

SCB EIC Industry insight

Industrial Estate

ในปี 2026 ภาพรวมเศรษฐกิจและการค้าโลกที่มีความไม่แน่นอนสูง ยังคงเป็นปัจจัยท้าทายต่อทิศทางการลงทุนในไทย และได้ส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม โดยยอดโอนที่ดินนิคมอุตสาหกรรม คาดว่าจะชะลอตัวจากปีที่ผ่านมาแต่ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยได้รับปัจจัยหนุนจากการลงทุนด้านดิจิทัลที่เติบโต นโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ และนโยบายส่งเสริมพลังงานสะอาด ขณะที่ปริมาณพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปที่มีสัญญาเช่า มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น จากการเดินทางลงทุนโครงการขนาดเล็กของนักลงทุนต่างชาติที่มีสัดส่วนสูงขึ้น ซึ่งต้องการลดภาระต้นทุนในการก่อสร้าง อีกทั้ง ยังสามารถเริ่มการผลิตได้เร็ว

January 2026

SCB EIC

Contents



Executive summary

03



นโยบายภาษีสหรัฐฯ ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนอย่างไร?

05

การลงทุนจากต่างชาติท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก

10

ทิศทางการลงทุนโลกส่งผลกระทบต่อความต้องการที่ดินนิคมฯ ไทยอย่างไร?

14



รูปแบบการลงทุนที่เปลี่ยนไปส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปอย่างไร?

18

ความท้าทายจากอุตสาหกรรมยุคใหม่ส่งผลกระทบต่อเตรียมพร้อมอย่างไร?

22

**Key Takeaways :
นัยสำคัญต่อผู้ประกอบการนิคมฯ
และข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย**

24

The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner.

Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct.

This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned here in.

Executive summary



- ในปี 2026 คาดว่าจะมียอดโอนที่ดินราว 2,800 ไร่ ซึ่งยังอยู่ในระดับสูง แม้จะชะลอตัวจากปีที่ผ่านมา ตามยอด Pre-sale และ Backlog ในปี 2025 ที่ลดลงในช่วงต้นปี จากการ Wait & See ของนักลงทุนเพื่อรอความชัดเจนของนโยบายกำแพงภาษีสหรัฐฯ ที่แม้จะมีผลบังคับใช้แล้วในเดือนสิงหาคม 2025 แต่ยังคงมีความไม่แน่นอนสูง โดยความต้องการที่ดินนิคมฯ ในปี 2026 จะยังได้รับปัจจัยหนุนจากการลงทุนด้านดิจิทัลที่เติบโต โดยเฉพาะ Data center จากนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษและอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง และนโยบายส่งเสริมพลังงานสะอาด เช่น Utility Green Tariff และ Direct PPA ที่ช่วยดึงดูดการลงทุนทั้งโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานสะอาดและอุตสาหกรรมที่ต้องการพลังงานสะอาดสูง
- ที่ดินพร้อมขายมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นราว 3,200 ไร่ จากปี 2025 ที่เพิ่มขึ้น 2,400 ไร่ ตามประกาศแผนพัฒนาและเปิดพื้นที่ใหม่ของผู้ประกอบการ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ EEC ที่ได้รับความนิยมจากนักลงทุนต่างชาติต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา
- ในระยะข้างหน้า คาดว่ายอดโอนที่ดินมีแนวโน้มชะลอตัวตามความต้องการที่ดินที่ชะลอตัวจากรูปแบบการลงทุนที่โครงการมีขนาดเล็กลงต่อเนื่อง ขณะที่พื้นที่เปิดใหม่ตามแผนของผู้ประกอบการจะสูงกว่าความต้องการที่ดินที่ชะลอตัวลงเล็กน้อย



- ในปี 2026 ปริมาณพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built Factory : RBFs) ที่มีสัญญาเช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นราว 60,000 ตร.ม. จากแรงหนุนของการเดินทางลงทุนในไทยของนักลงทุนต่างชาติที่มีรูปแบบการลงทุนในโครงการขนาดเล็กมากขึ้น ซึ่งการเช่าโรงงานสำเร็จรูปจะช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างโรงงานและสามารถเริ่มต้นการผลิตได้อย่างรวดเร็ว
- การเปิดพื้นที่ใหม่คาดว่าจะอยู่ที่ราว 120,000 ตร.ม. ชะลอตัวจากปี 2025 ที่มีการเร่งขยายพื้นที่รองรับการย้ายฐานการผลิตของต่างชาติ ทั้งนี้การขยายพื้นที่ในปี 2026 เป็นไปตามแผนขยายพื้นที่ของผู้ประกอบการ เพื่อรองรับความต้องการพื้นที่ หลังปริมาณพื้นที่ว่างลดลงต่อเนื่องในช่วงปี 2024-2025 ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่ RBFs ลดลงมาอยู่ที่ 92% จาก 94%
- ในระยะข้างหน้า คาดว่าการเปิดพื้นที่ใหม่จะชะลอตัวอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับความต้องการใช้งาน RBFs ที่ยังคงเติบโตในระดับทรงตัว โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเน้นพัฒนาโรงงานแบบ Build-to-Suit ที่สามารถปรับแบบก่อสร้างได้ตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่าและมีการตกลงทำสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งสามารถสร้างโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่มั่นคงได้



- อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมและโรงงานสำเร็จรูปให้เขายังต้องเผชิญกับแรงกดดัน อาทิ ความไม่แน่นอนของนโยบายกำแพงภาษีสหรัฐฯ การปรับนโยบายส่งเสริมการลงทุนของไทยเพื่อป้องกันสินค้า Transshipment ที่มีโอกาสกระทบต่อการตัดสินใจลงทุน รวมถึงการแข่งขันดึงดูดการลงทุนในอาเซียนที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาเขตเศรษฐกิจร่วมมาเลเซีย-สิงคโปร์ที่มีโอกาสดึงดูดเม็ดเงินลงทุนและกระหน่ำยอดโอนที่ดินของไทยได้
- นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังต้องรับมือกับความท้าทายด้านการดำเนินงาน ในการยกระดับมาตรฐานสาธารณูปโภคเพื่อรองรับอุตสาหกรรมยุคใหม่ (เช่น EV, Semiconductor และ Data center) ที่ต้องการความเสถียรของไฟฟ้าและน้ำคุณภาพสูง รวมถึงการพัฒนาบริการเพื่อตอบโจทย์ความต้องการด้านความยั่งยืน เช่น การจัดหาพลังงานสะอาด ระบบบริหารจัดการน้ำและขยะแบบยั่งยืน

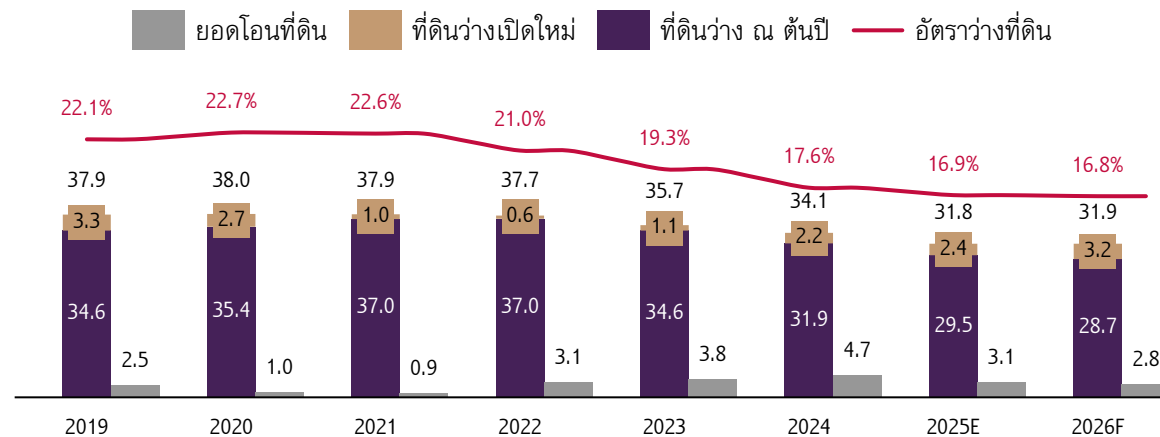
ภาพรวมธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในปี 2026 มีแนวโน้มชะลอตัวลง แต่ยอดโอนยังอยู่ในระดับสูง ขณะที่ปริมาณพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปที่มีสัญญาเช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการเดินทางลงทุนในไทยของนักลงทุนต่างชาติที่เป็นโครงการขนาดเล็ก

ภาพรวมธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

- ยอดโอนที่ดินในปี 2026 คาดว่าจะอยู่ที่ 2,800 ไร่ ซึ่งยังอยู่ในระดับสูง แม้ชะลอตัวจากปีที่ผ่านมาตามยอด Pre-sale และ Backlog ที่ลดลงจากสถานการณ์ wait & see ของนักลงทุนในช่วงต้นปี 2025 เพื่อรอความชัดเจนนโยบายกำแพงภาษีที่มีผลบังคับใช้ในเดือนสิงหาคม โดยมีปัจจัยหนุนจากการลงทุนด้านดิจิทัลที่เติบโต นโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐและนโยบายส่งเสริมพลังงานสะอาด เช่น UGA และ Direct PPA
- ขณะที่ที่ดินพร้อมขายมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นราว 3,200 ไร่ ตามการประกาศแผนพัฒนาและเปิดพื้นที่ใหม่ของผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ EEC ที่ได้รับความนิยมจากนักลงทุนต่างชาติในช่วงที่ผ่านมา
- อย่างไรก็ดี ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงด้านนโยบายกำแพงภาษีของสหรัฐฯ ที่ยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งมีโอกาสกระทบต่อการลงทุนตั้งโรงงานการผลิตสินค้าเพื่อส่งออกไปตลาดสหรัฐฯ ในไทยได้

ปริมาณที่ดินพร้อมขายเปิดใหม่ ยอดโอนที่ดินและอัตราว่างที่ดิน

หน่วย : พันไร่ (LHS), % (RHS)

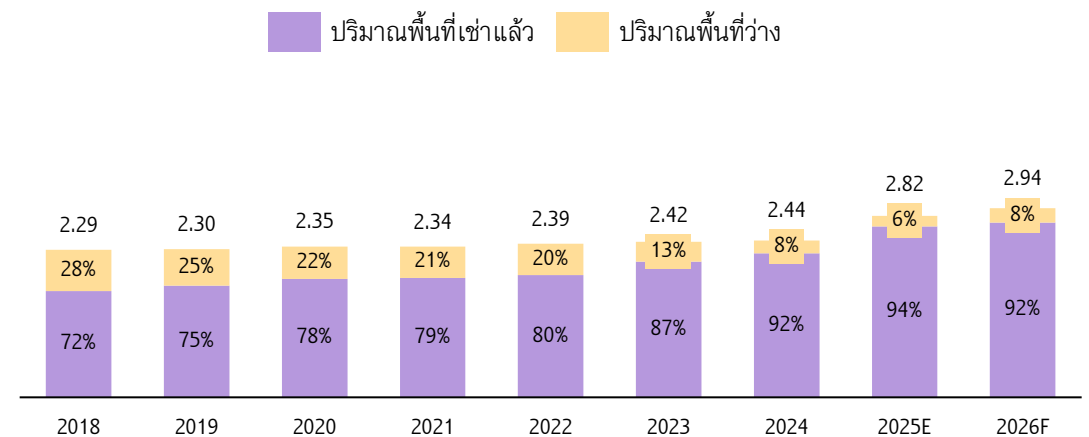


ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

- ในปี 2026 ปริมาณพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปที่มีสัญญาเช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นราว 60,000 ตร.ม. จากการเดินทางลงทุนในไทยของนักลงทุนต่างชาติที่เป็นโครงการขนาดเล็กมากขึ้น ซึ่งการเช่าโรงงานสำเร็จรูปจะช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างโรงงานและสามารถเริ่มต้นการผลิตได้อย่างรวดเร็ว
- ขณะที่การเปิดพื้นที่ใหม่คาดว่าจะอยู่ที่ราว 120,000 ตร.ม. ตามแผนขยายพื้นที่ของผู้ประกอบการ เนื่องจากการลดลงของพื้นที่ว่างในช่วงปี 2024-2025 ซึ่งจะส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป ลดลงมาอยู่ที่ 92% จาก 94%
- อย่างไรก็ดี ความต้องการพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูป ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงจากนโยบายกำแพงภาษีของสหรัฐฯ ซึ่งมีโอกาสกระทบต่อการลงทุนตั้งโรงงานการผลิตสินค้าในไทยได้

Demand และ Supply พื้นที่โรงงานให้เช่า

หน่วย : ล้านตารางเมตร





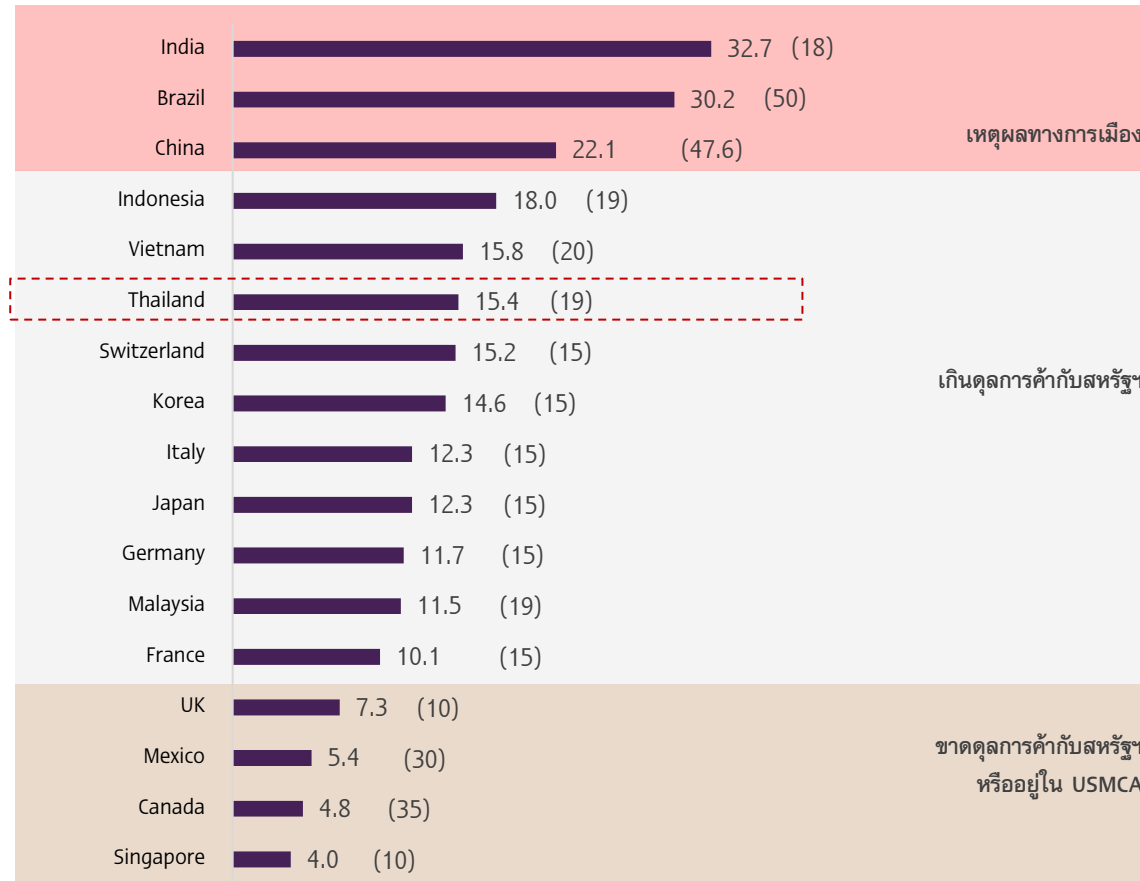
นโยบายภาษีสหรัฐฯ ส่งผลต่อเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนอย่างไร?

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2026 มีแนวโน้มชะลอตัว ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับเศรษฐกิจโลก เนื่องจากการใช้นโยบายภาษีสหรัฐฯ เดิมรูปแบบ ซึ่งสร้างแรงกดดันต่อต้นทุนสินค้า และ Supply chain ของโลก รวมถึงส่งผลกระทบต่อการค้านำเข้าและส่งออกของไทย และส่งผลกระทบต่อแนวโน้มทิศทางการลงทุนที่มีความไม่แน่นอนมากขึ้น

นโยบายภาษีสหรัฐฯ ที่บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 7 ส.ค. 2025 สะท้อนความต้องการของสหรัฐฯ ที่ต้องการกีดกันจีน ผ่านความร่วมมือจากประเทศต่าง ๆ ซึ่งสร้างความไม่แน่นอนให้กับ Supply chain ของโลก

Effective tariff rates ของสหรัฐฯ รายประเทศ

หน่วย : %, ตัวเลขในวงเล็บ = Reciprocal tariff



สหรัฐฯ ใช้ Trade negotiation กดดันคู่ค้าหลายด้าน

เช่น Non-Tariff Barriers (NTBs) ความร่วมมือด้านต่าง ๆ



มาตรการภาษี

ยกเลิกภาษีนำเข้าสินค้าสหรัฐฯ (ส่วนใหญ่)

มาตรการที่ไม่ใช่ภาษี



ยอมรับมาตรฐานการกำกับดูแลสินค้าของสหรัฐฯ และเปิดตลาดให้สินค้าสหรัฐฯ ในกลุ่มรถยนต์ เนื้อสัตว์ ยา



เพิ่มโควตาการนำเข้าสินค้าและการลงทุนในสหรัฐฯ



งดเก็บภาษีบริการดิจิทัลแบบเลือกปฏิบัติ กับบริษัทสหรัฐฯ



บังคับใช้กฎหมายในประเทศเข้มข้น

การปกป้องทรัพย์สินทางปัญญา สิทธิแรงงาน สิ่งแวดล้อม

ความร่วมมือการค้าและการลงทุน



ความร่วมมือด้านความมั่นคงทางเศรษฐกิจและการบังคับใช้กฎหมายการค้า (อาจทำเพื่อกีดกันและลดการพึ่งพาห่วงโซ่อุปทานจีน เช่น ข้อตกลง Rare earth และ Transshipment tariff)



ความร่วมมืออุตสาหกรรมยุทธศาสตร์ เช่น การต่อเรือ ความมั่นคง และความร่วมมือด้านนิวเคลียร์ (ญี่ปุ่น และเกาหลีใต้)

ในปี 2026 เศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัว จากการใช้นโยบายภาษีเต็มรูปแบบของสหรัฐฯ ซึ่งกระทบต่อปริมาณการค้าและภาพรวมการลงทุนของโลก

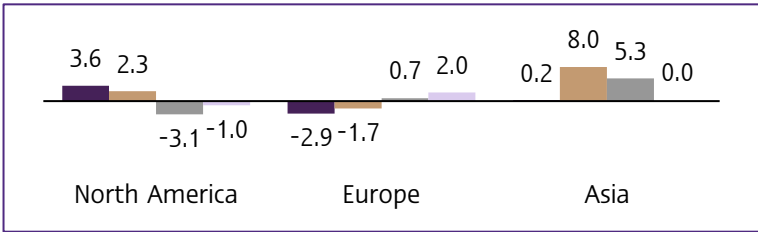
คาดการณ์การเติบโตเศรษฐกิจโลก โดย SCB EIC (ณ ม.ค. 2026)

GDP growth	หน่วย	2024	2025F	2026F
 Global	%YOY	2.8%	2.7%	2.5% 
 US	%YOY	2.8%	1.9%	1.8% 
 Eurozone	%YOY	0.9%	1.4%	1.3% 
 Japan	%YOY	0.1%	1.2%	0.9% 
 China	%YOY	5.0%	5.0%	4.3% 
 India	%YOY	6.7%	7.0%	6.2% 
 ASEAN-5	%YOY	5.4%	5.2%	4.9% 

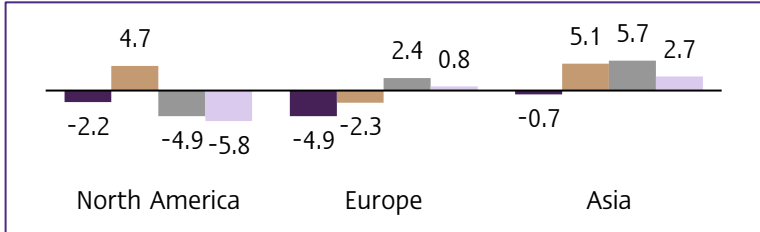
คาดการณ์การเติบโตของปริมาณการค้าโลก โดย WTO (ณ ต.ค. 2025)

หน่วย : %YOY

การส่งออก



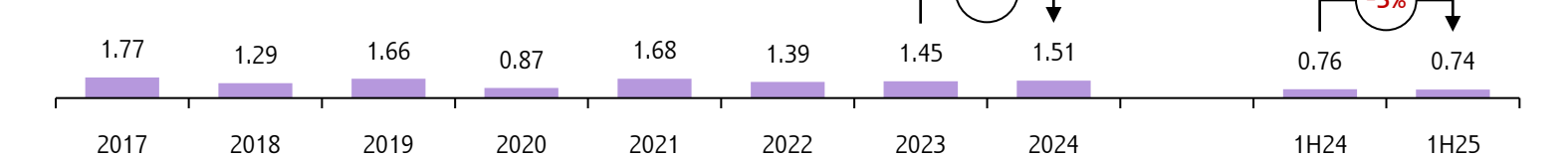
การนำเข้า



- WTO คาดการณ์ปริมาณการค้าโลกในปี 2026 มีแนวโน้มเติบโต 0.5% ชะลอตัวลงจากปี 2025 ที่ขยายตัว 2.4% เนื่องจากผลกระทบเต็มรูปแบบของนโยบายภาษีสหรัฐฯ และการเร่งนำเข้าสินค้าตั้งแต่ปี 2025 เพื่อลดผลกระทบจากภาษีที่เพิ่มขึ้น
- ขณะที่ปริมาณการค้าของเอเชียในปี 2026 คาดว่าจะชะลอตัว ซึ่งเป็นผลกระทบโดยตรงจากนโยบายภาษีสหรัฐฯ และความต้องการสินค้าโลกที่ชะลอ

มูลค่าการลงทุน FDI Inflow โลก โดย UNCTAD

หน่วย : ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ



- ทิศทาง FDI โลกในช่วง 2H2025 และ 2026 ยังมีความท้าทายจากนโยบายกีดกันทางการค้า ที่สร้างความไม่แน่นอนให้กับ Supply chain ของโลก สะท้อนจากจำนวนโครงการลงทุนใหม่ในช่วง 1H2025 ลดลง 7%YoY โดยเฉพาะในภาคอุตสาหกรรม
- อย่างไรก็ดี เริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวของการลงทุนในช่วง 3Q2025 ในด้านดิจิทัลและ AI ที่เติบโตสวนทางกับแนวโน้มการลงทุนโลกในภาพรวม

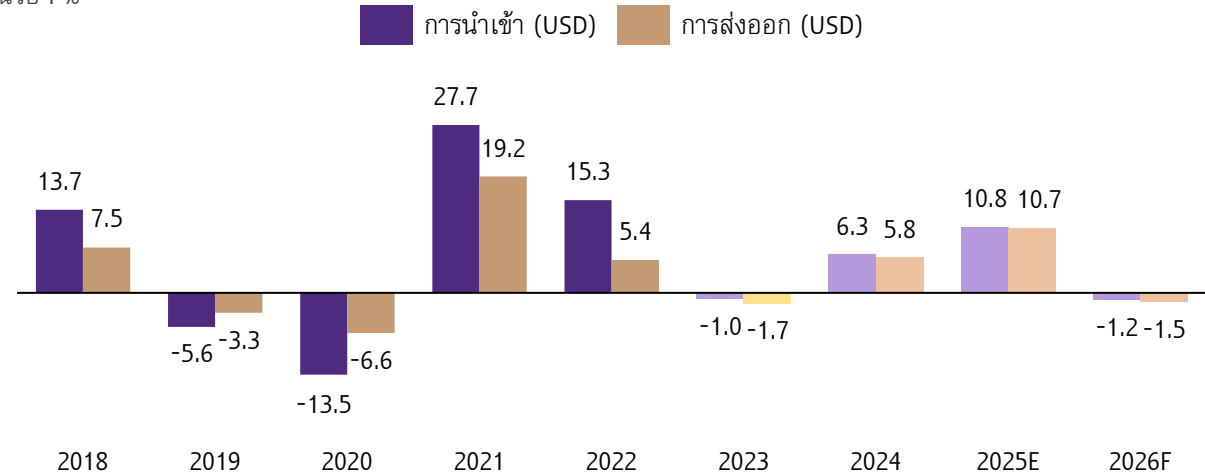
การใช้นโยบายภาษีสหรัฐฯ มีผลต่อเนื่องถึงเศรษฐกิจไทยในปี 2026 ให้มีแนวโน้มชะลอตัว จากการนำเข้าและส่งออกไทยในปี 2026 มีแนวโน้มหดตัว

คาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจไทย โดย SCB EIC (ณ ม.ค. 2026)

ประมาณการเศรษฐกิจ (กรณีฐาน)	หน่วย	2023	2024	2025E	2026F
GDP	%YOY	1.9	2.5	2.0	1.5 ↓
การบริโภคภาคเอกชน	%YOY	7.1	4.4	2.5	1.9 ↓
การบริโภคภาครัฐ	%YOY	-4.6	2.5	0.7	1.3 ↑
การลงทุนภาคเอกชน	%YOY	3.2	-1.6	1.6	1.0 ↓
การลงทุนภาครัฐ	%YOY	-4.6	4.8	6.2	3.2 ↓
มูลค่าส่งออกสินค้า (USD BOP basis)	%YOY	-1.7	5.8	10.7	-1.5 ↓
มูลค่านำเข้าสินค้า (USD BOP basis)	%YOY	-1.0	6.3	10.8	-1.2 ↓
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ	ล้านคน	28.2	35.5	32.9	34.1 ↑
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	%YOY	1.2	0.4	-0.1	0.2 ↑
อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (สิ้นปี)	%	2.5	2.25	1.25	1.00 ↓

คาดการณ์การนำเข้าและส่งออกไทย โดย SCB EIC (ณ ม.ค. 2026)

หน่วย : %



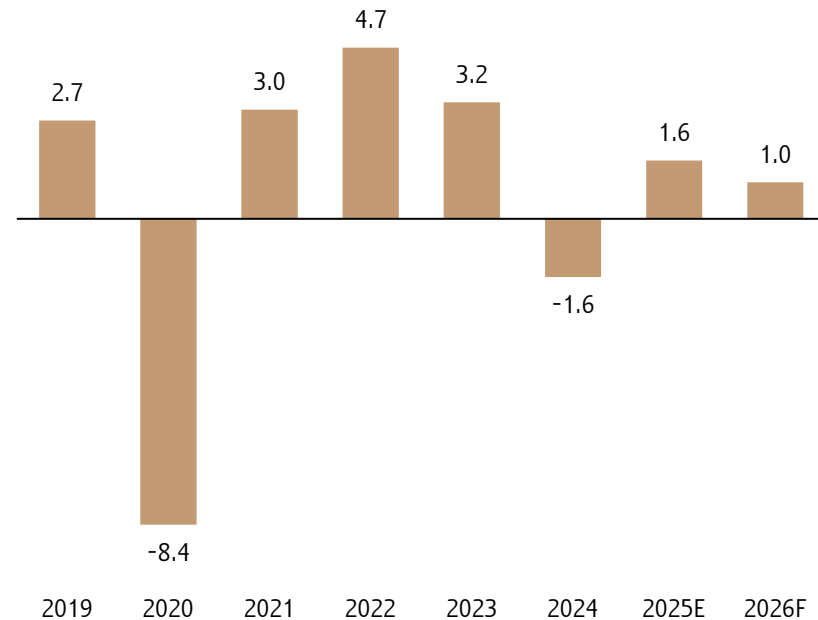
ปัจจัยเสี่ยงต่อการค้าไทยในปี 2026

- เศรษฐกิจทั่วโลกที่มีแนวโน้มชะลอลง ส่งผลให้การค้าชะลอตามไปด้วย
- นโยบายกำแพงภาษีเพิ่มเติมจากสหรัฐฯ เช่น Specific product tariff และ Transshipment tariff ส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันของสินค้าไทยในตลาดสหรัฐฯ อีกทั้ง การเจรจาข้อสรุปทางการค้าไทย-สหรัฐฯ มีแนวโน้มล่าช้าและมีความไม่แน่นอนสูง มีโอกาสกระทบต่อการส่งออกและผู้ผลิตภายในประเทศ
- Front-loading ในปี 2025 เพื่อเลี่ยงกำแพงภาษี ทำให้ความต้องการซื้อในปี 2026 ลดลง

แม้การลงทุนภาคเอกชนไทยปี 2026 จะมีแนวโน้มชะลอตัว แต่การลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะ Data center และอิเล็กทรอนิกส์ ที่ยังเติบโตจะเป็นปัจจัยสนับสนุนความต้องการที่ดินในนิคมฯ และพื้นที่โรงงานให้เช่า

คาดการณ์การลงทุนภาคเอกชนไทย โดย SCB EIC (ณ ม.ค. 2026)

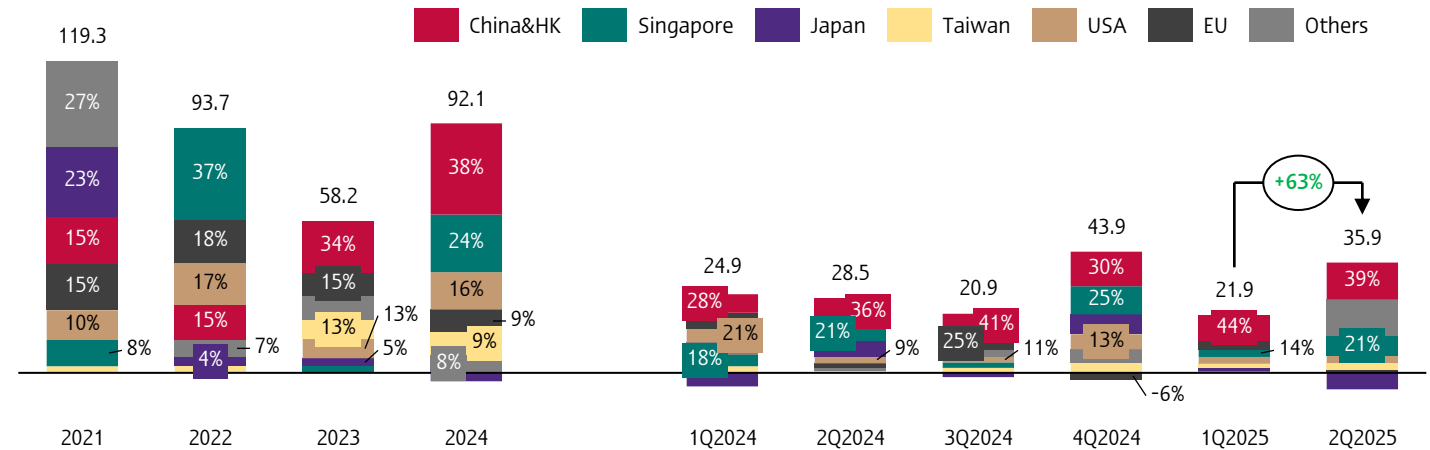
หน่วย : %YOY



แม้การลงทุนภาคเอกชนไทยในปี 2026 จะมีแนวโน้มชะลอตัว แต่ทิศทาง การกลับมาลงทุนของนักลงทุนต่างชาติภายหลังการชะลอการลงทุนในปี 2025 โดยเฉพาะการลงทุนด้านดิจิทัลและอิเล็กทรอนิกส์ จะเป็นปัจจัยสนับสนุนความต้องการที่ดินในนิคมฯ และพื้นที่โรงงานให้เช่าของไทย

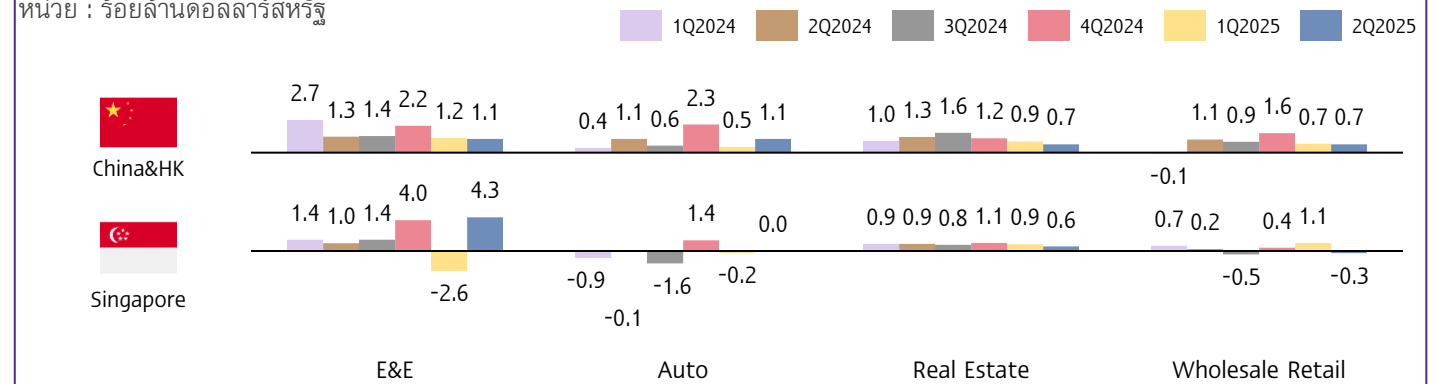
มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI Netflow*)

หน่วย : ร้อยล้านดอลลาร์สหรัฐ, %



มูลค่าการลงทุนรายอุตสาหกรรม

หน่วย : ร้อยล้านดอลลาร์สหรัฐ





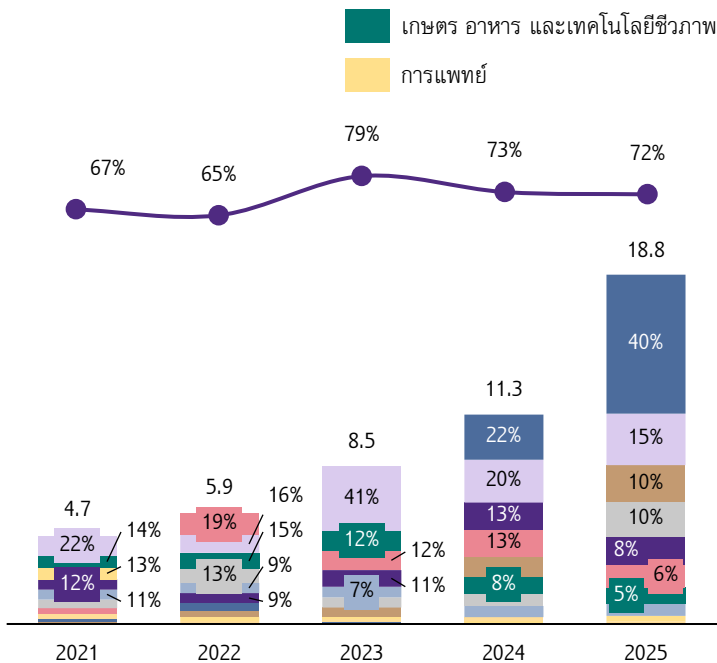
การลงทุนจากต่างชาติท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก

นักลงทุนต่างชาติยังเข้ามาลงทุนในไทยอย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มเห็นรูปแบบการลงทุนในอุตสาหกรรม
ที่มี Value-added ตามเทรนด์อนาคตและเป็นโครงการขนาดเล็กมากขึ้น

การลงทุนในไทยยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการตั้งศูนย์ Data center การผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และการผลิตที่เกี่ยวข้องกับรถยนต์ EV ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนความต้องการที่ดินนิคมฯ

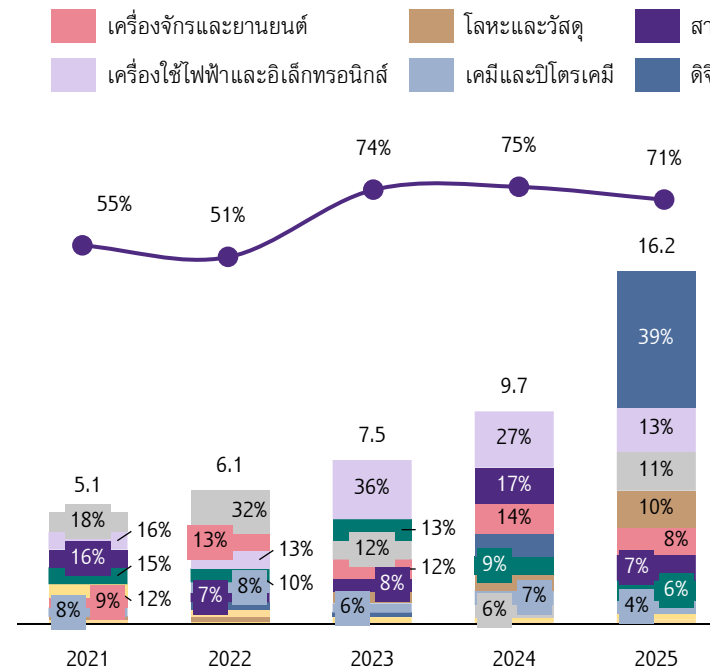
สถิติการขอรับการส่งเสริมฯ (BOI Applications)

หน่วย : แสนล้านบาท, %



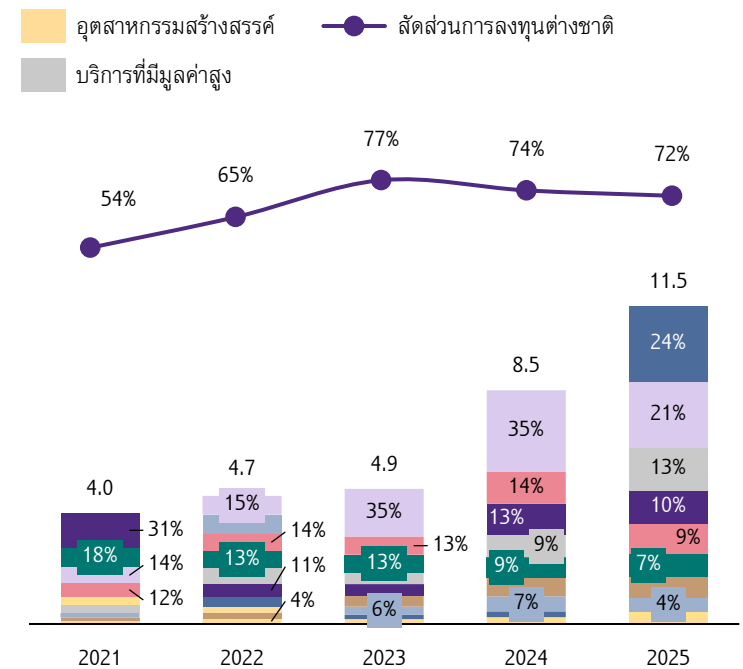
สถิติการอนุมัติ (BOI Approvals)

หน่วย : แสนล้านบาท, %



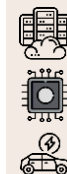
สถิติการได้รับบัตรส่งเสริม (BOI Certification)

หน่วย : แสนล้านบาท, %



- ในปี 2025 ข้อมูลของ BOI ทั้งในส่วนของมูลค่าการขอรับ การอนุมัติ และการออกบัตรส่งเสริมฯ ขยายตัวขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักจากการลงทุนในอุตสาหกรรมศักยภาพสูง อย่างการจัดตั้ง Data center และการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ (PCB)
- ทั้งนี้สัดส่วนการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) คิดเป็นมากกว่า 70% ของมูลค่าการลงทุนรวม

ตัวอย่างโครงการในปี 2025

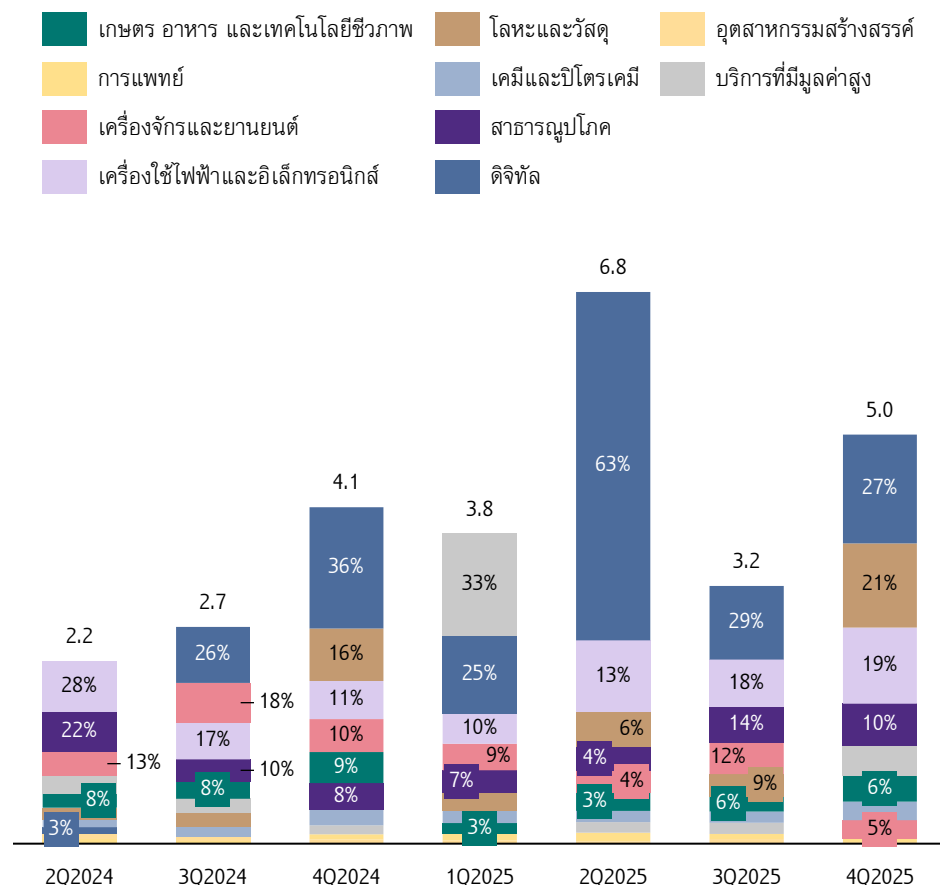


- การจัดตั้งศูนย์ Data center และ Cloud service
- การผลิต E&E เช่น การผลิตแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (PCBA) การผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์ไฟฟ้า
- การผลิตที่เกี่ยวข้องกับรถยนต์ EV เช่น การผลิต PCU สำหรับรถยนต์ไฮบริด, การผลิตแบตเตอรี่ EV

แม้ภาพรวมการลงทุนรายอุตสาหกรรมในปี 2025 ยังใกล้เคียงปีก่อน แต่เริ่มเห็นการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการลงทุนในอุตสาหกรรมย่อยที่มี Value-added หรือตามเทรนด์อนาคต และการลงทุนโครงการขนาดใหญ่มากขึ้น

มูลค่าการขอรับการส่งเสริมฯ รายอุตสาหกรรม* (รวม 70% เป็นการลงทุนจากต่างชาติ)

หน่วย : แสนล้านบาท



การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการลงทุนจากต่างประเทศในไทย

ด้านกลุ่มอุตสาหกรรม

1. การลงทุนเทคโนโลยีขั้นสูงและดิจิทัลมากขึ้น

- Data center และ Cloud service มีเม็ดเงินลงทุนสูงสุดในไทย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเมกะโปรเจกต์ของต่างชาติ อย่าง Google และ TikTok
- การผลิตเครื่องจักรและอุปกรณ์อัตโนมัติ (Automation) เติบโตรับเทรนด์การใช้เทคโนโลยีดิจิทัลมากขึ้นทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ
- การลงทุนในกลุ่ม E&E ยังเติบโตต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของการผลิตชิปขั้นสูง, การประกอบ/ทดสอบชิป, การผลิต PCB / PCBA, Advanced Technology และ Hard Disk Drive

2. การลงทุน EV ecosystem และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

- การขยาย EV ecosystem เช่น การผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ การผลิตแบตเตอรี่ เพื่อรองรับการผลิต EV ที่เข้ามาตั้งโรงงานในช่วงก่อนหน้านี้
- การผลิตอากาศยานและชิ้นส่วนที่ต่อยอดจากการผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ ซึ่งสอดคล้องกับการเป็นศูนย์กลางการบินในภูมิภาคของไทย

3. การลงทุนที่สอดคล้องกับเทรนด์อนาคตได้รับความสนใจมากขึ้น

- การผลิตเครื่องมือแพทย์ เติบโตอย่างก้าวกระโดดในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
- การผลิตอาหารแห่งอนาคต (Future Food) และกิจการพัฒนาเทคโนโลยีชีวภาพ (Biotechnology) เป็นการลงทุนที่เข้ามาใหม่ในช่วง 1-2 ปีนี้
- การลงทุนในพลังงานหมุนเวียนที่เข้ามารองรับกระแสความยั่งยืน

ด้านรูปแบบโครงการ

แนวโน้มโครงการขนาดเล็กลง

มูลค่าจดทะเบียนธุรกิจใหม่ต่อโครงการของภาคการผลิตในพื้นที่ EEC

19.14 ล้านบาท ปี 2023-2024 → 10.42 ล้านบาท 10 เดือนแรก ของปี 2025

สัดส่วนมูลค่าโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

34% เติบโตก่อนโควิด-19 → 57% ปี 2025

การลงทุนจากต่างประเทศยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะจากจีน-ฮ่องกง และสิงคโปร์ ส่วนใหญ่เป็นการจัดตั้งศูนย์ Data center และการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์

สถิติการขอรับการส่งเสริมฯ (BOI Applications)

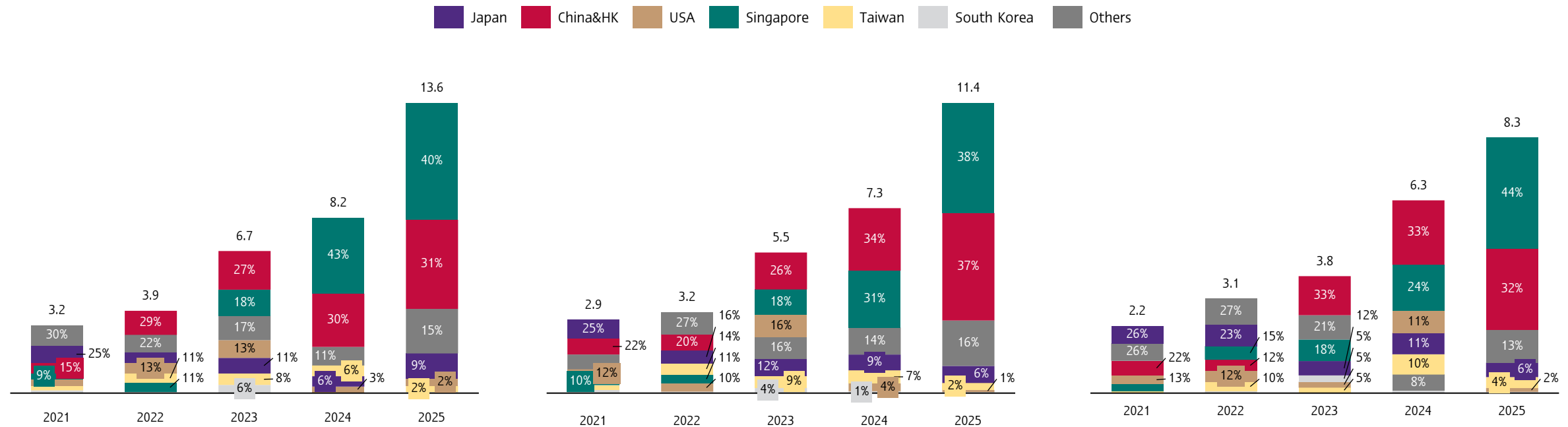
หน่วย : แสนล้านบาท, %

สถิติการอนุมัติ (BOI Approvals)

หน่วย : แสนล้านบาท, %

สถิติการได้รับบัตรส่งเสริม (BOI Certification)

หน่วย : แสนล้านบาท, %



สำหรับแหล่งที่มาของเงินลงทุนรายประเทศที่มีสัดส่วนการลงทุนสูงสุด 3 อันดับแรก ในปี 2025 ได้แก่

- สิงคโปร์ เข้ามาลงทุนในไทยผ่านการลงทุนใน Data center และการผลิตอิเล็กทรอนิกส์ขั้นสูง
- จีน-ฮ่องกง ยังคงเน้นลงทุนในกลุ่มที่เชื่อมโยงกับการเข้ามาลงทุนในไทยในช่วงก่อนหน้า เช่น โลหะ อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ไฟฟ้า ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากนโยบาย China + 1 รวมถึงการขยายตลาดอาเซียน
- ญี่ปุ่น ซึ่งกระจ่ายการลงทุนในหลากหลายอุตสาหกรรมมากขึ้น เช่น ดิจิทัล และโลหะขั้นสูง ขณะที่การลงทุนในอุตสาหกรรมดั้งเดิมอย่างยานยนต์ยังทรงตัว และเริ่มชะลอการลงทุนในเครื่องใช้ไฟฟ้า



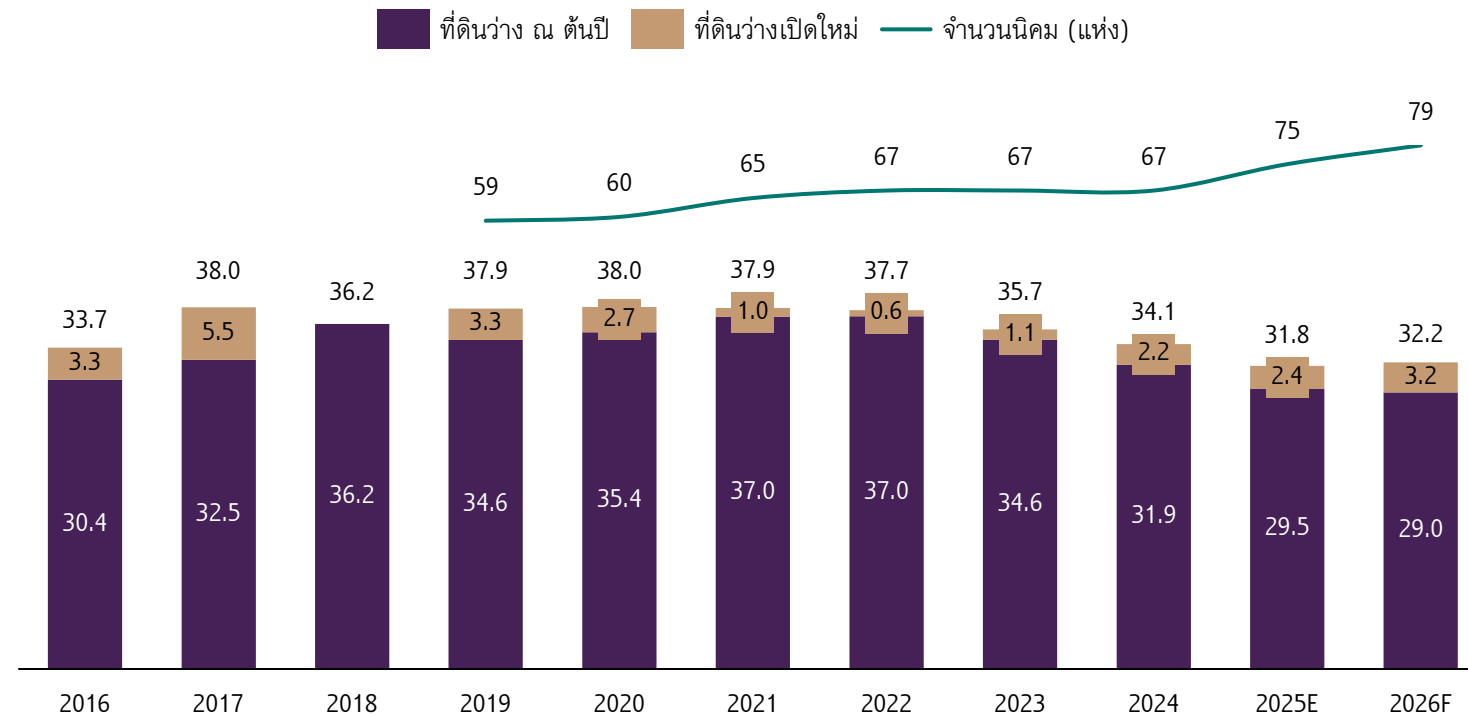
ทิศทางการลงทุนโลกส่งผลต่อความต้องการที่ดินนิคมฯ ไทยอย่างไร?

ยอดโอนที่ดินนิคมฯ ในปี 2026 ยังอยู่ในระดับสูง แม้ชะลอตัวจากปีที่ผ่านมา เนื่องจากนโยบายกำแพงภาษีของสหรัฐฯ แต่ยังมีปัจจัยหนุนจากการลงทุนด้านดิจิทัลที่เติบโต นโยบายส่งเสริมการลงทุน และนโยบายพลังงานสะอาด

ในปี 2026 ปริมาณที่ดินพร้อมขายคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 3,200 ไร่ ตามการเปิดพื้นที่นิคมฯ ใหม่ของผู้ประกอบการ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ EEC ส่งผลให้ที่ดินพร้อมขายในโซน EEC มีสัดส่วนสูงถึง 65%

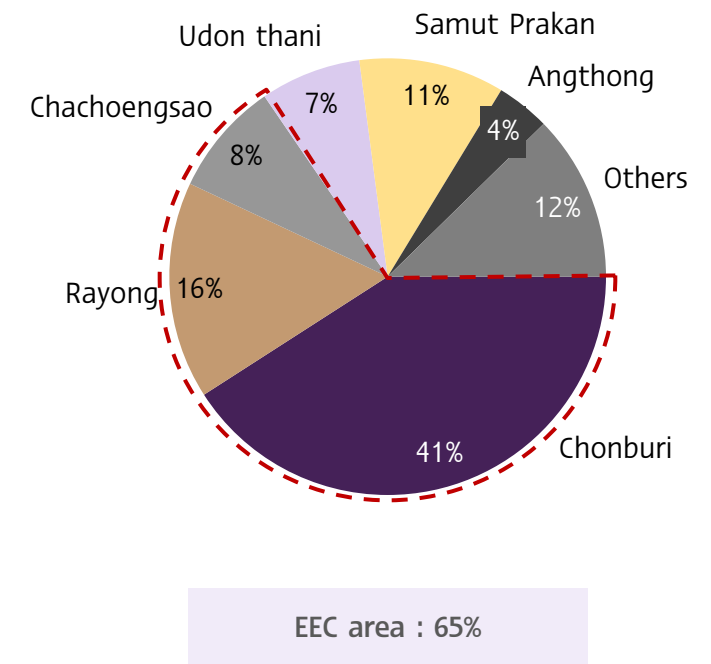
ปริมาณที่ดินพร้อมขาย

หน่วย : พันไร่



สัดส่วนที่ดินพร้อมขายนิคมฯ แยกตามจังหวัด*

หน่วย : %

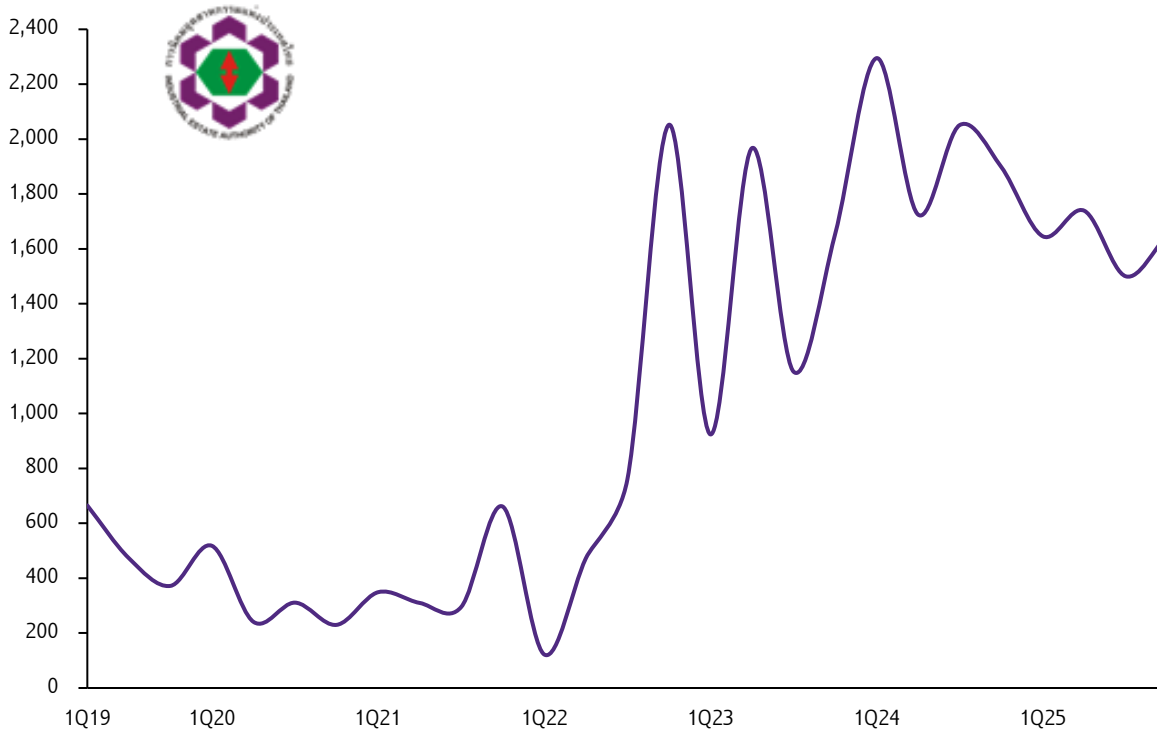


- การขยายพื้นที่นิคมฯ ในปี 2026 คาดว่าจะมีพื้นที่เปิดใหม่อีก 3,200 ไร่ ตามการประกาศแผนพัฒนาและเปิดพื้นที่ใหม่ของผู้ประกอบการ ส่งผลให้ยอดรวมที่ดินพร้อมขายเพิ่มขึ้นราว 1.1%YoY อยู่ที่ 3.2 หมื่นไร่
- ที่ดินพร้อมขายในโซน EEC มีสัดส่วนสูงถึง 65% ของพื้นที่นิคมฯ พร้อมขายทั่วประเทศ จากการเปิดนิคมฯ แห่งใหม่ในจังหวัดชลบุรีและระยอง ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ EEC ที่ได้รับความนิยมจากนักลงทุนต่างชาติในช่วงที่ผ่านมา

ในปี 2025 ยอดขายที่ดินนิคมฯ ลดลงจากปีที่ผ่านมา จากการชะลอการลงทุนของต่างชาติ เพื่อรอความชัดเจนของภาษีสหรัฐฯ ขณะที่ราคาที่ดินปรับขึ้นหลายพื้นที่ในปี 2024 สะท้อนความต้องการในพื้นที่ศักยภาพยังแข็งแกร่ง

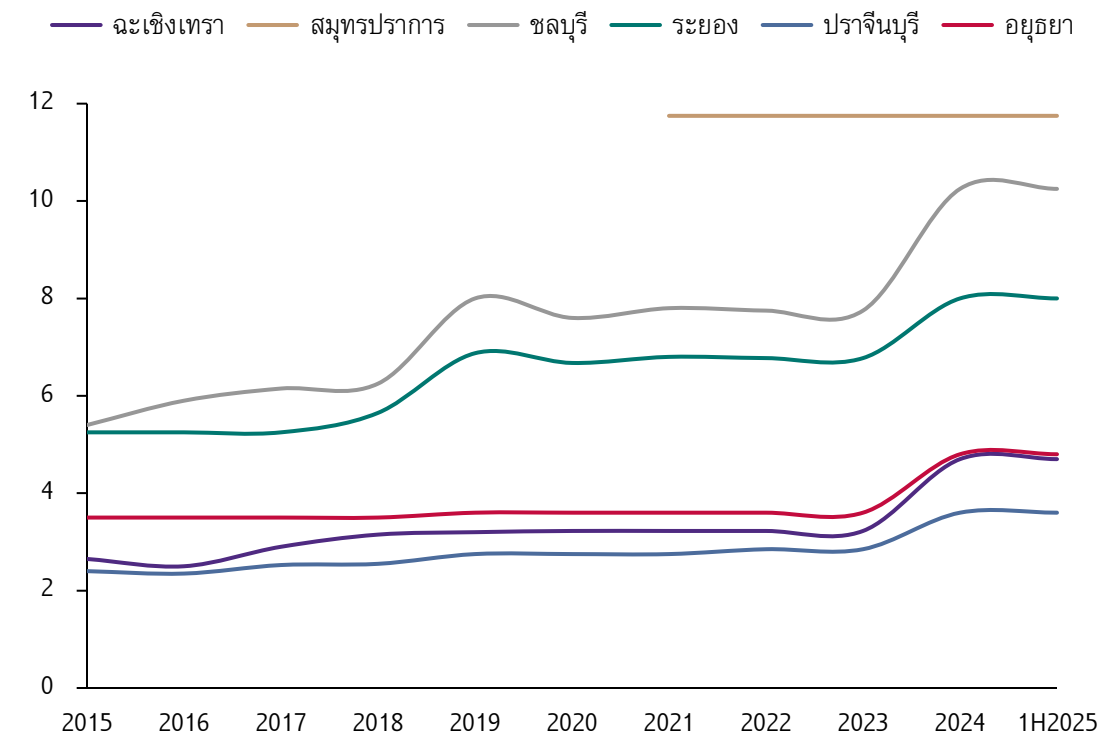
พื้นที่ขาย/เช่าได้ (การอนุญาตใช้ที่ดิน) ของนิคมฯ IEAT และนิคมร่วม

หน่วย : พันไร่



ราคาเฉลี่ย Asking price ที่ดินพร้อมขาย

หน่วย : ล้านบาท/ไร่

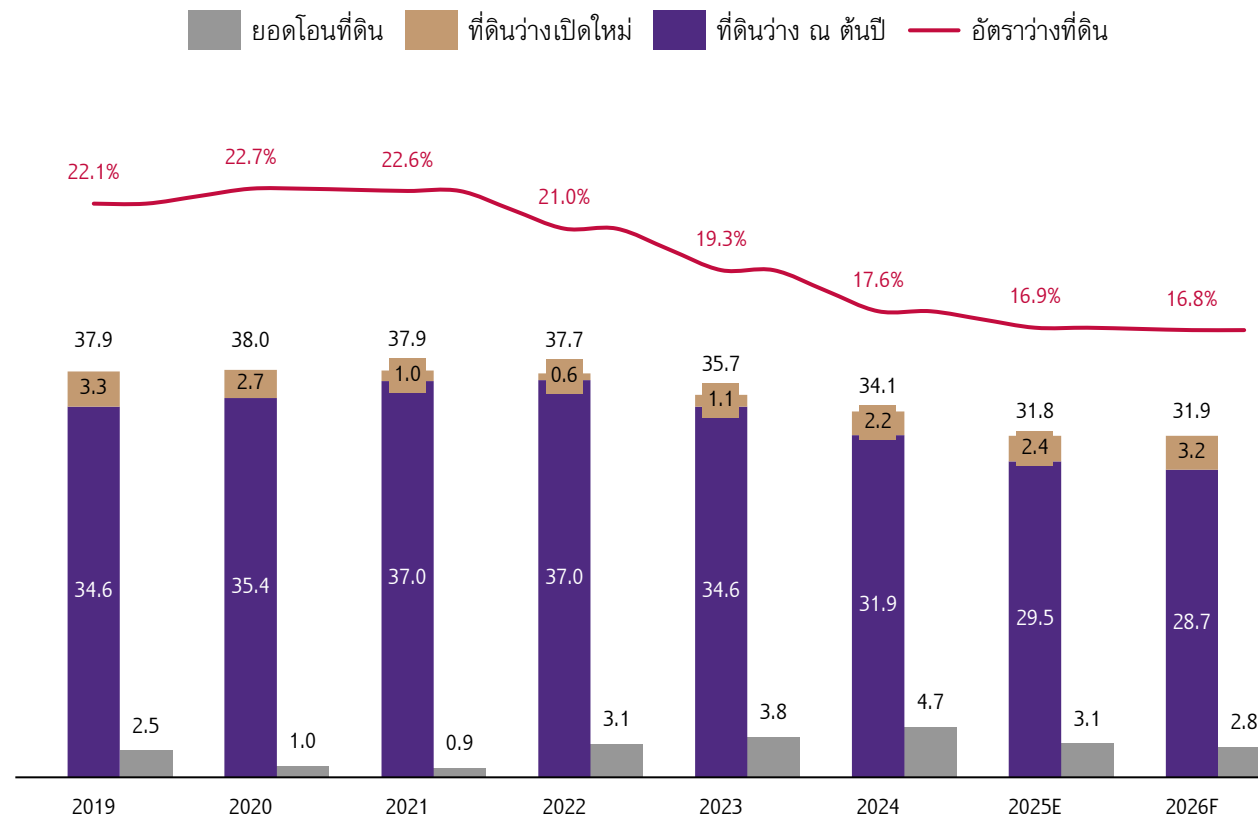


- ในช่วง 9M2025 ยอดขาย/โอนที่ดินนิคมฯ ปรับตัวลดลงจากปีที่ผ่านมา เนื่องจากการชะลอการลงทุนของต่างชาติเพื่อรอความชัดเจนของนโยบายภาษีสหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม ตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงปี 2019-2022 สะท้อนว่าการเข้ามาลงทุนในไทยของต่างชาติที่ยังคงแข็งแกร่ง
- ในปี 2024 ราคาที่ดินนิคมฯ ปรับตัวสูงขึ้นในหลายพื้นที่จังหวัดเศรษฐกิจสำคัญ ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง ปราจีนบุรี และอยุธยา สะท้อนถึงความต้องการที่ดินในพื้นที่ศักยภาพสูงที่หนาแน่น และมูลค่าของที่ดินยังคงเติบโตได้ดี

ยอดโอนที่ดินในปี 2026 มีแนวโน้มอยู่ที่ 2,800 ไร่ ซึ่งแม้ชะลอตัวจากนโยบายกำแพงภาษีของสหรัฐฯ แต่ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยมีปัจจัยหนุนจากการลงทุนด้านดิจิทัลที่เติบโต นโยบายส่งเสริมการลงทุนและพลังงานสะอาด

ปริมาณที่ดินพร้อมขายเปิดใหม่ ยอดโอนที่ดินและอัตราว่างของที่ดิน

หน่วย : พันไร่ (LHS), % (RHS)



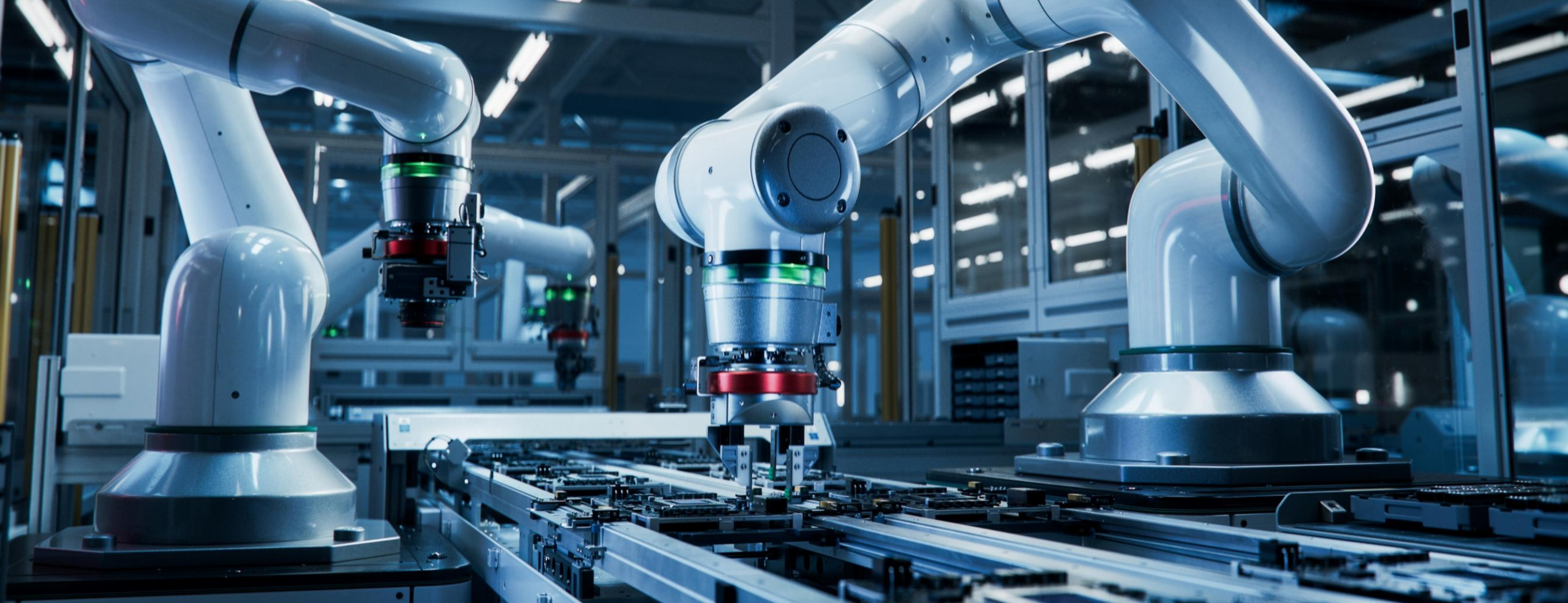
ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความต้องการที่ดินนิคมฯ

ปัจจัยสนับสนุนความต้องการที่ดินนิคมฯ ในปี 2026

- การลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัลในไทยที่เติบโต โดยเฉพาะ Data center ซึ่งมีโอกาสดึงดูด Supply chain ของ Data center ให้เข้ามาด้วย
- นโยบายภาครัฐ ทั้งการส่งเสริมการลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยเฉพาะ EEC การส่งเสริมอุตสาหกรรมมูลค่าสูง และการบรรลุข้อตกลง FTA ฉบับใหม่ จะช่วยดึงดูดการลงทุนในไทยได้
- นโยบายส่งเสริมพลังงานสะอาด เช่น การผลิตไฟฟ้าสะอาด, Utility Green Tariff (UGT) และ Direct PPA จะเป็นอีกปัจจัยที่ทำให้ความต้องการที่ดินนิคมฯ เพิ่มขึ้น ทั้งการตั้งโรงผลิตไฟฟ้าสะอาด และอุตสาหกรรมที่ต้องการพลังงานสะอาดสูง

ปัจจัยเสี่ยงต่อความต้องการที่ดินนิคมฯ ในปี 2026

- นโยบายกำแพงภาษีของสหรัฐฯ ซึ่งส่งผลต่อการส่งออกสินค้าไทยในตลาดสหรัฐฯ โดยเฉพาะในกลุ่ม E&E และชิ้นส่วนยานยนต์ รวมถึงสินค้าที่เข้าข่าย Transshipment ทำให้มีโอกาสกระทบต่อการลงทุนตั้งโรงงานผลิตได้
- นโยบายส่งเสริมการลงทุนของประเทศในอาเซียน เช่น มาเลเซียที่มีแผนพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษแห่งใหม่ร่วมกับสิงคโปร์ในรัฐยะโฮร์บาฮู มีแนวโน้มดึงดูดความสนใจของนักลงทุนต่างชาติได้
- การปรับนโยบายส่งเสริมการลงทุนของไทย เช่น การปรับเงื่อนไขการให้สิทธิประโยชน์เพื่อป้องกันสินค้า Transshipment มีแนวโน้มส่งผลต่อความต้องการที่ดินนิคมฯ ในระยะข้างหน้า



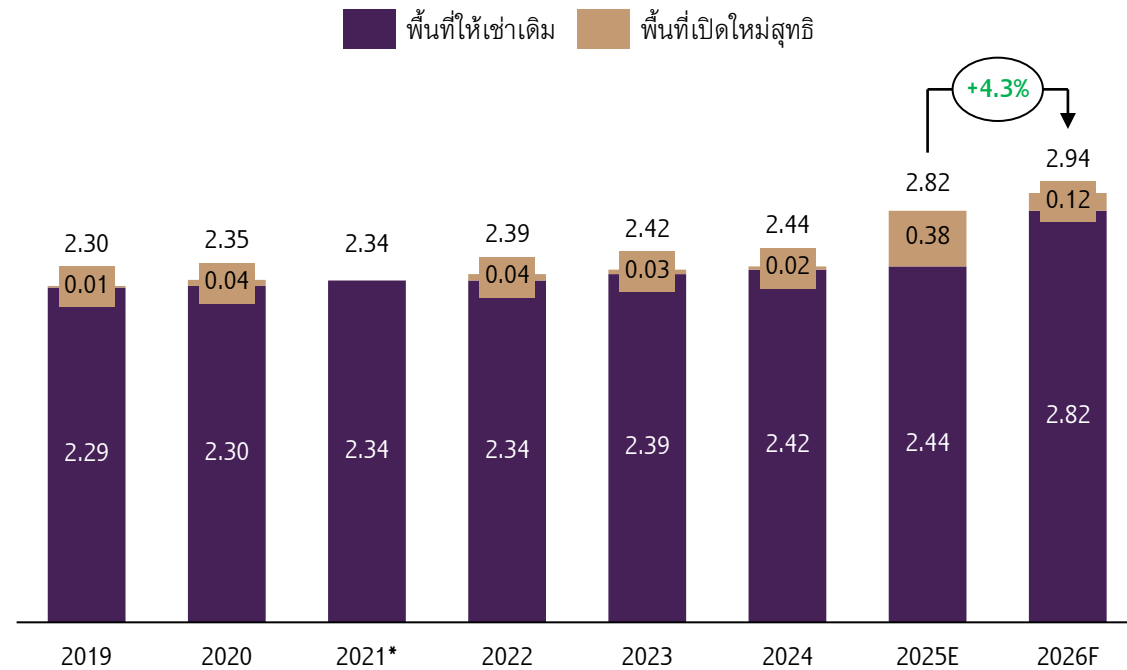
รูปแบบการลงทุนที่เปลี่ยนไปส่งผลต่อความต้องการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปอย่างไร?

ความต้องการพื้นที่ RBFs ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง จากการเดินทางขยายตลาดในไทยและอาเซียนของนักลงทุนต่างชาติขนาดกลางและเล็ก ซึ่งตอบโจทย์การลดต้นทุนในช่วงเริ่มต้น และเริ่มสายการผลิตได้รวดเร็ว

อุปทานพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าปี 2026 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ตามแผนเปิดพื้นที่ใหม่ของผู้ประกอบการ เพื่อรองรับการกระจายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ โดยส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่ EEC

ปริมาณพื้นที่และอัตราเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป

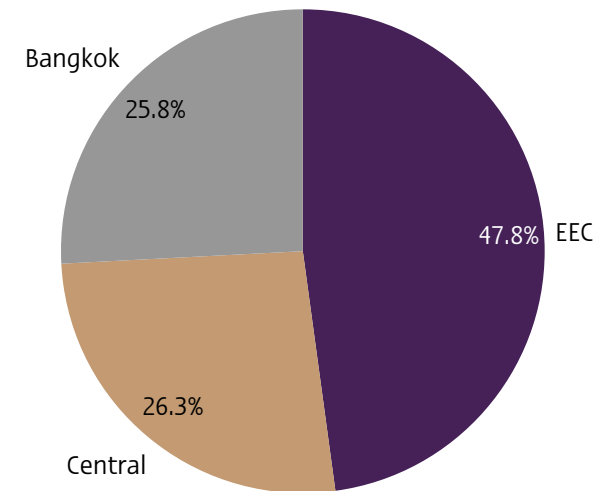
หน่วย : ล้าน ตรม.



การขยายพื้นที่โรงงานให้เช่าของผู้ประกอบการยังคงเป็นไปอย่างระมัดระวัง โดยส่วนใหญ่จะเน้นรูปแบบ Built-to-suit และ Build-to-function เป็นหลัก ซึ่งจะมีระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ยาวกว่า ทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

สัดส่วนพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป แยกตามพื้นที่ (ณ มิ.ย. 2025)

หน่วย : %

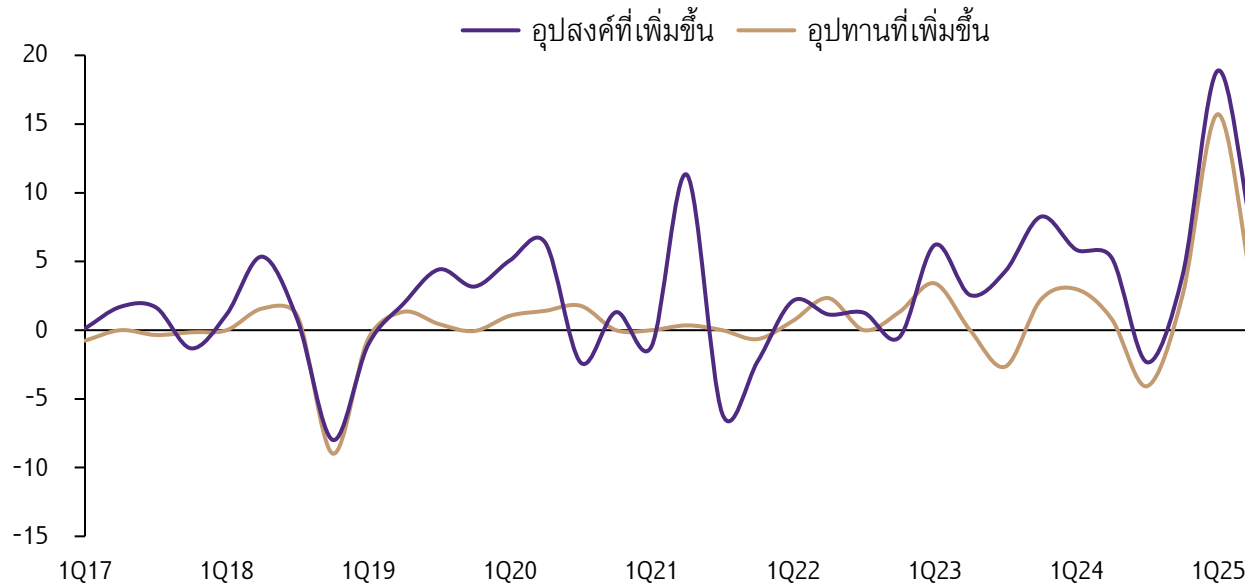


- ในช่วง 1H2025 สัดส่วนพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่ราว 47.8% อยู่ในพื้นที่ EEC ขณะที่พื้นที่ภาคกลางและกทม.-ปริมณฑลมีสัดส่วนใกล้เคียงกันอยู่ที่ 26.3% และ 25.8% ตามลำดับ
- ทั้งนี้สัดส่วนในพื้นที่ EEC ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงปี 2021-2023 ซึ่งสะท้อนถึงทิศทางของอุปทานใหม่ที่ยังคงเน้นขยายพื้นที่ใน EEC เป็นหลัก

ในปี 2025 ความต้องการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปยังอยู่ในระดับสูง โดยมีปัจจัยหนุนจากการเข้ามาขยายตลาดในไทย และอาเซียนของนักลงทุนต่างชาติส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่เปิดใหม่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

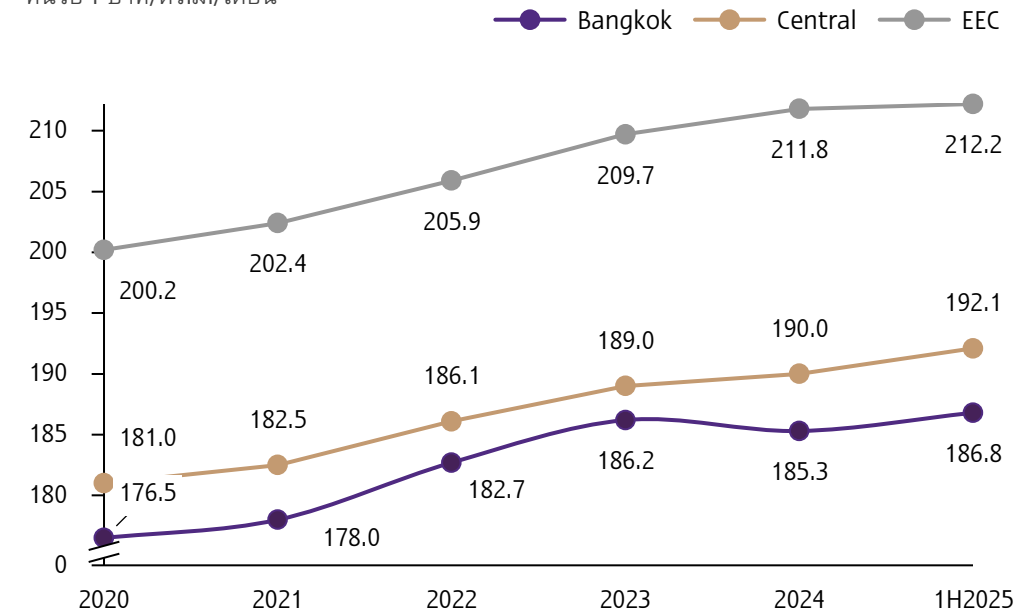
Demand และ Supply พื้นที่โรงงานให้เช่า*

หน่วย : ล้านตารางเมตร



ราคาเฉลี่ย Asking price

หน่วย : บาท/ตร.ม./เดือน

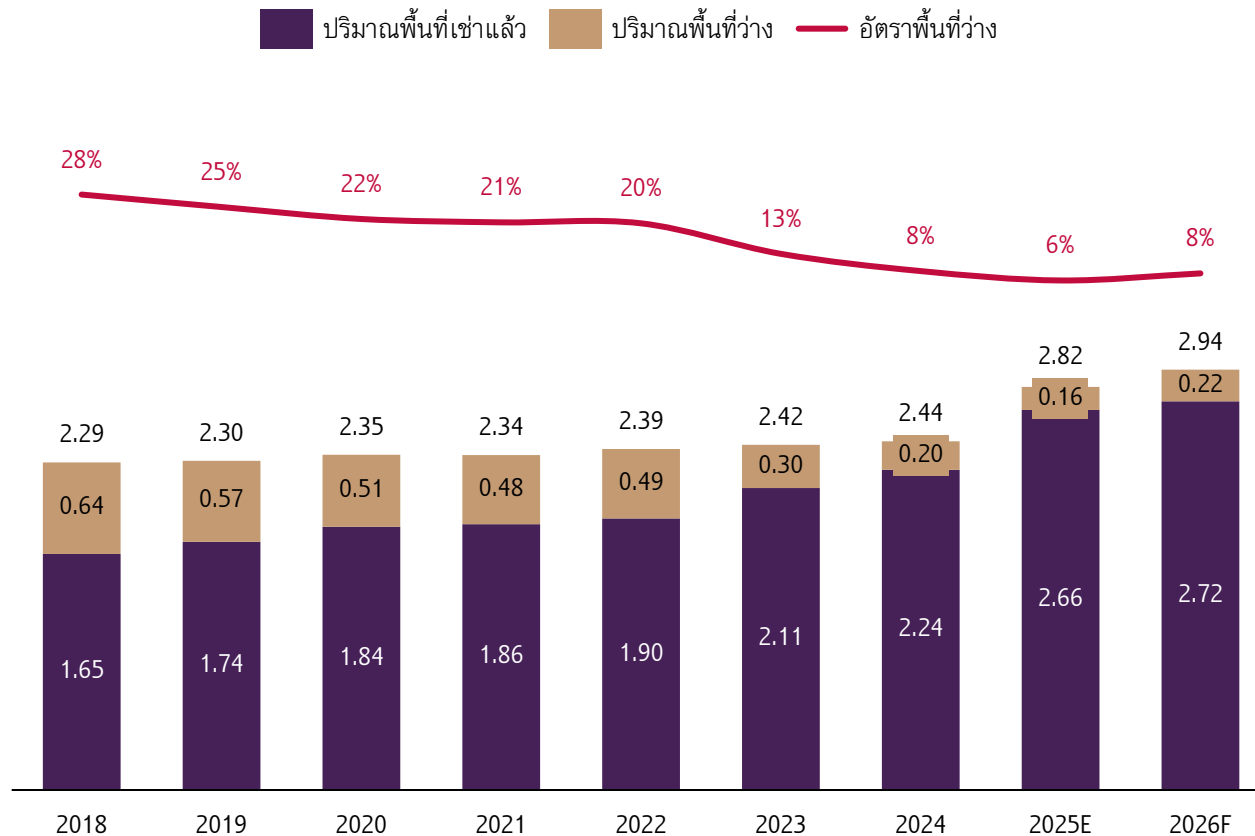


- ความต้องการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built Factory) ยังคงอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง จากการกระจายฐานการผลิตของกลุ่มนักลงทุนต่างชาติขนาดกลางและเล็กที่ต้องการขยายตลาดในไทยและอาเซียน โดยนักลงทุนกลุ่มนี้จะให้ความสำคัญกับการลดต้นทุนก่อสร้างในช่วงเริ่มต้นและความรวดเร็วในการเริ่มสายการผลิต
- นอกจากนี้ รูปแบบการลงทุนจากต่างประเทศยังมีขนาดโครงการเล็กลง เนื่องจากการลงทุนของธุรกิจห่วงโซ่อุปทาน (Supply chain) เพื่อสนับสนุนโรงงานขนาดใหญ่ที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตก่อนหน้านี้ สอดคล้องกับข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจใหม่ในพื้นที่ EEC ที่พบว่า มูลค่าการลงทุนเฉลี่ยต่อโครงการลดลงจาก 13.51 ล้านบาทในปี 2024 เป็น 10.42 ล้านบาทในช่วง 10M2025
- ขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในพื้นที่ EEC และภาคกลาง รวมถึงกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากการทำสัญญาในพื้นที่เปิดใหม่ (New supply) มีต้นทุนและสเปกอาคารสูงกว่าเดิม

ในปี 2026 ความต้องการพื้นที่ RBFs ยังมีแนวโน้มขยายตัว ตามการเดินหน้าขยายตลาดในไทยและอาเซียนของนักลงทุน ขณะที่ปัจจัยกดดันจากนโยบายกำแพงภาษีของสหรัฐฯ และการปรับนโยบายส่งเสริมการลงทุนของไทย

Demand และ Supply พื้นที่โรงงานให้เช่า*

หน่วย : ล้านตารางเมตร



ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการพื้นที่โรงงานให้เช่า

ปัจจัยสนับสนุนความต้องการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2026

- การเดินหน้าลงทุนในไทยของนักลงทุนต่างชาติขนาดกลางและเล็ก ที่ต้องการขยายฐานการผลิตในไทย ซึ่งการเช่าโรงงานสำเร็จรูปตอบโจทย์การลงทุนในช่วงเริ่มต้น และช่วยให้เริ่มสายการผลิตได้รวดเร็ว
- โครงสร้างการลงทุนเปลี่ยนไปสู่ขนาดเล็กมากขึ้น จากการลงทุนของกลุ่ม Supply chain ของโรงงานขนาดใหญ่ที่ลงทุนในช่วงก่อนหน้า โดยข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจใหม่ในพื้นที่ EEC พบว่า มูลค่าการลงทุนเฉลี่ยต่อโครงการลดลงจาก 13.51 ล้านบาทในปี 2024 เป็น 10.42 ล้านบาทในช่วง 10M2025
- นโยบายภาครัฐ อาทิ การส่งเสริมการลงทุนของในเขตเศรษฐกิจพิเศษ และการบรรลุข้อตกลง FTA ฉบับใหม่ จะช่วยดึงดูดการลงทุนในไทยได้

ปัจจัยเสี่ยงต่อความต้องการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2026

- นโยบายกำแพงภาษีของสหรัฐฯ ซึ่งส่งผลต่อการส่งออกสินค้าไทยในตลาดสหรัฐฯ โดยเฉพาะในกลุ่ม E&E และชิ้นส่วนยานยนต์ รวมถึงสินค้าที่เข้าข่าย Transshipment มีโอกาสกระทบต่อการลงทุนในไทย
- การปรับนโยบายส่งเสริมการลงทุนของไทย เช่น การป้องกันสินค้า Transshipment และการเพิ่มความเข้มงวดด้านสิ่งแวดล้อมอย่างมาตรฐานโรงงานสีเขียวและการจัดการของเสีย มีแนวโน้มส่งผลต่อความต้องการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โดยเฉพาะโรงงานที่ไม่สามารถรองรับมาตรฐานใหม่ได้
- นโยบายส่งเสริมการลงทุนของประเทศในอาเซียน เช่น การตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษแห่งใหม่ในรัฐยะโฮร์บาฮู มีแนวโน้มกระทบต่อการลงทุนในระยะข้างหน้า



ความท้าทายจากอุตสาหกรรมยุคใหม่ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเตรียมพร้อมอย่างไร?

ผู้ประกอบการนิคมฯ ต้องยกระดับบริการให้สอดคล้องกับอุตสาหกรรมยุคใหม่ ที่ต้องการสาธารณูปโภคคุณภาพสูง และการเข้าถึงพลังงานสะอาดที่จับต้องได้ รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลรองรับการขยายตัวของ Data center และอุตสาหกรรมดิจิทัล

ความท้าทายของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในปี 2026 และระยะกลาง

ความต้องการสาธารณูปโภคคุณภาพสูง ของอุตสาหกรรมยุคใหม่



- รูปแบบการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมยุคใหม่มีแนวโน้มมุ่งสู่การผลิตที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงมากขึ้น อาทิ EV, PCB, Semiconductor, Biotech รวมถึงศูนย์ Data center
- กลุ่มอุตสาหกรรมนี้ต้องการสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพสูงและเสถียรภาพ ทั้งระบบไฟฟ้าที่มั่นคง น้ำคุณภาพสูง และโครงข่าย Fiber Optic หลายเส้นทาง

มาตรฐานความยั่งยืน

พลังงานสะอาดที่จับต้องได้ และระบบหมุนเวียนสมบูรณ์แบบ

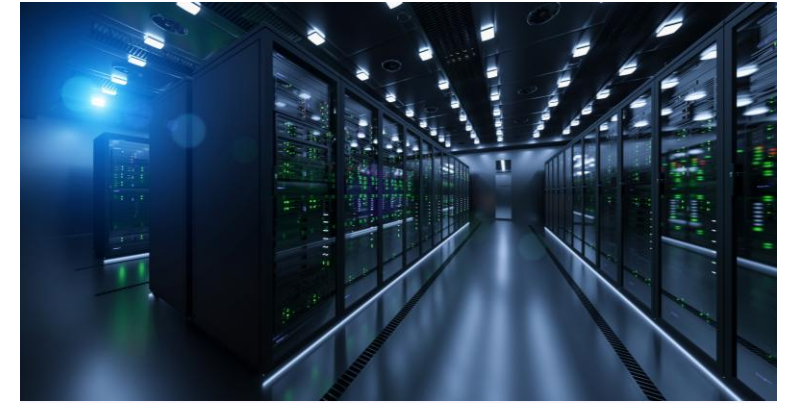


มาตรฐานด้านความยั่งยืนได้ผลักดันให้เกิดความต้องการบริการรูปแบบใหม่ ดังนี้

- การเข้าถึงไฟฟ้าสะอาดในปริมาณที่เพิ่มขึ้น เพื่อตอบโจทย์เป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมของนักลงทุน
- ระบบบริหารจัดการน้ำที่มั่นคง และลดการรบกวนแหล่งน้ำใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนน้ำในระยะยาว
- ระบบจัดการขยะที่ปราศจากการฝังกลบ โดยเปลี่ยนของเสียให้กลับมาสร้างมูลค่าเพิ่มได้

ความพร้อมโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล

รองรับการขยายตัวของ Data center



- การเข้ามาของ Hyperscale data center ผลักดันความต้องการโครงสร้างพื้นฐานที่มีความมั่นคง ทั้งไฟฟ้าปริมาณมหาศาลที่มีความเสถียรสูงสุด และโครงข่ายอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง รวมถึงที่ดินที่ปลอดภัยจากความเสี่ยงภัยพิบัติ
- อย่างไรก็ตาม การปรับนโยบายภาครัฐที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี Data center นอก EEC ที่มากกว่า เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากข้อจำกัดด้าน Capacity ของสายส่งไฟฟ้าในระยะยาว ซึ่งอาจกระทบต่อความต้องการที่ดินใน EEC ได้

Key takeaways : นัยสำคัญต่อผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม และข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

Business implication



การยกระดับบริการสาธารณูปโภค ทั้งระบบไฟฟ้าที่เพียงพอและมีเสถียรภาพ ควบคู่กับระบบน้ำคุณภาพสูงพร้อมการบริหารจัดการแหล่งน้ำดิบที่มั่นคงเพื่อรองรับกระบวนการผลิตที่จะเอื้อต่อของอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูงและ Data center ด้วย



การเตรียมความพร้อมให้บริการไฟฟ้าสะอาด ที่รองรับรูปแบบสัญญา Direct PPA และสามารถออกใบรับรอง REC (Renewable Energy Certificate) ได้อย่างครบวงจร



การปรับบทบาทสู่การเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ที่ช่วยสนับสนุนให้โรงงานภายในนิคมฯ เข้าถึงพลังงานสะอาดได้อย่างสะดวก พร้อมบริหารจัดการน้ำและของเสียอย่างมีประสิทธิภาพ



การจัดเตรียมพื้นที่โซนพิเศษที่เน้นด้านความปลอดภัย พร้อมระบบไฟฟ้าแบบ Dual-feed และแหล่งน้ำดิบที่มั่นคงสำหรับระบบหล่อเย็น จะเป็นโอกาสช่วยดึงดูดการลงทุนในกลุ่ม Hyperscale data center ได้

Policy implication



การปลดล็อกโครงสร้างพลังงานสะอาด อนุญาตให้เอกชนสามารถซื้อขายไฟฟ้าสะอาดได้โดยตรง (Direct PPA) และเปิดใช้ระบบ Third Party Access (TPA) โดยเริ่มนำร่องในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมและสามารถบริหารจัดการได้ง่ายในระยะเริ่มต้น พร้อมทั้งเร่งกำหนดโครงสร้างอัตราค่าบริการไฟฟ้าสีเขียว (Utility Green Tariff : UGT) ให้มีความชัดเจน โปร่งใส และมีความสามารถในการแข่งขัน เมื่อเทียบกับประเทศคู่แข่งในภูมิภาค เพื่อดึงดูดการลงทุนที่ต้องการใช้พลังงานสะอาด



การยกระดับทักษะแรงงานในประเทศ รองรับความต้องการของอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง โดยอาจกำหนดให้ผู้ได้รับสิทธิประโยชน์ต้องถ่ายทอดองค์ความรู้ผ่านการร่วมพัฒนาหลักสูตร และโปรแกรมฝึกงานกับสถาบันการศึกษาในไทย เพื่อพัฒนาทักษะเชิงลึกให้กับบุคลากรในประเทศ พร้อมทั้งกำหนดสัดส่วนการจ้างงานคนไทยที่เหมาะสม เพื่อลดการพึ่งพาแรงงานต่างชาติ ในระยะยาวควบคู่กับการอำนวยความสะดวก LTR Visa ในระยะแรก เพื่อดึงดูดผู้เชี่ยวชาญมาช่วยถ่ายทอดเทคโนโลยี



การปรับปรุงกฎระเบียบภาครัฐ โดยพิจารณาแก้ไขหรือยกเลิกกฎระเบียบที่ซ้ำซ้อน และลดระยะเวลาการพิจารณา เพื่อเพิ่มความคล่องตัวให้ภาคเอกชน รวมถึงกำหนดให้มีการทบทวนกฎเกณฑ์ในทุก 3-5 ปี เพื่อให้ทันต่อรูปแบบธุรกิจใหม่ และสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการลงทุน

ผู้จัดทำ



เกียรติยา กรองแก้ว

นักวิเคราะห์อาวุโส

✉ keeratiya.krongkaew@scb.co.th

Disclaimer

This document is made by The Siam Commercial Bank Public Company Limited (“SCB”) for the purpose of providing information summary only. Any information and analysis herein are collected and referred from public sources which may include economic information, marketing information or any reliable information prior to the date of this document. SCB makes no representation or warranty as to the accuracy, completeness and up-to-dateness of such information and SCB has no responsibility to verify or to proceed any action to make such information to be accurate, complete, and up-to-date in any respect. The information contained herein is not intended to provide legal, financial or tax advice or any other advice, and it shall not be relied or referred upon proceeding any transaction. In addition, SCB shall not be liable for any damages arising from the use of information contained herein in any respect.



ท่านพึงพอใจต่อบทวิเคราะห์นี้เพียงใด?

ความเห็นของท่าน สำคัญกับเรา

ร่วมตอบแบบสอบถาม 7 ข้อ
เพื่อนำไปพัฒนามาตรวิเคราะห์ของ
SCB EIC ต่อไป

คลิกเพื่อทำ
แบบสอบถาม

SCB EIC | ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER



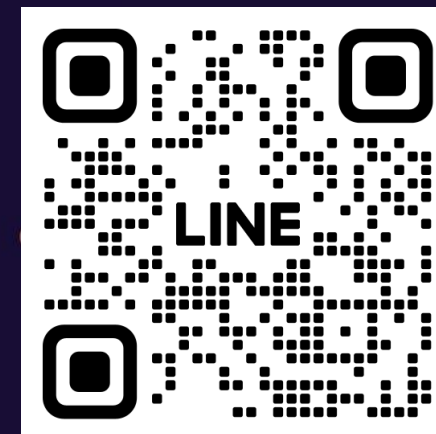
INSIGHTFUL ECONOMIC AND BUSINESS
INTELLIGENCE FOR EFFECTIVE DECISION MAKING

■ WEBSITE

www.scbeic.com

up-to-date with email notification

■ LINE OFFICIAL ACCOUNT



SCB EIC

SCB ♠ EIC