

ธุรกิจก่อสร้าง

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC : 55000000

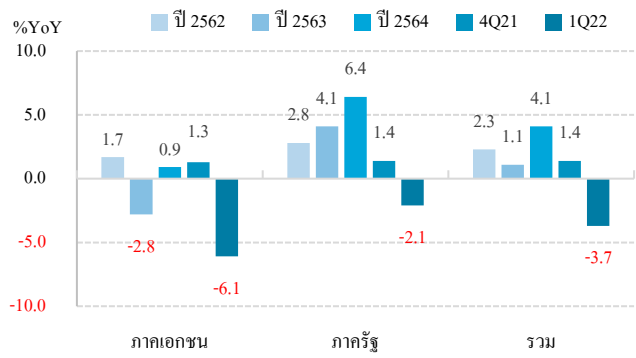
ธุรกิจก่อสร้างในปี 2565/66 มีแนวโน้ม "Neutral (+)" โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการขยายตัวของภาคก่อสร้างภาครัฐ ตามการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ทั้งในโครงการต่อเนื่องและในโครงการใหม่ รวมถึงการเร่งพัฒนาโครงการก่อสร้างในพื้นที่ EEC เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้นตัวหลังการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 เริ่มคลี่คลาย ประกอบกับการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนที่คาดว่าจะได้รับผลดีจากการทยอยฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ การขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าและอุปทานสะสมที่ลดลง

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงมีความเสี่ยงทั้งจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นตามความผันผวนของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ การเปิดประมูลและลงนามสัญญาโครงการก่อสร้างภาครัฐที่อาจมีความล่าช้า รวมถึงการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลาง ระดับเงินเฟ้อและหนี้ครัวเรือนสูง ที่จะกระทบการฟื้นตัวของกำลังซื้อภายในประเทศ อาจเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ได้

ภาพรวมธุรกิจ

ภาพรวมธุรกิจก่อสร้างในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 มีทิศทางปรับตัวลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนจากการลงทุนด้านก่อสร้างที่ลดลง 3.7%YoY ตามการปรับตัวลดลงของการลงทุนก่อสร้างทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยการลงทุนก่อสร้างภาครัฐลดลง 2.1%YoY ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานสูงเนื่องจากการเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วง Covid-19 ประกอบกับโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่บางโครงการที่สิ้นสุดลง และยังไม่มีการลงทุนก่อสร้างในโครงการขนาดใหญ่อื่นเพิ่มเติม ด้านการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนลดลง 6.1%YoY ตามการหดตัวของการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการฟื้นตัวช้าของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นตามราคาพลังงาน ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าจ้างแรงงาน ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไป

รูปที่ 1 อัตราการขยายตัวของมูลค่าการลงทุนก่อสร้าง (ณ ราคาตลาด)



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 1 มูลค่าการลงทุนก่อสร้างจำแนกตามประเภท (ณ ราคาตลาด)

ประเภท	มูลค่า (ลบ.)			เปลี่ยนแปลง (%YoY)		
	ปี 2564	4Q64	1Q65	ปี 2564	4Q64	1Q65
งานก่อสร้างภาคเอกชน	560,327	125,372	128,583	0.9	1.3	-6.1
- ที่อยู่อาศัย	281,578	61,655	67,873	-1.8	6.4	-1.7
- ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย	160,442	39,594	37,556	2.7	22.5	13.6
- อื่นๆ	103,185	17,668	19,175	7.8	-33.2	-37.3
งานก่อสร้างภาครัฐ	804,466	156,876	208,170	6.4	1.4	-2.1
- ที่อยู่อาศัย	13,791	3,583	3,376	14.3	28.6	31.8
- ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย	134,141	29,170	37,389	8.4	14.0	7.6
- อื่นๆ	656,534	124,123	167,405	5.8	-1.8	-4.5

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สถานการณ์ด้านความต้องการก่อสร้าง

ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 ความต้องการก่อสร้างในภาพรวมปรับตัวลดลง สะท้อนจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศที่ลดลง 11.8%YoY โดยเป็นผลจากการลดลงในสิ่งก่อสร้างเกือบทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ อาคารอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์ หรือโรงแรม ต่างปรับตัวลดลงยกเว้นที่อยู่อาศัยแนวราบที่ยังคงขยายตัวที่ระดับ 7.4%YoY เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมีแนวโน้มฟื้นตัวดี ส่วนหนึ่งจากสถานการณ์ Covid-19 ทำให้ผู้บริโภคคำนึงถึงความปลอดภัยจากการแพร่ระบาด ส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ไม่แออัดและมีระยะห่างจากครัวเรือนอื่นมากขึ้น

ตารางที่ 2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศ

ประเภท	จำนวนพื้นที่ (พันตร.ม.)			เปลี่ยนแปลง (%YoY)		
	ปี 2563	ปี 2564	1Q65	ปี 2563	ปี 2564	1Q65
ที่อยู่อาศัย	37,883	37,377	9,529	-6.3	-1.3	-3.0
- แนวราบ	32,127	32,515	9,029	-0.3	1.2	7.4
- แนวสูง	5,757	4,862	499	-30.0	-15.5	-64.9
อื่น ๆ	16,627	16,872	2,969	-22.5	1.5	-31.6
- อุตสาหกรรม	7,695	6,289	1,366	-0.1	-18.3	-39.3
- อาคารพาณิชย์	5,792	7,428	1,200	-20.6	28.2	-13.6
- โรงแรม	2,026	1,854	132	-39.9	-8.5	-63.4
- สำนักงาน	1,113	1,301	271	-64.0	16.9	-20.9
รวม	54,510	54,250	12,497	-11.9	-0.5	-11.8

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ธุรกิจก่อสร้างในระยะต่อไปมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยมีปัจจัยสำคัญจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐทั้งโครงการที่ลงทุนต่อเนื่อง และโครงการที่ลงทุนใหม่ รวมถึงการพัฒนาโครงการต่างๆ ในพื้นที่ EEC เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่แม้สถานการณ์ Covid-19 จะผ่อนคลายจนสามารถกลับมาดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยให้ทราบแล้ว เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

และเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติได้มากขึ้น แต่เศรษฐกิจยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายหลายด้านทั้งจากเงินเฟ้อที่เพิ่มสูง และความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้ภาครัฐยังจำเป็นต้องเร่งการลงทุนต่อไป ความคืบหน้าของโครงการ Mega project เช่น รถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ และรถไฟฟ้า ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า รถไฟทางคู่ มอเตอร์เวย์/ทางด่วนทำเรือ ไปจนถึงการขยายสนามบิน ที่จะมีการก่อสร้างต่อเนื่องในอนาคต จะช่วยหนุนการเบิกจ่ายของหน่วยงานรัฐวิสาหกิจให้มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการก่อสร้างภาคเอกชนที่คาดว่าจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะทยอยกลับมาเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นหลังชะลอตัวมาตั้งแต่ปี 2562 โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่มีอุปทานสะสมปรับลดลงมาก โดยมูลค่าการลงทุนภาคเอกชนจะทยอยฟื้นตัวจากฐานที่หดตัวมากในช่วงที่ผ่านมา

ทั้งนี้ ธุรกิจยังคงมีความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้างจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูงตามสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่าง รัสเซีย-ยูเครน ที่มีความยืดเยื้อ ประกอบกับแรงงานก่อสร้างที่ลดลงตั้งแต่มีการแพร่ระบาดของ Covid-19 ส่งผลให้ค่าจ้างแรงงานสูงขึ้นซึ่งกระทบต่อต้นทุนของผู้ประกอบการโดยเฉพาะผู้รับเหมาโครงการภาครัฐที่ไม่ได้ทำสัญญาแบบปรับราคาได้ นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงในส่วนของโครงการก่อสร้างภาครัฐที่อาจจัดการประมูลและลงนามสัญญาในโครงการใหม่ล่าช้า ซึ่งอาจกระทบต่อการขายตัวของมูลค่าการก่อสร้างภาครัฐให้ต่ำกว่าที่คาดการณ์ รวมถึงความเสี่ยงด้านกำลังซื้อภายในประเทศที่คาดว่าจะถูกกดดันเพิ่มเติมจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย เมื่อรวมกับปัญหาเงินเฟ้อสูงและภาระหนี้ของภาคครัวเรือนก็อาจเป็นปัจจัยที่จำกัดการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ได้

**ตารางที่ 3** ประมาณการเศรษฐกิจ

(%YoY)	ปี 2563	ปี 2564		ปี 2565		
	ทั้งปี	3Q64	4Q64	ทั้งปี	1Q65	ทั้งปี (f)
GDP	-6.2	-0.2	1.8	1.5	2.2	2.5 - 3.5
การลงทุนรวม	-4.8	-0.4	-0.2	3.4	0.8	3.5
- ภาคเอกชน	-8.2	2.6	-0.8	3.3	2.9	3.5
- ภาครัฐ	5.1	-6.2	1.7	3.8	-4.7	3.4

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (พ.ศ. 65)

**ตารางที่ 4** โครงการลงทุนภาครัฐที่สำคัญ

โครงการลงทุน	เริ่มก่อสร้าง	มูลค่าโครงการ (ลบ.)
1. รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ - หนองคาย	ปี 2565	405,000
2. รถไฟทางคู่เฟส 2 จำนวน 7 เส้นทาง		267,000
3. รถไฟฟ้าสีส้มตะวันตก บางขุนนนท์ - มีนบุรี		122,000
4. รถไฟสีม่วงใต้ เตาปูน - ราษฎร์บูรณะ		78,000
5. มอเตอร์เวย์ บางขุนเทียน - บ้านแพ้ว		19,000
6. ขยายอาคารผู้โดยสารท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ		15,000
7. ทางด่วนพระราม 3 - ดาวคะนอง		15,000
8. ท่าเรือมาตาฟุต เฟส 3 ช่วงที่ 2		8,000

โครงการลงทุน	เริ่มก่อสร้าง	มูลค่าโครงการ (ลบ.)
9. มอเตอร์เวย์/ทางด่วน จำนวน 5 เส้นทาง	ปี 2566	220,000
10. ท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3		84,000
11. รถไฟฟ้าจำนวน 4 เส้นทาง		68,000
12. ขยายท่าอากาศยานดอนเมือง เฟส 3		37,000

ที่มา : MRTA, รฟม., EXAT, กรมทางหลวง