

REDPAPER

Insights on Thailand's Future-Focused Industrial Property Sector

Issue 6



เจาะลึกอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรมแห่งอนาคต ของประเทศไทย

สงวนสิทธิ์

รายงานนี้และข้อมูลในรายงานนี้ ("รายงาน") เป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") และได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายที่ใช้บังคับทั้งหมด โดยอยู่ภายใต้การสงวนสิทธิ์ทุกประการของบริษัทฯ และห้ามมิให้คัดลอกหรือเปลี่ยนแปลงส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานนี้ ไม่ว่าในรูปแบบใดๆ หรือขาย หรือใช้ ในประการอื่นใด

รายงานนี้มีไว้วัตถุประสงค์เพื่อเป็นการให้ข้อมูลเท่านั้น โดยอาจมีข้อผิดพลาดหรือความคิดเห็นจากหลายแหล่งที่มา แต่มิได้เป็นการแสดงว่าบริษัทฯ เห็นพ้องหรือยอมรับข้อมูลนั้นแต่อย่างใด โปรดทราบว่ารายงานนี้ ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย มิใช่การให้คำปรึกษาหรือความคิดเห็น และมิใช่การให้คำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนหรือการทำธุรกรรมใดๆ ในกรณีที่มีการกระทำหรือตัดสินใจใดๆ โดยอาศัยเนื้อหาจากรายงานนี้ ท่านต้องเป็นผู้รับความเสี่ยงภัยด้วยตนเอง และรับผิดชอบโดยฝ่ายเดียวต่อการกระทำของท่านทุกประการ

บริษัทฯ หรือลูกจ้างของบริษัทฯ ไม่ยืนยันหรือรับประกันไม่ว่าในเรื่องใดๆ อันเกี่ยวข้องกับความต้องการ การนำไปปรับใช้ ความเหมาะสม หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของรายงานนี้ และบริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบไม่ว่ากรณีใดๆ ต่อผู้ใด สำหรับบรรดาความเสียหายทางตรง ความเสียหายทางอ้อม หรือความเสียหายอันเป็นผลต่อเนื่องอื่นใด อันเกิดขึ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จากการใช้รายงานนี้

เจาะลึกอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรมแห่งอนาคต ของประเทศไทย

2-3 ปีที่ผ่านมาเป็นช่วงบูมของอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม ด้วยการเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ บวกกับการขยายและย้ายฐานการผลิตจากนักลงทุนต่างชาติเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงของ ภูมิศาสตร์โลก และแรงหนุนจากนโยบาย China Plus One ส่งผลให้ต้นทุนแรงงานและค่าที่ดินเพิ่มขึ้น และอุตสาหกรรม มีความคึกคัก เห็นได้จากมีผู้เล่นรายใหม่จำนวนมากกระโดดเข้ามาเล่นในตลาดนี้ ขณะที่ผู้เล่นรายเดิมก็เดินหน้าขยายพอร์ต โพลีโอให้แข็งแกร่งมากขึ้น

REDPAPER รายงานข้อมูลและเทรนด์ด้านอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ร่วมกับ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ JLL Thailand ศึกษาภาพรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม ผ่านการประเมินปัจจัยด้านเศรษฐกิจมหภาค แนวโน้มทางเศรษฐกิจ ทิศทางของนโยบาย China Plus One ต่อภาคอุตสาหกรรม ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พร้อมด้วยการมองถึงแนวโน้มของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) สัดส่วนของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) และดุลการค้า เพื่อมองถึงโอกาสและอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมรูปแบบใหม่ที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดที่เปลี่ยนแปลง

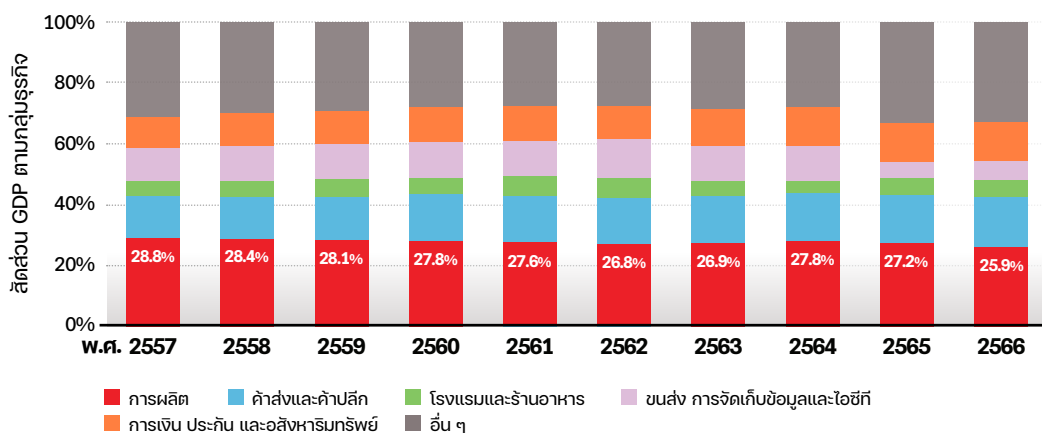
สถานการณ์และแนวโน้มภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของประเทศไทย: ภาพรวมเศรษฐกิจมหภาคและผลกระทบจากภูมิรัฐศาสตร์โลก

ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการผลิตที่สำคัญของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ สามารถดึงดูดการลงทุนจากอุตสาหกรรมหลักต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เช่น กลุ่มยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ สิ่งทอ เคมีและเคมีภัณฑ์ เป็นต้น ซึ่งสนับสนุนการขยายตัวของ GDP การจ้างงาน และการขับเคลื่อนเทคโนโลยีใหม่ ๆ ของประเทศ โดยการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศนับเป็นปัจจัยสำคัญที่ผลักดันขีดความสามารถของภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย ที่ผ่านมามีประเทศไทยได้รับความสนใจจากนักลงทุนต่างชาติด้วยความพร้อมด้านนโยบายส่งเสริมการลงทุน แรงงานฝีมือที่มีศักยภาพ

ทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ และโครงสร้างพื้นฐาน นอกจากนี้ การอยู่ภายใต้ข้อตกลงความร่วมมือทางการค้าระดับภูมิภาคอย่างประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ยังช่วยเสริมแรงดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ

เมื่อเจาะลึกถึงอุตสาหกรรมที่สำคัญอย่างยิ่งต่อ GDP ของไทย พบว่าหลายปีที่ผ่านมา อุตสาหกรรมการผลิตมีสัดส่วนประมาณ 27-28% ของ GDP ช่วยขับเคลื่อนการเติบโตทางเศรษฐกิจ สร้างโอกาสในการจ้างงาน และผลักดันความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ซึ่งการพัฒนาเหล่านี้ล้วนได้รับการสนับสนุนผ่านนโยบายและกิจกรรมกระตุ้นการลงทุนจากภาครัฐ

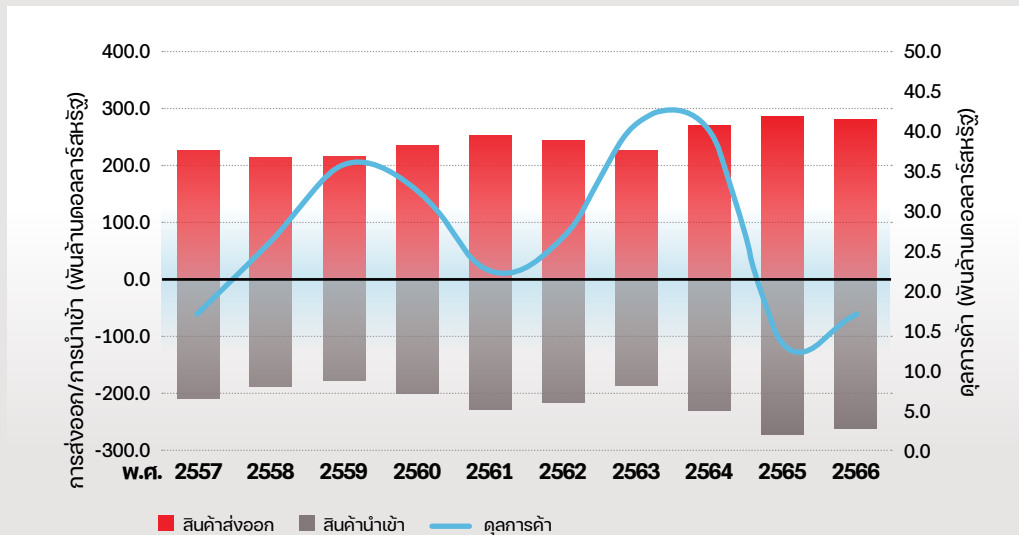
สัดส่วนกลุ่มธุรกิจต่อ GDP (พ.ศ. 2557 - พ.ศ. 2566)



ที่มา: JLL Thailand, สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

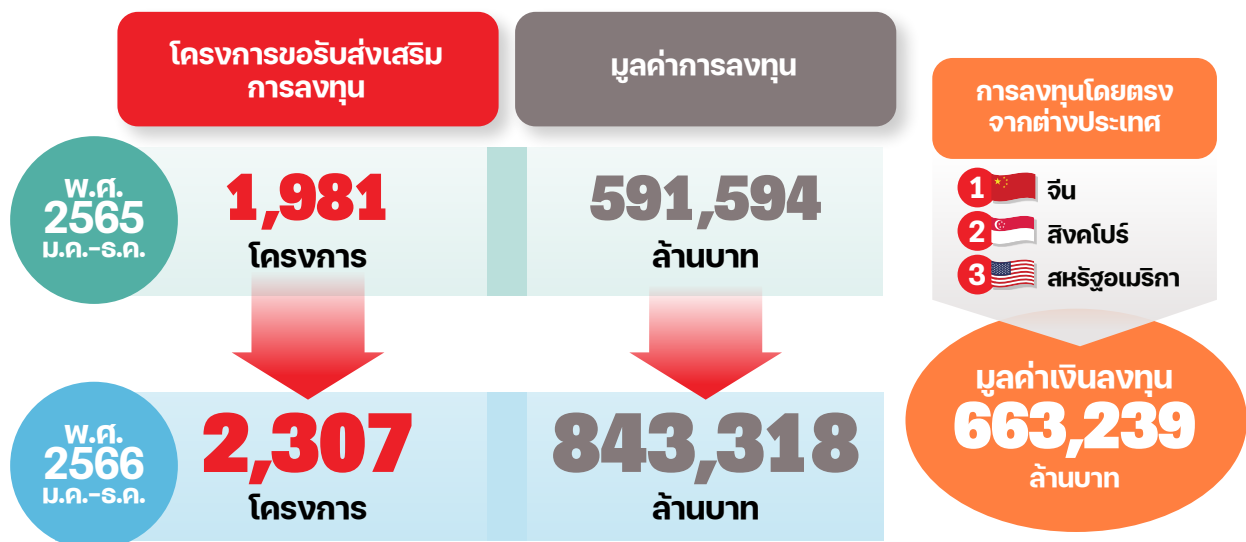
ในด้านอุตสาหกรรมการผลิตของไทยยังคงพึ่งพาการค้าระหว่างประเทศ ทั้งด้านวัตถุดิบสำหรับการผลิต และตลาดการส่งออก ที่ผ่านมามาประเทศไทยสามารถรักษาสถิติการค้าได้ค่อนข้างดีจากการผลิตและส่งออกเครื่องจักร อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ อย่างไรก็ตาม ไทยต้องเผชิญกับความท้าทายในการแข่งขันกับประเทศเพื่อนบ้าน และความผันผวนของตลาดโลก

การส่งออก-การนำเข้าสินค้า และดุลการค้า พ.ศ.2557 - พ.ศ.2566



ที่มา: JLL Thailand, ธนาคารแห่งประเทศไทย

ประเด็นความตึงเครียดของสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์โลก และนโยบาย China Plus One ส่งผลต่อภาคอุตสาหกรรมผลิตในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ด้วยความสัมพันธ์ทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีนมีแนวโน้มถดถอย กดดันให้บริษัทต่าง ๆ มองหาทางเลือกในการรับมือและจัดการกับความเสี่ยง โดยประเทศไทยเป็นหนึ่งในตัวเลือกที่น่าสนใจของนักลงทุนต่างชาติสำหรับการขยายฐานการผลิตเพิ่มจากประเทศจีน ด้วยความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน แรงงานฝีมือ และที่ตั้งซึ่งอยู่ใกล้กับจีน



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

นอกจากนี้ อุตสาหกรรมผลิตของประเทศต่าง ๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมถึงประเทศไทย มีโอกาสการเติบโตอย่างมากผ่านความร่วมมือทางการค้าใหม่ ๆ ภายในภูมิภาค เช่น ความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค (Regional Comprehensive Economic Partnership: RCEP) โดยรัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการผลักดันการพัฒนาเทคโนโลยี นวัตกรรม และความยั่งยืน ซึ่งเป็นการยกระดับขีดความสามารถของภาคอุตสาหกรรมผลิตของประเทศไทยให้ก้าวไปข้างหน้า

ปลดล็อกโอกาสการเติบโตของอุตสาหกรรม EV และอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า



ประเทศไทยให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมอนาคต (New S-Curve) หรืออุตสาหกรรมใหม่ (Emerging Industries) ทั้งอุตสาหกรรมการผลิตยานยนต์ไฟฟ้า (EV) และอุตสาหกรรมการผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (Electronics and Electrical Appliances: E&E) โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์เซมิคอนดักเตอร์ (Semiconductor) ที่มีการเติบโตอย่างมาก เห็นได้จากการขยายตัวของการลงทุนในอุตสาหกรรมการผลิตยานยนต์ไฟฟ้า และตัวเลขการจดทะเบียนรถยนต์ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง พร้อมกันนี้รัฐบาลไทยยังออกมาตรการสนับสนุน และวางไว้ให้เป็นส่วนหนึ่งของแผนการพัฒนาศรษฐกิจประเทศ

ขณะที่อุตสาหกรรมการผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว ใน พ.ศ.2566 มีโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ถึง 340,169 ล้านบาท เติบโต 256% จากปีก่อนหน้า และคิดเป็นสัดส่วน 56% ของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนทั้งหมดในปีเดียวกัน ซึ่งมากกว่ากลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ที่มีสัดส่วน 14% หรือคิดเป็นมูลค่า 82,282 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าไทยเป็นหนึ่งในศูนย์กลางการผลิตผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์ที่สำคัญ และส่งออกสินค้าไปทั่วโลก

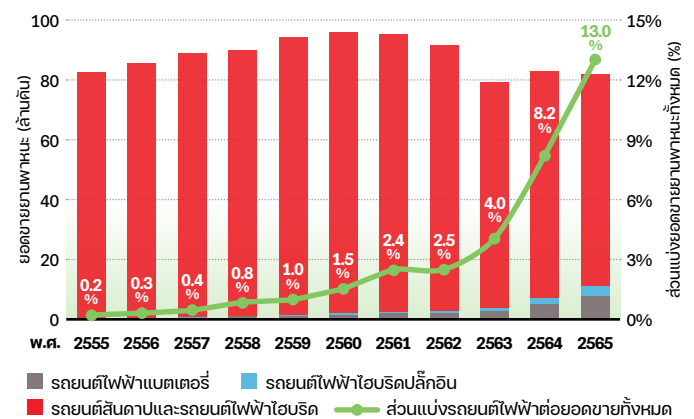
เมื่อหันกลับมามองอุตสาหกรรม EV ที่ขยายตัวอย่างก้าวกระโดด มีการเปิดเผยข้อมูลจากสมาคมยานยนต์ไฟฟ้าไทย (Electric Vehicle Association of Thailand: EVAT) ถึงการจดทะเบียนยานยนต์ไฟฟ้าแบตเตอรี่ (Battery Electric Vehicle, BEV) ใน พ.ศ.2566 ว่ามีทั้งหมด 76,366 คัน และหากนับรวมการจดทะเบียนของยานยนต์ไฟฟ้าทุกประเภทจะมีจำนวนมากถึง 100,219 คัน เติบโต 380% เมื่อเทียบกับ พ.ศ.2565 โดยยานยนต์ไฟฟ้าแบตเตอรี่เป็นประเภทที่มีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นสูงสุด คิดเป็น 311% ขณะเดียวกัน ได้เห็นผู้เล่นสำคัญจากทวีปยุโรป ประเทศญี่ปุ่น และประเทศจีนเข้ามาทำตลาดในไทย โดยเปิดตัวยานยนต์ไฟฟ้าทั้งแบบไฮบริดและแบบแบตเตอรี่ ส่งผลให้ตลาดรถยนต์ไฟฟ้าในไทยแข่งขันกันสูงขึ้น

ทั้งนี้ ยอดขายรถยนต์ไฟฟ้าภายในไทยเติบโตต่อเนื่อง โดยก่อน พ.ศ. 2560 รถเครื่องยนต์สันดาปเป็นสินค้าที่ครอบครองส่วนแบ่งตลาดเกือบทั้งหมดของตลาดรถยนต์ในไทย อย่างไรก็ตาม จุดเปลี่ยนที่สำคัญเกิดขึ้น

ใน พ.ศ.2565 เมื่อรัฐบาลได้ประกาศมาตรการ EV 3.0 ประกอบด้วยมาตรการทางภาษีสำหรับผู้นำเข้า และเงินสนับสนุนอื่น ๆ ส่งผลให้ยอดขายรถยนต์ไฟฟ้าเพิ่มจาก 20,480 คันใน พ.ศ.2565 เป็น 84,300 คันใน พ.ศ.2566 ทำให้ส่วนแบ่งตลาดของรถยนต์ไฟฟ้าเพิ่มขึ้นจาก 2.4% เป็น 10.9% ของยอดขายทั้งหมดใน พ.ศ.2566

ถึงแม้ยอดขายรถยนต์ไฟฟ้าส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นใน พ.ศ.2566 จะเป็นรถยนต์ไฟฟ้าที่นำเข้าจากต่างประเทศ แต่ด้วยเงื่อนไขของมาตรการ EV 3.0 ที่กำหนดให้ผู้ผลิตต้องตั้งฐานการผลิตรถยนต์ภายในประเทศไทย และผลิตรถยนต์ไฟฟ้าเทียบเท่ากับจำนวนที่ได้นำเข้ามาเพื่อขายและได้รับประโยชน์ทางภาษีจากมาตรการ EV 3.0 ดังนั้น จึงคาดการณ์ได้ว่าตัวเลขการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยจะเติบโตขึ้นอย่างมากในอนาคต

ยอดขายยานพาหนะระดับโลกแบ่งตามระบบขับเคลื่อน (พ.ศ.2555 - พ.ศ.2565)



เป้าหมายสำคัญของประเทศไทยในการก้าวสู่อุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าที่มีคณะกรรมการนโยบายยานยนต์ไฟฟ้าแห่งชาติ หรือ 'บอร์ด EV' เป็นผู้กำกับดูแลและส่งเสริมทั้งด้านการผลิต การส่งเสริมให้ผู้บริโภคหันมาใช้งาน และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ผ่านมาตรการทางด้านภาษีที่ช่วยเหลือผู้ผลิต การให้เงินจูงใจผู้บริโภค และการพัฒนาโครงข่ายสถานีอัดประจุสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า โดยมีเป้าหมายให้ประเทศไทยเป็นแหล่งผลิตรถยนต์ไฟฟ้าสำคัญของโลก กระตุ้นการเติบโตทางเศรษฐกิจ และลดมลภาวะที่เกิดขึ้นจากการใช้เครื่องยนต์สันดาป การเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าจะส่งผลให้ต้นทุนการผลิตยานยนต์ไฟฟ้าและคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากต้องมีการขยายจำนวนของสถานีอัดประจุ การสร้างคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าขึ้นส่วนยานยนต์ ซึ่งแน่นอนว่าจะเป็นโอกาสสำหรับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในการเพิ่มพื้นที่เช่า

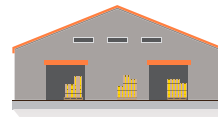
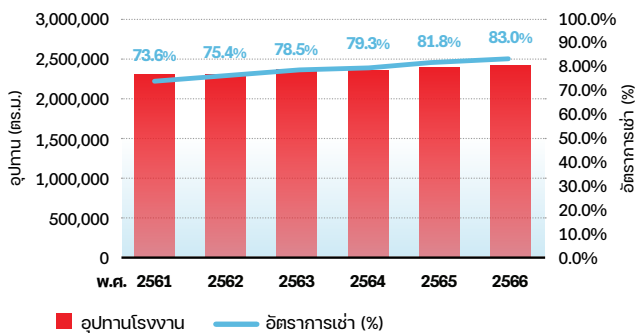
การเติบโตของอุตสาหกรรมใหม่ในประเทศไทยส่งผลโดยตรงต่อชีพพลายของโรงงานและคลังสินค้า ด้วยความต้องการพื้นที่เช่าที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นโอกาสของผู้พัฒนาในการขยายพื้นที่เช่าอย่างเหมาะสม เพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมเหล่านี้ โดยการมีชีพพลายที่เพียงพอต่อความต้องการจะช่วยดึงดูดการลงทุนของภาคอุตสาหกรรม EV และอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายของประเทศไทย

ก้าวข้ามข้อจำกัดของการพัฒนาอาคารอุตสาหกรรม ด้วยการพัฒนาแบบสร้างตามความต้องการเฉพาะ

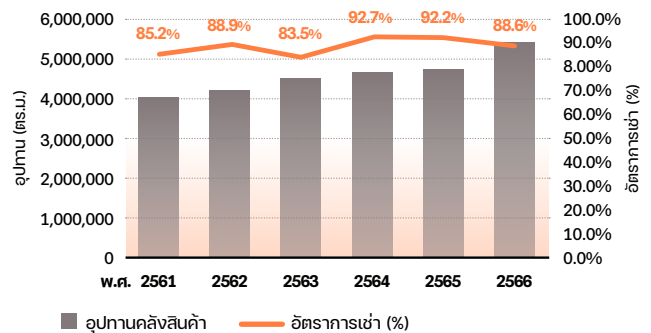
ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รูปแบบการพัฒนาอาคารอุตสาหกรรมของประเทศไทยเปลี่ยนแปลงอย่างมาก ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม จึงต้องปรับตัวให้ทันกับความต้องการและมาตรฐานใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่ง REDPAPER จะฉายภาพให้เห็นถึงความซับซ้อนของการพัฒนาอาคารอุตสาหกรรมในแง่ของระยะเวลา และปัจจัยหลักที่ต้องคำนึงถึง พร้อมทั้งรูปแบบของอาคารในประเทศต่าง ๆ ที่มีความแตกต่างกันตามลักษณะการใช้งานตามอุตสาหกรรมหรือธุรกิจของลูกค้า



อุปทานโรงงานและอัตราการใช้เช่า (พ.ศ. 2561 - พ.ศ. 2566)



อุปทานคลังสินค้าและอัตราการใช้เช่า (พ.ศ. 2561 - พ.ศ. 2566)



ที่มา: JLL Thailand, บริษัท เพอร์เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าอยู่ในทิศทางบวกต่อเนื่อง เห็นได้จากการเติบโตของดีมานด์ โดยมีอัตราการใช้เช่าที่ แม้ต้องเผชิญหน้ากับความไม่แน่นอนของสภาวะเศรษฐกิจช่วงการระบาดของโควิด-19 โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดโรงงานให้เช่ามีดีมานด์เพิ่มขึ้นมาโดยตลอด จาก 2,297,000 ตร.ม. เป็น 2,422,000 ตร.ม. ระหว่างพ.ศ.2561 - พ.ศ.2566 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นของซัพพลายใหม่กว่า 25,000 ตร.ม. ต่อปี และถึงแม้จะมีซัพพลายใหม่เข้ามาในตลาด อัตราการใช้พื้นที่ก็เพิ่มสูงขึ้นจาก 73.6% ในพ.ศ.2561 เป็น 83% ในพ.ศ.2566 แสดงให้เห็นถึงดีมานด์ที่เติบโตเร็วกว่าซัพพลาย

ในช่วงเวลาเดียวกัน ตลาดคลังสินค้าให้เช่าก็เติบโตอย่างก้าวกระโดด โดยเฉพาะช่วงหลังการระบาดของโควิด-19 โดยระหว่างพ.ศ.2561-พ.ศ.2566 ตลาดคลังสินค้าให้เช่าเติบโตด้วยอัตราเฉลี่ยต่อปีที่ 6.2% หรือคิดเป็น 282,000 ตร.ม.ต่อปี และในพ.ศ.2566 ปีเดียวมีซัพพลายใหม่ของคลังสินค้ากว่า 681,000 ตร.ม. ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการชะลอแผนการพัฒนาในช่วงการระบาดของโควิด-19 และก่อสร้างแล้วเสร็จในปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม แม้จะมีซัพพลายเข้ามาในตลาดปริมาณมาก แต่อัตราการใช้เฉลี่ยของคลังสินค้ายังคงอยู่ในระดับที่ดี โดยเคลื่อนไหวอยู่ในช่วง 83.5%-92.2% เป็นผลมาจากดีมานด์ที่ยาวต่อเนื่อง คิดเป็นปริมาณเฉลี่ยที่ 277,000 ตร.ม. ต่อปี การเติบโตนี้มาจากหลายปัจจัย เช่น การฟื้นตัวของภาคธุรกิจในประเทศ การขยายตัวของอุตสาหกรรมใหม่ และการเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซ เป็นต้น

อย่างไรก็ดี การบริหารซัพพลายให้สอดคล้องกับดีมานด์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเป็นเรื่องท้าทาย โดยเฉพาะการพัฒนาคลังสินค้าใช้เวลานาน และมีหลายขั้นตอน เริ่มตั้งแต่การศึกษาตลาดและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การเลือกทำเลที่ตั้ง การออกแบบและพัฒนาในรูปแบบของอาคาร

การตรวจสอบและขออนุญาตก่อสร้าง การประสานงานก่อสร้างอาคาร ตลอดจนการหาผู้เช่า และการบริหารสินทรัพย์หลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งระยะเวลาในการพัฒนาโครงการอยู่ที่ 8-10 เดือน ขึ้นอยู่กับความซับซ้อนของโครงการ และความล่าช้าอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้

นอกจากนี้ ผู้เช่าจากอุตสาหกรรมต่าง ๆ ย่อมมีความต้องการคลังสินค้าที่มีแตกต่างกัน โดยบางกลุ่มอาจมีความต้องการเฉพาะเจาะจงต่อการใช้งานเป็นพิเศษ เช่น ผู้เช่าจากอุตสาหกรรมอีคอมเมิร์ซจะต้องการความสูงภายในคลังสินค้ามากกว่าความสูงปกติ เพื่อสามารถติดตั้งชั้นวางสินค้า และระบบจัดเก็บอัตโนมัติ หรือในการจัดเก็บผลิตภัณฑ์ยาและสินค้าบางชนิดจำเป็นต้องจัดเก็บในคลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิและความชื้น เพื่อรักษาคุณภาพของผลิตภัณฑ์ หรือการจัดเก็บชิ้นส่วนยานยนต์จะต้องการคลังสินค้าที่มีความสามารถในการรับน้ำหนักมากกว่าปกติ และมีช่วงระหว่างเสาที่กว้างขึ้นสำหรับติดตั้งอุปกรณ์เฉพาะ ขณะที่คลังสินค้าที่ใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้าต้องการจำนวนประตู และตำแหน่งขนถ่ายสินค้าที่มากกว่าปกติ รวมถึงฟังก์ชันให้ขนถ่ายสินค้าได้สะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ ซึ่งการออกแบบคลังสินค้าให้ตอบรับกับความต้องการเฉพาะเหล่านี้จะต้องใช้เวลา และมีขั้นตอนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น หรือในบางกรณีอาจเป็นข้อจำกัดที่ทำให้ผู้เช่ามีตัวเลือกในการเช่าน้อยลง

เพื่อลดขั้นตอนดังกล่าว ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมสามารถศึกษาความต้องการเฉพาะของแต่ละอุตสาหกรรม ผ่านการร่วมมือกับผู้เช่า และผู้เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมนั้น ๆ เพื่อสามารถเตรียมการและออกแบบอาคารให้เหมาะสมกับมาตรฐานของอุตสาหกรรม รวมถึงตรงกับความต้องการของผู้เช่าตั้งแต่ก่อนเริ่มก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดขั้นตอนระยะเวลา และประหยัดงบประมาณที่อาจเกิดการปรับปรุงอาคารในภายหลัง

พลิกตลาดโลจิสติกส์ด้วยอาคารอุตสาหกรรมรูปแบบใหม่ ที่มาพร้อมมาตรฐานอาคารเขียว และการพัฒนาแบบ Built-to-Function

3 รูปแบบอาคารอุตสาหกรรม

	แบบมาตรฐานพร้อมใช้ (Ready-Built)	แบบสร้างตามฟังก์ชันพร้อมใช้ (Built-to-Function)	แบบสร้างตามความต้องการ (Built-to-Suit)
พื้นที่ลงทุน	พื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไป	พื้นที่ที่มีความต้องการใช้อาคารที่มีลักษณะเฉพาะ (เช่น โลเคชันที่ตอบโจทย์ธุรกิจอีคอมเมิร์ซในการจัดส่งสินค้า)	พื้นที่ใกล้ผู้บริโภค เหมาะสมกับการกระจายสินค้า
กลุ่มลูกค้า	- ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PL) - ลูกค้าทั่วไป	- ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PL) ที่เชี่ยวชาญสินค้า/บริการเฉพาะทาง - ลูกค้าองค์กรทั่วไปที่ต้องการใช้อาคารเฉพาะทาง	ลูกค้าองค์กรขนาดใหญ่ที่ต้องการอาคารเฉพาะสำหรับธุรกิจของตน
การออกแบบ	อาคารมาตรฐาน สามารถใช้งานได้ เป็นส่วนใหญ่ของกลุ่มลูกค้า/สินค้า	อาคารมาตรฐาน เพิ่มพื้นที่ อุปกรณ์ และมาตรฐานต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าใช้งานเฉพาะทางได้มากขึ้น อาทิ งาน e-Commerce Fulfillment, GMP Ready, Temp Room Ready, Sustainability Standard	อาคารตามความต้องการของลูกค้าและธุรกิจของลูกค้า พร้อมมาตรฐานต่าง ๆ รวมถึง Sustainability Standard
แนวทางการพัฒนา	- สร้างก่อน - พร้อมเข้าใช้งาน	- สร้างก่อน - พร้อมเข้าใช้งาน	- สร้างเมื่อลูกค้าตกลงสั่งงาน - ระยะเวลาก่อสร้าง 8-10 เดือน
ความได้เปรียบ	- ความยืดหยุ่น - ความพร้อมใช้งาน	- ความยืดหยุ่น ความพร้อมใช้งาน - ประสิทธิภาพการใช้งานที่เหมาะสม (Optimized)	ประสิทธิภาพการใช้งานอาคารสูงสุด (Maximized)

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบันเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนตามกรอบการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment, Social, Governance: ESG) เป็นเรื่องที่ถูกให้ความสำคัญในภาคอุตสาหกรรมอย่างมาก บริษัทต่าง ๆ พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าควบคู่ไปกับการดำเนินงานที่สอดคล้องกับแนวคิดนี้ เช่น การลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์ การมีห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม และยังคงครอบคลุมถึงการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าที่สุด เช่น การเลือกใช้หลอดไฟ LED การใช้พลังงานแสงอาทิตย์ การใช้ระบบปรับอากาศและระบบควบคุมแสงสว่างอัจฉริยะ มาตรการประหยัดน้ำ และการจัดการขยะที่มีประสิทธิภาพ

มาตรฐานอาคารเขียวอย่าง LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) เป็นหนึ่งในเครื่องมือในการส่งเสริมการพัฒนาอาคารอุตสาหกรรมอย่างยั่งยืน อาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานนี้จะถูกประเมินจากหลายปัจจัย อาทิ ประสิทธิภาพในการใช้พลังงาน คุณภาพอากาศภายในอาคาร การประหยัดน้ำ และการเลือกวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นการรับรองมาตรฐาน และสร้างความมั่นใจให้กับผู้ใช้อาคาร ซึ่งนอกจากจะช่วยดึงดูดลูกค้าที่ให้ความสำคัญกับเรื่องความยั่งยืนแล้วยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารได้อีกด้วย

สำหรับการพัฒนาอาคารอุตสาหกรรมในปัจจุบัน มี 2 รูปแบบซึ่งเป็นที่นิยมของตลาด คือ แบบมาตรฐานพร้อมใช้ (Ready-Built) และแบบสร้างตามความต้องการ (Built-to-Suit) โดยอาคารแบบมาตรฐานพร้อมใช้เป็นการสร้างคลังสินค้าพร้อมสำหรับการเช่า ถูกออกแบบมาให้ตรงกับความต้องการที่เป็นพื้นฐานและหลากหลายของผู้เช่าในหลายรูปแบบ และอาจเป็นอาคารที่สามารถแบ่งส่วนเพื่อปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ามากกว่าหนึ่งรายภายในอาคารเดียว โดยรูปแบบอาคารที่ก่อสร้างไว้ล่วงหน้านั้นจะมีความยืดหยุ่น

และมีรูปแบบไม่เฉพาะเจาะจง ผู้เช่าสามารถปรับปรุงรูปแบบตามการใช้งานได้อย่างรวดเร็ว

ส่วนอาคารแบบสร้างตามความต้องการถูกออกแบบและก่อสร้างมาให้ตรงกับความต้องการเฉพาะของผู้เช่าที่กำลังศึกษาเช่าก่อนเริ่มก่อสร้าง เพื่อให้ได้อาคารที่เข้ากับรูปแบบการใช้งาน และสามารถใช้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยจะเป็นการกำลังศึกษาเช่าระยะยาว เนื่องจากมีโครงสร้างพื้นฐาน งานระบบ และคุณสมบัติพิเศษต่าง ๆ ที่เฉพาะเจาะจงกับความต้องการของผู้เช่ารายนั้น ๆ

อย่างไรก็ตาม ในตลาดยังมีความต้องการอาคารที่ผสมผสานกันของ 2 รูปแบบข้างต้น ซึ่งเรียกว่า แบบสร้างตามฟังก์ชันพร้อมใช้ (Built-to-Function) โดยรวมการออกแบบและคุณลักษณะต่าง ๆ ของอาคารแบบมาตรฐานพร้อมใช้และแบบสร้างตามความต้องการ อาคารแบบ Built-to-Function เป็นการพัฒนาล่วงหน้าโดยยังไม่มีสัญญาเช่า มุ่งเน้นการออกแบบที่เข้าใจถึงการใช้งานจริงของผู้เช่าในอนาคตตามแต่ละอุตสาหกรรม และออกแบบให้สามารถปรับตามรูปแบบการใช้งานของผู้เช่าที่มีศักยภาพไว้ล่วงหน้า แทนการก่อสร้างอาคารรูปแบบทั่วไปที่ไม่ได้คำนึงถึงการใช้งานเฉพาะด้าน วิธีนี้จะทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมสามารถสร้างอาคารที่มีความยืดหยุ่น ปรับเปลี่ยนคุณสมบัติและสิ่งอำนวยความสะดวกได้เหมาะสมกับความต้องการของธุรกิจต่าง ๆ และยังคงลดความเสี่ยงของอัตราพื้นที่ว่างจากการสร้างแบบคาดการณ์ผิดพลาดตามปกติได้

การสร้างอาคารแบบ Built-to-Function ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเชิงลึก เพื่อค้นหารูปแบบของพื้นที่อาคารที่มีประสิทธิภาพและตรงกับความต้องการ ซึ่งจะช่วยให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

สามารถลดระยะเวลาการดำเนินงาน ลดต้นทุน และเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่จากการมอบคุณลักษณะที่สามารถปรับให้เข้ากับการต้องการเฉพาะของผู้เช่าในอนาคต การวิเคราะห์ข้อมูลจึงเป็นส่วนสำคัญในการหาแนวโน้มตลาดใหม่ ๆ ทำให้เข้าใจความต้องการพื้นที่ที่หลากหลายของอาคารประเภทต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกัน และสามารถหาช่องว่างในตลาดที่มีอยู่ คาดการณ์ความต้องการของผู้เช่า และนำไปสู่การออกแบบขนาด คุณลักษณะของคลังสินค้าที่จะพัฒนาได้

นอกจากนี้ ความร่วมมือกับผู้เช่าที่มีศักยภาพก็เป็นสิ่งสำคัญในขั้นตอนการวางแผนและออกแบบ การพูดคุยกับผู้เชี่ยวชาญในแต่ละอุตสาหกรรมและบริษัทต่าง ๆ ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมสามารถรวบรวมข้อมูลและมุมมองที่สำคัญเกี่ยวกับการใช้งาน กระบวนการทำงาน และความต้องการสำหรับระบบการทำงานของพื้นที่ในอนาคต

รวมถึงปรับแต่งคุณลักษณะของอาคารจากการมีส่วนร่วมกับผู้เช่าในขั้นตอนการออกแบบ เพื่อให้ตรงกับความต้องการเฉพาะของผู้เช่าและใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า

อาคารแบบ Built-to-Function ยังช่วยให้เกิดการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากช่วยลดต้นทุนในการปรับปรุงพื้นที่ให้เข้ากับการต้องการของผู้เช่าในภายหลัง ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมสามารถตัดสินใจขั้นตอนการปรับปรุงและปรับแต่งอาคารให้ตรงกับผู้เช่าจากการวิเคราะห์ความต้องการที่ถูกต้องตั้งแต่ต้น ทำให้ผู้เช่าพึงพอใจกับการเช่าพื้นที่อาคารแบบใหม่มากขึ้น และตัดสินใจง่ายขึ้นในการเช่า นับว่าการพัฒนาอาคารแบบใหม่ ประเภท Built-to-Function นี้จะช่วยเพิ่มความได้เปรียบในการพัฒนาอาคารให้แก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

5 ประเด็นที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมของไทย

ความตึงเครียดของสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์และนโยบาย China Plus One ส่งผลบวกต่ออุตสาหกรรมการผลิตของประเทศไทย

- ประเทศไทยมีภาคอุตสาหกรรมการผลิตคิดเป็นสัดส่วน 27-28% ของ GDP และถือเป็นหนึ่งในศูนย์กลางการผลิตของภูมิภาค
- ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีนอันตึงเครียดทำให้ประเทศไทยกลายเป็นประเทศทางเลือกสำหรับธุรกิจที่ต้องการกระจายฐานการผลิตนอกประเทศจีน
- เห็นผลของเหตุการณ์นี้ได้จากปริมาณการลงทุนผ่าน BOI ที่เพิ่มขึ้นในช่วง พ.ศ.2565 - พ.ศ.2566

อุตสาหกรรม New S-Curve ช่วยเพิ่มขีดความสามารถให้กับโรงงานและคลังสินค้า

- อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมหลักของประเทศไทย มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุนผ่าน BOI สูงที่สุดใน พ.ศ.2566 คิดเป็นสัดส่วน 56% ของปริมาณที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด
- อุตสาหกรรมรถยนต์ไฟฟ้าเป็นอีกหนึ่งอุตสาหกรรมใหม่ของประเทศไทย ปริมาณการจดทะเบียนรถยนต์ไฟฟ้าใน พ.ศ.2566 เติบโตขึ้นอย่างก้าวกระโดด คิดเป็นการเติบโต 380% จากปีก่อนหน้า
- อุตสาหกรรมขนาดที่จะช่วยผลักดันขีดความสามารถโรงงานและคลังสินค้าให้เติบโตขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของห่วงโซ่อุปทานใหม่ ๆ

ตลาดโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในสถานการณ์ที่ดีและมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

- ชั้วพลายของโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องระหว่าง พ.ศ.2561 - พ.ศ.2566
- อัตราการเช่าของโรงงานปรับตัวสูงขึ้นเรื่อย ๆ จาก 73.6% ใน พ.ศ.2561 เป็น 83% ใน พ.ศ.2566
- ในช่วงเวลาเดียวกัน อัตราการเช่าของคลังสินค้าเคลื่อนไหวอยู่ในระดับที่ดีในช่วง 83.5% - 92.2%

ความท้าทายของการพัฒนาอาคารอุตสาหกรรม

- การพัฒนาอาคารแต่ละโครงการอาจใช้ระยะเวลาแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ขนาดโครงการ ความซับซ้อน เชื้อเพลิงด้านใบอนุญาต และกฎหมายต่าง ๆ
- อุตสาหกรรมต่าง ๆ มีความต้องการคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ จึงมักจะต้องมีการปรับปรุงอาคารก่อนเข้าใช้พื้นที่
- การทำความเข้าใจกับความต้องการเฉพาะของแต่ละอุตสาหกรรมจะทำให้ผู้พัฒนาสามารถออกแบบสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการตั้งแต่เริ่มพัฒนา ซึ่งจะช่วยลดขั้นตอนการปรับปรุงอาคารในภายหลัง

การพัฒนาอาคารแบบ "Built-to-Function" ช่วยลดเวลาในการพัฒนาโครงการ พร้อมตอบโจทย์การใช้งานรูปแบบเฉพาะ

- Built-to-Function เป็นรูปแบบการพัฒนาแบบผสมผสาน โดยสร้างอาคารที่มีรูปแบบเฉพาะสำหรับอุตสาหกรรมบางประเภท เพื่อรองรับกับความต้องการในอนาคต
- ใช้ประโยชน์จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาด เพื่อพัฒนารูปแบบอาคารให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าตามแต่ละอุตสาหกรรม
- เนื่องจากเป็นอาคารสร้างสำเร็จที่มีรูปแบบเหมาะสมกับการใช้งานของผู้เช่า จึงสามารถเข้าใช้งานอาคารได้ด้วยเวลาที่น้อยกว่า และไม่จำเป็นต้องปรับปรุงอาคารใหม่



เกี่ยวกับ

รายงาน **"REDPAPER"** สนับสนุนโดย เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ประเทศไทย มุ่งนำเสนอข้อมูล เทรนด์ ความเคลื่อนไหวที่เกิดขึ้น
ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอยู่อาศัย อุตสาหกรรม
และพาณิชย์กรรม พร้อมกับบทความเชิงวิเคราะห์
และความคิดเห็นเพื่อแบ่งปันความรู้ให้แก่ภาคธุรกิจ

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อ:

T: +66 2 483 4262

E: th.fpt.pr@frasersproperty.com

W: <https://www.frasersproperty.co.th/en/downloads/redpaper>

RED PAPER

Sponsored by

