

ธุรกิจก่อสร้าง

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

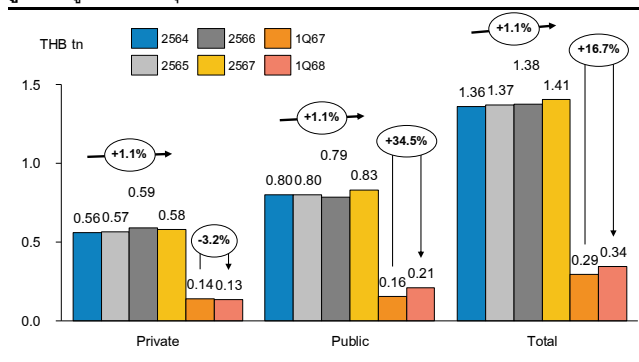
ISIC : 55000000 การก่อสร้าง

ธุรกิจก่อสร้างในช่วงปี 2568/2569 มีแนวโน้ม “Neutral (+)” โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนภาครัฐที่ยังคงมีแนวโน้มขยายตัวดีภายใต้กรอบงบประมาณปี 2569 และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจวงเงิน 85,000 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมงานก่อสร้างด้านคมนาคมและระบบชลประทานในภูมิภาค โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการที่พร้อมดำเนินการได้ทันทีซึ่งช่วยเร่งการเบิกจ่ายงบลงทุนของภาครัฐได้ดียิ่งขึ้น ประกอบกับราคาสตูก่อสร้างมีแนวโน้มทรงตัวตามทิศทางราคาดังกล่าวโลกที่ค่อนข้างลดลง ซึ่งช่วยลดผลกระทบจากการปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ ส่งผลให้ธุรกิจยังคงสามารถบริหารต้นทุนและรักษาระดับกำไรขั้นต้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังมีความเสี่ยงจากการลงทุนภาคเอกชนที่มีแนวโน้มชะลอตัว โดยเฉพาะในตลาดที่อยู่อาศัยและกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งได้รับผลกระทบจากระดับหนี้ภาคครัวเรือนสูง ความเข้มงวดทางการเงิน และความไม่แน่นอนเชิงนโยบายทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงความล่าช้าในการตัดสินใจลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติ (FDI) อันเป็นผลต่อเนื่องจากนโยบายภาษี Reciprocal tariff ของสหรัฐฯ

ภาพรวมธุรกิจ

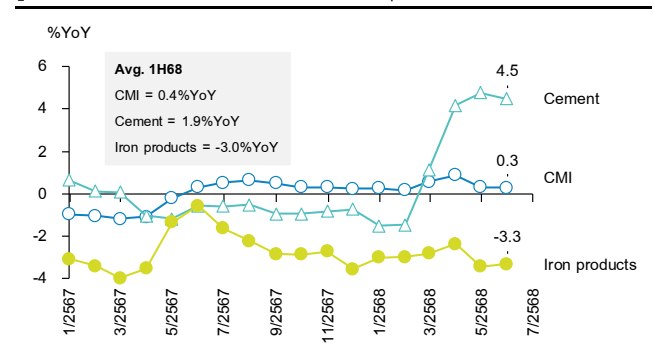
ภาพรวมธุรกิจก่อสร้างในช่วงไตรมาสแรกของปี 2568 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนจากการลงทุนด้านการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น 16.7%YoY อยู่ที่ 0.34 ล้านล้านบาท โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่ภาครัฐเร่งเดินหน้าโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ส่งผลให้การก่อสร้างภาครัฐเติบโต 34.5%YoY ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนยังหดตัวต่อเนื่องที่ 3.2%YoY สะท้อนภาพความเปราะบางของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชนและระดับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ อีกปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนการขยายตัวของภาคก่อสร้างในภาพรวมคือภาวะต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่มีเสถียรภาพ โดยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 เฉลี่ยอยู่ที่เพียง 0.4%YoY ซึ่งช่วยลดความผันผวนด้านต้นทุนให้แก่ผู้ประกอบการ โดยเฉพาะในกลุ่มโครงการภาครัฐที่มีข้อจำกัดด้านการปรับราคาตามต้นทุนจริง จึงทำให้ผู้รับเหมาเร่งงานให้เสร็จเร็วขึ้น ส่งผลให้เม็ดเงินลงทุนก่อสร้างไหลเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รูปที่ 1 มูลค่าการลงทุนด้านการก่อสร้าง (ณ ราคาตลาด)



ที่มา : NESDC

รูปที่ 2 อัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI), 2558 = 100

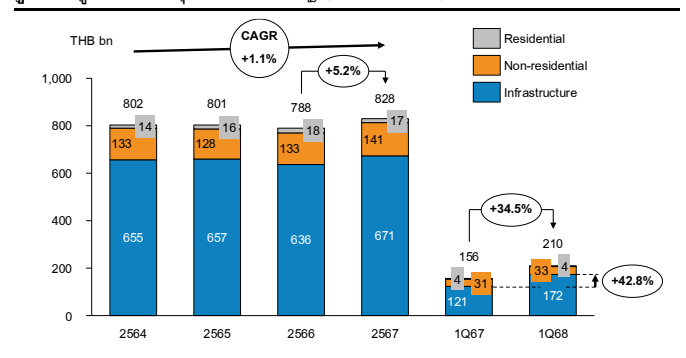


ที่มา : สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า

สถานการณ์ด้านการก่อสร้างภาครัฐ

การลงทุนด้านการก่อสร้างภาครัฐในช่วงไตรมาสแรกปี 2568 มีมูลค่า 209,715 ล้านบาท ขยายตัว 34.5%YoY ยังคงเร่งตัวขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสสุดท้ายของปีก่อน โดยการขยายตัวดังกล่าวได้รับแรงหนุนหลักจากการดำเนินโครงการโครงสร้างพื้นฐานที่มีมูลค่าการลงทุนสูงถึง 172,250 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนกว่า 80% ของมูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาครัฐทั้งหมด และขยายตัวสูงถึง 42.8%YoY ประกอบกับการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานของหน่วยงานภาครัฐ (Non-residential) ที่ขยายตัว 7.1%YoY ตามการทยอยเริ่มโครงการใหม่และการปรับปรุงอาคารราชการในระดับภูมิภาค ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ได้รับอนุมัติงบประมาณไว้ล่วงหน้า ส่วนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยภาครัฐ (Residential) ยังคงอยู่ในระดับต่ำมีสัดส่วนเพียง 1.9% ของทั้งหมด ทั้งนี้ การขยายตัวของการลงทุนก่อสร้างภาครัฐมีนัยสำคัญต่อธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยเฉพาะกลุ่มผู้รับเหมาขนาดกลางและขนาดเล็กที่มีบทบาทสำคัญในฐานะผู้รับเหมาช่วง และได้รับอานิสงส์จากการกระจายตัวของโครงการในระดับท้องถิ่น

รูปที่ 3 มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาครัฐ (ณ ราคาตลาด)

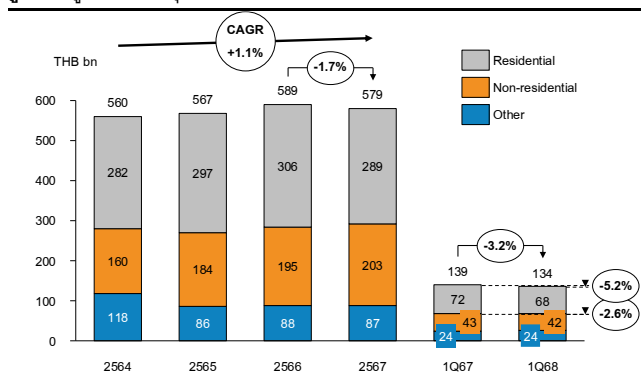


ที่มา : NESDC

สถานการณ์ด้านการก่อสร้างภาคเอกชน

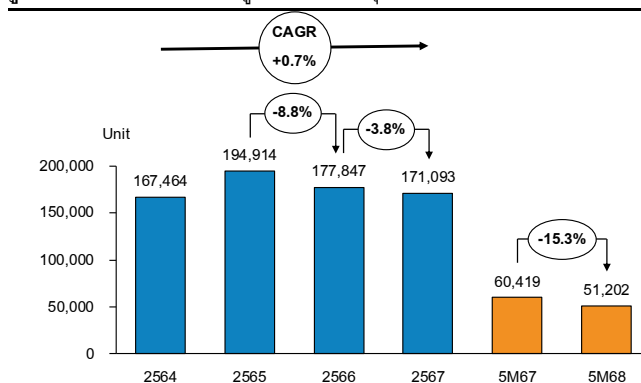
การลงทุนด้านการก่อสร้างภาคเอกชนในช่วงไตรมาสแรกปี 2568 มีมูลค่า 134,400 ล้านบาท หดตัว 3.2%YoY โดยมีปัจจัยกดดันที่สำคัญจากการชะลอตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งมีสัดส่วนประมาณครึ่งหนึ่งของการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนทั้งหมด โดยมูลค่าลดลงเหลือ 68,179 ล้านบาท คิดเป็นการหดตัว 5.2%YoY สะท้อนอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ฟื้นตัว เนื่องจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ประกอบกับความกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่เอื้อต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคโดยเฉพาะในกลุ่มระดับกลางถึงล่าง ในขณะที่ด้านการก่อสร้างในกลุ่ม Non-residential (เช่น อาคารพาณิชย์ สำนักงาน โรงงาน) ซึ่งมีมูลค่าการลงทุน 41,934 ล้านบาท ก็ปรับลดลงเช่นกันที่ระดับ 2.6%YoY โดยแม้ว่าบางกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่จะยังมีการลงทุนขยายกำลังการผลิตหรือพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่ แต่ภาพรวมของภาคเอกชนยังอยู่ในภาวะชะลอการตัดสินใจลงทุน (Wait and see) จากความไม่แน่นอนหลายด้านทั้งในและต่างประเทศ โดยความไม่แน่นอนภายในประเทศมาจากความล่าช้าในการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และความไม่แน่นอนทางการเมือง เช่น ความเสี่ยงต่อการยุบสภาหรือการเปลี่ยนแปลงคณะรัฐมนตรีกลางคัน ขณะที่การเจรจาไต่สวนการค้าระหว่างประเทศกับสหรัฐ ยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน ส่งผลให้ผู้ประกอบการในภาคการผลิตเพื่อส่งออกยังคงระมัดระวังในการลงทุน

รูปที่ 4 มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชน (ณ ราคาตลาด)



ที่มา : NESDC

รูปที่ 5 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

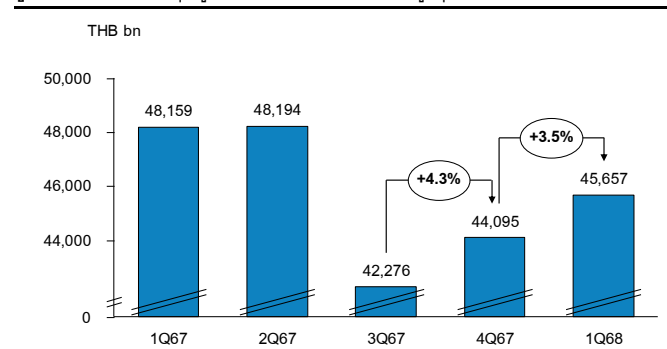


ที่มา : REIC

สถานการณ์ด้านผู้ประกอบการ

รายได้ของผู้ประกอบการกลุ่มรับเหมาก่อสร้างที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงไตรมาสแรกของปี 2568 สัญญาณปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 สอดคล้องกับการเร่งตัวของงบการเงินของงบลงทุนก่อสร้างในช่วงเดียวกัน โดยรายได้ของกลุ่มผู้รับเหมารายใหญ่ 10 อันดับแรกมีรายได้รวมกัน 45,657 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.5%QoQ ขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนที่เพิ่มขึ้น 4.3%QoQ ทั้งนี้ รายได้ปรับตัวดีขึ้นยังสะท้อนความสามารถของผู้รับเหมารายใหญ่ในการรักษาความต่อเนื่องของงาน Backlog ท่ามกลางบริบทที่การลงทุนของภาคเอกชนยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ขณะเดียวกัน การฟื้นตัวของรายได้ในกลุ่มผู้รับเหมารายใหญ่ยังส่งผลดีต่อผู้รับเหมาช่วง (subcontractor) ที่เป็นกลุ่มผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กให้มีรายได้เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

รูปที่ 6 รายได้ของกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีรายได้สูงสุด 10 อันดับแรกใน SET



ที่มา : SET

สถานการณ์ด้านความต้องการก่อสร้าง

สำหรับความต้องการก่อสร้างในระยะต่อไปคาดว่าจะถูกผลักดันจากการลงทุนก่อสร้างภาครัฐเป็นสำคัญ โดยเฉพาะจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจด้านโครงสร้างพื้นฐานในกรอบวงเงิน 85,000 ล้านบาท ที่รัฐบาลตั้งเป้าเบิกจ่ายให้ได้ภายในไตรมาส 3 ของปี 2568 เพื่อเร่งอัดฉีดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจในช่วงที่การลงทุนภาคเอกชนอยู่ในช่วงชะลอตัว ผ่านการลงทุนก่อสร้างด้านคมนาคมและด้านการบริหารจัดการน้ำ ครอบคลุมหน่วยงานหลัก เช่น กรมทางหลวง กรมชลประทาน และการประปาส่วนภูมิภาค เป็นต้น โดยโครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีความพร้อมด้านแผนงาน แบบก่อสร้าง และกรอบงบประมาณ จึงเอื้อต่อการอนุมัติและเริ่มดำเนินการได้ทันที ซึ่งจะช่วยให้การเบิกจ่ายภาครัฐเป็นไปอย่างรวดเร็วไม่เกิดความล่าช้า

ตารางที่ 1 งบประมาณเศรษฐกิจด้านโครงสร้างพื้นฐาน 85,000 ล้านบาท

รายชื่อหน่วยงานที่ได้รับงบประมาณ			
ด้านบริหารจัดการน้ำ	ล้านบาท	ด้านคมนาคม	ล้านบาท
กรมชลประทาน	26,056	กรมทางหลวง	29,160
กรมทรัพยากรน้ำ	5,177	กรมทางหลวงชนบท	14,725
กรมทรัพยากรน้ำบาดาล	3,748	การรถไฟแห่งประเทศไทย	1,020
การประปาส่วนภูมิภาค	2,175	กรมท่าอากาศยาน	769
กองทัพบก	980	กรมอุทยานฯ	91
กรมพัฒนาที่ดิน	952	ส.ป.ก.	42
กองทัพเรือ	46	ขสมก. + บขส.	56
รวม	39,136	รวม	45,864

ที่มา : กรมประชาสัมพันธ์

แนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรม

ธุรกิจก่อสร้างในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนภาครัฐที่ยังคงทำหน้าที่เป็นเครื่องยนต์หลักในการขับเคลื่อนกิจกรรมก่อสร้าง โดยเฉพาะภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายปี 2569 และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานวงเงินรวม 85,000 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการคมนาคมและระบบชลประทานในพื้นที่ต่างจังหวัด ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่หนุนให้เงินลงทุนก่อสร้างไหลเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ไปจนถึงปี 2569 นอกจากนี้ ยังเป็นผลดีต่อห่วงโซ่อุปทานในภาคก่อสร้าง เช่น ผู้รับเหมาช่วง ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ที่จะได้รับอานิสงส์จากการกระจายตัวของโครงการ ในด้านต้นทุน แม้ว่าการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำเป็น 400 บาท จะกดดันต้นทุนด้านแรงงานของผู้ประกอบการ แต่ในอีกด้านหนึ่งราคาวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มทรงตัวหรือชะลอลงเล็กน้อย โดยได้รับแรงหนุนจากราคาพลังงานที่ปรับลดลงจากการที่กลุ่ม OPEC+ เพิ่มกำลังการผลิตต่อเนื่อง ประกอบกับสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลางที่ผ่อนคลายลงเมื่อพิจารณาร่วมกัน ส่งผลให้ปัจจัยด้านต้นทุนไม่กดดันต่อธุรกิจมากนัก และคาดว่าจะยังคงเอื้อให้ธุรกิจสามารถรักษาระดับอัตราการทำกำไรเอาไว้ได้

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงมีปัจจัยเสี่ยงจากภาคเอกชนที่ยังคงมีความระมัดระวังในการลงทุน โดยเฉพาะในตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งยังถูกกดดันจากภาวะหนี้ครัวเรือนสูง ความเข้มงวดด้านสินเชื่อ และความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายที่ลดลงของผู้บริโภคจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจในประเทศ ขณะที่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น อาคารสำนักงาน โรงงาน คลังสินค้า มีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษี Reciprocal tariff ของสหรัฐฯ ส่งผลให้ภาคการผลิตเพื่อส่งออกชะลอการขยายกำลังผลิตและการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมที่พึ่งตลาดสหรัฐฯ ในสัดส่วนสูง รวมถึงอาจกระทบต่อการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ที่อาจทำให้การลงทุนก่อสร้างโรงงานใหม่หรือโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางส่วนถูกเลื่อนออกไปหรือดำเนินการช้ากว่ากำหนด

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหิ์ศว
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธีรทนต์ ศรีทองเต็ม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตตวิวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>