แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2568-70

นิคมอุตสาหกรรม



กุมภาพันธ์ 2568

วิจัยกรุงศรี

ผู้เขียน

พุทธชาด ลุนคำ

นักวิเคราะห์อาวุโส

puttachard.lunkam@krungsri.com

+662 296 2986

Subscribe Us

สมัครสมาชิกวิจัยกรุงศรี...

krungsri.research@krungsri.com

คำสงวนสิทธิ์

เนื้อหาและข้อมูลใดๆ ทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ หากมิได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ถือเป็นลิขสิทธิ์ของวิจัยกรุงศรี ห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการใดๆ เกี่ยวข้องกับเนื้อหา สำเนา หรือดัดแปลงแก่บุคคลอื่นโดยมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากวิจัยกรุงศรี รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยอาศัยข้อมูลจากแหล่งที่เชื่อหรือควรเชื่อว่ามีความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม วิจัยกรุงศรีไม่อาจรับรองความครบถ้วนสมบูรณ์หรือความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว อีกทั้งไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมจากการใช้รายงานฉบับนี้หรือเนื้อหาในรายงานฉบับนี้ ข้อมูล ความคิดเห็น และการประมาณการที่ปรากฏในรายงานนี้ถือเป็นความคิดเห็นของวิจัยกรุงศรี ไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้เป็นไปตามสถานการณ์ปัจจุบัน ณ วันที่มีการเผยแพร่รายงาน วิจัยกรุงศรีขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงโดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

EXECUTIVE SUMMARY



ยอดขายและให้เช่าที่ดินใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมช่วงปี 2568-2570 มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี หรือประมาณ 7,000 ไร่/ปี ปัจจัยหนุนจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการส่งออกของภาคอุตสาหกรรม (2) ทิศทางการเบี่ยงเบนการลงทุนจากประเทศมหาอำนาจโดยเฉพาะจีน มายังภูมิภาคอาเซียนรวมทั้งไทย เพื่อเลี่ยงความขัดแย้งทางการค้าและภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจจะทวีความรุนแรงขึ้น (3) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่คาดว่าจะมีความคืบหน้ามากขึ้น และ (4) นโยบาย/มาตรการ/สิทธิประโยชน์จากภาครัฐทั้งด้านภาษีและไม่ใช่ภาษี เพื่อกระตุ้นการลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มปรับตัวสู่รูปแบบ Smart park ที่มีความพร้อมในการให้บริการด้านเทคโนโลยีครบวงจร พร้อมกับมุ่งสู่การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เน้น Bio-Circular-Green (BCG) มากขึ้น รวมถึงการสร้างพันธมิตรกับธุรกิจอื่นเพื่อให้บริการสาธารณูปโภคอย่างครบวงจร

ปัจจัยความเสี่ยงสำคัญที่ยังเป็นประเด็นท้าทายผู้ประกอบการในระยะข้างหน้า ได้แก่ ความพร้อมด้านปัจจัยการผลิตของประเทศเพื่อนบ้านที่มีความได้เปรียบกว่าไทย และความสามารถทางการแข่งขันของไทยที่มีแนวโน้มปรับลดลงเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

มุมมองวิจัยกรุงศรี

- **นิคมฯ พื้นที่ภาคตะวันออก: รายได้มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่นๆ** คาดว่าความต้องการซื้อหรือเช่าที่ดินจะขยายตัวในเกณฑ์ดี อานิสงส์จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อสนับสนุนโครงการ EEC ในพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา (คาดว่าจะเพิ่มปราจีนบุรีในปี 2568) ซึ่งจะดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ภาครัฐให้การส่งเสริม **อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ (พื้นที่ใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมฯ เดิม) มีแนวโน้มขยายตัวค่อนข้างจำกัด** เนื่องจากราคาที่ดินในพื้นที่ปรับขึ้นต่อเนื่อง อีกทั้งที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพเริ่มหายากมากขึ้น
- **นิคมฯ พื้นที่ภาคกลาง: รายได้คาดว่าจะยังเติบโตดี** โดยเฉพาะรายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าเช่า เนื่องจากนิคมฯ พื้นที่ภาคกลางมีความได้เปรียบด้านการคมนาคมขนส่งมากกว่าเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ขณะที่การขยายพื้นที่ของผู้ประกอบการยังค่อนข้างจำกัด เนื่องจากพื้นที่ที่มีศักยภาพกระจุกอยู่เพียงกรุงเทพฯ สมุทรปราการ อยุธยา และสระบุรี เท่านั้น
- **นิคมฯ พื้นที่อื่นๆ: รายได้มีแนวโน้มทรงตัว** ตามความต้องการซื้อหรือเช่าที่ดินที่ยังอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากยังต้องรอการพัฒนาจากนโยบายภาครัฐ โดยเฉพาะด้านการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน อาทิ เส้นทางคมนาคมขนส่งที่เชื่อมโยงต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน จึงมีแนวโน้มที่นิคมฯ ในพื้นที่นี้อาจจะยังเติบโตช้ากว่าพื้นที่ข้างต้น ทำให้รายได้ของนิคมฯ ในพื้นที่นี้มีแนวโน้มเติบโตได้จำกัด

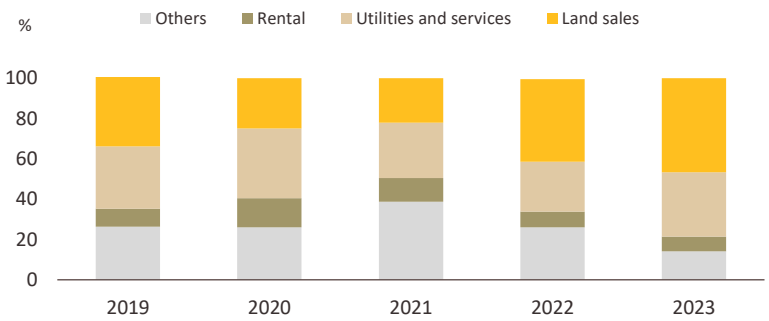
ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (Industrial estate) **เป็นธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อขายหรือให้เช่าสำหรับประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม โดยมีการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อาทิ ไฟฟ้า ประปา ระบบป้องกันน้ำท่วม การบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เป็นต้น**

นิคมฯ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือ กนอ. จำแนกเป็น (1) นิคมฯ ที่ กนอ. เป็นเจ้าของและบริหารเอง และ (2) นิคมฯ ที่ กนอ.ร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหารกับเอกชน นอกจากนี้ยังมีธุรกิจที่มีลักษณะเดียวกันกับนิคมฯ คือ สวน/เขตอุตสาหกรรม มีเอกชนเป็นเจ้าของและบริหารจัดการ[1/]อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) โดยมอบหมายให้กรมโรงงานอุตสาหกรรมและอุตสาหกรรมจังหวัดเป็นหน่วยงานกำกับดูแลอีกทอดหนึ่ง

รายได้หลักของผู้ประกอบการนิคมฯ และสวน/เขตอุตสาหกรรมมาจาก 2 ส่วน คือ (1) รายได้จากการขายและเช่าที่ดิน และ (2) รายได้จากการให้บริการต่างๆ อาทิ ให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้า สาธารณูปโภค (เช่น ไฟฟ้า ประปา) โดยรายได้ส่วนนี้จัดเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นต่อเนื่อง (Recurring income) จึงช่วยลดทอนความเสี่ยงจากภาวะผันผวนของรายได้จากการขายที่ดินได้บ้าง (ตัวอย่างโครงสร้างรายได้ของผู้ประกอบการนิคมฯ รายใหญ่แสดงในภาพที่ 1)

