

ตลาดนิคมอุตสาหกรรม

ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2564



ภัทรชัย ทวีวงศ์

ผู้อำนวยการ | ฝ่ายวิจัยและการ
สื่อสาร | ประเทศไทย
(+66) 86 546 3683
phattarachai.taweewong@colliers.com



วารัส เดชกิติวิกรม

ผู้จัดการอาวุโส | ฝ่ายวิจัยและ
การสื่อสาร | ประเทศไทย
(+66) 82 398 6893
waras.dechgitvigrom@colliers.com



สรุปและข้อเสนอแนะ

“ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยในไตรมาส 1 ปีพ.ศ.2564 ที่ผ่านมา พื้นที่ภาคตะวันออกยังคงเป็นพื้นที่ได้รับความนิยมมากที่สุดของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่ภาคตะวันออกยังคงเป็นพื้นที่ได้รับความนิยมมากที่สุดของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ณ ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2564 พบว่า ประมาณ 56% ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยยังคงตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ และอีกประมาณ 38% อยู่ในพื้นที่ภาคกลางซึ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย พื้นที่อื่นๆ ยังมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมต่ำมากเมื่อเทียบกับพื้นที่ภาคกลางและภาคตะวันออก ในปีพ.ศ. 2564 พบว่ามีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่หลายราย เช่น บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เริ่มเข้าสู่ตลาดอุตสาหกรรม

แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงมีความน่ากังวล แต่ในแง่ของมูลค่าการลงทุนพบว่าปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะเห็นได้ว่า มูลค่าการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด เนื่องมาจากการลงทุนเพิ่มของฐานลูกค้าเดิมที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องมือวิทยาศาสตร์ และอุตสาหกรรมยานยนต์และการขนส่ง ขณะที่มีการจ้างงานในนิคมอุตสาหกรรมประมาณ 4,655 คน ซึ่งลดลงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 42 เนื่องจากโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่มีการปรับเปลี่ยนโดยเริ่มนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ในกระบวนการผลิตมากขึ้น”



อุปสงค์

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา แม้ว่าจะยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่พบว่าจากปัจจัยดังกล่าวไม่ได้ส่งผลให้ความต้องการลดลง เพียงแค่นักลงทุนต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางมาดูหรือเข้ามาทำสัญญาได้ ซึ่งพบว่าความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อตั้งโรงงานในประเทศไทยยังคงมีอยู่ในระดับสูง



อุปทาน

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานสะสมพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอยู่ที่ประมาณ 178,654 ไร่ เป็นพื้นที่ชาย/เข้า 118,362 ไร่ โดยมีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่หลายรายที่สนใจมาลงทุนในตลาดนิคมอุตสาหกรรม



อัตราการขาย

อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยภาพรวม ณ ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2564 อยู่ที่ประมาณ 76.18% และมีพื้นที่คงเหลือรอการขายอีกประมาณ 28,195 ไร่ หรือคิดเป็น 23.82% โดยพบว่ายอดขายใหม่ใน ณ ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2564 ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่ในออีชีกว่า 85%



ราคา

ในช่วงไตรมาส 1 ปีพ.ศ.2564 พบว่า ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังคงมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูงบวกกับวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 รอบใหม่ในช่วงปลายปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมเกิดความกังวลใจ ผู้ประกอบการหลายรายมีความจำเป็นต้องปรับราคาที่ดินให้ถูกลง ใช้โปรโมชั่นเพื่อดึงดูดลูกค้า รักษาระดับราคาเดิมไว้ หรือไม่สามารถปรับราคาเพิ่มขึ้นได้มากนักในช่วงที่ผ่านมา

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงหลายรายเริ่ม

เข้าไปพัฒนาในตลาดนิคมอุตสาหกรรม

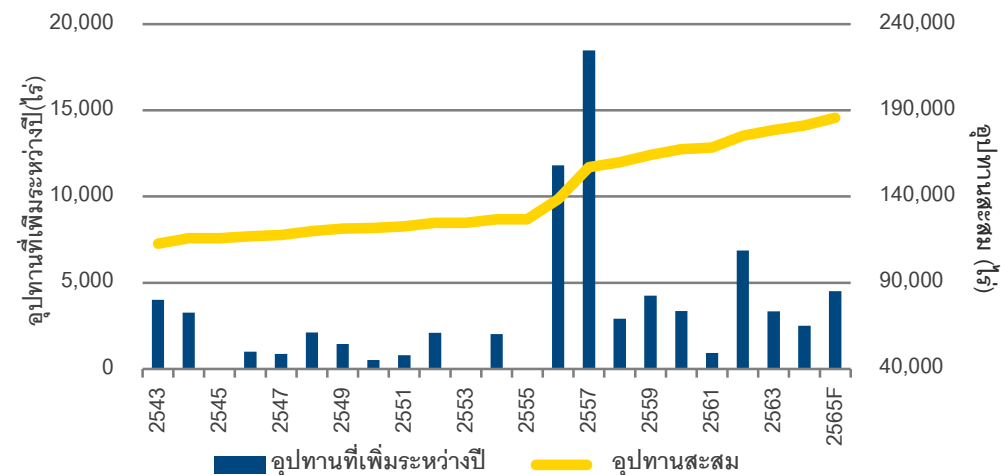
ณ ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานสะสมพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอยู่ที่ประมาณ 178,654 ไร่ เป็นพื้นที่ขาย/เช่า 118,362 ไร่ ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.015% จากในช่วงหลังของปีพ.ศ. 2563 สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจอย่างรุนแรงทั้งในประเทศไทยและทั่วโลก ส่งผลให้ปี 2563 ที่ผ่านมา นักลงทุนยังคงกังวลต่อสถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลให้ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมหลายรายมีการปรับแผนการพัฒนาหรือชะลอการพัฒนาพื้นที่เพื่อเปิดขายเฟสใหม่ในช่วงปีพ.ศ. 2564 ออกไป อย่างไรก็ตาม ณ ปีพ.ศ. 2564 พบว่ามีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่หลายราย เช่น บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เริ่มเข้าสู่ตลาดอุตสาหกรรม เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีการชะลอตัว

แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากธุรกิจพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาที่ค่อนข้างแข็งแกร่งและยังคงมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยสะท้อนให้เห็นจากยอดขายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่พัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) หรืออีอีซี ในพื้นที่ 3 จังหวัดภาคตะวันออกได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ที่รัฐบาลพยายามผลักดันอย่างเต็มที่ในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่อีอีซีได้รับความสนใจจากกลุ่มนักลงทุนจากต่างประเทศเป็นอย่างมาก โดยในปี พ.ศ. 2563 มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ดังกล่าวสามารถปิดการขายไปกว่า 1,840 ไร่ หรือคิดเป็น 85.59% ของอัตราการขายได้ทั้งหมดของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดในประเทศไทย

พื้นที่ภาคตะวันออกยังคงเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมมากที่สุดของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ณ ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2564 พบว่า ประมาณ 56% ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยยังคงตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ และอีกประมาณ 38% อยู่ในพื้นที่ภาคกลางซึ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย พื้นที่อื่นๆ ยังมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมต่ำมากเมื่อเทียบกับพื้นที่ภาคกลางและภาคตะวันออก

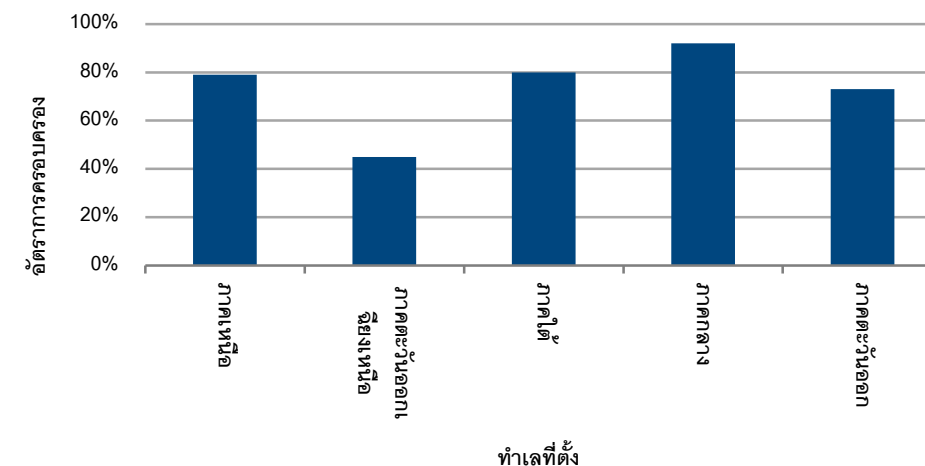
สำหรับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในช่วงไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 แม้ว่าจะยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่พบว่าจากปัจจัยดังกล่าวไม่ได้ส่งผลให้ความต้องการลดลง เพียงแค่นักลงทุนต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางมาดูหรือเข้ามาทำสัญญาได้ ซึ่งความต้องการที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเพื่อตั้งโรงงานยังมีสูง สำหรับอัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยภาพรวม ณ สิ้นปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 76.18% ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.04% จากในช่วงครั้งแรกของปีที่ผ่านมา และมีพื้นที่คงเหลือรอการขายอีกประมาณ 28,195 ไร่ หรือคิดเป็น 23.82% ซึ่งพบว่าในพื้นที่ภาคกลางยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการครอบครองสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 92% ในขณะที่พื้นที่อื่นๆ ยังคงต่ำกว่าแบบชัดเจน สำหรับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมาได้รับานิสงส์มาจากฐานลูกค้าเดิมในนิคมอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนและขยายพื้นที่ในช่วงที่ผ่านมา

อุปทานสะสม ณ ครึ่งหลังปีพ.ศ.2563



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

อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยรายทำเลที่ตั้ง ไตรมาส 1 ปีพ.ศ 2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ ประเทศไทย

พื้นที่ออีชียังคงได้รับความนิยมและเป็นที่ต้องการในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มนักลงทุนต่างประเทศในไทยอย่างต่อเนื่อง

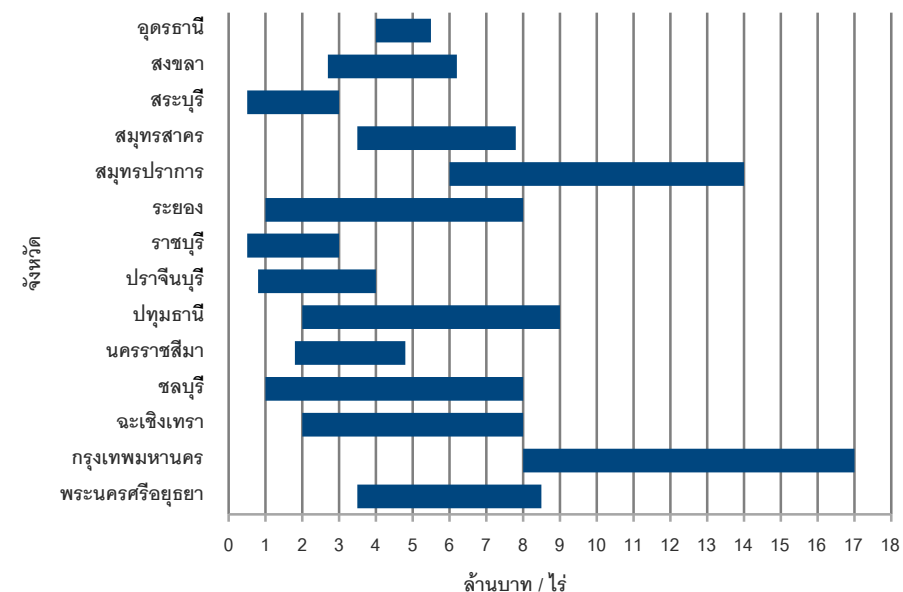
คอลลิเออร์ อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2563 ราคาในนิคมอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครยังคงเป็นพื้นที่ที่มีราคาสูงที่สุดเพราะเป็นศูนย์กลางในการขนส่งสินค้า ซึ่งมีทั้งท่าเรือและสนามบินนานาชาติ บวกกับราคาที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีการปรับตัวที่ค่อนข้างสูง อีกทั้งพื้นที่ว่างรอการขายในกรุงเทพมหานครปัจจุบันค่อนข้างเหลือน้อย

สำหรับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในช่วงไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา แม้ว่าจะยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่พบว่าจากปัจจัยดังกล่าวไม่ได้ส่งผลให้ความต้องการลดลง เพียงแค่นักลงทุนต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางมาดูหรือเข้ามาทำสัญญาได้ ซึ่งความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อตั้งโรงงานยังมีสูง สำหรับอัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยภาพรวม ณ ช่วงไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2564 อยู่ที่ประมาณ 76.59% ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.41% จากในช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมา และมีพื้นที่คงเหลือรอการขายอีกประมาณ 27,706 ไร่ หรือคิดเป็น 23.41% ซึ่งพบว่าในพื้นที่ภาคกลางยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการครอบครองสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 92% ในขณะที่พื้นที่อื่นๆยังคงต่ำกว่าแบบชัดเจน สำหรับพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมาได้รับอานิสงส์มาจากฐานลูกค้าเดิมในนิคมอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนและขยายพื้นที่ในช่วงที่ผ่านมา

แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงมีความน่ากังวล แต่ในแง่ของมูลค่าการลงทุนพบว่าปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะเห็นได้ว่า มูลค่าการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด เนื่องมาจากการลงทุนเพิ่มของฐานลูกค้าเดิมที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องมือวิทยาศาสตร์ และอุตสาหกรรมยานยนต์และการขนส่ง ขณะที่มีการจ้างงานในนิคมอุตสาหกรรมประมาณ 4,655 คน ซึ่งลดลงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 42 เนื่องจากโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่มีการปรับเปลี่ยนโดยเริ่มนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ในกระบวนการผลิตมากขึ้น

สำหรับยอดขาย/เช่าที่ดิน ณ ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2564 พบว่าสามารถขายได้ประมาณ 473.75 ไร่ ปรับตัวลดลงจากปีก่อนที่สามารถขายได้ที่ 1,398.84 ไร่ หรือคิดเป็น 66.13% โดยพบว่าส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่ในออีชี จำนวน 394.42 ไร่ หรือประมาณ 83.25% และนอกออีชีอีกจำนวน 79.33 ไร่ หรือประมาณ 16.74% ซึ่งจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 แม้ในภาพรวมจะชะลอการลงทุนอยู่บ้าง เนื่องมาจากการระงับเดินทางข้ามประเทศชั่วคราว แต่ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มนักลงทุนต่างประเทศยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

ราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมรายจังหวัด ณ ไตรมาส 1 ปีพ.ศ 2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ ประเทศไทย



Accelerating success.

ผู้เขียนหลัก

วารัฐ เดชกิจวิกรม

ผู้จัดการ | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 82 398 6893

waras.dechgitvigrom@colliers.com

ผู้ตรวจสอบ

ภัทรชัย ทวีวงศ์

รองผู้อำนวยการ | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 86 546 3683

phattarachai.taweewong@colliers.com

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ

สรวิชญ์ สิริวัฒนพรชัย

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ | ฝ่ายพื้นที่อุตสาหกรรม | ประเทศไทย

(+66) 83 077 6445

sorravich.Siriwattanapornchai@colliers.com

รณฤทธิ์ คำผุย

ผู้จัดการ | ฝ่ายพื้นที่อุตสาหกรรม | ประเทศไทย

(+66) 89 919 1923

ronarit.kumpuy@colliers.com

ธัชชฎา ศุภกรพิชาญ

ผู้อำนวยการอาวุโส | ฝ่ายที่ปรึกษาด้านการประเมินราคา | ประเทศไทย

(+66) 96 154 6397

tatchada.supakompichan@colliers.com

ไทสัน เจมส์ คามิน

ผู้อำนวยการ | ฝ่ายที่ปรึกษาโครงการ | ประเทศไทย

(+66) 81 373 3916

tysen.kamin@colliers.com

บานาบี้ สเวนสัน

ผู้อำนวยการอาวุโส | ฝ่ายที่ปรึกษาการลงทุน | ประเทศไทย

(+66) 62 445 0040

bamy.swainson@colliers.com

กัญจดา จิรารัตนกร

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ | ฝ่ายอาคารสำนักงาน | ประเทศไทย

(+66) 64 469 8262

kanrada.jirattanakom@colliers.com

Data Disclaimer

This report gives information based primarily on Colliers International data, which may be helpful in anticipating trends in the property sector. However, no warranty is given as to the accuracy of, and no liability for negligence is accepted in relation to, the forecasts, figures or conclusions contained in this report and they must not be relied on for investment or any other purposes. This report does not constitute and must not be treated as investment or valuation advice or an offer to buy or sell property.

Copyright © 2021 Colliers International

Colliers International will not be liable for any loss or damage resulting from any statement, figure, calculation or any other information that you rely upon that is contained in the material.