



ภัทรชัย ทวีวงศ์

ฝ่ายวิจัย | ผู้อำนวยการ | ประเทศไทย
(+66) 86 546 3683

phattarachai.taweewong@colliers.com



วารัส เดชกิติวิกรม

ฝ่ายวิจัย | ผู้จัดการอาวุโส | ประเทศไทย
(+66) 82 398 6893

waras.dechgitvigrom@colliers.com

การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ตัวเร่งที่สำคัญต่อความต้องการใช้คลังสินค้าและโรงงานที่เพิ่มมากขึ้น สอดรับกับความสำเร็จของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ

สรุปและข้อเสนอแนะ

"สำหรับในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา แม้ว่าผู้ประกอบการธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าบางส่วนจะได้รับผลกระทบจากวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 แต่พบว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ส่วนใหญ่ยังสามารถปล่อยเช่าคลังสินค้าและโรงงานได้มากกว่า 100,000 ตารางเมตร และมีอีกเป็นจำนวนมากที่อยู่ระหว่างการรอเซ็นสัญญาจากกลุ่มลูกค้าธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ธุรกิจอาหาร และธุรกิจโลจิสติกส์ ตามการขยายตัวของธุรกิจอีคอมเมิร์ซที่ได้รับประโยชน์จากนโยบายการทำงานจากที่บ้าน (WFH) และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ผู้บริโภคที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย พบว่า ผู้พัฒนาส่วนใหญ่เน้นรักษาระดับราคาเช่าเดิมไว้เพื่อรักษาฐานลูกค้าและเน้นรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าเดิม สำหรับลูกค้าชาวต่างชาติ โดยเฉพาะลูกค้าจีนยังคงสนใจเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมา ซึ่งพื้นที่อีอีซียังคงมีอัตราการเช่าที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากกลุ่มลูกค้าในภาคธุรกิจอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และเภสัชกรรม เป็นต้น

ในช่วงครึ่งหลังปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา ไม่พบว่ามีอุปทานเปิดใหม่ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ และอีอีซี แต่คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทยพบว่า ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายยังคงมองหาโอกาสในการขยายธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าอย่างต่อเนื่องซึ่งคาดการณ์ว่าในปีพ.ศ.2564 จะมีโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเปิดบริการใหม่อีกกว่า 500,000 ตารางเมตร"



อุปสงค์

ลูกค้าชาวต่างชาติยังคงมีการติดต่อขอเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าชาวจีนที่เริ่มเห็นสัญญาณเด่นชัดตั้งแต่เกิดสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน ส่งผลให้นักลงทุนจีนมองหาแหล่งผลิตและฐานกระจายสินค้าใหม่ในประเทศไทยมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งถือว่าเป็นโอกาสที่ดีของธุรกิจให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า



อุปทาน

ในช่วงครึ่งหลังปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา ไม่พบว่ามีอุปทานเปิดใหม่ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ และอีอีซี ส่งผลให้ ณ สิ้นครึ่งหลัง ปีพ.ศ. 2563 อุปทานรวมพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานยังคงอยู่ที่ประมาณ 6.963 ล้านตารางเมตร แต่พบว่าผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งคาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ. 2564 จะมีโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเปิดบริการใหม่อีกกว่า 500,000 ตารางเมตร



อัตราค่าเช่า

ณ สิ้นครึ่งหลังของปีพ.ศ. 2563 มีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้ารวมในประเทศไทยถูกใช้ไปแล้วทั้งหมด 6.092 ล้านตารางเมตรจากพื้นที่ทั้งหมด 6.963 ล้านตารางเมตร ซึ่งคิดเป็น 87.5% ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.2% จากในช่วงครึ่งแรกของปี ผู้พัฒนาส่วนใหญ่เน้นการรักษาลูกค้าเดิมไว้ ซึ่งการใช้พื้นที่ใหม่ในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาเกิดขึ้นจากการขยายพื้นที่เช่าของลูกค้าเดิม



ค่าเช่า

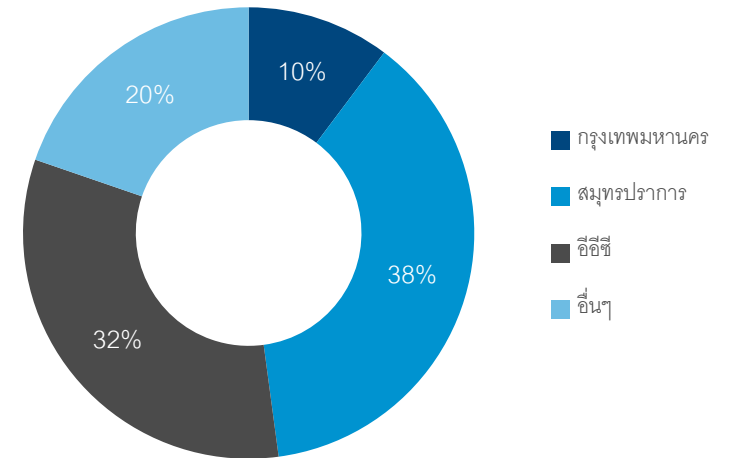
ราคาเช่าเฉลี่ยคลังสินค้าและโรงงานในทุกพื้นที่ในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา ยังคงอยู่ที่ 152 บาทต่อตารางเมตรเหมือนในช่วงครึ่งแรกของปี ซึ่งผู้พัฒนาส่วนใหญ่เน้นรักษาระดับราคาเดิมไว้

อัตราการเช่าในพื้นที่อีอีซียังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ณ สิ้นครึ่งหลัง ปี พ.ศ. 2563 คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่าอุปสงค์ยังคงทรงตัว ถึงแม้จะไม่สูงเท่าที่ควรเนื่องจากมาตรการปิดเมืองและข้อจำกัดในการเดินทางของชาวต่างชาติในประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ อย่างไรก็ตามจำนวนอุปทานยังคงค่อนข้างมีจำกัด ในช่วงที่ผ่านมาผู้พัฒนารายใหญ่ในตลาดยังคงให้ความสนใจพัฒนาคลังสินค้าให้เช่าเพื่อรองรับความต้องการใช้พื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าของลูกค้าในช่วงอีก 1-2 ปีข้างหน้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งในพื้นที่ ถนนบางนา-ตราด และย่านเทพารักษ์ บนพื้นที่รวมกว่า 150 ไร่ และสามารถพัฒนาเป็นโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าประมาณ 150,000 ตารางเมตร และในพื้นที่อีอีซีอีกกว่า 300,000 ตารางเมตร ซึ่งคาดการณ์ว่าจะเปิดให้บริการได้ในปีพ.ศ. 2564

ณ สิ้นครึ่งหลัง ปีพ.ศ. 2563 อุปทานสะสมพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการยังคงสูงที่สุด คิดเป็น 38% หรือ 2,691,6022 ตารางเมตร ตามมาด้วยในพื้นที่อีอีซี คิดเป็น 32 % หรือ 2,255,517 ตารางเมตร และยังคงพบว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงพยายามขยายธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งคาดการณ์ว่า ในปีพ.ศ. 2564 จะมีคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าเปิดบริการใหม่อีกกว่า 500,000 ตารางเมตร และส่วนใหญ่พัฒนาโดยผู้พัฒนารายใหญ่ในตลาดเช่น บมจ.ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA) เป็นต้น โดยเฉพาะในพื้นที่อีอีซี(จังหวัดระยอง จังหวัดชลบุรีและจังหวัดฉะเชิงเทรา) หลังจากความคืบหน้าของโครงการโครงสร้างพื้นฐานของอีอีซี เช่น โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อนามบินและการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา ยังส่งผลดีต่อกิจกรรมด้านอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจัยดังกล่าวสามารถดึงดูดนักลงทุนเข้ามาลงทุนเนื่องจากเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ของประเทศไทยที่น่าจับตามองในอนาคตอันใกล้

ส่วนแบ่งพื้นที่คลังสินค้าทั่วไป จำแนกตามพื้นที่



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ณ ครึ่งสิ้นหลังของปี.ศ. 2563 มีพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานในประเทศไทยถูกใช้ไปแล้วทั้งหมด 6.092 ล้านตารางเมตรจากพื้นที่ทั้งหมด 6.963 ล้านตารางเมตร ซึ่งคิดเป็น 87.5% ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.2% จากในช่วงครึ่งแรกของปี ผู้พัฒนาส่วนใหญ่เน้นการรักษาลูกค้าเดิมไว้และรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าเก่าไว้ ซึ่งการใช้พื้นที่ใหม่ในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาก่อขึ้นจากการขยายพื้นที่เช่าของลูกค้าเดิมเป็นส่วนใหญ่ อย่างไรก็ตามในพื้นที่กรุงเทพฯยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการใช้เช่าที่สูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 90.7% ของพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการทางด้านโลจิสติกส์ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีการเชื่อมต่อกับศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้า โดยพบว่าอัตราการใช้เช่าอยู่ที่ประมาณ 91% ตามด้วยพื้นที่อีอีซี ที่มีอัตราการใช้เช่าอยู่ที่ 78.2% ซึ่งพบว่า อัตราการใช้เช่าในพื้นที่อีอีซียังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากกลุ่มลูกค้าในภาคธุรกิจอุปโภคบริโภค อิเล็กทรอนิกส์และเกษตรกรรม เป็นต้น

สำหรับในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2563 ถึงแม้ว่าผู้ประกอบการธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่จะได้รับผลกระทบจากวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่พบว่าผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายยังสามารถปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าได้มากกว่า 100,000 ตารางเมตรและยังมีอีกเป็นจำนวนมากที่อยู่ระหว่างการรอเซ็นสัญญา จากกลุ่มลูกค้าธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ธุรกิจอาหาร และธุรกิจโลจิสติกส์ ตามการขยายตัวของธุรกิจอีคอมเมิร์ซที่ได้รับประโยชน์จากนโยบายการทำงานจากที่บ้าน (WFH) และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภคที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง

อัตราการใช้เช่า จำแนกตามสถานที่ ณ สิ้นครึ่งหลัง ปี.ศ. 2563

ตำแหน่ง	ครึ่งแรกปี 2562	ครึ่งหลังปี 2562	ครึ่งแรกปี 2563	ครึ่งหลังปี 2563	% การเปลี่ยนแปลง	
					(H-o-H)	(Y-o-Y)
ทั้งหมด	88.20%	88.40%	87.30%	87.50%	▲ 0.2%	▼ 0.9%
กรุงเทพมหานคร	92.00%	92.20%	90.50%	90.70%	▲ 0.2%	▼ 1.5%
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี)	76.00%	77.50%	76.50%	78.20%	▲ 1.7%	▲ 0.7%
ภาคกลาง	82.30%	82.70%	80.70%	81.50%	▲ 0.8%	▼ 1.2%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ประเทศไทย

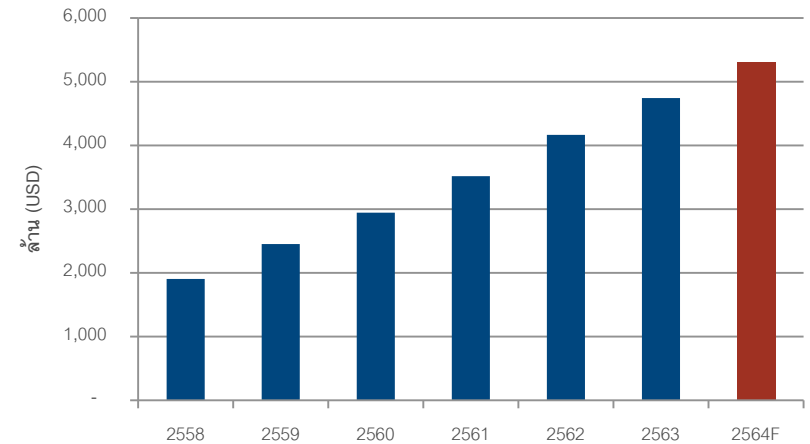
อัตราการเช่ายังคงทรงตัว โดยภาพรวมมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นเล็กน้อย

ธุรกิจข้อปอออนไลน์ในประเทศไทยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา พบว่ามีมูลค่ารวมอยู่ที่ 220,000 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 4-5% ของธุรกิจค้าปลีกทั่วประเทศ มีการเติบโตสูงถึง 35% จากปีก่อนหน้าที่มีมูลค่า 163,300 ล้านบาท ซึ่งตลาดธุรกิจอีคอมเมิร์ซในไทยยังคงเติบโตอย่างก้าวกระโดดแม้ในช่วงของการระบาดไวรัสโควิด-19 ที่ผ่านมานี้ ทั้งนี้การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้ Customer Journey เปลี่ยนไปสู่รูปแบบออนไลน์มากขึ้น ซึ่งเป็นเสมือนตัวเร่งให้กลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์ มีอัตราการเติบโตสูงที่ขึ้นเช่นเดียวกัน สอดรับกับความสำคัญของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในไทยที่เพิ่มมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

สำหรับภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในปี พ.ศ. 2564 คอลลิเออร์สอินเตอร์เนชั่นแนลประเทศไทยคาดการณ์ว่าจะกลับมาเติบโตได้อีกครั้งหลังจากในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา ธุรกิจได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้การลงทุนของภาคธุรกิจชะลอตัว ส่งผลกระทบต่อภาพรวมธุรกิจของผู้พัฒนาในภาคอุตสาหกรรม แต่ในปี พ.ศ. 2564 ภาคธุรกิจต่างๆ จะเริ่มกลับมาทยอยลงทุนอีกครั้ง หลังจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 คลี่คลายลง ถึงแม้ว่าในช่วงปลายปีที่ผ่านมา เกิดการแพร่ระบาดครั้งใหม่ในประเทศไทยในหลายพื้นที่ แต่รัฐบาลสามารถรับมือกับการแพร่ระบาดครั้งใหม่ได้ดีขึ้น ส่งผลให้เริ่มกลับมาเปิดประเทศทำให้การติดต่อค้าขายกลับมาเพิ่มขึ้น ส่งผลดีต่อธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม แต่อย่างไรก็ตามปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 รอบใหม่ที่เกิดขึ้นจะต้องไม่ยืดเยื้อ ความล่าช้าของวัคซีน สงครามการค้าสหรัฐฯ-จีน และปัญหาค่าเงินบาทที่ยังแข็งค่าขึ้นอย่างต่อเนื่อง

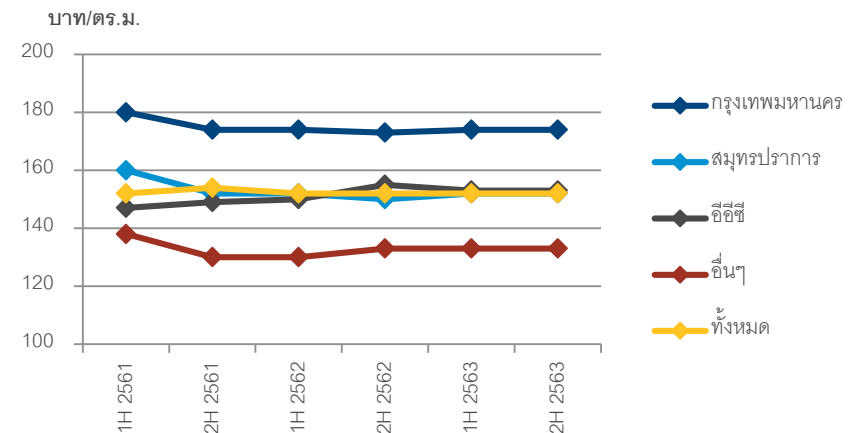
ราคาเช่าเฉลี่ยสำหรับพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานทุกพื้นที่ในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา ยังคงอยู่ที่ 152 บาทต่อตารางเมตร เท่ากับในช่วงครึ่งแรกของปี ผู้พัฒนาส่วนใหญ่เน้นรักษาระดับราคาเดิมไว้ พื้นที่กรุงเทพฯ ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีราคาเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดที่ 174 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งคลังสินค้าให้เช่าบางแห่งในพื้นที่กรุงเทพฯ มีราคาเสนอเช่าสูงกว่า 200 บาท (สัญญาเช่า 3 ปี) ตามด้วยค่าเช่าในพื้นที่อีอีซี ซึ่งอยู่ที่ 153 บาทต่อตารางเมตร และในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการที่ประมาณ 152 บาทต่อตารางเมตร

รายรับเฉลี่ยโดยรวมจากอีคอมเมิร์ซในประเทศไทย



ที่มา: Oxford Business Group, ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ราคาเช่าเฉลี่ยจำแนกตามพื้นที่ ณ ครึ่งหลัง ปี พ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ผู้เขียนหลัก

วารัฐ เดชกิติวิกรม

ผู้จัดการ | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 82 398 6893

waras.dechgitvigrom@colliers.com

ผู้ตรวจสอบ

ภัทรัชชัย ทวีวงศ์

ผู้อำนวยการ | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 86 546 3683

phattarachai.taweewong@colliers.com

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ

บานาน่าบี สเวนสัน

ผู้อำนวยการอาวุโส | ฝ่ายที่ปรึกษาการลงทุน | ประเทศไทย

(+66) 62 445 0040

barny.swainson@colliers.com

สรวิชญ์ สิริวัฒน์พรชัย

ผู้จัดการอาวุโส | ฝ่ายพื้นที่อุตสาหกรรม | ประเทศไทย

(+66) 83 077 6445

Sorvich.Siriwatanapomchai@colliers.com

รณฤทธิ์ คำมุย

ผู้จัดการ | ฝ่ายพื้นที่อุตสาหกรรม | ประเทศไทย

(+66) 87 653 1689

ronarit.kumpuy@colliers.com

About Colliers International

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading real estate professional services and investment management company. With operations in 68 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice and services to maximize the value of property for real estate occupiers, owners and investors. For more than 25 years, our experienced leadership, owning approximately 40% of our equity, has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. In 2019, corporate revenues were more than \$3.0 billion (\$3.5 billion including affiliates), with \$33 billion of assets under management in our investment management segment. Learn more about how we accelerate success at corporate.colliers.com, [Twitter](#) or [LinkedIn](#)

Copyright © 2021 Colliers International

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

