ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC : 60649240 ธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่าเพื่อสร้างโรงงาน

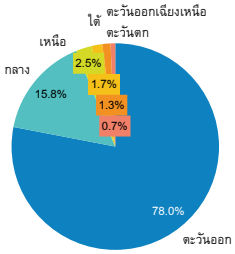
ในระยะ 1 ปีข้างหน้าธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้ม “Neutral (+)” เติบโตโดยได้รับปัจจัยหนุนจากกระแสย้ายฐานการลงทุนจากประเทศจีน เนื่องจากสถานการณ์ความตึงเครียดด้านภูมิรัฐศาสตร์และสงครามการค้าระหว่างประเทศทำให้นักลงทุนทั่วโลกให้ความสนใจในภูมิภาคเอเชียมากขึ้นซึ่งรวมถึงประเทศไทย นอกจากนี้ประเทศไทยมีความชัดเจนในการขับเคลื่อนนโยบายยานยนต์ไฟฟ้า (EV) และส่งเสริมการลงทุนตลอดทั้งห่วงโซ่คุณค่า สิ่งนี้เป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดนักลงทุนในคลัสเตอร์ยานยนต์ไฟฟ้ามากขึ้น

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณายอดขายที่ดิน พบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นหลังจากมีการเปิดประเทศ ประกอบกับความเชื่อมั่นในโครงการขับเคลื่อนโครงสร้างพื้นฐานหลักในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษตะวันออก (EEC) ทั้ง 4 โครงการมีความก้าวหน้าในการก่อสร้างและการส่งมอบพื้นที่โครงการต่อเนื่องและชัดเจน ซึ่งประกอบด้วยโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก โครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดเฟส 3 และโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 อย่างไรก็ดี ปัญหาประชากรในกลุ่มแรงงานของไทยที่มีแนวโน้มลดลง รวมไปถึงค่าแรงขั้นต่ำที่อยู่ในระดับสูงกว่าประเทศอื่นๆ โดยเฉพาะเวียดนาม ปัจจัยเหล่านี้ยังคงกดดันธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในระยะถัดไป

ภาพรวมธุรกิจ

จากข้อมูลของนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 68 แห่ง เพิ่มขึ้นมา 1 แห่ง จากที่มี 67 แห่ง ณ สิ้นปี 2565นิคมฯ ที่จัดตั้งใหม่ยังคงอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ชื่อว่า นิคมอุตสาหกรรมหนองละลอกอยู่ในจังหวัดระยองมีพื้นที่จำนวน 1,547 ไร่ และเมื่อพิจารณานิคมฯ ทั้งหมด พบว่ากระจายอยู่ใน 16 จังหวัด รวมเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 171,902 ไร่ โดยส่วนใหญ่ราว 80% ของจำนวนนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดเป็นนิคมฯ ที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ร่วมดำเนินการกับเอกชน เมื่อแยกเป็นรายภูมิภาค พบว่า นิคมฯ กระจายพื้นที่อยู่ในภาคตะวันออกมากที่สุด โดยเฉพาะในเขตพื้นที่ EEC คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ 78% รองลงมาคือภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล) คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ 15.8% และภาคเหนือ 2.5% ตามลำดับ ทั้งนี้ พื้นที่ขายและให้เช่าสะสมทั้งหมดในช่วงเวลาดังกล่าวอยู่ที่ 132,169 ไร่ คิดเป็นอัตราครอบครองพื้นที่ทั้งสิ้น 76.9% โดยนักลงทุนที่เข้ามาลงทุนในนิคมฯ ของประเทศไทยมากที่สุด คือ นักลงทุนชาวจีน ซึ่งสาเหตุหลักที่ทำให้นักลงทุนจีนย้ายฐานการผลิตเข้ามาประเทศไทยมากขึ้นมาจากปัจจัยสถานการณ์ความตึงเครียดด้านภูมิรัฐศาสตร์และสงครามการค้าระหว่างประเทศเป็นสำคัญ รองลงมา คือ นักลงทุนชาวญี่ปุ่น และสิงคโปร์ ตามลำดับ สำหรับอุตสาหกรรมที่เป็นกลุ่มที่มีการลงทุนมากที่สุดในนิคมฯ คือ อุตสาหกรรมเหล็กและผลิตภัณฑ์โลหะ รองลงมาคือ อุตสาหกรรมยานยนต์และการขนส่ง

รูปที่ 1 พื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566

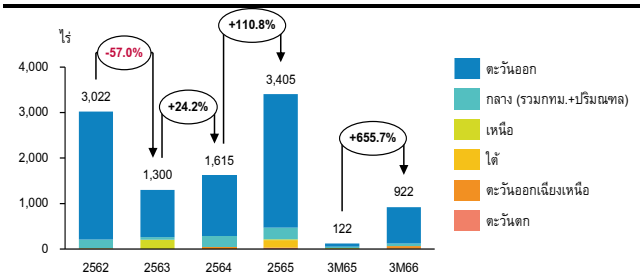


ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

สถานการณ์การแข่งขันของธุรกิจ

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมภายหลังสถานการณ์โรคโควิด-19 คลี่คลายทั่วโลก (ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา) ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากการลงทุนในอุตสาหกรรมการผลิตที่ขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัว ประกอบกับโครงการก่อสร้างพื้นฐานโดยเฉพาะพื้นที่ในเขต EEC มีความคืบหน้ามากขึ้นช่วยหนุนความต้องการซื้อหรือเช่าที่ดินในนิคมฯ เพิ่มขึ้นสะท้อนจากยอดขายและให้เช่าในนิคมฯ ล่าสุดในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 มีจำนวน 922 ไร่ เพิ่มขึ้น 655.7%YoY โดยยอดขายและให้เช่าที่ดินในนิคมฯ ยังคงอยู่ในภาคตะวันออกมากที่สุดคิดเป็นสัดส่วน 86.7% ของพื้นที่นิคมฯ ทั่วประเทศ

รูปที่ 2 พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ขายหรือให้เช่าได้ทั่วประเทศ



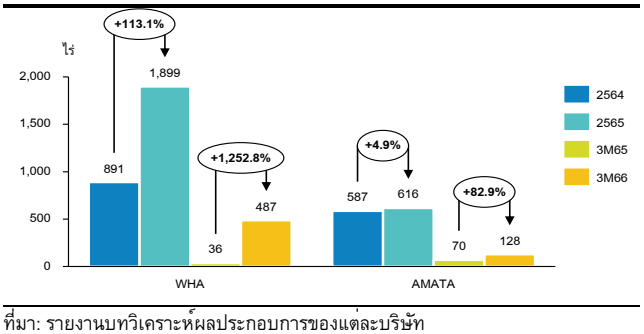
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

เมื่อพิจารณาผู้นำทางการตลาดรายใหญ่ของธุรกิจนิคมฯ พบว่ามี 2 รายหลักๆ ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA Group และ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) หรือ AMATA โดยยอดขายที่ดินของทั้งสองบริษัทเติบโตอย่างโดดเด่นในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 สอดรับกับภาพรวมของเศรษฐกิจและทิศทางการลงทุนของประเทศไทย ที่ได้รับอานิสงส์จากกระแสการย้ายฐานการทุนที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยแผนงานของ WHA ในปี 2566 ตั้งเป้าหมายจะขยายธุรกิจในไทยและแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ในเวียดนามโดยมุ่งเน้นอุตสาหกรรมเติบโตสูง อาทิ อุตสาหกรรมรถยนต์ไฟฟ้า ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และเฮลธ์แคร์ โดยมีพื้นที่หลักในไทยอยู่ที่กรุงเทพฯ พื้นที่อีอีซี รวมไปถึงพื้นที่จังหวัดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ในส่วนของ AMATA ตั้งเป้าหมายยอดขาย

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ที่ดินภายในปี 2566 จะเติบโต 100% มาอยู่ที่ 2,500 ไร่ทั้งจากนิคมฯ ในไทยและเวียดนาม

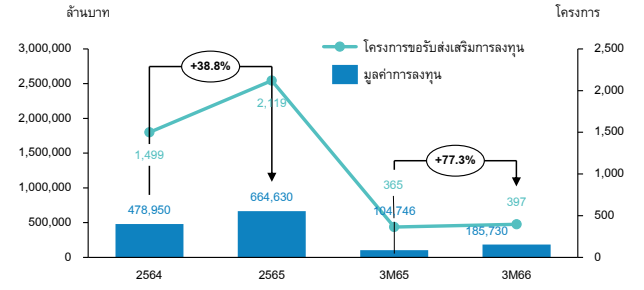
รูปที่ 3 ยอดขายที่ดินของผู้ประกอบการนิคมฯ รายสำคัญในไทย



ที่มา: รายงานบทวิเคราะห์ผลประกอบการของแต่ละบริษัท

สำหรับโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในไตรมาสแรกของปี 2566 พบว่ามีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 397 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 1.85 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.3%YoY โดยราว 83% หรือ 205 โครงการเป็นการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ อาหารแปรรูป เคมีภัณฑ์ ยานยนต์และชิ้นส่วน ตามลำดับ ขณะที่การส่งเสริมให้ผู้ประกอบการปรับปรุงประสิทธิภาพในด้านต่าง ๆ ตามมาตรการยกระดับอุตสาหกรรม (Smart and Sustainable Industry) มีจำนวน 77 โครงการ มูลค่ารวม 4.4 พันล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกือบ 80% เป็นประเภทการประหยัดพลังงานและใช้พลังงานหมุนเวียน

รูปที่ 4 การขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

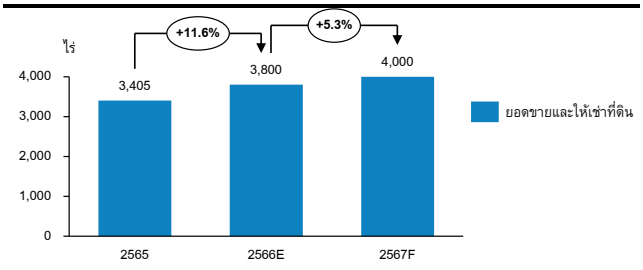
ทั้งนี้ หากพิจารณาแยกเป็นการลงทุนในพื้นที่เป้าหมาย EEC พบว่ามีการขอรับส่งเสริมจำนวน 128 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 1.01 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 84%YoY โดยจังหวัดที่มีโครงการยื่นขอรับส่งเสริมสูงสุด ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ตามลำดับ จากมูลค่าการขอรับส่งเสริมการลงทุนไตรมาสแรกที่เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากสะท้อนได้ว่าประเทศไทยยังคงเป็นที่น่าสนใจของกลุ่มนักลงทุนต่างชาติ มีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการลงทุน โดยเฉพาะการที่ BOI ได้เริ่มประกาศใช้ยุทธศาสตร์ 5 ปี (2566-2570) ภายใต้มาตรการส่งเสริมการลงทุนชุดใหม่ ทำให้นักลงทุนสนใจขอรับสิทธิประโยชน์ตามมาตรการใหม่เป็นจำนวนมาก รวมทั้งการขอรับการส่งเสริมตามมาตรการ Smart and Sustainable Industry ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จากสถานการณ์ดังกล่าว BOI คาดว่ามูลค่าการส่งเสริมการลงทุนในปี 2566 จะมีมากถึง 1 ล้านล้านบาท

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ธุรกิจนิคมฯ ในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องโดยยอดขายและให้เช่าที่ดินมีทิศทางปรับตัวสูงขึ้นสอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจที่แม้ภาคการส่งออกจะชะลอตัวลง แต่เศรษฐกิจไทยยังจะขยายตัวได้จากปัจจัยหนุนทั้งในส่วนของภาคการท่องเที่ยว การบริโภคภายในประเทศ เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ธุรกิจนิคมฯ ยังได้รับอานิสงส์ที่ส่งผลให้ยอดขายเติบโตโดดเด่นต่อเนื่องมาจากจำนวนนักลงทุนต่างชาติที่มีแนวโน้มย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนมาประเทศไทยมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อกระจายความตึงเครียดทางการค้าและการเมืองระหว่างสหรัฐฯ และจีน คาดการณ์ว่าอุปสงค์ที่ดินไทยยังแข็งแกร่งจากนักลงทุนชาวจีนที่เร่งเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิต โดยเฉพาะในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และยานยนต์ไฟฟ้า ทั้งส่วน Assembly และ Spare parts อีกทั้งยังได้รับอานิสงส์จากมาตรการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐจาก BOI ที่เพิ่งปรับมาตรการใหม่และเริ่มใช้ตั้งแต่ต้นเดือนม.ค. 2566 โดยมาตรการใหม่ได้เพิ่มเติมอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาประเทศ อาทิเช่น กิจการผลิตยานยนต์ไฟฟ้าเซลล์เชื้อเพลิง กิจการผลิตอุปกรณ์สำหรับเซลล์เชื้อเพลิง กิจการสถานีบริการสับเปลี่ยนแบตเตอรี่ กิจการผลิตไฮโดรเจนจากน้ำโดยใช้พลังงานหมุนเวียน กิจการผลิตอาหารแห่งอนาคต เป็นต้น

สำหรับกลุ่มอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมขั้นสูง อาทิเช่น ไบโอเทค นาโนเทค และเทคโนโลยีวัสดุขั้นสูง ที่มีการถ่ายทอดเทคโนโลยีร่วมกับสถาบันการศึกษาหรือสถาบันวิจัย จะได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 10 – 13 ปี นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาความเชื่อมั่นในโครงการขับเคลื่อนโครงสร้างพื้นฐานหลักในพื้นที่ EEC ทั้ง 4 โครงการ พบว่ามีความก้าวหน้าในการก่อสร้างและการส่งมอบพื้นที่โครงการต่อเนื่องและชัดเจน ซึ่งประกอบด้วยโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก โครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดเฟส 3 และโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 อย่างไรก็ดี ปัญหาประชากรในกลุ่มแรงงานของไทยที่มีแนวโน้มลดลง รวมไปถึงค่าแรงขั้นต่ำที่อยู่ในระดับสูงกว่าประเทศอื่นๆ โดยเฉพาะเวียดนาม ปัจจัยเหล่านี้ยังคงกดดันธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมอยู่ในระยะถัดไป

รูปที่ 5 แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมปี 2566-67



ที่มา: LH Bank Business Research Analysis

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง