

วันที่: 24 พฤศจิกายน 2557

ไนท์แฟรงค์เผยอัตราการเช่าในภาพรวมของตลาดโลจิสติกส์ลดลงจากการเกิดโครงการใหม่ๆบริเวณสมุทรปราการ บางปะกงและชลบุรี

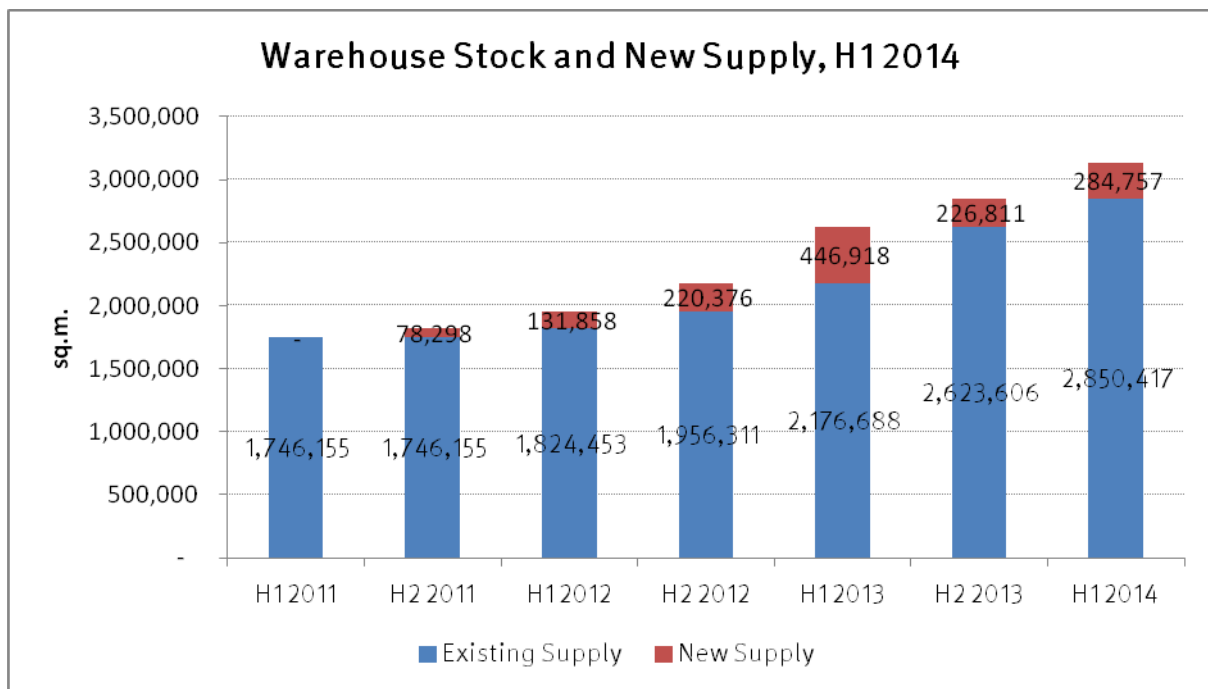
ประเด็นสำคัญ

- ชัฟฟลายทั้งหมดของตลาดโกดังให้เช่าเท่ากับ **3,135,174** ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วคิดเป็น **19.5%** เพราะมีพื้นที่ **511,568** ตร.ม. ของชัฟฟลายใหม่ที่เข้าสู่ตลาดตั้งแต่กลางปี
- อัตราการเช่าโดยรวมลดลงไปอยู่ที่ **80.6%** เนื่องจากการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในสมุทรปราการ และจากบางปะกงถึงชลบุรี

ชัฟฟลาย

รูป 1

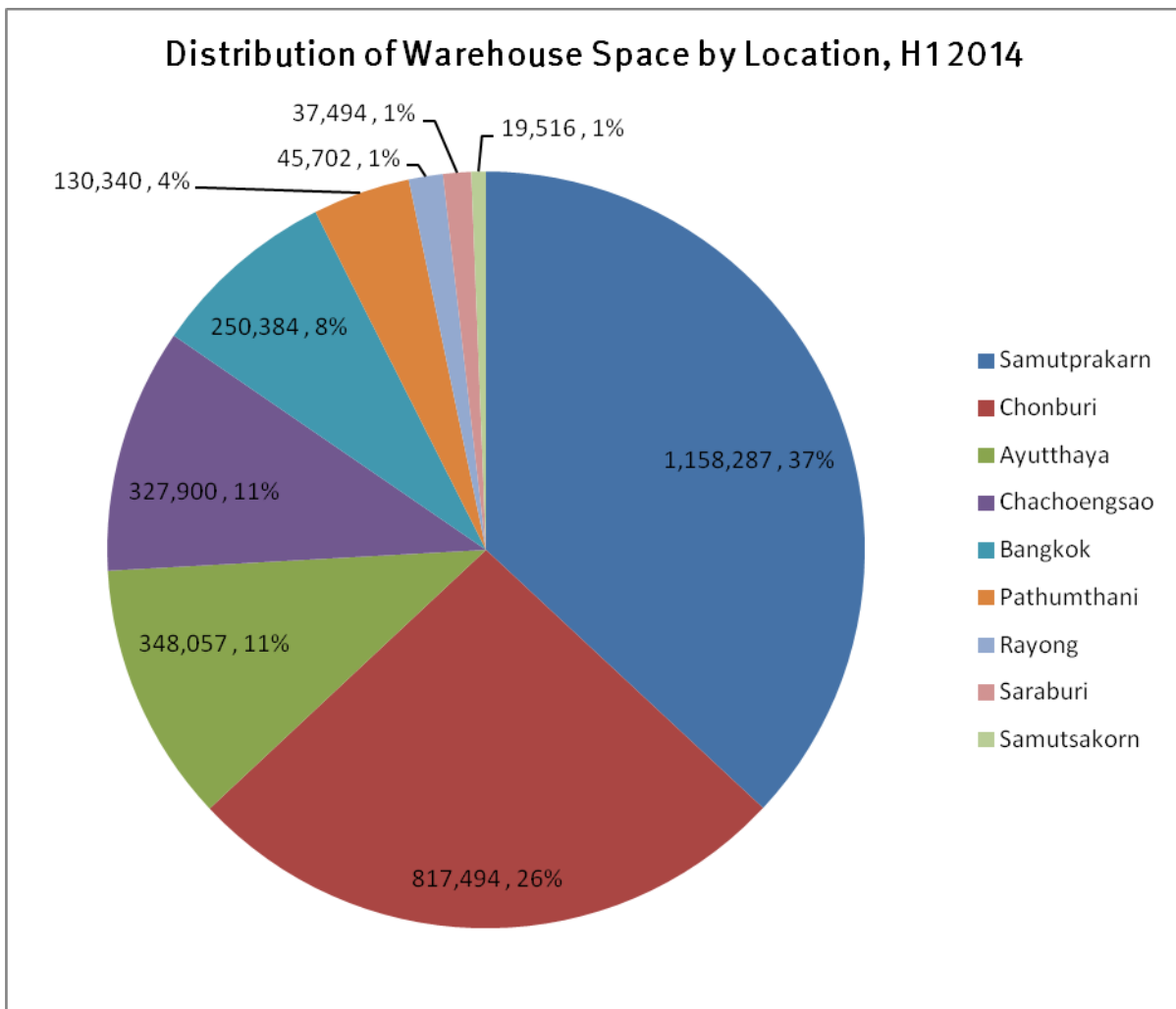
สต็อกโกดังให้เช่าและชัฟฟลายใหม่ ครึ่งปีแรกของปี 2557



ที่มา: ฝ่ายวิจัยไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย

จากผลการวิจัยของบริษัทไนท์แฟรงค์ประเทศไทย มีพื้นที่ 284,757 ตร.ม. ของพื้นที่โกดังสินค้าที่สร้างเสร็จสมบูรณ์ในครึ่งปีแรกของปี 57 ชัฟฟลายทั้งหมดของตลาดโกดังให้เช่าเท่ากับ 3,135,174 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วคิดเป็น 19.5% หรือกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า มีพื้นที่ 511,568 ตร.ม. ของชัฟฟลายใหม่เข้าสู่ตลาดตั้งแต่กลางปี 56 โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในสมุทรปราการและพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด

รูป 2 การกระจายของพื้นที่โกดังสินค้าแบ่งตามทำเลครึ่งปีแรกของปี 2557



ที่มา: ฝ่ายวิจัยไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย

พื้นที่โกดังส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในสมุทรปราการซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่ 1,158,287 ตร.ม. คิดเป็น 37% ของพื้นที่ทั้งหมด ทำเลนี้มีส่วนดีหลักคือ ความใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ กรุงเทพฯและนิคมอุตสาหกรรมหลักหลายแห่ง ชลบุรีก็เป็นที่ตั้งที่เป็นที่นิยมของผู้ผลิตและผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ภายนอก ชัฟฟลายที่อยู่ที่นั่นเท่ากับ 817.494 ตร.ม. หรือคิดเป็น 26% ของพื้นที่ทั้งหมด

ทรัพย์สินในอนาคต

ตาราง 1

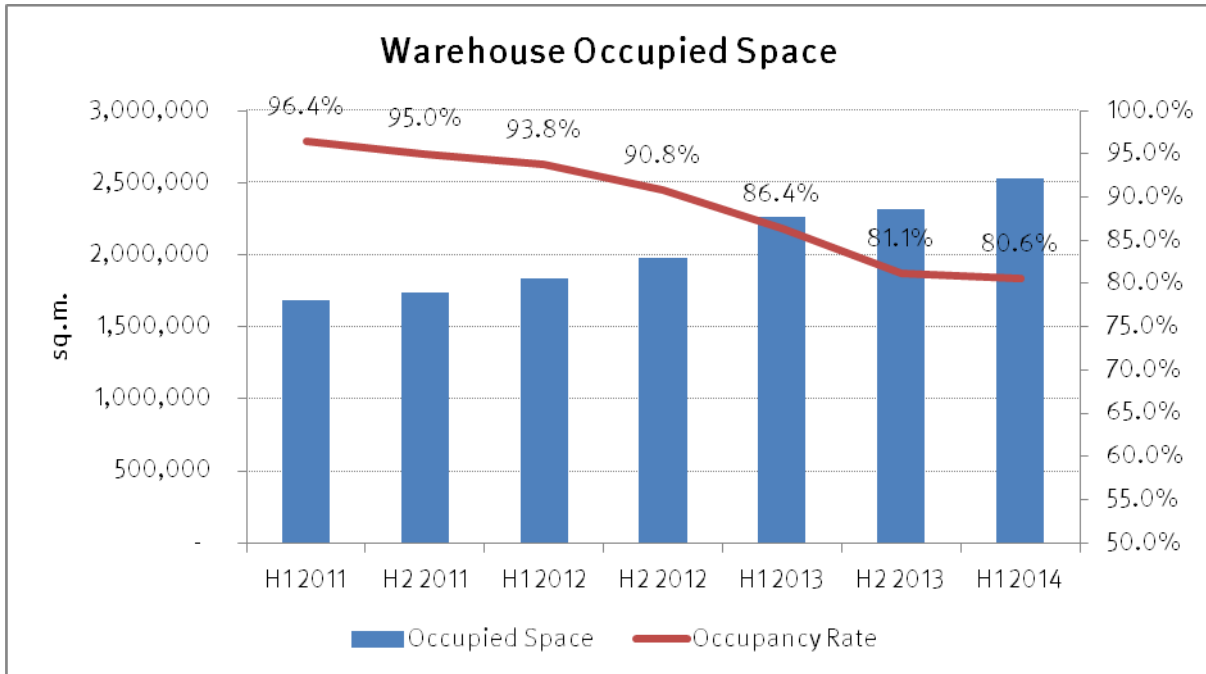
โครงการ	ผู้พัฒนา	ที่ตั้ง	ขนาด (ตร.ม.)	กำหนดแล้วเสร็จ
ทีพาร์ค บางพลี 2,4,5	ทีพาร์ค	สมุทรปราการ	60,000	ไตรมาส3 ปี 57
ทริฟเวนท์ กรู๊ป กม. 19	ทริฟเวนท์ กรู๊ป	สมุทรปราการ	20,184	ไตรมาส3 ปี 57
ด็บบลิวเอชเอ ลาดกระบัง	ด็บบลิวเอชเอ	กรุงเทพฯ	19,474	ไตรมาส3 ปี 57
ด็บบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 : 72	แวร์เฮ้าส์ เอเชีย	สมุทรปราการ	70,000	ไตรมาส3 ปี 57
สหไทย แหลมฉบัง	สหไทย พรอพเพอร์ตี้	ชลบุรี	82,200	ไตรมาส4 ปี 57
รัตนาบติแลนด์ กม. 19	อาร์-แลนด์	สมุทรปราการ	12,000	ไตรมาส4 ปี 57
พูนผล บางนา-ตราด กม.38	พูนผลกรู๊ป	ฉะเชิงเทรา	55,380	ไตรมาส4 ปี 57
ด็บบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.6 : 66	ด็บบลิวเอชเอ	สมุทรปราการ	65,000	ปี 57
ด็บบลิวเอชเอ สุราษฎร์ธานี เฟส I	ด็บบลิวเอชเอ	สุราษฎร์ธานี	50,000	ปี 57
ด็บบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 : 82	ด็บบลิวเอชเอ	สมุทรปราการ	40,500	ปี 57
ด็บบลิวเอชเอ ขอนแก่น	ด็บบลิวเอชเอ	ขอนแก่น	35,000	ปี 57
ด็บบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ อ. กบินทร์บุรี	ด็บบลิวเอชเอ	ปราจีนบุรี	16,500	ปี 57
ด็บบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง	ด็บบลิวเอชเอ	ชลบุรี	49,000	ปี 58
ทีพาร์ค ขอนแก่น	ทีพาร์ค	ขอนแก่น	16,000	ปี 58
ทีพาร์ค อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (ซี)	ทีพาร์ค	ชลบุรี	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล
ทีพาร์ค อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (บี)	ทีพาร์ค	ชลบุรี	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล
ด็บบลิวเอชเอ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ด็บบลิวเอชเอ	ชลบุรี	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล
พีเค พาร์ค 2	ทิพย์โฮลดิ้ง	สมุทรปราการ	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล
พีเค พาร์ค 3	ทิพย์โฮลดิ้ง	สมุทรปราการ	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล

ที่มา: ฝ่ายวิจัยในแฟรงค์ ประเทศไทย

ดีมานด์

รูป 3

พื้นที่โกดังสินค้าที่มีการเช่า



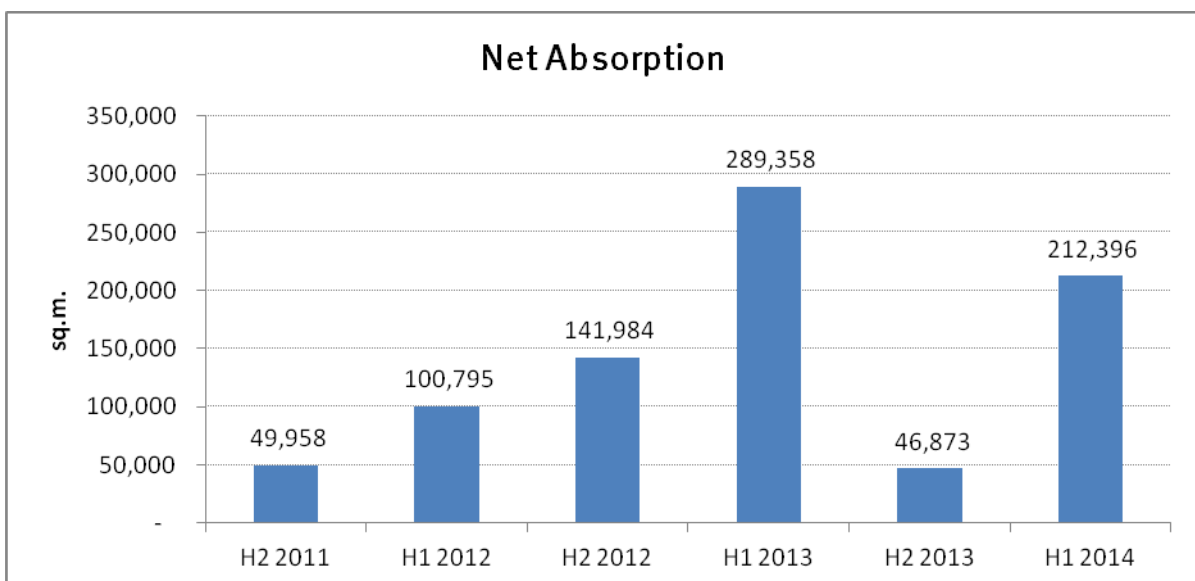
ที่มา: ฝ่ายวิจัยในทรัพย์สินประเทศไทย

พื้นที่ทั้งหมดที่มีการเช่าเท่ากับ 2,525,478 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วคิดเป็น 11.4% ในขณะที่อัตราการใช้เช่าตกลงมาอยู่ที่ 80.6%

เนื่องมาจากโครงการพัฒนาพื้นที่โกดังสินค้าใหม่ในสมุทรปราการ บางปะกงและชลบุรี

รูป 4

จำนวนการเช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยในทรัพย์สินประเทศไทย

ในครึ่งปีแรกของปี 57 จำนวนการเช่าสุทธิเท่ากับ 212,396 ตร.ม. และยังคงเป็นไปในเชิงบวกอย่างต่อเนื่องถึงสามปีแสดงถึงดีมานด์ที่เติบโตสำหรับอสังหาริมทรัพย์โลจิสติกส์

ตาราง 2

	อัตราการเช่า				
	สุวรรณภูมิ-บางปะกง	อีสเทิร์นซีบอร์ด	ปทุมธานี-อยุธยา	กรุงเทพ	ตลาดโดยรวม
ครึ่งปีหลัง ปี 55	95.0%	70.1%	100.0%	98.2%	90.8%
ครึ่งปีแรก ปี 56	90.4%	66.0%	98.8%	98.4%	86.4%
ครึ่งปีหลัง ปี 56	88.3%	57.8%	94.4%	98.7%	81.1%
ครึ่งปีแรก ปี 57	86.1%	59.2%	92.7%	98.9%	80.6%
เทียบกับปีที่แล้ว	-2.3%	1.4%	-1.7%	0.2%	-0.6%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย

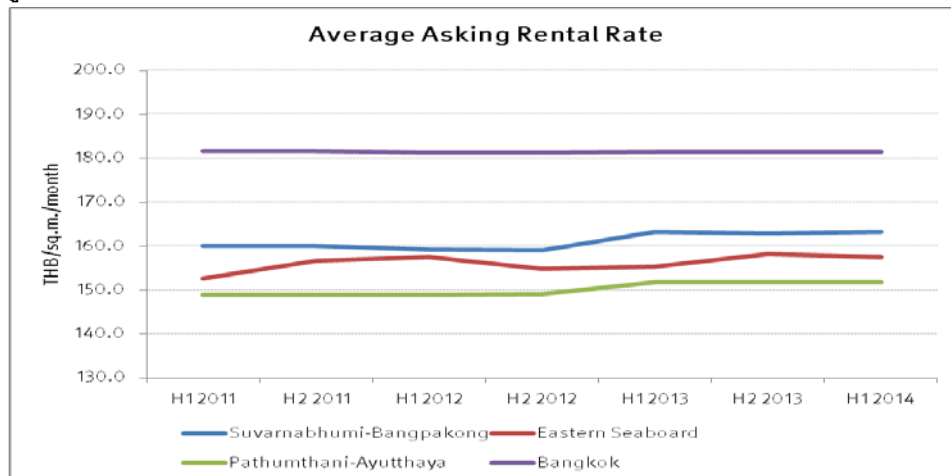
อัตราการเช่า ณ กลางปี 57 เท่ากับ 80.6% ลดลงจากปีที่แล้วคิดเป็น 0.6% ตลาดเช่าโกดังของกรุงเทพมีอัตราการเช่าสูงที่สุดเท่ากับ 98.6% ตามมาด้วยปทุมธานี-อยุธยาคิดเป็น 92.7% และสุวรรณภูมิ-บางปะกงคิดเป็น 86.1% **มร.มาร์คัส**

เบอร์เทนซอว์ กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายตัวแทนนายหน้า บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า บางทีสถิติที่มีการขยายตัวมากที่สุดที่เราสามารถเปิดเผยได้ในรายงานฉบับนี้คือ แม้ว่าจะมีจำนวนซัพพลายใหม่ที่อยู่ในกระแส แต่เราเห็นการพัฒนาจริงๆ ในอัตราการเช่าคิดเป็น 1.4% ถึง 59.2% ในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดซึ่งแสดงถึงดีมานด์อันเข้มแข็ง

อัตราค่าเช่าโกดังสินค้า

รูป 5

อัตราค่าเช่าโกดังสินค้าโดยเฉลี่ย



ที่มา: ฝ่ายวิจัยไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย

ตาราง 3

	อัตราค่าเช่าโกดังสินค้าโดยเฉลี่ย ณ ครึ่งปีแรกของปี 2557 (บาท/ตร.ม./เดือน)				
	สุวรรณภูมิ- บางปะกง	อีสเทิร์นซีบอร์ด	ปทุมธานี- อยุธยา	กรุงเทพฯ	ตลาดโดยรวม
ครึ่งปีหลัง ปี 55	159.1	154.8	149.1	181.4	157.8
ครึ่งปีแรก ปี 56	163.3	155.4	151.8	181.5	160.3
ครึ่งปีหลัง ปี 56	162.9	158.3	151.7	181.5	160.6
ครึ่งปีแรก ปี 57	163.3	157.6	151.7	181.5	160.7
คิดเป็น % เทียบกับปีที่แล้ว	-0.02%	1.38%	-0.05%	0.00%	0.30%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย

ผลวิจัยไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย ระบุว่าอัตราค่าเช่าที่ลดต่ำลงในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกงและปทุมธานี-อยุธยาเพราะมีการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นท่ามกลางการพุ่งพวยเข้ามาของผู้พัฒนารายใหม่ อย่างไรก็ตาม เทรนด์โดยรวมยังคงเป็นไปในเชิงบวกเพราะอัตราค่าเช่ายังอยู่ในสถานะที่ดี

รูป 6

อัตราค่าเช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย

อัตราค่าเช่าที่สุวรรณภูมิ-บางปะกงค่อนข้างแตกต่างจากที่อื่น และก่อตั้งได้เปลี่ยนรูปแบบจากก่อตั้งพื้นราบแบบเดิมไปเป็นโลจิสติกส์พาร์คที่ทันสมัยไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีมาตรฐานสูง ตามปกติแล้ว อัตราค่าเช่าที่ก่อตั้งสามารถกำหนดได้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง รูปแบบเงื่อนไขและอายุอาคาร ศูนย์กระจายสินค้ายุคใหม่มักใช้ท่าเทียบ บริการยกพื้น การโหลดสินค้าบรรทุกอย่างน้อย 3 ตัน/ตร.ม. และความสูงเพดานอย่างน้อย 10 เมตร

มุมมองในอนาคต

มร. เบอร์เทินซอร์ คาดการณ์ว่า “ดีมานด์โกดังสินค้าจะยังอยู่ในสภาวะที่ดีในปี 57 ที่เหลืออยู่ แต่ด้วยพื้นที่ซัพพลายในอนาคตตกว่า 500,000 ตร.ม. ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีหน้า เราเชื่อว่าการเช่าโกดังจะมีการเติบโตที่เบาบางเนื่องจากมีการแข่งขันอย่างเข้มข้น โดยเฉพาะในที่ตั้งศูนย์กระจายสินค้าเชิงกลยุทธ์ที่อยู่ระหว่างท่าเรือแหลมฉบังและกลุ่มการผลิตหลัก

For further information, please contact:

Chompoonud Phienpanij, Marketing Communication and PR Manager, +66(0) 26438223 Ext 138 Mobile: +66 (0)81-901-6333

Ends

Notes to Editors

Knight Frank LLP is the leading independent global property consultancy. Headquartered in London, Knight Frank and its New York-based global partner, Newmark Knight Frank, operate from 335 offices, News Release in 52 countries, across six continents. More than 12,000 professionals handle in excess of US\$1 trillion worth of commercial, agricultural and residential real estate annually, advising clients ranging from individual owners and buyers to major developers, investors and corporate tenants. For further information about the Company, please visit www.knightfrank.com.

No: 14pr018