



ภัทรชัย ทวีวงศ์

ฝ่ายวิจัย | ผู้อำนวยการ | ประเทศไทย
(+66) 86 546 3683

phattarachai.taweewong@colliers.com



วารัส เดชกิติวิกรม

ฝ่ายวิจัย | ผู้จัดการอาวุโส | ประเทศไทย
(+66) 82 398 6893

waras.dechgitvigrom@colliers.com

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมปี พ.ศ. 2564 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นหากนักลงทุนต่างชาติสามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ง่ายขึ้น

สรุปและข้อเสนอแนะ

“ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยในปีพ.ศ.2563 ที่ผ่านมา พบว่าภาพรวมการซื้อ/เช่า ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงจากปีก่อนเล็กน้อยเท่านั้น โดยพบว่ายอดการขาย/เช่าส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่ในอีอีซี กว่า 85% สำหรับอุปทานสะสมพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ณ สิ้นปี พ.ศ. 2563 ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.29% จากในช่วงครึ่งแรกของปี โดยมีนิคมอุตสาหกรรมที่เซ็นสัญญาใหม่จำนวน 2 แห่ง คือ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะชลบุรี 2 (เขาคันทรัง) และนิคมอุตสาหกรรมเอเชียคลีน ซึ่งทั้ง 2 นิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก

อุปสงค์ที่ลดลงเล็กน้อยในระหว่างปีนั้นได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากนักลงทุนต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้อย่างสะดวก โดยการกักตัว 14 วันของนักลงทุนที่เดินทางเข้ามาภายในประเทศส่งผลให้มีการเดินทางที่เข้ามาน้อยลงอย่างมาก

โครงการวัคซีนในประเทศไทยที่มีการคาดการณ์ว่าจะเริ่มในเดือนพฤษภาคม ปี2564 ยังไม่มีความชัดเจนว่าจะสามารถดำเนินการเมื่อไหร่ ดังนั้นการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จึงอาจจะยาวนานกว่าที่คาดการณ์ไว้ เพื่อบรรเทาผลกระทบต่อผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม และช่วยลดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทำให้สามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่อง การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จึงได้กำหนดมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติม ระยะที่ 3 ด้วยการขยายระยะเวลาเว้นค่าบริการอนุญาตประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 11 รายการ ออกไปอีก 6 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 – มีนาคม 2564 (ครอบคลุมคำขอยื่นหลังที่ได้รับอนุมัติตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน) เพื่อให้การประกอบกิจการของผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมเป็นไปอย่างต่อเนื่อง สามารถดำเนินธุรกิจและรักษาการจ้างงานต่อไปได้”



อุปสงค์

แม้อุปสงค์ของที่ดินเพื่อตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงเล็กน้อย แต่ก็ยังถือว่ายังอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูงโดยส่วนใหญ่มาจากความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้ารายเดิมในเมืองไทย และการย้ายฐานการผลิตใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันของโควิด-19 อย่างไรก็ตามเราพบว่าการเดินทางเข้ามาในประเทศไทยของชาวต่างชาตินั้นลดลง โดยนักลงทุนต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยจะต้องเผชิญกับการกักตัว 14 วัน



อุปทาน

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2563 อุปทานสะสมพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอยู่ที่ประมาณ 178,654 ไร่ เป็นพื้นที่ขาย/เช่า 118,344 ไร่ ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.29% จากในช่วงครึ่งแรกของปี โดยมีนิคมอุตสาหกรรมที่เซ็นสัญญาใหม่จำนวน 2 แห่ง คือ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะชลบุรี 2 (เขาคันทรัง) และนิคมอุตสาหกรรมเอเชียคลีน ซึ่งทั้ง 2 นิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก



อัตราการขาย

อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยภาพรวม ณ สิ้นปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 76.18% ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.04% จากในช่วงครึ่งแรกของปีที่ผ่านมา และมีพื้นที่คงเหลือรอการขายอีกประมาณ 28,195 ไร่ หรือคิดเป็น 23.82% โดยพบว่ายอดขายใหม่ในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่ในอีอีซีกว่า 85%



ราคา

ในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2563 พบว่า ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังคงมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูงบวกกับวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 รอบใหม่ในช่วงปลายปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมเกิดความกังวลใจ ผู้ประกอบการหลายรายมีความจำเป็นต้องปรับราคาที่ดินให้ถูกลง ใช้โปรโมชั่นเพื่อดึงดูดลูกค้า รักษาระดับราคาเดิมไว้ หรือไม่สามารถปรับราคาเพิ่มขึ้นได้มากนักในช่วงที่ผ่านมา

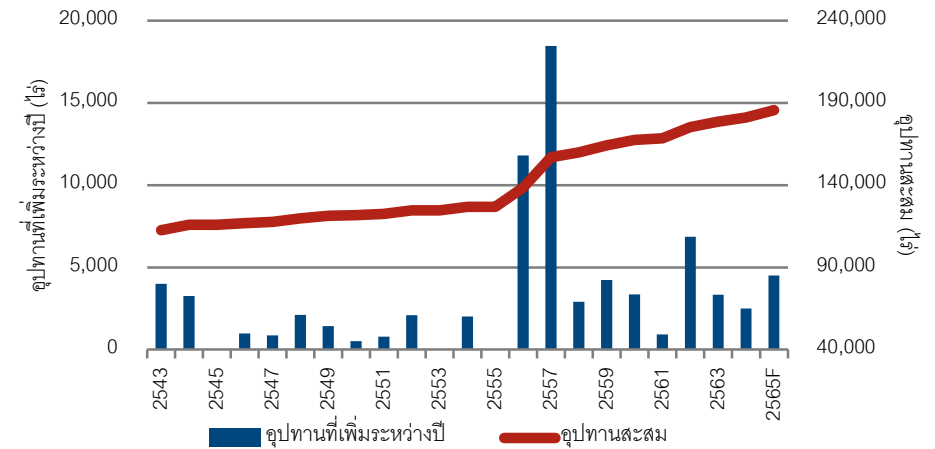
อุปทานใหม่มีการปรับแผนการพัฒนาหรือเลื่อนการพัฒนาออกไป

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2563 อุปทานสะสมพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอยู่ที่ประมาณ 178,654 ไร่ เป็นพื้นที่ขาย/เช่า 118,344 ไร่ ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.29% จากในช่วงครึ่งแรกของปี โดยมีนิคมอุตสาหกรรมที่เซ็นสัญญาใหม่จำนวน 2 แห่ง คือ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะชลบุรี 2 (เขาคันทรง) และนิคมอุตสาหกรรมเอเชียคลีน ตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ที่ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจอย่างรุนแรงทั้งในประเทศไทยและทั่วโลก ส่งผลให้ปี 2563 ที่ผ่านมา นักลงทุนยังคงกังวลต่อสถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลให้ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมหลายรายมีการปรับแผนการพัฒนาหรือชะลอการพัฒนาพื้นที่เพื่อเปิดขายเฟสใหม่ในช่วงปี พ.ศ.2563 – 2564 ออกไป

แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากธุรกิจพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาที่ค่อนข้างแข็งแกร่งและยังคงมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยสะท้อนให้เห็นจากยอดการขายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่พัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) หรืออีอีซี ในพื้นที่ 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ที่รัฐบาลพยายามผลักดันอย่างเต็มที่ในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่อีอีซีได้รับความนิยมจากกลุ่มนักลงทุนจากต่างประเทศเป็นอย่างมาก โดยในปี พ.ศ. 2563 มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ดังกล่าวสามารถปิดการขายไปกว่า 1,840 ไร่ หรือคิดเป็น 85.59% ของอัตราการขายได้ทั้งหมดของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดในประเทศไทยในปีที่ผ่านมา

พื้นที่ภาคตะวันออกยังคงเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมมากที่สุดของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในปี พ.ศ. 2563 พบว่า ประมาณ 56% ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยยังคงตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ และอีกประมาณ 38% อยู่ในพื้นที่ภาคกลางซึ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย พื้นที่อื่นๆ ยังมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมต่ำมากเมื่อเทียบกับพื้นที่ภาคกลางและภาคตะวันออก

อุปทานสะสม ณ ครึ่งหลังปีพ.ศ.2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

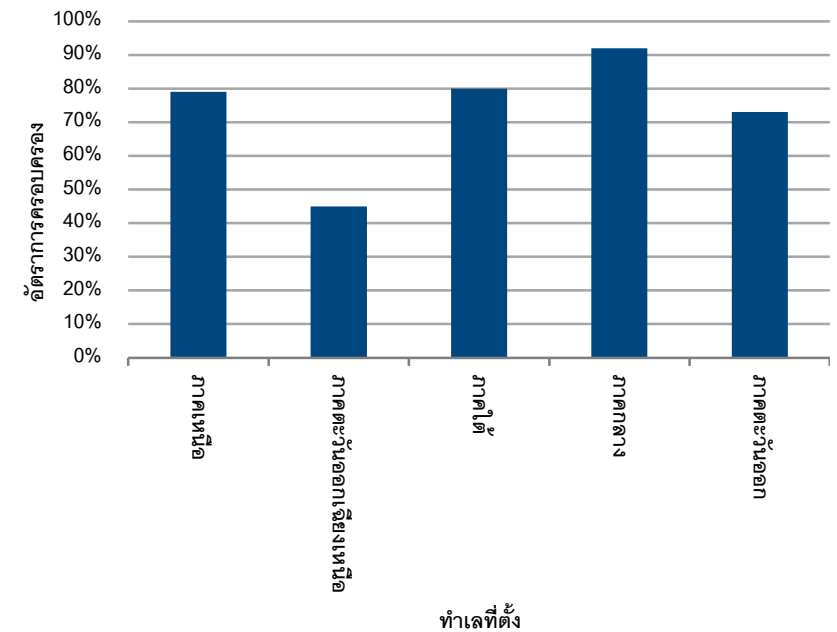
หมายเหตุ: 1 ไร่ = 1,600 ตารางเมตร และ 6.25 ไร่ = 1 เฮกตาร์

F = คาดการณ์พื้นที่ที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงปีพ.ศ.2564 - 2565

สำหรับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา แม้ว่าจะยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่พบว่าจากปัจจัยดังกล่าวไม่ได้ส่งผลให้ความต้องการลดลง เพียงแค่นักลงทุนต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางมาดูหรือเข้ามาทำสัญญาได้ ซึ่งความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อตั้งโรงงานยังมีสูง สำหรับอัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยภาพรวม ณ สิ้นปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 76.18% ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.04% จากในช่วงครึ่งแรกของปีที่ผ่านมา และมีพื้นที่คงเหลือรอการขายอีกประมาณ 28,195 ไร่ หรือคิดเป็น 23.82% ซึ่งพบว่าในพื้นที่ภาคกลางยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการครอบครองสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 92% ในขณะที่พื้นที่อื่นๆยังคงต่ำกว่าแบบชัดเจน สำหรับพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมาได้รับอานิสงส์มาจากฐานลูกค้าเดิมในนิคมอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนและขยายพื้นที่ในช่วงที่ผ่านมา

แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงมีความน่ากังวล แต่ในแง่ของมูลค่าการลงทุนพบว่าปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะเห็นได้ว่า มูลค่าการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด เนื่องมาจากการลงทุนเพิ่มของฐานลูกค้าเดิมที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องมือวิทยาศาสตร์ และอุตสาหกรรมยานยนต์และการขนส่ง ก่อให้เกิดการจ้างงาน 32,753 คน เพิ่มขึ้น 494.21% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีการจ้างงาน 5,512 คน สำหรับยอดขาย/เช่าที่ดิน ในปี 2563 ที่ผ่านมา พบว่าสามารถขายได้ประมาณ 2,150.45 ไร่ ปรับตัวลดลงจากปีก่อนที่สามารถขายได้ที่ 2,183 ไร่ หรือคิดเป็น 1.52% เท่านั้น โดยพบว่าส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่ในอีอีซี จำนวน 1,840.58 ไร่ หรือประมาณ 85.59% และนอกอีอีซีอีกจำนวน 309.87 ไร่ หรือประมาณ 14.40%

อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยรายทำเลที่ตั้ง ณ ครึ่งหลังปีพ.ศ.2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อุปสงค์ในกรุงเทพมหานครยังคงมีสูง

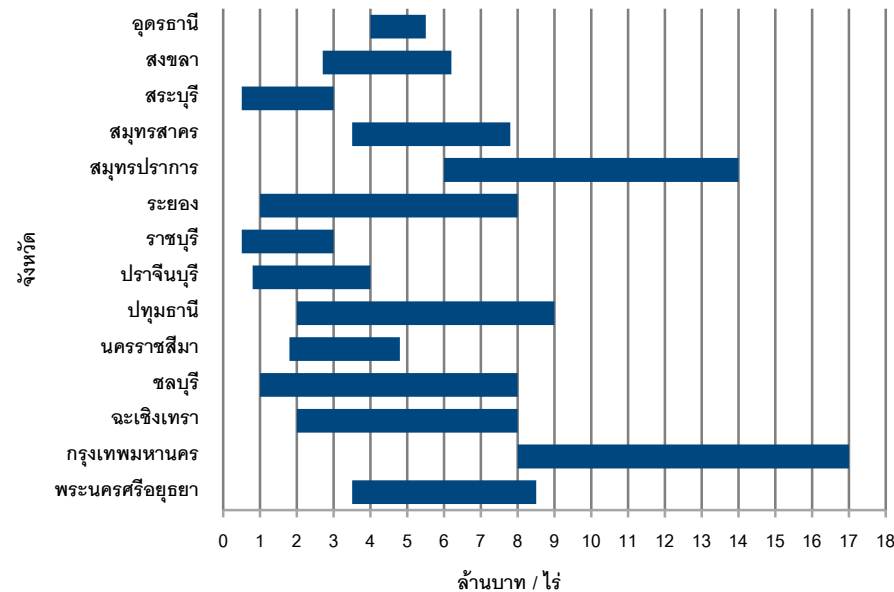
คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2563 ราคาในนิคมอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครยังคงเป็นพื้นที่ที่มีราคาสูงที่สุดเพราะเป็นศูนย์กลางในการขนส่งสินค้า ซึ่งมีทั้งท่าเรือและสนามบินนานาชาติ บวกกับราคาที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีการปรับตัวที่ค่อนข้างสูง อีกทั้งพื้นที่ว่างรอการขายในกรุงเทพมหานครปัจจุบันค่อนข้างเหลือน้อย อันดับที่สองคือสมุทรปราการ และปทุมธานี ตามลำดับ ซึ่งตั้งแต่ในช่วงปี 2560 ที่ผ่านมา ราคาที่ดินในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) มีการปรับขึ้นเป็นอย่างมากจากปัจจัยบวกต่างที่เข้าไปในพื้นที่สำหรับบางจังหวัด เช่น สงขลา ถึงแม้ว่าในช่วงกลางปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา มีการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าและซื้อที่ดินขึ้นถึง 10% จากราคาปัจจุบัน ในนิคมอุตสาหกรรมยางพารา (Rubber City) จ.สงขลา เนื่องจากราคาที่ดิน ค่าดำเนินการและการก่อสร้างปรับขึ้น แต่พบว่าราคาที่ดินยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำกว่าในหลายพื้นที่ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างไกลออกไปจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ รวมถึงต้นทุนที่ดินก่อนการพัฒนายังคงค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ส่งผลให้ยังคงมีที่ดินเหลือรอการขายอีกเป็นจำนวนมาก

คาดการณ์ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมปีพ.ศ. 2564

คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่าธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมปีพ.ศ. 2564 อาจมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากในปีก่อนหน้า โดยยอดขายและให้เช่าที่ดินอาจขยายตัวเฉลี่ย 5-10% หรือจำนวน 2,500-3,000 ไร่ต่อปี โดยได้รับปัจจัยหนุนจากการเดินทางต่อเนื่องของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และการลงทุนของภาครัฐ โดยเฉพาะการลงทุนโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมที่เชื่อมโยงเต็มรูปแบบมากขึ้น ซึ่งจะช่วยลดเวลาและอำนวยความสะดวกด้านการขนส่ง รวมถึงแผนพัฒนาในพื้นที่อีอีซีซึ่งเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์เชื่อมโยงการลงทุนในภูมิภาค

สำหรับความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในไทยในปี พ.ศ. 2564 คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่าความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยมีทิศทางที่ปรับตัวเป็นลำดับ แต่รายได้ของผู้ประกอบการของแต่ละพื้นที่อาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรม เช่น นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคตะวันออก จะมีปัจจัยหนุนการเติบโตโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่นๆ โดยคาดว่าจะมีความต้องการซื้อ/เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น อันสืบจากการลงทุนโครงการพื้นฐานจากภาครัฐเพื่อหนุนโครงการในพื้นที่อีอีซีในพื้นที่ทั้ง 3 จังหวัด (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานที่จะอำนวยความสะดวกในการลงทุนและการขนส่งสินค้า โดยเฉพาะโครงการสำคัญ เช่น โครงการรถไฟทางคู่ ฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย และแก่งคอย-มาบตาพุด โครงการถนนมอเตอร์เวย์พัทยา-มาบตาพุด โครงการพัฒนาศูนย์บินอู่ตะเภาเชิงพาณิชย์ โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 และ โครงการรถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง การขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคตมีแนวโน้มจะสอดคล้องกับทิศทางการลงทุนภาคเอกชนในระยะ 1-3 ปีข้างหน้าจึงน่าจะส่งผลในทิศทางบวก อย่างไรก็ตาม ความล่าช้าของโครงการภาครัฐ การบังคับใช้ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของราคาที่ดินอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมอยู่บ้าง

ราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมรายจังหวัด ณ ครึ่งหลังปีพ.ศ.2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

Primary Authors:

Waras Dechgitvigrom

Senior Manager | Research | Thailand
+66 82 398 6893

waras.dechgitvigrom@colliers.com

Contributors:

Phattarachai Taweewong

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

Associate Director | Industrial Services | Thailand
+66 83 077 6445

sorravich.siriwattanapornchai@colliers.com

Ronarit Kumpuy

Manager | 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 © 2021 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.