Figure 1: Revenue Structure of Major Industrial Estate Developers

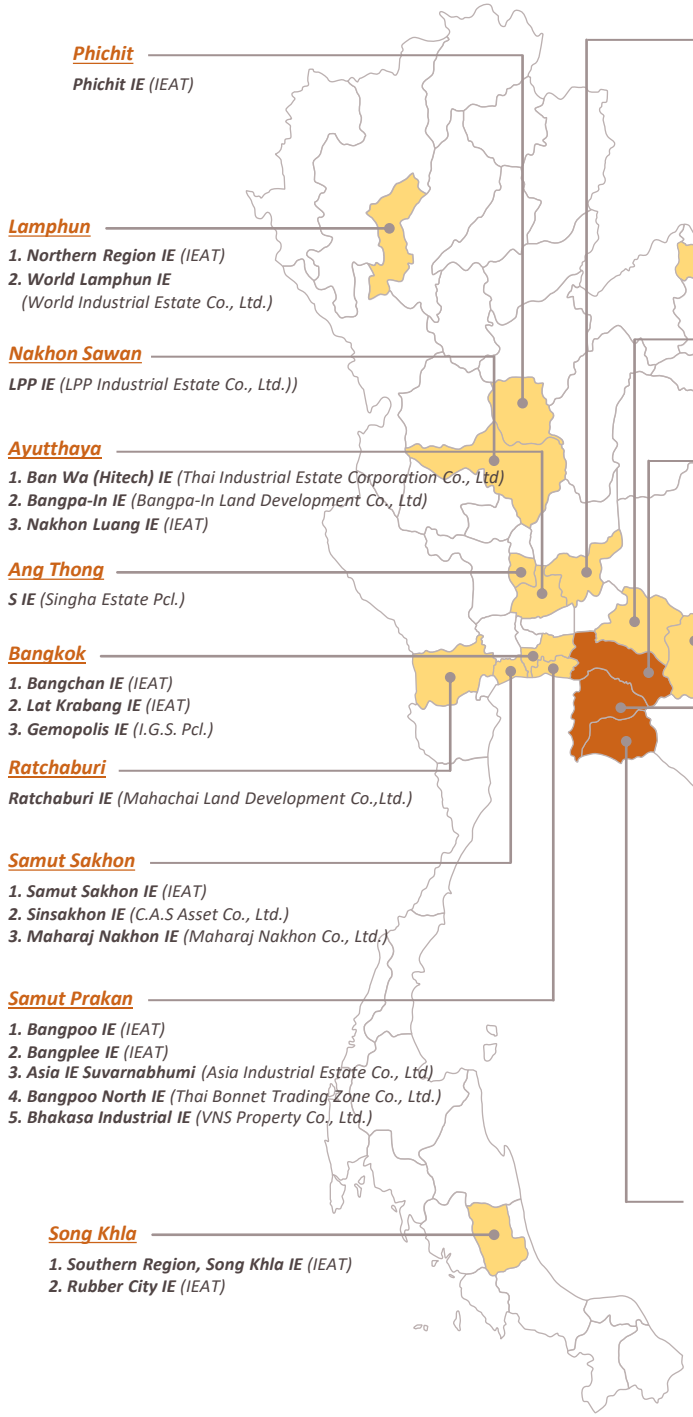


Source: Compiled by Krungsri Research
Note: Major industrial estate developers consist of two major operators.

ปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมมักเลือกใช้บริการพื้นที่จัดสรรในนิคมฯ มากกว่าการลงทุนในที่ดินเปล่านอกนิคมฯ เนื่องจากความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน บริการสาธารณูปโภค และการขนส่ง รวมถึงสิทธิประโยชน์ต่างๆ จากภาครัฐ อาทิ มาตรการด้านภาษีอากร มาตรการส่งเสริมการลงทุน ผู้ประกอบการนิคมฯ รายใหญ่ ได้แก่ บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ AMATA และบริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA Group ส่วนผู้ประกอบการสวน/เขตอุตสาหกรรมรายใหญ่ อาทิ บริษัทสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัทนวนคร จำกัด (มหาชน)

1/ ข้อแตกต่างที่สำคัญระหว่างนิคมอุตสาหกรรมและสวน/เขตอุตสาหกรรม อาทิ 1) บริษัทต่างชาติที่ไม่ได้รับอนุมัติจาก BOI สามารถซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมได้ แต่ไม่สามารถซื้อที่ดินในพื้นที่สวน/เขตอุตสาหกรรม 2) กนอ. เป็นผู้รับรองและให้บริการต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรม เช่น การออกใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตประกอบการโรงงาน ซึ่ง กนอ. สามารถดำเนินการยื่นเรื่องเสนอต่อกรมโรงงานได้สะดวกและรวดเร็วกว่าเอกชน เนื่องจากเป็นหน่วยงานรัฐด้วยกัน ขณะที่สวน/เขตอุตสาหกรรมต้องดำเนินการโดยเจ้าของสวน/เขตอุตสาหกรรมซึ่งเป็นภาคเอกชน

Figure 2: Industrial Estates in Thailand (Total 70)



Phichit

Phichit IE *(IEAT)*

Lamphun

1. Northern Region IE *(IEAT)*
2. World Lamphun IE
(World Industrial Estate Co., Ltd.)

Nakhon Sawan

LPP IE *(LPP Industrial Estate Co., Ltd.))*

Ayutthaya

1. Ban Wa (Hitech) IE *(Thai Industrial Estate Corporation Co., Ltd)*
2. Bangpa-In IE *(Bangpa-In Land Development Co., Ltd)*
3. Nakhon Luang IE *(IEAT)*

Ang Thong

S IE *(Singha Estate Pcl.)*

Bangkok

1. Bangchan IE *(IEAT)*
2. Lat Krabang IE *(IEAT)*
3. Gemopolis IE *(I.G.S. Pcl.)*

Ratchaburi

Ratchaburi IE *(Mahachai Land Development Co.,Ltd.)*

Samut Sakhon

1. Samut Sakhon IE *(IEAT)*
2. Sinsakhon IE *(C.A.S Asset Co., Ltd.)*
3. Maharaj Nakhon IE *(Maharaj Nakhon Co., Ltd.)*

Samut Prakan

1. Bangpoo IE *(IEAT)*
2. Bangplee IE *(IEAT)*
3. Asia IE Suvarnabhumi *(Asia Industrial Estate Co., Ltd)*
4. Bangpoo North IE *(Thai Bonnet Trading Zone Co., Ltd.)*
5. Bhakasa Industrial IE *(VNS Property Co., Ltd.)*

Song Khla

1. Southern Region, Song Khla IE *(IEAT)*
2. Rubber City IE *(IEAT)*

Saraburi

1. Kaeng Khoi IE *(IEAT)*
2. Nong Khae IE *(Thai-German Ceramic Industry Pcl.)*

Udon Thani

Udon Thani IE *(Udon Thani Industrial City Co., Ltd.)*

Prachin Buri

1. High-Tech Kabin IE
(Thai Industrial Estate Co., Ltd.)
2. Borthong 33 *(Borthong Industries Technology Co., Ltd.)*

Chachoengsao

1. Wellgrow IE *(Well Grow Industries Co., Ltd.)*
2. Gateway City IE *(M.D.X. Pcl.)*
3. TFD IE *(J.C.K. International Pcl.)*
4. TFD IE *(Project 2) (J.C.K. International Pcl.)*
5. Chachoengsao BlueTech City *(Double P Land Co., Ltd.)*
6. Apex Green *(Apex Park Co., Ltd.)*

Sa Kaeo

Sa Kaeo IE *(IEAT)*

Chonburi

1. WHA Chonburi 1 IE *(WHA Pcl.)*
2. Amata City Chonburi IE *(Amata Corporation Pcl.)*
3. Amata City Chonburi IE (Project 2) *(Amata Corporation Pcl.)*
4. Pinthong IE *(Pinthong Industrial Park Co. Ltd.)*
5. Laem Chabang IE *(IEAT)*
6. Pinthong IE (Project 3) *(Pinthong Industrial Park Co. Ltd.)*
7. Pinthong IE (Project 4) *(Pinthong Industrial Park Co. Ltd.)*
8. Pinthong IE (Project 5) *(Pinthong Industrial Park Co. Ltd.)*
9. Pinthong (Laem Chabang) IE *(Pinthong Industrial Park Co. Ltd.)*
10. Ban Bueng IE *(ST Power Group Co., Ltd.)*
11. WHA Chonburi 2 IE (Project 2) *(WHA Pcl.)*
12. WHA Eastern Seaboard IE 2 *(WHA Pcl.)*
13. WHA Eastern Seaboard IE 3 *(WHA Pcl.)*
14. Yamato Industries IE *(American Builder Co., Ltd)*
15. Rojana Laem Chabang IE *(Rojana Industrial Park Pcl.)*
16. Rojana Nong Yai Chonburi IE *(Rojana Industrial Park Pcl.)*
17. Rojana Chonburi 2 (Si Racha) *(Rojana Industrial Park Pcl.)*
18. Asia Clean Chonburi IE *(Asia Clean IE Co.,Ltd)*
19. WHA Eastern Seaboard 3.1 IE *(WHA Pcl.)*

Rayong

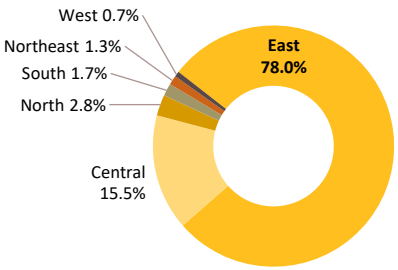
1. Map Ta Phut IE *(IEAT)*
2. WHA Eastern IE (Map Ta Phut) *(WHA Pcl.)*
3. Phadaeng IE *(Padaeng Property Pcl.)*
4. Eastern Seaboard (Rayong) IE *(WHA Pcl.)*
5. Amata City Rayong IE *(Amata City Co., Ltd.)*
6. WHA Eastern Seaboard 1 IE *(WHA Pcl.)*
7. Asia IE *(Asian Industrial Estate Co., Ltd.)*
8. RIL IE *(R I L 1996 Co., Ltd.)*
9. Rayong (Ban Khai) IE *(IRPC Pcl.)*
10. Lakchai Rubber City IE *(Tribeca Enterprise Co., Ltd.)*
11. WHA Eastern Seaboard IE 4 *(WHA Pcl.)*
12. WHA Rayong 36 IE *(WHA Pcl.)*
13. CPGC IE *(CG Corporation Co., Ltd.)*
14. Pinthong IE (Project 6) *(Pinthong Industrial Park Co., Ltd.)*
15. EGCO Rayong IE *(EGCO Group)*
16. Smart Park IE *(IEAT & 6 companies)*
17. Nong Lalok IE *(Thai-Chinese Rayong Industrial Realty Development Co., Ltd)*

Note
IE = Industrial estate (excludes industrial zones & industrial parks)
(Name of IE Developer)

Source: Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT) (Data as of September 2024)

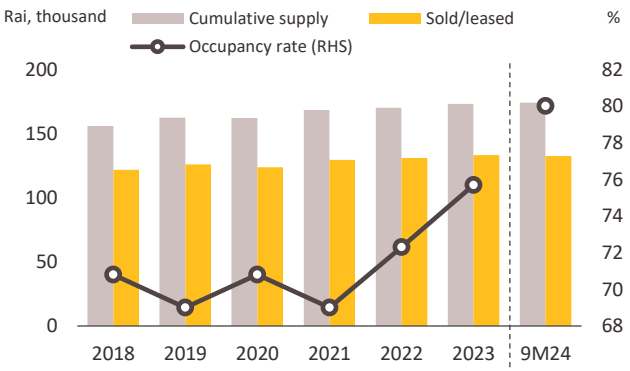
ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจนิคมฯ ได้แก่ (1) ทิศทางเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจ/การเมืองในประเทศ (2) นโยบายของบริษัทข้ามชาติในการกระจายฐานการผลิตและการลงทุนมายังประเทศไทย (3) ศักยภาพทางด้านกายภาพและภูมิศาสตร์ของประเทศ และ (4) กฎระเบียบ/หลักเกณฑ์ต่างๆ ของภาครัฐที่สนับสนุนการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศ รวมถึงการให้สิทธิพิเศษเพิ่มเติมแก่นักลงทุนในนิคมฯ โดย**นิคมฯ ในไทยมีจำนวนทั้งสิ้น 70 แห่ง** (ข้อมูล ณ กันยายน 2567) **กระจายอยู่ใน 17 จังหวัด** (ภาพที่ 2) ประกอบด้วยนิคมฯ ที่ กนอ. ดำเนินการเองจำนวน 14 แห่ง และร่วมดำเนินการกับเอกชนจำนวน 56 แห่ง รวมเป็นพื้นที่ 174,167 ไร่ โดยพื้นที่นิคมฯ ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในภาคตะวันออกจำนวน 135,857 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 78.0% (ภาพที่ 3) ด้าน**พื้นที่ขายและให้เช่าสะสม**อยู่ที่ 132,430 ไร่ คิดเป็นอัตราการครอบครองพื้นที่ (Occupancy rate: OR) ที่ 80.0% (ภาพที่ 4) ทั้งนี้ **ณ ธันวาคม 2567 จำนวนโครงการลงทุนในนิคมฯ มาจากนักลงทุนญี่ปุ่นในสัดส่วนมากที่สุด** รองลงมา ได้แก่ จีน และสิงคโปร์ ตามลำดับ (ภาพที่ 5) ขณะที่มูลค่าการลงทุนที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน (BOI, ณ ธันวาคม 2567) มาจากประเทศสิงคโปร์มากที่สุด โดยอุตสาหกรรมผลิตยานพาหนะและอุปกรณ์เป็นกลุ่มที่มีการลงทุนมากที่สุดในนิคมฯ ทั่วประเทศ (ภาพที่ 6)

Figure 3: Industrial Estate Area, by Region
(Rai, as of September 2024)



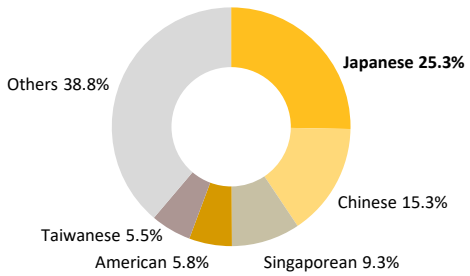
Source: Real Estate Information Center (REIC)

Figure 4: Cumulative Supply and Sales/ Leases of Land on Industrial Estates



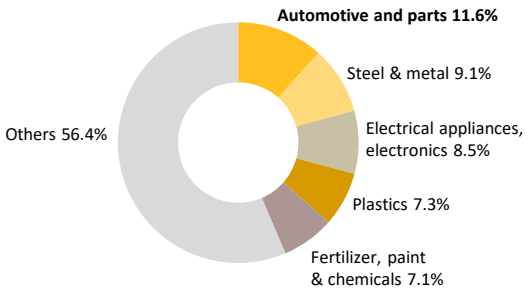
Note: OR = Occupancy rate
Sources : REIC

Figure 5: Investors in Industrial Estates, by Country
(Number of projects, as of December 2024)



Source: IEAT

Figure 6: Investors in Industrial Estates, by Industry
(Number of projects, as of December 2024)



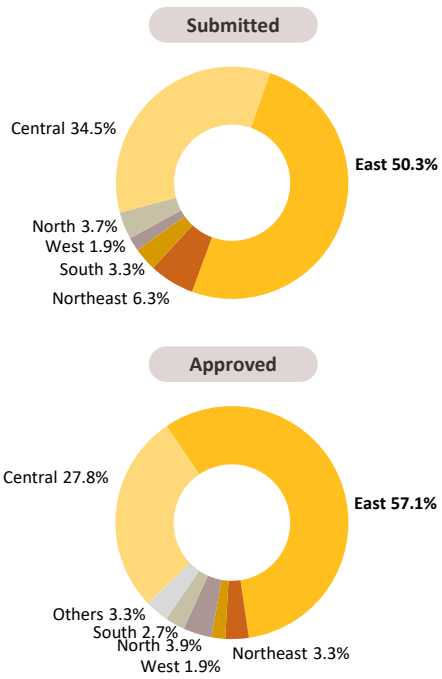
Source: IEAT

นิคมอุตสาหกรรมในแต่ละพื้นที่มีศักยภาพแตกต่างกัน ดังนี้

- **ภาคตะวันออก: มีพื้นที่นิคมฯ มากที่สุดและมีศักยภาพในการเติบโตสูงสุด** จากการเป็นฐานการผลิตเชื่อมโยงโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Seaboard Development Program) ที่มีการขนส่งสะดวกทั้งทางถนน ทางอากาศ (ไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิและอู่ตะเภา) ทางน้ำ (ใกล้ท่าเรือแหลมฉบังและมาบตาพุด) และใช้เวลาเดินทางจากกรุงเทพฯ ไม่มาก นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์รวมของอุตสาหกรรมหลักที่สำคัญของประเทศ อาทิ ปิโตรเลียมและปิโตรเคมี เคมีภัณฑ์ ยานยนต์และชิ้นส่วน อิเล็กทรอนิกส์ และการแปรรูปอาหาร ที่ผ่านมา ภาครัฐให้การสนับสนุนอุตสาหกรรมการผลิตในพื้นที่นี้อย่างต่อเนื่อง ปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ภาคตะวันออกได้รับความสนใจจากนักลงทุนมากที่สุด สะท้อนจากมูลค่าโครงการขอรับส่งเสริมและอนุมัติการลงทุนกระจุกตัวอยู่ในภาคตะวันออกมากกว่าพื้นที่อื่น (ภาพที่ 7) โดยพื้นที่นิคมฯ ภาคตะวันออกครอบคลุม จ.ชลบุรี จ.ระยอง จ.ฉะเชิงเทรา จ.ปราจีนบุรี และ จ.สระแก้ว

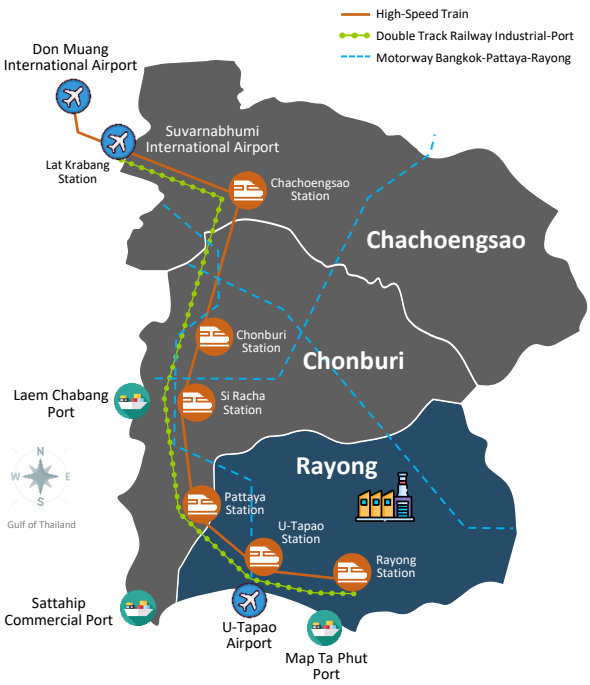
  ปัจจุบันชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่**โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก** (Eastern Economic Corridor Development: EEC) (ภาพที่ 8) เนื่องจากมีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อให้ภาคเอกชนสามารถเข้าไปลงทุนได้ทันที โดยรัฐบาลมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวดึงดูดการลงทุนใน 12 อุตสาหกรรมเป้าหมาย[2/] ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ใช้เงินลงทุนและเทคโนโลยีในระดับสูง พร้อมทั้งได้กำหนด 5 Clusters อุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ประกอบด้วย (1) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next generation automotive) (2) อุตสาหกรรมดิจิทัลและอิเล็กทรอนิกส์ (Digital) (3) อุตสาหกรรมการแพทย์และสุขภาพ (Medical & Health) (4) อุตสาหกรรมเศรษฐกิจ BCG และ (5) อุตสาหกรรมบริการ (Service) เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการเปลี่ยนแปลงด้านการลงทุนของโลก

Figure 7: Investment Project Value (2024)



Note: 'Others' are those with no permanent location
Source: Board of Investment (BOI)

Figure 8: Eastern Economic Corridor (EEC)



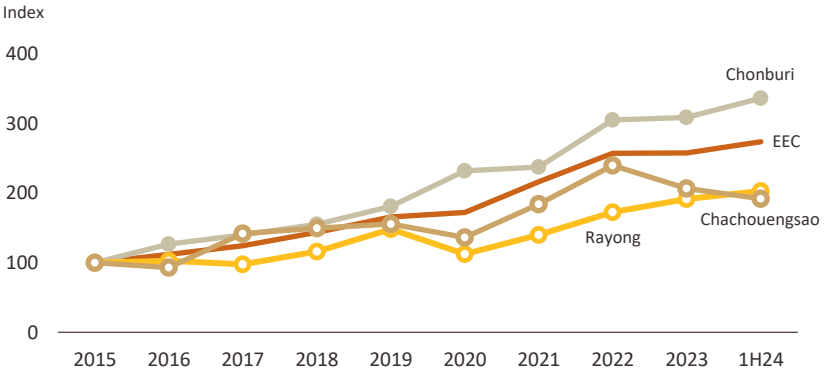
Source: Germany Asia-Pacific Business Association

2/ 12 อุตสาหกรรมเป้าหมาย ประกอบด้วย 1) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) 2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Intelligent Electronics) 3) อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (High Value and Medical Tourism) 4) การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ (Advanced Agriculture and Biotechnology) 5) อุตสาหกรรมการแปรรูปอาหาร (Food for the Future) 6) อุตสาหกรรมเครื่องจักรอัตโนมัติและหุ่นยนต์ (Automation & Robotics) 7) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation & Logistics) 8) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (Biofuel and Biochemical) 9) อุตสาหกรรมดิจิตอล (Digital) 10) อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร (Medical and Comprehensive Healthcare 11) อุตสาหกรรมป้องกันประเทศ (Defense) และ 12) พัฒนาทรัพยากรมนุษย์และการศึกษา (Education and Human Resource Development)

ทั้งนี้ โครงการ EEC จะส่งผลให้พื้นที่นี้ได้รับความนิยมจากนักลงทุนเพิ่มขึ้น เนื่องจากภาครัฐได้วางแผนพัฒนาโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่เพื่อเสริมศักยภาพของพื้นที่ให้มีความโดดเด่นและอำนวยความสะดวกด้านการคมนาคม โครงการที่สำคัญ ได้แก่ (1) รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (High-Speed Rail Linking 3 Airports) (2) ท่าอากาศยานอู่ตะเภา (U-Tapao international airport) (3) ทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (Intercity motorway) (4) รถไฟทางคู่ (Dual-track railway) (5) ท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 (Laem Chabang Port Phase 3) และ (6) ท่าเรือนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 (Map Ta Phut Industrial Port Phase 3)

แรงหนุนจากนโยบายภาครัฐในด้านการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ ส่งผลให้ราคาที่ดินในพื้นที่ EEC (รวมถึงราคาที่ดินในนิคมฯ) ปรับสูงขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับก่อนการพัฒนาโครงการ EEC โดยข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ระบุว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา (Empty land price index) ในพื้นที่ EEC ปี 2566 ปรับสูงขึ้นถึง 107.0% เมื่อเทียบกับปี 2560 โดยชลบุรีและระยองเพิ่มขึ้น 120.2% และ 96.0% ตามลำดับ โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ EEC โดยรวม ชลบุรี และระยอง ยังคงเพิ่มขึ้น 5.8% YoY, 7.5% YoY และ 10.4% YoY ตามลำดับ (ภาพที่ 9)

Figure 9: Empty Land Price Index in EEC Areas



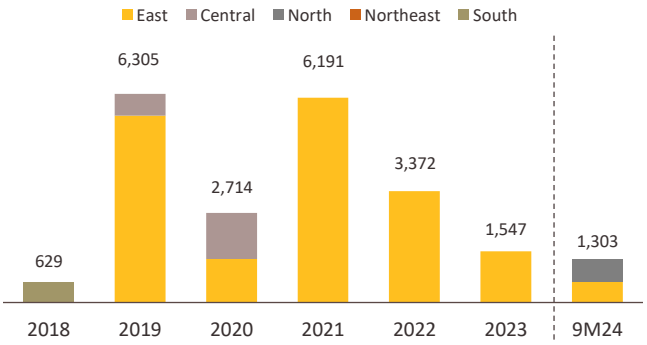
Source: REIC

- **ภาคกลาง: มีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้ง เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการผลิต การขนส่ง และการคมนาคมของประเทศ** โดยครอบคลุมกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่นิคมฯ ที่มีราคาต่อหน่วยสูงที่สุดของประเทศ รวมถึงจังหวัดที่เป็นแหล่งที่ตั้งของอุตสาหกรรมสำคัญ อาทิ สมุทรปราการ อยุธยา สระบุรี สมุทรสาคร และอ่างทอง นิคมฯ ในภาคกลางมีการกระจุกตัวของการลงทุนในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงอุตสาหกรรมที่ใช้ทรัพยากรในพื้นที่ อาทิ แปรรูปอาหาร วัสดุก่อสร้าง อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งโรงงานของผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SMEs) จำนวนมาก
- **ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ: ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งโรงงานแปรรูปอาหารและโรงงานอิเล็กทรอนิกส์บางส่วน** ที่ผ่านมาไม่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนมากนัก เนื่องจากระบบการขนส่งยังไม่สะดวกนัก อย่างไรก็ตาม ความคืบหน้าของโครงการคมนาคมขนส่งทางถนน และระบบรางในพื้นที่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน (สายเหนือ: รถไฟทางคู่สายเด่นชัย-เชียงราย-เชียงของ ระยะทาง 323 กิโลเมตร; สายตะวันออกเฉียงเหนือ: รถไฟทางคู่สายบ้านไผ่-นครพนม ระยะทาง 355 กิโลเมตร) รวมทั้งเวียดนามและจีน อาจดึงดูดความสนใจของนักลงทุนมากขึ้นในอนาคต จังหวัดที่เป็นที่ตั้งของนิคมฯ ในภาคเหนือ ได้แก่ ลำพูนและพิจิตร ส่วนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คือ อุดรธานี
- **ภาคตะวันตก: รอโอกาสในการพัฒนา** เป็นพื้นที่ที่ กนอ. เคยมีแผนพัฒนาเพื่อรองรับและเชื่อมโยงกับโครงการนิคมฯ และท่าเรือน้ำลึกทวายในเมียนมา แต่เมื่อโครงการพัฒนาท่าเรือน้ำลึกทวายถูกลดความสำคัญลง เนื่องจากเมียนมาหันไปเน้นพัฒนาพื้นที่นิคมฯ ติลาวาในเขตเศรษฐกิจพิเศษติลาวาแทน ทำให้นิคมฯ ในพื้นที่นี้ยังต้องรอโอกาสการเติบโตต่อไป โดยพื้นที่นิคมฯ ในภาคตะวันตก คือ จ.ราชบุรี
- **ภาคใต้: อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อเชื่อมโยงกับประเทศมาเลเซีย** พื้นที่นี้มีนิคมฯ จำนวน 2 แห่งอยู่ใน จ.สงขลา ส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยางพาราเป็นหลัก แต่จากปัญหาความไม่สงบในพื้นที่ภาคใต้ที่ยังมีอยู่เป็นระยะ และความไม่เพียงพอด้านพลังงานไฟฟ้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้นิคมฯ ในพื้นที่นี้ยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร ล่าสุด หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงได้ออกมาตรการส่งเสริมการขายที่ดินในนิคมฯ ในพื้นที่นี้เพื่อดึงดูดความสนใจนักลงทุน (มีผลตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2567) โดยผู้ประกอบกิจการใหม่และผู้ประกอบกิจการเดิมได้รับส่วนลด 3% และ 5% ของอัตราราคาขายที่ดิน ตามลำดับ

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ปี 2566 ธุรกิจนิคมฯ ฟื้นตัวต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2564 โดยจำนวนยอดขายและให้เช่าใหม่ของพื้นที่ในนิคมฯ เพิ่มขึ้น 65.2% อยู่ที่จำนวน 5,624 ไร่ ตามการฟื้นตัวของภาวะการลงทุนในประเทศ สอดคล้องกับมูลค่าการขอรับส่งเสริมการลงทุนและการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนที่เพิ่มขึ้น 43.1% และ 22.5% ตามลำดับ ปัจจัยหนุนมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักลงทุนต่างชาติอย่างต่อเนื่องหลังจากที่ไทยทยอยเปิดประเทศในช่วงครึ่งหลังปี 2564 โดย**นิคมฯ จัดตั้งใหม่ล่าสุดในปี 2566 ยังคงอยู่ในภาคตะวันออกโดยเฉพาะในพื้นที่** EEC **คือ** นิคมฯ หนองละลอก จ.ระยอง พื้นที่ 1,547 ไร่ (ภาพที่ 10) ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2566 นิคมฯ ทั่วประเทศมีจำนวน 68 แห่ง คิดเป็นพื้นที่สะสม 173,038 ไร่ โดยจำนวนนิคมฯ กระจุกตัวอยู่ในภาคตะวันออกมากที่สุดจำนวนถึง 44 แห่ง

Figure 10: New Industrial Estates, by Area (Rai)

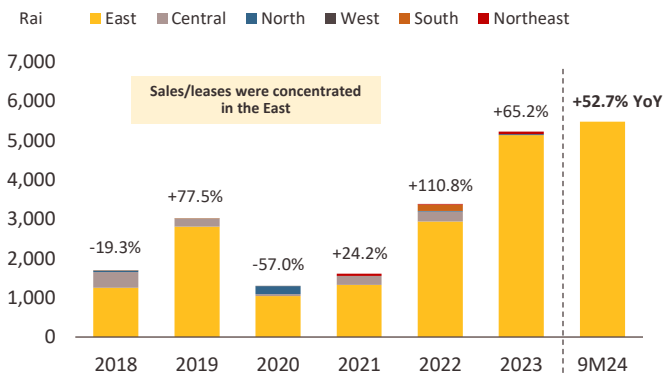


Source: REIC

สำหรับสถานการณ์ 9 เดือนแรกปี 2567 จำนวนยอดขายและให้เช่าใหม่ของพื้นที่ในนิคมฯ ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ตามภาวะการลงทุนที่ยังขยายตัว แม้ว่าโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานโดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ยังคงล่าช้ากว่าแผน จากการรอกระบวนการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ

- **ช่วง 9 เดือนแรกปี 2567 มีนิคมฯ ที่ได้รับการจัดตั้งใหม่ 2 แห่ง** รวมเป็นพื้นที่ 1,303 ไร่ ได้แก่ (1) นิคมฯ แอลพีพี จ.นครสวรรค์ พื้นที่ 673 ไร่ และ (2) นิคมฯ ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3.1 จ.ชลบุรี พื้นที่ 630 ไร่ (ภาพที่ 10) ส่งผลให้จำนวนนิคมฯ ทั่วประเทศมีจำนวน 70 แห่ง พื้นที่รวม 174,167 ไร่ เป็นนิคมฯ ในภาคตะวันออก 45 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ 135,857 ไร่ (สัดส่วน 78.0% ของพื้นที่นิคมฯ ทั่วประเทศ) รองลงมา คือ ภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯ) จำนวน 17 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ 27,083 ไร่ (สัดส่วน 15.5%) อย่างไรก็ตาม รายงานของ กนอ. ระบุว่าในช่วง 11 เดือนแรกปี 2567 กนอ. จำนวนนิคมฯ ที่ขอจัดตั้งจัดตั้งใหม่และขยายพื้นที่ของนิคมฯ เดิม มีจำนวนรวม 11 แห่ง พื้นที่ประมาณ 8,943 ไร่ (กรุงเทพธุรกิจ, 10 ตุลาคม 2567)

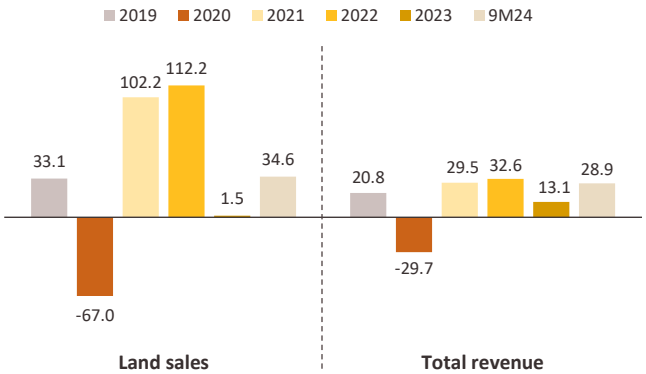
Figure 11: New Area Sold/Leased on Industrial Estates



Source: REIC

- **ยอดขายและให้เช่าใหม่ของพื้นที่ในนิคมฯ มีจำนวน** 6,069 **ไร่ เพิ่มขึ้น** 52.7% YoY **ในช่วง 9 เดือนแรกปี** 2567 (ภาพที่ 11) โดยยอดขายและให้เช่าที่ดินในนิคมฯ ยังคงอยู่ในภาคตะวันออกมากที่สุด ครอบคลุมพื้นที่ 5,481 ไร่ (สัดส่วน 90% ของยอดขายและเช่าใหม่ของพื้นที่นิคมฯ ทั่วประเทศ) เพิ่มขึ้น 55.3% YoY สะท้อนถึงศักยภาพของภาคตะวันออกที่ยังสามารถดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนมากที่สุด เมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นๆ รองลงมา ได้แก่ ภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล) จำนวน 531 ไร่ (+47.5% YoY) ส่งผลให้ยอดขายและให้เช่าสะสมในช่วง 9 เดือนแรกปี 2567 อยู่ที่ 132,430 ไร่ คิดเป็นอัตราการครอบครองพื้นที่ (Occupancy rate) ทั้งหมด 80.0% เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 ที่ 75.7% สอดคล้องกับยอดขายที่ดิน (ไร่) และรายได้ของผู้ประกอบการนิคมฯ รายใหญ่ 2 ราย (ได้แก่ AMATA และ WHA Group) รวมกันที่ปรับเพิ่มขึ้น 34.6% YoY และ 28.9% YoY ตามลำดับ (ภาพที่ 12)

Figure 12: Growth in Land Sales (Rai) and Total Revenue of Large Developers
(% Growth)

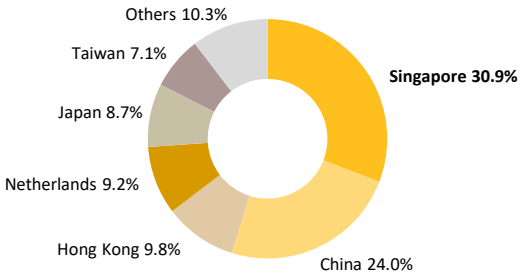


Note: Large developers are WHA and AMATA
Sources: SET, WHA, AMATA Complied by Krungsri Research

- **มูลค่าโครงการที่ขอรับส่งเสริมการลงทุนทั่วประเทศปี** 2567 **อยู่ที่** 1,138.5 **พันล้านบาท เพิ่มขึ้น** 34.5% ซึ่งในจำนวนนี้เป็นการขอรับฯ ในพื้นที่ EEC เพิ่มขึ้น 36.6% คิดเป็นมูลค่า 504.9 พันล้านบาท (สัดส่วน 44% ของมูลค่าโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนอนุมัติฯ ทั้งหมด) ด้าน**มูลค่าโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุน** เพิ่มขึ้น 29.7% หรือมีมูลค่า 973.2 พันล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นการอนุมัติลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายถึง 652.6 พันล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 67% ของมูลค่าโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด

  ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะด้านการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ พบว่า ในปี 2567 มูลค่าขอรับและได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนอยู่ที่ 832.1 พันล้านบาท (+24.9%) และ 727.1 พันล้านบาท (+31.6%) ตามลำดับ โดยแหล่งที่มาของเงินลงทุนจากต่างชาติที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนส่วนใหญ่มาจากสิงคโปร์ จำนวน 224.4 พันล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 31% ของมูลค่าการอนุมัติฯ จากต่างชาติทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ จีน และฮ่องกง ตามลำดับ (ภาพที่ 13) โดยโครงการในกลุ่ม 12 อุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-curve industries) ที่ได้รับอนุมัติฯ มีมูลค่ารวม 568.0 พันล้านบาท (+29.1%) ซึ่งกลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (Intelligent electronics) มีมูลค่าสูงสุดที่ 256.3 พันล้านบาท รองลงมา คือ กลุ่มดิจิทัล มูลค่า 95.2 พันล้านบาท (ตารางที่ 1) ทั้งนี้ มูลค่าการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนใน EEC ปี 2561 – ไตรมาส 3 ปี 2567 มีมูลค่า 1.73 ล้านล้านบาท โดยแหล่งที่มาของเงินทุนจากต่างชาติที่ได้รับการออกบัตรสูงสุด 5 ประเทศ ได้แก่ จีน ญี่ปุ่น สิงคโปร์ ฮ่องกง และสหรัฐฯ ตามลำดับ

Figure 13: Value of FDI Project Approvals, by Country of Origin (2024)



Source: BOI

Table 1: Value of BOI Approved Investments in 12 Targeted Industries (FDI)

Targeted Industries	2023 (million baht)	2024 (million baht)	% Growth
Intelligent electronics	267,401	256,327	-4.1
Digital industries	13,390	95,207	611.0
Next-generation automotive	60,808	87,757	44.3
Biofuels & Biochemicals	32,025	52,205	63.0
Food for the future	30,312	25,576	-15.6
Biotechnology	6,059	20,685	241.4
Automation & robotics	2,454	13,024	430.7
Tourism	10,899	7,540	-30.8
Medical industries	15,591	7,408	-52.5
Aviation & logistics	845	2,156	155.1
Defense	200	131	-
Education	5	0	-
Total	**439,989**	**568,016**	**29.1**

Source: BOI

มูลค่าโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนที่ขยายตัวสูงในปี 2567 กอปรกับมาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อดึงดูดนักลงทุนโดยเฉพาะจากต่างชาติ ทำให้คาดว่า**ช่วงที่เหลือของปี ยอดขายและให้เช่าพื้นที่ในนิคมฯ มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามภาวะการลงทุน โดยคาดว่ายอดขายและให้เช่าที่ดินทั้งปี** 2567 **จะมีจำนวนประมาณ** 7,200 **ไร่** (+28.0%)

แนวโน้มอุตสาหกรรม

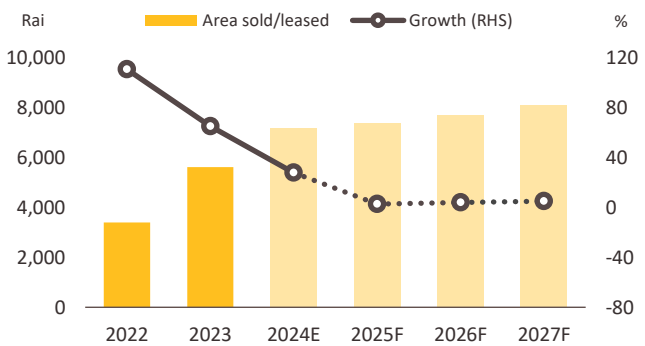
ยอดขายและให้เช่าใหม่ของพื้นที่ในนิคมฯ คาดว่าจะขยายตัวดีต่อเนื่อง 4.0-5.0% ต่อปีหรือประมาณ 7,000 ไร่ต่อปี ในช่วงปี 2568-2570 (ภาพที่ 14) โดยมีปัจจัยหนุนที่สำคัญมาจาก

1) **การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการส่งออกของภาคอุตสาหกรรม**

2) **ปัญหาความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์** (Geopolitical conflicts) **และภาวะความตึงเครียดทางการค้า** (Trade tension) **ระหว่างสหรัฐฯ กับจีน** ที่คาดว่าจะรุนแรงขึ้นหลังจากที่โดนัลด์ ทรัมพ์ ได้กลับมาดำรงตำแหน่งประธานาธิบดีสหรัฐฯ อีก 1 สมัย รวมถึงความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างจีนกับไต้หวันที่ยังมีต่อเนื่อง มีส่วนทำให้เกิดการย้ายฐานการลงทุนจากต่างชาติ โดยเฉพาะจากจีนและญี่ปุ่นมายังภูมิภาคอาเซียนรวมถึงไทยมากขึ้น เพื่อเลี่ยงความเสี่ยงของผลกระทบจากการถูกกีดกันทางการค้าและการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน (Supply chain disruption) โดยไทยมีความได้เปรียบจากการเป็นทำเลยุทธศาสตร์ด้านฐานการผลิตและศูนย์กลางทางการค้าในภูมิภาคอาเซียน และมีการเชื่อมโยงด้านโลจิสติกส์ทั้งทางถนนและระบบราง

3) **การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่มีแนวโน้มพัฒนาเชื่อมโยงเต็มรูปแบบมากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่** EEC ภายใต้แผนพัฒนาฯ ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) ได้แก่ (1) โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา) คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างภายในปี 2568 (2) โครงการพัฒนาท่าเรือมาบตาพุด ระยะที่ 3 (ความคืบหน้าด้านงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานรวมของโครงการ 80.93% ณ มิถุนายน 2567) (3) โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 (ความคืบหน้าด้านงานก่อสร้างทางทะเลของโครงการ 29.02% ณ มิถุนายน 2567) และ (4) โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ในปี 2568 โดยสนามบินอู่ตะเภา คาดว่าจะเปิดให้บริการภายในปี 2572 (ตารางที่ 2) ซึ่งโครงการต่างๆ ดังกล่าวจะยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการหนุนศักยภาพการเติบโตของนิคมฯ ในภาคตะวันออก

Figure 14: New Area Sold/Leased on Industrial Estates



Sources : REIC, forecast by Krungsri Research

Table 2: Timeline for EEC Infrastructure Project

Projects in EEC	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
High-speed Train			▬	▬	▬	▬	
U-Tapao Airport			▬	▬	▬	▬	▬
Map Ta Phut Industrial Port Phase 3		▬	▬	▬	▬		
Laem Chabang Port Phase 3		▬	▬	▬	▬		

Sources: EECO, Krungsri Research

4) **นโยบาย/มาตรการ/สิทธิประโยชน์ของ BOI และ EEC ทั้งด้านภาษีและไม่ใช่ภาษีที่ทยอยออกมาอย่างต่อเนื่อง** อาทิ การเพิ่มสิทธิพิเศษด้านภาษีเพื่อจูงใจนักลงทุน/หรือผ่อนปรนกฎระเบียบให้เอื้อต่อการทำธุรกิจ รวมถึงการขยายระยะเวลาและปรับปรุงเงื่อนไขของมาตรการส่งเสริมการลงทุนอื่นๆ น่าจะช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้มากขึ้น ซึ่งล่าสุด ทางการได้ขยายระยะเวลาสำหรับโครงการส่งเสริมการลงทุน 4 มาตรการสำคัญ จากเดิมสิ้นสุดปี 2567 เป็นปี 2568 ประกอบด้วย (1) มาตรการรักษาและขยายฐานการผลิตเดิม (Retention and expansion program) (2) มาตรการส่งเสริมการย้ายฐานธุรกิจแบบครบวงจร (Relocation program) (3) มาตรการกระตุ้นการลงทุนเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจ และ (4) มาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อยกระดับอุตสาหกรรมยานยนต์ เพื่อเร่งให้เกิดการลงทุนขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่องในประเทศไทย

สำหรับแนวโน้มการลงทุน ผู้ประกอบการมีแนวโน้มปรับตัวทางธุรกิจ (Business transformation) อย่างต่อเนื่องในหลายรูปแบบ ได้แก่

1) การพัฒนานิคมฯ ในรูปแบบ Smart park ที่มีความทันสมัยทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการบริหารจัดการและยกระดับความสามารถในการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการลงทุนในเทคโนโลยีสมัยใหม่ เช่น ระบบหุ่นยนต์ ระบบอัตโนมัติ และดิจิทัลแพลตฟอร์มซึ่งจะหนุนให้ผู้ประกอบการภาคการผลิตในนิคมฯ หันมาใช้เทคโนโลยีดิจิทัลมากขึ้น

2) การพัฒนานิคมฯ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อมุ่งสู่เป้าหมายความยั่งยืน (Sustainability) ในรูปแบบ Smart eco-industrial estate ที่มีการบริหารจัดการน้ำ พลังงาน และขยะในพื้นที่นิคมฯ โดยนำเทคโนโลยีต่างๆ มาใช้ทั้ง AI และ IoT เช่น WHA (ที่มา: ฐานเศรษฐกิจ 20 พ.ย. 67) รวมถึงการใช้ไฟฟ้าจากพลังงานสะอาด (อาทิ พลังงานแสงอาทิตย์ พลังงานชีวภาพ) แทนเชื้อเพลิงจากฟอสซิล (กนอ. คาดว่าการใช้พลังงานสะอาดจะสามารถลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ในระยะดำเนินการได้ถึง 70% เมื่อเทียบกับนิคมฯ รูปแบบเดิม)

3) การสร้างพันธมิตรกับธุรกิจอื่นเพื่อให้บริการสาธารณูปโภคอย่างครบวงจร เช่น ธุรกิจการขนส่ง ศูนย์กระจายสินค้า ธุรกิจพลังงาน ธุรกิจ E-Commerce และธุรกิจกำจัดขยะ/ของเสีย เพื่อขยายฐานรายได้จากการให้บริการ

Table 3: Potential Areas for Industrial Estate Development
(Avg. 2021-2023)

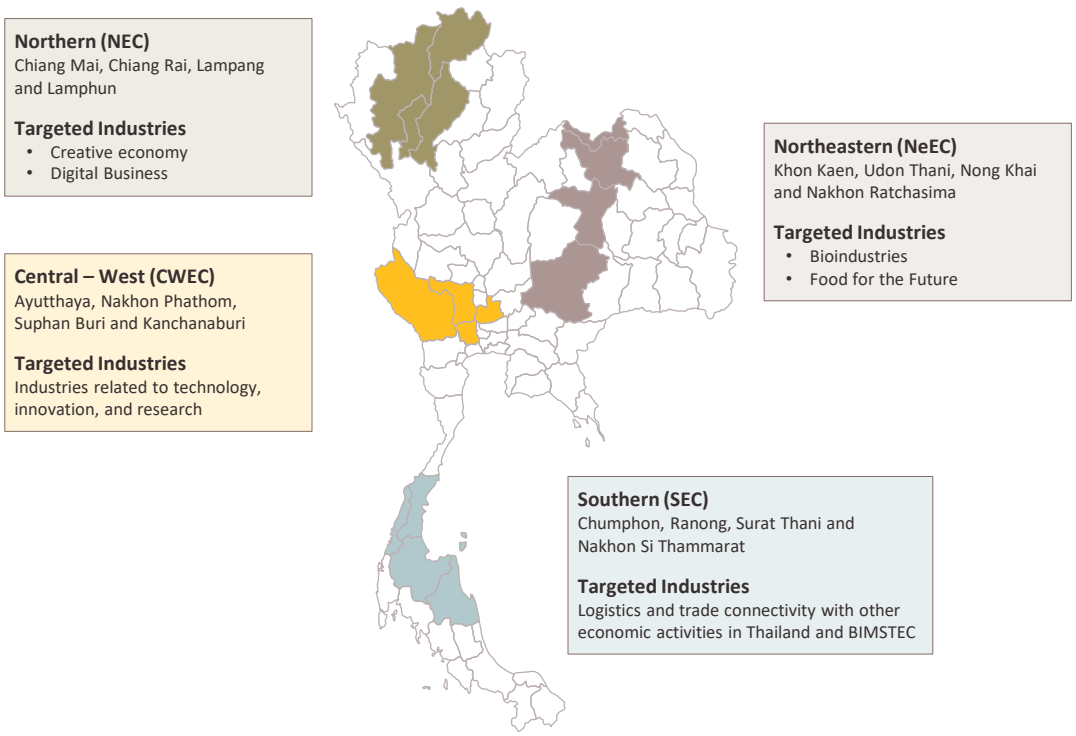
Locations	Occupancy rate (%)	Sold/leased areas (Rai)	% Sales growth
Rayong	**81.1**	**1,709**	**106.6**
Chonburi	**60.2**	**1,135**	**83.5**
Chachoengsao	75.8	139	609.9
Prachinburi	24.3	148	5,584.3
BMR	87.1	236	109.5
Saraburi	98.5	33	N.A.
Nationwide	**72.3**	**3,548**	**66.8**

Source: REIC, calculated by Krungsri Research
Note: In 2022, Saraburi had no industrial estate land that had been sold or leased.

นิคมฯ ภาคตะวันออกยังมีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นต่อเนื่องโดยเฉพาะในชลบุรีและระยอง (ตารางที่ 3) ปัจจัยหนุนมาจากทั้งด้านทำเลที่ตั้งและนโยบายสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐ ภายใต้แผนพัฒนาพื้นที่ EEC ที่เน้นการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ครบวงจร รองรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยล่าสุด **คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก** (EEC) **มีนโยบายจะรวม จ.ปราจีนบุรี เพิ่มเข้ามาอยู่ในพื้นที่** EEC **เป็นจังหวัดที่** 4 เพื่อรองรับการลงทุนที่จะทยอยเข้ามาต่อเนื่อง ผลจากพื้นที่ใน จ.ระยอง และ จ.ชลบุรีใกล้เต็มแล้ว (ที่มา: ประชาชาติธุรกิจ, 2 ธ.ค. 67) กอปรกับ จ.ปราจีนบุรี เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับอุตสาหกรรมและพัฒนาความเป็นเมืองเพิ่มขึ้นได้ โดยคาดว่ากระบวนการออกพระราชกฤษฎีกาเพื่อขยาย EEC จะสามารถดำเนินการได้ภายในปี 2568 (ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ 23 พ.ย. 67)

ขณะที่นิคมฯ ในพื้นที่อื่นๆ บางแห่งยังได้รับความสนใจจากนักลงทุนไม่มากนัก เนื่องจากยังเสียเปรียบด้านทำเลและยังต้องรอการพัฒนาศักยภาพเชิงพื้นที่ โดยเฉพาะด้านโครงสร้างพื้นฐานเพื่อดึงดูดความสนใจของนักลงทุน แม้ในปี 2565 แม้ภาครัฐได้กำหนดพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ 4 ภาค (ภาพที่ 15) เพื่อกระจายความเจริญทางเศรษฐกิจออกไปตามภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยจะให้มีการพัฒนาเครือข่ายคมนาคมเชื่อมโยงกับพื้นที่ EEC และประเทศเพื่อนบ้าน ระยะเวลาดำเนินการอยู่ในช่วงปี พ.ศ. 2565 - 2575 แต่คาดว่าอาจยังต้องใช้เวลาพอสมควรที่จะได้เห็นการเปลี่ยนแปลงชัดเจนด้านการลงทุนในนิคมฯ ในพื้นที่เหล่านี้

Figure 15: New Economic Corridor Plan (Operating Period, 2022-2032)



Source: NESDC, compiled by Krungsri Research

สำหรับปัจจัยความเสี่ยงสำคัญที่ยังเป็นประเด็นท้าทายสำหรับผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมในระยะข้างหน้า ได้แก่

1) **ประเทศเพื่อนบ้านมีความพร้อมด้านปัจจัยการผลิตซึ่งถือเป็นความได้เปรียบกว่าไทย** โดยเฉพาะในด้านทรัพยากรการผลิตและแรงงาน ทำให้นักลงทุนต่างชาติในบางภาคอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานเข้มข้น (Labor Intensive) ตัดสินใจเลือกไปลงทุนในนิคมฯ ของประเทศเพื่อนบ้านแทน อาทิ เวียดนาม ขณะที่อุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงมีแนวโน้มให้ความสนใจลงทุนในนิคมฯ ของสิงคโปร์ (ตารางที่ 4) นอกจากนี้ นโยบายการลงทุนใหม่ๆ ของหลายประเทศเน้นกระจายการลงทุนไม่ให้ฐานการผลิตกระจุกตัวอยู่ในประเทศใดประเทศหนึ่ง เพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาด้านห่วงโซ่อุปทาน อาจเป็นข้อจำกัดของการเติบโตด้านการลงทุนในนิคมฯ ของไทย ดังนั้น ภาครัฐควรเร่งพัฒนานโยบายดึงดูดการลงทุนที่ตอบโจทย์ความต้องการของนักลงทุนและกระแสโลกที่เปลี่ยนไป โดยเฉพาะกลุ่มนักลงทุนเป้าหมายในอุตสาหกรรม S-curve ซึ่งเน้นการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในการผลิต

Table 4: Industrial Estates: Thailand and Neighboring Countries

Categories	Thailand	Vietnam	Malaysia	Singapore
Number of Industry Estates/Parks	70	More than 300	150	100
Infrastructure	Improving especially in the EEC	Developing new zones	Strong regional logistics	Advanced, globally connected
Key Industries	Manufacturing, automotive, electronics	Labor-intensive sector	Oil & gas, electronics	High-Tech, biomedical, R&D
Labor Cost	Moderate	Lowest	Moderate	High
Government Support	BOI support, diverse industries	Attractive policies, some complexity	Tax incentives, skilled workforce	Tax benefits, strong support for innovation

Source: Jones Lang Lasalle (JLL), Savills, Propertyguru, compiled by Krungsri Research

2) **ความสามารถในการแข่งขันของไทยด้อยกว่าหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก** พิจารณาจากรายงานของ International Institute for Management Development: IMD) ประจำปี 2567 พบว่าความสามารถในการแข่งขันของไทยอยู่อันดับ 25 (จาก 67 ประเทศ) แม้จะปรับดีขึ้นจากอันดับ 30 ในปี 2566 แต่อันดับดังกล่าวยังด้อยกว่าหลายประเทศในเอเชีย อาทิ สิงคโปร์ (อันดับ 1 ในปี 2567 ปรับขึ้นจากอันดับ 4 ในปี 2566) ฮ่องกง (ปรับขึ้นมาอยู่ที่อันดับ 5 จากอันดับ 7 ในปี 2566) ไต้หวัน (อันดับที่ 8 จากอันดับที่ 6 ในปี 2566) จีน (ปรับขึ้นมาอยู่ที่อันดับ 14 จากอันดับ 21 ในปี 2566) อินโดนีเซีย ปรับขึ้นมาอยู่ที่อันดับ 27 ใกล้เคียงกับไทย (ตารางที่ 5) โดยอันดับการแข่งขันของไทยที่ต่ำกว่าประเทศเหล่านี้ มาจากความเสียเปรียบในด้าน (1) ประสิทธิภาพของภาครัฐ (Government efficiency) หมายถึง ความสามารถของรัฐบาลในการสนับสนุนเศรษฐกิจและสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพัฒนาธุรกิจและความสามารถในการแข่งขันของประเทศ (2) ประสิทธิภาพของภาคธุรกิจ (Business efficiency) ซึ่งเป็นการวัดความสามารถขององค์กรในประเทศนั้น ๆ ในการบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ และ (3) ด้านโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) โดยเฉพาะด้านการศึกษา (Education) ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาความรู้ และทักษะวิชาชีพให้ตรงกับความต้องการของนักลงทุนซึ่งมีแนวโน้มที่จะเน้นแรงงานที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านร่วมกับความสามารถในการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ เพื่อสร้างความได้เปรียบด้านการแข่งขันมากขึ้น

Table 5: Asia-Pacific Countries' Competitiveness Rankings for 2024

Country	Overall Ranking 2023	Overall Ranking 2024	Economic Performance	Government Efficiency	Business Efficiency	Infrastructure
Singapore	4	1	3	2	2	4
Hong Kong	7	5	11	3	7	9
Taiwan	6	8	26	8	6	10
China	21	14	6	27	15	15
Thailand	**30**	**25**	**5**	**24**	**20**	**43**
Indonesia	34	27	24	23	14	52

Source: International Institute for Management Development (IMD), Manager Online, compiled by Krungsri Research

3) **กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการที่ดิน อาทิ กฎหมายผังเมืองบางฉบับอาจยังไม่สอดคล้องกับพื้นที่ลงทุนในสถานการณ์ปัจจุบัน** จึงเป็นข้อจำกัดในการพัฒนาที่ดินของนิคมฯ เพื่อการอุตสาหกรรม ส่งผลต่ออุปทานใหม่ที่จะเพิ่มเข้ามาในตลาดในระยะข้างหน้า ซึ่งอาจไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักลงทุน โดยเฉพาะนักลงทุนรายใหญ่จากต่างประเทศที่ต้องการพื้นที่จำนวนมาก

4) **ครม.อนุมัติพระราชกำหนดภาษีส่วนเพิ่ม พ.ศ. 2567 ในอัตราขั้นต่ำ 15%** โดยได้ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษาและมีผลบังคับใช้แก่นิติบุคคลข้ามชาติขนาดใหญ่ (Multinational Enterprise (MNEs)) ที่มีรายได้ไม่น้อยกว่า 750 ล้านยูโร อย่างน้อย 2 รอบระยะเวลาบัญชีในช่วง 4 รอบระยะเวลาบัญชีก่อนหน้า สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์การเสียภาษีขั้นต่ำทั่วโลก (Global minimum tax framework) เพื่อเลี่ยงการแข่งขันกันลดภาษีของประเทศต่างๆ ในการดึงดูดให้บริษัทต่างชาติเข้ามาลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนต่างชาติรายใหญ่บางกลุ่ม

วิจัยกรุงศรี

ดร.พิมพ์นารา หิรัญกสิ

ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมวิจัยเศรษฐกิจ

ทีมวิจัยเศรษฐกิจ

สุจิต ชัยวิชญชาติ

ผู้บริหารทีมวิจัยเศรษฐกิจมหภาค

วนิชา ดิเรกอุดมศักดิ์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

จุไรลักษณ์ พลศรี

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส (พยากรณ์ตัวเลขเศรษฐกิจ)

ทรรศิน กลิ่นถนอม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

กฤตพร ศิริใจชิงกุล

นักเศรษฐศาสตร์

ศุภสิน อิทธิพัทธ์วงศ์

นักเศรษฐศาสตร์

ทีมวิเคราะห์และพัฒนางานวิจัย

ดร.พิมพ์นารา หิรัญกสิ

รักษาการผู้บริหารทีมวิเคราะห์และพัฒนางานวิจัย

ณธัญอร รัตนาธรรมวัฒน์

นักวิจัยอาวุโส

นฤชยา สาตแฟง

นักวิจัย

ปริญญา มิ่งสกุล

นักวิจัย

ชณัฐฐา ธาระรส

นักวิจัย

ทีมบริหารระบบข้อมูลวิจัย

ธมณ เสริญสุขสกุล

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล

เชิดศักดิ์ ศรีชัยตัน

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล

วงศกร แก้วอุดทัง

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล

ทีมวิจัยอุตสาหกรรม

ธเนศ มหัทธนาลัย

ผู้บริหารทีมวิจัยอุตสาหกรรม

พูลสุข นิลกิจศรานนท์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Healthcare, Mobile Operators)

ปิยะนุช สถาพงศ์ภักดี

นักวิเคราะห์อาวุโส (Transport & Logistics)

เทียร เทียมศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Energy, Petrochemicals)

ชัยวัช โชวเจริญสุข

นักวิเคราะห์อาวุโส (Agriculture)

นรินทร์ ตันไพบูลย์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Power Generation, Modern Trade, Chemicals, Medical Devices)

พุทธชาด ลุนคำ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Construction Contractors, Construction Materials, Hotels, Industrial Estate)

พัชรา กลิ่นชวนชื่น

นักวิเคราะห์อาวุโส (Real Estate)

ประพันธ์ ลีน้อย

นักวิเคราะห์ (ESG)

ศุภวัฒน์ โชคสวัสดิ์ไพศาล

นักวิเคราะห์ (Automobile, Electronics & Electrical Appliances)

รพีภูมิ ลาภมาก

นักวิเคราะห์ (Agriculture, Food & Beverages)