

ตลาดนิคมอุตสาหกรรม ในประเทศไทย ปี 2562

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



“การพัฒนาพื้นที่ EEC เป็น ตัวเร่งทำให้เกิดการพัฒนา นิคม อุตสาหกรรมใหม่ๆ มากขึ้น”

สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ

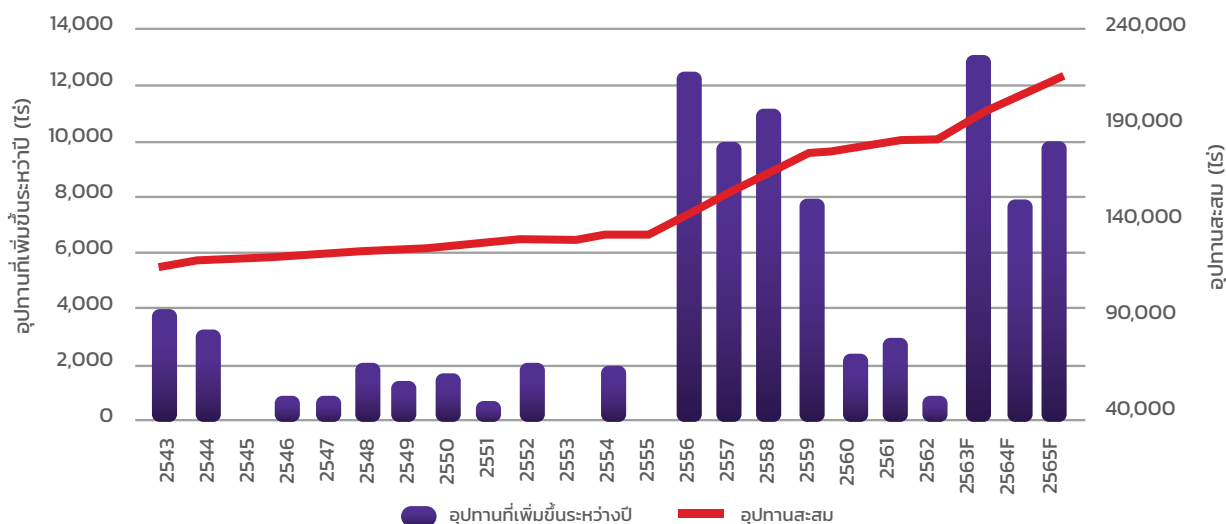


การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเป็นตัวเร่งให้เกิดการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมใหม่ๆ มากขึ้น โดยเฉพาะนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยภาคเอกชนที่มีให้เห็นมากขึ้น ซึ่งจังหวัดชลบุรี และระยองเป็นพื้นที่ที่มีนิคมอุตสาหกรรมเกิดใหม่ รวมไปถึงถึงที่รอการพัฒนาอยู่มากที่สุด ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะมีหลาย

หมื่นไร่ เพียงแต่มีหลายแห่งยังไม่เริ่มการพัฒนาในปัจจุบัน นอกจากนี้มีหลายนิคมอุตสาหกรรมที่ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ เนื่องจากอยู่นอกพื้นที่ที่อนุญาตพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมได้ โดยเฉพาะพื้นที่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา แต่ก็ยังมีนิคมอุตสาหกรรมอีกหลายแห่งที่กำลังพัฒนาและรอการพัฒนาในอนาคต

อุปทาน

พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562



ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่เปิดขายพื้นที่แล้ว ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 มีทั้งหมดประมาณ 183,200 ไร่ ซึ่งรวมนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมทั้งประเทศ รวมไปถึงนิคมอุตสาหกรรมของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและนิคมอุตสาหกรรมที่มีการนิคมฯ ร่วมพัฒนา และนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยภาคเอกชน ซึ่งพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยในอนาคตมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าปัจจุบันแบบมีนัยยะสำคัญ เพราะขึ้นอยู่กับการพัฒนาในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเป็นสำคัญ

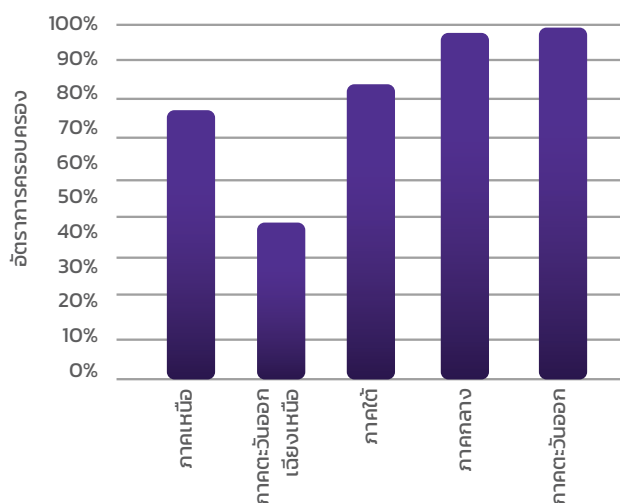
นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นแบบชัดเจนหลังจากที่ผังเมืองพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกหรือ EEC ซึ่งครอบคลุมจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองมีการประกาศใช้ เพราะเริ่มรับรู้กันแล้วว่าพื้นที่ใดสามารถพัฒนานิคมอุตสาหกรรมได้ และนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทใดที่มีแผนจะพัฒนาก่อนหน้านี้แล้วไม่สามารถพัฒนาได้ตามที่วางแผนไว้ โดยเฉพาะนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งในจังหวัดฉะเชิงเทราที่อยู่นอกพื้นที่อนุญาตตามผังเมืองพื้นที่เศรษฐกิจ

พัฒนามาก่อนหน้านี้หลายปีและขายพื้นที่ออกไปจนหมดแล้วไม่สามารถขยายพื้นที่ของตนเองได้ เนื่องจากติดขัดในเรื่องของผังเมือง และการคัดค้านจากคนในพื้นที่ อีกทั้งการหาพื้นที่ใหม่ก็ทำได้ยากขึ้น เพราะราคาที่ดินที่สูงเกินไปในปัจจุบัน

พื้นที่ในภาคตะวันออกจะมีนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มอีกหลายแห่งทั้งจากผู้ประกอบการรายใหม่ และผู้ที่พัฒนานิคมอุตสาหกรรมอยู่แล้วก่อนหน้านี้ เช่น ซีพีจี ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท ซีพีแลนด์ จำกัด และบริษัทจากประเทศจีน บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ยังมีบริษัทหรือผู้ประกอบการรายใหม่อีกหลายรายที่รอการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ภาคตะวันออก

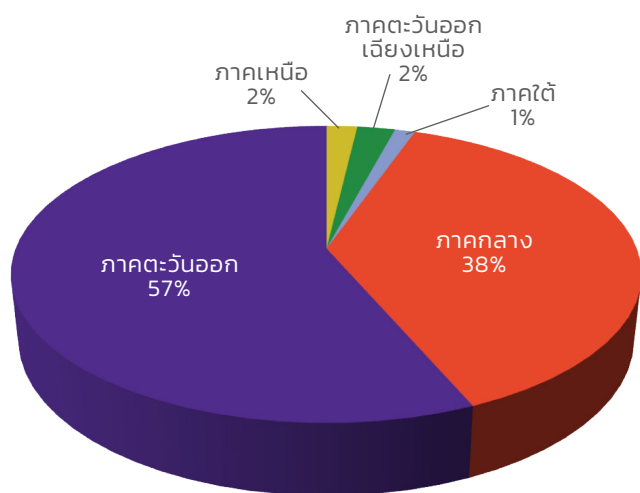
อุปสงค์

อัตราการใช้พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศไทย แยกตามภาค ณ สิ้นปีพ.ศ. 2562



ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย แยกตามภาค ณ สิ้นปีพ.ศ. 2562

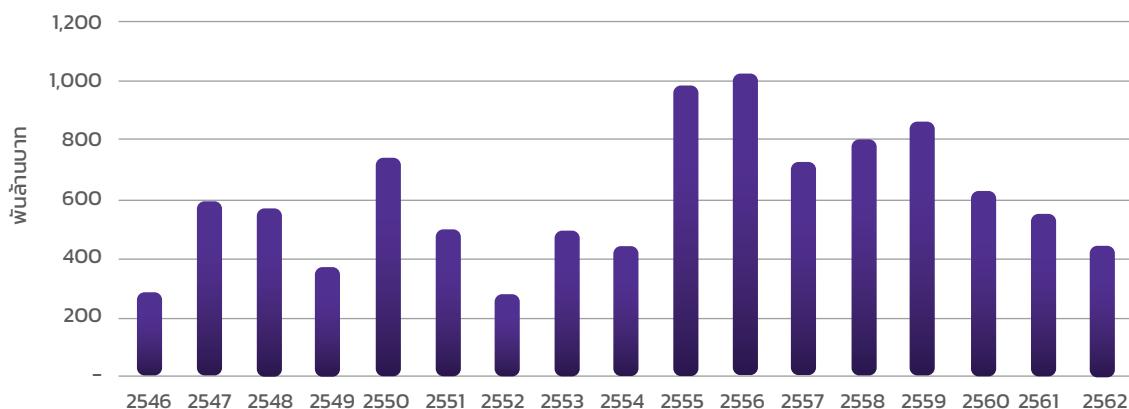


ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมประมาณ 57% อยู่ในภาคตะวันออกและนับจากปีพ.ศ. 2562 เป็นต้นไป พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ที่กำลังพัฒนาและที่มีแผนจะพัฒนาจะอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออกเพื่อให้สอดคล้องกับการส่งเสริมการลงทุนจากรัฐบาล แต่อาจจะยังมีข้อจำกัดในเรื่องของผังเมืองและการคัดค้านจากคนในพื้นที่ ซึ่งอาจจะส่งผลต่อเนื่องไปให้นิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่

พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งประเทศมีการใช้พื้นที่ไปแล้วประมาณ 89% โดยที่นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกมีอัตราการใช้พื้นที่มากที่สุด รองลงมาคือ ภาคกลางซึ่งไม่มีนิคมอุตสาหกรรมใหม่เกิดขึ้นมาหลายปีแล้ว เพราะราคาที่ดินที่สูงเกินไป อีกทั้งปัญหาเรื่องของน้ำท่วมในปีพ.ศ. 2554 มีผลในระยะยาวต่อการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมในภาคกลาง ส่วนภาคอื่นๆ นั้นยังไม่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมมากเท่าที่ควร เนื่องจากว่ามีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมไม่มาก เมื่อเทียบกับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางและภาคตะวันออก

การอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหรือ BOI ณ สิ้นปีพ.ศ. 2562



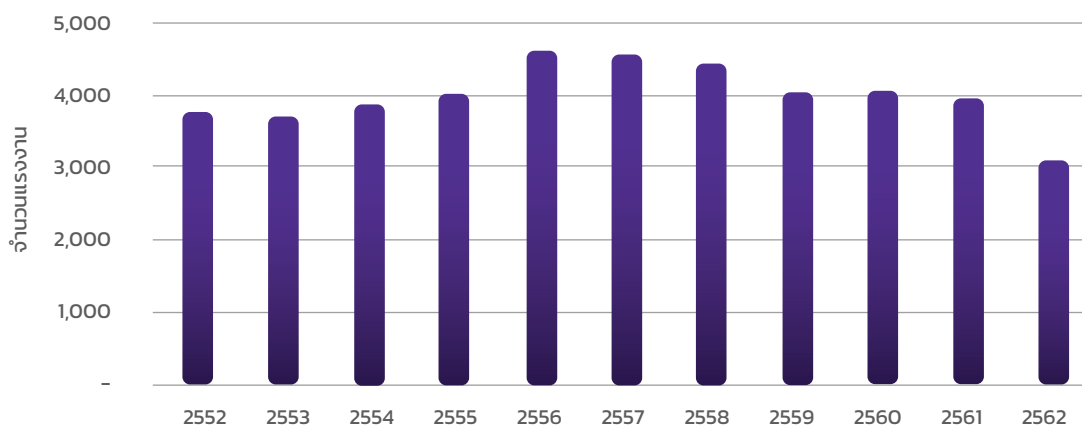
ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหรือ BOI ในปีพ.ศ. 2562 มีจำนวนโครงการมากกว่าปีก่อนหน้าแต่มูลค่าการลงทุนน้อยกว่า และมีการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเป็นมูลค่ารวมทั้งหมด 4.474 แสนล้านบาทต่ำที่สุดในรอบ 3 ปี แม้ว่าจะมีการส่งเสริมและประชาสัมพันธ์การลงทุนในพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกมาต่อเนื่องแต่การลงทุนในพื้นที่ยังไม่มากเท่าที่ควร แม้ว่ากว่า 57% ของมูลค่าการลงทุนที่ได้รับการอนุมัติจะอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก

นักลงทุนและผู้ประกอบการต่างประเทศส่วนหนึ่งยังคงรอความชัดเจนในเรื่องของกฎหมายการส่งเสริมการลงทุน พังเมือง

และอื่นๆ ของพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกที่มากกว่าในปัจจุบัน รวมไปถึงเรื่องของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ โดยเฉพาะโครงการรถไฟความเร็วสูงและรถไฟรางคู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก เพราะจะช่วยเรื่องของการขนส่งสินค้าได้สะดวกกว่าทางถนน วิกฤตไวรัสโควิด-19 ที่มีผลต่อการขนส่งวัตถุดิบหรือสินค้าจากประเทศจีนมีผลโดยตรงต่อระบบอุตสาหกรรมของโลก เพราะประเทศจีนที่เปรียบเสมือนโรงงานของโลกเกิดการชะงักประเทศอื่นๆ ที่เป็นผู้ค้ากับประเทศจีนก็ชะงักตามไปด้วยและคาดว่าปีพ.ศ. 2563 จะเป็นปีที่ยากลำบากของภาคอุตสาหกรรม นักลงทุนและบริษัทจำนวนไม่น้อยเลือกที่จะย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีนและมีส่วนหนึ่งเลือกลงทุนในประเทศไทย

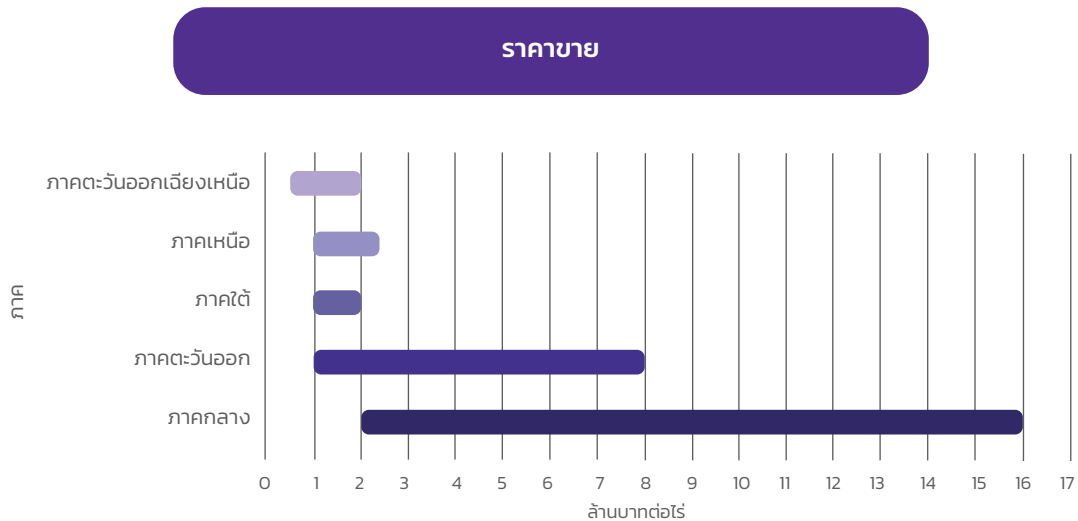
โรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการในประเทศไทยรายปี



ที่มา: กรมโรงงานอุตสาหกรรม

โรงงานอุตสาหกรรมเปิดใหม่มีจำนวนลดลงต่อเนื่องในทิศทางเดียวกับการขอรับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยและภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวต่อเนื่องมาโดยตลอดในช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมา แต่จำนวนโรงงาน

อุตสาหกรรมที่ปิดตัวลงไปก็ไม่น้อยเช่นกัน เพราะภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในประเทศไทย และค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นในปีที่ผ่านมา มีผลต่อการส่งออก รวมไปถึงโรงงานที่รับจ้างผลิตสินค้าให้กับบริษัทต่างๆ ในต่างประเทศ



ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

นิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครมีราคาขายสูงมากเพราะมีพื้นที่เหลือน้อยมาก อีกทั้งราคาที่ดินเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เพราะศักยภาพและสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากส่งผลให้ราคาขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครสูงถึง 16 ล้านบาทต่อไร่ และในภาคกลางราคาเสนอขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมต่ำสุดอยู่ที่ประมาณ 1.5 – 2 ล้านบาทต่อไร่

นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกมีราคาขายสูงเป็นอันดับที่สอง และแตกต่างจากภาคกลางอย่างเห็นได้ชัด แม้ว่าจะมีปัจจัยอย่างการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก และโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ เข้ามานับสนับสนุน แต่ในอนาคตเมื่อพื้นที่ภาคตะวันออกมีความพร้อมมากกว่าปัจจุบัน อีกทั้งพื้นที่ต่างๆ มีความชัดเจนขึ้นก็มีความเป็นไปได้สูงที่ราคาเสนอขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมของภาคตะวันออกจะเพิ่มสูงขึ้นกว่าปัจจุบัน

สรุป

- > ตลาดนิคมอุตสาหกรรมอยู่ในช่วงชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจ
- > นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกจะเพิ่มขึ้นต่อไปอีกหลายปี
- > ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมจะผันแปรตามภาวะเศรษฐกิจประเทศและเศรษฐกิจโลก
- > นักลงทุนหรือบริษัทจากต่างประเทศจะย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีนและบางส่วนจะมาประเทศไทย
- > อุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงจะเป็นอุตสาหกรรมที่เข้ามาขับเคลื่อนภาคอุตสาหกรรมในอนาคต



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทนขาย
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย