

ธุรกิจคลัสสินค้า

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC: 57521000 ธุรกิจคลัสสินค้าและการจัดเก็บสินค้า

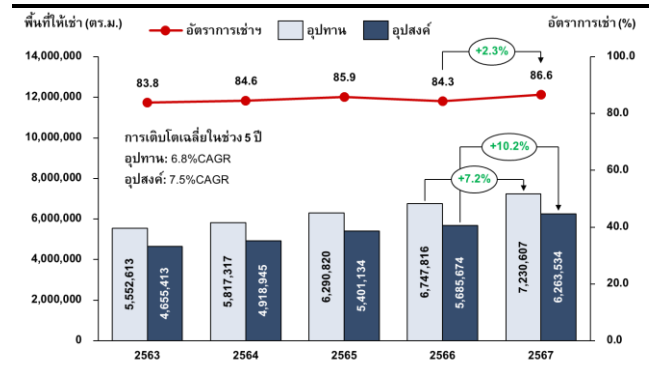
ธุรกิจคลัสสินค้าและการจัดเก็บสินค้า ในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้ม “Positive” โดยได้รับแรงหนุนจากการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce ซึ่งหนุนให้ธุรกิจคลัสสินค้าสมัยใหม่ที่มีรูปแบบการให้บริการแบบครบวงจร และมีระบบการบริหารจัดการคลัสสินค้าที่สามารถรองรับปริมาณธุรกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์ที่มีจำนวนมหาศาลได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับอันสืบจากขยายการลงทุนต่อเนื่องของนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนจากมูลค่าการอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2568 ที่มีมูลค่าเงินลงทุน 5.82 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 128.4%YoY นอกจากนี้ ธุรกิจยังได้อานิสงส์จากภาคการส่งออกที่เติบโตสูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงต้นปี ซึ่งเป็นผลมาจากการเร่งนำเข้าของประเทศไทยก่อนที่มาตรการภาษีของสหรัฐฯ จะมีผลบังคับใช้ และคาดว่าจะการส่งออกทั้งปีจะเติบโตได้เล็กน้อยจากปีก่อน

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงจากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ โดยเฉพาะในตะวันออกกลาง และสงครามการค้าระหว่างจีน-สหรัฐฯ ที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ประกอบกับมาตรการภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่จะเริ่มมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 สิงหาคมนี้ จะสร้างแรงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะภาคการส่งออกในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ที่คาดว่าจะชะลอตัว ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อความต้องการเช่าพื้นที่คลัสสินค้าในกลุ่มธุรกิจส่งออกให้ปรับลดลง นอกจากนี้ ธุรกิจยังเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เป็นผู้เล่นเดิมในตลาดและผู้เล่นใหม่ที่เร่งลงทุนขยายพื้นที่คลัสสินค้าต่อเนื่อง ทำให้ในบางพื้นที่มีปัญหาอุปทานส่วนเกิน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง และการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าทำได้จำกัด

ภาพรวมธุรกิจ

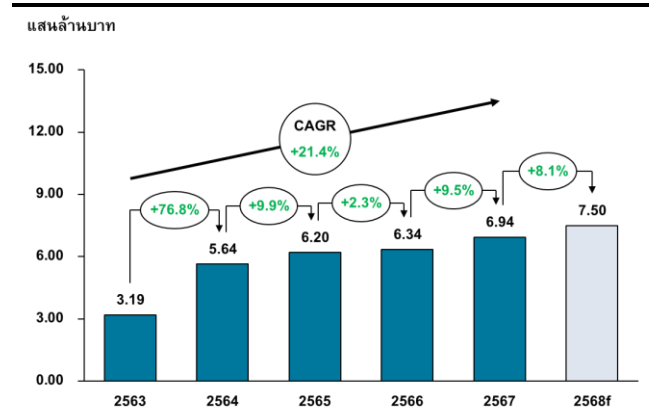
ธุรกิจคลัสสินค้าให้เช่าในปี 2567 ยังเติบโตต่อเนื่องจากปีก่อน สะท้อนจากอุปสงค์พื้นที่คลัสสินค้าให้เช่าที่เพิ่มขึ้น 10.2%YoY สูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (CAGR) ในช่วงปี 2563 – 2567 ที่ 7.5% โดยได้อานิสงส์จากการส่งออกที่กลับมาฟื้นตัว และแรงหนุนจากการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce ขณะเดียวกันในด้านผู้ประกอบการก็มีการพัฒนาพื้นที่คลัสสินค้าใหม่ต่อเนื่อง สะท้อนจากอุปทานพื้นที่คลัสสินค้าให้เช่าที่เพิ่มขึ้น 7.2%YoY สูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (CAGR) ในช่วงเดียวกันที่ 6.8% โดยเป็นการเร่งลงทุนให้ทันกับความต้องการเช่าที่เติบโตสูง และเพื่อรองรับอุปสงค์ใหม่ในอนาคต โดยเฉพาะในพื้นที่ภาคกลาง ซึ่งเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์และการกระจายสินค้าของประเทศ และพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่ได้รับแรงหนุนจากการย้ายฐานการผลิต โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนที่เติบโตสูงต่อเนื่อง

รูปที่ 1 อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่คลัสสินค้า พ.ศ. 2563 - 2567



ที่มา : รายงานประจำปี 2567 WHART

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



ที่มา : กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

สถานการณ์ด้านอุปทานพื้นที่คลัสสินค้าให้เช่า

ในปี 2567 มีอุปทานพื้นที่คลัสสินค้าให้เช่าสะสมอยู่ที่ 7.23 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 7.2%YoY โดยพื้นที่คลัสสินค้าส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 354,149 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วนถึง 73.4% ของอุปทานใหม่ทั้งหมด โดยเฉพาะการลงทุนพัฒนาคลัสสินค้าของผู้ประกอบการรายใหญ่ อาทิ ศูนย์กระจายสินค้าในชั้นสุดท้าย บนท่าเลปู่เจ้าสมิงพรายของกลุ่มเฟรเซอร์สฯ พื้นที่รวม 21,000 ตร.ม. และโครงการคลัสสินค้า BFTZ 8 บนท่าเลเทพารักษ์ ของกลุ่มพรอสเพคฯ พื้นที่รวม 35,000 ตร.ม. เป็นต้น ขณะที่การพัฒนาคลัสสินค้าใหม่ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ชะลอตัว สาเหตุจากการเร่งลงทุนในปีก่อนเป็นสำคัญ สะท้อนจากพื้นที่คลัสสินค้าใหม่ในพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นเพียง 57,634 ตร.ม. เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่เพิ่มขึ้นถึง 324,815 ตร.ม. สอดคล้องกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคลัสสินค้าที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในปี 2567 ที่ปรับลดลง โดยมีจำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 14 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 2,873.2 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 74.9%YoY

ตารางที่ 1 อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม จำแนกตามที่ตั้ง

จังหวัด	สัดส่วน ปี 2567 (%)	อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม (ตร.ม.)			
		ปี 2566	ปี 2567	เพิ่ม/ลด	%YoY
สมุทรปราการ	36.4	2,269,237	2,623,386	354,149	+15.6
ชลบุรี	24.6	1,743,327	1,772,144	28,817	+1.7
พระนครศรีอยุธยา	11.8	850,857	849,445	-1,412	-0.2
ฉะเชิงเทรา	11.4	795,678	824,495	28,817	+3.6
กรุงเทพมหานคร	5.2	377,449	374,326	-3,123	-0.8
ระยอง	4.2	301,960	301,960	0	+0.0
ปทุมธานี	3.9	220,406	278,015	57,609	+26.1
ลำพูน	0.2	11,809	14,496	2,687	+22.8
อื่นๆ	2.5	177,093	192,340	15,247	+8.6
รวม	100.0	6,747,816	7,230,607	482,791	+7.2

ที่มา : รายงานประจำปี 2567 WHART

สถานการณ์ด้านอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า

จากข้อมูลในปี 2567 อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสมอยู่ที่ 6.26 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 10.2%YoY และคิดเป็นอัตราการเช่าที่ 86.6% เพิ่มขึ้น 2.3%YoY โดยหากจำแนกตามที่ตั้ง พบว่า คลังสินค้าในพื้นที่กรุงเทพฯ มีอัตราการเช่าสูงสุด 98.8% รองลงมา คือ จ.ระยอง 94.8% จ.ลำพูน 90.4% และ จ.สมุทรปราการ 90.3% ตามลำดับ โดยจังหวัดที่มีอัตราการเช่าสูงมาจากความต้องการเช่าที่ยังเติบโตดี แต่การขยายพื้นที่คลังสินค้าใหม่ทำได้จำกัด โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ใน จ.ฉะเชิงเทรา และ จ.ชลบุรี อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด สาเหตุจากอุปทานใหม่เติบโตเร็วกว่าความต้องการเช่า ซึ่งเป็นผลมาจากการเร่งลงทุนขยายพื้นที่เพื่อรองรับการเติบโตของอุปสงค์ใหม่ในอนาคต โดยเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับอนาติสงส์จากมาตรการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC เป็นสำคัญ

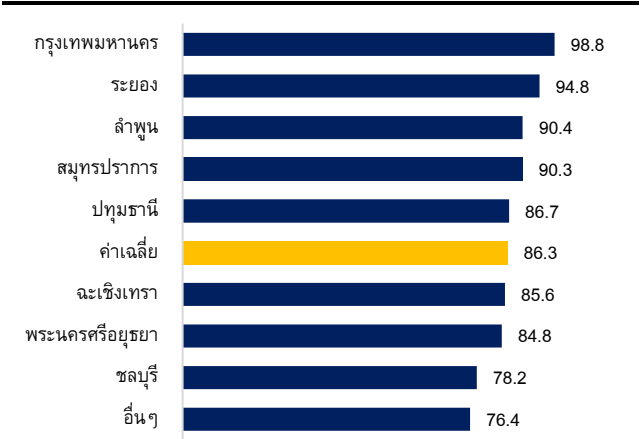
ตารางที่ 2 อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม จำแนกตามที่ตั้ง

จังหวัด	อุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสะสม (ตร.ม.)			
	ปี 2566	ปี 2567	เพิ่ม/ลด	%YoY
สมุทรปราการ	2,042,314	2,368,927	326,613	+16.0
ชลบุรี	1,237,762	1,385,816	148,054	+12.0
พระนครศรีอยุธยา	748,755	720,329	-28,426	-3.8
ฉะเชิงเทรา	676,326	706,010	29,684	+4.4
กรุงเทพมหานคร	373,675	370,020	-3,655	-1.0
ระยอง	253,646	286,300	32,654	+12.9
ปทุมธานี	189,550	241,110	51,560	+27.2
ลำพูน	11,809	13,100	1,291	+10.9
อื่นๆ	151,837	171,922	20,085	+13.2
รวม	5,685,674	6,263,534	577,860	+10.2

ที่มา : รายงานประจำปี 2567 WHART

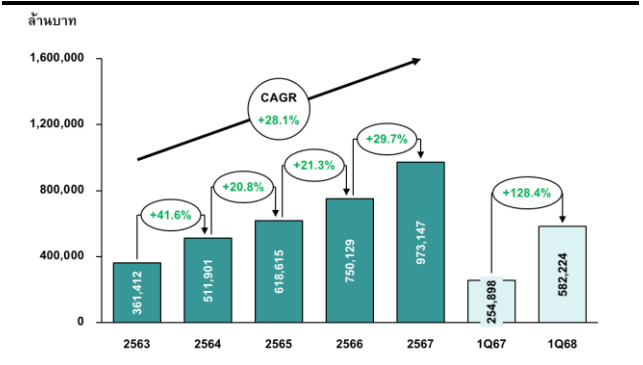
นอกจากนี้ หากพิจารณาด้านอัตราการเติบโต พบว่า ความต้องการเช่าคลังสินค้าใน จ.ปทุมธานี เติบโตมากที่สุด 27.2%YoY เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการขนส่งและกระจายสินค้าสำคัญในพื้นที่ภาคกลางและยังเป็นจุดเชื่อมโยงการขนส่งสินค้าไปยังพื้นที่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก อีกทั้งยังได้อานิสงส์จากข้อจำกัดด้านพื้นที่ให้เช่าที่ไม่เพียงพอในกรุงเทพฯ จึงทำให้พื้นที่คลังสินค้าใน จ.ปทุมธานี เป็นทำเลที่โดดเด่นที่สามารถให้บริการกระจายสินค้าแบบเร่งด่วน (Express Fulfillment) แก่ผู้บริโภคในเขตเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ รองลงมา คือ จ.สมุทรปราการ และ จ.ระยอง ที่เติบโต 16.0%YoY และ 12.9%YoY ตามลำดับ เนื่องจากเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมสำคัญและเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ของประเทศ

รูปที่ 3 อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า (%) ปี 2567



ที่มา : รายงานประจำปี 2567 WHART

รูปที่ 4 มูลค่าเงินลงทุนของโครงการที่ได้รับอนุมัติให้ส่งเสริมการลงทุน



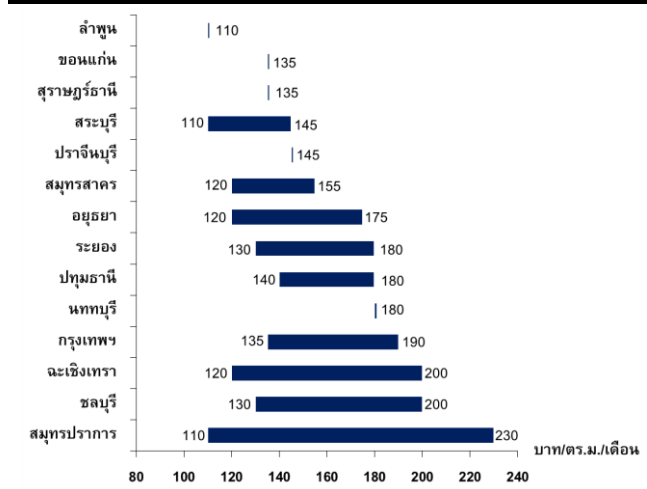
ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

สถานการณ์ด้านค่าเช่า

ภาพรวมอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่คลังสินค้าในปี 2567 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.40%YoY มาอยู่ที่ 160 บาท/ตร.ม./เดือน โดยอัตราค่าเช่าส่วนใหญ่ไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ผลจากอุปทานพื้นที่คลังสินค้าใหม่ในบางพื้นที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ที่เติบโต

ซ้ำกว่า ทำให้ผู้ประกอบการบางรายจำเป็นต้องปรับลดค่าเช่าเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราค่าเช่าสูงสุดจําแนกรายจังหวัด พบว่า พื้นที่คลัสสินค้ายใน จ.สมุทรปราการ มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 230 บาท/ตร.ม./เดือน รองลงมา คือ จ.ชลบุรี และ จ.ฉะเชิงเทรา มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 200 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนกรุงเทพฯ มีอัตราค่าเช่าสูงสุดที่ 190 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องและการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากทั้งผู้ประกอบการรายเดิมและการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติทำให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเป็นไปได้ยากและอาจปรับลดลงได้ในบางพื้นที่

รูปที่ 5 อัตราค่าเช่าต่ำสุด-สูงสุดของพื้นที่คลัสสินค้าย ปี 2567 จําแนกตามที่ตั้ง



ที่มา : รายงานประจำปี 2567 WHART

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ธุรกิจคลัสสินค้ายให้เช่าในระยะ 1 ปีข้างหน้ายังคงมีแนวโน้มเติบโตดี โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการเช่าพื้นที่คลัสสินค้ายที่คาดว่าจะยังขยายตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ซึ่งจากข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าคาดว่าในปี 2568 จะมีมูลค่าถึง 7.5 แสนล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 8.1%YoY หนุนให้ธุรกิจคลัสสินค้ายมีรูปแบบการให้บริการแบบครบวงจร และมีระบบการบริหารจัดการคลัสสินค้ายที่สามารถรองรับปริมาณธุรกรรมการซื้อขายสินค้ายออนไลน์ที่มีจำนวนมหาศาลได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติที่ยังขยายการลงทุนต่อเนื่อง สะท้อนจากมูลค่าการลงทุนให้ส่งเสริมการลงทุนในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2568 ที่มีมูลค่าเงินลงทุน 5.83 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 128.4%YoY ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ การผลิต PCB/PCBA รวมถึงวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ต่อเนื่อง และการผลิตยานยนต์ไฟฟ้า เป็นต้น นอกจากนี้ ธุรกิจยังได้อานิสงส์จากภาคการส่งออกที่เติบโตสูงกว่าคาดในช่วงต้นปี ซึ่งเป็นผลมาจากการเร่งนำเข้าของประเทศคู่ค้าก่อนที่มาตรการภาษีของสหรัฐฯ จะมีผลบังคับใช้ และคาดว่าจะการส่งออกทั้งปีจะเติบโตได้เล็กน้อยจากปีก่อน

ทั้งนี้ ธุรกิจยังเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงจากจากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ โดยเฉพาะในตะวันออกกลาง และสงครามการค้าระหว่างจีน-สหรัฐฯ ที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ประกอบกับมาตรการภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่จะเริ่มมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 สิงหาคมนี้ จะสร้างแรงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะภาคการส่งออกในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ที่คาดว่าจะชะลอลง ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อความต้องการเช่าพื้นที่คลัสสินค้ายในกลุ่มธุรกิจส่งออกให้ปรับลดลง นอกจากนี้ ธุรกิจยังเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เป็นผู้เล่นเดิมในตลาดและผู้เล่นใหม่ที่เร่งลงทุนขยายพื้นที่คลัสสินค้ายต่อเนื่อง ทำให้ในบางพื้นที่มีปัญหาอุปทานส่วนเกิน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง และการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าทำได้จำกัด

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุปอล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหวิศาล
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเต็ม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสระเดติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ฉบับ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

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