ธุรกิจคลังสินค้า

สิงหาคม 2562

ปิยะนุช สถาพงศ์ภักดี
piyanuj.zthapongpakdee@krungsri.com
+662 296 2942

- ธุรกิจคลังสินค้าในช่วงปี 2562-2564 มีแนวโน้มชะลอตัวลงตามการชะลอตัวของภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ (โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์) แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจส่งผลให้ธุรกิจคลังสินค้าในบางพื้นที่มีภาวะอุปทานส่วนเกิน จึงคาดว่าการแข่งขันด้านราคาจะรุนแรงขึ้นและการปรับขึ้นค่าเช่ายังทำได้ยาก
- คลังสินค้าในทำเลที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ได้แก่ พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค จังหวัดชายแดนที่ได้อานิสงส์จากการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZs) รวมทั้งพื้นที่คลังสินค้าที่ทุนไทยเข้าไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน
- ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง และคลังสินค้าธัญพืช (ไซโล) ซึ่งมีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการเกษตรยังมีแนวโน้มชะลอตัว เนื่องจากพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินมีอยู่สูง

ข้อมูลพื้นฐาน

คลังสินค้า (Warehouse) **หมายถึงอาคารที่ใช้เก็บรักษาหรือรับฝากสินค้าระหว่างรอการเคลื่อนย้ายเพื่อสนับสนุนการผลิต (กรณีจัดเก็บวัตถุดิบ ส่วนประกอบและชิ้นส่วนต่างๆ) และการกระจายสินค้า (กรณีจัดเก็บสินค้าสำเร็จรูป) ให้กับผู้เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานและลูกค้า** การให้บริการคลังสินค้าให้เช่าจึงเป็นธุรกิจบริหารงานโลจิสติกส์ที่มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของธุรกิจต่างๆ ทั้งกระบวนการผลิต การค้า และการขนส่ง

คลังสินค้าให้เช่าในประเทศ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ 1) **คลังสินค้าแบบดั้งเดิม** (Traditional warehouse) มีสัดส่วนกว่า 95% ของจำนวนคลังสินค้าทั่วประเทศ ส่วนใหญ่เน้นบริการพื้นที่เช่าและระบบสาธารณูปโภค/สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน อาทิ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย และ 2) **คลังสินค้าสมัยใหม่** (Modern warehouse) ให้บริการพื้นที่เช่าโดยมีระบบโลจิส ติกส์ครบวงจร มีการนำเทคโนโลยีมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการคลังสินค้า (อาทิ ระบบจัดเก็บ ระบบตรวจนับ และระบบตรวจสอบสินค้าคงคลัง) รวมทั้งมีระบบขนถ่ายสินค้าและบรรจุหีบห่อสินค้าอัตโนมัติ (ภาพที่ 1) **ปัจจุบันมีผู้ประกอบการบางส่วนปรับเปลี่ยนรูปแบบคลังสินค้าดั้งเดิมมาเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้น**เพื่อเพิ่มช่องทางสร้างรายได้จากการให้บริการด้านอื่นนอกเหนือจากค่าเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีการปรับปรุงโครงสร้างอาคารให้ได้มาตรฐานมากขึ้น โดยบางแห่งมีการลงทุนพัฒนาระบบอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร (เช่น มาตรฐาน LEED: Leadership in Energy and Environmental Design) และวางโครงสร้างอาคารที่คำนึงถึงการป้องกันภัยพิบัติ (เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น) ซึ่งเป็นกระแสความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบัน

การดำเนินธุรกิจคลังสินค้าในไทยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น (สังกัดกระทรวงพาณิชย์) ผู้ให้บริการคลังสินค้ามีทั้งที่เป็นหน่วยงานในสังกัดรัฐ คือ องค์การคลังสินค้า (อคส.)[1/] หน่วยงานเอกชนที่อยู่ภายใต้การกำกับและสนับสนุนของรัฐ เช่น สหกรณ์การเกษตร และผู้ประกอบการคลังสินค้าเอกชนต่างๆ ที่มีสถานะเป็นนิติบุคคล

Figure 1: : Type of Warehouse



Source: pixabay.com

1/ องค์การคลังสินค้าหรือ อคส. เป็นรัฐวิสาหกิจ มีภารกิจในการเสริมสร้างเสถียรภาพราคาสินค้าเกษตร โดยการเก็บรักษาผลผลิตเกษตรและทยอยนำออกสู่ตลาดทั้งภายในและส่งออกตามนโยบายรัฐ นอกจากนี้ ยังให้บริการคลังสินค้า รับฝาก และรับจำนำสินค้าเกษตรจากทั้งภาครัฐและเอกชน รวมทั้งมีบริการท่าเทียบเรือเพื่อการนำเข้าและส่งออก

สถานการณ์ธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจหรือกิจกรรมการผลิตและการค้า ซึ่งมักเป็นไปตามทิศทางการเติบโตทางเศรษฐกิจ **ลักษณะสำคัญของธุรกิจคลังสินค้า คือ** 1) **เป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาคืนทุนนาน เฉลี่ย 8-13 ปี** เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง ทั้งค่าที่ดินและค่าก่อสร้างอาคาร แต่รายได้หลักเป็น “ค่าเช่า” ซึ่งเป็นการทยอยรับรู้รายได้ในระยะยาว โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะแปรผันตามขนาดพื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเล รวมทั้งขึ้นอยู่กับระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล **และ** 2) **“ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกิจการ** การลงทุนคลังสินค้าให้เช่าเป็นการลงทุนเพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ในอนาคต (โดยทั่วไป การก่อสร้างอาคารคลังสินค้าใช้ระยะเวลาเฉลี่ย 6-18 เดือน ขึ้นอยู่กับขนาด/พื้นที่ของอาคาร) ดังนั้น การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยบ่งชี้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้า จึงมีความสำคัญต่อการรับรู้รายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

ปัจจัยหลักในการเลือกเช่าคลังสินค้า

ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่น ๆ อาทิ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เทคโนโลยีการจัดการ/บริหารคลังสินค้าที่เหมาะสมกับประเภทสินค้าที่ต้องการจัดเก็บ รวมทั้งอัตราค่าเช่า การเลือกคลังสินค้าที่เหมาะสมจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถผลิต และ/หรือ จัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ช่วยลดภาระต้นทุนจากระยะทาง เวลา และค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของกิจการ เช่น 1) คลังสินค้าอุปโภคบริโภคควรมีทำเลใกล้ตลาดหรือแหล่งชุมชนเพื่อให้ได้เปรียบในการจัดจำหน่าย 2) คลังสินค้าวัตถุดิบทางการเกษตรควรมีทำเลใกล้แหล่งเพาะปลูกและโรงงานแปรรูปผลผลิตเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัตถุดิบ และ 3) คลังเก็บวัตถุดิบ/ชิ้นส่วน/สินค้าสำเร็จรูปมักอยู่ในเขตโรงงานหรือในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจาก BOI เป็นต้น

สำหรับประเภทคลังสินค้าให้เช่า จากการจำแนกของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ประกอบด้วย 3 ประเภทหลัก คือ 1) **คลังสินค้าทั่วไป** เป็นอาคารที่ใช้เก็บรักษาสินค้าทั่วไป 2) **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง** เป็นอาคารควบคุมอุณหภูมิใช้เก็บรักษาและยืดอายุผลิตผลทางการเกษตร ประมง และผลิตภัณฑ์อาหารที่เน่าเสียง่าย (Perishable food) อาทิ อาหารทะเล ผลิตภัณฑ์นม ดอกไม้สด เนื้อสัตว์ ผัก/ผลไม้ **และ** 3) **คลังสินค้าธัญพืช (ไซโล)** เป็นถังทรงกลมขนาดใหญ่ซึ่งมีระบบควบคุมอุณหภูมิและความชื้น ใช้ในการเก็บรักษาธัญพืช เช่น ข้าว ข้าวโพด มันสำปะหลัง แป้ง และรำข้าว เป็นต้น

ลักษณะการให้เช่าคลังสินค้าจะมีการทำสัญญาเช่า 2 แบบ คือ

- **สัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี)** ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าดั้งเดิมขนาดกลางและเล็กที่มีกลุ่มผู้เช่าหลักเป็นกิจการ SME และ/หรือ ธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีปริมาณธุรกรรมไม่แน่นอนและอาจผันผวนตามปัจจัยฤดูกาล อาทิ สินค้าเกษตร สินค้าแฟชั่น เป็นต้น ผู้ประกอบการคลังสินค้าที่ทำสัญญาเช่าระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่จึงอาจมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้ และเผชิญการแข่งขันรุนแรง ทั้งในการรักษาฐานผู้เช่ารายเดิมและหาผู้เช่ารายใหม่
- **สัญญาเช่าระยะยาว (3 ปีขึ้นไป)** ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าคลังสินค้าขนาดใหญ่ที่มักมีความได้เปรียบด้านตลาด บริการด้วยระบบโลจิสติกส์ทันสมัยและครบวงจร ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งผลิตและตลาด และบางรายมีบริการคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมใช้ (Ready-built warehouse) หรือคลังสินค้าให้เช่าตามความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build to suit) สำหรับผู้ประกอบการที่มักทำสัญญาให้เช่าแบบระยะยาวกับลูกค้า ส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม อาทิ บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บมจ. เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสท์ บจก.ไทคอนโลจิสติกส์พาร์ค (บริษัทในเครือของ บมจ.ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น) และ บจก.เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค เป็นต้น ผู้ประกอบการคลังสินค้าที่เน้นให้เช่าโดยทำสัญญาเช่าระยะยาว ส่วนใหญ่จึงมักจะสามารถจัดการคลังสินค้าได้มีประสิทธิภาพมากกว่าและเผชิญความผันผวนในการรับรู้รายได้น้อยกว่า

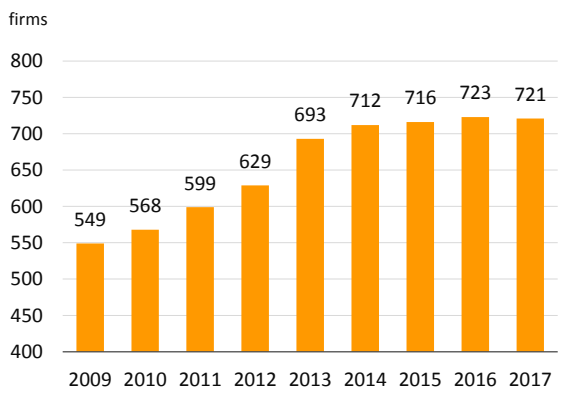
◢ *สถานการณ์ที่ผ่านมา*

การลงทุนคลังสินค้าในไทยขยายตัวต่อเนื่องในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา โดยมี**จำนวนผู้ประกอบการจดทะเบียนดำเนินกิจการคลังสินค้าทั้งสิ้น 721 ราย ในปี 2560** (ภาพที่ 2) **สำหรับปี 2561 ภาพรวมธุรกิจมีสัญญาณดีขึ้น** ความต้องการเช่าพื้นที่กระเตื้องขึ้นตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ แต่ในบางทำเลยังคงเผชิญปัญหาพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินสูง สำหรับรายละเอียดของคลังสินค้าแต่ละประเภทเป็นดังนี้

- **คลังสินค้าให้เช่าทั่วไป**

เป็นประเภทคลังสินค้าที่มีจำนวนมากที่สุด (สัดส่วน 77% ของจำนวนกิจการคลังสินค้าทั้งหมด) และมีบทบาทสูงสุดในธุรกิจคลังสินค้า โดยมีรายได้คิดเป็นสัดส่วนกว่า 88% ของรายได้ธุรกิจคลังสินค้าทั้งหมดในไทย (ข้อมูล ณ ปี 2560) จึงเป็นคลังสินค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกับหลากหลายธุรกิจ/อุตสาหกรรม

Figure 2: Total of Warehouse Firms



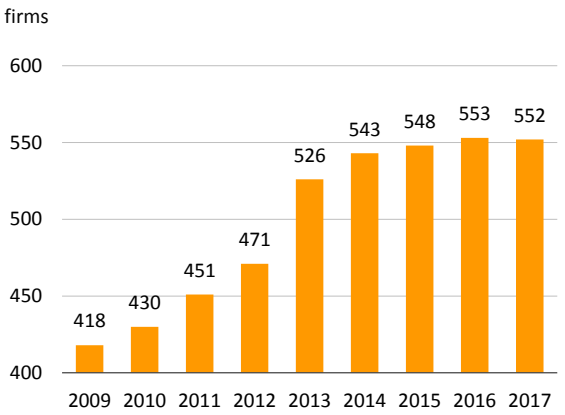
Source: Department of Business Development (DBD)

การลงทุนใหม่ในธุรกิจคลังสินค้าทั่วไปเร่งตัวอย่างมากในช่วงปี 2555-2560 ผลจาก 1) วิกฤตน้ำท่วมใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 มีผลให้เกิดการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาน้ำท่วมรุนแรงไปยังพื้นที่อื่น จึงมีการลงทุนสร้างคลังสินค้าเพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออก และ 2) การเปิดพื้นที่ลงทุนใหม่ๆ ตามการพัฒนาเส้นทางคมนาคมใหม่ๆ ที่เชื่อมโยงระหว่างภูมิภาค และ 3) การขยายพื้นที่ส่งเสริมการลงทุน โดยการปรับเกณฑ์การให้สิทธิประโยชน์ด้านการลงทุนของ BOI จากเดิมที่ให้เฉพาะเขตหรือพื้นที่ (Decentralization basis - Zone 1, 2, 3) มาเป็นการให้สิทธิประโยชน์ตามประเภทกิจการ (Activity-based incentives) หรือตามคุณค่าของโครงการ (Merit-based incentives) ที่ครอบคลุมพื้นที่อื่นๆ เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ รัฐยังให้สิทธิพิเศษทางภาษีเพิ่มเติมกรณีลงทุนในพื้นที่เป้าหมาย อาทิ แนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) และเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZs) มีผลให้จำนวน**ผู้ประกอบการจดทะเบียนดำเนินกิจการธุรกิจคลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นจาก 451 ราย ในปี 2554 เป็น 552 รายในปี 2560** (2.9% CAGR) (ภาพที่ 3) และมี**พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นมากจาก 1.72 ล้านตารางเมตรในปี 2554 เป็น 4.65 ล้านตารางเมตรในปี 2560** (15.2% CAGR)

ปี 2561 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปอยู่ที่ 4.1 ล้านตารางเมตร เร่งตัวขึ้น 11.8% YoY จาก 2.3% ในปี 2560 โดยความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นทั้งในกลุ่มลูกค้าพาณิชย์อิเลคทรอนิกส์ (E-Commerce) เพื่อสต็อกสินค้าและรอการกระจาย/จำหน่ายสู่มือผู้บริโภค และกลุ่มลูกค้าธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจส่งออก-นำเข้า รวมถึงอุตสาหกรรมการผลิตที่จัดเก็บสินค้าเพื่อรอการกระจายสู่ตลาดในประเทศ และตลาดส่งออก **ขณะที่ผู้ประกอบการมีการเพิ่มพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า**เพื่อรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการลงทุนที่ขยายตัว **โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวม 4.9 ล้านตารางเมตร เร่งขึ้นเป็น 11.8% YoY จาก 1.8% ในปี 2560** ส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าสมัยใหม่ที่ขยายพื้นที่ในทำเลเดิมเป็นหลัก ทำให้**อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 84.2%** (ภาพที่ 4)[2/]

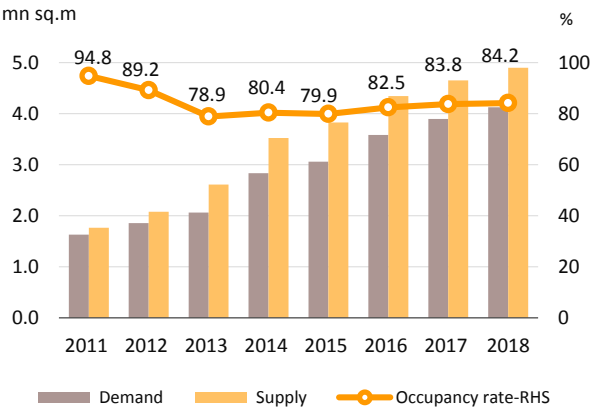
พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั่วไปที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 ส่วนใหญ่อยู่ในเขตปริมณฑลและพื้นที่โดยรอบ EEC อาทิ สมุทรปราการ อยุธยา ชลบุรี ฉะเชิงเทรา ซึ่งมีข้อได้เปรียบจากการเป็นจังหวัดที่มีนิคมอุตสาหกรรม ศูนย์กระจายสินค้าจากส่วนกลาง รวมทั้งมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ใกล้ท่าเรือ สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง (Inland Container Depot: ICD) และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ อย่างไรก็ดี **พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปให้เช่ายังคงกระจุกตัวอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการสัดส่วน 32.6% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด** (ภาพที่ 5) ขณะที่ชลบุรี อยุธยา ฉะเชิงเทรา และกรุงเทพฯ มีสัดส่วน 21.0%, 13.1%, 11.4% และ 8.2% ตามลำดับ

Figure 3: No. of General-purpose Warehouse Firms



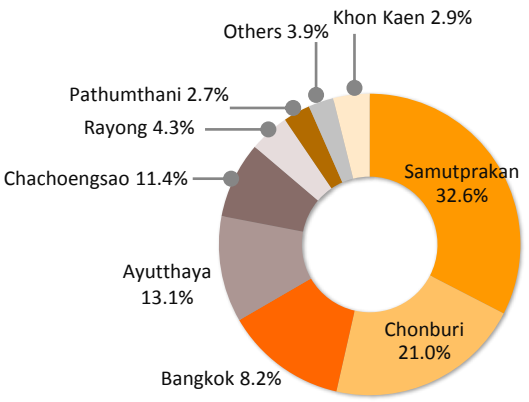
Source: DBD

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



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

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

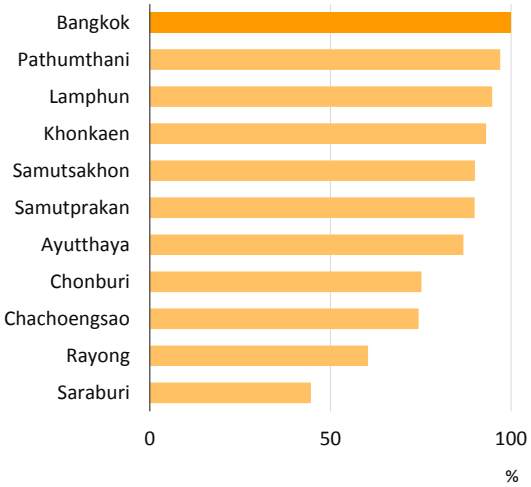


Source: WHART

2/ อ้างอิงจากรายงาน "ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน" ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) ซึ่งเป็นผลสำรวจข้อมูลธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่กรุงเทพฯ และจังหวัดที่มีการลงทุนอุตสาหกรรมหนาแน่น โดยฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

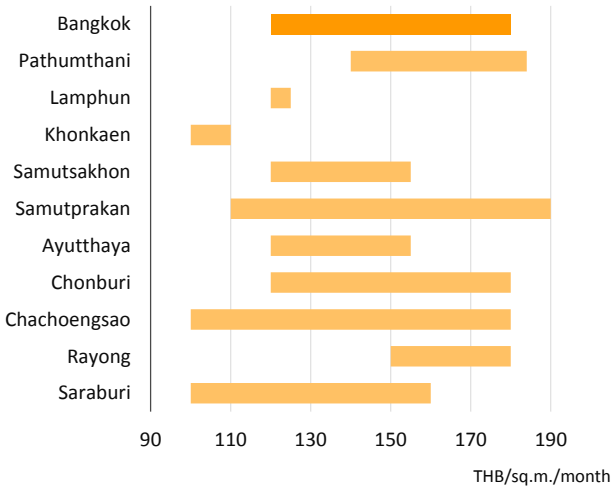
หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่ของคลังสินค้าทั่วไปในแต่ละทำเล พบว่าแตกต่างกันตามศักยภาพของพื้นที่ จำนวนคลังสินค้าในพื้นที่ ระดับการแข่งขัน และความสะดวกด้านคมนาคมขนส่ง ซึ่งส่งผลต่อค่าเช่า (Rental rate) ที่แตกต่างกันด้วย (ภาพที่ 6-7)

Figure 6: Occupancy Rates of General-purpose Warehouse (by province)



Source WHART

Figure 7: Range of Rental Rate of General-purpose Warehouse (by province)



Source: WHART

- **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง**

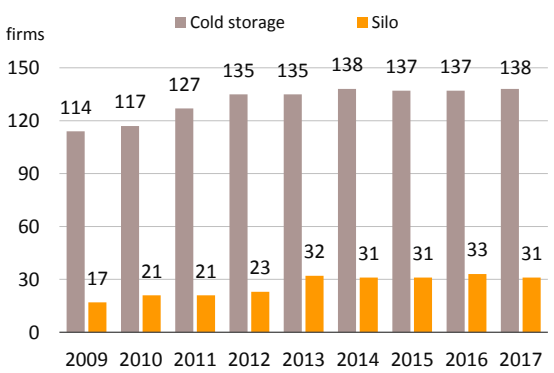
หลายปีที่ผ่านมากิจการคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งชะลอตัวต่อเนื่อง ผลจากความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บรักษาสัตว์น้ำ (อาทิ ปลา กุ้ง ปลาหมึก) ลดลงตามปริมาณการจับสัตว์น้ำธรรมชาติและผลผลิตกุ้งเพาะเลี้ยงของไทยที่ลดลงมากหลังเกิดการระบาดของโรค EMS (Early Mortality Syndrome) ตั้งแต่ปี 2555 ประกอบกับมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมแปรรูปอาหารบางส่วน (อาทิ อุตสาหกรรมอาหารทะเล) ลงทุนขยายคลังสินค้าลักษณะนี้เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับธุรกิจของตนเองเนื่องจากสามารถควบคุมและตรวจสอบวัตถุดิบ/กำกับคุณภาพสินค้าตามมาตรฐานที่เข้มงวดขึ้นของประเทศคู่ค้า

จาก**ข้อมูลล่าสุดปี 2560 มีจำนวนผู้ประกอบการ 138 ราย** (ภาพที่ 8) **กลุ่มคลังสินค้าที่รับฝากผลไม้ปรับตัวดีขึ้น**จากอานิสงส์ของปริมาณผลผลิตที่เพิ่มขึ้นตามสภาพอากาศที่เอื้ออำนวย **ส่วนคลังสินค้าที่รับฝากสินค้าประมงยังมีผลประกอบการไม่ดีนัก** เนื่องจากราคาและผลผลิตกุ้งยังอยู่ในระดับต่ำ (ผลผลิตปี 2560 อยู่ที่ 3.5 แสนตัน เทียบกับผลผลิต 6.0 แสนตัน ในปี 2554) ประกอบกับความต้องการเช่าลดลงหลังทางการไทยเข้มงวดเกี่ยวกับมาตรฐานเรือประมงและเกณฑ์การใช้แรงงานต่างด้าวในการจับสัตว์น้ำ **ปี 2561 ประเมินว่าธุรกิจยังชะลอตัว** ตามความต้องการเช่าพื้นที่ในการจัดเก็บสินค้าประมงแช่เย็นแช่แข็งเพื่อส่งออกที่ลดลง (ปริมาณส่งออกกุ้ง ปลา และหมึกแช่เย็นแช่แข็ง ลดลง -22.5% YoY, -2.4% YoY, และ -9.5% YoY ตามลำดับ ในปี 2561)

- **คลังสินค้าธัญพืช หรือ ไซโล**

ช่วงปี 2555-2558 มีการเร่งลงทุนคลังสินค้าเพื่อรองรับความต้องการพื้นที่เก็บรักษาผลผลิตข้าวจาก “โครงการจำนำข้าวทุกเมล็ดของรัฐบาล” ในฤดูกาลผลิต 2554-2556 ที่มีปริมาณรับจำนำข้าวมากถึงกว่า 5 เท่า เมื่อเทียบกับปีปกติที่มีปริมาณการรับจำนำข้าวปีละ 5-6 ล้านตัน อย่างไรก็ตาม **หลังรัฐบาลยุติโครงการข้างต้นและทยอยระบายข้าวในสต็อกออกสู่ตลาดตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ไซโลลดลงเป็นลำดับถึงปี 2560** (ข้าวรัฐในสต็อกเหลือเพียง 3-5 ล้านตัน เทียบกับ 18 ล้านตันในช่วงโครงการจำนำข้าว) ส่งผลให้ธุรกิจชบเซาต่อเนื่อง โดยในปี 2560 มีผู้ประกอบการ 31 ราย ลดลงจาก 33 รายในปี 2559 (ภาพที่ 8)

Figure 8: Number of Cold Storage and Silo Firms



Source: DBD

ปี 2561 ธุรกิจไซโลกระเตื้องขึ้นบ้าง ปัจจัยหนุนจากราคาและผลผลิตธัญพืช(ข้าวและข้าวโพด) ที่ปรับขึ้น (ดัชนีราคาข้าวเปลือก +15% YoY และดัชนีผลผลิตข้าวเปลือก +1.7% YoY, ข้าวโพด ดัชนีราคา +28% YoY และ ดัชนีผลผลิต +9.9% YoY) แรงหนุนจากคำสั่งซื้อข้าวตามสัญญาซื้อขายและส่งมอบในรูปแบบรัฐต่อรัฐ (G to G) ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีการรับซื้อธัญพืชมาเก็บในคลังสินค้าเพื่อรอการส่งมอบ

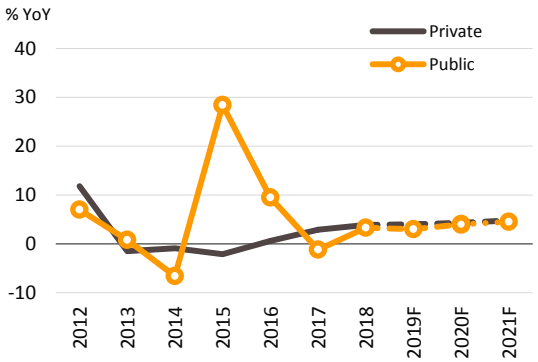
แนวโน้มอุตสาหกรรม

ช่วงปี 2562-2564 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มทรงตัวเมื่อเทียบกับปี 2561 ตามทิศทางการลงทุนภาคอุตสาหกรรมและความต้องการใช้บริการโลจิสติกส์ที่ต้องมีกระบวนการรวบรวมและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ อย่างไรก็ตาม **การลงทุนขยายพื้นที่เช่าต่อเนื่องในบางทำเลอาจกดดันอุปทานส่วนเกินให้เพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันยังคงรุนแรงและค่าเช่ายังทรงตัวต่ำ**

- **คลังสินค้าทั่วไป: แนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่กระเตื้องขึ้นเล็กน้อย** แรงหนุนจาก 1) **ความเชื่อมั่นในการลงทุนที่ชัดเจนขึ้นหลังการเลือกตั้ง** (วิจัยกรุงศรีคาดการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชนยังเติบโตต่อเนื่องในปี 2562-2564 -ภาพที่ 9) 2) **การทยอยย้ายฐานการผลิตมาไทยของนักลงทุนต่างชาติ** โดยเฉพาะญี่ปุ่นและจีน (ส่วนหนึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากสงครามการค้าสหรัฐฯ-จีน) 3) **การเร่งส่งเสริมการลงทุนเพื่อผลักดัน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐ** [3/] (ภาพที่ 10) และ 4) **แนวโน้มการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ** E-Commerce (ภาพที่ 11) หรือการค้าออนไลน์ [4/] ในไทยจะหนุนให้มีการใช้พื้นที่เช่ามากขึ้นเพื่อสต็อกวัตถุดิบ/สินค้าก่อนส่งมอบ

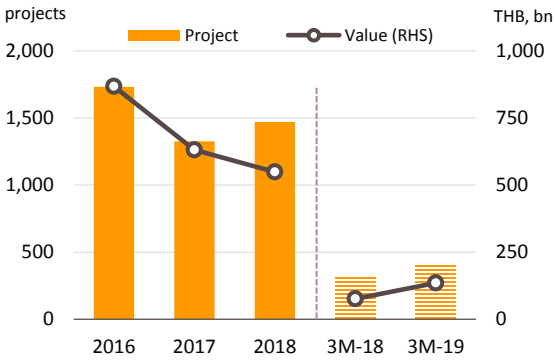
- **คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง: แนวโน้มธุรกิจยังซบเซาถึงทรงตัวต่อเนื่อง** ตามทิศทางเศรษฐกิจโลกและไทยที่ขยายตัวในอัตราชะลอลง ขณะที่อุปทานส่วนเกินมีแนวโน้มสูงขึ้น ส่วนใหญ่มาจากการขยายพื้นที่คลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งของผู้ประกอบการ กลุ่มต่างๆ ได้แก่ 1) คลังสินค้ากลุ่มแช่เย็น/แช่แข็งที่เก็บรักษาผลไม้ขององค์กร ใช้รองรับการจัดเก็บ/แปรรูปผลผลิตเกษตรในพื้นที่ต่างๆ เพื่อรอการจำหน่าย/ส่งออก เช่น ห้องเย็นของสหกรณ์เกษตรในพื้นที่ต่างๆ [5/] 2) คลังสินค้าห้องเย็นในโครงการระเบียงผลไม้ภาคตะวันออก (Eastern Fruit Corridor: EFC) ในนิคมอุตสาหกรรม Smart Park จังหวัดระยอง 3) คลังสินค้าส่วนบุคคลเก็บสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งของผู้ประกอบการกลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามมาตรฐานหรือข้อกำหนดของประเทศคู่ค้ากลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่ และ 4) การลงทุนคลังสินค้าใหม่แบบ Super-frozen เพิ่มขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการผู้บริโภคที่ใส่ใจสุขภาพโดยนิยมสินค้าที่มีความสดใหม่ จากเดิมที่นิยมอาหารแปรรูปพร้อมรับประทาน (Frozen)

Figure 9: Public and Private Investment Trend



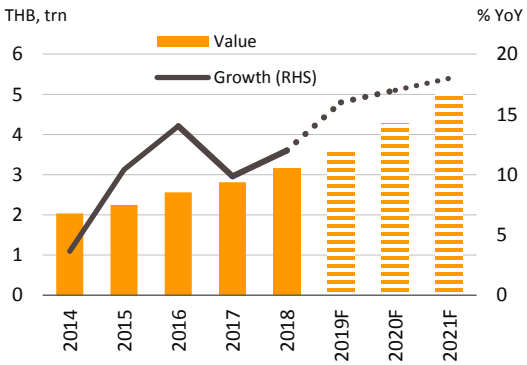
Sources: Office of the National Economic and Social Development Council (NESDC), 2019F-2021F forecast by Krungsri Research

Figure 10: BOI Application Submitted for 10 New Engine Projects



Sources: The Board of Investment of Thailand (BOI), EEC office

Figure 11: E-commerce Market in Thailand



Source: Electronic Transactions Development Agency (ETDA)

3/ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย ประกอบด้วย อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics) อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (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) อุตสาหกรรมดิจิตอล (Digital) และ อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร (Medical Hub)

4/ สมาคมผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไทย (Thai e-Commerce Association) ระบุว่า ตลาดอีคอมเมิร์ซในประเทศไทยจะเติบโต 10 เท่า จากปัจจุบันซึ่งมูลค่าตลาดของอีคอมเมิร์ซอยู่ที่ 1–2% ของมูลค่าค้าปลีกเท่านั้น ขณะที่ Euromonitor International คาดว่า มูลค่าการค้าแบบโฮมช้อปปิ้งจะเพิ่มขึ้นจาก 1.2 หมื่นล้านบาทในปี 2561 เป็น 1.6 หมื่นล้านบาทในปี 2566

5/ ตัวอย่างการศึกษาระบบการบริหารห่วงโซ่ความเย็น (Cold Chain) ในสินค้าทุเรียนของสหกรณ์การเกษตรเขาคิชฌกูฏ จำกัด จ.จันทบุรี ปีงบประมาณ 2562 พบว่า การสร้างห้องเย็นมีผลให้ผลผลิตคงความสดและมีคุณภาพยาวนาน เกษตรกรสามารถจำหน่ายได้ทั้งหมดในราคาที่ดีขึ้นทั้งในรูปผลสดและแปรรูป (โครงการภาครัฐนี้มีแนวทางศึกษาและสนับสนุนสถาบันเกษตรกรอย่างต่อเนื่องในกลุ่มผัก ผลไม้สำคัญ อาทิ เงาะ ทุเรียน มังคุด ขนุน กะเพรา แตงกวา หน่อไม้ฝรั่ง และเห็ด ในพื้นที่ 5 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา ระยอง จันทบุรี และตราด

- **คลังสินค้าธัญพืช หรือ ไซโล: อุปทานพื้นที่ส่วนเกินที่สูง ยังคงเป็นปัจจัยกดดันค่าเช่า** โดยมีแรงฉุดที่สำคัญมาจาก 1) แนวโน้มความต้องการใช้พื้นที่สำหรับสต็อกผลผลิตธัญพืชเพื่อใช้ในประเทศและเพื่อรอส่งออกมีน้อยลงตามสภาพอากาศแล้งและฝนทิ้งช่วงจากภาวะเอลนีโญ [6/] และ 2) การระบายสต็อกข้าวในโครงการจำนำข้าวได้หมดลงตั้งแต่ปี 2562 ส่งผลให้การแข่งขันรับซื้อผลผลิตเพื่อเก็บสะสมเป็นสต็อกในคลังสินค้ารุนแรงขึ้น ทั้งในกลุ่มผู้ประกอบการคลังสินค้าเก็บธัญพืชด้วยกันเอง ผู้ประกอบการที่เป็นพ่อค้าคนกลาง รวมถึงผู้ประกอบการโรงคัดบรรจุผลผลิตเกษตร (ล้ง)

