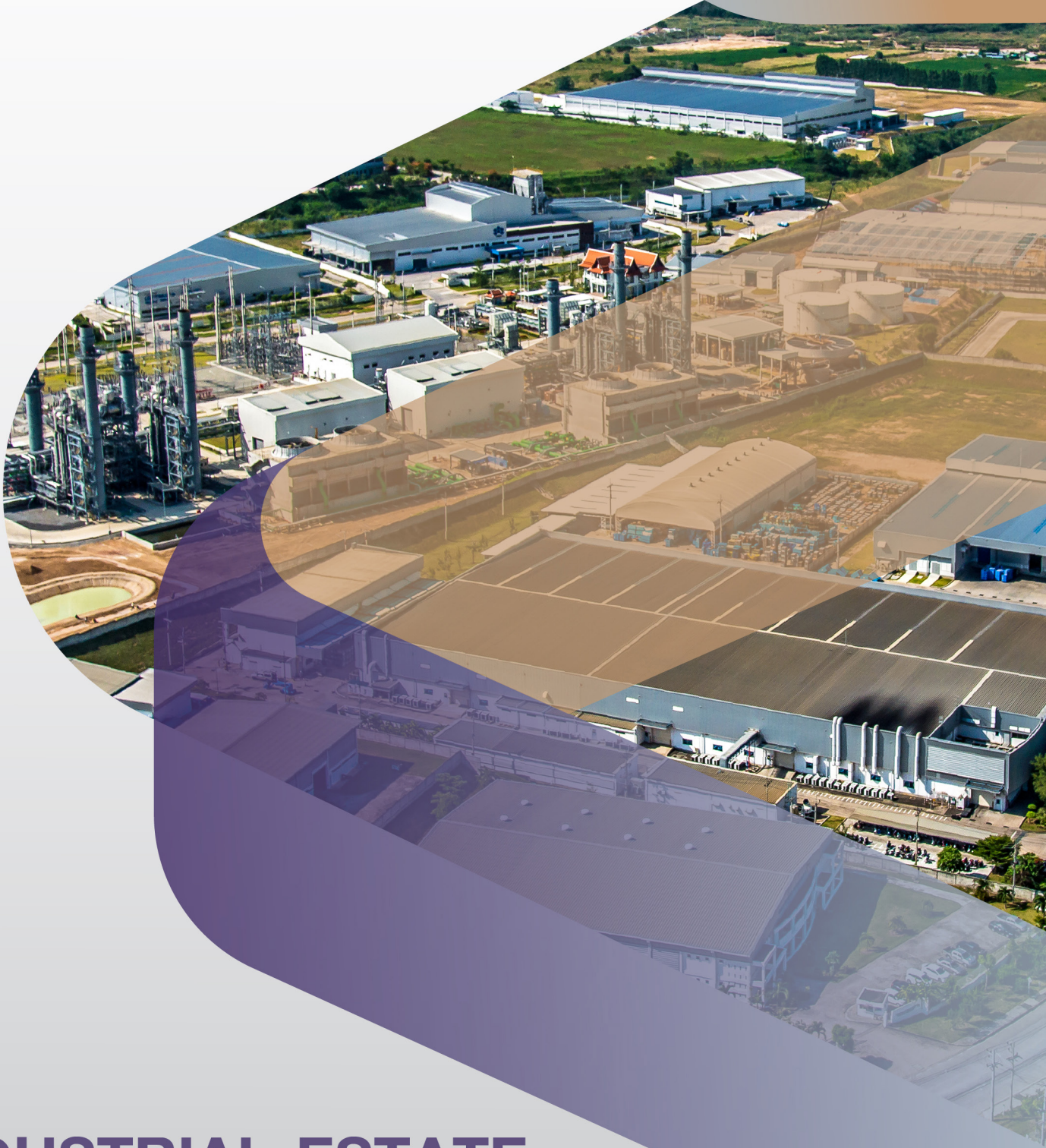




INDUSTRIAL ESTATE INDUSTRY ANALYSIS AND OUTLOOK

แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

31 July 2025

INDUSTRIAL ESTATE INDUSTRY ANALYSIS AND OUTLOOK

แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม



KEY SUMMARY

ในปี 2025 ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ที่ทำให้นักลงทุนต่างชาติบางส่วนชะลอการตัดสินใจลงทุนในไทย ขณะที่นักลงทุนต่างชาติที่ต้องการขยายตลาดในภูมิภาคอาเซียนยังคงเดินทางลงทุนในไทยอย่างต่อเนื่อง การประกาศมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ในช่วงต้นเดือนเมษายนที่ผ่านมา ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติที่มีแผนลงทุนในไทยเพื่อเป็นฐานการส่งออกไปยังตลาดสหรัฐฯ ชะลอการตัดสินใจลงทุนออกไปเพื่อรอผลการเจรจาและรอความชัดเจนของอัตราภาษี ขณะที่การลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะมารองรับการเติบโตของตลาดอาเซียนอย่างเช่นการตั้งศูนย์ Data center ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังพบว่าความต้องการที่ดินขนาดใหญ่เพื่อจัดตั้งโรงงานมีไม่มากเท่าในช่วงก่อนหน้านี้ด้วยมูลค่าการลงทุนต่อโครงการที่มีแนวโน้มลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับในช่วงก่อนหน้านี้ที่มีการลงทุนขนาดใหญ่ของกลุ่มผู้ผลิตยานยนต์ไฟฟ้า ทำให้คาดว่าในปี 2025 ยอดโอนที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมจะลดลงจากปี 2024 ที่ 4,700 ไร่ เป็น 3,000 ไร่ และพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปจะเติบโตชะลอตัวลงที่ 2%YOY จากปี 2024 ที่เติบโต 6%YOY

ความได้เปรียบในการแข่งขันของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมจะเน้นด้านที่ตั้ง, คุณภาพของโครงสร้างพื้นฐาน และความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค โดยพื้นที่ EEC ถือเป็นพื้นที่ศักยภาพที่มีความพร้อมทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐาน, ระบบสาธารณูปโภค, ระบบโลจิสติกส์, สิทธิประโยชน์จากภาครัฐ และห่วงโซ่อุปทานที่แข็งแกร่ง ทำให้พื้นที่ EEC ยังคงสามารถดึงดูดการลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติได้อีกต่อเนื่องในระยะข้างหน้าสอดคล้องกับแผนการขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ของผู้ประกอบการที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ EEC นอกจากนี้ **การปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับแนวโน้มการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติที่ให้ความสำคัญกับความยั่งยืน** ทั้งการนำเสนอบริการด้านสิ่งแวดล้อมแบบครบวงจร (Sustainable solutions) ควบคู่กับการใช้เทคโนโลยีภายในนิคมอุตสาหกรรม เช่น การจัดการสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพ, ระบบรักษาความปลอดภัยอัจฉริยะ และการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรร่วมกันตามแนวคิด Industrial symbiosis จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการดึงดูดการลงทุนและสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันให้กับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมได้ในระยะยาว

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมของไทยยังต้องเผชิญความท้าทายจาก 1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การค้าระหว่างประเทศ โดยเฉพาะมาตรการภาษีนำเข้าสหรัฐฯ ซึ่งจะส่งผลให้นักลงทุนบางกลุ่มอาจพิจารณาลงทุนในประเทศอื่นที่มีอัตราภาษีต่ำกว่า 2) นโยบายส่งเสริมการลงทุนของประเทศอาเซียน ที่มีโอกาสดึงดูดนักลงทุนให้พิจารณาทางเลือกอื่นนอกจากไทย 3) รูปแบบการเข้ามาลงทุนที่มีแนวโน้มเป็นการจัดตั้งโรงงานผลิตบางชิ้นส่วนของ Supply chain มากกว่าการย้ายฐานการผลิตเต็มรูปแบบ 4) ความเปราะบางของสถานการณ์เมืองไทยที่อาจส่งผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติ และ 5) การปรับเปลี่ยนนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ เช่น การปรับเงื่อนไขการให้สิทธิประโยชน์การลงทุนเพื่อป้องกันการใช้ไทยเป็นฐานการผลิตขั้นสุดท้ายสำหรับหลีกเลี่ยงค่าแพ่งภาษี รวมถึงการตั้งอุตสาหกรรมศูนย์หรือเขตที่ไทยได้รับประโยชน์ทางเศรษฐกิจน้อย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้มีแนวโน้มกดดันความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เข้าไทยในระยะข้างหน้า 📌



Industry overview

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของไทยเป็นธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรร และให้เช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปที่ตั้งอยู่ภายในนิคม/เขต/สวนอุตสาหกรรม โดยปัจจุบันมีทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่ที่พัฒนาที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งทั้งในไทยและในประเทศเพื่อนบ้าน, ผู้ประกอบการรายย่อยที่จัดสรรที่ดินในเขตอุตสาหกรรม รวมถึงการนิคมอุตสาหกรรมที่เป็นรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สามารถจำแนกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ 1) กลุ่มจัดสรรที่ดินในรูปแบบนิคม/เขต/สวนอุตสาหกรรม ได้แก่ WHA, AMATA, AMATAV, ROJNA, PIN, JCK และ NNCL และ 2) กลุ่มให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่นิคม/เขต/สวนอุตสาหกรรม ได้แก่ FPT และ WIN ซึ่งลูกค้าหลักของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมจะเป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาตั้งโรงงานในไทย เช่น กลุ่มยานยนต์, กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ และกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค

รูปที่ 1 : ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โครงสร้างห่วงโซ่ของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม



ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กลุ่มที่จัดสรรที่ดินในนิคม/เขต/สวนอุตสาหกรรมเป็นหลัก

WHA AMATA AMATAV ROJNA PIN JCK NNCL

กลุ่มที่ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเป็นหลัก

FPT WIN

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ SET

ในช่วงที่ผ่านมา การกระจายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติเพื่อลดความเสี่ยงจากผลกระทบของความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ และการลงทุนเพื่อขยายตลาดมาในภูมิภาคอาเซียนส่งผลให้ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในไทยเติบโตขึ้นอย่างมาก

สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่ปะทุขึ้นหลังรัฐบาลสหรัฐฯ ประกาศขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าจากจีนในช่วงกลางปี 2018 ซึ่งส่วนใหญ่มุ่งเป้าไปที่สินค้ากลุ่มยานยนต์, อิเล็กทรอนิกส์, พลาสติก และเหล็กโครงสร้าง ได้ส่งผลให้ผู้ผลิตกลุ่มอุตสาหกรรมดังกล่าวในจีนต้องพิจารณาการส่งออกไปสหรัฐฯ และมองหาฐานการผลิตใหม่เพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้น อีกทั้ง ด้วยศักยภาพตลาดอาเซียนที่กำลังเติบโต จึงทำให้ไทยเป็นหนึ่งในจุดหมายหลักของนักลงทุนจีนและนักลงทุนต่างชาติที่ต้องการกระจายฐานการผลิตและเข้ามาเจาะตลาดอาเซียน ซึ่งถือเป็นปัจจัยผลักดันสำคัญที่ทำให้ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของไทยเติบโต

ความขัดแย้งทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่ยืดเยื้อมานานหลายปีได้ส่งผลให้การเข้ามาลงทุนในไทยของนักลงทุนต่างชาติโดยเฉพาะนักลงทุนจีนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สะท้อนได้จากมูลค่าอนุมัติส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่เติบโตจาก 3.6 แสนล้านบาท ในปี 2020 เป็น 7.5 แสนล้านบาทในปี 2023 และขยายตัวต่อเนื่อง 30%YOY มาอยู่ที่ 9.7 แสนล้านบาทในปี 2024 โดยในปี 2024 มีการลงทุนจากต่างชาติสูงถึง 75% ของมูลค่าการลงทุนทั้งหมดจากค่าเฉลี่ยในปี 2020-2022 อยู่ที่ราว 50% และเมื่อพิจารณาการลงทุนจากต่างชาติพบว่า การลงทุนจากจีนและฮ่องกงมีสัดส่วนสูงสุดที่ 34% ของมูลค่าโครงการลงทุนต่างชาติทั้งหมด ตามด้วยการลงทุนจากสิงคโปร์ที่มีสัดส่วนราว 31% โดยข้อมูลของ BOI ยังระบุว่า การลงทุนจากสิงคโปร์ส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดย

มูลค่าการอนุมัติส่งเสริม
การลงทุนของ BOI
ในปี 2024 อยู่ที่

9.7

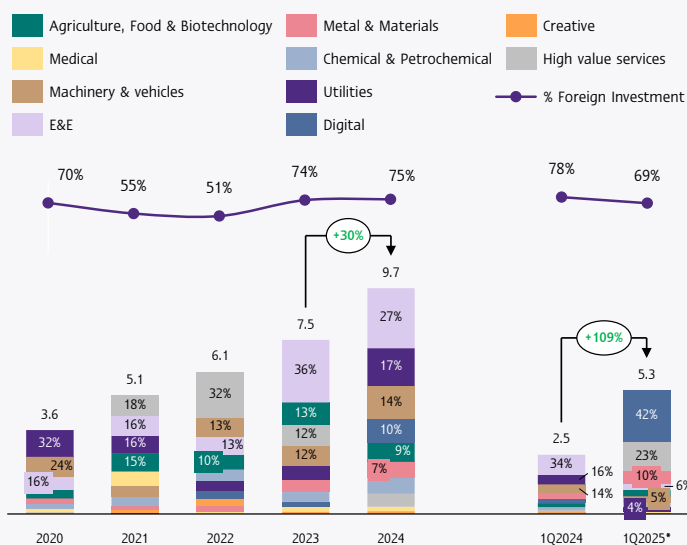
แสนล้านบาท

นักลงทุนจีนและสหรัฐฯ ซึ่งมีแนวโน้มเข้ามาลงทุนเพื่อลดความเสี่ยงจากมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ด้วยเช่นกัน อีกทั้งการอนุมัติการลงทุนยังอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ทาง BOI ตั้งเป้าดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ ได้แก่ 1) กลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ 2) กลุ่มพลังงานสะอาด และ 3) กลุ่มยานยนต์ ส่งผลให้ในปี 2024 ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมขยายตัวทั้งจากยอดโอนที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมของไทยที่เติบโตขึ้นเป็น 4,700 ไร่ จาก 3,800 ไร่ในปี 2023 และความต้องการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready-Built Factory) ที่เพิ่มสูงขึ้นจนทำให้อัตราพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปในปี 2024 เพิ่มขึ้นเป็น 92% จาก 87% ในปี 2023

รูปที่ 2 : มูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนของ BOI (BOI Approvals)

มูลค่าอนุมัติการลงทุนโดยรวมแยกตามประเภทอุตสาหกรรม

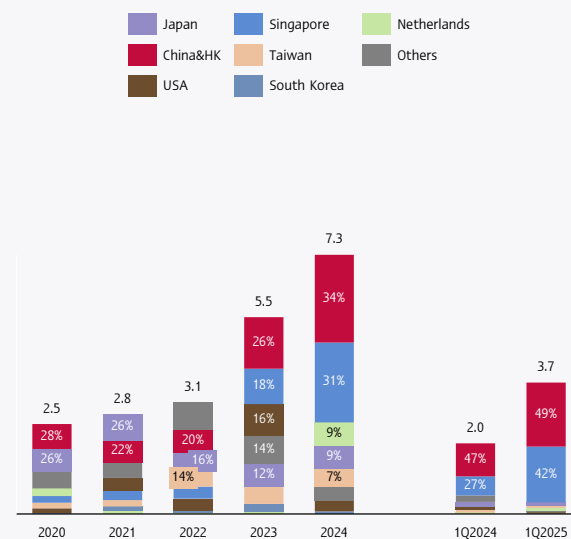
หน่วย : แสนล้านบาท, %



หมายเหตุ : *รวมโครงการรถไฟฟาสายสีส้ม มูลค่า 1.09 แสนล้านบาท
ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ BOI

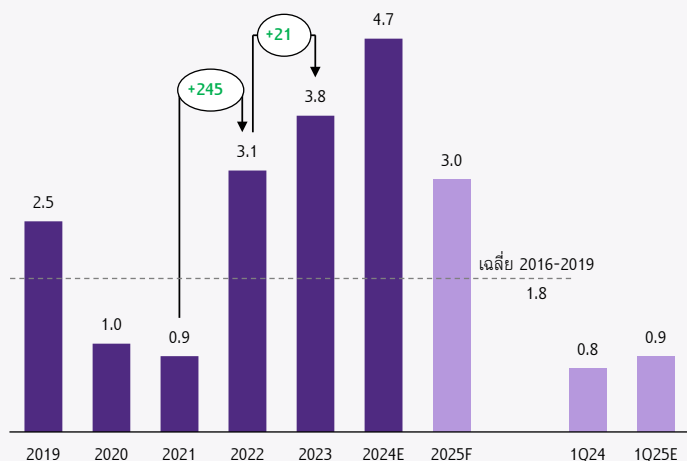
มูลค่าอนุมัติการลงทุนจากต่างชาติ

หน่วย : แสนล้านบาท, %



รูปที่ 3 : ยอดโอนที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

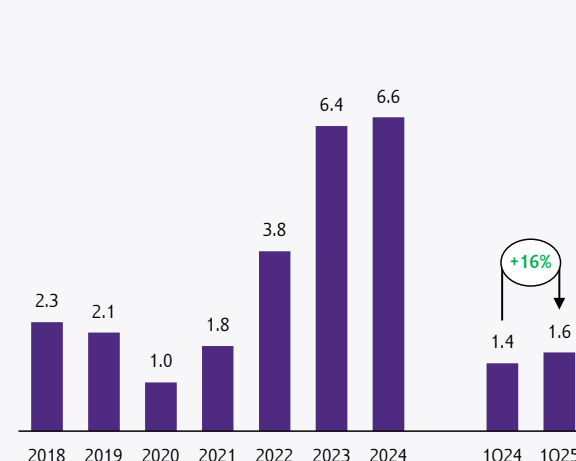
หน่วย : พันไร่



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE

รูปที่ 4 : ยอด Pre-Sale ของผู้ประกอบการ

หน่วย : พันไร่



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ WHA, Rojna, AMATA และ PIN



Industry outlook and trend

ในปี 2025 ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มลดลงจากปี 2024 ขณะที่พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีแนวโน้มชะลอตัวลงซึ่งเป็นผลจากการชะลอการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติบางส่วนเพื่อรอความชัดเจนของอัตราภาษีนำเข้าสหรัฐฯ แต่การลงทุนเพื่อมาจะตลาดอาเซียนยังเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมดิจิทัล

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในปีนี้อาจเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงสำคัญจากแนวโน้มการชะลอการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติซึ่งเป็นผลจากการประกาศมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ในช่วงต้นเดือนเมษายนที่ผ่านมา ด้วยการปรับขึ้นภาษีนำเข้า 10% สำหรับสินค้าจากทุกประเทศ พร้อมทั้งเพิ่มอัตราภาษีตอบโต้ (Reciprocal tariffs) สำหรับประเทศที่เกินดุลการค้ากับสหรัฐฯ ในอัตราที่แตกต่างกัน ทำให้ไทยถูกจัดเก็บภาษีในอัตราสูงถึง 36% นั้น แม้รัฐบาลสหรัฐฯ จะประกาศเลื่อนการจัดเก็บภาษีไปเป็นวันที่ 1 สิงหาคม 2025 อีกทั้งไทยยังอยู่ในขั้นตอนของการเจรจากับสหรัฐฯ จึงส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติบางส่วนที่มีแผนลงทุนในไทยเพื่อเป็นฐานการส่งออกไปยังตลาดสหรัฐฯ ชะลอการตัดสินใจที่จะลงทุนออกไปเพื่อรอผลการเจรจาและรอความชัดเจนของอัตราภาษีนำเข้า ขณะที่การลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะมารองรับการเติบโตของตลาดอาเซียนยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยในไตรมาสแรกของปี 2025 มูลค่าการขอรับส่งเสริมการลงทุนยังคงขยายตัว 74%YOY จาก 2.2 แสน

ล้านบาทในปี 2024 เป็น 3.8 แสนล้านบาท และมูลค่าอนุมัติส่งเสริมการลงทุนขยายตัวสูงถึง 109%YOY จาก 2.5 แสนล้านบาทในปี 2024 เป็น 5.3 แสนล้านบาท ซึ่ง 25% ของมูลค่าขอรับส่งเสริมลงทุน และ 53% ของมูลค่าอนุมัติลงทุน เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัลที่ขยายตัวมากกว่า 400%YOY โดยเฉพาะการลงทุนตั้งศูนย์ Data center ที่เน้นขยายตลาดทั้งในไทยและอาเซียนเพื่อรองรับความต้องการพื้นที่จัดเก็บข้อมูล que เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในทางกลับกัน ข้อมูลของ BOI ยังเริ่มพบสัญญาณชะลอการลงทุนในกลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งสหรัฐฯ เป็นตลาดส่งออกรายใหญ่ของไทยจากมูลค่าการขอรับส่งเสริมการลงทุนที่ลดลงถึง -50%YOY และมูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนที่ลดลงถึง -66%YOY นอกจากนี้ ยังพบว่าในภาพรวมการลงทุนในไทยมูลค่าการลงทุนต่อโครงการมีแนวโน้มลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับในช่วงก่อนหน้านี้ที่มีการลงทุนขนาดใหญ่ของกลุ่มผู้ผลิตยานยนต์ไฟฟ้า (EV Cluster) อีกด้วย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมลดลงและพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าชะลอตัวลง

ในปี 2025 ยอดโอนที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีโอกาสลดลงจากปี 2024 มาอยู่ที่ 3,000 ไร่ จากการชะลอการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนต่างชาติเพื่อรอความชัดเจนของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ประกอบกับความต้องการที่ดินขนาดใหญ่เพื่อจัดตั้งโรงงานมีไม่มากเท่าในช่วงก่อนหน้านี้

ยอดโอนที่ดินในนิคมฯ
ของไทยปี 2025
มีแนวโน้มอยู่ที่

3,000 ไร่



ด้วยมูลค่าการลงทุนต่อโครงการที่มีแนวโน้มลดลง โดยในช่วงไตรมาสแรกของปี ยอด Pre-Sale ของผู้ประกอบการ นิคมอุตสาหกรรมยังคงเติบโตราว 16%YOY สอดคล้องกับ ตัวเลขมูลค่าอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในภาพรวม และคาดว่าจะ การประกาศมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ในช่วงต้นไตรมาส 2 จะทำให้ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมชะลอตัวลง ในช่วงที่เหลือของปี ขณะที่การขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ของผู้ประกอบการคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกราว 5,000 ไร่ ตามการประกาศแผนพัฒนาและเปิดพื้นที่ใหม่ปี 2025 โดยส่วนใหญ่เป็นการขยายพื้นที่นิคมฯ เดิมในจังหวัด ระยอง ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ EEC ที่ได้รับความนิยมจาก นักลงทุนต่างชาติเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

ความต้องการพื้นที่โรงงาน
สำเร็จรูปให้เช่าในปี 2025
คาดว่าจะเติบโต

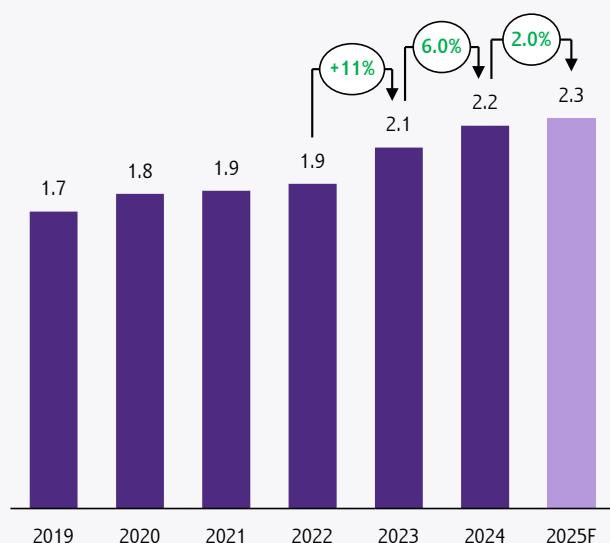
2% YOY

ขณะที่ความต้องการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2025 คาดว่าจะเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวมาอยู่ที่ 2%YOY จาก 6%YOY ในปี 2024 ซึ่งเป็นผลจากการ ชะลอการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนต่างชาติบางส่วน

เช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้พื้นที่โรงงาน สำเร็จรูปยังได้อานิสงส์จากกลุ่มนักลงทุนต่างชาติ ที่เดินทางกระจายฐานการผลิตมาไทยเพื่อขยายตลาดใน ไทยและอาเซียน โดยการเช่าโรงงานสำเร็จรูปจะช่วยลด ต้นทุนการก่อสร้างโรงงานและสามารถเริ่มต้นการผลิตได้ อย่างรวดเร็ว ขณะที่ผู้ประกอบการพื้นที่เช่าโรงงาน สำเร็จรูปส่วนใหญ่ยังคงระมัดระวังการลงทุนขยายหรือ เปิดพื้นที่ใหม่ โดยปริมาณพื้นที่เปิดใหม่ของโรงงาน สำเร็จรูปมีแนวโน้มใกล้เคียงกับความต้องการใช้งานพื้นที่ เช่าที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้อัตราเช่าพื้นที่ในปี 2025 คาดว่า จะอยู่ที่ 92% ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า อีกทั้ง ปัจจุบัน ผู้ประกอบการยังให้ความสำคัญมากขึ้นกับการพัฒนา โรงงานแบบ Build-to-Suit ที่สามารถปรับแบบก่อสร้าง ได้ตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่าและมีการตกลงทำ สัญญาเช่าระยะยาวซึ่งสามารถสร้างโอกาสในการได้รับ ผลตอบแทนที่มั่นคงได้

