

ภาพรวมตลาด

YoY
เปลี่ยนแปลง ภาพรวม

8.65 ล้านบาท

ราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม (บาท / ไร่)

196 บาท

ค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูป (บาท / ตรม. / เดือน)

160 บาท

ค่าเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป (บาท / ตรม. / เดือน)

ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (Q2)

YoY
เปลี่ยนแปลง ภาพรวม

1.9%

การขยายตัว GDP

2.7%

อัตราเงินเฟ้อของประเทศ

0.95%

อัตราการว่างงาน

หมายเหตุ : สถิติทางเศรษฐกิจที่รายงานมักจะแสดงผลของไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากข้อมูลของไตรมาสปัจจุบันจะยังไม่ถูกเผยแพร่อย่างน้อย 3 เดือนหลังจากสิ้นสุดไตรมาสนั้น

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 1.9% ในไตรมาส 2 ปี 2569 (Q2 2026) ชะลอลงจากการเติบโต 2.8% ในไตรมาส 1 ปี 2569 (Q1 2026) โดยปัจจัยหลักมาจากการชะลอตัวของภาคการผลิต กิจกรรมการก่อสร้างภายในประเทศ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว รวมถึงภาคการค้าส่งและค้าปลีกรัฐบาลได้ปรับประมาณการการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ของประเทศไทยสำหรับปี 2569 โดยคาดว่าจะขยายตัวอยู่ในช่วง 2.0% - 2.5% หรือมีค่ากลางที่ 2.2% อัตราเงินเฟ้อในไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ที่ 2.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-O-Y) เพิ่มขึ้นจาก -0.54% Y-O-Y ในไตรมาส 1 ปี 2569 ขณะที่อัตราการว่างงานปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ 0.95% ในไตรมาส 2 จาก 0.94% ในไตรมาส 1 ในด้านนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (BANK OF THAILAND) ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1.0% ในเดือนสิงหาคม 2569

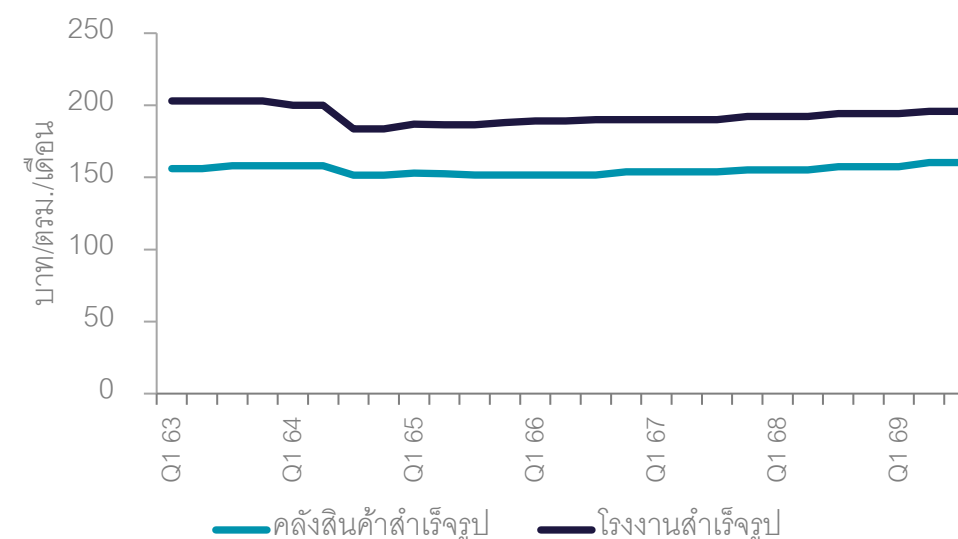
พื้นที่ว่างของโรงงานและคลังสินค้าปรับตัวลดลง

พื้นที่รวมของนิคมอุตสาหกรรมพร้อมขาย (SERVICED INDUSTRIAL LAND PLOTS: SILPS) ยังคงทรงตัวอยู่ที่ 222,388 ไร่ ในไตรมาส 3 ปี 2569 อัตราว่างของ SILPS ลดลงมาอยู่ที่ 5.49% ในไตรมาส 3 จาก 5.73% ในไตรมาส 2 ขณะที่ราคาเฉลี่ยที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมปรับเพิ่มขึ้นเป็น 8.65 ล้านบาทต่อไร่ จาก 8.40 ล้านบาทต่อไร่ในไตรมาสก่อน และในอนาคตมีอุปทาน SILPS ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและก่อสร้างอีก 20,286 ไร่ สำหรับตลาดโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดประเทศไทยในไตรมาส 3 พื้นที่รวมของโรงงานสำเร็จรูป (READY BUILT FACTORIES: RBFS) ยังคงอยู่ที่ 3.42 ล้านตารางเมตร และอัตราว่างของ RBFS ลดลงมาอยู่ที่ 9.95% ในไตรมาส 3 จาก 10.45% ในไตรมาส 2 ในส่วนของคลังสินค้าสำเร็จรูป (READY BUILT WAREHOUSES: RBWS) พื้นที่รวมยังคงอยู่ที่ 6.05 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราพื้นที่ว่างโดยรวมของ RBWS ลดลงมาอยู่ที่ 13.55% ในไตรมาส 3 จาก 14.72% ในไตรมาสก่อนหน้า

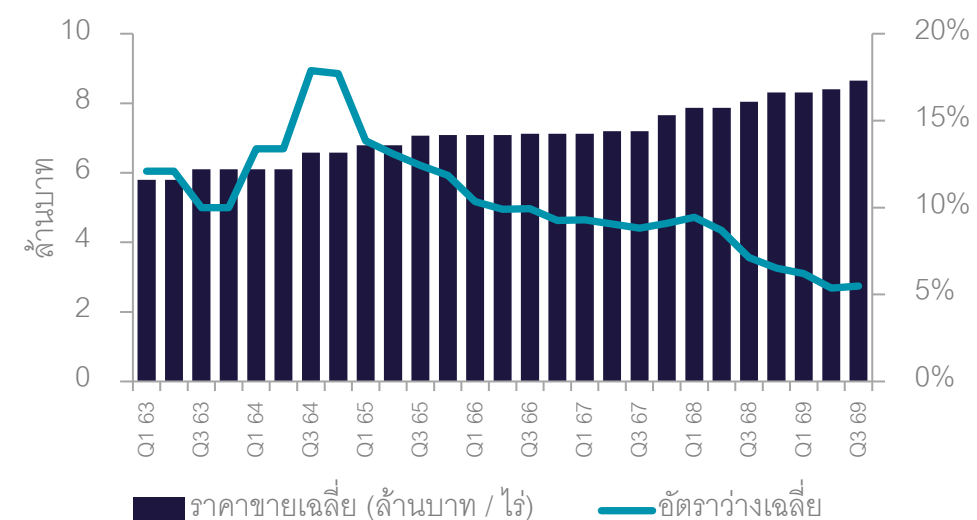
ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าทรงตัว

ค่าเช่าเฉลี่ยของโรงงานสำเร็จรูปยังคงทรงตัวอยู่ที่ 196 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาส 3 ขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าสำเร็จรูปยังคงไม่เปลี่ยนแปลงเช่นกัน โดยอยู่ที่ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาสนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทยยังคงแข็งแกร่งต่อเนื่อง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมการผลิตที่ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง การกระจายห่วงโซ่อุปทาน และความต้องการพื้นที่จากผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์ที่เพิ่มขึ้น อัตราการเช่าพื้นที่จึงปรับตัวดีขึ้นทั้งในกลุ่มโรงงานและคลังสินค้า ส่งผลให้เกิดแรงกดดันต่ออัตราค่าเช่าในทิศทางขาขึ้นสำหรับแนวโน้มในช่วงที่เหลือของปี ตลาดเช่าโรงงานกำลังเผชิญกับข้อจำกัดด้านการพัฒนาโครงการใหม่ ขณะที่การเติบโตของอุปทานคลังสินค้ายังคงอยู่ในระดับที่สามารถรองรับได้เมื่อเทียบกับระดับความต้องการในปัจจุบัน และคาดว่าอัตราพื้นที่ว่างจะยังคงอยู่ในระดับต่ำเนื่องจากผู้พัฒนาโครงการยังคงใช้ความระมัดระวังในการเปิดตัวโครงการใหม่ อุปสงค์มีแนวโน้มอยู่ในทิศทางบวก โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการกระจายฐานการผลิตไปยังประเทศต่าง ๆ ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ยังคงดำเนินต่อเนื่อง การเพิ่มระดับสินค้าคงคลังของผู้ผลิต ความต้องการพื้นที่เพื่อรองรับธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และการขยายตัวของเครือข่ายโลจิสติกส์และการกระจายสินค้าอย่างต่อเนื่อง

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 – แห่มฉบัง, 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)	ปีที่คาดว่าจะเปิด 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.