ด้าน**การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าคาดว่าส่วนใหญ่เป็นรูปแบบคลังสินค้าทั่วไปของกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ในลักษณะคลังสินค้าสมัยใหม่** เพื่อรองรับกิจกรรมการผลิต การค้าและการลงทุนภายในประเทศ โดยพื้นที่ลงทุนจะมีการกระจายตัวทุกภาค แต่ทำเลสำคัญยังคงอยู่ในภาคกลาง และภาคตะวันออก สำหรับพื้นที่**คลังสินค้าที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้าจะอยู่ในทำเลต่อไปนี้** (ภาพที่ 12)

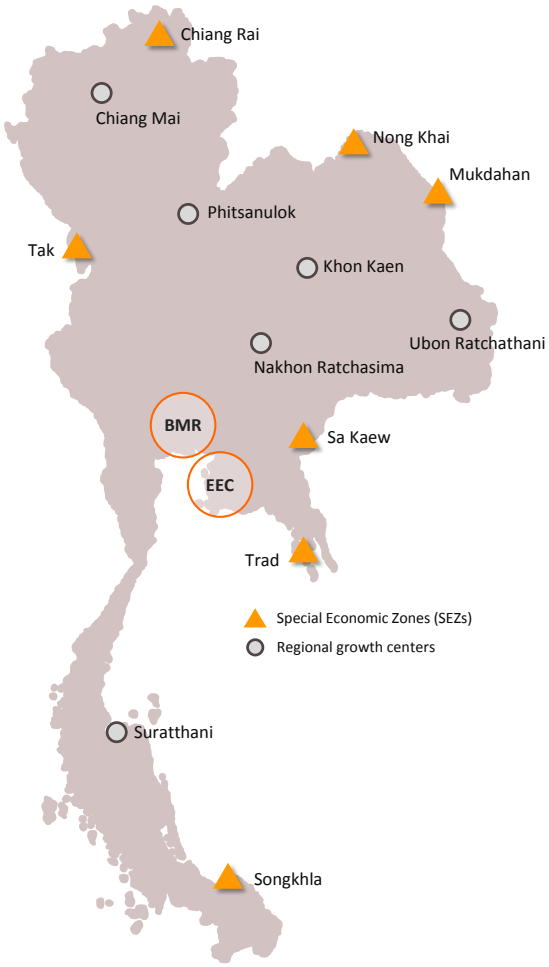
- **คลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต**: คาดว่าจะมีความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นในเขตนิคมอุตสาหกรรมเดิมและพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล อาทิ พื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบ EEC และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค

- **คลังสินค้าในทำเลใกล้ตลาดผู้บริโภค**: คาดว่าจะมีความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้าและเป็นศูนย์กลางรองรับการขยายตัวของตลาดการค้าออนไลน์ในหลายพื้นที่ อาทิ กรุงเทพฯ และปริมณฑล จังหวัดศูนย์กลางการเติบโตของภูมิภาค (อาทิ ชลบุรี พิษณุโลก นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี สุราษฎร์ธานี)

- **คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน**: คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่จะเริ่มขยายตัวตามความคืบหน้าของโครงการภาครัฐในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งของไทย ทั้งระบบราง ถนน หรือระบบการบินที่เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน จังหวัดและบริเวณโดยรอบ SEZs โดยอาศัยความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศไทยที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย หนองคาย)

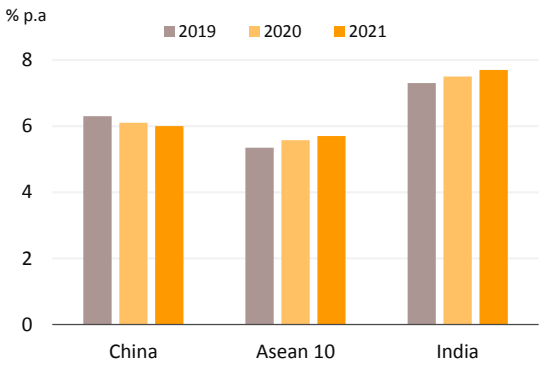
นอกจากนี้ กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ยังมีโอกาสขยายการลงทุนคลังสินค้าในต่างประเทศเพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่มีศักยภาพการเติบโตสูง อาทิ อาเซียน จีน และอินเดีย ซึ่งหลายประเทศมีการเปิดเสรีให้นักลงทุนจากชาติอาเซียนเข้าไปลงทุนธุรกิจคลังสินค้าได้มากขึ้น โดยเฉพาะเวียดนาม (เปิดให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้น 100%) อินโดนีเซีย (49-51%) กัมพูชา (49%) ฟิลิปปินส์ (40%) ทั้งนี้ ประเมินว่าแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (ภาพที่ 13) ผนวกกับการค้าชายแดนระหว่างไทยกับประเทศเพื่อนบ้านที่เติบโตต่อเนื่อง จะเป็นปัจจัยหนุนให้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการที่ขยายธุรกิจคลังสินค้าไปยังประเทศเพื่อนบ้านสามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น

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



Source: Krungsri Research

Figure 13: Real GDP growth



Source: IMF, Apr 2019

6/ ในช่วง 60 ปีที่ผ่านมา National Oceanic and Atmospheric Administration (NOAA) ระบุว่า ปรากฏการณ์ El Niño และ La Niña ที่รุนแรงจะเกิดทุกๆ 12-15 ปี ในประเทศไทย ปรากฏ La Niña รุนแรงช่วงปี 2553-2554 และ El Niño รุนแรงช่วงปี 2558-2559 ทั้งนี้ หากอ้างอิงตามข้อมูลข้างต้นที่เป็นปัจจุบัน กล่าวคือ กรอบเวลาของการเกิดความแปรปรวนจะเร็วขึ้น (เกิดทุก 4-5 ปี) วิจัยกรุงศรีจึงประเมินสภาพอากาศในประเทศจะเกิดแปรปรวนรุนแรงในช่วงปี 2564-2565

◢ *มุมมองวิจัยกรุงศรี*

ในช่วงปี 2562-2564 **คาดว่าธุรกิจคลังสินค้ายังมีภาวะซบเซา** แม้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามภาคเกษตร การลงทุน/ของภาคอุตสาหกรรมและภาคการค้า/บริการในประเทศ แต่**การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจส่งผลให้คลังสินค้าในบางพื้นที่มีอุปทานส่วนเกินสูง การแข่งขันด้านราคาจึงรุนแรงขึ้นและการปรับขึ้นค่าเช่ายังทำได้ยาก**

- **คลังสินค้าทั่วไป**: **ธุรกิจพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้าสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง**ตามการเข้ามาขยายการลงทุนคลังสินค้าของผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม กดดันให้**การแข่งขันด้านราคามีแนวโน้มรุนแรงและการปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดในบางพื้นที่** โดยเฉพาะผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและกลุ่ม SMEs นอกจากนี้ ผู้ประกอบการ**คลังสินค้าแบบดั้งเดิมบางกลุ่มอาจมีความเสี่ยงต่อการสูญเสียส่วนแบ่งตลาด** จากพฤติกรรมของผู้เช่าใช้คลังสินค้าที่มีแนวโน้มต้องการบริการเสริมอื่นๆ ในลักษณะที่ครบวงจรมากขึ้น นอกเหนือจากการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บสินค้า ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับตัวโดยอาจต้องหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้ในระยะยาว
- **ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง (ห้องเย็น)**: **ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มชะลอตัว**ตามทิศทางการส่งออกอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร ขณะที่มีแรงกดดันด้านอุปทานพื้นที่ส่วนเกิน ทำให้ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองกับลูกค้าต่ำและผลประกอบการมีแนวโน้มชะลอตัว
- **ธุรกิจคลังสินค้าธัญพืช (ไซโล)**: **ยังมีความเสี่ยงจากพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินที่มีมาก**หลังสิ้นสุดโครงการจำนำข้าวของรัฐ ประกอบกับสต็อกข้าวรัฐที่ทยอยหมด โดยอุปทานพื้นที่ส่วนเกินอาจกดดันให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มแข่งขันรุนแรง

วิจัยกรุงศรี

ดร.สมประวิณ มันประเสริฐ	**ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมวิจัยเศรษฐกิจ**

ทีมวิจัยเศรษฐกิจ

ศรันต์ สุนันท์สถาพร	เศรษฐกรอาวุโส (เศรษฐกิจโลก)
สุจิต ชัยวิชญชาติ	เศรษฐกรอาวุโส (เศรษฐกิจไทย)
จุไรลักษณ์ พลศรี	เศรษฐกรอาวุโส (พยากรณ์ตัวเลขเศรษฐกิจ)
สร้อยสนธิ์ หล่อสุวรรณกุล	เศรษฐกรอาวุโส (สปป.ลาว, เวียดนาม, อินโดนีเซีย)
สถิตย์ แถลงสัตย์	เศรษฐกรอาวุโส (กัมพูชา, เมียนมา, ฟิลิปปินส์)
ลูกหิน วราโชติเศรษฐ์	เศรษฐกร
ธนาพร ศรีคล้าย	เศรษฐกร

ทีมวิจัยอุตสาหกรรม

พรพรรณ โภคย์สุพัสตร์	ผู้บริหารฝ่ายวิจัยอุตสาหกรรม
ธเนศ มหัทธนาลัย	นักวิเคราะห์อาวุโส (Manufacturing, Steel)
ดร.ฉมาดนัย มากนวล	นักวิเคราะห์อาวุโส (Construction, S-Curve)
พูลสุข นิลกิจศรานนท์	นักวิเคราะห์อาวุโส (Healthcare, Modern Trade, ICT)
ปิยะนุช สถาพงศ์ภักดี	นักวิเคราะห์อาวุโส (Transportation & Logistics, Construction Materials)
นรินทร์ ตันไพบูลย์	นักวิเคราะห์อาวุโส (Power Generation, Biofuel, Chemical & Plastic Products)
พุทธชาด ลุนคำ	นักวิเคราะห์ (Tourism Sectors, Industrial Estate)
วรรณา ยงพิศาลภพ	นักวิเคราะห์ (Automobile, Electronics & Electrical Appliances, Food & Beverages)
พัชรา กลิ่นชวนชื่น	นักวิเคราะห์ (Real Estate)
ชัยวัช โชวเจริญสุข	นักวิเคราะห์ (Agricultural Products)

ทีมพัฒนางานวิจัย

ตลับลักขณ์ ธนดิษฐ์สุวรรณ	นักวิเคราะห์อาวุโส (Financial Sectors)
รชฎ เลียงจันทร์	นักวิเคราะห์ (Oil & Gas, Petrochemicals)
อาภากร นพรัตยาภรณ์	นักวิเคราะห์
ชุติภา คลังจตุรเวทย์	นักวิเคราะห์

ทีมบริหารระบบข้อมูลวิจัย

สุรัชนี สมประสงค์	เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป
ธมณ เสริญสุขสกุล	เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป
เชิดศักดิ์ ศรีชัยตัน	เจ้าหน้าที่ระบบข้อมูลวิจัย
วงศกร แก้วอุดทัง	เจ้าหน้าที่ระบบข้อมูลวิจัย

สนใจสมัครรับอีเมล์ได้ที่ ***krungsri.research@krungsri.com***

คำสงวนสิทธิ์

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตามวิจัยกรุงศรีมิอาจรับรองความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ ทั้งนี้ข้อคิดเห็นที่ปรากฏเป็นความคิดเห็นของวิจัยกรุงศรี ไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับ บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็น หรือประมาณการต่างๆ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า