



ข่าวเด่นประจำสัปดาห์จากกรุงเทพมหานคร ประเทศไทยเวียดนาม

รวบรวมโดยสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ กรุงเทพมหานคร

11 กุมภาพันธ์ 2569

ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปมีการเติบโตอย่างมั่นคงทั้งในด้านอุปทานและอุปสงค์



รายงานล่าสุดของบริษัท Jones Lang LaSalle Viet Nam (JLL) ระบุว่า ในปี 2568 ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปทั้งหมดในภาคเหนือและภาคใต้ของเวียดนามมีพื้นที่รวมประมาณ 4.4 ล้านตารางเมตร สะท้อนการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาด แม้เศรษฐกิจโลกจะเผชิญความผันผวนอย่างต่อเนื่องก็ตาม

รายงานชี้ว่า ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีมาตรฐานและเทคโนโลยีทันสมัยในเวียดนามยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยผู้พัฒนารายใหญ่ได้เร่งขยายอุปทาน พร้อมปรับรูปแบบธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการของภาคการผลิตและโลจิสติกส์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

สำหรับภาคเหนือ ปริมาณพื้นที่คลังสินค้ายังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีพื้นที่ใหม่ประมาณ 256,000 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่คลังสินค้ารวมทั้งหมดเพิ่มขึ้นเป็นกว่า 2.04 ล้านตารางเมตร

แนวโน้มการพัฒนาค้างสินค้าหลายชั้นและคลังสินค้าอเนกประสงค์ยังคงเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ช่วยให้นักพัฒนาสามารถเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน ลดต้นทุน และตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของผู้เช่า

ด้านอุปสงค์ ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ายังคงอยู่ในระดับทรงตัว โดยมีความต้องการในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 อยู่ที่ประมาณ 125,000 ตารางเมตร สูงกว่าสามไตรมาสแรกของปี ส่งผลให้ตลอดทั้งปีรวม 236,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปีก่อน ปัจจัยขับเคลื่อนหลักยังคงมาจากกลุ่มบริษัทผู้ผลิต โดยได้รับแรงหนุนเพิ่มเติมจากการใช้จ่ายของผู้บริโภคในช่วงปลายปี

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ค่าเช่าในภาคเหนือเฉลี่ยอยู่ที่ 4.93 เหรียญสหรัฐฯ ต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.48 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.62 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน การเติบโตส่วนใหญ่เกิดจากโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัว ในขณะที่ค่าเช่าในโครงการเดิมยังคงค่อนข้างทรงตัว คาดว่า ในปี 2569 ภาคเหนือของเวียดนามจะมีพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปเข้าสู่ตลาดเพิ่มประมาณ 683,000 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในจังหวัดบักนิงญ (Bac Ninh) และฮึงเยิน (Hung Yen) ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเติบโตมากขึ้น โดยได้รับแรงสนับสนุนจากภาคการผลิตและบริษัทโลจิสติกส์ภายนอก (Third-Party Logistics : 3PL)

ในขณะเดียวกัน ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปในภาคใต้อย่างคงมีเสถียรภาพ แม้เผชิญแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลกและนโยบายภาษีของสหรัฐฯ โดยในไตรมาสที่ 4 ปีที่ผ่านมา มีความต้องการมากกว่า 97,600 ตารางเมตร ส่งผลให้ทั้งปีรวม 453,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 70 เมื่อเทียบกับปี 2567 การเติบโตส่วนใหญ่มาจากกลุ่มบริษัทโลจิสติกส์ และธุรกิจที่รองรับตลาดภายในประเทศในช่วงฤดูกาลบริโภคสูงสุด

ด้านอุปทาน โครงการที่โดดเด่นคือคลังสินค้าสองชั้นของบริษัท BWID อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเถียนดาว (Thuan Dao) ซึ่งมีพื้นที่รวม 120,000 ตารางเมตร ส่งผลให้ ณ สิ้นปีที่ผ่านมา ปริมาณคลังสินค้าสำเร็จรูปคุณภาพสูงในภาคใต้เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 2.4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน ค่าเช่าเฉลี่ยในภาคใต้ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 อยู่ที่ 5.04 เหรียญสหรัฐฯ ต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบไตรมาสก่อนและปีก่อน อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าสุทธิยังอยู่ในระดับแข่งขันได้ จากนโยบายที่ยืดหยุ่นในช่วงที่ตลาดเข้าสู่ระยะการขยายตัวของอุปทาน

สำหรับปี 2569 คาดว่าภาคใต้จะมีพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มประมาณ 313,000 ตารางเมตร ในจังหวัดด่งนาย (Dong Nai) และบิ่ญเซือง (Binh Duong) โดยหนึ่งในความเคลื่อนไหวที่น่าจับตา คือการที่บริษัท Sembcorp เตรียมลงทุนในโครงการคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบไฮบริดเป็นครั้งแรกในภูมิภาค ซึ่งมีกำหนดส่งมอบภายในสิ้นปี 2569

นาง Le Thi Huyen Trang กรรมการผู้จัดการและหัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและวิจัยของ JLL เวียดนามระบุว่า ภาพรวมตลาดในปีที่ผ่านมา สะท้อนถึงความสามารถในการปรับตัวที่แข็งแกร่งของทั้งภาคเหนือและภาคใต้ โดยผู้พัฒนาโครงการไม่เพียงขยายขนาดการลงทุน แต่ยังให้ความสำคัญกับการยกระดับคุณภาพการดำเนินงานและการออกแบบคลังสินค้า โดยเฉพาะคลังสินค้าหลายชั้นและคลังสินค้าอเนกประสงค์ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของตลาด

(จาก <https://vneconomy.vn/>)

ข้อคิดเห็น สศค

ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปของเวียดนามยังคงแสดงความแข็งแกร่ง แม้เผชิญความผันผวนของเศรษฐกิจโลก โดยทั้งภาคเหนือและภาคใต้ยังรักษาระดับอุปสงค์และขยายอุปทานได้ต่อเนื่อง สะท้อนบทบาทของคลังสินค้าในฐานะโครงสร้างพื้นฐานสำคัญของภาคการผลิตและโลจิสติกส์ แนวโน้มการพัฒนากลังสินค้าหลายชั้นและคลังสินค้าอเนกประสงค์ชี้ให้เห็นการเปลี่ยนผ่านจากการเติบโตเชิงปริมาณไปสู่การเติบโตเชิงคุณภาพ ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินและตอบสนองให้ผู้เช่าที่มีความต้องการหลากหลายมากขึ้น ในขณะที่อุปสงค์ยังขับเคลื่อนหลักโดยภาคการผลิตและบริษัทโลจิสติกส์ อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในโครงการใหม่สะท้อนแรงกดดันด้านต้นทุน ผู้พัฒนาโครงการจึงต้องบริหารสมดุลระหว่างผลตอบแทนและความสามารถในการแข่งขัน เพื่อให้ตลาดเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

การเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปในเวียดนามส่งผลเชิงบวกต่อผู้ประกอบการไทยโดยตรง โดยเฉพาะกลุ่มโลจิสติกส์ อีคอมเมิร์ซ และผู้ผลิตที่มีฐานการส่งออกหรือการลงทุนในเวียดนาม ผู้ประกอบการไทยสามารถพิจารณาเลือกใช้คลังสินค้าสมัยใหม่เป็นฐานกระจายสินค้า ควบคุมต้นทุนโลจิสติกส์ และเพิ่มความยืดหยุ่นของห่วงโซ่อุปทานในภูมิภาค ในขณะเดียวกัน แนวโน้มคลังสินค้าหลายชั้นและอเนกประสงค์เอื้อให้ธุรกิจไทย โดยเฉพาะ SME สามารถเช่าพื้นที่ตามความต้องการจริง โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนสร้างคลังเอง อย่างไรก็ตาม การปรับขึ้นค่าเช่าในโครงการใหม่อาจเพิ่มต้นทุนดำเนินงาน ผู้ประกอบการไทยจึงควรวางแผนทำสัญญาเช่าระยะยาว เลือกทำเลเชิงยุทธศาสตร์ และพิจารณาความร่วมมือกับผู้ให้บริการ ในเวียดนาม เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน