



ภัทรชัย ทวีวงศ์

ฝ่ายวิจัย | รองผู้อำนวยการ | ประเทศไทย
(+66) 86 546 3683pattarachai.taweewong@colliers.com

วารัส เดชกิจวิกรม

ฝ่ายวิจัย | ผู้จัดการ | ประเทศไทย
(+66) 82 398 6893waras.dechgitvigrom@colliers.com

การโอนกรรมสิทธิ์และขายที่ดินใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมถูกเลื่อนออกไป จากมาตรการจำกัดการเดินทางเข้ามายังประเทศไทย

บทสรุป และ ข้อเสนอแนะ

“ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยในช่วงครึ่งแรกของปีพ.ศ.2563 ที่ผ่านมา พบว่า มีการซื้อขายที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมไปมากกว่า 650 ไร่ แต่หากพิจารณาไปในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปีอยู่ที่ 1,696.92 ไร่ ปรับลดลงเพียงแค่ 3.86% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ทำให้นักลงทุนไม่สามารถเดินทางมาเยี่ยมชมสถานที่ และติดต่อธุรกิจเพื่อประกอบการตัดสินใจของซื้อ/เช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมได้

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่มีการระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 โควิด-19 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากภาครัฐสามารถควบคุมการระบาดของโควิด-19 ได้ และเริ่มผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ อีกทั้งภาครัฐยังมีมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบ ซึ่ง ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ที่มองว่า หลังสถานการณ์โควิดจบลง การเดินทางระหว่างประเทศกลับสู่ภาวะปกติ การเข้ามาลงทุนซื้อที่ดินตั้งโรงงานจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติในช่วงครึ่งหลังของปี และจากการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ ในระยะต่อไปจะส่งผลดีต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศ ขณะที่หลายประเทศมีการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ เช่นกัน ทำให้คำสั่งซื้อสินค้าจากต่างประเทศกลับเข้ามา คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย แนะนำว่า ควรมีการยกเว้นการเก็บค่าบริการอนุญาต การประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมให้ผู้ประกอบการและเจ้าของนิคมอุตสาหกรรมเป็นระยะเวลา 4-6 เดือน และลดค่าบำรุงรักษาให้อีก 10-20% สำหรับมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมและผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 เพื่อเป็นการจูงใจให้ผู้ประกอบการมาลงทุน หรือขยายการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น”



อุปสงค์

จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ทำให้นักลงทุนไม่สามารถเดินทางมาเยี่ยมชมสถานที่ และติดต่อธุรกิจเพื่อประกอบการตัดสินใจของซื้อ/เช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมได้ ขณะเดียวกันประเทศไทยยังคงได้รับอานิสงส์จากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน ทำให้นักลงทุนบางส่วนจากจีนและไต้หวันบางส่วนย้ายฐานการผลิตมาไทยในช่วงที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่จะทำสัญญาจองเช่าที่ดินไว้ก่อนทยอยเข้ามาลงทุน



อุปทาน

อุปทานพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 178,654 ไร่ เป็นพื้นที่ขาย/เช่า 117,997 ไร่ ซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณ 1,322 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่อาจส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจอย่างรุนแรงทั้งในประเทศไทยและทั่วโลกโดยเฉพาะครึ่งหลังของปี 2563 ที่นักลงทุนยังคงกังวลต่อสถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลให้ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมหลายรายอาจมีการปรับแผนการพัฒนาหรือชะลอการพัฒนาพื้นที่เพื่อเปิดขายเฟสใหม่ในช่วงปีพ.ศ.2563 - 2564 ออกไป



อัตราการขาย

อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ในประเทศไทยโดยภาพรวมอยู่ที่ประมาณ 76.14% และสำหรับพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมที่ขายไปในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปีประมาณ 2563 (ต.ค.62 - มิ.ย.63) อยู่ที่ 1,696.92 ไร่ ปรับลดลง 3.86% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่อย่างไรก็ตาม คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า ช่วงครึ่งหลังของปีนี้ การลงทุนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมจะเริ่มปรับตัวขึ้นจากอานิสงส์คลายล็อกดาวน์จากสถานการณ์โควิด-19



ราคา

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูงเป็นอย่างมากบวกกับวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้เกิดความกังวลว่าจะเกิดภาวะการแข่งขันเรื่องการลดราคาที่ดิน ผู้ประกอบการหลายรายมีความจำเป็นต้องปรับราคาที่ดินให้ถูกลง หรือใช้โปรโมชั่นเพื่อดึงดูดลูกค้า หรือไม่สามารถปรับราคาเพิ่มขึ้นได้มากนักยกเว้นในบางพื้นที่

อุปทานใหม่อาจมีการปรับแผนการพัฒนาหรือชะลอการพัฒนาพื้นที่ในช่วงปีพ.ศ.2563 – 2564 ออกไป

อุปทานพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งมรดกอยู่ที่ประมาณ 178,654 ไร่ เป็นพื้นที่ชาย/เช่า 117,997 ไร่ ซึ่งในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ที่ผ่านมา มีนิคมอุตสาหกรรมเปิดขายใหม่ 1 แห่ง ประมาณ 1,322 ไร่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่อาจส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจอย่างรุนแรงทั้งในประเทศไทยและทั่วโลก โดยเฉพาะครึ่งหลังของปี 2563 ที่นักลงทุนยังคงกังวลต่อสถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลให้ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมหลายรายอาจมีการปรับแผนการพัฒนาหรือชะลอการพัฒนาพื้นที่เพื่อเปิดขายเฟสใหม่ในช่วงปีพ.ศ.2563 – 2564 ออกไป นอกจากนี้พบว่า การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ปรับเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภายใต้การกำกับดูแลของพบว่า การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ลงเหลือเพียงแค่ 2,000-2,500 ไร่ต่อปี จากเดิมที่ตั้งเป้าไว้ 3,000-3,500 ไร่ต่อปี รวมทั้งเตรียมเสนอมาตรการช่วยเหลือกลุ่มเอสเอ็มอี และผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้กับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมหลังการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จบลง นอกจากนี้พบว่า การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เตรียมปรับแผนเชิงรุกมากขึ้นเพื่อดึงดูดนักลงทุน โดยเฉพาะแผนบริหารจัดการน้ำทั้งระบบในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกหรือEEC ประกอบด้วย 3 จังหวัด (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการลงทุนที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

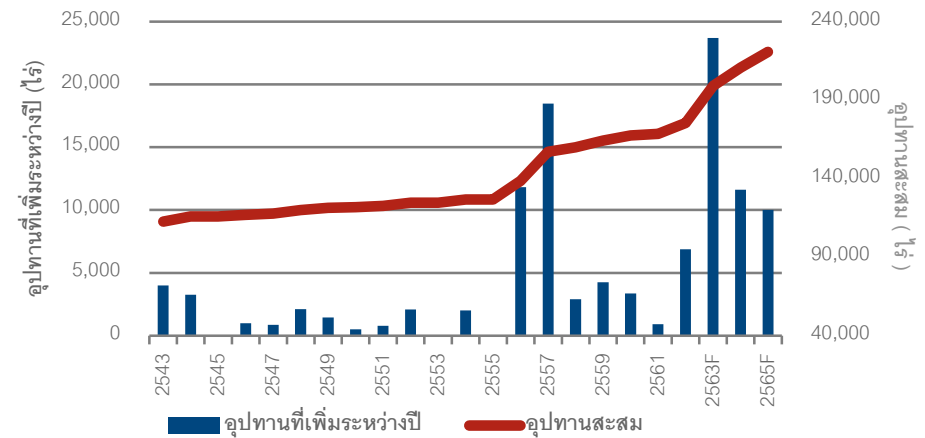
แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอุตสาหกรรมพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาที่ค่อนข้างแข็งแกร่งและยังคงมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยสะท้อนให้เห็นจากยอดการขายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่พัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) หรือ EEC ในพื้นที่ 3 จังหวัดภาคตะวันออกได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ที่รัฐบาลผลักดันอย่างเต็มที่ในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ EEC ได้รับความสนใจจากกลุ่มนักลงทุนจากต่างประเทศเป็นอย่างมาก โดยในปี พ.ศ. 2562 มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ดังกล่าวสามารถปิดการขายไปกว่า 1,900 ไร่ หรือคิดเป็น 89.9% ของอัตราการขายได้ทั้งหมดของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดในประเทศไทยในปีที่ผ่านมา

เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นปัจจัยหลักใหม่ในการกระตุ้นให้เกิดความต้องการในภาคอุตสาหกรรม นอกจากนี้ อุปทานใหม่ก็จะเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะในพื้นที่ภาคตะวันออก แต่ต้องใช้เวลากว่า 1-3 ปีขึ้นไปจึงจะเห็นผลชัดเจน จากนโยบายการพัฒนาเขตพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาล ที่มุ่งหวังให้เป็นพื้นที่ในการรองรับการลงทุน โดยเฉพาะอุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายใต้ยุทธศาสตร์ไทยแลนด์ 4.0 โดยเฉพาะการขับเคลื่อนโครงการดังกล่าวในปัจจุบันเริ่มมีความคืบหน้าอย่างเป็นรูปธรรม ไม่ว่าจะเป็นโครงการพัฒนาท่าเรือมาบตาพุด ระยะที่ 3 (ช่วงที่ 1) โครงการรถไฟความเร็วสูง เชื่อม 3 สนามบิน

พื้นที่ภาคตะวันออกยังคงเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมมากที่สุดของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เพราะกว่า 55% ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยอยู่ในพื้นที่นี้ และอีกประมาณ 39% อยู่ในพื้นที่ภาคกลางซึ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย พื้นที่อื่นๆ ยังมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมต่ำมากเมื่อเทียบกับพื้นที่ภาคกลางและภาคตะวันออก คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า พื้นที่ภาคตะวันออกจะยังได้รับความนิยมต่อไปในอนาคต เนื่องจากอีอีซีจะช่วยผลักดันให้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกขยายตัวมากขึ้นในอนาคต และพบว่าในพื้นที่อีอีซีมีโครงการนิคมอุตสาหกรรม

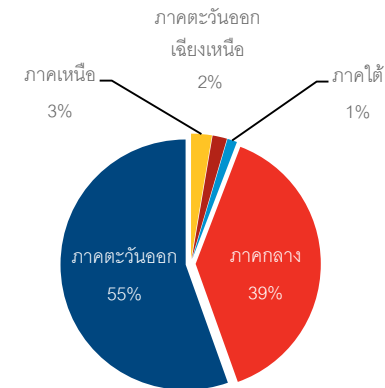
ที่ผู้ประกอบการอยู่ระหว่างการศึกษาและพัฒนาโครงการอีกกว่า 24,000 ไร่ในอนาคต แม้ว่ารัฐบาลและการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จะพยายามโปรโมตเขตเศรษฐกิจพิเศษตามแนวชายแดนทั้ง 10 แห่งด้วยก็ตาม

อุปทานสะสม ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย
 หมายเหตุ: 1 ไร่ = 1,600 ตารางเมตร และ 6.25 ไร่ = 1 เฮกตาร์
 F = คาดการณ์พื้นที่ที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงปีพ.ศ.2564 - 2565

อุปทานปัจจุบันรายทำเล ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

จากมาตรการจำกัดการเดินทางเข้ามายังประเทศไทย ส่งผลให้นักลงทุนบางส่วนชะลอการตัดสินใจออกไป

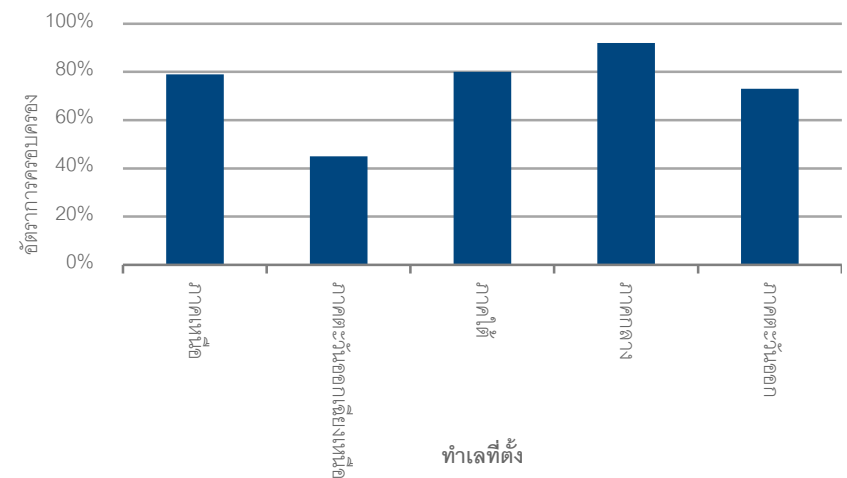
อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยภาพรวมอยู่ที่ประมาณ 76.14% ซึ่งพบว่าในพื้นที่ภาคกลางมีอัตราการครอบครองสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 92% ในขณะที่พื้นที่อื่นๆ ต่ำกว่าทั้ง 2 พื้นที่นี้แบบชัดเจน สำหรับพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมที่ขายไปในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2563 (ต.ค.62 – มิ.ย.63) อยู่ที่ 1,696.92 ไร่ ปรับลดลง 3.86% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ทำให้นักลงทุนไม่สามารถเดินทางมาเยี่ยมชมสถานที่ และติดต่อธุรกิจเพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อ/เช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมได้ โดยพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มียอดการขาย/เช่า 1,598.95 ไร่และนอกพื้นที่ (EEC) จำนวน 97.97 ไร่และมีการเปิดกิจการโรงงานอุตสาหกรรมใหม่รวม 114 โรงงาน เกิดการจ้างงานเพิ่ม 12,019 คน ขณะเดียวกันประเทศไทยยังได้รับอานิสงส์จากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน ทำให้นักลงทุนบางส่วนจากจีนและไต้หวันย้ายฐานการผลิตมาไทย โดยส่วนใหญ่จะทำสัญญาจองเช่าที่ดินไว้ก่อนทยอยเข้ามาลงทุน ประกอบกับการนิคมอุตสาหกรรมได้มีการจัดทำโปรโมชั่นการขายทำให้อยอดขาย/เช่าพื้นที่ในที่ตั้งแต่ต้นปีที่ผ่านมามีแนวโน้มว่าในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ การลงทุนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมจะเริ่มปรับตัวดีขึ้น

อย่างไรก็ตาม ยอดขายที่ปรับลดลงเล็กน้อย แต่ยังมีการซื้อขายอยู่ เพราะประเทศไทยได้รับอานิสงส์จากสงครามการค้า (Trade War) ระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ทำให้นักลงทุนบางส่วนจากจีนและไต้หวัน ย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะทำสัญญาจองเช่าไว้ก่อนหน้านั้นแล้ว บวกกับการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย/เช่าที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเพื่อจูงใจนักลงทุนให้หันมาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปีนี้

สำหรับยอดขายในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ยังคงได้รับจากแรงหนุนของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่มีความคืบหน้าและชัดเจนมากขึ้นเป็นลำดับ ทั้งนี้การเซ็นสัญญาเช่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดระยะที่ 3 (ช่วงที่ 1) และรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก มูลค่า 290,000 ล้านบาท รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลอย่างต่อเนื่องและจริงจัง นอกจากนี้สงครามการค้าระหว่างจีน-สหรัฐอเมริกา ที่กระตุ้นให้นักลงทุนจีนตัดสินใจลงทุนในต่างประเทศมากขึ้น และไทยถือเป็นประเทศเป้าหมาย ล้วนเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนในช่วงครึ่งแรกของปีที่ผ่านมาและในอนาคต

ขณะเดียวกัน แม้ว่าโควิด-19 จะกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลกและประเทศไทย แต่กระบวนการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและนิคมอุตสาหกรรมที่ภาคเอกชนร่วมลงทุน ก็ยังคงเดินหน้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผลจากการจัดอันดับของ US News & World Report ระบุว่า ประเทศไทยติดอันดับ 1 ของโลกในฐานะประเทศที่ดีที่สุดในการเริ่มต้นธุรกิจจากทั้งหมด 73 ประเทศ และจากการที่รัฐบาลคลายล็อกดาวน์มากขึ้น คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยเชื่อมั่นว่าจะทำให้เกิดการลงทุนใหม่ๆ เพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปีและในอนาคต และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเองยังมีการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและเช่าที่ดินในแต่ละนิคมฯ เพื่อดึงดูดการลงทุนซึ่งเชื่อว่าจะสามารถกระตุ้นให้เกิดการลงทุนได้มากขึ้น

อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยรายทำเลที่ตั้ง ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

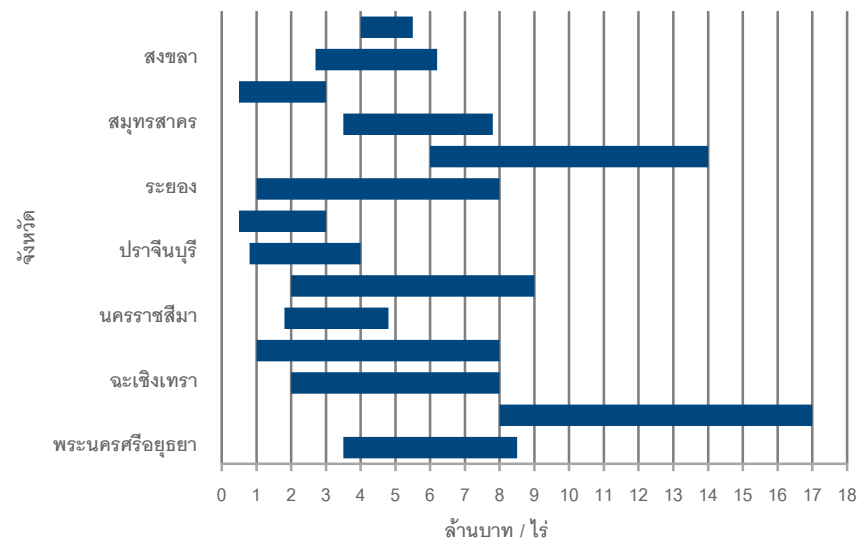
ราคายังไม่สามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้

ราคาขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมต่างๆ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง ปัจจัยหลัก คือ การเดินทาง โครงการสร้างพื้นฐาน ราคาต้นทุนก่อนการพัฒนา และการสนับสนุนวัตถุประสงค์จากแหล่งอื่นๆ ซึ่งฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ราคาในนิคมอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครยังคงเป็นพื้นที่ที่มีราคาสูงที่สุดเพราะเป็นศูนย์กลางในการขนส่งสินค้า ซึ่งมีทั้งท่าเรือและสนามบินนานาชาติ บวกกับราคาที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาที่มีการปรับตัวที่ค่อนข้างสูง บวกกับพื้นที่ว่างรอการขายในกรุงเทพมหานครปัจจุบันค่อนข้างเหลือน้อย อันดับที่สองคือสมุทรปราการ และปทุมธานี ตามลำดับ ราคาที่ดินที่แตกต่างกันมากในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดสมุทรปราการ เพราะวา นิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งอยู่ไม่ไกลจากพื้นที่เมืองหลวงที่ราคาที่ดินสูง พื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีผลกระทบโดยตรงต่อราคาที่ดินและที่ดินที่ยังเหลืออยู่ในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ใน 3 จังหวัดนี้ ซึ่งตั้งแต่ในช่วงปี 2560 ที่ผ่านมา ราคาที่ดินในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก มีการปรับขึ้นเป็นมาอย่าง สำหรับบางจังหวัด เช่น สงขลา สระบุรี มีราคาที่ดินต่ำกว่ามาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างไกลออกไปจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ รวมถึงต้นทุนที่ดินก่อนการพัฒนา ยังคงค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ทำให้ยังคงมีที่ดินเหลือขายอยู่เป็นจำนวนมาก

ในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2563 พบว่า ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังคงมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูงเป็นอย่างมากบวกกับวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้เกิดความกังวลว่าจะเกิดภาวะการแข่งขันเรื่องการลดราคาที่ดิน ผู้ประกอบการหลายรายมีความจำเป็นต้องปรับราคาที่ดินให้ถูกลง หรือใช้โปรโมชั่นเพื่อดึงดูดลูกค้า หรือไม่สามารถปรับราคาเพิ่มขึ้นได้มากนักยกเว้นในบางพื้นที่ เช่น พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบที่ยังคงมีราคาขายที่ค่อนข้างสูงเนื่องจากปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวมีอัตราครอบครองที่ค่อนข้างสูง แต่ในขณะเดียวกันกลับพบว่า การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จะมีการปรับอัตราค่าเช่าและราคาจำหน่ายที่ดินในบางนิคมอุตสาหกรรมใน จ.สงขลา ขึ้น 10% จากราคาปัจจุบัน เนื่องจากราคาที่ดิน ค่าดำเนินการ และการก่อสร้างมีการปรับขึ้น แต่จะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป

กรมโรงงานอุตสาหกรรม ระบุว่า ยอดขอใบอนุญาตประกอบกิจการ (รง.4) และขยายกิจการใน 21 กลุ่มอุตสาหกรรมช่วงครึ่งแรกของปี 2563 (ม.ค.-29 มิ.ย.2563) จำนวน 1,702 ราย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 10.22% จำนวนใหม่ 123,794 คน เพิ่มขึ้น 79.23% และเงินลงทุน 174,850 ล้านบาท ลดลง 14.09% ซึ่งคาดการณ์ว่าในปี 2563 จะมียอดขอ รง.4 อยู่ที่ 3,000 แห่งเท่ากับปี 2562 ขณะที่ยอดโรงงานขอยกเลิกกิจการมี 404 แห่ง ลดลงจากปีที่แล้วที่ปิดกิจการ 666 แห่ง ส่งผลให้เกิดการเลิกจ้าง 16,680 คน เงินลงทุนในส่วนนี้หายไปประมาณ 25,414 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นกิจการผลิตภัณฑ์จากพืช 47 โรงงาน อุตสาหกรรมอาหาร และอุตสาหกรรมโลหะ

ราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมรายจังหวัด ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ผลกระทบจากโควิด-19 ส่งผลให้อุปทานลดลงอย่างเห็นได้ชัด

สำหรับในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา ปัญหาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้นักลงทุนเงินรวมถึงนักลงทุนจากต่างชาติบางส่วน ชะลอการตัดสินใจลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยลง แต่คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ยังคงเชื่อมั่นว่า ในช่วงครึ่งหลังของปีจะสามารถขยายพื้นที่ตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมใหม่ ได้เพิ่มขึ้นตามเป้าหมาย แม้ขณะนี้ภาพรวมเศรษฐกิจทั่วโลกอาจจะยังคงชะลอตัวลงเนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 แต่คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ยังคงพบว่า นักลงทุนเงินยังคงแสดงความสนใจซื้อพื้นที่ตั้งโรงงานอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในพื้นที่ EEC เช่น กลุ่มโรงงานอุปรกรณ์ชิ้นส่วนรถยนต์ / ยางล้อรถยนต์ / อุตสาหกรรมวัสดุสมัยใหม่ เป็นต้น แต่จากปัญหาที่เกิดขึ้น ส่งผลให้นักลงทุนบางส่วนเพียงแค่ชะลอการตัดสินใจลงทุนออกไปในช่วงนี้ก่อน และอาจจะกลับมาคึกคักอีกครั้งหลังจากสถานการณ์ต่างๆกลับสู่ภาวะปกติ

สำหรับวิกฤติโควิด-19 ที่ผ่านมาส่งผลให้สินค้าบางอุตสาหกรรมมีความต้องการที่ลดลง แต่บางอุตสาหกรรมกลับมีความต้องการเพิ่มขึ้น และมีการขยายการผลิต เช่น อุตสาหกรรมเวชภัณฑ์และสุขภาพ ส่งผลให้บางนิคมอุตสาหกรรมยังเดินหน้าพัฒนาตามแผนเดิมที่วางไว้ เพียงแค่ขณะนี้ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เฝ้ารอเวลาที่เหมาะสมเท่านั้น

สำหรับผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤติการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงที่ผ่านมา คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย แนะนำว่า ควรมีการยกเว้นการจัดเก็บค่าบริการอนุญาต การประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมให้ผู้ประกอบการและเจ้าของนิคมอุตสาหกรรมเป็นระยะเวลา 4-6 เดือน และลดค่าบำรุงรักษาให้อีก 10-20% สำหรับมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมและผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 เพื่อเป็นการจูงใจให้ผู้ประกอบการมาลงทุน หรือขยายการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีกรยกเว้นหรือลดหย่อนค่าเช่าที่ดินและอาคาร แบ่งเป็น 2 กรณี คือ กรณีผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ยกเว้นค่าเช่า ระยะเวลา 3 เดือน และกรณีผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ลดหย่อนค่าเช่าอัตรา 25% ของค่าเช่าปี 2563 เป็นระยะเวลา 3 เดือน (เม.ย.-มิ.ย. 2563) และยังสามารถขอมาตรการช่วยเหลือผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม โดยการลดหย่อนค่ากำกับบริการ อัตรา 10% ของค่ากำกับบริการปี 2563 และมาตรการสนับสนุนอื่นๆ เช่น การขยายระยะเวลาการชำระค่าบริการและค่าธรรมเนียมที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรียกเก็บจากเดิมที่ต้องชำระภายใน 20 วัน นับจากวันได้รับใบแจ้งหนี้ เป็น 60 วัน นับจากวันได้รับ

ใบแจ้งหนี้ สามารถขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ได้จนถึงเดือน ก.ย. 2563 และสามารถแบ่งชำระได้โดยจะต้องชำระให้ครบถ้วนภายในเดือน ก.ย. 2563 โดยไม่มีดอกเบี้ยขณะที่ผู้เช่าที่ดินหรือทรัพย์สินของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สามารถขอคืนหลักประกันสัญญาเช่าที่ดินส่วนที่เป็นเงินสด โดยนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศในมูลค่าที่เท่ากันมาวางแทน ทั้งนี้ผู้เช่าต้องมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 5 ปี และปรับลดอัตราเงินเพิ่มพิเศษเนื่องจากการชำระล่าช้ากว่ากำหนด จากอัตรา 15 – 18% เป็นอัตรา 6.00% ต่อปีในขณะเดียวกันเพื่อเป็นการจูงใจให้ผู้ประกอบการมาลงทุนหรือขยายการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมหลังสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จบลงและเตรียมออกโปรแกรมใหม่และข้อเสนอพิเศษให้กับนักลงทุนมากขึ้น เพื่อดึงดูดการลงทุนเข้ามาในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษชายแดน (SEZ) เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

ทั้งนี้หลังวิกฤติการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ลึกลง คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า อาจส่งเสริมให้มีการลงทุนด้านเทคโนโลยีในรูปแบบต่างๆเพิ่มขึ้นในระบบการผลิตต่างๆ โดยมีการนำเทคโนโลยี 5G เช่น ใช้หุ่นยนต์เพิ่มขึ้นเพื่อเว้นระยะห่างในระบบการผลิต เพื่อให้ปิดสายการผลิตได้ทันทีบางส่วนหากมีโรคระบาด ขณะที่สายการผลิตอื่นยังผลิตต่อไปได้ จะส่งผลให้ประเทศไทยเข้าสู่อุตสาหกรรม 4.0 เร็วขึ้น และคาดการณ์ว่า อุตสาหกรรมเกี่ยวกับสุขภาพและเทคโนโลยีทางด้านสุขภาพจะเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้น ทั้งการขยายฐานการผลิตจากจีนและประเทศอื่นมาในประเทศไทย ซึ่งหลังจากที่ประเทศไทยได้รับคำคมจากนานาประเทศเป็นอย่างมากสำหรับการรับมือกับไวรัสโควิด-19 ได้ดีเป็นอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งน่าจะเป็นอีกโอกาสที่สำคัญที่เราจะสามารถดึงดูดนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในเรื่องนี้ รวมทั้งธุรกิจอีคอมเมิร์ซที่ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการลงทุนเพิ่มมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2563

คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยคาดการณ์ว่ายอดการขยายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมปีนี้ อาจลดลง 20-30% แต่เชื่อว่าหลังสถานการณ์โควิด-19 จบลง การเดินทางระหว่างประเทศกลับสู่ภาวะปกติ การเข้ามาลงทุนซื้อที่ดินตั้งโรงงานจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติในช่วงครึ่งหลังของปี เพียงแค่รัฐบาลรวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องเดินหน้าสร้างความมั่นใจให้นักลงทุน และออกมาตรการจูงใจดึงดูดการลงทุนใหม่ทั้งมาตรการภาษีและมาตรการอื่น เพื่อลดต้นทุนให้ผู้ประกอบการ เช่น ลดค่าโอนที่ดินให้เหลือ 0.01% และการลดค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งจะต้องร่วมมือช่วยเหลือกันจากทุกฝ่าย โดยรัฐบาลควรจัดเป็นแพ็คเกจพิเศษดึงดูดการลงทุนให้เกิดขึ้นหลังจากนี้

มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลง แต่จำนวนโครงการปรับเพิ่มสูงขึ้น

จากสถิติของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหรือ บีโอไอ การยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติในปี 2563 (ม.ค.-มี.ค.) มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมจำนวน 249 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 27,425 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 (ม.ค.-มี.ค.) จำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ส่วนมูลค่าลดลงร้อยละ 67 สำหรับจำนวนโครงการต่างชาติที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนคิดเป็นร้อยละ 66 ของจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น (378 โครงการ) มูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ คิดเป็นร้อยละ 38 ของมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้นที่ยื่นขอส่งเสริม (71,380 ล้านบาท) จำนวนโครงการต่างชาติที่ยื่นขอรับการส่งเสริมในเดือนมกราคม-มีนาคม ของปี 2563 ส่วนใหญ่เป็นหมวดบริการและสาธารณูปโภค 82 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 33 ของจำนวนโครงการต่างชาติที่ยื่นขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น รองลงมาเป็นหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ จำนวน 70 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 28 ในด้านของมูลค่าเงินลงทุน ส่วนใหญ่อยู่ในหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์มูลค่ารวม 10,089 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 ของมูลค่าเงินลงทุนจากต่างประเทศที่ยื่นขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น รองลงมาเป็นหมวดผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ขนส่ง มูลค่ารวม 6,610 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 จากจำนวนโครงการต่างชาติทั้งหมดที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนระหว่างเดือนมกราคม-มีนาคม ของปี 2563 พบว่า นักลงทุนจากจีนมีจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมมากที่สุด คือ 56 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 22 ของโครงการลงทุนต่างประเทศทั้งหมด สำหรับมูลค่าเงินลงทุนสูงที่สุดมาจากญี่ปุ่น มูลค่ารวม 7,402 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 ของมูลค่าเงินลงทุนจากต่างประเทศที่ยื่นขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น รองลงมาคือนักลงทุนจากประเทศจีน และฮ่องกง

โครงการที่นักลงทุนต่างชาติยื่นขอรับการส่งเสริมอยู่ในภาคกลาง จำนวน 105 โครงการ (6,813 ล้านบาท) ภาคตะวันออก จำนวน 100 โครงการ (16,580 ล้านบาท) ภาคตะวันตก จำนวน 5 โครงการ (309 ล้านบาท) ภาคใต้ จำนวน 11 โครงการ (594 ล้านบาท) ภาคเหนือจำนวน 16 โครงการ (350 ล้านบาท) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวน 11 โครงการ (286 ล้านบาท) และอื่นๆ จำนวน 1 โครงการ (2,494 ล้านบาท)

คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่า สำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ในช่วง 3 เดือนแรกของปีนี้ ยอดการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC ในช่วง 3 เดือนแรกของปีนี้ มีมูลค่ารวม 47,580 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 ของมูลค่าการขอรับส่งเสริมทั้งหมด แสดงให้เห็นว่า EEC ยังเป็นพื้นที่เป้าหมายของนักลงทุนส่วนใหญ่

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม ของสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ส.อ.ท.) เปิดเผยผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมในเดือนพฤษภาคม 2563 ว่าอยู่ที่ระดับ 78.4 เพิ่มขึ้นจาก 75.9 ในเดือนเมษายน 2563 นับเป็นการปรับเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกในรอบ 4 เดือน หรือตั้งแต่มีภาวะระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 (โควิด-19) โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากภาครัฐสามารถควบคุมการระบาดของโควิด-19 ได้ และเริ่มผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ อีกทั้งภาครัฐยังมีมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบ ส่วนดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมภาคการณ 3 เดือนข้างหน้าอยู่ที่ระดับ 91.5 เพิ่มขึ้นจากระดับ 88.8 ในเดือนเมษายน 2563 เนื่องจากผู้ประกอบการมองว่าการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ในระยะต่อไปจะส่งผลดีต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศ ขณะที่หลายประเทศมีการผ่อนคลายมาตรการ ล็อกดาวน์เช่นกัน ทำให้คำสั่งซื้อสินค้าจากต่างประเทศกลับเข้ามา อย่างไรก็ตาม การที่ค่าดัชนีฯ ยังต่ำกว่าระดับ 100 สะท้อนว่าความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการยังไม่ดี สอดคล้องกับ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ที่มองว่า หลังสถานการณ์โควิดจบลง การเดินทางระหว่างประเทศกลับสู่ภาวะปกติ การเข้ามาลงทุนซื้อที่ดินตั้งโรงงานจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติในช่วงครึ่งหลังของปี

Primary Authors:

Waras Dechgitvigrom

Manager | Research | Thailand
+66 82 398 6893

Waras.dechgitvigrom@colliers.com

Contributors:

Phattarachai Taweewong

Associate Director | Research | Thailand
+66 86 546 3683

phattarachai.taweewong@colliers.com

For further information, please contact:

Barney Swainson

Senior Director | Capital Markets & Investment Services | Thailand
+66 62 445 0040

barney.swainson@colliers.com

Sorravich Siriwattanapornchai

Senior Manager | Industrial Services | Thailand
+66 83 077 6445

sorravich.siriwattanapornchai@colliers.com

Jaruwan Koket

Manager | Industrial Services | Thailand
+66 94 639 2697

Jaruan.koket@colliers.com

Ronarit Kumpuy

Negotiator | Industrial Services | Thailand
+66 87 653 1689

ronarit.kumpuy@colliers.com

About Colliers International

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading real estate professional services and investment management company. With operations in 68 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice and services to maximize the value of property for real estate occupiers, owners and investors. For more than 25 years, our experienced leadership, owning approximately 40% of our equity, has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. In 2019, corporate revenues were more than \$3.0 billion (\$3.5 billion including affiliates), with \$33 billion of assets under management in our investment management segment. Learn more about how we accelerate success at corporate.colliers.com, [Twitter](#) or [LinkedIn](#)

Copyright © 2020 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.