รูปที่ 5 : อุปสงค์พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

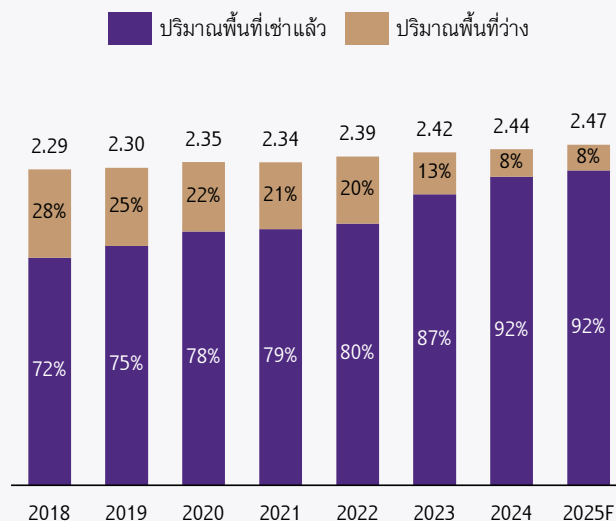
หน่วย : ล้านตารางเมตร



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE

รูปที่ 6 : อุปทานพื้นที่เช่าและอัตราเช่าโรงงานสำเร็จรูป

หน่วย : พันหน่วย, พันล้านบาท



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE



Competitive landscape

ผู้ประกอบการที่มีที่ดินพร้อมขายและพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในพื้นที่ EEC มีโอกาสดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้สูงกว่าพื้นที่อื่น แต่ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังต้องเผชิญความเสี่ยงจากสถานการณ์การค้าระหว่างประเทศ, การแข่งขันจากประเทศเพื่อนบ้าน, การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการลงทุน, เสถียรภาพการเมืองไทย และการปรับนโยบายการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐที่มีโอกาสกระทบต่อการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนต่างชาติได้

การแข่งขันในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในภาพรวมจะเน้นสร้างความสะดวกสบายในด้านที่ตั้ง (Locations) คุณภาพของโครงสร้างพื้นฐาน (Quality of infrastructure) และระบบสาธารณูปโภค (Utility supply) ดังนั้น ผู้ประกอบการที่มีที่ดินพร้อมขายหรือพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปพร้อมให้เช่าในพื้นที่ EEC จึงมีความได้เปรียบในการดึงดูดนักลงทุนต่างชาติมากกว่าพื้นที่อื่น เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีความพร้อมทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐาน ระบบคมนาคมขนส่ง และสาธารณูปโภคที่ครบวงจร รวมถึงนโยบายภาครัฐที่มอบสิทธิประโยชน์ให้แก่การลงทุน เช่น สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสูงสุด 13 ปี ขณะที่การลงทุนนอกพื้นที่ EEC ได้สิทธิสูงสุด 8 ปี ประกอบกับความพร้อมของห่วงโซ่อุปทาน (Supply chain) ในหลากหลายอุตสาหกรรมจากการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติในช่วงก่อนหน้านี้ ทำให้พื้นที่ EEC ยังมีศักยภาพในการดึงดูดการเข้ามาลงทุนในไทยได้อีกต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางการขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ส่วนใหญ่ล้วนอยู่ในพื้นที่ EEC

อีกทั้ง ในปัจจุบันธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเริ่มปรับใช้กลยุทธ์ที่สอดคล้องกับแนวโน้มการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติที่ให้ความสำคัญกับความยั่งยืนมากขึ้น โดยเฉพาะการนำเสนอบริการด้านสิ่งแวดล้อมแบบครบวงจร (Sustainable solutions) ที่ครอบคลุมตั้งแต่การออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวและแหล่งกักเก็บน้ำธรรมชาติ รวมถึงการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่กับการใช้เทคโนโลยีภายใน

นิคมอุตสาหกรรม เช่น ระบบรักษาความปลอดภัยอัจฉริยะ, ระบบติดตามและควบคุมการใช้พลังงานและน้ำแบบเรียลไทม์ และการให้บริการแพลตฟอร์มที่สนับสนุนการจับคู่ระหว่างโรงงานที่มีทรัพยากรเหลือใช้และโรงงานที่ต้องการวัตถุดิบตามแนวคิดอุตสาหกรรมพึ่งพากัน (Industrial symbiosis) จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการดึงดูดการลงทุนและสร้างรายได้เปรียบในการแข่งขันให้กับนิคมอุตสาหกรรมของไทยได้ในระยะยาว

อย่างไรก็ดี ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของไทยยังมีโอกาสเผชิญปัจจัยเสี่ยงสำคัญหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในระยะข้างหน้า อาทิ 1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การค้าระหว่างประเทศ โดยเฉพาะมาตรการกำแพงภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ซึ่งจะส่งผลให้นักลงทุนบางกลุ่มอาจพิจารณาลงทุนในประเทศอื่นที่มีอัตราภาษีตามประกาศของสหรัฐฯ ที่ต่ำกว่าแทน เนื่องจากไทยยังต้องใช้เวลาในการเจรจากับสหรัฐฯ 2) นโยบายส่งเสริมการลงทุนของประเทศในอาเซียนที่พยายามสร้างความสะดวกในการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศให้ได้มากขึ้น เช่น เวียดนามที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ใกล้เคียงกับไทย และมาเลเซียที่มีแผนพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษแห่งใหม่ร่วมกับสิงคโปร์ ในรัฐยะโฮร์บาฮู ซึ่งจะกลายเป็นพื้นที่สำคัญที่จะดึงดูดนักลงทุนต่างชาติในอีก 2-3 ปีข้างหน้า 3) รูปแบบการเข้ามาลงทุนที่มีแนวโน้มเป็นการจัดตั้งโรงงานผลิตบางชิ้นส่วนของ Supply chain มากกว่าการย้ายฐานการผลิตเต็มรูปแบบเช่นในอดีต 4) ความเปราะบางของสถานการณ์การเมืองไทยที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติและ 5) การปรับเปลี่ยนนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ เช่น การปรับเงื่อนไขการให้สิทธิประโยชน์การลงทุนเพื่อป้องกันการใช้ไทยเป็นฐานการผลิตขั้นสุดท้ายสำหรับหลีกเลี่ยงกำแพงภาษี รวมถึงการตั้งอุตสาหกรรมศูนย์เหรียญที่ไทยได้รับประโยชน์ทางเศรษฐกิจน้อย ซึ่งปัจจัยเสี่ยงเหล่านี้มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมทั้งความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในไทยในระยะข้างหน้า ๙

ภาคผนวก

ผลประกอบการของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมที่จดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กลุ่มจัดสรรที่ดินในนิคม/เขต/สวนอุตสาหกรรม

กลุ่มที่ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป¹

WHA AMATA AMATAV ROJNA PIN JCK NNCL

FPT² WIN

FY 2024 Performance	Sale (ล้านบาท)	60,837.89 (+9.0%YoY)	14,666.85 (-13%YoY)
	Net Profit (ล้านบาท)	14,706.38	1,440.01
	Profit Margin	24.2%	9.8%
	ROE (เฉลี่ย)	15.0%	2.2%
1Q2025 Performance	Sale (ล้านบาท)	13,594.76 (+2.4%YoY)	3,090.66 (-13%YoY)
	Net Profit (ล้านบาท)	2,432.75	234.37
	Profit Margin	17.9%	7.6%
	ROE (เฉลี่ย)	5.0%	4.0%

หมายเหตุ : ¹ คำนวณจากรายได้รวม ทั้งนี้ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2025 รายได้จากธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าอุตสาหกรรมเติบโต 12%YOY

² ปรับรายได้ของ FPT ให้เป็นปีปฏิทิน

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ SET



Author

กิริติญา ครองแก้ว

นักวิเคราะห์

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

ข้อสงวนสิทธิ์ : บทความนี้จัดทำขึ้นโดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อวัตถุประสงค์ในการนำเสนอข้อมูลและบทวิเคราะห์เท่านั้น ข้อมูลและบทวิเคราะห์ใด ๆ ที่ปรากฏในบทความนี้ ได้ถูกรวบรวมและอ้างอิงมาจากแหล่งข้อมูลสาธารณะ ซึ่งอาจรวมถึงข้อมูลทางเศรษฐกิจ ข้อมูลทางการตลาด หรือข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความน่าเชื่อถือก่อนวันที่บทความนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น ธนาคารไม่รับประกันหรือรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้องครบถ้วน สมบูรณ์ และเป็นปัจจุบัน รวมถึงธนาคารไม่มีหน้าที่ในการตรวจสอบข้อมูลหรือดำเนินการใด ๆ ให้ข้อมูลถูกต้องครบถ้วน สมบูรณ์ และเป็นปัจจุบันไม่ว่าในกรณีใด ๆ ทั้งนี้ บทความนี้ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้คำแนะนำทางกฎหมาย การเงิน ทางภาษี หรือคำแนะนำอื่นใด และไม่ควรใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการดำเนินการใด ๆ นอกจากนี้ ธนาคารไม่ต้องการผิดในความเสี่ยงใดๆ ที่เกิดจากการใช้ข้อมูลในเอกสารนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ก็ตาม

“Economic and business
intelligence for effective
decision making”



ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์



เจาะลึก

สถานการณ์เศรษฐกิจ



เกาะติด

การเปลี่ยนแปลงที่ส่งพล
ต่อภาคธุรกิจ



อัปเดต

ประเด็นร้อนที่ไม่ควรพลาด



Stay connected

Find us at



@scbeic | 

www.scbeic.com