึ้น** โดยเฉพาะพืชสำคัญ ได้แก่ ผลผลิตข้าวเปลือกเพิ่มขึ้น 11.3% จากปี 2563 และผลผลิตข้าวโพดเพิ่มขึ้น 10.9% จะช่วยหนุนความต้องการโซโลเพื่อจัดเก็บผลผลิตเพิ่มขึ้น

Figure 11: Thai Rice Milled Ending Stocks



Source: OAE, U.S. Department of Agriculture (USDA)

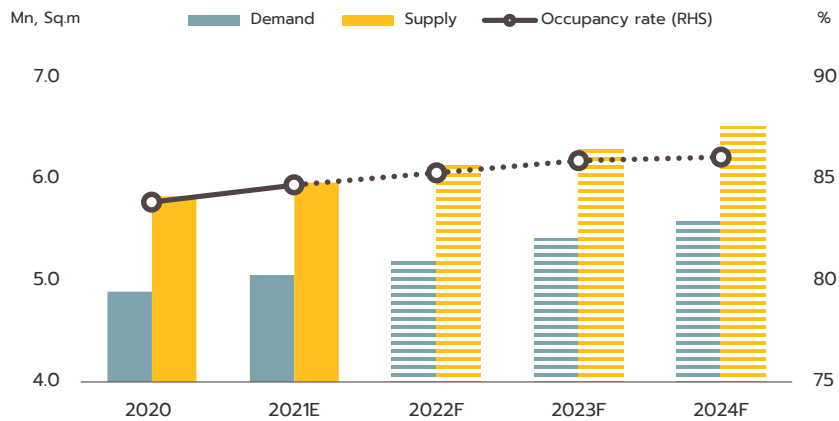


แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในปี 2565-2567 มีแนวโน้มจะเติบโตต่อเนื่องตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ การเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทมีรายละเอียด ดังนี้

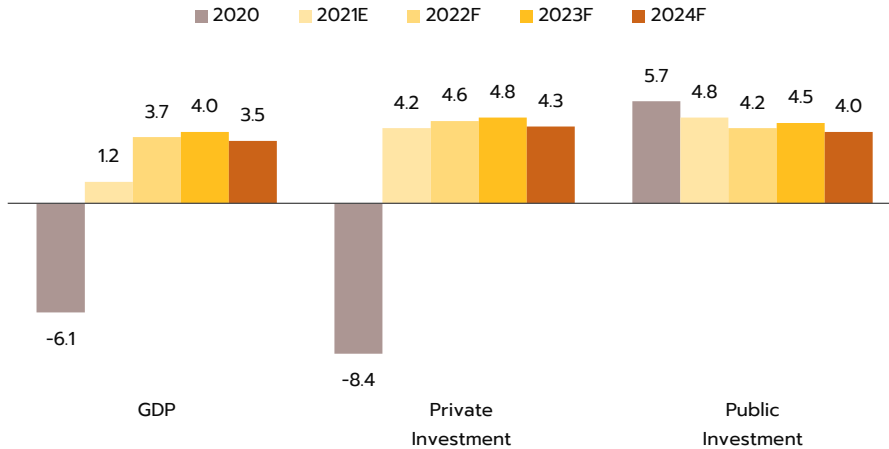
- **คลังสินค้าทั่วไป:** ความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.5% ต่อปี (ภาพที่ 12) ผลจาก **1) การทยอยเติบโตของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย** (ภาพที่ 13) โดย IMF คาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2565-2567 จะเติบโตในช่วง 3.0-4.0% ต่อปี ขณะที่วิจัยกรุงศรีคาดเศรษฐกิจไทยจะเติบโตในระดับ 3.5-4.0% ในช่วงเดียวกัน หนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมการผลิตและการค้าระหว่างประเทศ **2) การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรม** โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค อาทิ โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 และท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน (ภาพที่ 14) ช่วยดึงดูดนักลงทุนขยายฐานการผลิตสินค้าในไทยมากขึ้น และ **3) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์และโลจิสติกส์** โดยประเมินว่าตลาด e-Commerce จะเติบโตเฉลี่ย 20-25% ต่อปี (ภาพที่ 15) เอื้อให้มีการเช่าใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ **ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.0% ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ช้ากว่าอุปสงค์ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวขึ้นสู่ระดับเฉลี่ย 85-86% ทั้งนี้ ผู้ประกอบการมีแนวโน้มแข่งขันดึงดูดผู้เช่าโดยลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ที่สร้างตามความเหมาะสม (Build-to-suit) และคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built warehouse) ที่มีการใช้เทคโนโลยีบริหารจัดการมากขึ้น เช่น การจัดเก็บสินค้าด้วยหุ่นยนต์ ซึ่งจะช่วยให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ง่ายขึ้น และการทำสัญญาจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จแบบดั้งเดิม**

Figure 12: Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouses



Source: 2021E-2024F by Krungsri Research

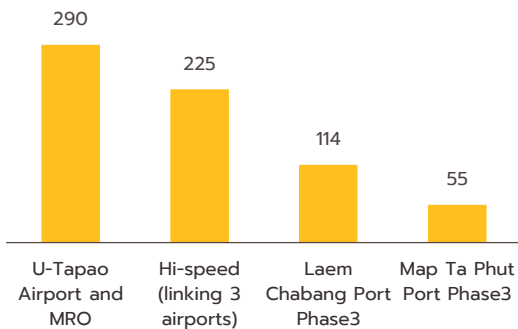
Figure 13: Thailand GDP and Investment (%)



Source: Office of the National Economic and Social Development Council (NESDC), Krungsri Research

Figure 14: Infrastructure Investment Projects in EEC (2022-2027)

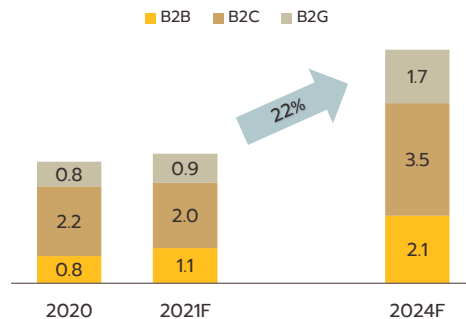
Billion THB



Source: The Eastern Economic Corridor Office of Thailand (EECO), Ministry of Transport (MOT), Krungsri Research

Figure 15: e-Commerce Market in Thailand

Trillion THB



Sources: Electronic Transactions Development Agency (ETDA), Krungsri Research

- **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง:** ความต้องการใช้บริการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2564 โดยธุรกิจยังได้อานิสงส์จากการเติบโตของธุรกิจอาหารที่ต้องการจัดเก็บหลากหลายประเภท อาทิ ผลไม้ ผัก ผลิตภัณฑ์นม ปลาและเนื้อสัตว์ ตลอดจนวัคซีนและยารักษาโรค อย่างไรก็ตาม อุปทานส่วนเกินยังมีค่อนข้างสูง จากการขยายพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการในภาคการผลิตกลุ่มต่างๆ ได้แก่ 1) คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งที่เก็บรักษาผลไม้ขององค์กร ใช้รองรับการจัดเก็บ/แปรรูปผลผลิตเกษตรในพื้นที่ต่างๆ เพื่อรอการจำหน่าย/ส่งออก เช่น ห้องเย็นของสถาบันเกษตร 24 แห่งในพื้นที่ 5 จังหวัด^{3/} 2) คลังสินค้าห้องเย็นในโครงการระเบียงผลไม้ภาคตะวันออก (Eastern Fruit Corridor: EFC) ในนิคมอุตสาหกรรม Smart Park จังหวัดระยอง 3) คลังสินค้าส่วนบุคคลของผู้ประกอบการกลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามมาตรฐานหรือข้อกำหนดของประเทศคู่ค้า และ 4) คลังสินค้าใหม่แบบ Super-frozen เพื่อตอบสนองความต้องการผู้บริโภคที่ใส่ใจสุขภาพซึ่งนิยมสินค้าที่มีความสดใหม่มากกว่าอาหารแปรรูปพร้อมรับประทาน

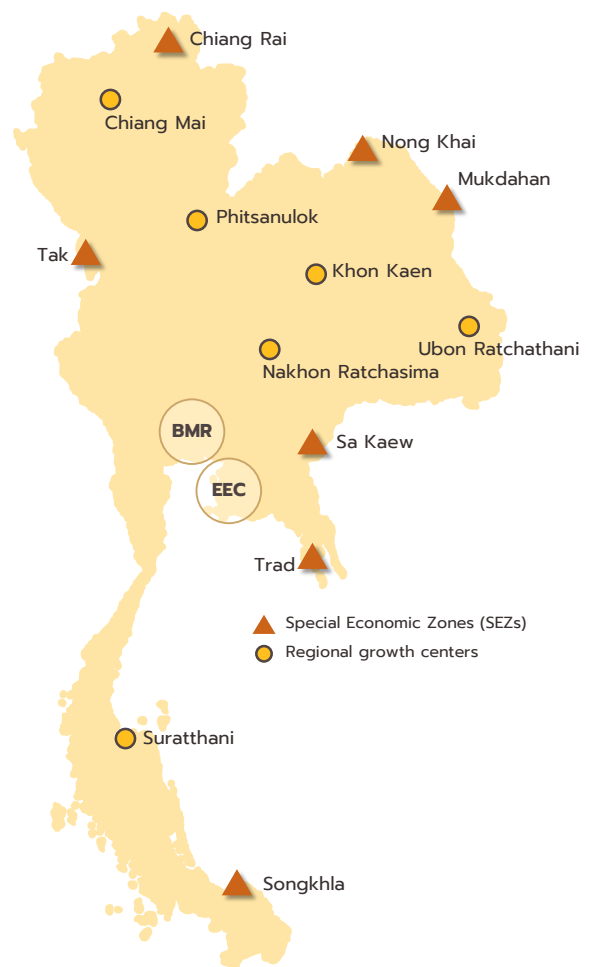
3/ ชลบุรี ระยอง จันทบุรี และตราด

- **คลังสินค้ารัฐพืชหรือไฮโดร:** ความต้องการใช้บริการจะผันผวนตามผลผลิตเกษตรซึ่งขึ้นกับสภาพดินฟ้าอากาศ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังชะลอการลงทุนขยายธุรกิจ เนื่องจาก 1) อุปทานส่วนเกินที่มีจำนวนมาก 2) ความต้องการใช้พื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี 2565 ตามผลผลิตรัฐพืชที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น แต่คาดว่าจะลดน้อยลงในปี 2566-2567 จากสภาพอากาศที่ไม่เอื้ออำนวย^{4/} และ 3) การแข่งขันรับซื้อผลผลิตเพื่อเก็บสะสมเป็นสต็อกในคลังสินค้ามีความรุนแรงขึ้น ทั้งจากกลุ่มผู้ประกอบการคลังสินค้าเก็บรัฐพืชด้วยตนเอง ผู้ประกอบการที่เป็นพ่อค้าคนกลาง และผู้ประกอบการโรงคัดบรรจุผลผลิตเกษตร (ล้ง)

สำหรับทำเลคลังสินค้าที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ได้แก่ (ภาพที่ 16)

- **คลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต:** ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล นิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล ได้แก่ จังหวัดอยุธยา พื้นที่ EEC และบริเวณใกล้เคียง รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค
- **คลังสินค้าในทำเลใกล้ตลาดผู้บริโภค:** ตามการเติบโตของการค้าออนไลน์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางการเติบโตของภูมิภาค (อาทิ ชลบุรี พิจิตร โลกนครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี และสุราษฎร์ธานี) อาจมีรูปแบบเป็นคลังสินค้าขนาดเล็ก (Micro-Fulfillment Centers) ในพื้นที่เขตเมืองที่เข้าถึงได้ง่าย
- **คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน:** ตามความคืบหน้าของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่ง ทั้งระบบราง ถนน ระบบการบิน และทางน้ำที่เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน โดยอาศัยความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศไทยที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย นครคาย) โดยเฉพาะทำเล SEZs หรือ พื้นที่ชายแดนที่มีการเปิดใช้เส้นทางคมนาคมใหม่ๆ (เช่น คลังสินค้าในย่านกองเก็บตามแนวเส้นทางรถไฟลาว-จีน)

Figure 16: Potential Area for General-purpose Warehouse Investment

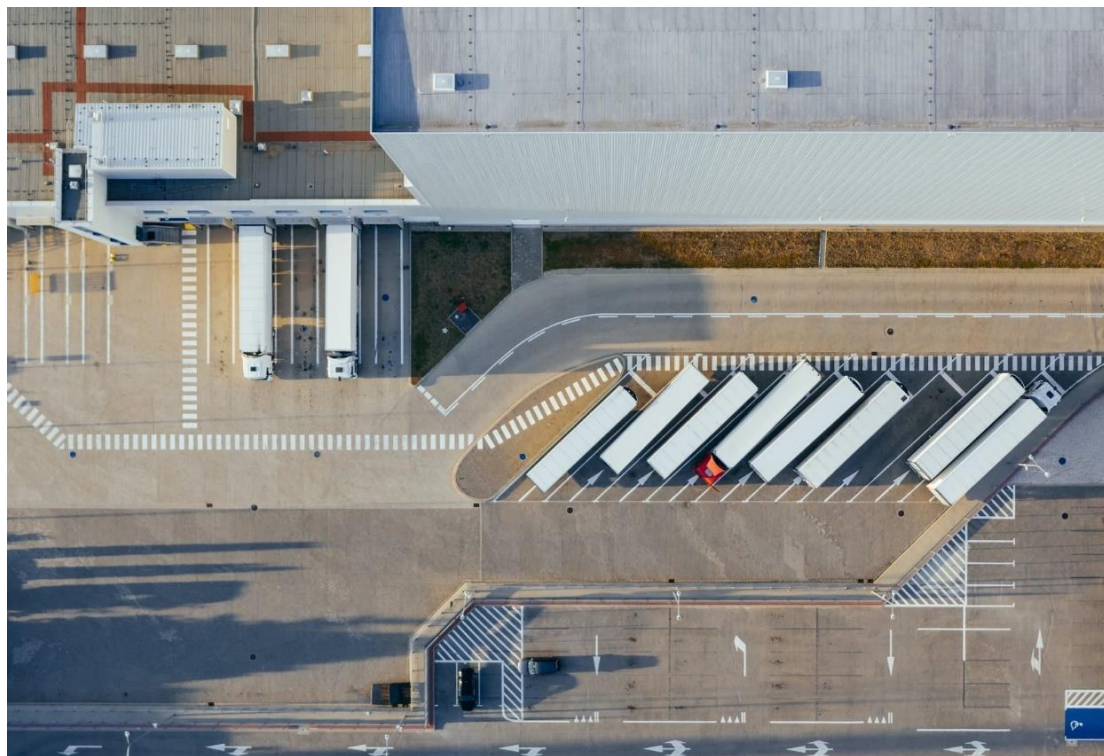


Source: Krungsri Research

4/ ในช่วง 60 ปีที่ผ่านมา National Oceanic and Atmospheric Administration (NOAA) รายงานว่า ปรากฏการณ์ La Niña และ El Niño ที่รุนแรงจะเกิดทุก 12-15 ปี ในประเทศไทย La Niña รุนแรงช่วงปี 2553-2554 และ El Niño รุนแรงช่วงปี 2558-2559 อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันเกิดสภาพผันผวนของสภาพอากาศโลกที่รุนแรงสุดขั้ว (Extreme weather) ส่งผลให้กรอบเวลาของการเกิดภาวะแปรปรวนรวดเร็วขึ้นกว่าเดิม (ปรากฏการณ์ La Niña และ El Niño จะเกิดสลับทุก 2-3 ปี) วิจัยกรุงศรีจึงประเมินสภาพอากาศในประเทศไทยโอกาสเกิดภาวะ La Niña และ El Niño ในช่วงปี 2564-2565 และ 2566-2567 ตามลำดับ

นอกจากนี้ การลงทุนคลังสินค้าในประเทศเพื่อนบ้าน นับเป็นโอกาสของผู้ประกอบการไทยที่จะขยายพื้นที่และฐานลูกค้า เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจของหลายประเทศมีศักยภาพการเติบโตสูงและเปิดเสรีให้นักลงทุนต่างชาติเข้าไปลงทุนธุรกิจคลังสินค้า อาทิ เวียดนาม (นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ 100%) อินโดนีเซีย (49-51%) กัมพูชา (49%) และฟิลิปปินส์ (40%)

โดยภาพรวมการแข่งขันของธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มรุนแรงขึ้น ผลจาก **1) การลงทุนขยายพื้นที่ให้เช่าต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่** (อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บมจ. สวอนอุตสาหกรรมวินโคสท์ บมจ. เพอร์เฟกต์ พร็อพเพอร์ตี้ และบมจ. ไวส์ โลจิสติกส์) โดยเฉพาะคลังสินค้าทั่วไป จึงมีอุปทานส่วนเกินเพิ่มขึ้นในบางทำเล ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ไม่มาก และ **2) การขยายการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่** ทั้งจากกลุ่มธุรกิจอื่น โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการต่างชาติ และผู้ประกอบการร่วมทุนระหว่างกันเพื่อขยายขอบเขตบริการด้านโลจิสติกส์ที่ครอบคลุมถึงบริการด้านคลังสินค้า (เช่น บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ กับ บมจ. เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ ร่วมทุนจัดตั้งบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชัน เพื่อพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้เช่ารวม 1 ล้านตารางเมตรช่วงปี 2565-2569 และ บมจ. แอสสิริ ร่วมกับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จัดตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง เพื่อพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในพื้นที่อำเภอรังน้อย โดยจะเปิดเฟสแรก 1.1 แสนตารางเมตรในปี 2566) นอกจากนี้ **ข้อจำกัดด้านผังเมืองที่กำหนดพื้นที่เฉพาะสำหรับการสร้างคลังสินค้า** อาทิ ผังเมืองพื้นที่สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม) ไม่สามารถสร้างอาคารรวบรวมผลผลิต/ห้องเย็นที่มีขนาดเกินกว่า 2,000 ตารางเมตร นับเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนขยายธุรกิจคลังสินค้าในบางพื้นที่ ผู้ประกอบการจึงควรเร่งปรับปรุงประสิทธิภาพของธุรกิจ อาทิ การเสริมระบบเทคโนโลยีเข้ามาบริหารจัดการตั้งแต่ชั้นวางสินค้า ระบบขนถ่ายวัสดุ ระบบลำเลียงและระบบการบริหารจัดการต่างๆ รวมไปถึงการปรับรูปแบบเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่ระบบอัตโนมัติ (Automated warehouse) ซึ่งเพิ่มความได้เปรียบด้านพื้นที่และช่วยประหยัดแรงงาน ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถแข่งขันได้และตอบสนองการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจ



วิจัยกรุงศรี

ดร.สมประวิณ มันประเสริฐ

ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมวิจัยเศรษฐกิจ

ทีมวิจัยเศรษฐกิจ

สุจิต ชัยวิเศษชาติ

ผู้บริหารทีมวิจัยเศรษฐกิจมหภาค

ดร.ฉัตรนัย มากนวล

เศรษฐกิจอาวุโส

จุไรลักษณ์ พลศรี

เศรษฐกิจอาวุโส (พยากรณ์ตัวเลขเศรษฐกิจ)

สทิติย์ แดงสัตย์

เศรษฐกิจอาวุโส (เศรษฐกิจภูมิภาค)

กุลสิน จารุชาติ

เศรษฐกิจ

ทีมพัฒนางานวิจัย

ดร.พิมพ์นารา หิรัญกลี

ผู้บริหารทีมพัฒนางานวิจัย

รชฏ เลียงจันทร์

นักวิเคราะห์

อภากร นพรัตน์

นักวิเคราะห์

ทีมบริหารระบบข้อมูลวิจัย

รณณ เสริญสุขสกุล

เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป

ทีมวิจัยอุตสาหกรรม

รณณ มหัทธนาลัย

นักวิเคราะห์อาวุโส (Digital)

พุลสุข นิลกิจศรานนท์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Healthcare, Mobile Operators)

ปิยะนุช สดภาพงศ์ภักดี

นักวิเคราะห์อาวุโส (Transport & Logistics)

นรินทร์ ต้นโพธิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Power Generation, Modern Trade, Chemicals, Medical Devices)

พชรชาติ ลุนคำ

นักวิเคราะห์ (Hotels, Construction Contractors, Construction Materials, Industrial Estate)

พัชรา กลิ่นชวนชื่น

นักวิเคราะห์ (Real Estate)

ชัยวัช ไขว้เจริญสุข

นักวิเคราะห์ (Agriculture)

วรรณดา ยงพิศาลภพ

นักวิเคราะห์ (Automobile, Food & Beverages, Electronics & Electrical Appliances)

เชิดศักดิ์ ศรีชัยตัน

เจ้าหน้าที่ระบบข้อมูลวิจัย

วงศ์กร แก้วอุดก

เจ้าหน้าที่ระบบข้อมูลวิจัย