

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ปีคัม 2561



พุทธิชาติ ลุงคำ
puttachard.lunkam@krungsri.com
+662 296 2986

- วิจัยกรุงศรีคาดว่าความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในไทยจะเริ่มทยอยฟื้นตัวในช่วงปี 2561-2563 ตามการลงทุนภาคเอกชนที่จะปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับทิศทางเศรษฐกิจ หลังจากเผชิญภาวะซบเซาต่อเนื่องหลายปี
- ศักยภาพในการเติบโตของนิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งแตกต่างกันขึ้นอยู่กับที่ตั้งและผลประโยชน์ที่จะได้รับจากมาตรการหนุนของภาครัฐ โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่จะช่วยยกระดับศักยภาพของพื้นที่และช่วยดึงดูดการลงทุนใหม่ๆ ทั้งจากนักลงทุนไทยและต่างชาติ

ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Estate) เป็นธุรกิจจัดสรรที่ดินไว้เพื่อขายหรือให้เช่าสำหรับประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม โดยมีกาให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแก่โรงงานในนิคมอุตสาหกรรม อาทิ ไฟฟ้า ประปา ระบบป้องกันน้ำท่วม การบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เป็นต้น ภาวะของนิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปส่วนใหญ่จึงขึ้นอยู่กับรายได้จากการขายหรือให้เช่าที่ดิน และรายได้จากบริการในด้านต่างๆ

นิคมอุตสาหกรรมอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกกรมนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือ กนอ. ซึ่งมีทั้ง 1) นิคมอุตสาหกรรมที่ กนอ. เป็นเจ้าของและบริหารเอง และ 2) นิคมอุตสาหกรรมที่ กนอ. ร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหารกับเอกชน นอกจากนี้ยังมีธุรกิจที่มีลักษณะเดียวกับกับนิคมอุตสาหกรรม คือ *สวน/เขตอุตสาหกรรม* อาทิ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ เขตอุตสาหกรรมนวนคร อยู่ภายใต้การดูแลของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) โดยบีโอไอมอบหมายให้กรมโรงงานอุตสาหกรรมและอุตสาหกรรมจังหวัดกำกับดูแลสวน/เขตอุตสาหกรรมมีเอกชนเป็นเจ้าของและบริหารจัดการ^{1/}

ผู้ประกอบการในธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมที่สำคัญ (ตารางที่ 1) ในส่วนของนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ บมจ.อมตะ คอร์ปอเรชั่น บมจ.เหมราชพัฒนาที่ดิน (ปัจจุบันควบรวมกิจการกับ บมจ.ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ WHA Group) สวน/เขตอุตสาหกรรม เช่น บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ และ บมจ.นวนคร เป็นต้น ซึ่งรายได้หลักของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมและสวน/เขตอุตสาหกรรมมาจาก 2 ส่วน คือ 1) *รายได้จากการขายและเช่าที่ดิน* และ 2) *รายได้จากบริการต่างๆ* อาทิ การให้บริการไฟฟ้าและประปา รวมถึงสาธารณูปโภคอื่นๆ การให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้า ฯลฯ ซึ่งจัดเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นต่อเนื่อง (Recurring Income) จึงช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้จากการขายที่ดินได้บ้าง (พิจารณาตัวอย่างโครงสร้างรายได้ของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม 2 รายใหญ่ข้างต้น ดังภาพที่ 1)

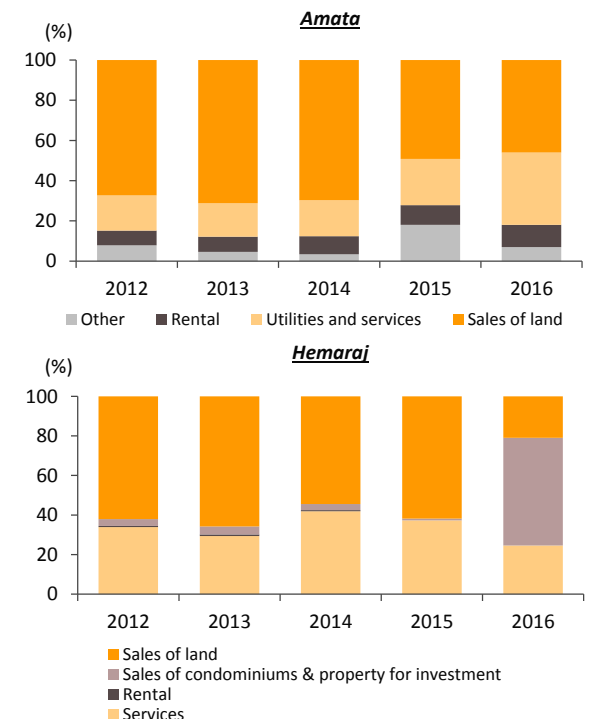
การที่ผู้ประกอบการเลือกใช้บริการพื้นที่จัดสรรในนิคมอุตสาหกรรมมากกว่าการลงทุนในที่ดินเปล่านอกนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากเหตุผลทางความพร้อมของบริการสาธารณูปโภค การขนส่ง รวมถึงลดต้นทุนในการก่อสร้าง ขณะเดียวกันยังได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ จากภาครัฐ อาทิ มาตรการด้านภาษีอากร มาตรการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

Table 1: Industrial Estate/Park/Zone Developers

Developers	Segment	Owner	Total Area (Rai)
Amata Coporation Pcl.	Industrial Estate	Amata Nakhon Chonburi	15,567
		Amata Nakhon (Project 2) Chonburi	8,886
Amata City Co.,Ltd.		Amata City Rayong	8,634
Hemaraj Land and Development Pcl.	Industrial Estate	Hemaraj Chon Buri	8,342
		Hemaraj Chon Buri (Project 2)	3,867
		Hemaraj Eastern (Map Ta Phut)	3,546
		Hemaraj Rayong 36	1,281
		Hemaraj Eastern Seaboard Rayong	8,003
		Hemaraj Eastern Seaboard 2	3,650
		Hemaraj Eastern Seaboard 3	2,202
Hemaraj Eastern Seaboard 4	N.A.		
Rojana Industrial Park Pcl.	Industrial Park	Rojana Ayutthaya	15,000
		Rojana Rayong Ban Khai	3,000
		Rojana Rayong Pluak Daeng	1,500
		Rojana Prachinburi	6,000
Nava Nakorn Pcl.	Industrial Zone	Nava Nakhon Pathumthani	6,500
		Nava Nakhon Nakhonratchasima	2,000

Source: Compiled by Krungsri Research

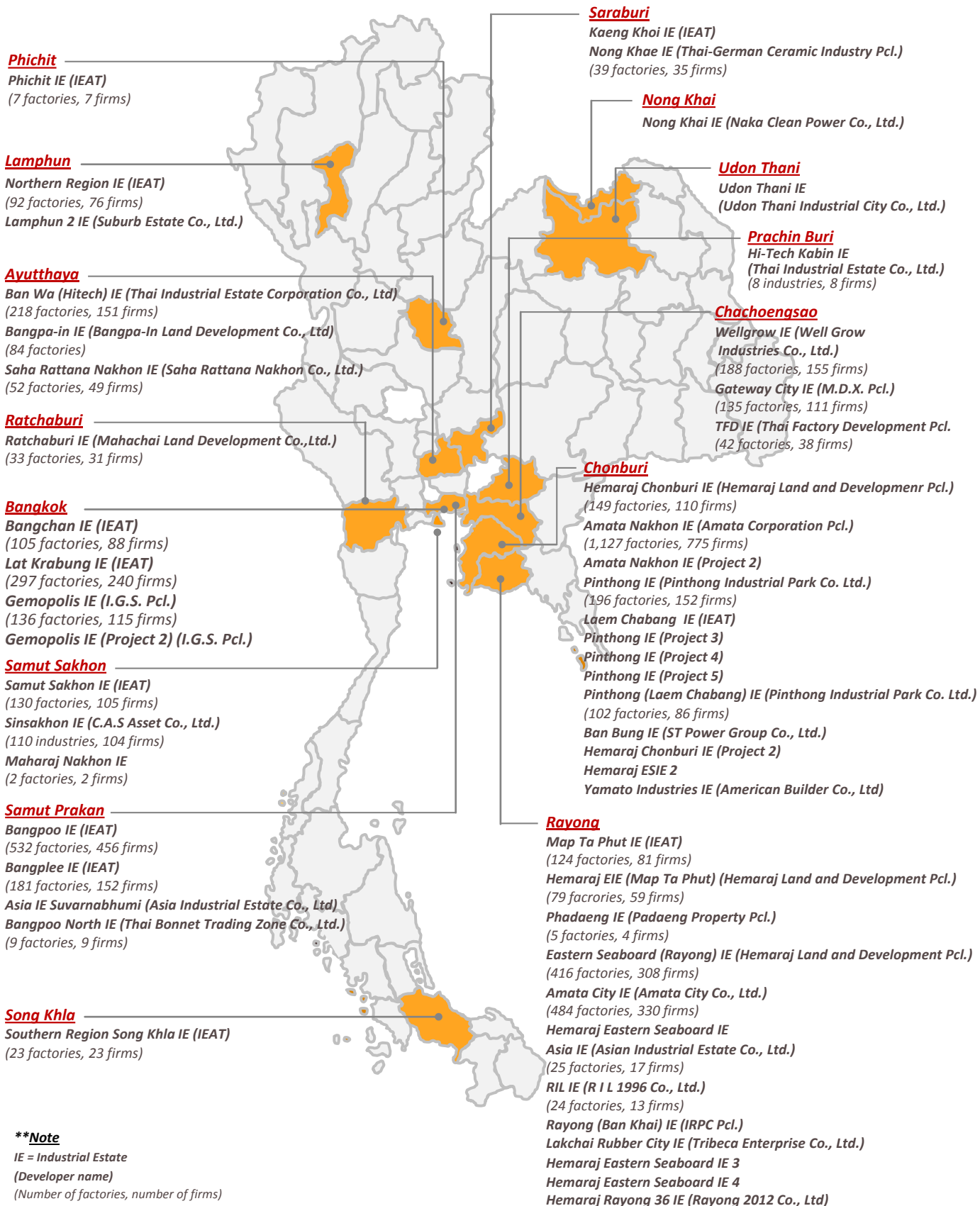
Figure 1: Revenue Structure of Industrial Estate Developers



Source: Compiled by Krungsri Research

^{1/} ข้อแตกต่างที่สำคัญระหว่างนิคมอุตสาหกรรมและสวน/เขตอุตสาหกรรม อาทิ 1) บริษัทต่างชาติไม่ได้รับอนุมัติจาก BOI สามารถซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมได้ แต่ไม่สามารถกระทำได้ในพื้นที่สวน/เขตอุตสาหกรรม 2) กนอ. เป็นผู้รับรองและให้บริการต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรม เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน ซึ่ง กนอ. สามารถดำเนินการยื่นเรื่องเสนอต่อกรมโรงงานได้สะดวกและรวดเร็วกว่า เนื่องจากเป็นหน่วยงานรัฐด้วยกัน ขณะที่สวน/เขตอุตสาหกรรมต้องดำเนินการกับเจ้าของสวน/เขตอุตสาหกรรมซึ่งเป็นภาคเอกชน

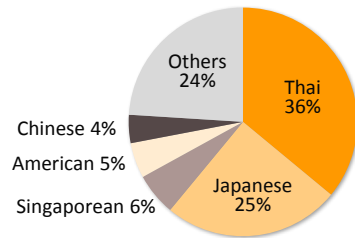
Figure 2: Industrial Estates in Thailand



Source: Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT)

สำหรับปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ 1) สภาวะเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจการเมืองในประเทศ 2) กฎระเบียบ/หลักเกณฑ์ต่างๆ ของทางการที่สนับสนุนการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศ รวมถึงการให้สิทธิพิเศษเพิ่มเติมแก่นักลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม 3) นโยบายของรัฐบาลที่เข้ามาดำเนินการกระจายฐานการผลิตและการลงทุนมายังประเทศไทย และ 4) ศักยภาพทางด้านกายภาพและภูมิศาสตร์ของประเทศ **ปัจจุบันกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่ลงทุนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในไทยมากที่สุด (ด้านมูลค่า) คือ นักลงทุนญี่ปุ่น** (ภาพที่ 3)

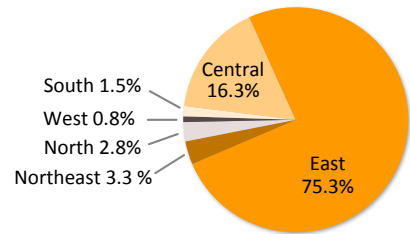
Figure 3: Investors in Industrial Estates by Country (2016)



Source: Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT)

จากข้อมูลปี 2559 มีนิคมอุตสาหกรรมในไทย 53 แห่งกระจายอยู่ใน 15 จังหวัด (ภาพที่ 2) มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมรวมประมาณ 154,189 ไร่ ประกอบด้วยนิคมอุตสาหกรรมที่ กอน. ดำเนินการเองจำนวน 11 แห่ง และร่วมดำเนินการกับเอกชนจำนวน 42 แห่ง โดยภาคตะวันออกมีสัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมากที่สุดในไทย (ภาพที่ 4) ประมาณ 75% รองลงมา คือ ภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล) สัดส่วน 16% ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2554-2559 อุทยานที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมที่มีอยู่เดิม) เพิ่มขึ้นเพียง 4.7% (ภาพที่ 5) โดยมีปัจจัยจูงใจจากภัยธรรมชาติ (น้ำท่วม) และปัจจัยการเมืองในประเทศ โดยปี 2559 ไม่มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมจัดตั้งใหม่เกิดขึ้นเลย (ภาพที่ 6)

Figure 4: Thai Industrial Estates Total Area by Region

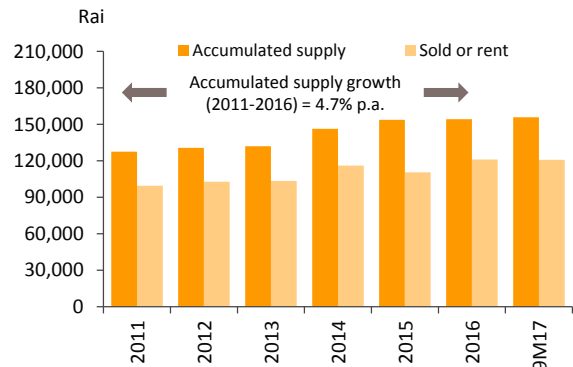


Sources: IEAT & REIC

นิคมอุตสาหกรรมในแต่ละพื้นที่มีศักยภาพแตกต่างกัน ดังนี้

- **ภาคตะวันออก:** เป็นภาคที่มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมากที่สุดของไทยและได้รับความสนใจสูงสุดจากนักลงทุน จึงเป็นภาคที่มีศักยภาพในการเติบโตสูงสุดสำหรับนิคมอุตสาหกรรม โดยพื้นที่ภาคตะวันออกครอบคลุมชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา ปราจีนบุรี และจังหวัดอื่นๆ ซึ่งที่ผ่านมานิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกมีการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมหนัก อาทิ ปิโตรเลียมและปิโตรเคมี เคมีภัณฑ์ ยานยนต์และชิ้นส่วน แปรรูปอาหาร และในช่วงหลายปีที่ผ่านมา มีโรงงานอุตสาหกรรมจากนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่อื่นย้ายฐานการลงทุนมายังนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออกมากขึ้น จากการเป็นฐานการผลิตเชื่อมโยงโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Seaboard Development Program) นอกจากนี้ยังมีการขนส่งสะดวกทั้งทางถนน ทางอากาศ (ไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินอู่ตะเภา) ทางน้ำ (ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบังและมาบตาพุด) และใช้เวลาเดินทางจากกรุงเทพฯ ไม่มาก

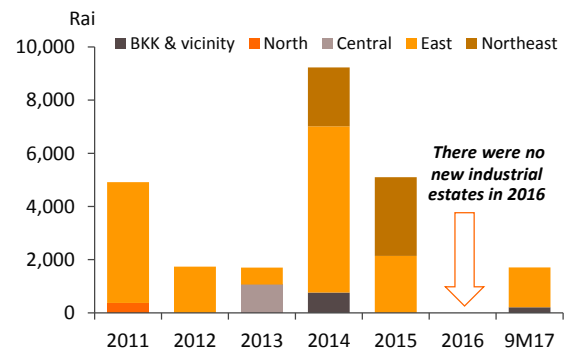
Figure 5: Accumulated Supply and Sold/Rent of Industrial Estate



Source: IEAT

ปัจจุบันชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ **โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development: EEC)** (ภาพที่ 7) เนื่องจากมีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานในระดับหนึ่งอยู่แล้วซึ่งรัฐและภาคเอกชนสามารถเข้าไปต่อยอดพัฒนาได้ทันที ปัจจุบันดังกล่าวจะหนุนให้พื้นที่นี้ได้รับความนิยมจากนักลงทุนเพิ่มขึ้นอีก ทั้งนี้ รัฐบาลมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวดึงดูดให้มีการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย^{2/} ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ใช้เงินลงทุนและเทคโนโลยีในระดับสูง

Figure 6: New Industrial Estates by Area



Source: IEAT

- **กรุงเทพมหานครและภาคกลาง:** มีความได้เปรียบในเชิงแหล่งที่ตั้ง เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการผลิต การขนส่งและการคมนาคมของประเทศ ครอบคลุมกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่มีราคาต่อหน่วยสูงที่สุดของภาคนี้ และจังหวัดที่เป็นที่ตั้งอุตสาหกรรมสำคัญ อาทิ อยุธยา ราชบุรี สมุทรสาคร สมุทรปราการ และสระบุรี ที่ผ่านมานิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางมีการกระจุกตัว

2/ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย ประกอบด้วย 1. อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) 2. อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics) 3. อุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Affluent Tourism and Wellness Tourism) 4. การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ (Agriculture and Biotechnology) 5. อุตสาหกรรมบริการเพื่ออนาคต (Food for the Future) 6. อุตสาหกรรมเครื่องจักรอัตโนมัติและหุ่นยนต์ (Automation & Robotics) 7. อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation & Logistics) 8. อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (Biofuels and Biochemical) 9. อุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital) และ 10. อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร (Medical Hub)

ของอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงอุตสาหกรรมที่ต้องใช้ทรัพยากรในพื้นที่ อาทิ แปรรูปอาหาร วัสดุก่อสร้างและยังเป็นที่ตั้งของโรงงานขนาด SMEs ทั้งนี้ แม้**นิคมอุตสาหกรรมในแถบนี้ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมหนักในปี 2554** ทำให้จำนวนพื้นที่ขายและให้เช่ามีเพียง 8.6% และ 4.8% ของพื้นที่ขายและเช่าทั้งหมดในปี 2555 และ 2556 ตามลำดับ แต่หลังจากนั้น สัดส่วนกลับมาเพิ่มขึ้นเป็น 15.5% และ 24.1% ในปี 2557 และ 2558 ตามลำดับ สะท้อนศักยภาพของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพฯ และภาคกลางที่ยังคงดึงดูดความสนใจจากนักลงทุน (ภาพที่ 8)

- **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือ:** ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของโรงงานแปรรูปอาหาร และมีโรงงานอิเล็กทรอนิกส์บางส่วน ที่ผ่านมามีไม่ได้รับการตอบรับมากนัก เนื่องจากการขนส่งยังไม่สะดวก แต่ผลจากความคืบหน้าต่อเนื่องของโครงการคมนาคมขนส่งทางถนนจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือเชื่อมชายแดนที่ติดต่อกับประเทศเวียดนามและจีน อนาคตอาจดึงดูดความสนใจของนักลงทุนมากขึ้น โดยพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือที่เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ อุดรธานี และหนองคาย (ยังไม่เปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ อยู่ระหว่างการพัฒนาพื้นที่) ส่วนภาคเหนือครอบคลุมลำพูนและพิจิตร
- **ภาคตะวันตก:** รอคการพัฒนา เนื่องจากเป็นพื้นที่ใหม่ที่ กนอ. มีแผนจะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพื่อรองรับและเชื่อมโยงกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมและท่าเรือน้ำลึก ทวายในเมียนมา โดยพื้นที่นี้ครอบคลุม จ.ราชบุรี
- **ภาคใต้:** เป็นพื้นที่กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาเพื่อเชื่อมโยงกับประเทศมาเลเซีย โดยมีอุตสาหกรรมยางพาราเป็นหลัก โดยพื้นที่นี้มีเพียง จ.สงขลา เพียงแห่งเดียว ซึ่งก่อนหน้านั้นคณะกรรมการ กนอ. มีมติยุติการดำเนินงานนิคมอุตสาหกรรมอาหารฮาลาล จ.ปัตตานี เมื่อปี 2559 เนื่องจากนักลงทุนรายใหญ่ทั้งไทยและต่างชาติไม่ให้ความสนใจเพราะกังวลสถานการณ์ความปลอดภัยในพื้นที่ ทั้งนี้ **ปัญหาความไม่สงบในพื้นที่ภาคใต้ที่ผ่านมาและความไม่เพียงพอด้านพลังงานไฟฟ้า ทำให้นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่นี้ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร**

ด้านราคาขาย/เช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน ขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ระบบสาธารณูปโภค ระยะทางการคมนาคมขนส่ง และแหล่งวัตถุดิบ (ภาพที่ 9) ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่กรุงเทพฯ มีราคาสูงที่สุดเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ทำให้ราคาที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียง เช่นสมุทรปราการมีราคาสูงตามไปด้วย รองลงมา คือ พื้นที่ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) ทั้งนี้ เมื่อเทียบราคาขาย/เช่าสูงสุดของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ EEC พบว่าครั้งหลังปี 2560 เพิ่มขึ้นกว่า 30% เมื่อเทียบกับครั้งหลังปี 2557 ซึ่งเป็นช่วงก่อนที่ภาครัฐจะเร่งประชาสัมพันธ์แผนพัฒนา EEC อย่างกว้างขวาง (ข้อมูลจาก Colliers International) สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพของพื้นที่ในการดึงดูดความต้องการของนักลงทุนที่ได้แรงหนุนจากนโยบายภาครัฐ

▲ สถานการณ์ที่ผ่านมา

ในช่วงปี 2555 พื้นที่ขายและเช่าในนิคมอุตสาหกรรมขายสูง โดยเฉพาะนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากน้ำท่วมใหญ่ในพื้นที่ภาคกลางช่วงไตรมาส 4/2554 หลังน้ำท่วมหนักทำให้นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตมายังภาคตะวันออกมากขึ้น นอกจากนี้พื้นที่ภาคตะวันออกยังได้อานิสงส์จากการย้ายฐานการลงทุนของนักลงทุนญี่ปุ่นเข้ามาในไทยหลังเกิดสึนามิครั้งใหญ่ในญี่ปุ่นปี 2554

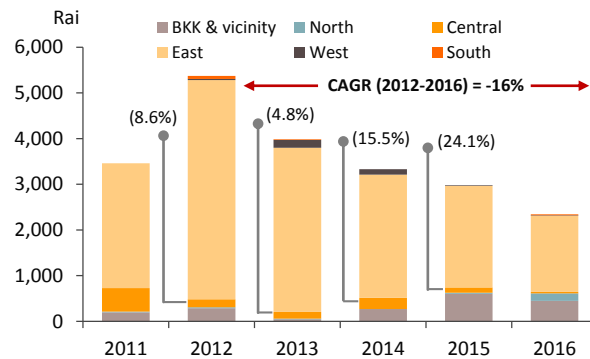
ในปี 2556-2558 ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในไทยอยู่ในช่วงซบเซา พิจารณาที่ดินขาย/เช่ามีจำนวนน้อยลง (ภาพที่ 8) สาเหตุหลักจาก 1) การส่งออกตกต่ำส่งผลให้เศรษฐกิจซบเซา 2) ปัญหาการเมืองในประเทศอย่างต่อเนื่องในปี 2553-2557 ทำให้นักลงทุนชะลอการลงทุน 3) การกำหนดให้ต้องมีการทำ EIA^{3/} และ HIA^{4/} ที่เข้มงวดมากขึ้น โดยเฉพาะหลังเกิดปัญหาหมอกควันทางอากาศรุนแรงในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดในปี 2550 ทำให้การลงทุนชะงักและล่าช้า โดยเฉพาะอุตสาหกรรมหนักและอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

Figure 7: Eastern Economic Corridor (EEC)



Source: The Federation of Thai Industries

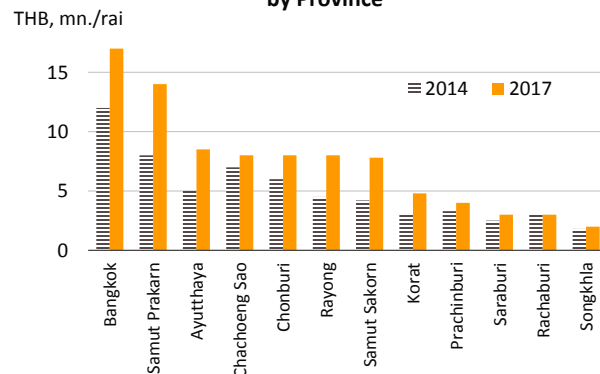
Figure 8: Sold/Rent Industrial Estates



Source: Industrial Estate Authority of Thailand

Note: () % share of BKK & vicinity and central region

Figure 9: Land Prices (highest level) in Industrial Estates by Province



Source: Colliers

Note: Data as of 2H

3/ EIA (Environment Impact Assessment) หมายถึง รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากโครงการต่าง ๆ ของทั้งภาครัฐและเอกชน ทั้งด้านบวกและด้านลบ เพื่อเตรียมการควบคุม ป้องกัน และแก้ไข ก่อนเริ่มโครงการนั้นๆ

4/ HIA (Health Impact Assessment) หมายถึง รายงานการประเมินผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนที่อาจเกิดขึ้นจากก่อสร้างหรือดำเนินโครงการนั้นๆ

ปี 2559 สถานการณ์การลงทุนของประเทศเริ่มกระเตื้องขึ้น แต่พื้นที่ถูกขายและเช่า (ภาพที่ 8) ในนิคมอุตสาหกรรมยังหดตัว โดยจำนวนและมูลค่าโครงการใหม่ที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนสุทธิทั้งจากนักลงทุนไทยและต่างชาติ กลับมาขยายตัว 54.6% YoY และ 189.9% YoY ตามลำดับ ส่วนหนึ่งจากการเทียบกับฐานต่ำในปี 2558 ซึ่งจำนวนและมูลค่าหดตัว -67.5% YoY และ -88.8% YoY ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจำนวนโครงการที่ขอรับส่งเสริมการลงทุนจำแนกตามพื้นที่พบว่าภาคตะวันออกมีจำนวนมากที่สุด 357 โครงการ (+37.3% YoY) หรือคิดเป็นสัดส่วน 24% ของจำนวนโครงการที่ขอรับส่งเสริมการลงทุนสุทธิทั้งหมด ด้านมูลค่าของโครงการ ภาคตะวันออกมีจำนวนมากที่สุด 229 พันล้านบาท (ขยายตัว 217.4% YoY) คิดเป็นสัดส่วน 43% ของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนสุทธิทั้งหมด สะท้อนถึงศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวยังมีสูง อย่างไรก็ตาม พื้นที่ที่ถูกขายและเช่าในนิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศยังหดตัว -21% YoY เนื่องจากนักลงทุนชะลอการลงทุนเพื่อรอดูสถานการณ์เศรษฐกิจและความคืบหน้าในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ โดยเฉพาะใน EEC

ปี 2560 สถานการณ์ด้านการลงทุนขยายตัวเล็กน้อย จำนวนที่ดินขายและเช่าในนิคมอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัวในช่วง 9 เดือนแรก

- สำหรับสถานการณ์ด้านการลงทุน จำนวนและมูลค่าโครงการใหม่ที่ขอรับส่งเสริมการลงทุนสุทธิใกล้เคียงกับปีก่อน (ทั้งจากนักลงทุนไทยและต่างชาติ) ปี 2560 มีจำนวน 1,456 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 642.0 พันล้านบาท (+22.4% YoY) ทั้งนี้ มูลค่าของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนสุทธิจากจำแนกตามพื้นที่พบว่าภาคตะวันออกมีมูลค่ามากที่สุด 306 พันล้านบาท (+34.2% YoY) คิดเป็นสัดส่วน 48% ของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนสุทธิทั้งหมด (ภาพที่ 10) สะท้อนถึงศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวที่มีโอกาสเติบโตสูง

สำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment: FDI) (ตารางที่ 2) เมื่อพิจารณาด้านจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มีจำนวน 879 โครงการ (-6.9% YoY) ส่วนใหญ่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนในหมวดบริการและสาธารณูปโภค ขณะที่มูลค่าเงินลงทุนโดยรวม 282.7 พันล้านบาท (+12.3% YoY) ส่วนใหญ่อยู่ในหมวดผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง

ญี่ปุ่นเป็นประเทศที่ยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนมากที่สุดเมื่อพิจารณาในด้านเงินลงทุนคิดเป็นสัดส่วน 47% (จำนวน 1.3 แสนล้านบาท) ของมูลค่าการลงทุนจากต่างชาติทั้งหมด ขยายตัวสูงถึง 148% YoY ในปี 2560 (ตารางที่ 3) ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนขนาดใหญ่ อาทิ การผลิตตัวยึดจับฮาร์ดดิสก์ (3.1 พันล้านบาท) การผลิตผลิตภัณฑ์ไก่แปรรูป (2.8 พันล้านบาท) เป็นต้น

สำหรับโครงการต่างชาติที่ยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐบาล ปี 2560 มีจำนวน 356 โครงการ (ตารางที่ 4) คิดเป็นสัดส่วน 44% ของจำนวนโครงการที่นักลงทุนต่างชาติยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนทั้งหมดมีมูลค่า 186.3 พันล้านบาท (สัดส่วน 66% ของมูลค่าโครงการที่นักลงทุนต่างชาติยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด)

ส่วนการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนของนักลงทุนไทยและต่างชาติปี 2560 มีจำนวน 1,227 โครงการ (-27.3% YoY) มูลค่า 625 พันล้านบาท (-27.4% YoY) สาเหตุของการหดตัวส่วนหนึ่งเนื่องจากการปรับเงื่อนไขการสนับสนุนการลงทุน BOI ที่หันมาเน้นโครงการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายตามแผนยุทธศาสตร์เศรษฐกิจ 4.0 โดยเฉพาะในเขต

Figure 10: Value of Applications Submitted & Approved by Location (2017)

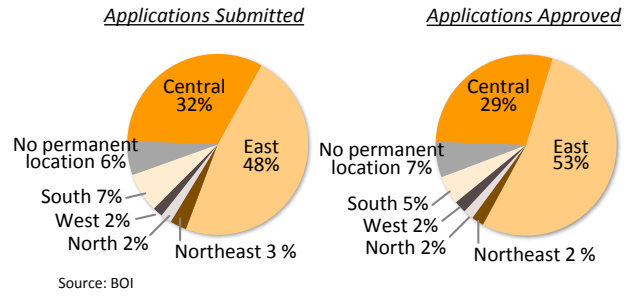


Table 2: FDI Applications by Sector

Sector	Project			Value (million baht)		
	2016	2017	% YoY	2016	2017	% YoY
- Agricultural and Agricultural Products	51	49	-3.9	11,456	17,116	49.4
- Mineral, Ceramics and Basic Metal	14	11	-21.4	2,946	2,920	-0.9
- Light Industry	27	24	-11.1	18,716	5,480	-70.7
- Metal Products, Machinery and Transport Equipment	139	144	3.6	75,608	84,182	11.3
- Electronics and Electrical Appliances Industry	246	182	-26.0	48,260	44,487	-7.8
- Chemicals, Plastics and Paper	52	62	19.2	18,260	56,940	211.8
- Services and Public Utilities	350	346	-1.1	76,478	71,571	-6.4
Total	879	818	-6.9	251,724	282,696	12.3

Source: BOI

Table 3: FDI from Most Important Investing Countries (THB, bn)

Country	Application Submitted					
	2015	2016	% YoY	2017	% share	% YoY
Total FDI	96.1	251.7	162.0	282.7	100.0	12.3
Japan	28.6	53.6	87.6	133.0	47.0	148.1
Singapore	17.2	27.7	61.5	40.3	14.3	45.6
Republic of China	12.4	23.8	92.6	27.5	9.7	15.4
USA	6.8	5.3	-22.6	20.0	7.1	279.9
Netherlands	1.5	29.9	1,894.7	15.8	5.6	-47.1

Country	Application Approved					
	2015	2016	% YoY	2017	% share	% YoY
Total FDI	493.7	358.1	-27.5	227.1	100.0	-36.6
Japan	149.0	79.6	-46.5	89.7	39.5	12.6
Singapore	40.8	22.6	-44.6	20.6	9.1	-8.9
Netherlands	16.4	28.8	75.4	19.1	8.4	-33.7
Republic of China	28.1	53.8	91.4	11.4	5.0	-78.9
British Virgin Island	7.5	3.3	-55.7	8.7	3.8	161.1

Source: BOI

Table 4: FDI Applications Submitted by Targeted Industries

Target Industries	Project	Value (million baht)
Automotive	45	73,058
Petrochemicals	36	26,988
Electricals & Electronics	68	43,752
Agro & Biotechnology	26	9,621
Tourism	15	17,983
Medical	7	2,200
Digital	116	1,610
Automation & Robotics	13	1,414
Aerospace	6	1,870
Food Processing	24	7,848
Total	356	186,344

Source: BOI

EEC สอดคล้องกับที่มูลค่าโครงการที่อนุมัติการลงทุนกระจุกตัวอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นๆ (สัดส่วน 53% ของมูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด)

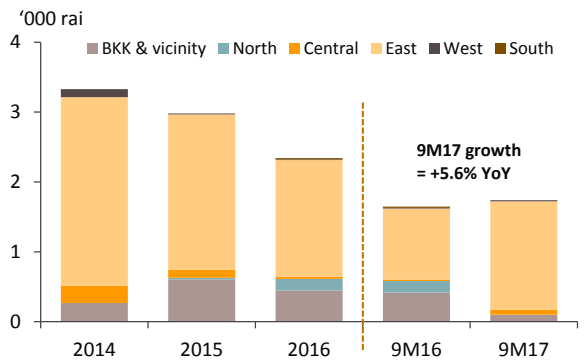
- **ด้านการเปิดพื้นที่ใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมช่วง 9 เดือนแรกปี 2560 ยังน้อยมาก** ส่วนหนึ่งเนื่องจากรอความคืบหน้าในการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจโดยเฉพาะ EEC ให้ชัดเจนมากขึ้น โดยมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่เพิ่มขึ้น 2 แห่ง และการขยายพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมเดิมอีก 1 แห่ง รวม 1,710 ไร่ ประกอบด้วย 1) นิคมอุตสาหกรรมสระแก้ว ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ สระแก้ว จำนวน 661 ไร่ 2) นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 2 ฉะเชิงเทรา จำนวน 841 ไร่ และ 3) นิคมอุตสาหกรรมสมุทรสาคร (ส่วนขยาย) สมุทรสาคร จำนวน 208 ไร่ (ภาพที่ 6) ส่วนหนึ่งเพื่อเชื่อมโยงกับโอกาสการพัฒนาพื้นที่ EEC ส่งผลให้**นิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศมีจำนวน 55 แห่ง**รวมพื้นที่สะสมจำนวน 155,884 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นเพียง 1.1% เมื่อเทียบกับพื้นที่สะสมนิคมอุตสาหกรรมสิ้นปี 2559
- **พื้นที่ขายและเช่าในนิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศ 9 เดือนแรกปี 2560 เพิ่มขึ้น 5.6% YoY จำนวน 1,738 ไร่** (ภาพที่ 11) โดยเป็นแรงกระตุ้นจากพื้นที่ขาย/เช่าในภาคตะวันออก (พื้นที่โครงการ EEC ครอบคลุมชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) ที่มีสัดส่วนถึง 89% ของจำนวนพื้นที่ขายและเช่าทั้งหมด โดยขยายตัว 53% YoY สะท้อนถึงศักยภาพของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออกในอนาคต ทั้งนี้ **พื้นที่ขาย/เช่าในนิคมอุตสาหกรรม 9 เดือนแรกปี 2560 มีจำนวนสะสมทั้งหมด 122,248 ไร่ (ภาพที่ 5) หรือคิดเป็นสัดส่วน 78% ของจำนวนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมสะสมทั้งหมด**
- **รายได้ของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม รายใหญ่มีผลประกอบการที่น่าพอใจ** โดยรายได้และกำไรสุทธิของ บมจ.อมตะคอร์ปอเรชัน 9 เดือนแรกปี 2560 เพิ่มขึ้น 42.1% YoY และ 140.2% YoY ตามลำดับ โดยบริษัทคาดว่าจะรายได้ปี 2560 จะเติบโตมากกว่าปี 2559 (คาดรายได้ปี 2559 ประมาณ 5,050 ล้านบาท) ขณะที่ บมจ.เหมราชพัฒนาที่ดิน ปรับเป้ายอดขายที่ดินทั้งปี 2560 เป็น 1,400 ไร่ (จากเดิม 1,000 ไร่) โดยมียอดขายที่ดินครึ่งปีแรกประมาณ 600 ไร่

▲ แนวโน้มอุตสาหกรรม

ในอีก 1-3 ปีข้างหน้า วิจัยกรุงศรีคาดว่าธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมจะฟื้นตัวดีขึ้น ผู้ประกอบการจะมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากการขายและเช่าที่ดินและการบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรม โดยคาดว่าพื้นที่ขายและเช่าจะมีจำนวน 4-5 พันไร่/ปี ในช่วงปี 2561-2563 (ภาพที่ 12) โดยมีปัจจัยหนุนจาก

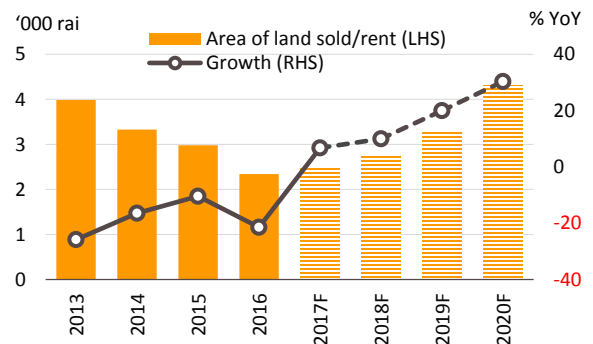
- **การฟื้นตัวของภาคส่งออกของไทย**ที่มีแนวโน้มดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกจะกระตุ้นการลงทุนของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมการผลิตเพื่อส่งออกและหนุนให้ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการขาย/เช่าที่ดิน รวมทั้งการให้บริการสาธารณูปโภคด้านต่างๆ
- **การเดินหน้าต่อเนื่องของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนของภาครัฐ โดยเฉพาะการลงทุนโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมที่เชื่อมโยงเต็มรูปแบบมากขึ้น** ซึ่งจะช่วยเร่งเวลาและอำนวยความสะดวกด้านการขนส่ง รวมถึง EEC ซึ่งเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์เชื่อมโยงการลงทุนในภูมิภาคล่าสุด คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (กรศ.) เตรียมประกาศพื้นที่ 3 แห่งเป็นเขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ 1) นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร เฟส 2 ชลบุรีพื้นที่ 8,000 ไร่ 2) นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด (Smart Park) ระยอง พื้นที่ 1,400 ไร่ และ 3) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสต์เทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4 ระยอง พื้นที่ 1,900 ไร่ เหล่านี้จะหนุนให้ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมมีมากขึ้น และจะเห็นแนวโน้มการลงทุนภาคเอกชนให้เพิ่มขึ้นตาม (ภาพที่ 13 และภาพที่ 14) ส่งผลดีต่อผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม

Figure 11: Sold/Rent of Industrial Estates (9M17)



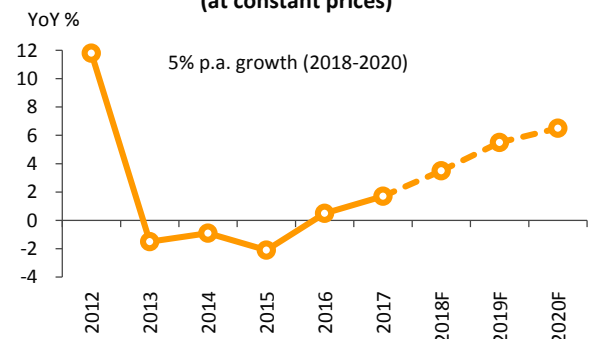
Source: Industrial Estate Authority of Thailand

Figure 12: Forecast of Sold/Rent of Industrial Estates



Source: IEAT, forecast by Krungsi Research

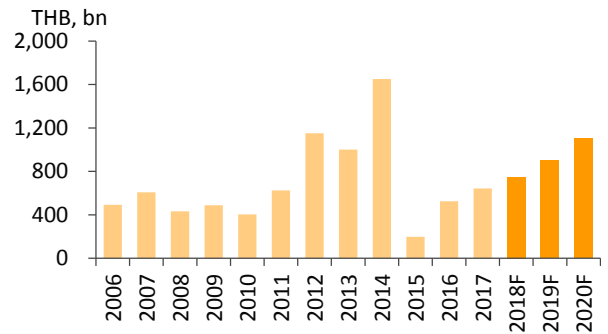
Figure 13: Private Investment (at constant prices)



Source: Forecast by Krungsi Research

- **มาตรการกระตุ้นการลงทุนโดยเฉพาะการเพิ่มสิทธิพิเศษด้านภาษีเพื่อจูงใจนักลงทุนและการปรับแก้ไขกฎระเบียบให้เอื้อต่อการทำธุรกิจ** น่าจะช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้มากขึ้น (รูปที่ 15) อาทิ **พ.ร.บ.ส่งเสริมการลงทุนของ BOI** ยกเว้นภาษีนิติบุคคลสูงสุด 13 ปี (จากเดิม 8 ปี) และลดหย่อนภาษี 50% เพิ่มเดิมอีก 5 ปี **พ.ร.บ. กองทุนเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันอุตสาหกรรมเป้าหมาย** โดยยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสูงสุด 15 ปี ใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย (หากเป็นโครงการลงทุนในอุตสาหกรรมใหม่ที่ไม่เคยมีในไทย) รวมถึงได้รับเงินทุนสนับสนุนในการทำวิจัยและพัฒนาอีกด้วย นอกจากนี้ยังมีกองทุนเพิ่มสิทธิประโยชน์รูปแบบต่างๆ อาทิ เงินทุนสนับสนุนการวิจัยและพัฒนา และการช่วยเหลือด้านดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น

Figure 14: Net Applications Submitted and Forecast



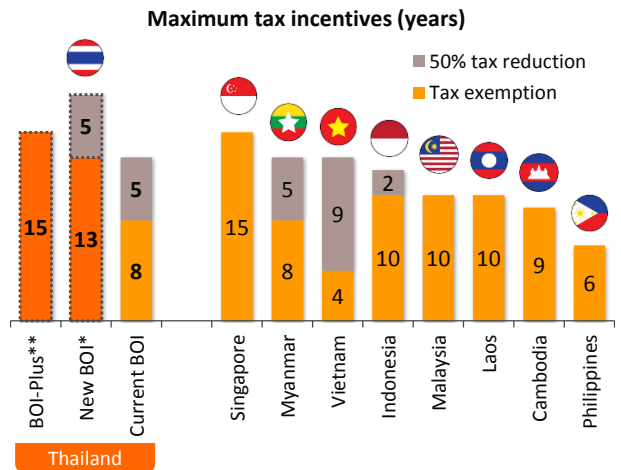
Source: BOI, forecast by Krungsri Research

อย่างไรก็ตาม **ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในบางพื้นที่อาจมีปัจจัยบางประการที่ยังเป็นข้อจำกัดของการเติบโตของธุรกิจและรายได้ของผู้ประกอบการ** อาทิ

- **ความล่าช้าของเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษชายแดน (SEZ) 10 จังหวัด^{5/} ซึ่งยังรอความชัดเจนของ พ.ร.บ. เขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน** โดยคณะกรรมการกฤษฎีกายังมีการพิจารณาปรับเปลี่ยนรายละเอียดของแผนในระดับพื้นที่เป้าหมาย สถานการณ์ล่าสุด สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม (สศอ.) ได้กำหนดแผนการตลาดและประชาสัมพันธ์สำหรับพื้นที่เป้าหมาย 10 จังหวัดใหม่ สำคัญคือ พื้นที่ดังกล่าวจะไม่ถูกจำกัดเฉพาะการเป็นนิคมอุตสาหกรรมเท่านั้นแต่ต้องคำนึงถึงความต้องการและประโยชน์ของประชาชนในพื้นที่ด้วย เบื้องต้น ได้แก่ 1) เขตเศรษฐกิจพิเศษแม่สอด ตาก กำหนดให้เป็นศูนย์โลจิสติกส์ 2) เขตเศรษฐกิจพิเศษสะเดา สงขลา เป็นศูนย์กระจายสินค้า 3) เขตเศรษฐกิจพิเศษสระแก้ว เป็นนิคมอุตสาหกรรม และ 4) เขตเศรษฐกิจพิเศษ ตรัง เป็นเมืองใหม่เพื่อการท่องเที่ยว ส่วนเขตเศรษฐกิจพิเศษอื่นๆ ให้จัดตั้งเป็นศูนย์บริการสาธารณสุข ศูนย์การศึกษาหรือนิคมอุตสาหกรรมสำหรับ SMEs

Figure 15: Tax Incentives in ASEAN Countries

Thailand will grant the most generous tax incentives among ASEAN countries



Source: Cabinet resolution, local press, Krungsri Research
 Note: * Effective from Jan 25, 2017 onwards
 ** Effective from Feb 14, 2017 onwards

ด้านเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษชายแดน **หนองคายและมุกดาหาร** (มีผู้ยื่นขอประมวลพื้นที่แห่งละ 1 ราย) ต้องยกเลิกการประมวลเนื่องจากผู้ยื่นขอประมวลไม่ผ่านคุณสมบัติที่กำหนดไว้ (อาทิ ต้องเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 50 ล้านบาท กรณีกิจการร่วมค้าต้องเป็นการร่วมธุรกิจของธุรกิจที่มีมูลค่าทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 50 ล้านบาท เป็นต้น) จึงต้องมีการปรับปรุงด้านโครงสร้างพื้นฐานและเพิ่มมาตรการจูงใจเพื่อดึงดูดนักลงทุนให้เข้าร่วมประมวลใหม่ให้มากขึ้น ทำให้ต้องมีการประมวลใหม่

ขณะเดียวกัน **EEC** ในส่วนของฉะเชิงเทรา ซึ่งภาครัฐมุ่งหวังพัฒนาให้เป็น “ต้นแบบเมืองทันสมัย” หรือ Smart City ส่วนหนึ่งเพื่อดึงดูดการเข้ามาอยู่อาศัยของบริษัต่างชาติและเพื่อรองรับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมในชลบุรีและระยอง ซึ่งปัจจุบันยังไม่เห็นเป็นรูปธรรม นอกจากนี้ การยกระดับนิคมอุตสาหกรรมขึ้นเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพิ่มเติมภายในอีก 19 แห่ง จากเดิมที่ได้รับการยกระดับไปแล้ว 2 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมสมุทรปราการ ระยอง และนิคมอุตสาหกรรมเหมราช แห่งที่ 4 ระยอง (รวมทั้งหมดเป็น 21 แห่ง โดยมีพื้นที่รวม 86,775 ไร่) ยังมีความล่าช้า ล่าสุด บอร์ดคณะกรรมการบริหารการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) มีมติเห็นชอบซึ่งนำเสนอ ครม. อนุมัติวันที่ 1 ก.พ. 2561 (กรุงเทพรธุรกิจ, 18 ม.ค. 2561) ดังนั้น การหวังผลให้เห็นการเปลี่ยนแปลงด้านการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมที่ชัดเจนจึงอาจยังต้องใช้เวลา

- **พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ที่คาดว่าจะบังคับใช้วันที่ 1 ม.ค. 2562 ยังมีปัญหาเรื่องการตีความกฎหมายที่ยังไม่ชัดเจนในส่วนของที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม อาจทำให้ผู้ประกอบการมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นและส่งผลกระทบต่ออัตรากำไร ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดของการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการบางรายที่มีแผนซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อตั้งหรือขยายโรงงาน
- **ปัจจัยการผลิตของประเทศเพื่อนบ้านอาจได้เปรียบกว่าไทยโดยเปรียบเทียบ** อาทิ **ทรัพยากรการผลิต แรงงาน** อาจทำให้นักลงทุนในบางอุตสาหกรรมที่เน้นใช้แรงงานเป็นหลัก (Labour Intensive) หันไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้านมากขึ้นแทน

5/ เฟส 1 ได้แก่ ๑.ตาก (แม่สอด) ๑.สงขลา ๑.มุกดาหาร ๑.สระแก้ว ๑.ตราด
 เฟส 2 ได้แก่ ๑.เชียงราย ๑.กาญจนบุรี ๑.หนองคาย ๑.นครพนม ๑.ราชบุรี

▲ **มุมมองวิจัยกรุงศรี:** ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในไทยจะเริ่มมีทิศทางฟื้นตัวเป็นลำดับ แต่รายได้ของผู้ประกอบการของแต่ละพื้นที่อาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับศักยภาพและทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรม โดยสรุปได้ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคตะวันออก...มีปัจจัยหนุนการเติบโตโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น ๆ โดยคาดว่าจะมีความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น อันสืบเนื่องจากการลงทุนโครงการพื้นฐานจากภาครัฐเพื่อหนุนโครงการ EEC ในพื้นที่ 3 จังหวัด (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานที่จะอำนวยความสะดวกในการลงทุนและการขนส่งสินค้า โดยเฉพาะโครงการสำคัญ อาทิ (1) โครงการรถไฟทางคู่ฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย และแก่งคอย-มาบตาพุด (2) โครงการถนนมอเตอร์เวย์พัทยา-มาบตาพุด (3) โครงการพัฒนาศูนย์บินอู่ตะเภาเชิงพาณิชย์ (4) โครงการขยายการลงทุนท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเฟส 3 และ (5) โครงการรถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง การขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคตมีแนวโน้มจะสอดคล้องกับทิศทางการลงทุนภาคเอกชนในระยะ 1-3 ปีข้างหน้าจึงน่าจะส่งผลในทิศทางบวก อย่างไรก็ตาม ความล่าช้าของโครงการภาครัฐ การบังคับใช้ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินอย่างรวดเร็ว อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมอยู่บ้าง

นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคกลาง...ผลประโยชน์มีแนวโน้มทรงตัว การขยายพื้นที่เพิ่มเติมของผู้ประกอบการจากการใช้งานเกือบเต็มพื้นที่ รวมถึงความได้เปรียบเชิงกายภาพด้านการคมนาคมขนส่ง ทำให้นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคกลางมีแนวโน้มดี อย่างไรก็ตาม นิคมอุตสาหกรรมภาคกลางน่าจะได้รับผลกระทบระดับหนึ่งจากการพัฒนาศักยภาพพื้นที่ของภาคตะวันออกที่คาดว่าจะดึงดูดนักลงทุนไปได้บางส่วน

นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือ...ได้รับอานิสงส์จากเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษชายแดนโดยเฉพาะ จ.สระแก้ว (อรัญประเทศ) และ จ.ตาก (แม่สอด) ที่ประเมินว่าน่าจะเห็นความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐใน SEZ ชัดเจนขึ้นหลังปี 2561 เป็นต้นไป และจะมีผลเหนี่ยวนำการลงทุนของภาคเอกชนตามมา จึงมีแนวโน้มที่นิคมอุตสาหกรรมที่มีอยู่แล้วในภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนืออาจต้องปรับตัวเพื่อรองรับการแข่งขันกับรายใหม่ๆ ในพื้นที่

นิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคตะวันตกและภาคใต้...ยังต้องรอแรงผลักดันจากภาครัฐ โดยนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันตกยังรอความคืบหน้าของการพัฒนาท่าเรือน้ำลึกทวาย ทั้งนี้ ทางการเมียนมาได้ลดความสำคัญการพัฒนาท่าเรือน้ำลึกทวายและหันไปเน้นพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมติวา ลาในเขตเศรษฐกิจพิเศษติวาลาแทน ส่วนอุตสาหกรรมภาคใต้ยังอยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่และจัดการปัญหาความไม่สงบในบางพื้นที่ ทำให้คาดว่าผลประโยชน์นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ดังกล่าวจะยังคงซบเซา

วิจัยกรุงศรี

ดร. สมประวิณ มั่นประเสริฐ

พรพรรณ โภคย์สุพิษฐ์

ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมวิจัยเศรษฐกิจ

ผู้บริหารฝ่ายวิจัยเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ทีมวิจัยเศรษฐกิจ

- ศรันต์ สุนันท์สถาพร
- สุจิต ชัยวิษณุชาติ
- จุไรลักษณ์ พลศรี
- สร้อยสนธิ หล่อสุวรรณกุล
- ลูกหิน วราโชติเศรษฐ์
- ก้องภพ วงศ์แก้ว
- ธนาพร ศรีคล้าย

หัวหน้าทีมวิเคราะห์เศรษฐกิจเชิงกลยุทธ์
 หัวหน้าทีมพยากรณ์เศรษฐกิจและวิเคราะห์ความเสี่ยงมหภาค
 เศรษฐกรอาวุโส
 เศรษฐกรอาวุโส (เศรษฐกิจภูมิภาค)
 เศรษฐกร
 เศรษฐกร
 เศรษฐกร

ทีมวิจัยอุตสาหกรรม

- เชษฐชดา เชื้อสุวรรณ
- ธเนศ มหัทธนาลัย
- พูลสุข นิลกิจศรานนท์
- ปิยะนุช สถาพงศ์ภักดี
- นรินทร์ ต้นไพบูลย์
- พุทธชาติ ลุนคำ
- นิรติศัย ทุมวงษา
- วรณมา ยงพิศาลภพ
- พัชรา กลิ่นชวนชื่น

หัวหน้าทีมวิจัยธุรกิจเกษตรและอุตสาหกรรม
 หัวหน้าทีมวิจัยธุรกิจบริการและอสังหาริมทรัพย์
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Healthcare, Modern Trade, ICT)
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Transportation & Logistics, Industry Risk Ratings)
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Power Generation, Biofuel, Chemical & Plastic Products)
 นักวิเคราะห์ (Tourism Sectors, Real Estate in Upcountry)
 นักวิเคราะห์ (Construction Contractor, Construction Materials)
 นักวิเคราะห์ (Automobile, Electronics & Electrical Appliances, Beverages)
 นักวิเคราะห์ (Real Estate in BMR)

ทีมพัฒนางานวิจัย

- ดลลัักษณ์ ธนดิษฐ์สุวรรณ
- รกฎ เลียงจันทร์
- อภากร นพรัตน์ภรณ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Financial Sectors)
 นักวิเคราะห์ (Oil & Gas, Petrochemicals, Industry Scenario Analysis)
 นักวิเคราะห์

ทีมบริหารระบบข้อมูลวิจัย

- สุวัชนี สมประสงค์
- อมณ เสริญสุขสกุล
- เชิดศักดิ์ ศรีชัยตัน
- วงศกร แก้วอุดทั้ง

เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป
 เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป
 เจ้าหน้าที่ระบบข้อมูลวิจัย
 เจ้าหน้าที่ระบบข้อมูลวิจัย

สนใจสมัครรับอีเมลได้ที่ krungsri.research@krungsri.com

คำสงวนสิทธิ์

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตามวิจัยกรุงศรีมิอาจรับรองความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ ทั้งนี้ขอคิดเห็นที่ปรากฏเป็นความคิดเห็นของวิจัยกรุงศรี ไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับ บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็น หรือประมาณการต่างๆ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า