

ตลาดนิคมอุตสาหกรรม ในประเทศไทย

สุรเชษฐ กองชีพ

รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย | ประเทศไทย

“เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกและเขตเศรษฐกิจพิเศษอื่นๆ เป็นปัจจัยหลักที่ช่วยเพิ่มความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในระยะยาว”

ทิศทางตลาด



อุปสงค์

ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีสัญญาณบวกเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ.2560 และคาดว่าจะต่อเนื่องในอนาคต



อุปทาน

อุปทานนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออกซึ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศไทย



อัตราการครอบครองพื้นที่

อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยอยู่ที่ประมาณ 89% เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปีพ.ศ.2559

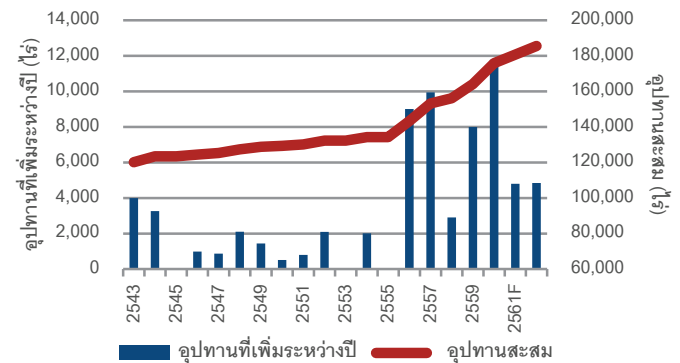


ราคาขาย

ราคาขายเฉลี่ยของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในปีพ.ศ.2560 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีพ.ศ.2559

อุปทาน

อุปทานสะสม ณ ครั้งแรกปีพ.ศ.2560



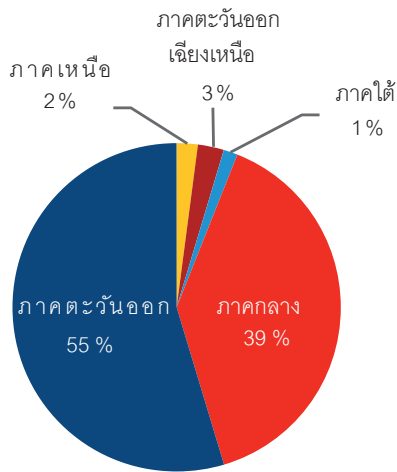
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย
หมายเหตุ: 1 ไร่ = 1,600 ตารางเมตร และ 6.25 ไร่ = 1 เฮกตาร์
F= คาดการณ์พื้นที่ที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงปีพ.ศ.2560-2562

พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 164,120 ไร่ ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมหลายรายชะลอการเปิดขายเฟสใหม่ในช่วงปีพ.ศ.2558-2559 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างชาติ แต่ว่าจะมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่ที่มีกำหนดเปิดในปีพ.ศ.2560 อีกประมาณ 10,000 ไร่ ผู้ประกอบการหลายรายและการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเริ่มทยอยขยายพื้นที่เป็นเฟสไปก่อนหน้านี้แล้ว

ตั้งแต่ปีพ.ศ.2556 เป็นต้นมานิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งเปิดให้บริการในพื้นที่ภาคตะวันออกมากขึ้น เนื่องจากหน้าทวมในปีภาคกลางในปีพ.ศ.2554 ซึ่งส่งผลต่อเนื่องให้เกิดพื้นที่อุตสาหกรรมใหม่น้อยมากในพื้นที่ภาคกลาง

เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นปัจจัยหลักใหม่ในการกระตุ้นให้เกิดความต้องการในภาคอุตสาหกรรม นอกจากนี้ อุปทานใหม่ก็จะเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะในพื้นที่ภาคตะวันออก แต่ต้องใช้เวลาอีก 1-3 ปีขึ้นไปจึงจะเห็นผลชัดเจน

อุปทานปัจจุบันรายทำเล ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2560



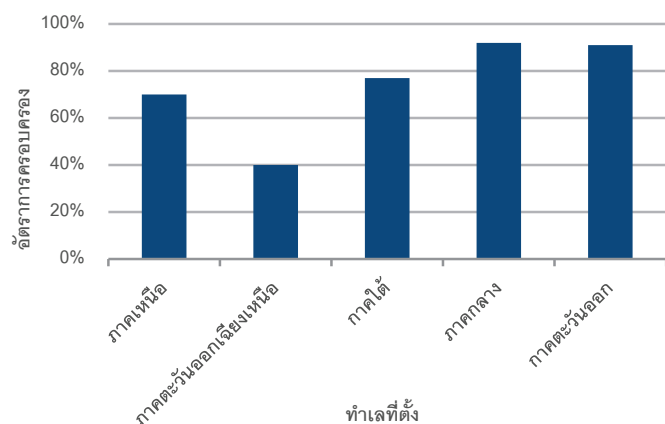
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

พื้นที่ภาคตะวันออกเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมมากที่สุดของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เพราะว่า ประมาณ 55% ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยอยู่ในพื้นที่นี้ และอีกประมาณ 39% อยู่ในพื้นที่ภาคกลางซึ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย พื้นที่อื่นๆ ยังมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมต่ำมากเมื่อเทียบกับพื้นที่ภาคกลางและตะวันออก

พื้นที่ภาคตะวันออกจะยังได้รับความนิยมต่อไปในอนาคต เนื่องจาก EEC จะช่วยผลักดันให้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกขยายตัวมากขึ้นในอนาคต แม้ว่ารัฐบาลและการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จะพยายามโปรโมตเขตเศรษฐกิจพิเศษตาม แนวชายแดนทั้ง 10 แห่งด้วยก็ตาม

อุปสงค์

อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยรายทำเลที่ตั้ง ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2560



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ภาคกลางและภาคตะวันออกอยู่ที่ประมาณ 90% ในขณะที่พื้นที่อื่นๆ ต่ำกว่าทั้ง 2 พื้นที่นี้แบบชัดเจน พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมที่มีการขายหรือเช่าใหม่ในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2560 จะอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก

ภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยชะลอตัวการส่งออกลดลงเป็นปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการผลิตในช่วง 1-3 ปีที่ผ่านมา โรงงานหลายแห่งลดคนงานลงหรือปิดกิจการไป แต่ว่าในปีพ.ศ. 2560 ภาพรวมของเศรษฐกิจและการส่งออกมีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

แม้ว่าจะมีที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่ขายไปในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2560 แต่ก็ยังคงมากกว่าช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมาอย่างเห็นได้ชัด และที่ดินส่วนใหญ่ที่ขายได้จะอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออกโดยเฉพาะในจังหวัดชลบุรีและระยอง

จากสถิติของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหรือ BOI นักลงทุนต่างชาติยังคงให้ความสนใจในการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะนักลงทุนชาวญี่ปุ่น มูลค่าของการลงทุนที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ.2560 อยู่ที่ประมาณ 291.8 พันล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีพ.ศ.2559 และประมาณ 90% ของมูลค่าทั้งหมดอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก

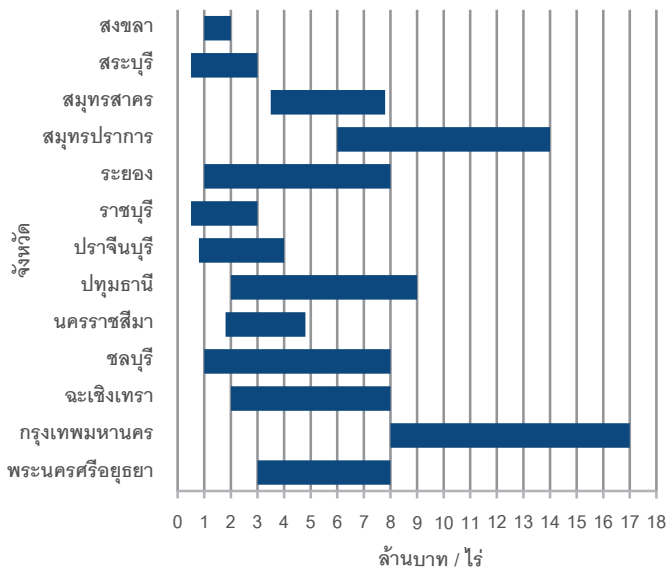
ความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมในเดือนมิถุนายน พ.ศ.2560 อยู่ที่ประมาณ 84.7 ซึ่งลดลงต่อเนื่องจากเดือนมีนาคม พ.ศ.2560 (87.5) ต่ำที่สุดในรอบหลายเดือนที่ผ่านมา สะท้อนถึงความเชื่อมั่นในภาคอุตสาหกรรมแม้ว่าการส่งออกและภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่ดีขึ้นก็ตาม

บริษัทขนส่งสินค้าหลายแห่งหาโอกาสในการขยายตัวในประเทศไทย ต่อเนื่องตั้งแต่ปีพ.ศ.2559 เพราะประเทศไทยตั้งอยู่ในตำแหน่งทางยุทธศาสตร์ที่ดีของอาเซียน ซึ่งมีผลดีต่อธุรกิจการขนส่งสินค้า

ประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนไปสู่อุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีมากขึ้น เพื่อทดแทนอุตสาหกรรมการผลิตที่ใช้แรงงานคน เนื่องจากค่าแรงขั้นต่ำที่สูงมากเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ

ราคา

ราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมรายจังหวัด ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2560



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ราคาขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมต่างๆ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง ปัจจัยหลัก คือ การเดินทาง โครงการสร้างพื้นฐาน และการสนับสนุนวัตถุดิบจากแหล่งอื่นๆ ราคาในกรุงเทพมหานครสูงที่สุดเพราะเป็นศูนย์กลางในการขนส่งสินค้า ซึ่งมีทั้งท่าเรือและสนามบินนานาชาติ อันดับที่สองคือสมุทรปราการ และปทุมธานี ตามลำดับ ราคาที่ดินที่แตกต่างกันมากในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดสมุทรปราการ เพราะนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งอยู่ไม่ไกลจากพื้นที่เมืองหลวงที่ราคาที่ดินสูง พื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและที่ดินที่ยังเหลืออยู่ในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ใน 3 จังหวัดนี้ บางจังหวัด เช่น สงขลา สระบุรี มีราคาที่ดินต่ำกว่ามาก เนื่องจากไกลออกไปจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ ทำให้มีที่ดินเหลือขายอยู่เป็นจำนวนมาก (ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมโปรดติดต่อคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

FOR MORE INFORMATION:

Sorravich Siriwattanapornchai

Senior Manager | Agency | Industrial Services
 +66 83 077 6445
 sorravich.siriwattanapornchai@colliers.com

Surachet Kongcheep

Associate Director | Research | Thailand
 +66 86 014 2828
 surachet.kongcheep@colliers.com

Copyright © 2017 Colliers International.
 The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

