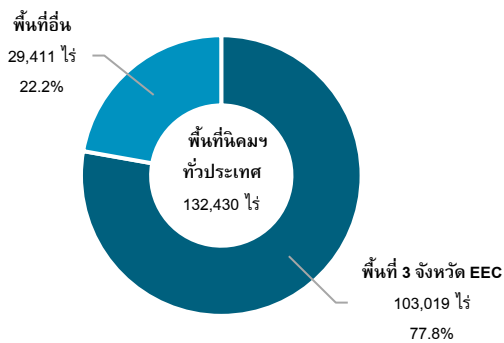


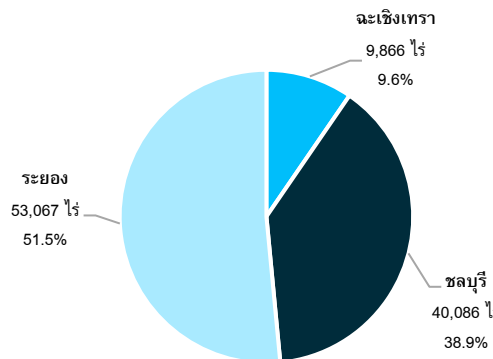
ภาพรวมธุรกิจ

- จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก (EEC) มีจำนวนทั้งหมด 42 โครงการ โดยเป็นพื้นที่ที่พัฒนาแล้วเพื่อขายหรือให้เช่าได้ 103,019 ไร่ หรือคิดเป็นสัดส่วน 77.8% ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายหรือให้เช่าได้ทั่วประเทศ ส่วนที่เหลืออีก 22.2% เป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดอื่นๆ ขณะเดียวกันหากพิจารณารายจังหวัด พบว่า นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในพื้นที่ EEC กระจุกตัวอยู่ใน จ.ระยอง โดยมีจำนวน 17 โครงการ พื้นที่รวมกัน 53,067 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 51.5% ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายหรือให้เช่าได้ทั้งหมดในพื้นที่ EEC รองลงมา คือ จ.ชลบุรี มีจำนวน 19 โครงการ พื้นที่รวมกัน 40,086 ไร่ และ จ.ฉะเชิงเทรา มีจำนวน 6 โครงการ พื้นที่รวมกัน 9,866 ไร่ คิดเป็นสัดส่วน 38.9% และ 9.6% ตามลำดับ ทั้งนี้ การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ EEC ยังคงเป็นพื้นที่เป้าหมายสำคัญในการลงทุนและพัฒนาอุตสาหกรรม ตามยุทธศาสตร์ของประเทศภายใต้แผนพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งในช่วงหลายปีที่ผ่านมาภาครัฐได้เร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง โดยมีโครงการสำคัญ อาทิ สนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออกการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดระยะที่ 3 รวมถึงโครงการพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการดึงดูดการลงทุนและพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายในอนาคต

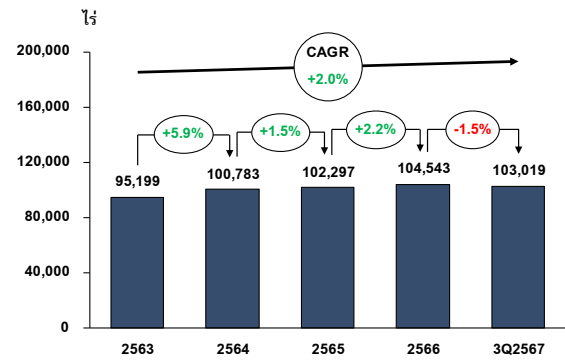
รูปที่ 1 สัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายหรือให้เช่าได้ (ข้อมูล ณ ไตรมาส 3 ปี 2567)



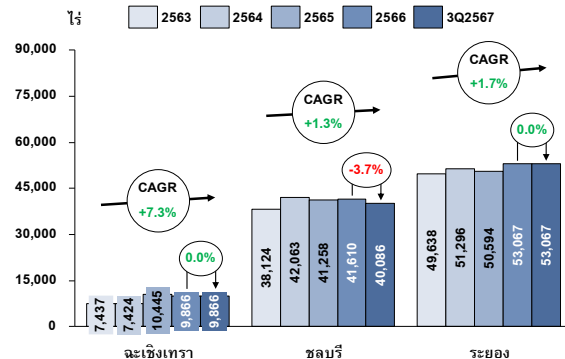
รูปที่ 3 สัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายหรือให้เช่าได้ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC



รูปที่ 2 อุปทานพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมสะสมเพื่อขายหรือให้เช่าได้ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC



รูปที่ 4 อุปทานพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมสะสมเพื่อขายหรือให้เช่าได้ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC จำแนกรายจังหวัด



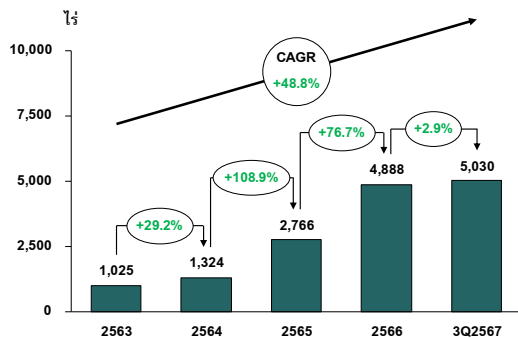
ที่มา : วิเคราะห์โดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC)

Disclaimer:

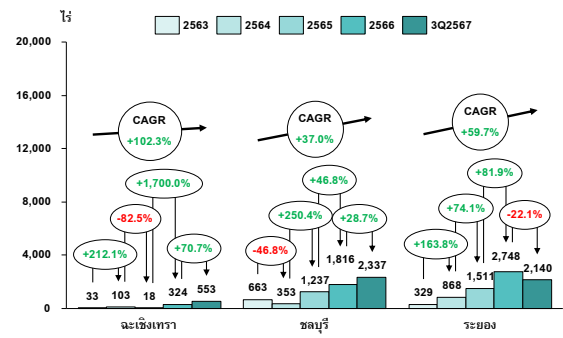
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล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

- สถานการณ์ด้านอุปทานพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออก (EEC) จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 พบว่า พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายหรือให้เช่าได้ในพื้นที่ EEC มีจำนวน 103,019 ไร่ ลดลง 1.5%YoY สาเหตุจากพื้นที่เพื่อขายหรือให้เช่านิคมอุตสาหกรรม ใน จ.ชลบุรี ที่ปรับลดลง 3.7%YoY โดยเฉพาะพื้นที่เขตที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามทิศทางการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนจากอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมาที่เติบโต 2.0% ซึ่งแสดงให้เห็นว่าในช่วงเวลาดังกล่าวมีการจัดตั้งพื้นที่นิคมแห่งใหม่หรือมีการขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น โดยได้แรงหนุนจากนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ และแนวโน้มการย้ายฐานการผลิต โดยเฉพาะผู้ประกอบการจากประเทศจีนที่มีการย้ายเข้ามาตั้งโรงงานในไทยมากขึ้น สาเหตุจากปัญหาสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน จากข้อมูลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) พบว่า ในช่วง 9 เดือนแรกปี 2567 ได้มีการอนุมัติจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ จำนวน 11 โครงการ พื้นที่รวมกว่า 8,943 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ จ.ระยอง อาทิ โครงการดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 5 พื้นที่ 3,393 ไร่ โครงการดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2.1 พื้นที่ 595 ไร่ และโครงการดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3.1 พื้นที่ 629 ไร่ นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างรอเสนอต่อคณะกรรมการ กนอ. อีก 3 แห่ง ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 8) พื้นที่ประมาณ 1,101 ไร่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมโรจนะหนองใหญ่ 2 พื้นที่ประมาณ 1,302 ไร่ และโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) จ.ชลบุรี (ส่วนขยาย) พื้นที่ประมาณ 697 ไร่

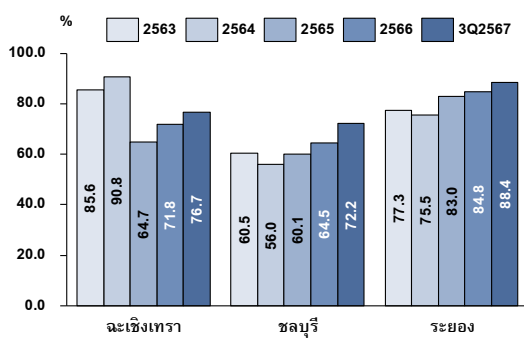
รูปที่ 5 อุปสงค์ (ยอดขาย) พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ขายหรือให้เช่าได้ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC



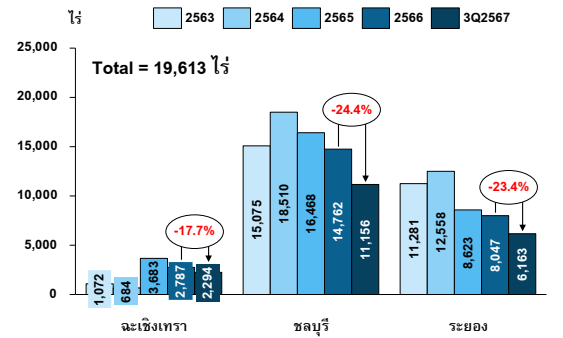
รูปที่ 6 อุปสงค์ (ยอดขาย) พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ขายหรือให้เช่าได้ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC จำแนกรายจังหวัด



รูปที่ 7 อัตราการครอบครอง (ซื้อ/เช่า) พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ขายหรือให้เช่าได้ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC จำแนกรายจังหวัด



รูปที่ 8 พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมคงเหลือจากการขายหรือให้เช่าในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC จำแนกรายจังหวัด



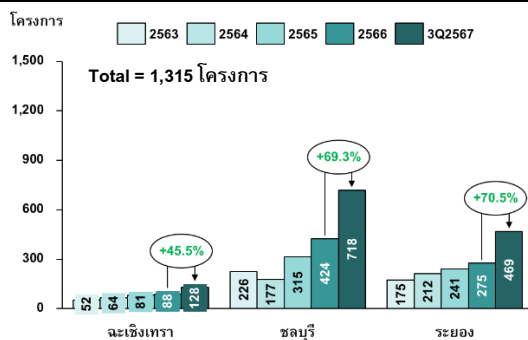
ที่มา : วิเคราะห์โดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC)

Disclaimer:

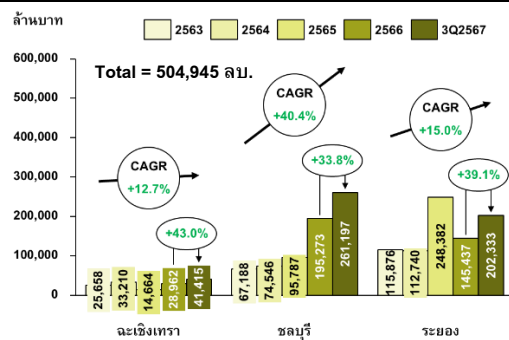
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล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

- สถานการณ์ด้านอุปสงค์ (ยอดขาย) พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออก (EEC) จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 พบว่า มียอดขายหรือให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด 5,030 ไร่ เพิ่มขึ้น 2.9%YoY และเมื่อพิจารณารายพื้นที่ พบว่า ยอดขายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใน จ.ชลบุรี และ จ.ฉะเชิงเทรา แม้ว่ามีทิศทางชะลอลงจากฐานสูงในช่วงก่อนหน้า แต่ยังคงขยายตัวได้ โดยเฉพาะพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ใน จ.ชลบุรี มียอดขายมากที่สุด 2,337 ไร่ เพิ่มขึ้น 28.7%YoY และ จ.ฉะเชิงเทรา มียอดขาย 553 ไร่ เพิ่มขึ้น 70.7%YoY ขณะที่ จ.ระยอง มียอดขาย 2,140 ไร่ ลดลง 22.1%YoY ทั้งนี้ ความต้องการพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ EEC ยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการลงทุนภาคเอกชนที่ยังขยายตัวดี โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์และผู้ผลิตชิ้นส่วนไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ที่เข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ หากพิจารณาพื้นที่ที่เหลือขาย พบว่า มีจำนวนทั้งสิ้น 19,613 ไร่ หรือคิดเป็นสัดส่วน 19.0% ของพื้นที่เพื่อขายหรือให้เช่าทั้งหมด โดยพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใน จ.ชลบุรี มีสัดส่วนพื้นที่ที่เหลือขายสูงสุด 11,156 ไร่ หรือคิดเป็น 27.8% ของพื้นที่ขายหรือให้เช่าทั้งหมด สาเหตุจากการจัดตั้งและการขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่หลายแห่ง โดยเฉพาะนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง รองลงมาคือ จ.ฉะเชิงเทรา มีสัดส่วน 23.3% เนื่องจากช่วงปี 2565-2567 มีการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมฉะเชิงเทรา บลูเทคซิตี้ มีพื้นที่ทั้งสิ้น 1,181.02 ไร่ และนิคมอุตสาหกรรม เอเพ็กซ์ กรีน อินดัสเทรียล เอสเตท พื้นที่ 2,191.50 ไร่ ขณะที่พื้นที่ที่เหลือขายใน จ.ระยอง มีสัดส่วนต่ำสุดที่ 11.6% ส่วนหนึ่งจากความต้องการพื้นที่ในภาพรวมที่ยังเติบโตดี สอดคล้องกับการขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่เติบโตมากที่สุด ทั้งจำนวนโครงการและมูลค่าเงินลงทุน

รูปที่ 9 จำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC จำแนกรายจังหวัด



รูปที่ 10 มูลค่าโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC จำแนกรายจังหวัด



ที่มา : วิเคราะห์โดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

แนวโน้มธุรกิจ

- ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในระยะ 1 ปีข้างหน้ายังคงมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยได้รับแรงหนุนสำคัญจากการย้ายฐานการผลิตมาในกลุ่มประเทศอาเซียนมากขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนจากจีน สาเหตุจากปัญหาสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีนเป็นสำคัญ โดยประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายที่มีศักยภาพที่บริษัทต่างชาติหลายแห่งเลือกเข้ามาตั้งฐานการผลิต โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ซึ่งมีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค รวมถึงนโยบายส่งเสริมการลงทุนภาครัฐที่ดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2567 ที่ยังเติบโตสูง โดยมีจำนวน 1,315 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 504,945 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 67.1%YoY และ 36.6%YoY ตามลำดับ นอกจากนี้ ยุทธศาสตร์ของภาครัฐที่ต้องการผลักดันให้ไทยเป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ และมุ่งส่งเสริมให้ไทยเป็นศูนย์กลางในอุตสาหกรรมสำคัญทั้ง อุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า อุตสาหกรรมชีวภาพและเศรษฐกิจหมุนเวียน อุตสาหกรรม

Disclaimer:

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

อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ และอุตสาหกรรมดิจิทัล นับเป็นปัจจัยหนุนสำคัญที่จะดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศและคาดว่าจะทำให้ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อสร้างหรือขยายโรงงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตาม

- อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังเผชิญกับความเสี่ยงจากเศรษฐกิจในประเทศที่อาจฟื้นตัวต่ำกว่าคาด และเศรษฐกิจโลกที่ยังถูกกดดันจากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ รวมถึงปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน อีกทั้งราคาที่ดินที่มีแนวโน้มปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และความยากในการหาทำเลที่เหมาะสมอาจเป็นข้อจำกัดในการเพิ่มอุปทานใหม่ในอนาคต ขณะเดียวกันธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของไทยยังเผชิญกับการแข่งขันจากประเทศในกลุ่มอาเซียน โดยเฉพาะเวียดนาม มาเลเซีย และอินโดนีเซีย ที่ต่างก็ผลักดันนโยบายและให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีเพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ นอกจากนี้ ไทยยังเผชิญกับการสูญเสียความสามารถในการแข่งขันด้านการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาค จากปัญหาโครงสร้างประชากรที่เข้าสู่สังคมสูงวัยที่จะกระทบต่อกำลังแรงงานในอนาคต รวมถึงปัจจัยด้านทักษะแรงงานที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการของอุตสาหกรรมใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง และค่าจ้างแรงงานที่มีแนวโน้มปรับสูงขึ้น ตามนโยบายการปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำของรัฐบาล นับเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนและความเชื่อมั่นของนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติในระยะต่อไป

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชิวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุปอล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหพัศ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัตน์ ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชิวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสระเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)



Scan Here
For More Articles

ฉบับ

เข้าใจ

ตอบโจทย์

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

Business Research

4

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง