

คลังสินค้า: ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอินเดีย

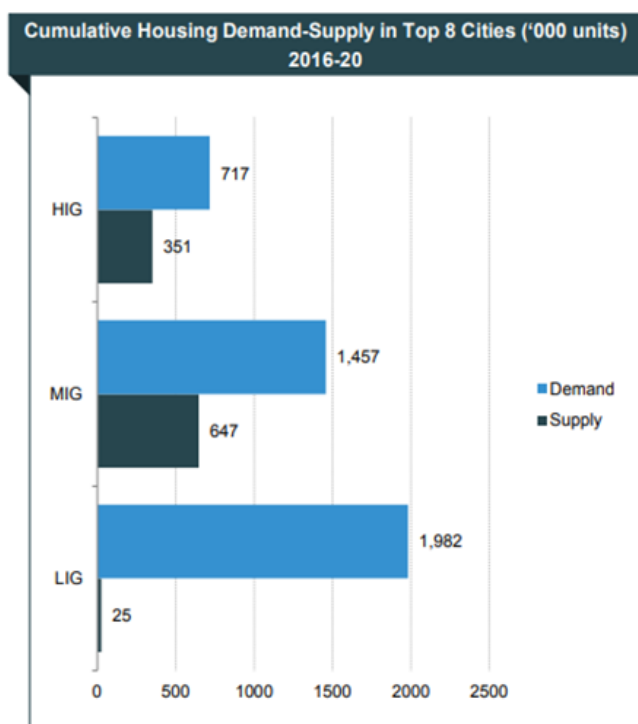
1. ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอินเดีย

➤ จากข้อมูลของ Confederation of Real Estate Developers' Association of India (CREDAI) ภาคอสังหาริมทรัพย์ของอินเดียในภาพรวม มีขนาดประมาณ 1.8 แสนล้านเหรียญสหรัฐ โดยในช่วงปี 2558-2563 ขยายตัวเฉลี่ย 11.2% ในปี 2562 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศได้ 6.26 พันล้านเหรียญสหรัฐ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่รัฐบาลอินเดียได้อนุญาตให้มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / Real Estate Investment Trust (REITs) ซึ่งทำให้นักลงทุนต่างชาติสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ในอินเดียได้

➤ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมทั้งธุรกิจที่พักอาศัย นิคมอุตสาหกรรม สำนักงาน อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า และเขตเศรษฐกิจที่มีแผนจะสร้างเพิ่มอีกหลายแห่งทั่วประเทศ โดย 80% ของภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจประเภทที่พักอาศัย (Housing / Residential Segment) ในปี 2562 ขนาดของตลาดที่พักอาศัยมีอัตราการขยายตัว 23% จากปีก่อนหน้า มีปัจจัยสำคัญมาจากการหลั่งไหลของแรงงานอพยพเข้ามาในเมืองใหญ่ปีละประมาณ 10 ล้านคน ประกอบกับกำลังซื้อของชนชั้นกลางที่เพิ่มขึ้น

2. แนวโน้มความต้องการของตลาด

➤ รายงานของ Cushman and Wakefield และ Anarock Property Consultants ระบุว่า อินเดียกำลังขาดแคลนที่พักอาศัยสำหรับคนชั้นกลางและผู้ที่มีรายได้น้อย โดยพบว่าในช่วงปี 2559 – 2563 ผู้มีรายได้น้อย (Low-income Group) ที่อยู่ในเมืองใหญ่ของอินเดีย (Top 8 Cities) มีความต้องการที่พักอาศัยมากถึง 1,982,000 ยูนิต ในขณะที่ มีที่พักอาศัยอยู่เพียง 25,000 เท่านั้น ยังมีความต้องการที่ต้องเติม เติมอีกจำนวนมาก

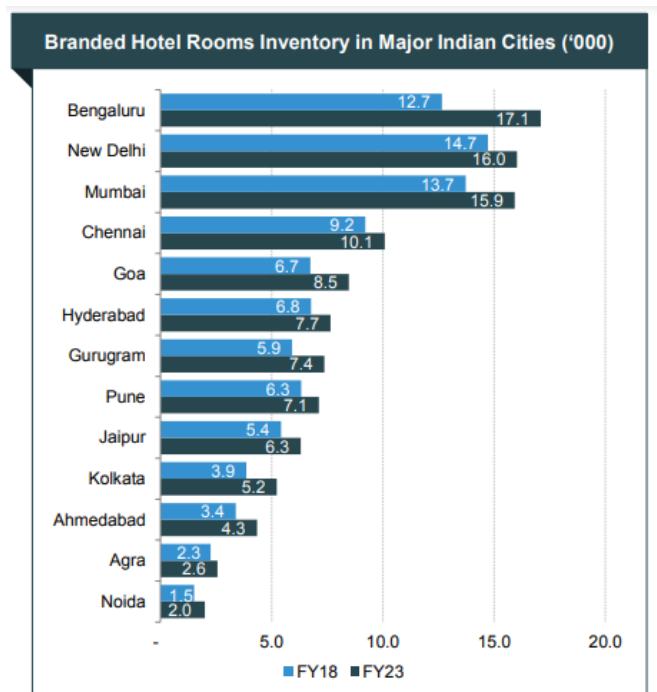
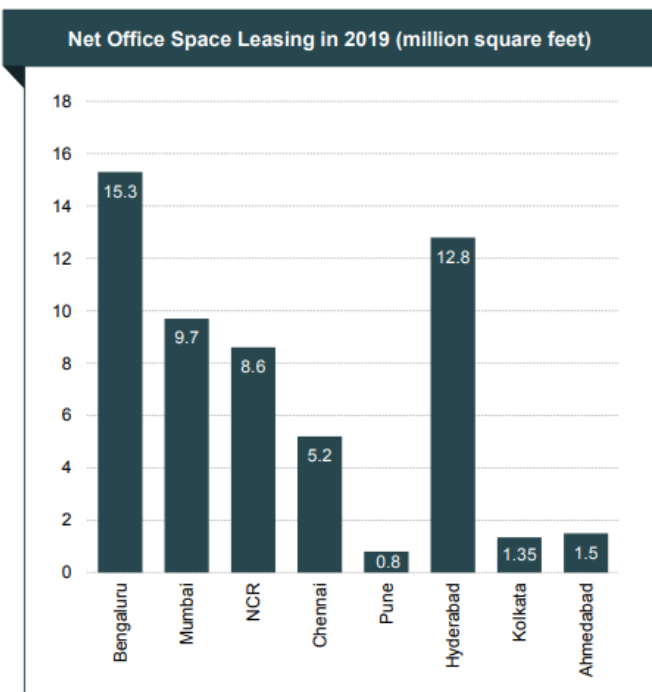


Notes: LIG – Low Income Group, MIG - Middle Income Group, HIG - High Income Group
Source : Cushman and Wakefield, Anarock Property Consultants

➤ อินเดียมีจำนวนคนในวัย millennial มากถึง 440 ล้านคน หรือ 34% ของประชากร พฤติกรรมของคนรุ่นใหม่กำลังสะท้อนความต้องการ Co-living & working Space ซึ่ง Federation of Indian Chambers of Commerce and Industry พบว่า คนอินเดียที่เกิดในช่วงปี 2523-2538 (Gen Y / Millennial) ซึ่งกำลังก้าวเข้าสู่วัยทำงานและเริ่มสร้างครอบครัว มีความต้องการที่จะพักอาศัยในบ้านเช่าแบบ Co-living Space โดยเฉพาะคนรุ่นใหม่ในเมืองบังгалอร์ อัมดาบัด นิวเดลี และ มุมไบ ซึ่งเป็นเมืองใหญ่ที่มีค่าที่พักอาศัยค่อนข้างสูง ซึ่งในปัจจุบันมีบริษัทที่ให้บริการในลักษณะ ได้แก่ OYO, Makaan, Proptiger, CoHo, MiNest, CoLive และ StayAbode



➤ แม้ว่าภาวะโรคระบาดเกิดขึ้นส่งผลกระทบต่อธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ศูนย์การค้า และกิจการโรงแรมอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการอินเดียคาดว่าจะกลับมาขยายตัวได้อีกครั้งภายหลังการทยอยคลายล็อกดาวน์ โดยมีแนวโน้มว่าผู้เช่าจะย้ายออกไปเช่าในย่านธุรกิจที่เป็นพื้นที่รอง (Secondary Business District) มากขึ้น ซึ่งเป็นความต้องการจากบริษัทด้าน IT/Business Process Management บริษัทให้คำปรึกษาและบริการธุรกิจ และบริษัทยาและเวชภัณฑ์ โดยเฉพาะในเมืองบังกาลอร์ และ ไฮเดอราบด์



➤ ผลการศึกษาของ Knight Frank India พบว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าเป็นธุรกิจบริการที่มีแนวโน้มเติบโต ซึ่งเป็นสิ่งที่ดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ โดยเฉพาะจากสิงคโปร์ และ UAE สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Savills India ที่พบว่าในปี 2563 มีความต้องการพื้นที่สำหรับการจัดเก็บสินค้าอีกประมาณ 35 ล้านตารางฟุตใน 8 เมืองหลักของอินเดีย (เดลี เจนไน ไฮเดอราบด์ กัลกัตตา มุมไบ ปูเน่ อัมดาบัด และ บังกาลอร์)

แม้ว่าในภาพรวมทั้งประเทศแล้ว ธุรกิจคลังสินค้าในช่วงเดือน เม.ย. – ก.ย. 2563 ถึงปัจจุบัน จะหดตัวลงประมาณ 11% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่ในช่วงปี 2560 – 2563 คลังสินค้าในเมืองหลักยังขยายตัว โดยเฉพาะที่เมืองมุมไบ ปูเน่ และ อัมดาบัด โดยมีอัตราขยายตัวเฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ 69%, 35% และ 43% ตามลำดับ โดยคลังสินค้าในเมืองปูเน่ และ อัมดาบัด จะเน้นให้บริการสถานที่เพื่อจัดเก็บวัตถุดิบและการขนส่งสนับสนุนโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งคลังสินค้าเพื่อรองรับการจัดส่งของสำหรับ e-Commerce

Warehousing stock and supply

Market	Total warehousing land (Acres)	Total warehousing FSI Potential in mn sq m (mn sq ft)	Existing Stock in mn sq m (mn sq ft)	Vacancy
Mumbai	6,625	15.5 (167)	11.2 (121)	10.7%
NCR	4,178	9.3 (100)	5.3 (57)	13.9%
Chennai	2,361	4.6 (49)	2.2 (24)	14.7%
Bengaluru	2,210	4.5 (48)	2.3 (25)	29.7%
Pune	1,814	3.9 (42)	2.4 (26)	21.8%
Ahmedabad	1,587	3.4 (37)	1.7 (18)	13.2%
Hyderabad	1,291	2.7 (29)	1.2 (13)	22.4%
Kolkata	1,098	2.6 (28)	2 (21)	20.6%
Total	21,163	46.5 (500)	28.3 (307)	15.5%

Source: Knight Frank Research

ในขณะที่ การศึกษาแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเอเชียแปซิฟิกของ JLL พบว่าในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 มูลค่าการลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 32% เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี 2562 อย่างไรก็ตาม ตลาดการลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บ บรรจุและกระจายสินค้า (Fulfillment Center) ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกยังคงมีทิศทางที่ดีกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ แม้การขยายตัวจะชะลอตัวลงไปบ้างและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้จะไม่มีการปรับเปลี่ยนขึ้นอย่างรวดเร็วก็ตาม แต่เป็นการลงทุนในระยะยาวรองรับรูปแบบการค้าที่จะใช้ระบบจัดส่ง (Delivery) มากขึ้นภายหลังจากภาวะโรคระบาด

➤ นอกจากนี้คลังสำหรับสินค้าสำเร็จรูปแล้ว อินเดียมีแนวโน้มที่จะต้องการสถานที่จัดเก็บและกระจายสินค้าเกษตรด้วย อาทิ ไซโล โกดัง ห้องเย็น สำหรับสินค้าเน่าเสียง่าย โดยรายงานของ CBRE ระบุว่าในปี 2561 อินเดียมีพื้นที่สำหรับการจัดเก็บสินค้าสด (Cold Storage: CS Real Estate) ในอินเดียอยู่ที่ 750,800 ล้านตารางฟุต สามารถรองรับผลผลิตได้ประมาณ 3,739 ล้านตัน และในปี 2564 จะมีพื้นที่รวมประมาณ 1,4001,500 ล้านตารางฟุต เพื่อรองรับผลผลิตที่เพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัวที่ประมาณ 7,075 ล้านตัน ซึ่งเป็นผลมาจากการบริโภคของคนเมืองที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการสนับสนุนการส่งออกของรัฐบาลที่ตั้งเป้าจะให้อินเดียเป็น World Food Factory นอกจากนี้ อินเดียยังต้องการระบบจัดเก็บยาและวัคซีนรองรับภาวะโรคระบาดที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตด้วย

ทั้งนี้ รายงานของ FAO พบว่าการเน่าเสียของผลผลิตทางการเกษตรในอินเดียยังมีสัดส่วนสูงที่ประมาณ 40% ของผลผลิตทั้งหมด แต่ Food Corporation of India (FCI) ซึ่งเป็นหน่วยงานเพื่อความมั่นคงทางอาหารของอินเดียได้ประเมินความเสียหายไว้ที่อย่างน้อย 10% ของผลผลิตทั้งหมด และระบุว่า การลดเก็บ และการขนส่งผลผลิตไปยังโรงงานเป็นช่วงที่

Food category	Annual percentage losses in India
Grains	4.6-6.0% (Cereal)
Fruits & vegetables	4.6-15.9%
Dairy	0.90%
Meat	2.70%
Poultry	7.2% (Eggs)
	6.7% (Meat)
Fish	5.2% (Inland)
	10.5% (Marine)

Source: Indian Council of Agricultural Research (ICAR), 2019

เกิดการขนส่งผลผลิตไปยังโรงงานเป็นช่วงที่เกิดความเสียหายมากที่สุด สอดคล้องกับผลการศึกษาของ National Academy of Agricultural Sciences (NAAS) ที่เสนอให้ภาคเอกชนเข้ามาพัฒนาระบบโลจิสติกส์ การเกษตร โดยใช้เทคโนโลยีและระบบการบริหารจัดการที่ดีขึ้น โดยเฉพาะ ผัก ผลไม้ อาหารทะเล เนื้อสัตว์ และ ดอกไม้

3. ข้อเสนอแนะแก่ผู้ประกอบการไทยในการเข้าไปทำธุรกิจคลังสินค้า

3.1 มุ่งเน้นให้บริการที่ใช้เทคโนโลยี ผู้ประกอบการในอินเดียได้เริ่มขยายการลงทุนในกิจการคลังสินค้ามากขึ้นตามลำดับ แต่อินเดียยังขาดความชำนาญทางเทคนิคในการเก็บรักษาสินค้าสด จึงเป็นโอกาสของผู้ประกอบการไทยที่มีประสบการณ์ อาทิ การจัดเก็บและบ่มผลไม้ โรงคัดแยกและบรรจุหีบห่อ และการขนส่งด้วยรถห้องเย็นที่ควบคุมอุณหภูมิ ซึ่งในปัจจุบันยังมีกิจการเหล่านี้ไม่เพียงพอต่อความต้องการ รวมทั้งระบบการจัดส่งสินค้าสดถึงบ้านด้วย (Online Grocery) และการจัดหาบรรจุภัณฑ์ที่ดีและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



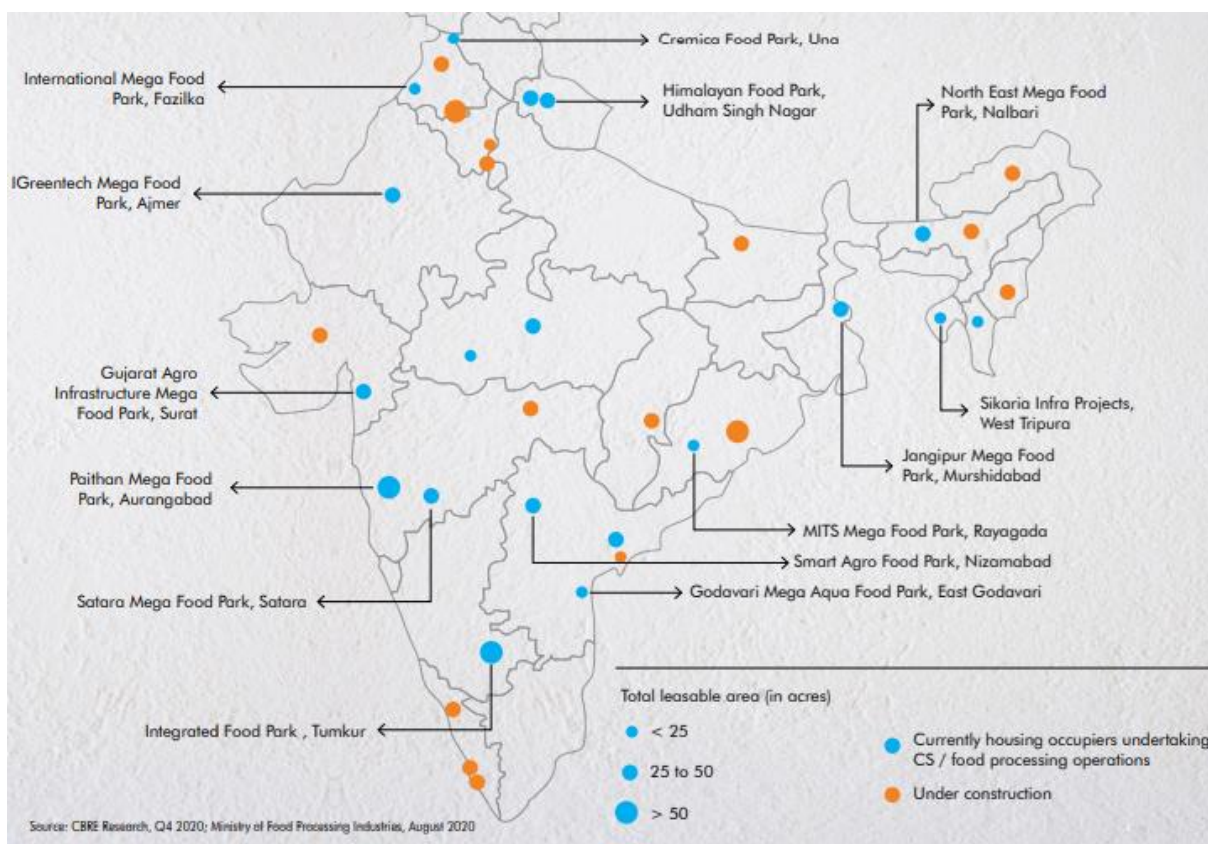
ที่มา <http://cbre.vo.llnwd.net>

ในการศึกษาสู่ทาง ผู้ประกอบการควรเรียนรู้จากกรณีศึกษาของคู่แข่งที่มีอยู่ในตลาด ทั้งนี้ การลงทุนสามารถทำได้หลายรูปแบบ อาทิ การซื้อต่อกิจการคลังสินค้าที่มีอยู่เพื่อยกระดับการให้บริการ การเข้าไปร่วมลงทุน (joint venture) การสร้างและวางระบบคลังสินค้าตามความต้องการของโรงงานในเขตอุตสาหกรรมหรือธุรกิจการค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ Build-to-Suit (BtS) และการลงทุนในรูปแบบขายและเช่า/เช่าซื้อกลับ (Sale and Lease Back) ซึ่งเป็นการลงทุนที่ผู้เช่าคลังสินค้านำทรัพย์สินที่ตนเองเป็นเจ้าของมาขายให้กับนักลงทุนทำการก่อสร้างและบริหารงาน เพื่อให้เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมเช่าใช้ประโยชน์

3.2 ผู้ประกอบการควรมหาโอกาสเดินทางไปสำรวจพื้นที่และพบปะกับหน่วยงานด้านส่งเสริมการลงทุนของรัฐนั้นๆ โดยควรมุ่งเน้นการลงทุนในเมืองที่มีเขตนิคมอุตสาหกรรมด้านอาหารหรือยา/เวชภัณฑ์ ซึ่งรัฐบาลอินเดียกำลังให้การสนับสนุน เพื่อเชื่อมโยงระหว่างแหล่งผลิต โรงงาน และ คลังสินค้าเครือข่ายในเมืองอื่นๆ รวมถึงเขต Free Trade and Warehousing Zone ในเมืองท่า อาทิ มุมไบ และ เซนไน ด้วย ยกตัวอย่างเช่น

Food Parks ซึ่งแต่ละแห่งจะเน้นกลุ่มสินค้าที่แตกต่างกัน และหลายแห่งยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เช่น Food Park ที่เมืองทิววานันทะปุรัม ซึ่งกำลังจะมีท่าเรือน้ำลึกแห่งใหม่ที่เชื่อมโยงกับตะวันออกกลางด้วย เป็นต้น

Food Parks in India



ที่มา <http://cbre.vo.llnwd.net>

3.3 เตรียมการรองรับอุปสรรคในทางปฏิบัติ ประเด็นที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์จากไทยเคยประสบในการเข้ามาก่อสร้างและบริหารงานในอินเดีย ได้แก่ การรวบรวมที่ดินและแรงงานฝีมือในพื้นที่ การนำพนักงานคนไทยเข้าไปควบคุมการก่อสร้างซึ่งการขอวีซ่ากำหนดให้แรงงานต่างชาติต้องมีรายได้ขั้นต่ำ 25,000 เหรียญสหรัฐต่อปี การควบคุมแรงงานและเวลาให้ได้ตามสัญญา รวมถึงจัดระบบดูแลรักษา ในขณะที่ การออกแบบที่ตามหลักวาสตุศาสตร์ (Vastu Shastra) ของชาวอินเดียด้วย อย่างไรก็ตาม ในส่วนของการก่อสร้างและบริหารจัดการคลังสินค้าไม่ได้มีความซับซ้อนเท่ากับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พัก อาคาร/สำนักงาน และห้างสรรพสินค้าจึงไม่น่ามีอุปสรรคมากนัก

อย่างไรก็ตาม รัฐบาลอินเดียมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนในอินเดีย โดยในแต่ละรัฐจะมีหน่วยงานที่ให้ข้อมูลเกี่ยวกับมาตรการจูงใจและการสนับสนุนสำหรับนักลงทุน อาทิ หน่วยงาน Invest India และ MIDC การเข้าไปติดต่อเพื่อร่วมลงทุนเพื่อสนับสนุนอุตสาหกรรมเกษตรในอินเดียจึงน่าจะได้รับการต้อนรับจากหน่วยงานในท้องถิ่น ทั้งนี้จากข้อมูลของ Venture Intelligence พบว่ายังมีการลงทุนจากต่างชาติทำกิจการคลังสินค้าไม่มากนัก โดยการลงทุนหลักมาจากกลุ่มทุน Temasek ของสิงคโปร์ เนเธอร์แลนด์ และ เยอรมนี ซึ่งผู้ประกอบการไทยที่มีความพร้อมและสามารถก้าวข้ามอุปสรรคต่างๆ ได้จะเข้าถึงตลาดได้ในระยะยาว