

ธุรกิจก่อสร้าง

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC : 55000000 การก่อสร้าง

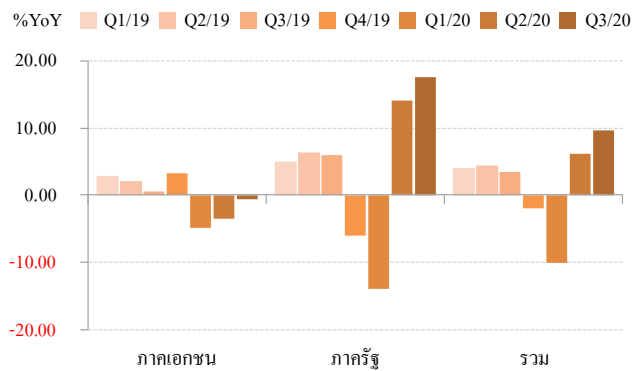
ธุรกิจก่อสร้างในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้ม “Neutral (+)” แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปี 2564 จะขยายตัวได้จำกัด เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ ส่งผลทำให้หลายภาคธุรกิจและอุตสาหกรรมฟื้นตัวได้ช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ แต่ในส่วนของธุรกิจก่อสร้างคาดว่าจะยังคงได้รับอานิสงส์จากการเร่งลงทุนในโครงการต่างๆ ของภาครัฐเป็นสำคัญ ส่วนการก่อสร้างภาคเอกชน มีแนวโน้มที่ยังไม่ฟื้นตัวดีนัก เนื่องจากอุปทานส่วนเกินที่ยังมีอยู่มาก รวมถึงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังคงได้รับแรงกดดันจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อยู่

ทั้งนี้ ธุรกิจยังมีปัจจัยเสี่ยงจากปัญหาการขาดแคลนแรงงาน รวมถึงความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ท่ามกลางการแข่งขันที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น

ภาพรวมและสถานการณ์ธุรกิจ

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปี 2563 ได้ส่งผลกระทบต่อหลายภาคส่วนและหลายอุตสาหกรรมให้เผชิญกับความยากลำบาก สำหรับธุรกิจก่อสร้าง แม้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 มูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมขยายตัว 1.6%YoY สูงกว่าเศรษฐกิจในภาพรวมที่ยังหดตัว แต่หากจำแนกตามแหล่งที่มาของการลงทุนพบว่า การขยายตัวดังกล่าวมีปัจจัยสนับสนุนจากงานก่อสร้างของภาครัฐที่เพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ ตามการเร่งเบิกจ่ายการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและการก่อสร้างในโครงการต่างๆ ขณะที่งานก่อสร้างของภาคเอกชน ที่ส่วนมากกระจุกตัวในงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยในสัดส่วนกว่า 53.1% ของมูลค่าการก่อสร้างภาคเอกชนทั้งหมด ปรับตัวลดลง 6.8%YoY ซึ่งได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อที่อ่อนแอ และอุปทานคงค้างสะสมในระดับสูง ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการลงทุนในโครงการต่างๆ

รูปที่ 1 อัตราการขยายตัวของมูลค่าการลงทุนก่อสร้างในประเทศ (ณ ราคาตลาด)



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 1 มูลค่าการลงทุนก่อสร้างแต่ละประเภท (ณ ราคาตลาด)

ประเภทอาคาร	มูลค่า (ลบ.)			เปลี่ยนแปลง (%YoY)		
	Q1/63	Q2/63	Q3/63	Q1/63	Q2/63	Q3/63
งานก่อสร้างภาคเอกชน	136,403	143,457	151,194	-4.8	-3.5	-0.6
- ที่อยู่อาศัย	72,779	76,238	79,849	-7.2	-7.5	-5.8
- ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย	37,020	42,341	44,546	-7.9	-1.5	-0.3
- อื่นๆ	26,604	24,878	26,799	7.5	7.1	18.4
งานก่อสร้างภาครัฐ	171,387	203,512	232,607	-13.9	14.1	17.6
- ที่อยู่อาศัย	3,782	2,844	2,787	-31.0	-45.6	-31.5
- ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย	37,524	29,416	31,238	16.6	-1.4	-36.1
- อื่นๆ	130,081	171,252	198,582	-19.4	19.5	37.1

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สถานการณ์ด้านความต้องการก่อสร้าง

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ความต้องการก่อสร้างโดยรวมปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนได้จากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั่วประเทศที่ลดลงถึง 22.7%YoY และเป็นการลดลงในทุกประเภทอาคาร ทั้งการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารประเภทอื่นๆ โดยเฉพาะอาคารโรงแรมและอาคารสำนักงาน ทั้งนี้อาคารที่อยู่อาศัยยังคงมีสัดส่วนการออกใบอนุญาตสูงสุด โดยอาคารแนวราบลดลง 2.1%YoY ขณะที่อาคารแนวสูงลดลงมากถึง 70.6%YoY ตามการชะลอการลงทุนของผู้ประกอบการเนื่องจากยังมีอุปทานเหลือขายสะสมอยู่มาก

ตารางที่ 2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั่วประเทศ

ประเภทอาคาร	จำนวนพื้นที่ (พันตร.ม.)			เปลี่ยนแปลง (%YoY)		
	ปี 2561	ปี 2562	9M/63	ปี 2561	ปี 2562	9M/63
อาคารที่อยู่อาศัย	39,048	40,436	25,337	2.8	3.6	-16.1
- แนวราบ	32,279	32,219	23,529	4.5	-0.2	-2.1
- แนวสูง	6,770	8,218	1,808	-5.0	21.4	-70.6
อาคารประเภทอื่นๆ	18,537	21,460	9,793	4.0	15.8	-35.9
- อุตสาหกรรม	7,446	7,702	4,159	11.0	3.4	-29.7
- อาคารพาณิชย์	7,256	7,299	3,976	-2.8	0.6	-29.6
- โรงแรม	2,136	3,370	1,023	11.1	57.8	-42.2
- สำนักงาน	1,699	3,089	634	-1.3	81.8	-67.4

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

แนวโน้มธุรกิจก่อสร้างในปี 2564 คาดว่าโดยรวมจะขยายตัวจากโครงการก่อสร้างของภาครัฐและรัฐวิสาหกิจเป็นหลัก จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในไทยตั้งแต่ช่วงปลายปี 2563 ซึ่งการแพร่ระบาดกระจายเป็นวงกว้างและเร็วกว่าการระบาดรอบแรก แต่เนื่องจากความพร้อมด้านสาธารณสุขมีมากขึ้น มีการใช้มาตรการที่เข้มงวดน้อยกว่า รวมทั้งพัฒนาการของวัคซีนและแผนการได้รับวัคซีนของไทยเริ่ม

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

มีความชัดเจนจึงคาดการณ์ผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจอาจจะไม่รุนแรงเท่าการระบาดรอบก่อน แต่การฟื้นตัวในระยะต่อไปจะต่างกัน ในเชิงพื้นที่ กลุ่มธุรกิจและกลุ่มแรงงาน โดยในส่วนของธุรกิจก่อสร้างคาดว่าจะยังคงได้รับอานิสงส์จากการเร่งลงทุนในโครงการต่างๆ ของภาครัฐตามมาตรการฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 อีกทั้งการเร่งรัดดำเนินการก่อสร้างในโครงการต่อเนื่อง ตามแผนการลงทุนภายใต้โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งน่าจะช่วยหนุนให้กลุ่มผู้ประกอบการที่รับงานจากภาครัฐได้รับประโยชน์และกระตุ้นให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชนและการจ้างงานเพิ่มขึ้นได้บ้าง

### ตารางที่ 3 โครงการลงทุนของภาครัฐที่สำคัญในปี 2564

โครงการลงทุนที่สำคัญในปี 2564	เบิกจ่าย ลงทุน (ลบ.)
1. โครงการความร่วมมือระหว่างรัฐบาลไทย - จีนในการพัฒนาระบบรถไฟความเร็วสูงเพื่อเชื่อมโยงภูมิภาคช่วงกรุงเทพฯ - หนองคาย (ระยะที่ 1 ช่วงกรุงเทพฯ - นครราชสีมา)	17,549
2. โครงการรถไฟสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรม - มีนบุรี	12,648
3. โครงการพัฒนาระบบส่งและจำหน่าย ระยะที่ 1	12,500
4. โครงการปรับปรุงและขยายระบบจำหน่ายพลังไฟฟ้า ฉบับที่ 12 ปี 2560-2564	12,473
5. โครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ ช่วงนครปฐม-ชุมพร (รวมทางคู่สายใต้ 3 เส้นทาง)	10,146
6. โครงการระบบขนส่งมวลชนทางรางในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ช่วงบางซื่อ-รังสิต	7,117
7. โครงการทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอก กรุงเทพฯ ด้านตะวันตก	5,634

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (น.ส.ศ. 63)

อย่างไรก็ตาม การลงทุนก่อสร้างของภาคเอกชน คาดว่าอาจจะฟื้นตัวได้ช้าตามทิศทางเศรษฐกิจในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูงจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ ทำให้อุปสงค์ภายในประเทศอ่อนแอเพิ่มขึ้นจากฐานะทางการเงินของภาคครัวเรือนที่ยังประปราย ขณะที่อัตราการว่างงานและหนี้ครัวเรือนคาดว่าจะยังคงสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคให้อยู่ในระดับต่ำ ซึ่งอาจกระทบต่อการตัดสินใจลงทุนก่อสร้างของภาคเอกชน โดยเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบโดยตรง อาทิ กลุ่มโรงแรม ท่องเที่ยวและนันทนาการ ขณะที่การก่อสร้างที่อยู่อาศัย ยังคงต้องเผชิญกับปัจจัยลบจากอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

นอกจากนี้ ธุรกิจยังมีปัจจัยเสี่ยงจากปัญหาการขาดแคลนแรงงาน โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีการแพร่ระบาดและอยู่ภายใต้มาตรการควบคุมเข้มงวดด้านแรงงาน รวมถึงความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่เป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้ธุรกิจมีต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้น ขณะที่ยังมีความไม่แน่นอนสูงในเรื่องการแพร่ระบาด การกระจายวัคซีน ซึ่งหากไม่สามารถควบคุมการติดเชื้อได้จนทำให้สถานการณ์การแพร่ระบาดยืดเยื้อและรุนแรง จนต้องเพิ่มความเข้มงวดของมาตรการก็ยิ่งจะส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจมากขึ้นเป็นลำดับ ซึ่งผู้รับเหมาแต่ละรายก็จะได้รับผลกระทบไม่เท่ากัน โดยผู้รับเหมาขนาดใหญ่อาจจะได้รับผลกระทบน้อยกว่าผู้รับเหมารายเล็ก เนื่องจากมีต้นทุนต่ำกว่า ในหลายด้าน มีกระแสเงินสดที่มีความคล่องตัวมากกว่า รวมถึงเทคโนโลยีและรูปแบบในการก่อสร้างที่ปรับเปลี่ยนได้มากกว่า ขณะที่การแข่งขันทางธุรกิจก็คาดว่าจะมีความเข้มข้นมากขึ้นจนอาจทำให้เกิดการตัดราคาในการประมูลงานและกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจให้ลดลงได้