

# ภาพรวมตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ณ ครึ่งปีแรก พ.ศ.2556



หลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปีพ.ศ.2554 ตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ภาคตะวันออก อ้างอิงจากรายงานฉบับล่าสุดของฝ่ายวิจัย จากคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

## อุปทานสะสมของนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2556



ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ:

1. 1. อุปทานในกราฟข้างบนครอบคลุมนิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมทั้งหมดที่พัฒนา และดำเนินการโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) พัฒนา และดำเนินการร่วมระหว่าง กนอ. กับบริษัทเอกชน รวมทั้งนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนา และดำเนินการโดยบริษัทเอกชน
2. 2. เนื้อที่ในกราฟข้างบนเป็นเนื้อที่ทั้งหมดในนิคมอุตสาหกรรม แม้ว่านิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะทยอยพัฒนาเป็นเฟส

นิคมอุตสาหกรรมประมาณ 5,800 ไร่ ที่เพิ่มเข้าสู่ตลาดในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2556 โดยนายสุรเชษฐ กองชีพ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย กล่าวถึงอุปทานในตลาดว่า “นอกจากนี้ มีอีกมากกว่า 10,000 ไร่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และมีกำหนดเปิดให้บริการในช่วงครึ่งหลังปีพ.ศ.2556 พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ที่เปิดขาย / เช่าในปีที่ผ่านมา และในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2556 ตั้งอยู่ในภาคตะวันออก โดยเนื้อที่ในนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 156,900 ไร่ จากทั้งหมดประมาณ 70 แห่งในประเทศไทย”

## อุปทานสะสมจำแนกตามภาค ณ ครั้งแรกปีพ.ศ.2556



**ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย**

นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก และภาคกลางครอบครองสัดส่วนประมาณ 95% ของอุปทานทั้งหมด “โดยที่พื้นที่มากกว่า 108,900 ไร่ หรือประมาณ 69% อยู่ในภาคตะวันออก และยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมในภาคกลางในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2554 โดยมีนิคมอุตสาหกรรมประมาณ 8,000 ไร่เพิ่มขึ้นในตลาดในปีพ.ศ.2555 และในครั้งแรกปีพ.ศ.2556 นอกจากนี้ การนิคมอุตสาหกรรมยังมีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในภาคใต้ และจังหวัดชายแดนอื่นๆ” สุรเชษฐ กล่าว

มีนิคมอุตสาหกรรมประมาณ 98,000 ไร่ที่ได้รับการอนุมัติจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ทั้งของรัฐบาล และเอกชน โดยอยู่ในภาคใต้มากที่สุดคือมากกว่า 38,800 ไร่ ตามมาด้วยภาคตะวันออกที่ประมาณ 21,300 ไร่ เนื่องจากว่ามีนิคมอุตสาหกรรมบริการบางแห่งในภาคใต้ที่มีขนาดใหญ่กว่า 20,000 ไร่

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมใหม่ๆ ในหลายจังหวัดทั่วประเทศไทย ซึ่งในเรื่องนี้ นายสุรเชษฐ ได้กล่าวเพิ่มเติมว่า “มีนิคมอุตสาหกรรมบางแห่งอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนา และอาจมีการตัดสินใจเรื่องของตำแหน่ง และขนาดของนิคมอุตสาหกรรมภายในปีนี้ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยให้ความสนใจในจังหวัดชายแดนของประเทศไทย เช่น จังหวัดกาญจนบุรี เพื่อรองรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม และท่าเรือน้ำลึกทวาย อำเภอเชียงของในจังหวัดเชียงรายเพื่อรองรับการส่งออก – นำเข้าสินค้ากับประเทศจีนผ่านเส้นทาง R3A และสะพานมิตรภาพไทย – ลาว”

“นอกจากนี้ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยยังให้ความสนใจต่อพื้นที่ตามแนวระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก โดยเริ่มจากอำเภอแม่สอด จังหวัดตาก จังหวัดขอนแก่น และมุกดาหาร รวมทั้งจังหวัดอื่นๆ อีก 5 จังหวัด ตามแนวระเบียงเศรษฐกิจ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยยังต้องการความร่วมมือจากเอกชนในการ พัฒนานิคมอุตสาหกรรมสำหรับอุตสาหกรรมขนาดกลาง และขนาดย่อมในภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และ ภาคกลาง” สุรเชษฐ กล่าวเพิ่มเติม

อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในภาคกลางสูงที่สุด ตามด้วยภาคตะวันออก แม้ว่านิคมอุตสาหกรรมใหม่ส่วนใหญ่ และพื้นที่ที่ขยายใหม่จะอยู่ในภาคตะวันออก แต่นักลงทุนจำนวนมากยังให้ความสนใจในพื้นที่นี้ ดังนั้นอัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยในครึ่งแรกปีพ.ศ.2556 สูงกว่าปีที่ผ่านมา

“นักลงทุนทั้งชาวไทย และต่างชาติจำนวนมากยังคงเชื่อมั่นในประเทศไทย ดังนั้นอัตราการครอบครองพื้นที่ในทุกภาคจึงเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา แม้แต่ในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม” สุรเชษฐ กล่าวเพิ่มเติม

มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ (FDI) ในปีที่ผ่านมาสูงที่สุดในรอบ 10 ปีด้วยมูลค่ามากกว่า 9.8 แสนล้านบาท แม้ว่าในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2555 จะมีมูลค่าเพียงแค่ประมาณ 3.38 แสนล้านบาทเท่านั้น แต่เข้ามาเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในช่วงครึ่งหลังปีพ.ศ.2555 สำหรับในครึ่งแรกปีพ.ศ.2556 มีมูลค่าการลงทุนสูงกว่าครึ่งแรกที่แล้วประมาณ 33% ดังนั้นสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนคาดการณ์ว่าในปีพ.ศ.2556 มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติจะมีมูลค่าใกล้เคียง หรือมากกว่าปีที่ผ่านมา

การเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปีพ.ศ.2558 มีส่วนช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย โดยนายสุรเชษฐ ได้กล่าวถึงเรื่องนี้ว่า “การเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปีพ.ศ.2558 เป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการกระตุ้นมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในประเทศไทย เนื่องจากมีนักลงทุนชาวต่างชาติจำนวนมากมองหาฐานการผลิตที่มีระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และระบบการขนส่งสินค้าที่สามารถรองรับการลงทุนได้ และอีกปัจจัยหนึ่งก็คือนักลงทุนต้องการสิทธิประโยชน์จากการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในการส่งสินค้าไปขายในประเทศอื่นๆ ในอาเซียน”

“นักลงทุนชาวญี่ปุ่นยังคงเป็นกลุ่มนักลงทุนที่มีมูลค่าการลงทุนในประเทศไทยมากที่สุด ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ.

2556 เป็นต้นมา นักลงทุนชาวญี่ปุ่นได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จำนวน 383 โครงการ มูลค่าการลงทุนประมาณ 21.7 หมื่นล้านบาท ประมาณ 28% ของมูลค่าการลงทุนของชาวต่างชาติในช่วง 6 เดือนแรกของปีพ.ศ.2556” เขากล่าวเพิ่มเติม

แม้ว่านโยบายในการส่งเสริมการลงทุนฉบับใหม่ของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะยังไม่สรุป และทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนยังเปิดกว้างรับฟังความคิดเห็น และข้อเสนอแนะเพิ่มเติมจากนักลงทุน “คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะปรับเปลี่ยนนโยบายการลงทุนใหม่ในปีพ.ศ.2558 เพื่อเตรียมพร้อมในการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และเพื่อเพิ่มศักยภาพของประเทศไทย เพราะทุกประเทศในภูมิภาคอาเซียนต่างก็มีนโยบาย และยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุนเพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ แต่นักลงทุนบางส่วนยังมีความกังวลในเรื่องของคลัสเตอร์อุตสาหกรรมใหม่ในภูมิภาค เนื่องจากบางทำเลของประเทศไทยยังขาดโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนั้นรัฐบาลต้องพัฒนาและยกระดับทั้งโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการรองรับการลงทุนใหม่” สุรเชษฐ กล่าว

“คณะรัฐมนตรีเห็นชอบในข้อเสนอการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษในอำเภอแม่สอด จังหวัดตาก โดยภายในเขตเศรษฐกิจพิเศษที่จะพัฒนานี้จะมีทั้งเขตอุตสาหกรรม เขตที่อยู่อาศัย และศูนย์การขนส่งสินค้า รวมทั้งโครงสร้างพื้นฐานใหม่ นอกจากนี้ ยังมีแผนที่จะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษในจังหวัดชายแดนอื่นๆ ดังนี้ 1. อำเภอเชียงแสน และเชียงของ จังหวัดเชียงราย 2. กาญจนบุรี 3. สงขลา และยะลา 4. หนองคาย นครพนม และมุกดาหาร แต่จะเริ่มที่แม่สอดเป็นอันดับแรก ซึ่งยิ่งพัฒนาได้เร็วเท่าไรก็ยิ่งเป็นผลดีต่อประเทศไทยมากเท่านั้น” นายสุรเชษฐ กล่าวสรุป