

ธุรกิจคลังสินค้า

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC: 57521000 ธุรกิจคลังสินค้าและการจัดเก็บสินค้า

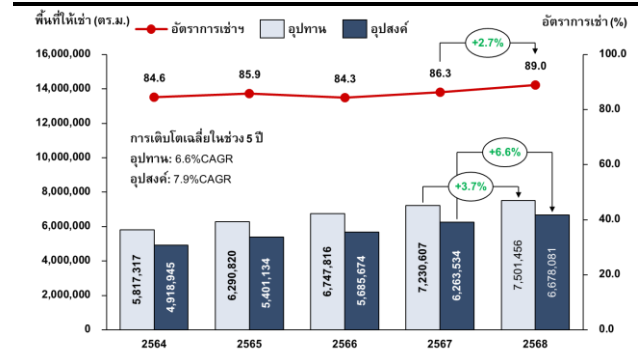
ธุรกิจคลังสินค้าและการจัดเก็บสินค้า ในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้ม **“Positive”** โดยคาดว่าจะยังขยายตัวต่อเนื่อง แต่เป็นการเติบโตที่ระมัดระวังมากขึ้น โดยมีแรงหนุนหลักจากธุรกิจโลจิสติกส์และการกระจายสินค้า E-Commerce และคาปลิกสมัยใหม่ ซึ่งยังต้องการพื้นที่จัดเก็บและกระจายสินค้าที่เชื่อมต่อกับตลาดผู้บริโภคขนาดใหญ่และโครงข่ายคมนาคมหลัก โดยเฉพาะกรุงเทพฯ สมุทรปราการ สมุทรสาคร และแคว้นบางนา-ตราด ซึ่งมีความได้เปรียบด้านทำเลและรองรับการจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ขณะเดียวกันพื้นที่ EEC ยังมีศักยภาพจากการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม การย้ายฐานการผลิต และการขยายตัวของอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น ยานยนต์ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และดิจิทัล ซึ่งจะสนับสนุนความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัตถุดิบ สินค้าระหว่างผลิต และสินค้าสำเร็จรูป นอกจากนี้ ผู้เช่ามีแนวโน้มให้ความสำคัญกับคลังสินค้าคุณภาพสูงมากขึ้น ซึ่งเป็นโอกาสของผู้ประกอบการที่สามารถพัฒนาโครงการให้ตอบโจทย์ โลจิสติกส์สมัยใหม่และผู้เช่าระยะยาว

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังเผชิญแรงกดดันจากอุปทานใหม่และพื้นที่ว่างสะสมในบางทำเล โดยเฉพาะ EEC และภาคกลางบางจังหวัด เช่น ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา ซึ่งมีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้นมากในช่วงก่อนหน้า ทำให้การดูดซับพื้นที่อาจใช้เวลานาน อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตชะลอลงท่ามกลางแรงกดดันจากสงครามในตะวันออกกลางและความไม่แน่นอนของการค้าโลก ประกอบกับต้นทุนประกอบธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจทำให้ผู้เช่าบางส่วนชะลอการขยายพื้นที่ ส่งผลให้ค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัว และการปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดเฉพาะทำเลที่มีอุปสงค์แข็งแกร่งและอุปทานจำกัด ดังนั้นผู้ประกอบการควรควบคุมการลงทุนใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการเช่าจริง และให้ความสำคัญกับผู้เช่าหลักหรือสัญญาเช่าระยะยาว เพื่อลดความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดในระยะต่อไป

ภาพรวมธุรกิจ

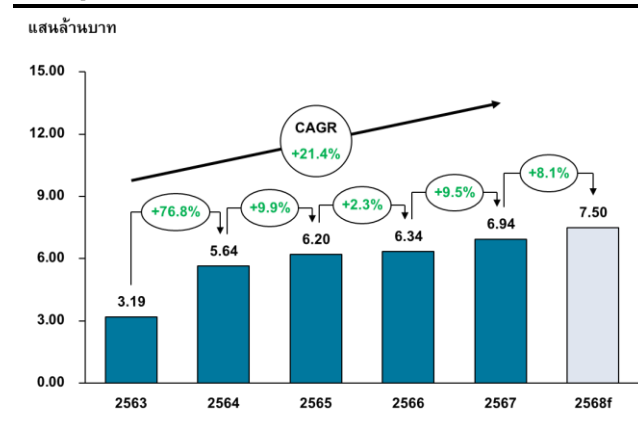
ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในปี 2568 ยังเติบโตต่อเนื่องจากปีก่อน สะท้อนจากอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าที่เพิ่มขึ้น 6.6%YoY โดยได้อานิสงส์จากการส่งออกที่เติบโตต่อเนื่อง และแรงหนุนจากธุรกิจ E-Commerce ที่ยังขยายตัวดี ขณะเดียวกันในด้านผู้ประกอบการมีการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ต่อเนื่อง สะท้อนจากอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าที่เพิ่มขึ้น 3.7%YoY โดยเป็นการเร่งลงทุนให้ทันกับความต้องการเช่าที่เติบโตสูง และเพื่อรองรับอุปสงค์ใหม่ในอนาคต โดยเฉพาะในพื้นที่ภาคกลาง ซึ่งเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์และการกระจายสินค้าของประเทศ และพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่ได้แรงหนุนจากการย้ายฐานการผลิต สะท้อนจากมูลค่าโครงการที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนในปี 2568 ที่เติบโตสูงถึง 66.0%YoY โดยมีมูลค่าเงินลงทุนสูงถึงกว่า 1.62 ล้านล้านบาท

รูปที่ 1 อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า พ.ศ. 2564 - 2568



ที่มา : รายงานประจำปี 2568 WHART

รูปที่ 2 มูลค่าตลาด E-Commerce ของไทย พ.ศ. 2563 - 2568f



ที่มา : กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

สถานการณ์ด้านอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า

ในปี 2568 มีอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสมอยู่ที่ 7.50 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 3.7%YoY โดยพื้นที่คลังสินค้าส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 171,190 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วนถึง 63.2% ของอุปทานใหม่ทั้งหมด โดยเฉพาะการลงทุนพัฒนาคลังสินค้าของผู้ประกอบการรายใหญ่ อาทิ ศูนย์กระจายสินค้าของ Watsons (Thailand) ที่เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 4) พื้นที่ 25,000 ตร.ม. เป็นต้น ขณะที่การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ชะลอลง สะท้อนจากอุปทานใหม่ในปี 2568 ที่เพิ่มขึ้นเพียง 79,556 ตร.ม. ส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าใน จ.ฉะเชิงเทรา โดยการชะลอตัวเริ่มมาตั้งแต่ปี 2567 ส่วนหนึ่งจากการเร่งลงทุนในปี 2566 ที่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นถึง 324,815 ตร.ม. ประกอบกับมูลค่าโครงการที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคลังสินค้าได้แก่ ศูนย์กระจายสินค้าระหว่างประเทศ และศูนย์กระจายสินค้าอัจฉริยะในช่วง 9 เดือนแรกปี 2568 ที่ปรับลดลง โดยมีจำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 15 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 603 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 78.3%YoY

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ตารางที่ 1 อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม จำแนกตามที่ตั้ง

จังหวัด	สัดส่วนปี 2568 (%)	อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม (ตร.ม.)			
		ปี 2567	ปี 2568	เพิ่ม/ลด	%YoY
สมุทรปราการ	37.3	2,623,386	2,794,576	171,190	6.5
ชลบุรี	23.8	1,772,144	1,787,218	15,074	0.9
ฉะเชิงเทรา	11.9	824,495	888,977	64,482	7.8
พระนครศรีอยุธยา	11.6	849,445	869,545	20,100	2.4
กรุงเทพมหานคร	5.0	374,326	374,326	0	0.0
ระยอง	4.0	301,960	301,960	0	0.0
ปทุมธานี	3.7	278,015	278,015	0	0.0
อื่นๆ	2.0	206,836	150,129	3	0.0
รวม	100.0	7,230,607	7,501,456	270,849	3.7

ที่มา : รายงานประจำปี 2568 WHART

สถานการณ์ด้านอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า

จากข้อมูลในปี 2568 อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสมอยู่ที่ 6.68 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.6%YoY และคิดเป็นอัตราการเช่าที่ 89.0% เพิ่มขึ้น 2.7%YoY สะท้อนว่าความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้ายังขยายตัวต่อเนื่อง แม้เศรษฐกิจในประเทศโดยรวมยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ โดยแรงหนุนหลักมาจากธุรกิจโลจิสติกส์ E-Commerce ค่าปลีก การกระจายสินค้าอุปโภคบริโภค และภาคอุตสาหกรรมบางกลุ่มที่ยังต้องการพื้นที่จัดเก็บสินค้า วัตถุดิบ และสินค้าระหว่างกระบวนการผลิต โดยเฉพาะคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้ตลาดปลายทาง แหล่งผลิต และโครงข่ายคมนาคมหลัก โดยหากจำแนกตามที่ตั้ง พบว่า คลังสินค้าในพื้นที่ 5 จังหวัดได้แก่ ลำพูน ขอนแก่น ปราจีนบุรี สุราษฎร์ธานี และกรุงเทพฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงสุด 100.0% รองลงมา คือ จ.สมุทรสาคร 99.1% จ.ระยอง และ จ.สระบุรี 95.0% และ จ.สมุทรปราการ 91.4% ตามลำดับ โดยจังหวัดที่มีอัตราการเช่าสูงมาจากความต้องการเช่าที่ยังเติบโตดี แต่การขยายพื้นที่คลังสินค้าใหม่ทำได้จำกัด โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ใน จ.ฉะเชิงเทรา และ จ.ชลบุรี อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด สาเหตุจากอุปทานใหม่เติบโตเร็วกว่าความต้องการเช่า ซึ่งเป็นผลมาจากการเร่งลงทุนขยายพื้นที่เพื่อรองรับการเติบโตของอุปสงค์ใหม่ในอนาคต โดยเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับอานิสงส์จากมาตรการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC เป็นสำคัญ เช่นเดียวกับพื้นที่ภาคกลางใน จ.ปทุมธานี และ จ.พระนครศรีอยุธยา ที่ยังมีศักยภาพจากฐานอุตสาหกรรมเดิมและบทบาทในการกระจายสินค้าจากกรุงเทพฯ ไปยังภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ แต่บางพื้นที่เริ่มเผชิญแรงกดดันจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่และการแข่งขันด้านราคา โดยเฉพาะโครงการที่ไม่ได้มีผู้เช่าหลักรองรับล่วงหน้า หรืออยู่ในทำเลที่ไม่ได้เชื่อมต่อกับโครงข่ายขนส่งหลักอย่างชัดเจน

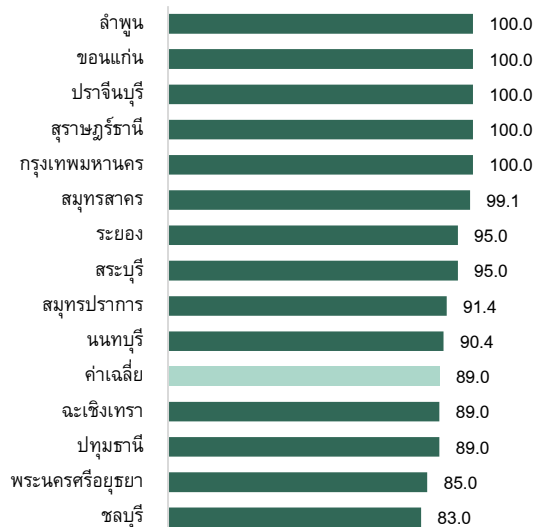
ตารางที่ 2 อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม จำแนกตามที่ตั้ง

จังหวัด	อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม (ตร.ม.)			
	ปี 2567	ปี 2568	เพิ่ม/ลด	%YoY
สมุทรปราการ	2,368,927	2,553,215	184,288	7.8
ชลบุรี	1,385,816	1,483,391	97,575	7.0
ฉะเชิงเทรา	706,010	791,190	85,180	12.1
พระนครศรีอยุธยา	720,329	739,113	18,784	2.6
กรุงเทพมหานคร	370,020	374,326	4,306	1.2
ระยอง	286,300	286,862	562	0.2
ปทุมธานี	241,110	247,433	6,323	2.6
อื่นๆ	185,022	202,551	17,529	36.5
รวม	6,263,534	6,678,081	414,547	6.6

ที่มา : รายงานประจำปี 2568 WHART

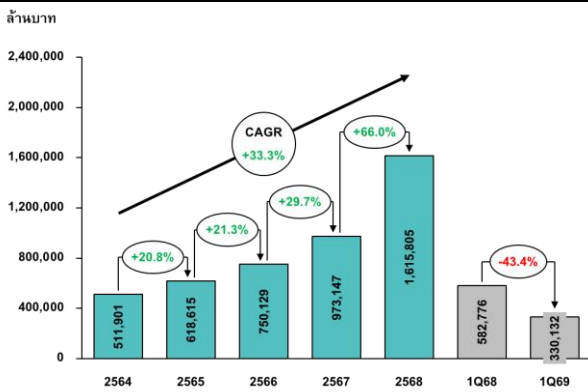
นอกจากนี้ หากพิจารณาด้านอัตราการเติบโต พบว่า ความต้องการเช่าคลังสินค้าใน จ.ฉะเชิงเทรา เติบโตมากที่สุด 12.1%YoY เนื่องจากเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ของ EEC ที่มีความเชื่อมโยงกับฐานการผลิตในภาคตะวันออกอีกทั้งยังเป็นทำเลที่มีต้นทุนที่ดินและค่าเช่าอยู่ในระดับที่แข่งขันได้เมื่อเทียบกับพื้นที่ใกล้กรุงเทพฯ หรือพื้นที่อุตสาหกรรมหลักบางแห่ง ส่งผลให้ผู้ประกอบการโลจิสติกส์และภาคการผลิตบางส่วนเริ่มขยายพื้นที่คลังสินค้าเข้ามาในฉะเชิงเทรามากขึ้น เพื่อรองรับการจัดเก็บวัตถุดิบ สินค้าระหว่างผลิต และสินค้าสำเร็จรูปที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมเป้าหมาย รองลงมา คือ จ.สมุทรปราการ และ จ.ชลบุรี ที่เติบโต 7.8%YoY และ 7.0%YoY ตามลำดับ โดยสมุทรปราการยังได้รับแรงหนุนจากบทบาทของพื้นที่ในฐานะศูนย์กลางกระจายสินค้าหลักใกล้กรุงเทพฯ สนามบินสุวรรณภูมิ ถนนบางนา-ตราด และเส้นทางเชื่อมต่อไปยังภาคตะวันออก ขณะที่ชลบุรีได้รับแรงหนุนจากฐานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ท่าเรือขนส่งสินค้า และนิคมอุตสาหกรรมหลักของประเทศ

รูปที่ 3 อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า (%) ปี 2568



ที่มา : รายงานประจำปี 2568 WHART

รูปที่ 4 มูลค่าเงินลงทุนของโครงการที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุน

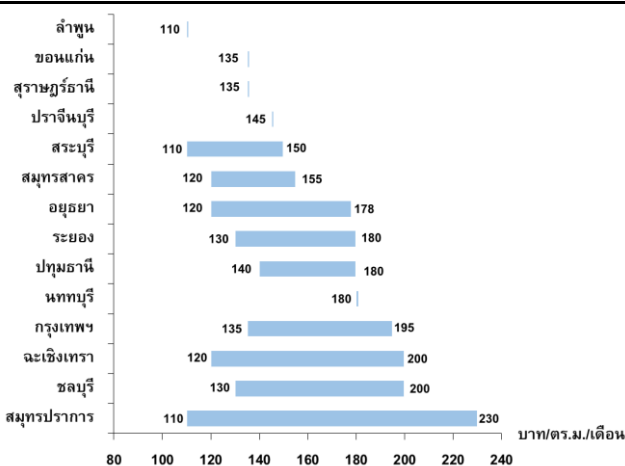


ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

สถานการณ์ด้านค่าเช่า

ภาพรวมอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่คลังสินค้าในปี 2568 ส่วนใหญ่ไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ผลจากอุปทานพื้นที่คลังสินค้าใหม่ในบางพื้นที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่เติบโตช้ากว่า ทำให้ผู้ประกอบการบางรายจำเป็นต้องปรับลดค่าเช่าเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราค่าเช่าสูงสุดจำแนกรายจังหวัดพบว่า พื้นที่คลังสินค้าใน จ.สมุทรปราการ มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 230 บาท/ตร.ม./เดือน รองลงมา คือ จ.ชลบุรี และ จ.ฉะเชิงเทรา มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 200 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนกรุงเทพฯ มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 195 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ โดยมีเพียงอัตราค่าเช่าสูงสุดในพื้นที่สระบุรี กรุงเทพฯ และพระนครศรีอยุธยา ที่ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ 3.4%YoY, 2.6%YoY และ 1.7%YoY ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องและการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากทั้งผู้ประกอบการรายเดิมและการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติทำให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเป็นไปได้ยากและอาจปรับลดลงได้ในบางพื้นที่

รูปที่ 5 อัตราค่าเช่าต่ำสุด-สูงสุดของพื้นที่คลังสินค้า ปี 2568 จำแนกตามที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประจำปี 2568 WHART

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดว่าจะยังขยายตัวต่อเนื่อง โดยมีแรงหนุนหลักจากธุรกิจโลจิสติกส์และการกระจายสินค้า E-Commerce และค่าปลีกสมัยใหม่ ซึ่งยังต้องการพื้นที่จัดเก็บและกระจายสินค้าที่เชื่อมต่อกับตลาดผู้บริโภคขนาดใหญ่และโครงข่ายคมนาคมหลัก โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ สมุทรปราการ สมุทรสาคร และแคว้นบางนา-ตราด ที่ยังมีความได้เปรียบด้านทำเลในการรองรับการจัดส่งสินค้าอย่างรวดเร็ว ขณะเดียวกันพื้นที่ EEC ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ยังมีศักยภาพสูงจากการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม การย้ายฐานการผลิต และการขยายตัวของอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น ยานยนต์ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และดิจิทัล ซึ่งจะช่วยสนับสนุนความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัตถุดิบ สินค้าระหว่างผลิต และสินค้าสำเร็จรูปในระยะถัดไป นอกจากนี้ ผู้เช่ามีแนวโน้มให้ความสำคัญกับคลังสินค้าที่มีคุณภาพสูงมากขึ้น เช่น คลังสินค้าที่รองรับระบบ Automation, Cold Chain, Fulfillment Center และมาตรฐานการประหยัดพลังงาน ซึ่งเป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการที่สามารถพัฒนาโครงการให้ตอบโจทย์โลจิสติกส์สมัยใหม่และความต้องการของผู้เช่าระยะยาว

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มธุรกิจยังเผชิญปัจจัยกดดันจากอุปทานใหม่และพื้นที่ว่างสะสมในบางทำเล โดยเฉพาะ EEC และภาคกลางบางจังหวัด เช่น ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา ซึ่งมีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้นมากในช่วงก่อนหน้า ทำให้การดูดซับพื้นที่อาจใช้เวลานานกว่าพื้นที่ใกล้กรุงเทพฯ อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตชะลอลงท่ามกลางแรงกดดันจากสงครามในตะวันออกกลางและความไม่แน่นอนของการค้าโลก ประกอบกับต้นทุนประกอบธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจทำให้ผู้เช่าบางส่วนชะลอการขยายพื้นที่เพิ่มเติม ส่งผลให้ค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัว และการปรับขึ้นค่าเช่าจะทำได้จำกัดเฉพาะทำเลที่มีอุปสงค์แข็งแกร่งและอุปทานจำกัดเท่านั้น ขณะที่พื้นที่ที่มีการแข่งขันสูงอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เงื่อนไขสัญญา หรือระยะปลอดค่าเช่าเพื่อรักษาอัตราการเช่า ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงควรควบคุมการลงทุนใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการเช่าจริง และให้ความสำคัญกับการมีผู้เช่าหลักหรือสัญญาเช่าระยะยาว เพื่อลดความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดในระยะต่อไป

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์
 ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตถ์
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิศรเตติวัฒน์
 นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หิ้นสุเวช
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



วัชรพันธ์ นิยม
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



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/>