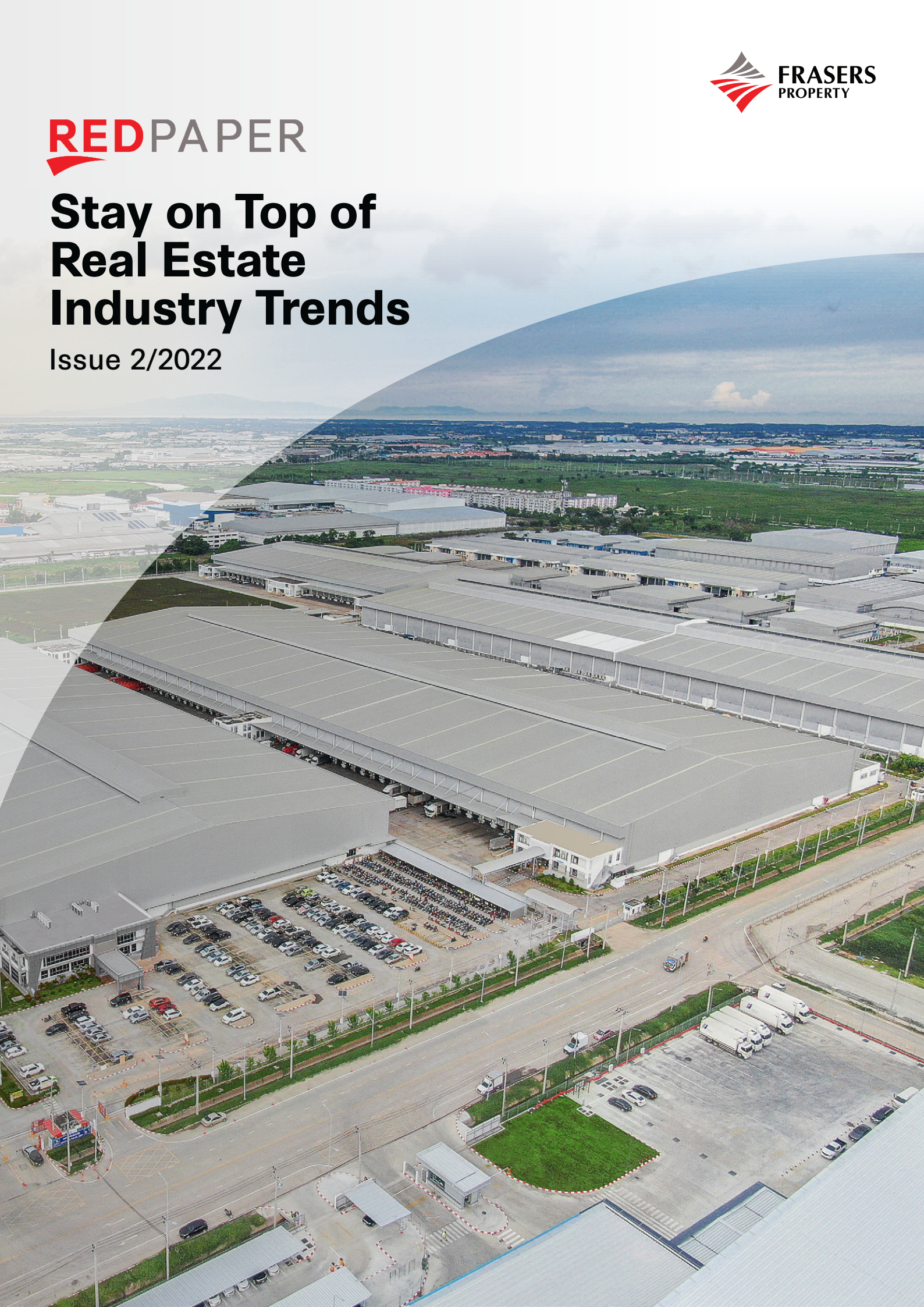
FRASERS PROPERTY

REDPAPER

# Stay on Top of Real Estate Industry Trends

Issue 2/2022



# ยุคทองของภาคโลจิสติกส์ โตสวนกระแส รับแรงหนุนจากอีคอมเมิร์ซ และการปรับซัพพลายเชน ของโลก

**สงวนสิทธิ์**

รายงานนี้และข้อมูลในรายงานนี้ (“รายงาน”) เป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายที่ใช้บังคับทั้งหมด โดยอยู่ภายใต้การสงวนสิทธิ์ทุกประการของบริษัทฯ และห้ามมิให้คัดลอกหรือเปลี่ยนแปลงส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานนี้ไม่ว่าในรูปแบบใดๆ หรือขาย หรือใช้ ในประการอื่นใด

รายงานนี้มีไว้วัตถุประสงค์เพื่อเป็นการให้ข้อมูลเท่านั้น โดยอาจมีบทวิเคราะห์หรือความคิดเห็นจากหลายแหล่งที่มา แต่มิได้เป็นการแสดงว่าบริษัทฯ เห็นพ้องหรือยอมรับข้อมูลนั้นแต่อย่างใด โปรดทราบว่ารายงานนี้ ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายมิใช่ การให้คำปรึกษาหรือความคิดเห็น และมิใช่การให้คำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนหรือการทำธุรกรรมใดๆ ในกรณีที่มีการกระทำหรือตัดสินใจใดๆ โดยอาศัยเนื้อหาจากรายงานนี้ ท่านต้องเป็นผู้รับความเสี่ยงภัยด้วยตนเองและรับผิดชอบโดยฝ่ายเดียวต่อการกระทำของท่านทุกประการ

บริษัทฯ หรือลูกจ้างของบริษัทฯ ไม่ยืนยันหรือรับประกันไม่ว่าในเรื่องใดๆ อันเกี่ยวข้องกับความถูกต้อง การนำไปปรับใช้ ความเหมาะสม หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของรายงานนี้ และบริษัทฯ จะไม่รับผิดไม่ว่ากรณีใดๆ ต่อผู้ใด สำหรับบรรดาความเสียหายทางตรง ความเสียหายทางอ้อม หรือความเสียหายอันเป็นผลต่อเนื่องอื่นใด อันเกิดขึ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จากการใช้รายงานนี้

# ยุคทองของภาคโลจิสติกส์ โตสวนกระแส รับแรงหนุนจากอีคอมเมิร์ซ และการปรับซัพพลายเชนของโลก

**ภาคอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ของประเทศไทยเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและไม่หยุดนิ่งตลอดช่วงที่ผ่านมา จากการปรับตัวของห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) ในตลาดโลกซึ่งขยายฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ และการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของภาคธุรกิจอีคอมเมิร์ซที่ได้รับอานิสงส์จากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทั้งหมดนี้ล้วนเป็นปัจจัยที่ขับเคลื่อนให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมได้ปรับตัวและขยายความสามารถในการให้บริการมากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ พร้อมกับตอบโจทย์การทำงานของทุกธุรกิจสมัยใหม่ได้อย่างลงตัว**

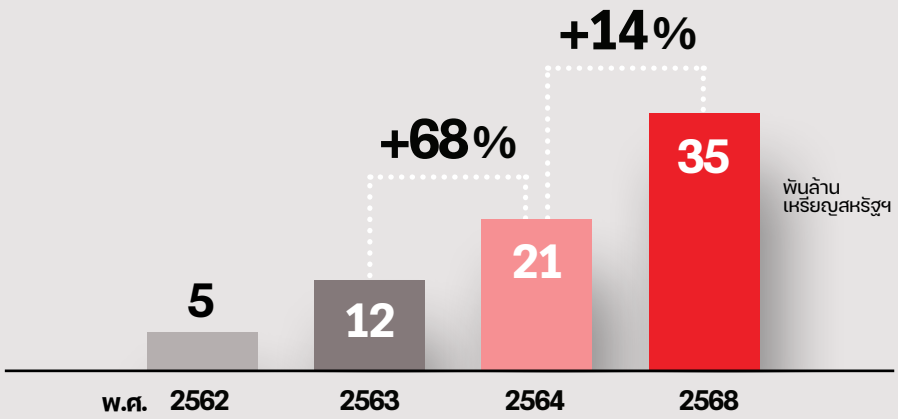
**REDPAPER** รายงานข้อมูลและเทรนด์ด้านอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย ร่วมมือกับ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ JLL Thailand ในการศึกษาภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในระหว่างปี พ.ศ. 2561-ปัจจุบัน พบว่าในประเทศไทยมีดีมานด์สำหรับคลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะมีเหตุการณ์สำคัญที่ส่งผลต่อการจัดการด้านห่วงโซ่อุปทานในระดับโลก อย่างเช่น สถานการณ์โควิด-19 และ สงครามการค้าสหรัฐฯ-จีน ซึ่งนำมาสู่การตั้งกำแพงภาษีระหว่างทั้งสองประเทศ และการกีดกันการทำธุรกรรมสำหรับสินค้าบางประเภท

ในช่วงที่ผ่านมา การจัดการด้านห่วงโซ่อุปทานในตลาดโลกยังคงเป็นความท้าทายของภาคโลจิสติกส์ที่เผชิญกับปัญหาจากสงครามการค้าสหรัฐฯ-จีนที่ก่อตัวขึ้นมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 ซึ่งมีการใช้มาตรการโต้ตอบทั้งในเชิงนโยบายและภาษีที่ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อโครงสร้างห่วงโซ่อุปทานทั่วโลก ทำให้ผู้เล่นรายใหญ่หลายรายปรับเปลี่ยนการจัดการห่วงโซ่อุปทานเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจให้มากที่สุด โดยบริษัทต่างชาติในยุโรป สหรัฐฯ และญี่ปุ่นซึ่งมีโรงงานในประเทศจีนได้ย้ายฐานการผลิตมาสู่เอเชียตะวันออกเฉียงใต้เป็นจำนวนมากตั้งแต่กรกฎาคม พ.ศ. 2561 และเพิ่มจำนวนต่อเนื่องมากขึ้นหลังจากภาวะการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่เกิดขึ้นอย่างรุนแรงทั่วโลก

จากเหตุการณ์ดังกล่าว ทำให้อาเซียนเป็นภูมิภาคที่ได้รับประโยชน์โดยหลายประเทศที่มีศักยภาพ อาทิ ประเทศไทย เวียดนาม และ อินโดนีเซีย ได้เดินหน้าพัฒนาข้อเสนอและนโยบายจูงใจทางการเงินเพื่อดึงดูดนักลงทุนเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ในประเทศของตนอย่างต่อเนื่อง **โดยสำหรับประเทศไทย ไม่เพียงแต่เสนอสิทธิประโยชน์ด้านการลงทุนที่หลากหลาย แต่ยังสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนด้วยทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ของประเทศไทย ซึ่งเปรียบเสมือนประตูที่เชื่อมต่อสู่นานาประเทศในเอเชีย พร้อมทั้งยังมีทรัพยากรและเครือข่ายธุรกิจที่ครบครัน นอกจากนี้ ประเทศไทย ยังได้พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้มีความทันสมัย ครอบคลุมทั้งถนน ทางรถไฟ สนามบิน และท่าเรือ ซึ่งล้วนมีความสำคัญต่อการขนส่งอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถตอบโจทย์ภาคธุรกิจโลจิสติกส์สมัยใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ**

นอกจากประเด็นการย้ายฐานที่ตั้งในการดำเนินงาน **การเติบโตอย่างก้าวกระโดดของกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดนักลงทุนให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย** โดยงานวิจัยของ Bain Analysis, Google และ Temasek 2021 ได้คาดการณ์ว่ามูลค่าธุรกรรมรวมจากธุรกิจอีคอมเมิร์ซในประเทศไทยจะสูงถึง 35,000 ล้านเหรียญสหรัฐฯ (ประมาณ 1.2 ล้านล้านบาท) ภายในปี พ.ศ. 2568 เติบโตขึ้นจาก 5,000 ล้านเหรียญสหรัฐฯ (ประมาณ 1.7 แสนล้านบาท) ในปี พ.ศ. 2562

**มูลค่ายอดขายรวม (Gross Merchandise Value หรือ GMV) ของธุรกิจอีคอมเมิร์ซในประเทศไทย (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)**




**ที่มา: Google, Temasek and Bain, e-Conomy SEA 2021**

ด้วยการขยายตัวอย่างก้าวกระโดดของภาคธุรกิจอีคอมเมิร์ซและผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (Third Party Logistics หรือ 3PLs) ที่เริ่มขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญทำให้หลายจังหวัดในประเทศไทยเติบโตมากขึ้น โดยเฉพาะเมื่อผู้เล่นรายใหญ่ อาทิ Shopee Lazada และ JD.com เข้าสู่ตลาดประเทศไทยในปี พ.ศ. 2561 ส่งผลให้สมุทรปราการเป็นจังหวัดหนึ่งที่เติบโตอย่างรวดเร็ว เพราะมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งเป็นทำเลยุทธศาสตร์อยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ และฐานการผลิตที่สำคัญในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ช่วยอำนวยความสะดวกต่อการดำเนินงานบริการจัดส่งสินค้าในช่วงสุดท้าย (Last-mile Delivery) ตลอดจนการส่งออกและนำเข้าสินค้าระหว่างประเทศโดยทางน้ำและอากาศ

ในด้านของอีอีซี ซึ่งครอบคลุมจังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง ล้วนเป็นที่ตั้งสำคัญของแหล่งอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และเป็นศูนย์กลางของภาคโลจิสติกส์ เพื่อการนำเข้าและส่งออกโดยเฉพาะท่าเรือน้ำลึก ประกอบกับมาตรการส่งเสริมการลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ ทำให้ดึงดูดผู้ประกอบการในภาคอุตสาหกรรมเข้ามาลงทุนเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มีความต้องการใช้พื้นที่โลจิสติกส์คลังสินค้าอย่างต่อเนื่องตามการเติบโตของอุตสาหกรรมในพื้นที่

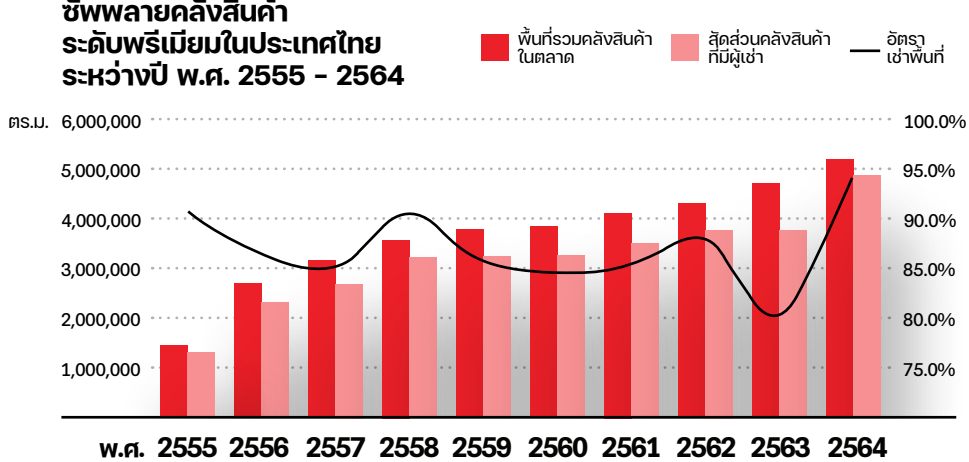
อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา ก็ยังเป็นอีกพื้นที่ที่น่าจับตามองสำหรับผู้ประกอบการในภาคธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และอุตสาหกรรมอาหาร ด้วยศักยภาพของที่ตั้ง จึงได้รับความนิยมจากบริษัทชั้นนำหลายรายในการเลือกใช้เป็นฮับกระจายสินค้าภายในประเทศ อาทิ ซีพีออลล์ แมคโคร และโลตัส พื้นที่ดังกล่าวยังได้รับความนิยมมากขึ้นจากกลุ่มผู้ประกอบการในธุรกิจค้าปลีกและโมเดิร์นเทรด

ทำเลแห่งนี้นับเป็นหนึ่งหมุดหมายสำหรับการเลือกเป็นพื้นที่ขยายสเกลของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและธุรกิจอีกหลากหลายประเภทที่ต้องการเพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งสินค้าไปยังภาคเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือ โดยปัจจุบันผู้ประกอบการ 3PLs และผู้ผลิตอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำ เช่น แฟลช เอ็กซ์เพรส ช้อปปี้ เอ็กซ์เพรส เอฟแอนด์เอ็น แดรี่ส์ ฯลฯ ได้ทยอยเข้าไปในพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์จากทำเลศักยภาพแห่งนี้

**เมื่อพิจารณาในภาพรวมเทียบย้อนหลังไป 10 ปี จะเห็นได้ว่าตลาดโลจิสติกส์ในประเทศไทยเติบโตขึ้นมหาศาล โดยนับจากปี พ.ศ. 2555 พื้นที่รวมของคลังสินค้าระดับพรีเมียมในประเทศไทยเติบโตสูงขึ้นถึง 3 เท่าตัว คิดเป็นพื้นที่รวมกว่า 5.1 ล้านตารางเมตร** ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมในประเทศไทย ที่ได้รับการสนับสนุนและการลงทุนจากภาครัฐและเอกชน รวมถึงสิทธิประโยชน์ของเขตพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกที่ดึงดูดความสนใจของผู้ประกอบธุรกิจในกลุ่มคลังสินค้าสมัยใหม่ให้เข้ามาลงทุนและพัฒนาโครงการในพื้นที่เป้าหมาย

ในระหว่างที่มีการขยายตัวด้านอสังหาฯ เพื่ออุตสาหกรรม โดยเฉพาะหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2554 ทำให้ฐานด้านการผลิตและการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ได้ย้ายจากภาคกลางไปยังภาคตะวันออกและพื้นที่โดยรอบของกรุงเทพฯ ตลอดจนนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดส่งผลให้คลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการได้รับอานิสงส์และเติบโตสูงขึ้น ถึงแม้ว่าจังหวัดอยุธยาจะเคยผ่านเหตุการณ์น้ำท่วม แต่ยังคงเป็นทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญของภาคการผลิต รวมถึงธุรกิจโลจิสติกส์และผู้จัดส่งกระจายสินค้าสำหรับกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม อิเล็กทรอนิกส์ และกลุ่ม FMCG ประกอบกับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่มีต่อผู้พัฒนาโครงการต่างๆ ในพื้นที่หลังจากที่ได้ปรับปรุงและยกระดับการวางแผนป้องกันอุทกภัย พร้อมกำหนดนโยบายความปลอดภัยเป็นอย่างดี

**ซัพพลายคลังสินค้าระดับพรีเมียมในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2555 - 2564**




**หมายเหตุ:** ข้อมูลซัพพลายที่แสดงครอบคลุมเฉพาะคลังสินค้าสมัยใหม่
**ที่มา: JLL**

นอกจากนี้ ทางยกระดับบางปะอิน-นครราชสีมาที่เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ที่คาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในปี พ.ศ. 2566 จะช่วยส่งเสริมดีมานด์คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในเส้นทางเพิ่มเติมมากยิ่งขึ้น เพราะผู้ประกอบการต่างเล็งเห็นถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากการขนส่งอย่างมีประสิทธิภาพ

ด้วยปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ทำให้พบว่าแนวโน้มความต้องการคลังสินค้าระดับพรีเมียมยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องนับจากปี พ.ศ. 2561 และขับเคลื่อนให้ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมทยอยเปิดตัวพื้นที่โครงการใหม่ๆ เพื่อรองรับความต้องการเหล่านี้ โดยคาดการณ์ได้ว่าจะมีคลังสินค้าสมัยใหม่คุณภาพสูงเพิ่มเติมในตลาดมากขึ้นเป็นอย่างมากทุกๆปีจนถึง พ.ศ. 2567 ซึ่งได้รับทั้งอานิสงส์และแรงขับเคลื่อนจากภาคอีคอมเมิร์ซเป็นหลัก

การเติบโตอย่างก้าวกระโดดของอีคอมเมิร์ซในประเทศไทยสอดคล้องในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของอีคอมเมิร์ซในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยมูลค่าของธุรกิจอีคอมเมิร์ซภายในประเทศใน ปี พ.ศ. 2563 มีมูลค่าประมาณ 3.78 ล้านล้านบาท และได้รับการคาดการณ์ว่าจะเติบโตที่ 8-9% จนถึงสิ้นปี พ.ศ. 2568 อ้างอิงจากฐานของมูลของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) มีปริมาณการซื้อขายของธุรกิจ B2C มีสัดส่วนอยู่ที่ 57.4% ของมูลค่ารวมตลาด ซึ่งเติบโตอย่างมีนัยสำคัญที่ 24% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทต่างๆหันมาใช้กลยุทธ์ในการทำธุรกิจค้าปลีกออนไลน์เพื่อขายสินค้าและบริการโดยตรงแก่ลูกค้า (Direct-to-customers) เพื่อสร้างการเติบโตทางธุรกิจ

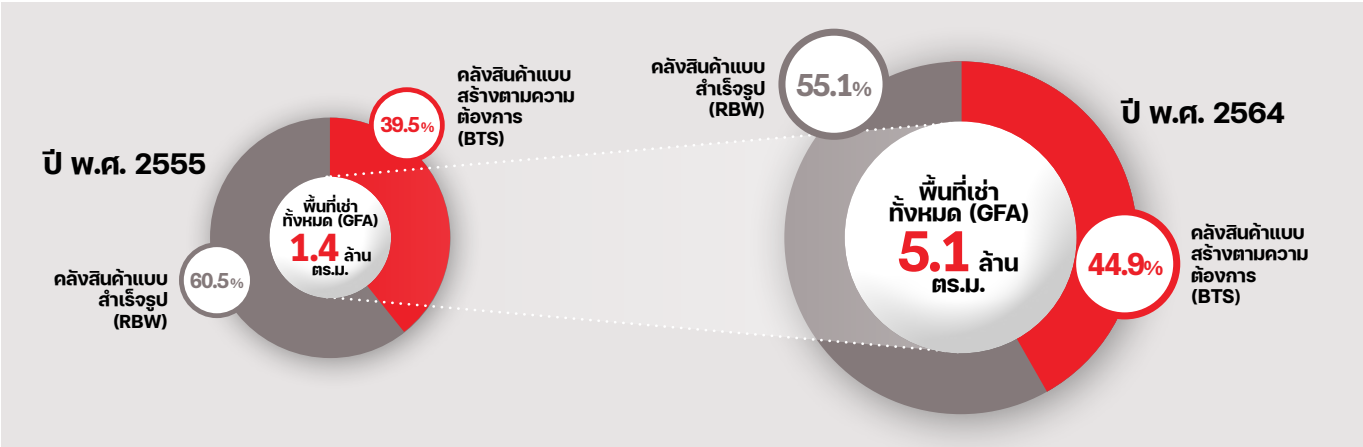
โดยการเติบโตอย่างโดดเด่นของภาคธุรกิจอีคอมเมิร์ซนี้ส่งผลให้พื้นที่ด้านโลจิสติกส์ซึ่งรวมถึงคลังสินค้าชั้นนำในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเกิดการขยายตัวอย่างมาก ในระหว่างปีพ.ศ. 2561-2564 มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ 5.9% ต่อปี ซึ่งทำให้อุปทานพื้นที่เช่าคลังสินค้ารวมสูงถึง 850,000 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเติบโตเฉลี่ยสูงขึ้น 3.7% เมื่อเทียบกับช่วงปี พ.ศ. 2558 - 2561 ซึ่งเป็นช่วงที่ภาคโลจิสติกส์มุ่งตอบสนองดีมานด์ภาคอุตสาหกรรมการผลิตและกลุ่มสินค้าหมุนเวียนเร็ว (Fast Moving Consumer Goods หรือ FMCG) เป็นหลัก เทรนด์การเติบโตที่สูงขึ้นนี้บ่งชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของภาคธุรกิจอีคอมเมิร์ซที่มีนัยสำคัญต่อการผลักดันการเติบโตของตลาดโลจิสติกส์ในประเทศไทย

**JLL คาดการณ์ว่าด้วยมูลค่ายอดขายรวม(GMV) ของธุรกิจอีคอมเมิร์ซทุกๆ 1 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ จะทำให้มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น 120,000 ตารางเมตร ซึ่งจะนำไปสู่โอกาสในการขยายตัวของตลาดคลังสินค้าระดับพรีเมียมกว่า 1.7 ล้านตารางเมตรภายในสิ้นปี พ.ศ. 2568 ซึ่ง เป็นการประมาณการจากการขยายตัวของกลุ่มอีคอมเมิร์ซเท่านั้น โดยยังไม่รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง อาทิ กลุ่มค้าปลีก ค้าส่ง และผู้ให้บริการโลจิสติกส์ที่จะได้รับอานิสงส์จากการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซด้วยเช่นกัน**

ตลาดโลจิสติกส์ยังคงสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องแม้ในระหว่างที่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมต่างเดินหน้าพัฒนาโครงการและพื้นที่คลังสินค้าใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดให้ทันกับความต้องการใช้งานที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มอีคอมเมิร์ซและผู้ผลิตสินค้า อาทิ ยานยนต์และยานยนต์ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ อาหาร ฯลฯ และด้วยดีมานด์ของตลาดที่มีความต้องการใช้งานสูงนี้ ทำให้นอกจากผู้พัฒนาจะเผชิญกับความท้าทายในการส่งมอบพื้นที่คลังสินค้าจำนวนมากอย่างรวดเร็ว ยังจำเป็นที่จะต้องตอบสนองดีมานด์ผู้เช่าด้วยคลังสินค้าหลากหลายประเภทที่มีฟังก์ชันเฉพาะสำหรับการดำเนินงานของธุรกิจประเภทต่างๆ โดยผู้ประกอบธุรกิจคลังสินค้าหันมาให้ความสำคัญกับการพัฒนาคลังสินค้าที่ออกแบบตามความต้องการเฉพาะราย (Built-to-Suit หรือ BTS) มากกว่าการทำคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built Warehouse หรือ RBW) ด้วยอาคาร BTS จะช่วยตอบโจทย์และเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้แก่ผู้ประกอบการได้เป็นอย่างดี ซึ่งเป็นสิ่งที่ภาคธุรกิจสมัยใหม่ให้ความสำคัญ นอกจากนี้ อาคารประเภท BTS ยังสามารถรองรับเทรนด์ใหม่ที่องค์กรชั้นนำให้ความสนใจ เช่น การใช้ระบบอัตโนมัติ (Automation) หรือนวัตกรรมและฟีเจอร์พิเศษที่สอดคล้องกับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) เพื่อยกระดับการทำงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ด้วยเหตุข้างต้นนี้ ในปี พ.ศ. 2564 คลังสินค้าประเภท BTS จึงมีมากถึง 2.2 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 44.9 ของอุปทานรวมในตลาดระดับพรีเมียมในปี พ.ศ. 2564

## สัดส่วนอุปทานคลังสินค้าให้เช่าระดับพรีเมียมในประเทศไทย จำแนกตามประเภท ข้อมูลปี พ.ศ. 2555 และ 2564




**หมายเหตุ:** ในปี พ.ศ 2555 มีการเปลี่ยนแปลงอุปทานคลังสินค้าในตลาดอย่างมีนัยสำคัญ อันเป็นผลมาจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในปี พ.ศ 2554 ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายจากด้านเหนือสู่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

**ที่มา: JLL**

เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดที่ปรับเปลี่ยนอยู่เสมอ ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมได้ชะลอการเปิดตัวโครงการ รวมถึงปรับรูปแบบการพัฒนาโครงการแบบแบ่งย่อยในขนาดเล็กลงเพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน ทั้งนี้ มีการคาดการณ์ว่าจะเห็นการให้บริการของคลังสินค้าแบบ RBW คุณภาพพรีเมียมในรูปแบบสัญญาระยะสั้นกับกลุ่มผู้เช่ารายใหญ่มากขึ้น สะท้อนถึงความต้องการของลูกค้าที่มองหาความยืดหยุ่นในการเช่าพื้นที่สำหรับรองรับสินค้าส่วนเกิน (Overflow) ในบางช่วงเวลา ในขณะเดียวกัน คลังสินค้าแบบ BTS ที่กำลังได้รับความนิยมมีรูปแบบสัญญาระยะยาว

นอกจากนี้ เทรนด์ต่างๆที่องค์กรชั้นนำให้ความสนใจเพื่อมุ่งสู่ความยั่งยืนในอนาคต ผนวกกับการแข่งขันของตลาดคลังสินค้าระดับบนที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลต่อรูปแบบของคลังสินค้าที่ตลาดต้องการ และผลักดันประเด็นด้านความยั่งยืนให้ทวีความสำคัญเพิ่มขึ้นอย่างมากในประเทศไทย เช่น ความต้องการคลังสินค้าที่รับมาตรฐานอาคารเขียว (LEED) ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลที่บริษัทและแบรนด์ข้ามชาติต่างให้ความสำคัญ สะท้อนถึงการบริหารจัดการด้านความยั่งยืนและคุณภาพของอาคารที่ได้มาตรฐาน

พร้อมกันนี้ ระบบอัตโนมัติก็ยังเป็นอีกเทรนด์หนึ่งที่มีบทบาทสำคัญต่อทิศทางการพัฒนาในกลุ่มอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของไทย เพราะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและยกระดับการทำงาน รวมถึงเทรนด์ของแนวคิดที่ให้ความสำคัญกับการออกแบบพื้นที่ที่ให้ความสำคัญผู้ใช้งานเป็นสำคัญ (Human-centric design) มุ่งเน้นความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน เพื่อส่งเสริมกระบวนการทำงานให้พนักงานสามารถส่งมอบงานและบริการที่มีคุณภาพได้ดียิ่งขึ้นและเพื่อรักษาพนักงานให้อยู่กับองค์กรได้นานขึ้น

ในอดีต ภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์มักถูกมองว่าเป็นการขนส่งสินค้าจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่ง หรือเป็นหนึ่งขั้นตอนของห่วงโซ่อุปทาน จึงไม่ได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบคลังสินค้าเพื่อผู้ปฏิบัติงานมากนัก แต่ด้วยนิยามสมัยใหม่ที่ใช้แนวคิด Human-centric ที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตทำให้รูปแบบอาคารเปลี่ยนไป

ปัจจุบัน โครงการโลจิสติกส์ พาร์ค รูปแบบเดิมกำลังจะเปลี่ยนไป โดยจะเริ่มเห็นโครงการในรูปแบบ บิสเนส พาร์ค มากขึ้น ซึ่งจะแตกต่างในด้านดีไซน์ที่ทันสมัย มีความสะอาด ปลอดภัย และเข้าถึงได้ง่าย ตั้งอยู่ในทำเลใกล้กรุงเทพฯ ทำให้ธุรกิจสามารถมีหน้าร้านหน้าคลังสินค้าของตัวเองได้

**ปัจจุบันภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ไทยกำลังอยู่ในช่วงเวลาที่น่าตื่นเต้น เพราะต้องเผชิญกับความท้าทายและการเปลี่ยนแปลงของภาคอุตสาหกรรม โดยผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม จำเป็นต้องพัฒนาการให้บริการ รวมถึงออกแบบคลังสินค้าที่สอดคล้องกับความต้องการที่ปรับเปลี่ยนอยู่เสมอ โดยนำเสนอมาตรฐานที่ดีกว่าเดิม และเสริมความยืดหยุ่นในการพัฒนาการใช้งานให้รองรับความต้องการทั้งในปัจจุบันและอนาคต**

REDPAPER

# เกี่ยวกับ

รายงาน **“REDPAPER”** สนับสนุนโดย เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย มุ่งนำเสนอข้อมูล เทรนด์ ความเคลื่อนไหวที่เกิดขึ้น ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม พร้อมกับบทความเชิงวิเคราะห์และความคิด เห็นเพื่อแบ่งปันความรู้ให้แก่ภาคธุรกิจ

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อ:
T: +66 2 483 0492-3
E: th.fpt.pr@frasersproperty.com
W: redpaper.frasersproperty.co.th

# REDPAPER

Sponsored by