SCB EIC

BUSINESS INTELLIGENCE

# WAREHOUSE: INDUSTRY ANALYSIS AND OUTLOOK

## แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า

10 November 2025

# WAREHOUSE: INDUSTRY ANALYSIS AND OUTLOOK

## แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า

### KEY SUMMARY

**ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง 10.2%YOY มาอยู่ที่ราว 5.03 ล้านตารางเมตรในปี 2025 และคาดว่าจะเติบโตในอัตราชะลอตัวลงที่ 4.7%YOY ในปี 2026 มาอยู่ที่ราว 5.26 ล้านตารางเมตร** โดยความต้องการใช้งานพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจาก 1) การเริ่มเดินสายการผลิตของโรงงานที่กระจายฐานการผลิตมาไทยในช่วงปี 2022-2024 ทำให้เกิดความต้องการพื้นที่จัดเก็บวัตถุดิบ ชิ้นส่วนประกอบ และสินค้าสำเร็จรูป 2) การนำเข้าและส่งออกของไทยในปี 2025 ที่คาดว่าเติบโต 5.5%YOY และ 5.3%YOY ตามลำดับ แต่มีแนวโน้มหดตัวลงในปี 2026 จากผลของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกชัดเจนขึ้น อย่างไรก็ดี การเร่งระบายสินค้าส่วนเกินของผู้ผลิตในจีนมาไทย (China Influx) ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นยังคงเป็นปัจจัยหนุนต่อความต้องการพื้นที่คลังสินค้าให้ยังคงขยายตัวได้ และ 3) ตลาด E-commerce ที่ยังมีทิศทางเติบโตต่อเนื่องตามพฤติกรรมผู้บริโภคที่คุ้นชินกับการซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์และการแข่งขันกับช่องทางออฟไลน์ด้วยการส่งสินค้าที่รวดเร็วขึ้น อีกทั้ง นโยบายคนละครึ่งพลัสของภาครัฐที่มีกำหนดเริ่มใช้ในช่วงปลายเดือนตุลาคมนี้จะเป็นส่วนหนึ่งที่เข้ามาช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายภาคเอกชนในช่วงปลายปี 2025 ในขณะที่ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าเปิดใหม่ตามแผนของผู้ให้บริการรายเดิมและการเข้าสู่ตลาดของผู้ให้บริการรายใหม่ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 9.9%YOY อยู่ที่ 6.22 ล้านตารางเมตร ในปี 2025 และขยายตัวที่ 5.3%YOY มาอยู่ที่ 6.55 ล้านตารางเมตรในปี 2026 เพื่อรองรับแนวโน้มความต้องการพื้นที่คลังสินค้าที่ยังมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit (รูปแบบคลังสินค้าที่ออกแบบและก่อสร้างตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่าแต่ละราย) ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวล่วงหน้าก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงทำให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าใกล้เคียงกับปีก่อนหน้าอยู่ที่ 80.9% ในปี 2025 และ 80.4% ในปี 2026

**อย่างไรก็ดี ธุรกิจคลังสินค้ายังต้องเผชิญความท้าทายสำคัญ** ทั้งจาก**นโยบายภาษีของสหรัฐฯ ที่เข้มงวดมากขึ้น** ซึ่งส่งผลกระทบต่อการผลิตสินค้าที่มีสัดส่วนการส่งออกไปยังสหรัฐฯ สูง เช่น กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนยานยนต์ รวมถึงสินค้าที่ถูกพิจารณาเป็นสินค้าสวมสิทธิ์ (Transshipment) ที่ส่งผ่านมายังไทยเพื่อส่งออกไปยังสหรัฐฯ

และ**ความผันผวนของเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าหลัก** ซึ่งอาจทำให้ปริมาณการผลิตและการส่งออกของไทยลดลง และส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าทั้งการจัดเก็บวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูปปรับตัวลดลงตามไปด้วย รวมถึง**ต้นทุนการพัฒนาคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น** ทั้งจากราคาที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เข้มงวดขึ้น ทำให้ผู้พัฒนาคลังสินค้าต้องยกระดับการก่อสร้างและระบบบริหารจัดการให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล

**นอกจากนี้ การแข่งขันในธุรกิจคลังสินค้ายังมีแนวโน้มเข้มข้นขึ้น** จากการขยายพื้นที่คลังสินค้าของผู้ให้บริการรายเดิม และการเข้าสู่ตลาดของผู้เล่นรายใหม่ **ทำให้นอกจากทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าที่ตรงกับความต้องการของตลาดแล้ว การสร้างความแตกต่างผ่านการนำเสนอบริการที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มจะสามารถสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันได้** อาทิ 1) การให้บริการเสริมที่ยืดหยุ่นและตอบโจทย์ความต้องการ ซึ่งผู้เช่าสามารถเลือกใช้บริการที่มีอยู่หลากหลายได้ตามต้องการ เช่น การตรวจสอบคุณภาพสินค้า และการตรวจสอบสต็อกสินค้าแบบเรียลไทม์ 2) การลงทุนในเทคโนโลยีและการให้บริการระบบอัตโนมัติที่ช่วยลดต้นทุน และเพิ่มความแม่นยำและความรวดเร็วในการดำเนินงานให้แก่ผู้เช่าได้ และ 3) การเจาะตลาดเฉพาะกลุ่มที่ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ และคลังสินค้าสำหรับสินค้าอันตราย รวมถึงศูนย์กระจายสินค้าขนาดเล็กในเมือง (Micro-Fulfillment) สำหรับการจัดส่งด่วนที่มาพร้อมกับการบริการขนส่งสินค้าผ่านความร่วมมือกับผู้ให้บริการขนส่งที่มีความเชี่ยวชาญ นอกจากนี้ การนำแนวทางพัฒนาคลังสินค้าสีเขียว (Green warehouse) ที่เน้นใช้พลังงานสะอาดและดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาปรับใช้ จะเป็นอีกหนึ่งโอกาสที่ช่วยสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน และสามารถดึงดูดผู้เช่าคลังสินค้าที่มีนโยบายด้านความยั่งยืนที่ชัดเจน อีกทั้ง ยังเป็นโอกาสในการเติบโตได้ในระยะยาว

# Industry overview

ธุรกิจคลังสินค้าเป็นหนึ่งในบริการโลจิสติกส์ที่ให้เช่าพื้นที่จัดเก็บและบริหารจัดการสินค้า โดยปัจจุบันคลังสินค้าสามารถแบ่งได้หลายรูปแบบ ตั้งแต่การให้เช่าพื้นที่โล่งพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน ไปจนถึงการให้เช่าพื้นที่พร้อมบริการด้านเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย อย่างเช่นระบบจัดการคลังสินค้า (WMS : Warehouse Management System) ระบบจัดเก็บและเรียกค้นสินค้าอัตโนมัติ (ASRS : Automated Storage/Retrieval System) เทคโนโลยี IoT และระบบวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ หรือแบ่งรูปแบบคลังสินค้าตามการออกแบบ ได้แก่ คลังสินค้าแบบ Ready-Built หรือคลังสินค้าสำเร็จรูป โดยผู้ให้บริการจะออกแบบและก่อสร้างไว้ล่วงหน้าตามมาตรฐานทั่วไปพร้อมให้ผู้เช่าเข้าใช้งานได้ทันที เหมาะสำหรับธุรกิจที่ต้องการความรวดเร็วและความต้องการที่ไม่ซับซ้อน และคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ที่ออกแบบและก่อสร้างตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่าแต่ละราย

สำหรับธุรกิจให้บริการคลังสินค้าที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สามารถจำแนกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ประกอบด้วย **1. กลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์** ได้แก่ III, KWC, LEO, MPJ,SINO, SJWD และ WICE ซึ่งให้บริการด้านโลจิสติกส์ครบวงจร ตั้งแต่การจัดเก็บและบริหารจัดการสินค้าภายในคลัง บริการขนส่งสินค้า รวมถึงบริการอื่น ๆ เช่น การบรรจุภัณฑ์ และ **2. กลุ่มผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม** ได้แก่ FPT, WHA และ WIN ซึ่งเน้นให้บริการพื้นที่จัดเก็บและบริหารจัดการสินค้าภายในคลังสินค้า ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคม/เขต/สวนอุตสาหกรรม โดยคลังสินค้าของผู้ให้บริการทั้ง 2 กลุ่ม ครอบคลุมทั้งคลังสินค้าแบบ Ready-Built และคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ซึ่งส่วนใหญ่จะเสนอบริการด้านเทคโนโลยีทันสมัยที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินค้าภายในคลังสินค้าด้วย

**รูปที่ 1 :** โครงสร้างห่วงโซ่ของธุรกิจคลังสินค้าที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : *ผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ mai
ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ SET

*ในช่วงปี 2021-2024 พื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าเติบโตราว*

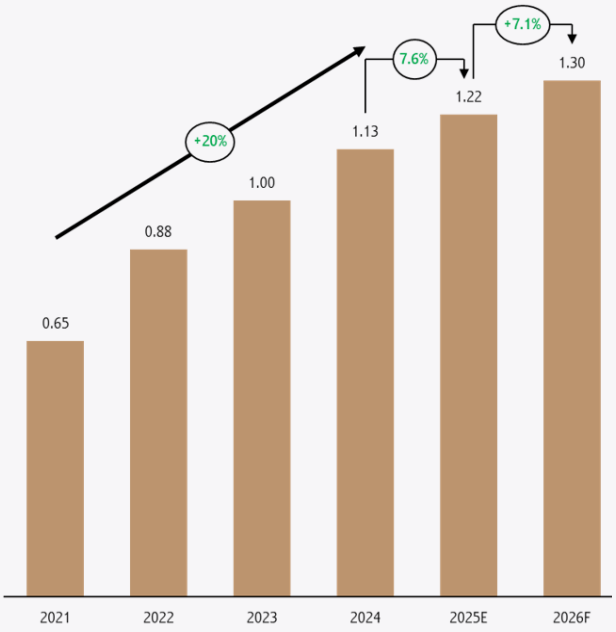
**7%** *CAGR*

**ในช่วงปี 2021-2024 พื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าเติบโตราว 7%CAGR ตามการขยายตัวของตลาด E-commerce รวมถึงการเติบโตของการบริโภคภาคเอกชนและการนำเข้า/ส่งออก** โดย 1) ธุรกิจ E-commerce เติบโตสูงถึง 20%CAGR จากพฤติกรรมผู้บริโภคที่นิยมซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง 2) การบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวและการกลับมาของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวในไทยช่วยกระตุ้นความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคให้เพิ่มสูงขึ้น และ 3) การนำเข้า/ส่งออกที่เติบโต ซึ่งช่วยหนุนความต้องการพื้นที่จัดเก็บและกระจายสินค้าโดยเฉพาะในเขตอุตสาหกรรม

ขณะที่ปริมาณพื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าขยายตัวราว 11.1%CAGR ในช่วง 2021-2024 ซึ่งสูงกว่าการเติบโตของความต้องการพื้นที่คลังสินค้า จากการเร่งพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ของผู้ให้บริการรายใหญ่ เพื่อรองรับแนวโน้มความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าที่มีโอกาสเพิ่มสูงขึ้นในระยะต่อไปจากการกระจายฐานการผลิตเข้ามาไทยของนักลงทุนต่างชาติเพื่อลดความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ สะท้อนได้จากมูลค่าอนุมัติส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่เติบโตจาก 3.6 แสนล้านบาท ในปี 2020 เป็น 7.5 แสนล้านบาท ในปี 2023 และขยายตัวต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.7 แสนล้านบาทในปี 2024 โดยในปี 2024 มีการลงทุนจากต่างชาติสูงถึง 73% ของมูลค่าการลงทุนทั้งหมด จากค่าเฉลี่ยในปี 2020-2022 อยู่ที่ราว 50% โดยส่วนใหญ่เป็นการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนจีน-ฮ่องกง และสิงคโปร์ ซึ่งกลุ่มอุตสาหกรรมหลัก ได้แก่ 1) กลุ่มดิจิทัลอย่าง Data center, Cloud service 2) กลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และ 3) กลุ่มเครื่องจักรและยานยนต์ อย่างการผลิตยานยนต์ไฟฟ้า ทั้งนี้การขยายพื้นที่ให้เช่าของผู้ให้บริการดังกล่าวมีทั้งรูปแบบ Build-to-Suit และแบบ Ready-Built โดยอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าในปี 2024 อยู่ในระดับ 80.7% ของพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมด

## **รูปที่ 2 :** มูลค่าตลาด E-Commerce ของไทย

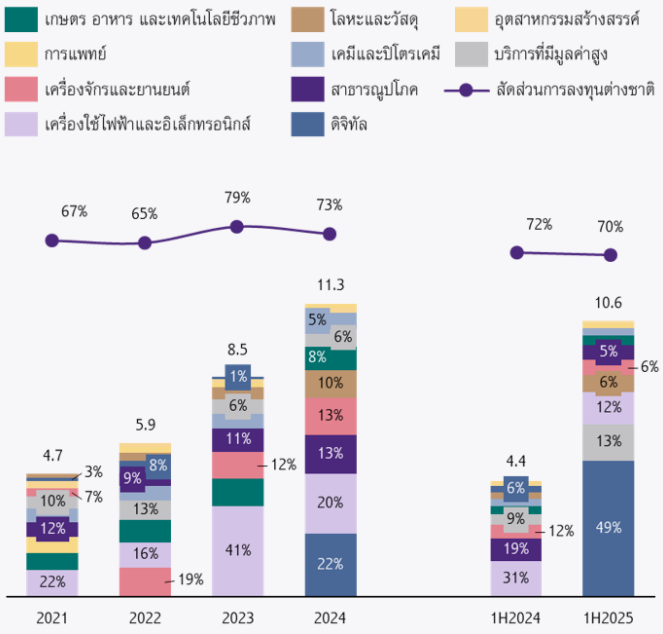
หน่วย : ล้านล้านบาท




ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ Euromonitor

## **รูปที่ 3 :** มูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุน

หน่วย : แสนล้านบาท




ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ BOI

# Industry outlook and trend

*พื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าขยายตัวราว*

**10.2%**

*YoY ในปี 2025*

*และ*

**4.7%**

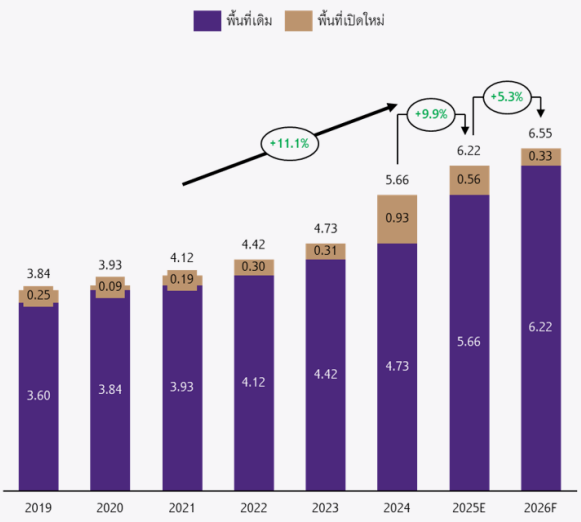
*YoY ในปี 2026*

**ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าในปี 2025 มีแนวโน้มขยายตัว 10.2%YOY อยู่ที่ราว 5.03 ล้านตารางเมตร และคาดว่าจะชะลอตัวมาอยู่ที่ 4.7%YOY ในปี 2026 อยู่ที่ราว 5.26 ล้านตารางเมตร** โดยปัจจัยขับเคลื่อนหลักยังมาจาก 1) การเริ่มเดินสายการผลิตของโรงงานใหม่ที่กระจายฐานการผลิตมาไทยในช่วงปี 2022-2024 ซึ่งจะทำให้เกิดความต้องการพื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บวัตถุดิบ ชิ้นส่วนประกอบ และสินค้าสำเร็จรูป 2) การนำเข้าและส่งออกของไทยในปี 2025 ที่คาดว่าเติบโต 5.5%YOY และ 5.3%YOY ตามลำดับ จากการเร่งนำเข้าและส่งออกในช่วงครึ่งปีแรกก่อนที่มาตรการภาษีของสหรัฐฯ มีผลบังคับใช้ในเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา อย่างไรก็ดี การนำเข้าและส่งออกของไทยในปี 2026 มีแนวโน้มหดตัวที่ -1.2%YOY และ -1.9%YOY ตามลำดับ ในปี 2026 จากผลของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลกชัดเจนมากขึ้น อย่างไรก็ดี การไหลทะลักเข้ามาของสินค้าจีน (China inux) ที่เพิ่มสูงขึ้นจากการที่ผู้ผลิตในจีนเร่งระบายสินค้าส่วนเกินออกสู่ตลาดโลก ยังคงเป็นปัจจัยหนุนต่อความต้องการพื้นที่คลังสินค้าให้ขยายตัวได้ และ 3) ตลาด E-commerce ที่ยังคงมีทิศทางเติบโตต่อเนื่องราว 7.6%YOY ในปี 2025 และ 7.1%YOY ในปี 2026 ตามพฤติกรรมผู้บริโภคที่คุ้นชินกับความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ และการปรับกลยุทธ์ของแฟลตฟอร์มซื้อขายออนไลน์ในด้านการบริการส่งสินค้าที่รวดเร็วขึ้นเพื่อแข่งขันกับช่องทางออฟไลน์ ซึ่งจะส่งผลบวกต่อความต้องการพื้นที่คลังสินค้าโดยเฉพาะคลังสินค้าที่มีบริการรองรับกระบวนการทำงานของธุรกิจ E-commerce แบบครบวงจร อย่างระบบการบริหารจัดการสินค้าคงคลัง การบรรจุภัณฑ์ และการกระจายสินค้า (Fulfillment & Last-mile Delivery) อย่างไรก็ดี แม้เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในภาวะเปราะบางและทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น แต่คาดว่านโยบายคนละครึ่งพลัสของภาครัฐที่มีกำหนดใช้ในช่วงปลายเดือนตุลาคมนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายในช่วงเดือนพฤศจิกายน–ธันวาคม 2025 ได้ และจะส่งผลบวกต่อความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในช่วงเวลาดังกล่าวด้วย

สำหรับปริมาณพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 9.9%YOY อยู่ที่ 6.22 ล้านตารางเมตร ในปี 2025 ตามแผนการลงทุนพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ของผู้ให้บริการคลังสินค้าเดิมและการเข้าสู่ตลาดของผู้ให้บริการรายใหม่เพื่อรองรับแนวโน้มความต้องการพื้นที่คลังสินค้าที่ยังมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ขณะที่ในปี 2026 ปริมาณพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงที่ 5.3%YOY มาอยู่ที่ 6.55 ล้านตารางเมตร เนื่องจากผู้ให้บริการส่วนใหญ่เน้นพัฒนาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit มากขึ้น ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้เช่าต้องทำสัญญาเช่าระยะยาวล่วงหน้าก่อนเริ่มดำเนินการออกแบบและก่อสร้างตามข้อกำหนดเฉพาะ จึงทำให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าในปี 2025 และ 2026 อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้าที่ 80.9% และ 80.4% ตามลำดับ

**รูปที่ 4 :** ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า

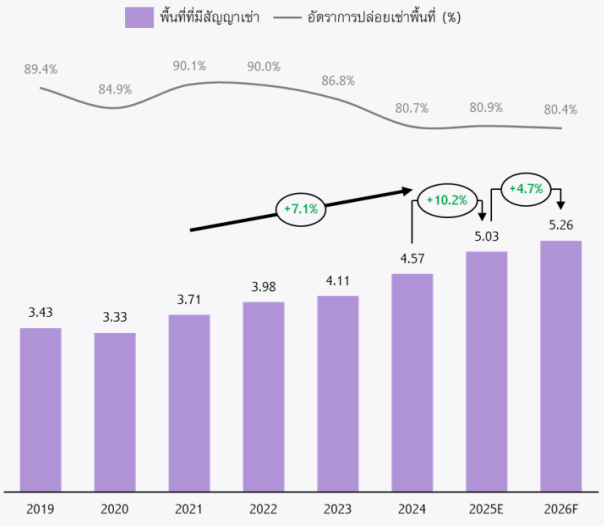
หน่วย : ล้านตารางเมตร




ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE

**รูปที่ 5 :** ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่า

หน่วย : ล้านตารางเมตร, %




ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE

# Competitive landscape

**ภายใต้ตลาดที่มีการแข่งขันสูง นอกจากทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าที่จะสร้างความได้เปรียบแล้ว การสร้างความแตกต่างด้วยบริการที่สร้างมูลค่าเพิ่มจะช่วยยกระดับความสามารถในการแข่งขันได้**

คลังสินค้าได้ถูกยกระดับความสำคัญต่อการบริหารจัดการ Supply chain ในหลากหลายอุตสาหกรรมมากขึ้น ทำให้ผู้ให้บริการคลังสินค้าที่มีทำเลที่ตั้งในแหล่งอุตสาหกรรมและศูนย์กลางการขนส่ง อย่างพื้นที่ EEC ยังคงมีความได้เปรียบเชิงการแข่งขันและมีศักยภาพในการดึงดูดความต้องการของตลาด อีกทั้ง คลังสินค้าแบบ Build-to-Suit ยังมีแนวโน้มเป็นที่ต้องการของตลาดมากขึ้นด้วย โดยเฉพาะจากกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ขั้นสูงที่ผลักดันให้เกิดความต้องการคลังสินค้ามาตรฐานสูงที่สามารถปรับพื้นที่ให้ตอบโจทย์กระบวนการทำงานที่ซับซ้อนตามข้อกำหนดเฉพาะของผู้เช่าได้ รวมถึงสามารถรองรับการนำเทคโนโลยีขั้นสูงมาใช้ในการจัดการกระบวนการต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงทำให้ผู้ให้บริการคลังสินค้าที่มีความพร้อมและมีความชำนาญในการออกแบบคลังสินค้าแบบ Build-to-Suit มีความได้เปรียบในการดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ อีกทั้ง ยังช่วยสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและลดความเสี่ยงจากภาวะตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วจากการทำสัญญาระยะยาวได้อีกด้วย

**อย่างไรก็ดี ธุรกิจคลังสินค้ายังต้องเผชิญความท้าทายสำคัญ** อาทิ 1) นโยบายภาษีของสหรัฐฯ ที่เข้มงวดมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการผลิตสินค้าที่มีสัดส่วนการส่งออกไปยังสหรัฐฯ สูง เช่น กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนยานยนต์ รวมถึงสินค้าที่อาจถูกพิจารณาเป็นสินค้าสวมสิทธิ์ (Transshipment) ที่ส่งผ่านมาไทยเพื่อส่งออกไปยังสหรัฐฯ 2) ความผันผวนทางเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าหลัก ซึ่งอาจทำให้ปริมาณการผลิตและการส่งออกลดลง และส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าทั้งการจัดเก็บวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูปปรับตัวลดลงตามไปด้วย และ 3) ต้นทุนการพัฒนาคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากราคาที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เข้มงวดขึ้น ซึ่งสร้างแรงกดดันให้ทั้งผู้พัฒนาและผู้เช่าคลังสินค้าต้องยกระดับการก่อสร้างและระบบบริหารจัดการให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล

นอกจากนี้ การขยายพื้นที่คลังสินค้าอย่างต่อเนื่องของผู้ให้บริการรายเดิมและการเข้าสู่ตลาดของผู้เล่นรายใหม่เป็นอีกหนึ่งความท้าทายสำคัญที่ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่สูงในธุรกิจคลังสินค้า ดังนั้น การสร้าง**ความแตกต่างผ่านการนำเสนอบริการที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่ม** จะช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันและช่วยรักษาการเติบโตให้กับผู้ให้บริการคลังสินค้าในตลาดที่มีการแข่งขันสูงได้ อาทิ **1) การให้บริการเสริมที่ยืดหยุ่น** ซึ่งผู้เช่าสามารถเลือกใช้บริการที่มีอยู่หลากหลายได้ตามต้องการ เพื่อช่วยลดขั้นตอนการทำงานและตอบโจทย์ของธุรกิจได้มากขึ้น เช่น การบรรจุแพ็กเกจใหม่ การตรวจสอบคุณภาพสินค้า การตรวจสอบสต็อกสินค้าแบบเรียลไทม์ การอำนวยความสะดวกด้านเอกสารศุลกากร และ Reverse logistics **2) การลงทุนในเทคโนโลยีและการให้บริการระบบอัตโนมัติ** โดยเฉพาะการนำระบบจัดการคลังสินค้าอัตโนมัติมาใช้ในการบริหารจัดการสต็อกและวางแผนพื้นที่จัดเก็บสินค้า ซึ่งจะช่วยลดต้นทุน รวมถึงเพิ่มความแม่นยำและความรวดเร็วในการดำเนินงานให้แก่ผู้เช่าได้ และ **3) การเจาะตลาดเฉพาะกลุ่ม** ที่ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ และคลังสินค้าสำหรับสินค้าอันตราย รวมถึงศูนย์กระจายสินค้าขนาดเล็กในเมือง (Micro-Fulfillment) สำหรับการจัดส่งด่วนที่มาพร้อมกับการบริการขนส่งสินค้าผ่านความร่วมมือกับผู้ให้บริการขนส่งในพื้นที่ที่มีความเชี่ยวชาญเพื่อยกระดับบริการให้ครบวงจรโดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเอง

ขณะเดียวกันประเด็นด้านความยั่งยืนเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าคลังสินค้าในปัจจุบันให้ความสนใจมากขึ้น ดังนั้น **การนำแนวทางพัฒนาคลังสินค้าสีเขียว (Green warehouse)** ที่เน้นใช้พลังงานสะอาดและดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาปรับใช้ ตั้งแต่การออกแบบอาคารที่ยั่งยืนด้วยการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและเน้นการประหยัดพลังงาน การติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ ไปจนถึงการบริหารจัดการสินค้าตามแนวทางความยั่งยืน เช่น การพัฒนาระบบการจัดการขยะและการปรับปรุงกระบวนการทำงานเพื่อลดการใช้ทรัพยากรที่ไม่จำเป็น จะเป็นอีกหนึ่งโอกาสที่ช่วยสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน และสามารถดึงดูดผู้เช่าคลังสินค้าที่มีนโยบายด้านความยั่งยืนที่ชัดเจน รวมถึงยังช่วยเสริมบทบาทของคลังสินค้าในฐานะส่วนหนึ่งของ Supply chain แบบยั่งยืน ซึ่งจะช่วยสร้างโอกาสเติบโตได้ในระยะยาว

# ภาคผนวก

## ผลประกอบการของผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่า ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

| | | กลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ | กลุ่มผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | III, KWC, LEO[1], MPJ[1], SINO, SJWD, WICE | FPT[2], WHA, WIN |
| FY 2024 Performance | Sale[3] (ล้านบาท) | 37,984.58 (+11%YoY) | 26,240.22 (-14.8%YoY) |
| | Net Profit (ล้านบาท) | 1,987.30 | 5,828.36 |
| | Profit Margin | 5.2% | 22.2% |
| | ROE (เฉลี่ย) | 9.9% | 7.8% |
| 6M 2025 Performance | Sale[3] (ล้านบาท) | 19,117.66 (+6%YoY) | 14,565.10 (+13.1%YoY) |
| | Net Profit (ล้านบาท) | 1,136.15 | 4,088.37 |
| | Profit Margin | 5.9% | 28.1% |
| | ROE (เฉลี่ย) | 10.1% | 7.6% |

หมายเหตุ : [1]ผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ mai
[2]ปรับงบการเงินของ FPT ให้เป็นปีปฏิทิน
[3]รายได้รวมทั้งหมดของผู้ประกอบการ

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ SET

Author
**กีรติญา ครองแก้ว**
นักวิเคราะห์
ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

ข้อสงวนสิทธิ์ : บทความนี้จัดทำขึ้นโดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อวัตถุประสงค์ในการนำเสนอข้อมูลและบทวิเคราะห์เท่านั้น ข้อมูลและบทวิเคราะห์ใด ๆ ที่ปรากฏในบทความนี้ได้ถูกรวบรวมและอ้างอิงมาจากแหล่งข้อมูลสาธารณะ ซึ่งอาจรวมถึงข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลทางการตลาด หรือข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความน่าเชื่อถือก่อนวันที่บทความนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น ธนาคารไม่รับประกันหรือรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้องครบถ้วน สมบูรณ์ และเป็นปัจจุบัน รวมถึงธนาคารไม่มีหน้าที่ในการตรวจสอบข้อมูลหรือดำเนินการใด ๆ ให้ข้อมูลถูกต้องครบถ้วน สมบูรณ์ และเป็นปัจจุบันไม่ว่าในกรณีใด ๆ ทั้งนี้ บทความนี้ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้คำแนะนำทางกฎหมาย ทางการเงิน ทางภาษี หรือคำแนะนำอื่นใด และไม่ควรใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการดำเนินการใด ๆ นอกจากนี้ ธนาคารไม่ต้องรับผิดในความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากการใช้ข้อมูลในเอกสารนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ก็ตาม

SCB EIC

"Economic and business intelligence for effective decision making"

# ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์

**เจาะลึก**
สถานการณ์เศรษฐกิจ

**เกาะติด**
การเปลี่ยนแปลงที่ส่งผล
ต่อภาคธุรกิจ

**อัปเดต**
ประเด็นร้อนที่ไม่ควรพลาด

**Stay connected**
Find us at

LINE @scbeic

www.scbeic.com