

ธุรกิจก่อสร้าง

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

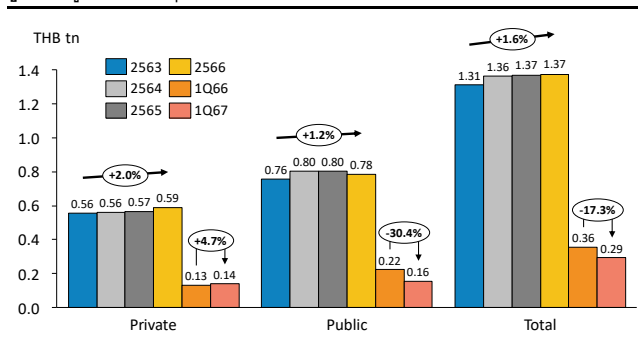
ISIC: 55000000 การก่อสร้าง

ธุรกิจก่อสร้างในช่วงปี 2567/2568 มีแนวโน้ม “Neutral -” โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐบาล โดยเฉพาะการขยายเส้นทางคมนาคมขนส่ง อาทิ โครงการรถไฟฟ้า ทางด่วน และสนามบิน รวมถึงโครงการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยคาดว่าจะการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวเฉลี่ยราว 3% ในปี 2567-2568 นอกจากนี้ อานิสงส์ของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน และการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวจะช่วยกระตุ้นการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มที่เกี่ยวข้องให้เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญความเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างที่มีแนวโน้มสูงขึ้นตามราคาพลังงานและการปรับเพิ่มขึ้นของค่าแรงขั้นต่ำ รวมถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงาน ประกอบกับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนทางการเมืองและการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจทำให้ธุรกิจก่อสร้างเติบโตต่ำกว่าที่คาดการณ์เอาไว้ได้

ภาพรวมธุรกิจ

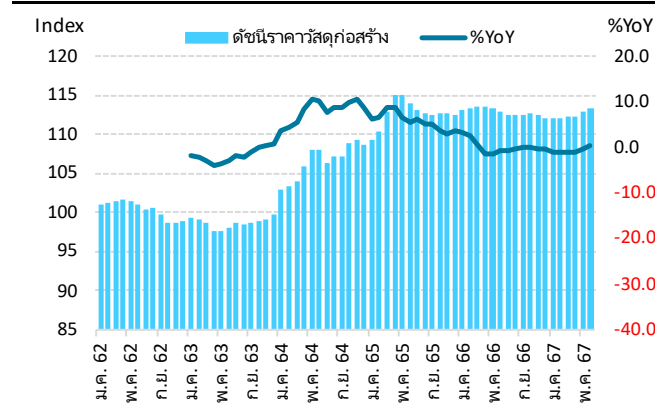
ภาพรวมธุรกิจก่อสร้างในช่วงไตรมาสแรกของปี 2567 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนจากการลงทุนด้านการก่อสร้างที่ปรับลดลง 17.3%YoY โดยมีสาเหตุหลักจากการหดตัวของการลงทุนก่อสร้างภาครัฐ เนื่องจากกระบวนการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ที่ใช้เวลานานส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการจัดทำงบประมาณประจำปี 2567 ทำให้การเปิดประมูลโครงการขนาดใหญ่ต้องเลื่อนออกไปจากกำหนดการเดิม ประกอบกับการใช้จ่ายภาครัฐที่ลดลงต่อเนื่องและการชะลอตัวของเศรษฐกิจโดยรวม โดยเฉพาะภาคการเกษตรและภาคอุตสาหกรรมส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นนักลงทุน นอกจากนี้ ต้นทุนในการทำธุรกิจก็ปรับสูงขึ้นตามราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นและปัญหาการขาดแคลนแรงงาน อย่างไรก็ตาม การลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนยังขยายตัวได้บ้างตามการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งช่วยบรรเทาผลกระทบจากการลดลงของการลงทุนภาครัฐได้บางส่วน

รูปที่ 1 มูลค่าการลงทุนด้านการก่อสร้าง (ณ ราคาตลาด)



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

รูปที่ 2 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (2558=100)

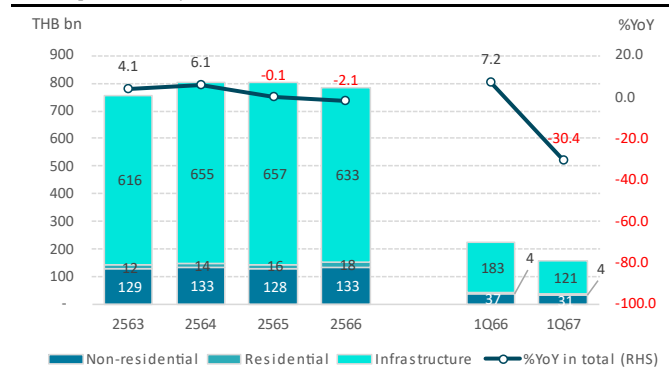


ที่มา : สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า

สถานการณ์ด้านการก่อสร้างภาครัฐ

การลงทุนด้านการก่อสร้างภาครัฐในช่วงไตรมาสแรกของปี 2567 มีมูลค่า 155,979 ล้านบาท ลดลง 30.4%YoY โดยสาเหตุหลักมาจากการหดตัวของการลงทุนก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานของหน่วยงานรัฐ ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบได้แก่ ความล่าช้าในการเบิกจ่ายงบประมาณอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนผ่านรัฐบาลหลังการเลือกตั้งทั่วไป ความล่าช้าในการจัดทำและอนุมัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 ซึ่งแล้วเสร็จในเดือนพฤษภาคม รวมถึงการลดลงของการลงทุนจากรัฐวิสาหกิจ ทั้งหมดนี้ส่งผลให้การดำเนินโครงการก่อสร้างภาครัฐโดยรวมเกิดความล่าช้าและชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงไตรมาสแรกของปี อย่างไรก็ตาม คาดว่าในช่วงครึ่งหลังของปีรัฐบาลจะเร่งผลักดันการเบิกจ่ายงบลงทุนด้านการก่อสร้างอย่างเต็มที่ เพื่อช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจให้ขยายตัวได้ตามเป้าหมาย

รูปที่ 3 มูลค่าการลงทุนด้านการก่อสร้างภาครัฐ (ณ ราคาตลาด)



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สถานการณ์ด้านการก่อสร้างภาคเอกชน

การลงทุนด้านการก่อสร้างภาคเอกชนในช่วงไตรมาสแรกของปี 2567 มีมูลค่า 138,809 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7%YoY โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากการเติบโตของการลงทุนก่อสร้างในโครงการที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน โรงแรม และโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่ง

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

สอดคล้องกับการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในประเทศและการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีทิศทางฟื้นตัวดีขึ้น โดยได้รับแรงหนุนจากการกลับมาเปิดตัวโครงการใหม่ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดหลังจากที่ชะลอตัวลงในช่วงก่อนหน้า ทั้งนี้เพื่อตอบสนองต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์จากนักลงทุนต่างชาติที่สนใจเข้ามาลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยมากขึ้น

รูปที่ 4 มูลค่าการลงทุนด้านการก่อสร้างภาคเอกชน (ณ ราคาตลาด)

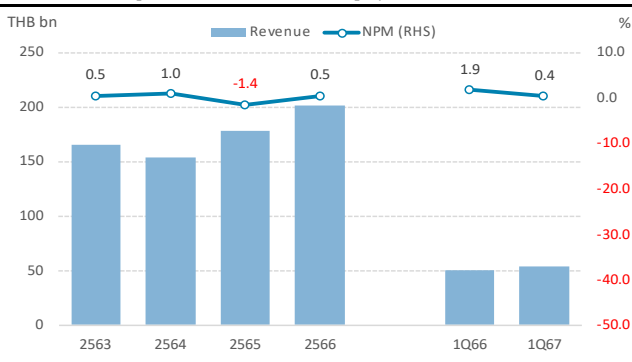


ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สถานการณ์ด้านผู้ประกอบการ

รายได้ของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงไตรมาสแรกของปี 2567 ปรับเพิ่มขึ้น แต่ความสามารถในการทำกำไร (Net Profit Margin: NPM) ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 0.4% เนื่องจากต้นทุนการดำเนินงานยังคงอยู่ในระดับสูง โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากแรงกดดันของราคาพลังงานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบโดยตรงต่อราคาวัสดุก่อสร้างและค่าขนส่ง นอกจากนี้ ภาวะขาดแคลนแรงงานยังคงเป็นปัญหาสำคัญที่ส่งผลให้ต้นทุนแรงงานเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ แม้ว่ารายได้จะปรับตัวเพิ่มขึ้น แต่การเพิ่มขึ้นของต้นทุนในอัตราที่สูงกว่าทำให้อัตรากำไรสุทธิของผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนถึงความท้าทายในการบริหารจัดการต้นทุนและการรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในสภาวะตลาดปัจจุบัน

รูปที่ 5 รายได้ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีรายได้สูงสุด 10 อันดับแรกใน SET



ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สถานการณ์ด้านความต้องการก่อสร้าง

ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2567 พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.0%YoY โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสิ่งก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์ โรงแรม และสำนักงาน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากฐานที่ต่ำในปีก่อนเนื่องจากเศรษฐกิจในประเทศชะลอตัว นอกจากนี้ ยังได้รับแรงหนุนจากความต้องการย้ายฐานการผลิตของผู้ประกอบการในจีนเพื่อลดผลกระทบจากปัญหาสงครามการค้ากับสหรัฐอเมริกา รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ซึ่งส่งผลให้เกิดการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การเติบโตนี้ยังคงเผชิญความท้าทายจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นทั้งในด้านค่าแรงและราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการในระยะต่อไป

ตารางที่ 1 พื้นที่อนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศ จำแนกตามประเภทสิ่งก่อสร้าง

ประเภท	จำนวนพื้นที่ (พันตร.ม.)			เปลี่ยนแปลง (%YoY)		
	ปี 2565	ปี 2566	1Q67	ปี 2565	ปี 2566	1Q67
ที่อยู่อาศัย	41,112	40,392	9,641	10.0	-1.8	-7.2
- แนวราบ	36,100	35,412	8,823	11.0	-1.9	-6.5
- แนวสูง	5,012	4,980	817	3.1	-0.6	-14.0
ประเภทอื่น ๆ	19,050	13,167	3,693	11.2	-30.9	44.2
- อุตสาหกรรม	8,538	5,713	2,000	35.8	-33.1	88.0
- อาคารพาณิชย์	6,721	5,154	1,197	-12.2	-23.3	5.2
- โรงแรม	1,823	1,291	250	-2.6	-29.2	44.5
- สำนักงาน	1,968	1,009	246	49.5	-48.7	32.3
รวม	60,162	53,559	13,333	10.4	-11.0	3.0

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ธุรกิจก่อสร้างในระยะต่อไปคาดว่าจะมีแนวโน้มทยอยปรับตัวดีขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเร่งลงทุนก่อสร้างภาครัฐเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้นตัวจากภาวะชะลอตัว โดยเฉพาะการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ทั้งในส่วนของโครงการลงทุนต่อเนื่องและโครงการลงทุนใหม่ที่จะมีการเปิดประมูลเพิ่มขึ้น อาทิ โครงการรถไฟฟ้า (MRT, SRT) โครงการทางด่วน โครงการสนามบิน รวมไปถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ EEC โดยคาดว่าจะการลงทุนภาครัฐในปี 2567 และ 2568 จะขยายตัว 3.6%YoY และ 2.6%YoY ตามลำดับ นอกจากนี้ อานิสงส์จากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน และภาคการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง จะส่งผลดีต่อความต้องการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมและกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวให้ขยายตัวตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงมีความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้างที่มีแนวโน้มอยู่ในระดับสูงตามทิศทางราคาพลังงานตลาดโลกที่ยังคงได้รับแรงกดดันจากความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ ประกอบกับปัญหาการขาดแคลนแรงงานและการปรับเพิ่มขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ รวมถึงความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองที่หากยืดเยื้ออาจส่งผลให้

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยหรือที่เชื่อถือได้ เพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

โครงการลงทุนใหม่ของภาครัฐเกิดความล่าช้าขึ้นได้ นอกจากนี้ การชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบจากปัญหานี้ครัวเรือนสูง และการที่ต้นทุนของกำลังซื้อและเศรษฐกิจในประเทศก็อาจเป็นอีกปัจจัยที่ส่งผลให้ธุรกิจก่อสร้างเติบโตต่ำกว่าที่คาดการณ์เอาไว้ได้

ตารางที่ 2 ประมาณการเติบโตของเศรษฐกิจไทย

%YOY	2565	2566	2567F	2568F
GDP	2.5	1.9	2.6	3.0
- Private Consumption	6.2	7.1	4.2	2.5
- Government Consumption	0.1	-4.6	1.8	3.3
- Private Investment	4.7	3.2	3.3	3.2
- Public Investment	-3.9	-4.6	3.6	2.6
- Value of Merchandise Exports	5.4	-1.7	1.8	2.6
- Headline Inflation (%)	6.1	1.2	0.6	1.3

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (ณ. มิ.ย. 2567)

ตารางที่ 3 มูลค่าโครงการลงทุนภาครัฐที่จะดำเนินการในปี 2567/2568

Project	Value (THB mn)	Owner
Mass Rapid Transit Authority (MRT)	303,596	MRTA, BMA
State Railway Authority (SRT)	338,679	SRT
Motorway and Expressway	229,050	DOH, EXAT
Airport of Thailand (AOT)	60,000	AOT
Total	931,325	

ที่มา : รายงานประจำปีของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (CK, STEC)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. รัชทนล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



นันทพงศ์ พันทวีศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



รัชทนล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสระเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ นียม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หินสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

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

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง