

ภาพรวมตลาด

YoY
เปลี่ยนแปลง ภาพรวม

8.4 ล้านบาท

ราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม (บาท / ไร่)

196 บาท

ค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูป (บาท / ตรม. / เดือน)

160 บาท

ค่าเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป (บาท / ตรม. / เดือน)

ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (Q1)

YoY
เปลี่ยนแปลง ภาพรวม

2.8%

การขยายตัว GDP

-0.54%

อัตราเงินเฟ้อของประเทศ

0.94%

อัตราการว่างงาน

หมายเหตุ : สถิติทางเศรษฐกิจที่รายงานมักจะแสดงผลของไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากข้อมูลของไตรมาสปัจจุบันจะยังไม่ถูกเผยแพร่อย่างน้อย 3 เดือนหลังจากสิ้นสุดไตรมาสนั้น

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจประเทศไทยขยายตัวต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.8% ในไตรมาส 1 ปี 2569 เติบโตขึ้นจาก 2.5% ในไตรมาส 4 ปี 2568 โดยมีแรงหนุนจากการลงทุนที่แข็งแกร่ง การส่งออกที่ดี และการใช้จ่ายภายในประเทศ อย่างไรก็ตาม ตัวเลขการเติบโตในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังไม่สะท้อนผลกระทบจากวิกฤตพลังงานที่เริ่มขึ้นตั้งแต่เดือนมีนาคมเป็นต้นมา ไทยอาจเผชิญกับภาวะเงินเฟ้อและปัญหาค่าครองชีพที่สูงขึ้นในไตรมาสต่อ ๆ ไป รัฐบาลคาดการณ์ว่า GDP ทั้งปี 2569 จะอยู่ในช่วง 1.5% ถึง 2.5% (ค่ากลาง 2%) อัตราเงินเฟ้อในไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ -0.54% เมื่อเทียบกับปีก่อน ลดลงจาก -0.52% เมื่อเทียบกับปีก่อนในไตรมาส 4 ปี 2568 ขณะที่อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นเป็น 0.94% ในไตรมาส 1 จาก 0.7% ในไตรมาส 4

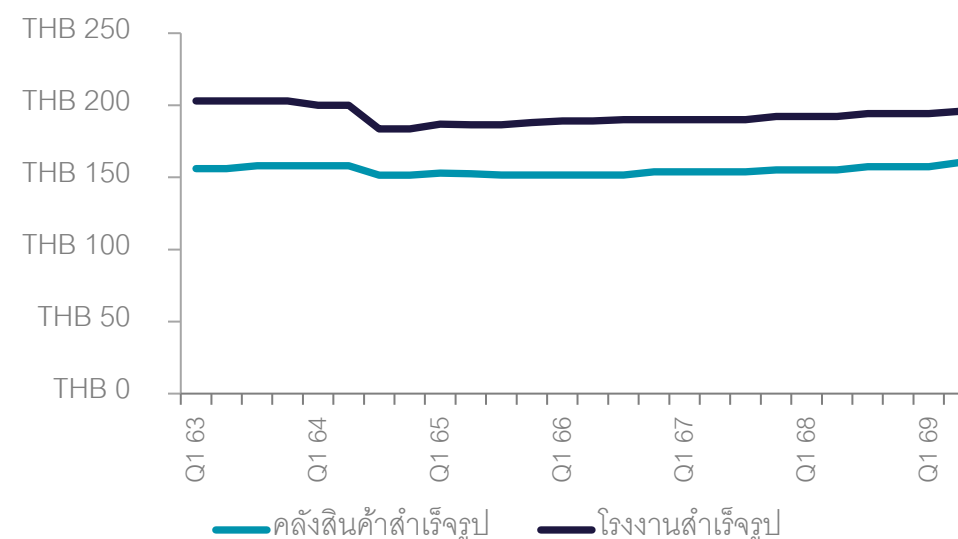
พื้นที่รวมของโรงงานและคลังสินค้ายังคงไม่เปลี่ยนแปลง

ที่ดินอุตสาหกรรมแบบพร้อมพัฒนา (SILPS) มีทั้งหมด 222,388 ไร่ในไตรมาส 2 ปี 2569 โดยอัตราพื้นที่ว่างของ SILPS ลดลงมาอยู่ที่ 5.73% จาก 6.20% ในไตรมาส 1 ขณะที่ราคาที่ดินเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 8.4 ล้านบาทต่อไร่จาก 8.31 ล้านบาทต่อไร่ในไตรมาสก่อนหน้า ในอนาคตมีที่ดินอุตสาหกรรมแบบพร้อมพัฒนาใหม่อีก 20,286 ไร่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและก่อสร้าง สำหรับตลาดโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2569 ส่งผลให้ปริมาณพื้นที่รวมของโรงงานสำเร็จรูป (RBFS) อยู่ที่ 3.42 ล้านตารางเมตรโดยมีอัตราพื้นที่ว่างของ RBFS ลดลงมาอยู่ที่ 10.45% จาก 10.57% ในไตรมาส 1 ด้านคลังสินค้าสำเร็จรูป (RBWS) มีพื้นที่รวมคงที่อยู่ที่ 6.05 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราพื้นที่ว่างลดลงมาอยู่ที่ 14.72% ในไตรมาส 2 จาก 15.54% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรวมแล้วตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมยังคงได้รับแรงหนุนจากความต้องการเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่อง สะท้อนผ่านการปรับตัวลดลงของอัตราพื้นที่ว่างทั้งในกลุ่มที่ดินอุตสาหกรรม โรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูป แม้ว่าจะไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสดังกล่าวก็ตาม

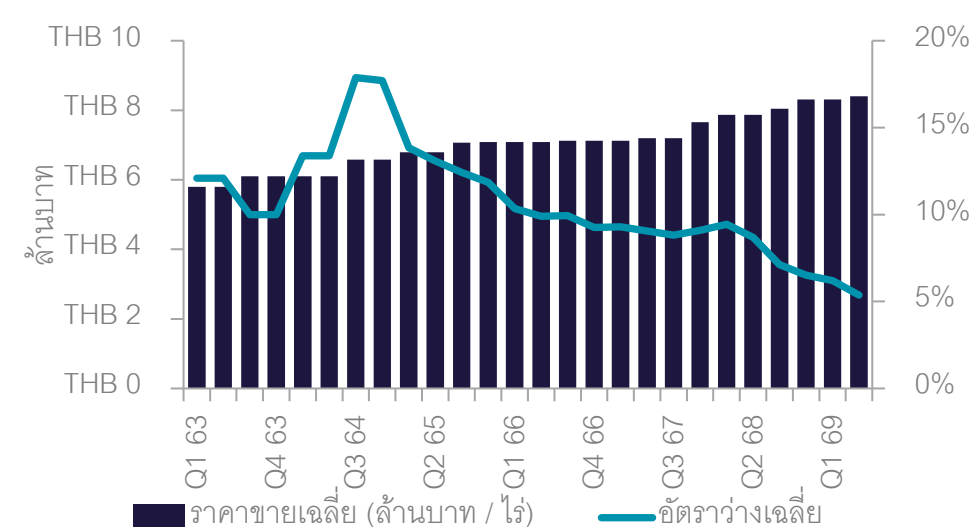
ราคาขายเฉลี่ยโครงการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นชัดเจน

ค่าเช่าเฉลี่ยของโรงงานสำเร็จรูปปรับเพิ่มเป็น 196 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาส 2 ปี 2569 ขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าสำเร็จรูปก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยปรับขึ้นเป็น 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาส 2 ในไตรมาสนี้ ตลาดโรงงานและคลังสินค้าได้เข้าสู่ช่วงฟื้นตัวและมีเสถียรภาพอย่างชัดเจน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่แข็งแกร่งและการเติบโตของค่าเช่าที่อยู่ในระดับที่ดี ตลาดกำลังเปลี่ยนจากภาวะที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงไปสู่ภาวะที่มีความสมดุลมากขึ้น การที่ค่าเช่ากลับเข้าสู่ทิศทางขาขึ้นอีกครั้งสะท้อนให้เห็นว่าอำนาจในการกำหนดราคากำลังกลับคืนสู่เจ้าของโครงการ สำหรับช่วงที่เหลือของปี 2569 คาดว่าตลาดจะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอีก โดยเฉพาะในกลุ่มโรงงานสำเร็จรูป เนื่องจากอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดยังมีจำนวนจำกัด ทำให้พื้นที่ว่างที่มีอยู่สามารถถูกดูดซับได้อย่างต่อเนื่อง ในด้านค่าเช่า คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยได้รับแรงหนุนจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้นและการแข่งขันจากโครงการใหม่ที่ลดลง ส่งผลให้เจ้าของโครงการมีความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าได้มากขึ้นโดยรวมแล้ว ตลาดโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทยมีแนวโน้มเชิงบวกมากขึ้น

ค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูป



ราคาขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม และอัตราว่างเฉลี่ย



ข้อมูลภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม

โซน	พื้นที่รวม (ตรม.)	พื้นที่ว่าง (ตรม.)	อัตราว่างเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตรม. / เดือน)	ค่าเช่าเฉลี่ย (USD / ตรฟ. / เดือน)
โรงงานสำเร็จรูป					
ภาคกลาง	614,669	35,707	5.99%	176	\$0.50
ภาคตะวันออก	1,878,921	283,928	15.00%	207	\$0.58
ท่าเรือภาคตะวันออก	923,233	37,306	4.61%	219	\$0.62
รวมโรงงานสำเร็จรูป	3,416,822	356,942	10.45%	196	\$0.55
คลังสินค้าสำเร็จรูป					
ภาคกลาง	881,497	98,252	11.15%	150	\$0.42
ภาคตะวันออก	3,563,734	575,158	16.14%	168	\$0.47
ท่าเรือภาคตะวันออก	1,601,962	216,923	13.54%	169	\$0.48
รวมคลังสินค้าสำเร็จรูป	6,047,193	890,332	14.72%	160	\$0.45

- หมายเหตุ:
- โซนภาคกลาง – อยุธยา, กรุงเทพฯ, ปทุมธานี, สระบุรี; ภาคตะวันออก – ฉะเชิงเทรา, ชลบุรี, สมุทรปราการ; ชายทะเลตะวันออก – แลนด์บ้ง, ระยอง
 - ค่าเช่าเฉลี่ยไม่รวมค่าบริการ
 - 1 ดอลลาร์สหรัฐ / 32.931 บาท ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2569

นิคมอุตสาหกรรมที่เปิดให้บริการแล้วในปี 2569

โครงการ	ผู้ประกอบการ	โซน	พื้นที่ (ไร่)	ช่วงเวลาที่เปิด ให้บริการ
นิคมอุตสาหกรรม WHA Eastern Seaboard 2 (ESIE 2) Phase 2	WHA Industrial Development	ท่าเรือภาคตะวันออก	600	Q1 2569

นิคมอุตสาหกรรมที่มีกำหนดเปิดให้บริการในอนาคต

โครงการ	ผู้ประกอบการ	โซน	พื้นที่ (ไร่)	ปีคาดว่าจะเปิด ให้บริการ
Rojana Ayutthaya Phase 10	Rojana Industrial Park PLC	ภาคกลาง	2,296	Q4 2569
ARAYA	Frasers Property (Thailand) PLC, Rojana, Asia Industrial Estate	ภาคตะวันออก	1,700	Q4 2569
Amata City Rayong 2 (หนองละลอก)	AMATA Corporation	ท่าเรือภาคตะวันออก	1,547	Q4 2569
Amata City Chonburi 2 (บ้านบึง)	AMATA Corporation	ภาคตะวันออก	2,213	Q4 2569
นิคมอุตสาหกรรม TFD 2 (ส่วนต่อขยาย)	JCK International PLC	ภาคตะวันออก	1,240	Q4 2569
นิคมอุตสาหกรรม WHA Eastern Seaboard 5 (ESIE 5)	WHA Industrial Development	ท่าเรือภาคตะวันออก	6,490	Q1 2570
WHA Saraburi Industrial Land 2 (SIL 2)	WHA Industrial Development	ภาคกลาง	2400	Q4 2570
Frasers Property Nong Suea Chang Chonburi	Frasers Property (Thailand) PLC	ภาคตะวันออก	2,400	N/A

ศราวุธ ทิฆะชน

นักวิเคราะห์วิจัยอาวุโส
Tel: +66 8 5977 8987
sarawut.tik@cushwake.com

สุรเชษฐ์ กองชีพ

หัวหน้าฝ่ายวิจัย และที่ปรึกษา
Tel: +66 8 6014 2828
surachet.kon@cushwake.com

พงษ์พันธ์ พลอยเพชร

หัวหน้าฝ่ายโลจิสติกส์ และอุตสาหกรรม
Tel: +66 8 0654 7959
Phongphan.phl@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for occupiers and investors with approximately 53,000 employees in over 350 offices and nearly 60 countries. In 2025, the firm reported revenue of \$10.3 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.