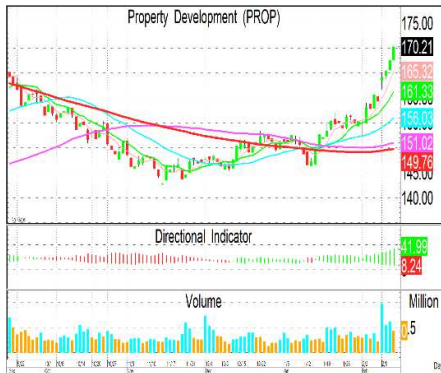


12 กุมภาพันธ์ 2569

“ราคาที่ดิน EEC ขาขึ้น + BOI เร่งตัว” หนุนกลุ่มนิคมฯ (Overweight)

หมวด

 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ /
 นิคมอุตสาหกรรม


เอกกรินทร์ วงศ์ศิริ, CFA, CQF
 เลขทะเบียนนักวิเคราะห์ : 055680
 e-mail : ekkarin@trinitythai.com

Executive Summary

เรามองว่ากลุ่มนิคมอุตสาหกรรมกลับมาอยู่ใน “วัฏจักรขาขึ้น” อีกครั้ง จาก 2 แรงหนุนเชิงโครงสร้างที่เกิดขึ้น คือ (1) ราคาที่ดินอุตสาหกรรมใน EEC ปรับขึ้นแรงจากภาวะซัพพลายตึงตัว และ (2) เม็ดเงินลงทุนต่างชาติผ่าน BOI ที่เร่งตัวอย่างมีนัย ซึ่งจะ “ไหลต่อ” ไปเป็นยอดขายที่ดิน/ยอดเช่า/รายได้สาธารณูปโภคในระยะถัดไป

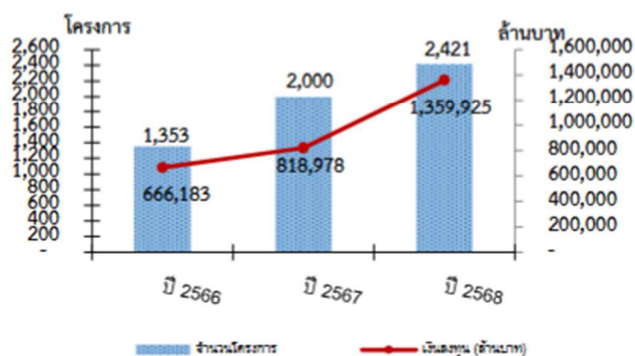
เม็ดเงินลงทุนต่างชาติผ่าน BOI ที่เร่งตัวอย่างมีนัย

ฝั่ง “ดีมานด์” เราเห็นสัญญาณชัดจากสถิติ BOI ปี 2568 โดย ค่าขอรับส่งเสริมจากต่างชาติ (FDI) เพิ่มขึ้น 2,421 โครงการ (+21% YoY) และมูลค่าเงินลงทุนพุ่งเป็น 1,359,925 ลบ. (+66% YoY) สะท้อนการกลับมาของการตัดสินใจลงทุนขนาดใหญ่ (Mega-ticket) มากกว่าการเพิ่มจำนวนโครงการเพียงอย่างเดียว ขณะเดียวกัน หากเจาะลงพื้นที่เป้าหมาย จะเห็นว่า “แรงส่ง” กระจุกตัวในภาคตะวันออกอย่างชัดเจน โดยโครงการ FDI ที่ยื่น BOI ในพื้นที่ EEC สูงถึง 1,453 โครงการ และมูลค่าเงินลงทุน 875,500 ลบ. (+104% YoY) ซึ่งเป็นระดับที่สะท้อนดีมานด์เชิงโครงสร้างต่อฐานการผลิตใน EEC และเมื่อมองในมิติ “นิคมอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรม” พบว่ามีค่าขอ 787 โครงการ มูลค่า 410,520 ลบ. (กระจุกในระยอง-ชลบุรีเป็นหลัก) ซึ่งเรามองเป็น Proxy ที่ชี้วัดความต้องการที่ดิน/พื้นที่โรงงานยัง “เดินหนา” และจะเริ่มทยอยสะท้อนในยอดโอน/ยอดเช่าของผู้พัฒนานิคมฯ ใน 6-18 เดือนข้างหน้า ส่วนฝั่ง “อุปทาน” ก็ยืนยันภาพเดียวกัน โดย BOI ระบุว่า โครงการ FDI ที่ได้รับอนุมัติปี 2568 เพิ่มขึ้น 2,259 โครงการ (+18%) และมูลค่า 1,140,853 ลบ. (+57%) และเฉพาะ EEC ที่ได้รับอนุมัติ 1,405 โครงการ มูลค่า 714,406 ลบ. ซึ่งเป็น “ฐานรองรับ” ให้กระแสการลงทุนเกิดจริง (execute) มากขึ้น

Exhibit 1 สถิติค่าของ BOI ปี 2568

รายเดือนสะสมปี 2568 (มกราคม - ธันวาคม)

ขั้นค่าขอสิทธิ



Source: BOI

ราคาที่ดินอุตสาหกรรมใน EEC ปรับขึ้นแรงจากภาวะซัพพลายตึงตัว

ฝั่ง “ซัพพลาย” สถานการณ์กลับตึงตัวขึ้นเร็วกว่าคาด โดยรายงานในพื้นที่ชี้ว่า ราคาที่ดินอุตสาหกรรมภาคตะวันออกขยับจาก 5.5–6.5 ลบ./ไร่ ขึ้นมาเป็น 7.5–8.0 ลบ./ไร่ แม้เป็นแปลงใหม่หรือแปลงมือสอง สะท้อนว่าที่ดินพร้อมพัฒนาเริ่มหายาก

ราคาที่ดิน EEC และที่สำคัญ “แรงดันราคา” รอบนี้ไม่ได้มาจากดีมานด์พุ่งผิดปกติ แต่เกิดจากซัพพลายถูกดูดซับไปเกือบหมด โดยที่ดินระดับ 5–6 ลบ./ไร่ ในหลายพื้นที่ถูกขายออกไปแล้ว และนิคมใหม่เปิดราคาขายเริ่มต้นสูงขึ้นทันที (เช่น โซนปิ่นทองที่เปิด 7.5–8.0 ลบ./ไร่) ขณะที่ปัจจัยแรงอีกด้านคือ ทุนต่างชาติ โดยเฉพาะทุนจีน เข้าซื้อแปลงใหญ่ระดับ 500–1,000 ไร่ เพื่อนำไปพัฒนา/ปล่อยเช่าภายในเครือขายตนเอง ส่งผลให้ซัพพลายยิ่งหดและดันราคาเพิ่ม

ราคาที่ดิน EEC

ทำไมธีมนี้ “บวก” ต่อหุ้นนิคมฯ มากกว่ารอบก่อน

- ASP ขาขึ้น = Margin ขยาย: เมื่อราคาตลาดอ้างอิงปรับขึ้นเร็ว ผู้พัฒนานิคมฯ ที่มีที่ดินต้นทุนเดิมจะสามารถปรับราคาขายตามตลาดได้ ทำให้กำไรขั้นต้นต่อไร่เพิ่มขึ้น (โดยเฉพาะแปลง prime ที่ติดโครงสร้างพื้นฐาน)
- BOI แรงตัว = Pipeline ยอดขายในมือ: คำขอ/คำอนุมัติ BOI ใน EEC ที่กระโดดขึ้น สะท้อน “ดีมานด์จริง” ที่จะทยอยเข้ามาจองพื้นที่/ซื้อที่ดิน และเมื่อการลงทุนเริ่ม execute จะต่อยอดไปยังรายได้ recurring (เช่าโรงงานสำเร็จรูป/คลังสินค้า/สาธารณูปโภค/บริการ)
- Supply scarcity = Re-rating ของ Land Bank: การที่ซัพพลายหายากขึ้นและมีผู้เล่นต่างชาติเข้ามาซื้ออก่อนใหญ่ ทำให้ราคาที่ดินรอบใหม่ “ยกฐาน” ซึ่งโดยธรรมชาติจะสะท้อนมูลค่า Land Bank ของผู้เล่นรายใหญ่ที่มีพื้นที่พร้อมขายจำนวนมาก

เราจึงมองเชิงบวกต่อกลุ่มนิคมฯ ใน EEC เช่น WHA (Consensus Target 4.32) และ AMATA (Consensus Target 20.47 Bt) ซึ่งมี Land Bank ขนาดใหญ่ในระยะยง-ชลบุรี ได้ประโยชน์ทั้งจาก “Volume การขาย” และ “ราคาเฉลี่ยที่สูงขึ้น” พร้อมโอกาสต่อยอดรายได้ recurring จาก Utilities และ Logistics ตามรอบการลงทุนใหม่ที่กำลังเกิดขึ้นในรอบนี้

Corporate Governance Report Rating

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

Anti-corruption Progress Indicators

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด