แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2568-70

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง



ตุลาคม 2568

วิจัยกรุงศรี

ผู้เขียน

พุทธชาด ลุนคำ

นักวิเคราะห์อาวุโส

puttachard.lunkam@krungsri.com

+662 296 2986

Subscribe Us

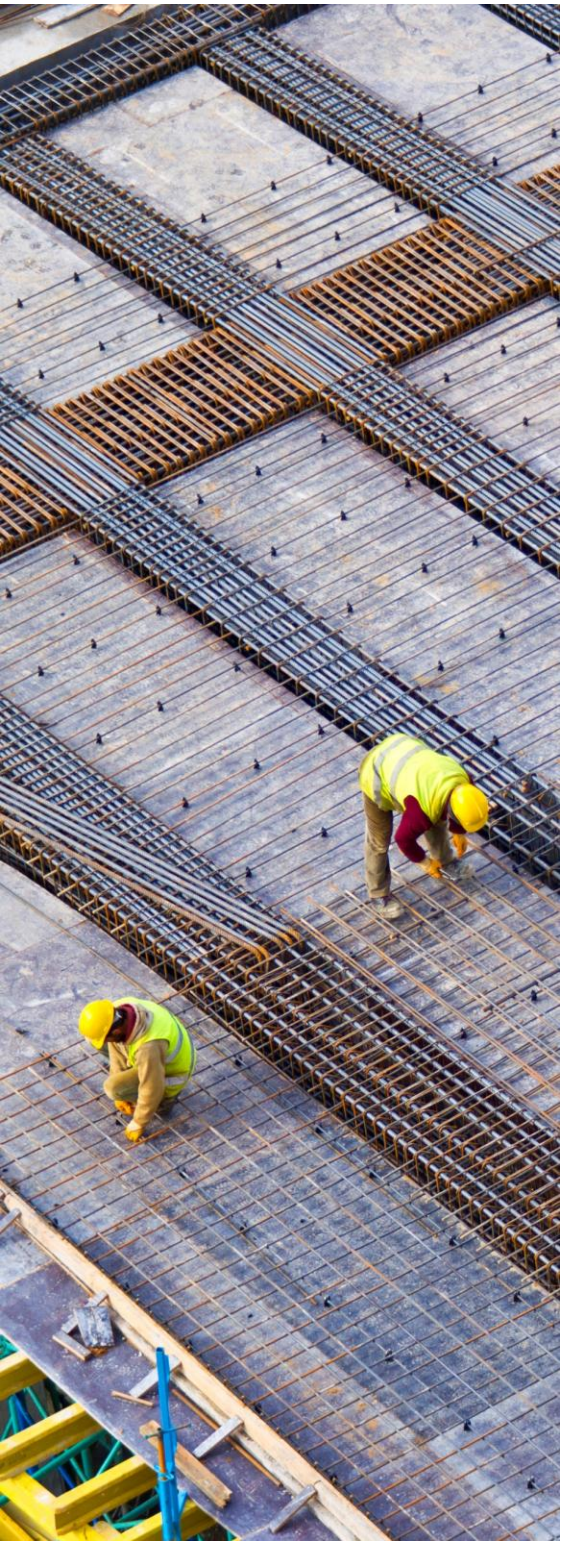
สมัครสมาชิกวิจัยกรุงศรี...

krungsri.research@krungsri.com

คำสงวนสิทธิ์

เนื้อหาและข้อมูลใดๆ ทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ หากมิได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ถือเป็นลิขสิทธิ์ของวิจัยกรุงศรี ห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการใดๆ เกี่ยวข้องกับเนื้อหา สำเนา หรือดัดแปลงแก่บุคคลอื่นโดยมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากวิจัยกรุงศรี รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยอาศัยข้อมูลจากแหล่งที่เชื่อหรือควรเชื่อว่ามีความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม วิจัยกรุงศรีไม่อาจรับรองความครบถ้วนสมบูรณ์หรือความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว อีกทั้งไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมจากการใช้รายงานฉบับนี้หรือเนื้อหาในรายงานฉบับนี้ ข้อมูล ความคิดเห็น และการประมาณการที่ปรากฏในรายงานนี้ถือเป็นความคิดเห็นของวิจัยกรุงศรี ไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้เป็นไปตามสถานการณ์ปัจจุบัน ณ วันที่มีการเผยแพร่รายงาน วิจัยกรุงศรีขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงโดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

EXECUTIVE SUMMARY



ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างปี 2568-2570 มีแนวโน้มจะเติบโตในอัตราไม่สูงนัก เฉลี่ย 2.0-2.5% ต่อปี โดยจะขยายตัวเพียง 1.0-2.0% ในปี 2568 จากปัจจัยความไม่แน่นอนทั้งด้านเศรษฐกิจและการเมืองที่ส่งผลต่อธุรกิจในช่วงครึ่งปีหลัง ก่อนจะเริ่มทยอยฟื้นตัวเป็น 2.0-2.5% ในปี 2569 และ 3.0-3.5% ในปี 2570 โดยแรงขับเคลื่อนสำคัญยังมาจากโครงการก่อสร้างภาครัฐที่คาดว่าจะมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 3.0-3.5% ต่อปี โดยเฉพาะจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวเนื่องกับเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อดึงดูดการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย ขณะที่มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนโดยรวมจะยังคงหดตัวในปี 2568 ก่อนจะเริ่มทรงตัวในปี 2569 และทยอยฟื้นตัวโดยขยายตัวในอัตราต่ำในปี 2570 แม้จะได้แรงหนุนจากการขยายโครงข่ายคมนาคมในพื้นที่ยุทธศาสตร์ แต่ภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่แน่นอน ภายใต้นโยบายการขึ้นภาษีของสหรัฐฯ รวมถึงภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังสูง ยังเป็นปัจจัยเหนี่ยวรั้งการฟื้นตัวของกำลังซื้อ ทำให้สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย มีผลให้การลงทุนพัฒนาบางโครงการใหม่ๆ ในภาคเอกชนชะลอออกไป

มุมมองวิจัยกรุงศรี

ในปี 2568-2570 รายได้ของกลุ่มผู้รับเหมาที่เน้นโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐมีแนวโน้มขยายตัวตามการลงทุนก่อสร้างภาครัฐ แต่จะเป็นการเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่รายได้ของกลุ่มที่เน้นโครงการภาคเอกชนมีแนวโน้มทรงตัวโดยทยอยฟื้นตัวในอัตราต่ำ

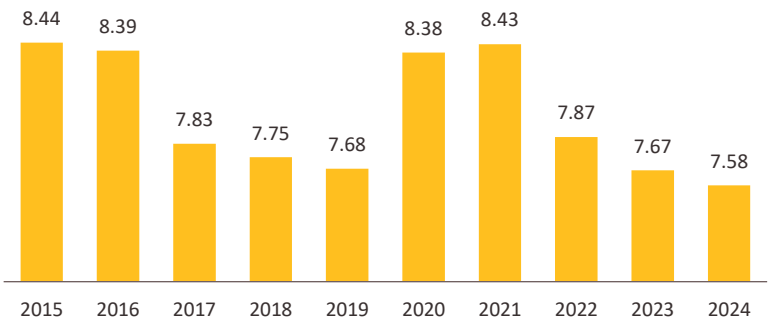
- **ผู้รับเหมางานก่อสร้างรายใหญ่ คาดว่ารายได้ยังมีแนวโน้มขยายตัวตามการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานตามแผนของภาครัฐ โดยเฉพาะปี 2569-2570** เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีความพร้อมในการประมูลรับงานและมีศักยภาพในการบริหารงานก่อสร้างขนาดใหญ่ ทั้งโครงการลงทุนต่อเนื่องของภาครัฐ อาทิ รถไฟฟ้า รถไฟทางคู่ มอเตอร์เวย์ และโครงข่ายคมนาคมขนาดใหญ่ (Megaprojects) ที่เชื่อมโยงกับพื้นที่ EEC รวมทั้งโครงการสาธารณูปโภคพื้นฐานในพื้นที่อื่นๆ ทั่วประเทศ ตลอดจนโครงการลงทุนก่อสร้างขนาดใหญ่ของภาคเอกชน ทั้งด้านที่อยู่อาศัย กลุ่มอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่ ที่ยังหนุนให้ปริมาณงานที่รอดำเนินการ (Backlog) มีโอกาสเพิ่มขึ้น แม้จะมีปัจจัยความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจที่เหนี่ยวรั้งการลงทุนภาคเอกชนให้เติบโตได้ในอัตราไม่สูงนัก
- **ผู้รับเหมางานก่อสร้างรายกลาง-เล็ก (SMEs) รายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรือเติบโตได้เพียงเล็กน้อย** โดยผู้รับเหมาขนาดกลางยังมีโอกาสรับงานเหมาช่วงจากรายใหญ่ ปัจจัยเสี่ยงที่คาดว่าจะยังเหนี่ยวรั้งผลประกอบการมาจากต้นทุนดำเนินงานและการขาดแคลนแรงงาน ที่อาจส่งผลให้ผู้รับเหมา SMEs บางราย ยังมีความเสี่ยงด้านปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน

ข้อมูลพื้นฐาน

ในช่วงปี 2558-2567 มูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมมีสัดส่วนเฉลี่ย 8.0% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) (ภาพที่ 1) ส่วนใหญ่เป็นงานก่อสร้างในประเทศ ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ประเภทตามลักษณะผู้ว่าจ้าง ได้แก่ งานภาครัฐและเอกชน โดยมีสัดส่วนของมูลค่าการลงทุนก่อสร้างอยู่ที่ 59:41 ในปี 2567 (ภาพที่ 2) ทั้งนี้ ผลจากวิกฤต COVID-19 โดยเฉพาะในช่วงปี 2563-2564 มีส่วนทำให้มูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมเติบโตในอัตราชะลอลงตามมูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนที่ลดลงเทียบกับปี2562 ขณะที่มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาครัฐยังขยายตัวได้ (ตารางที่ 1) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากภาครัฐยังต้องมีการลงทุนก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง เพื่อขับเคลื่อนการเติบโตทางเศรษฐกิจและดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ แม้มีหลายโครงการยังล่าช้ากว่าแผนงาน จากปัญหาขาดแคลนแรงงาน โดยเฉพาะในช่วงวิกฤติโรคระบาดที่มีมาตรการเว้นระยะห่างทางสังคม

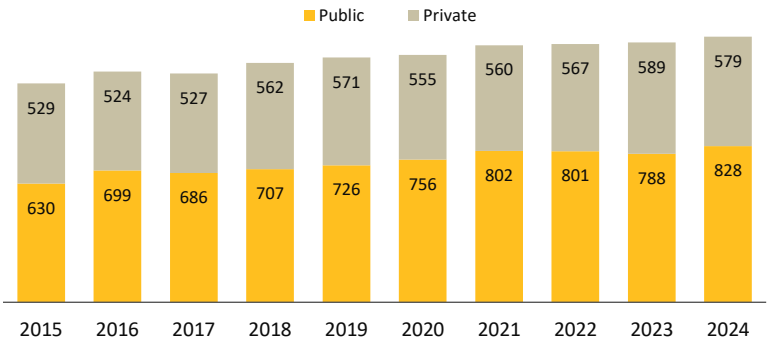
- **งานก่อสร้างภาครัฐ: ส่วนใหญ่เป็นโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน คิดเป็นสัดส่วน** 81% **ของมูลค่าก่อสร้างภาครัฐทั้งหมดในปี** 2567 ที่เหลือเป็นโครงการก่อสร้างอาคารของหน่วยงานรัฐ (17%) และที่พักของข้าราชการ (2%) **ผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่มักได้เปรียบในการรับงานภาครัฐ** โดยเฉพาะงานโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เนื่องจากมีทั้งประสบการณ์ ความชำนาญเฉพาะด้านศักยภาพทางการเงิน และการพัฒนาเทคโนโลยีในงานก่อสร้างมาอย่างต่อเนื่อง **ส่วนผู้รับเหมา** SMEs **มีโอกาสรับงานภาครัฐในลักษณะของผู้รับเหมาช่วง** (Sub-contractors)

Figure 1: Construction Investment to GDP (%)



Source: Office of the National Economic and Social Development Council (NESDC)

Figure 2: Public and Private Construction Investment (at current prices, THB bn)



Source: NESDC

Table 1: Growth of Public and Private Construction (at current prices)

	Average Growth Rate (% per year)			
	2013-2015	2016-2018	2019-2021	2022-2024
Public Construction	8.0	4.0	4.3	1.1
Private Construction	0.4	2.0	-0.1	1.2
Total Construction	**4.0**	**3.1**	**2.4**	**1.1**

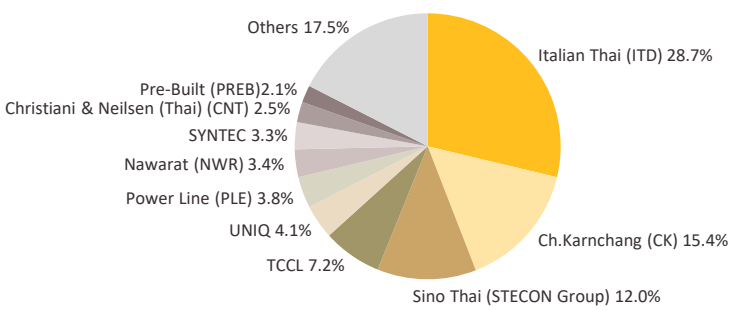
Source: NESDC

- งานก่อสร้างภาคเอกชน: **ส่วนใหญ่เป็นงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 50% ของมูลค่าก่อสร้างภาคเอกชนทั้งหมด** ที่เหลือเป็นงานก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม และอาคารพาณิชยกรรม เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม และโรงพยาบาล เป็นต้น ทิศทางงานก่อสร้างภาคเอกชนขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ ความเชื่อมั่นในการลงทุน เสถียรภาพการเมือง การลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และนโยบายกระตุ้นการลงทุนของภาครัฐ

  ที่ผ่านมา ผู้รับเหมาของไทยได้ขยายฐานลูกค้าโดยออกไปรับงานต่างประเทศ (ส่วนมากเป็นผู้รับเหมารายใหญ่) โดยเน้นกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ กัมพูชา สปป.ลาว เมียนมา เนื่องจากประเทศเหล่านี้ยังคงอยู่ในช่วงของการเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น โครงข่ายถนน รถไฟ โรงไฟฟ้า รวมถึงงานก่อสร้าง ซ่อมแซม/ตกแต่ง อาคารและที่อยู่อาศัย ตลอดจนนิคมอุตสาหกรรมและโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อรองรับนโยบายสนับสนุนการลงทุน

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลในไทยและที่ยังดำเนินการอยู่ มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1.17 แสนราย (ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ปี 2567) ผู้ประกอบการรายใหญ่มีจำนวนเพียง 727 ราย หรือสัดส่วนเพียง 0.6% ของจำนวนผู้ประกอบการทั้งหมด อย่างไรก็ตาม รายได้ของผู้ประกอบการรายใหญ่มีสัดส่วน 49% ของผู้ประกอบการทั้งหมด โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ที่มีรายได้มากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ บมจ.อิตาเลียนไทย ดิเวลอปเมนต์ บมจ.ช.การช่าง และ บมจ. ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น (สเตคอนกรุ๊ป) มีส่วนแบ่งรายได้รวมกัน 56% ของบริษัทรับเหมาก่อสร้างทั้งหมดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (ภาพที่ 3, ข้อมูลปี 2567) และ 18.6% ของกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ทั้งหมด

Figure 3: Share of Revenue among Listed Companies (2024)



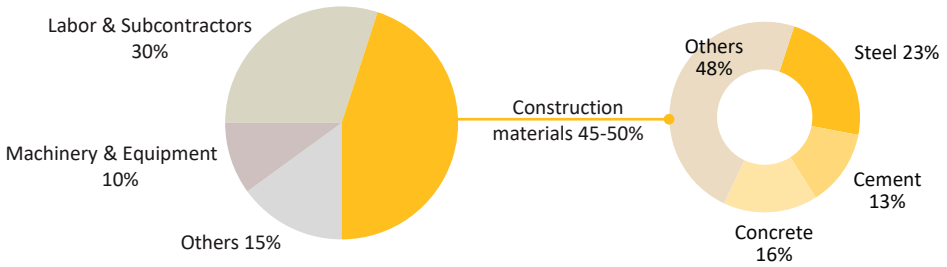
Sources: SET, Krungsri Research

ทั้งนี้ ปัจจัยสำคัญที่มีผลในการกำหนดทิศทางภาวะธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ประกอบด้วยปัจจัยทั้งด้านตลาดและต้นทุน

1) **ด้านตลาด**: หมายถึงโอกาสการรับรู้รายได้ของผู้ประกอบการซึ่งผันแปรตามภาวะเศรษฐกิจ การเมือง แผนและความก้าวหน้าของการลงทุนในโครงการของภาครัฐและภาคเอกชน รวมถึงกฎระเบียบการลงทุนของแต่ละประเทศที่อาจเอื้อหรือเป็นอุปสรรคต่อธุรกิจ

2) **ด้านต้นทุน**: หมายถึงการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างและค่าจ้างแรงงาน โดยปัจจุบันธุรกิจก่อสร้างไทยประสบปัญหาการขาดแคลนแรงงาน รวมทั้งทักษะที่ยังไม่เพียงพอ ส่งผลให้ผลิตภาพแรงงานส่วนใหญ่ยังต่ำกว่าค่าจ้าง ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ โดยโครงสร้างต้นทุนของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ประกอบด้วย 1) ค่าวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ เหล็ก คอนกรีต ปูนซีเมนต์ และอื่นๆ คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 45-50% ของต้นทุนรวม (ขึ้นกับประเภทงานก่อสร้าง) 2) ค่าจ้างแรงงานและผู้รับเหมาช่วง 30% 3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ 10% และ 4) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 10-15%[1/] (ภาพที่ 4)

Figure 4: Structure of Construction Costs



Source: NESDC, Ministry of Commerce (MOC) and compiled by Krungsri Research

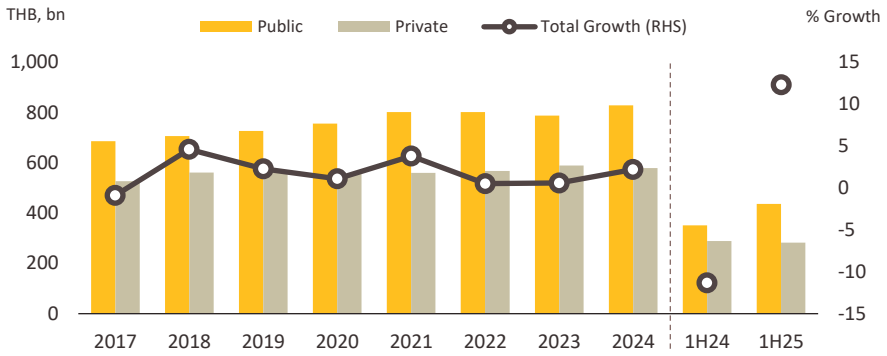
- **การปรับตัวของผู้รับเหมาก่อสร้างในช่วงที่ผ่านมา**
  - **รายใหญ่** อาศัยความได้เปรียบจากการมีอำนาจการต่อรองสูงกับผู้ผลิต/ผู้ค้าวัสดุก่อสร้างในการบริหารต้นทุนด้านวัตถุดิบ รวมทั้งการหาช่องทางธุรกิจต่อเนื่องจากการรับเหมาก่อสร้างเพื่อรักษาฐานรายได้และกำไร เช่น การบริหารจัดการระบบรถไฟฟ้า ส่วนด้านการลงทุนจะเน้นเพิ่มการลงทุนด้านเครื่องจักรที่มีเทคโนโลยีมากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงจากภาวะขาดแคลนแรงงาน ลดระยะเวลาก่อสร้าง และแก้ไขข้อผิดพลาดระหว่างการก่อสร้าง อาทิ BIM (Building Information Modeling) Prefabs (Prefabricated Building Components)
  - **รายกลางและรายเล็ก** ส่วนใหญ่เป็นการบริหารงานแบบครอบครัว มีเงินทุนจำกัด จึงมีอำนาจการต่อรองต่ำกว่า โดยจะรับเหมาช่วงจากผู้รับเหมารายใหญ่ โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ รวมถึงมองหาช่องทางเพิ่มรายได้จากงานซ่อมแซมและปรับปรุงอาคาร

1/ ค่าเฉลี่ยจากการคำนวณโครงสร้างต้นทุนของผู้ประกอบการรายใหญ่

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ปี 2567 มูลค่าการลงทุนภาคก่อสร้างโดยรวมเพิ่มขึ้น 2.2% **คิดเป็นมูลค่า** 1,407.5 **พันล้านบาท** (เทียบปี 2566 ที่ขยายตัวเพียง 0.6% คิดเป็นมูลค่า 1,376.6 พันล้านบาท) (ภาพที่ 5) ปัจจัยหนุนมาจากทั้งมูลค่าการก่อสร้างภาครัฐที่ขยายตัวเร่งขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี หลังจากหดตัวในช่วงครึ่งปีแรกจากความล่าช้าของกระบวนการด้านงบประมาณ ขณะที่ภาคเอกชนหดตัวตามภาวะซบเซาของการก่อสร้างในหมวดที่อยู่อาศัย **สำหรับช่วงครึ่งแรกปี 2568 มูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมยังขยายตัวดีที่อัตรา** 12.3% YoY แรงหนุนจากงานก่อสร้างภาครัฐโดยเฉพาะงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่เพิ่มขึ้นในอัตราเร่ง ขณะที่ภาคเอกชนยังคงหดตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา

Figure 5: Construction Investment



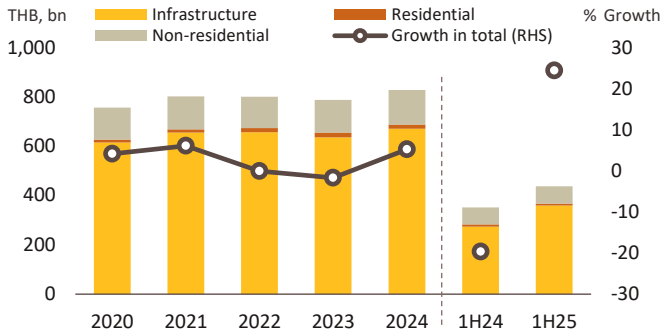
Construction	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	1H24	1H25
Value (THB, bn)	1,212.4	1,268.3	1,297.5	1,311.6	1,362.1	1,368.4	1,376.6	**1,407.5**	**640.3**	**719.1**
Growth (%)	-0.9	4.6	2.3	1.1	3.8	0.5	0.6	**2.2**	**-11.3**	**12.3**

Source: NESDC

งานก่อสร้างภาครัฐ

- **ปี 2567 มีมูลค่า 828.5 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น** 5.2% (ภาพที่ 6) ตามการขยายตัวของทั้งโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและงานก่อสร้างอื่นๆ ของภาครัฐ
  - **งานก่อสร้างด้านโครงสร้างพื้นฐาน มีมูลค่าการลงทุนก่อสร้าง** 670.6 **พันล้านบาท เพิ่มขึ้น** 5.4% ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนก่อสร้างด้านโครงสร้างพื้นฐานขยายตัวเร่งขึ้นมากในช่วงครึ่งหลังของปี โดยเพิ่มขึ้นถึง 42.7% YoY จากการเร่งรัดกระบวนการเบิกจ่ายงบประมาณประจำปี 2567 หลังจากเกิดความล่าช้าด้านงบประมาณจนส่งผลให้มูลค่าลงทุนก่อสร้างด้านโครงสร้างพื้นฐานหดตัว -23.6% YoY ในช่วงครึ่งปีแรก
  - **งานก่อสร้างประเภทอื่นๆ ได้แก่ การก่อสร้างอาคารสำนักงานของหน่วยงานภาครัฐยังเติบโตต่อเนื่อง โดยมูลค่าการลงทุนก่อสร้างอยู่ที่** 141.2 **พันล้านบาท เพิ่มขึ้น** 6.4% (เทียบกับปี 2566 ที่ขยายตัว 3.4%) อานิสงส์จากการสร้างอาคารสำนักงาน/ที่ทำการใหม่หลายแห่งในภูมิภาค ส่วนอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานองค์กรของรัฐมีมูลค่าการลงทุนก่อสร้าง 16.7 พันล้านบาท ลดลง -9.2% (เทียบกับปี 2566 ที่เพิ่มขึ้น 12.7%)

Figure 6: Public Construction Investment



Construction	2020	2021	2022	2023	2024	1H24	1H25
Value (THB, bn)	756.3	801.8	801.4	787.5	828.5	351.0	436.8
Growth (% YoY)	4.1	6.0	-0.1	-1.7	5.2	-19.6	24.5

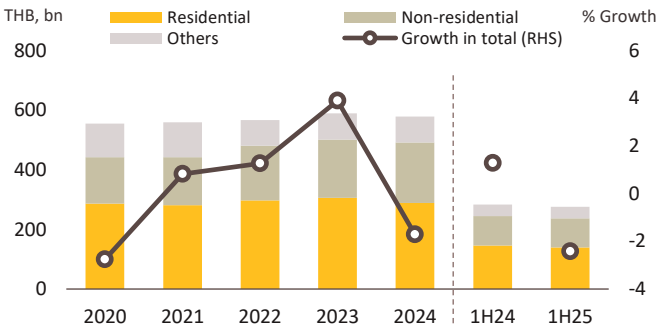
Source: NESDC

- **ครึ่งแรกปี 2568 มูลค่าการลงทุนก่อสร้างอยู่ที่ 436.8 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.5% YoY** (ภาพที่ 6) จากการดำเนินโครงการก่อสร้างต่อเนื่องของงานโครงสร้างพื้นฐานหลังมีการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณเพื่อการก่อสร้าง จากที่ได้ล่าช้าไปหลายเดือนในปี 2567
  - **งานก่อสร้างด้านโครงสร้างพื้นฐาน มีมูลค่าการลงทุนก่อสร้าง 359.1 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.0% YoY** (เทียบกับฐานต่ำช่วงเดียวกันปีก่อนที่หดตัว -23.6% YoY) โดยส่วนใหญ่เป็นงานก่อสร้างเครือข่ายการคมนาคมขนส่ง โครงการลงทุนก่อสร้างสำคัญที่เป็นแรงขับเคลื่อนหลักของการเติบโตมาจากงานโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่กำลังดำเนินการลงทุนก่อสร้างต่อเนื่อง อาทิ รถไฟฟ้าสายต่างๆ เช่น 1) สายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก) ความคืบหน้างานงานโยธา 61.80% (ข้อมูล ณ สิ้นเดือนสิงหาคม 2568) 2) สายสีส้ม บางขุนนนท์-ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ความคืบหน้ารวม 14.94% (ข้อมูล ณ สิ้นเดือนสิงหาคม 2568) รวมถึงโครงการเมกะโปรเจกต์ในพื้นที่ EEC อาทิ 1) โครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด เฟส 3 โดยการลงทุนก่อสร้างในส่วนของงานโครงสร้างพื้นฐาน อาทิ งานเขื่อนกันทราย เขื่อนกันคลื่น และงานขุดลอก มีความคืบหน้าแล้ว 93.02% (ข้อมูล ณ สิงหาคม 2568) 2) โครงการท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 ในส่วนที่ 1 เป็นการก่อสร้างงานทางทะเล ดำเนินงานได้ 67.48% (ข้อมูล ณ พฤษภาคม 2568) ส่วนงานก่อสร้างส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นงานก่อสร้างอาคาร ท่าเรือ ถนน และระบบสาธารณูปโภค ความคืบหน้าอยู่ที่ 0.47% (ข้อมูล ณ พฤษภาคม 2568) และคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการท่าเรือ F ได้ภายในสิ้นปี 2570
  - **งานก่อสร้างประเภทอื่นๆ มีมูลค่าการลงทุนก่อสร้างอยู่ที่ 77.6 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.0% YoY** (เทียบกับครึ่งแรกปี 2567 ที่หดตัว -1.2% YoY) อานิสงส์จากการก่อสร้างในหมวดไม่ใช่ที่อยู่อาศัย (+3.1% YoY) ส่วนอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานองค์กรของรัฐมีมูลค่าการลงทุนก่อสร้างลดลง -15.2% YoY

งานก่อสร้างภาคเอกชน

- **ปี 2567 มีมูลค่า 579.0 พันล้านบาท ลดลง -1.7% (ภาพที่ 7) จากการหดตัวของโครงการก่อสร้างหมวดที่อยู่อาศัย ขณะที่งานก่อสร้างอาคารพาณิชย์และโรงงานยังขยายตัวได้**
  - **งานก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย มูลค่าการลงทุนก่อสร้าง 288.8 พันล้านบาท หดตัว -5.8%** (เทียบกับปี 2566 ขยายตัว 3.1%) สอดคล้องกับจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั่วประเทศในปี 2567 ที่ลดลง -6.8% โดยจำนวนที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และ 4 จังหวัดหลักภูมิภาค (เชียงใหม่ ชลบุรี ขอนแก่น และนครราชสีมา) หดตัว -4.2% (ภาพที่ 8) เนื่องจาก 1) กำลังซื้อผู้บริโภคโดยรวมยัง ซบเซา ภายใต้แรงกดดันของค่าครองชีพและระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังสูง 2) สถาบันการเงินระมัดระวังการให้สินเชื่อมากขึ้น ขณะที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงขาขึ้น และ 3) การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ส่งผลกระทบต่อบางโครงการโดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้รับเหมาก่อสร้างรายกลาง-เล็ก (SMEs)

Figure 7: Private Construction Investment



Construction	2020	2021	2022	2023	2024	1H24	1H25
Value (THB, bn)	555.3	559.9	567.0	589.1	579.0	289.4	282.3
Growth (% YoY)	-2.8	0.8	1.3	3.9	-1.7	1.3	-2.5

Source: NESDC

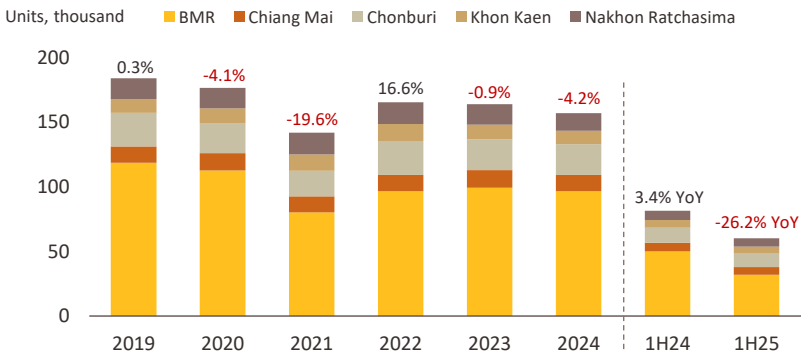
- **งานก่อสร้างโครงการที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย อาทิ โครงการก่อสร้างหมวดอาคารเพื่อการพาณิชย์ (ศูนย์การค้า อาคารพาณิชย์) การก่อสร้างในหมวดการบริการและขนส่ง และการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม มีมูลค่าการลงทุนก่อสร้าง** 290.3 **พันล้านบาท เพิ่มขึ้น** 2.7% แรงหนุนการเติบโตส่วนใหญ่มาจากขยายตัวของการลงทุนก่อสร้างหมวดอาคารเพื่อการพาณิชย์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ โรงงานและอาคารสำนักงานในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะพื้นที่ยุทธศาสตร์ เช่น โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อรองรับการลงทุนที่มีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวโดยมีนโยบายจากภาครัฐที่เร่งสนับสนุนการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย

- **ครึ่งแรกปี 2568 มูลค่าการลงทุนก่อสร้างอยู่ที่** 282.3 **พันล้านบาท ลดลง** -2.5% YoY (ภาพที่ 7) ตามการปรับตัวลดลงของการก่อสร้างหมวดที่อยู่อาศัย ส่วนงานก่อสร้างอาคารเชิงพาณิชย์เริ่มส่งสัญญาณหดตัวเล็กน้อย

  - **งานก่อสร้างหมวดที่อยู่อาศัยยังคงซบเซาต่อเนื่อง มูลค่าการลงทุนก่อสร้างลดลง** -4.7% YoY สอดคล้องกับจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั่วประเทศที่หดตัว -15.6% YoY โดยพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึง 4 จังหวัดหลักภูมิภาค หดตัว -26.2% YoY (ภาพที่ 8)

  - **งานก่อสร้างโครงการที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย มีมูลค่าการลงทุนก่อสร้างรวม** 66.2 **พันล้านบาท ลดลง** -0.1% YoY **ยกเว้นการก่อสร้างโรงงานที่ยังเติบโตดี** พิจารณาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โรงงานอุตสาหกรรมทั่วประเทศในช่วงครึ่งปีแรก 2568 รวมเป็นมูลค่า 8.6 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.2% YoY โดยเฉพาะภาคตะวันออกซึ่งเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์รองรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย (ที่ตั้งโครงการ EEC) เพิ่มขึ้นถึง 299.1% YoY

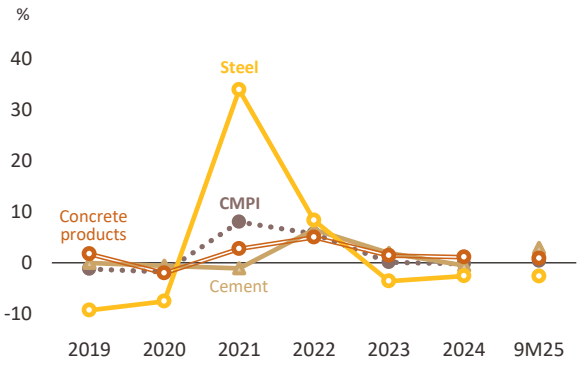
Figure 8: New Registered Housing Units in Major Regional Centers



Source: Real Estate Information Center (REIC)
Note: Housing referred to detached houses, duplexes, townhouses, condominiums and shophouses

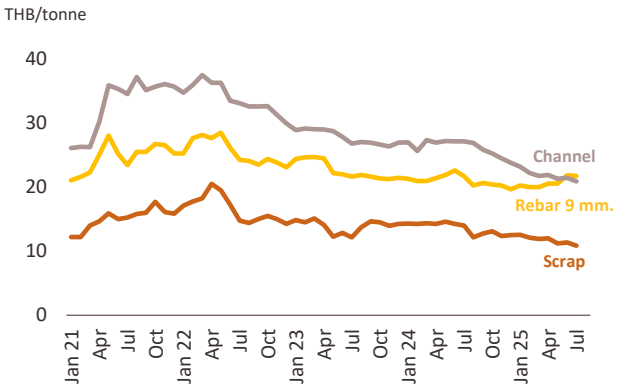
- **ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2567 ลดลง -0.2%** เทียบกับที่เพิ่มขึ้น 0.1% ในปี 2566 ตามดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก (สัดส่วน 28% ของมูลค่าต้นทุนวัสดุก่อสร้างทั้งหมด) ที่ลดลง -2.6% (ภาพที่ 9) โดยเป็นการลดลงของราคาเหล็กก่อสร้างบางประเภท อาทิ เหล็กเส้นกลม เหล็กข้ออ้อย และเหล็กโครงสร้างรูปพรรณตัวซี (Channel) (ภาพที่ 10) เนื่องจากปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีน ทำให้จีนต้องระบายสินค้าเหล็กส่งออกมากขึ้นโดยเฉพาะตลาดอาเซียน เช่นเดียวกับดัชนีราคาปูนซีเมนต์ (สัดส่วน 11%) ที่ปรับลดลง -0.5% จากภาวะซบเซาต่อเนื่องในภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินและเพิ่มแรงกดดันในการแข่งขันด้านราคา อย่างไรก็ตาม ดัชนีราคาผลิตภัณฑ์คอนกรีตเพิ่มขึ้น (+1.1%) ตามอุปสงค์จากโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐที่เร่งขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง รวมถึงแรงกดดันด้านต้นทุนค่าขนส่งจากราคาน้ำมันดีเซลที่ทยอยปรับเพิ่มขึ้น โดย**ในช่วง 9 เดือนแรกปี 2568 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างทยอยปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.4% YoY** ตามการเพิ่มขึ้นของความต้องการใช้ในโครงการก่อสร้างด้านคมนาคมของภาครัฐ โดยเฉพาะราคาวัสดุก่อสร้างหมวดอื่นๆ (อาทิ ยางมะตอย) ที่เพิ่มขึ้น 3.8% YoY อย่างไรก็ตาม ดัชนีราคาหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กยังลดลงต่อเนื่อง (-2.6% YoY) ผลกระทบจากอุปทานในตลาดโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง

Figure 9: Construction Material Prices Growth



Source: Ministry of Commerce (MOC)
Note: CMPI = Construction materials price index

Figure 10: Domestic Steel Prices

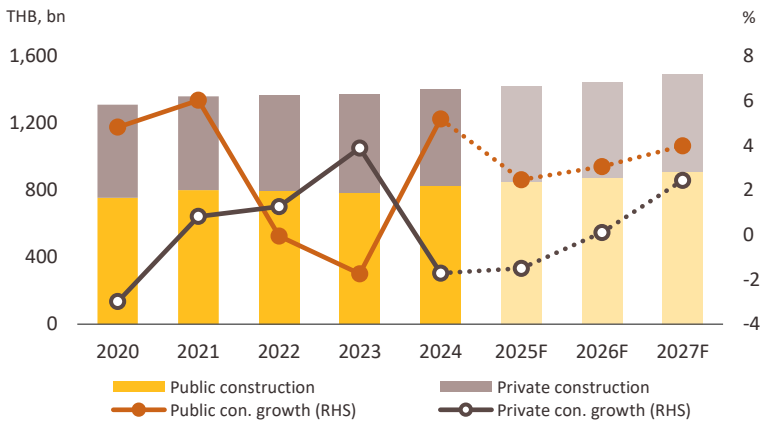


Source: Iron and Steel Institute of Thailand (ISIT)

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในช่วงปี 2568-2570 มีแนวโน้มจะเติบโตในอัตราไม่สูงนัก ตามมูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมที่คาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ยเพียง 2.0-2.5% ต่อปี (ภาพที่ 11) โดยจะขยายตัวได้เพียง 1.0-2.0% ในปี 2568 โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปีที่ภาวะการลงทุนก่อสร้างจะได้รับแรงกดดันจากปัจจัยเหนี่ยวรั้งการเติบโตทั้งด้านสถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่แน่นอน และภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากผลกระทบของนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ก่อนที่จะเริ่มทยอยฟื้นตัวเป็น 2.0-2.5% ในปี 2569 และ 3.0-3.5% ในปี 2570 โดยแรงขับเคลื่อนหลักของการฟื้นตัวยังคงมาจากการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ ได้แก่ โครงการที่เกี่ยวเนื่องกับ EEC และโครงการขยายเส้นทางการคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะทางรางและถนน ขณะที่การลงทุนโครงการก่อสร้างภาคเอกชนโดยรวมจะยังมีแนวโน้มทรงตัวหรือฟื้นตัวได้อย่างช้าๆ ทั้งในส่วนที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ตามทิศทางของภาวะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัว แม้ว่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมอย่างนิคมอุตสาหกรรมและคลังสินค้าจะยังมีทิศทางขยายตัวได้ตามแนวโน้มการลงทุน โดยเฉพาะอุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่ยุทธศาสตร์ โดยการฟื้นตัวของการลงทุนก่อสร้างส่วนใหญ่น่าจะยังคงกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ได้แก่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล เมืองศูนย์กลางการท่องเที่ยว จังหวัดใหญ่ของภูมิภาค พื้นที่เครือข่ายการคมนาคมขนส่ง และพื้นที่เป้าหมายของการพัฒนาอุตสาหกรรม โดยเฉพาะ EEC ขณะที่พื้นที่อื่นๆ ที่อยู่ในเขตเมืองรองอาจยังต้องรอโอกาสในการพัฒนาระบบคมนาคมเพื่อเชื่อมโยงกับศูนย์กลางในภูมิภาค

Figure 11: Construction Investment Forecast



% YoY	2022	2023	2024P	2025F	2026F	2027F	2025F-2027F
Public	-0.1	-1.7	5.2	2.0-2.5	3.0-3.5	3.5-4.0	3.0-3.5
Private	1.3	3.9	-1.7	-0.5 to -2.0	0.0-0.5	2.0-2.5	(-0.5) to 0.5
Total	**0.5**	**0.6**	**2.2**	**1.0-2.0**	**2.0-2.5**	**3.0-3.5**	**2.0-2.5**

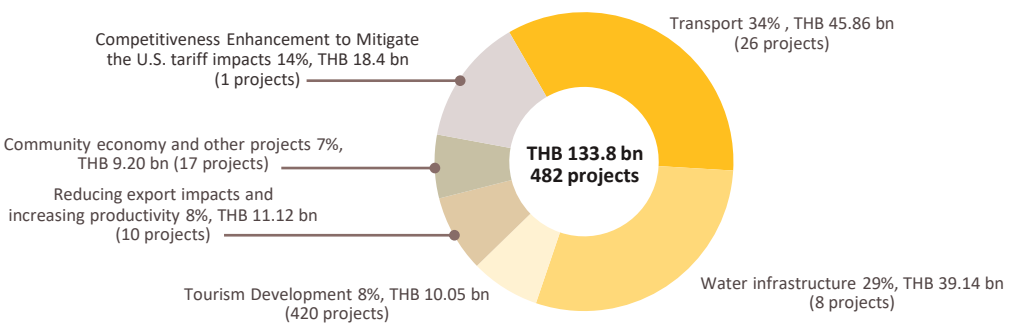
Source: NESDC
Note: forecast by Krungsri Research

- **มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาครัฐ ในช่วงปี 2568-2570 คาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ย 3.0-3.5% ต่อปี** โดยจะยังขยายตัวเพียง 2.0-2.5% ในปี 2568 ก่อนจะขยายตัวในอัตราที่สูงขึ้นเป็น 3.0-3.5% และ 3.5-4.0% ในปี 2569 และ 2570 ตามลำดับ ปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญมาจากการลงทุนก่อสร้างงานโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะคืบหน้ามากขึ้นภายใต้งบประมาณปี 2569 โดยคณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบอนุมัติวงเงินงบประมาณจัดสรรให้กับกระทรวงคมนาคมรวม 185.3 พันล้านบาท ในเดือนสิงหาคม 2568 (ที่มา: ฐานเศรษฐกิจ, 13 ส.ค. 68) ครอบคลุมทั้งโครงการต่อเนื่องด้านการพัฒนาโครงข่ายทางหลวงเส้นทางใหม่ ทางหลวงชนบท มอเตอร์เวย์ และการพัฒนาด้านคมนาคมและระบบโลจิสติกส์ ตลอดจนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานระบบราง ทั้งนี้เพื่อให้โครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานแล้วเสร็จทันตามแผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ของประเทศไทย พ.ศ. 2566 - 2570 ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งประกอบด้วยโครงการลงทุนทั้งหมด 77 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 337.8 พันล้านบาท

  - **โครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ที่เชื่อมโยงกับพื้นที่ EEC ตามแผนปฏิบัติการโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2566-2570** คาดว่าโครงการลงทุนก่อสร้างรอบใหม่ตามแผนประกอบด้วยหลายโครงการที่สำคัญ อาทิ โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก โครงการรถไฟทางคู่สายใหม่ ช่วงศรีราชา-ระยอง หลังจากช่วงที่ผ่านมา โครงการเกี่ยวเนื่องกับ EEC ส่วนใหญ่ยังล่าช้ากว่าแผน

  - **โครงการสำคัญในพื้นที่อื่น ๆ ส่วน**ใหญ่เป็นโครงการลงทุนก่อสร้างเพื่อสนับสนุนศักยภาพด้านการขนส่งและโลจิสติกส์ของไทยที่จะพัฒนาเชื่อมโยงการค้าชายแดนกับประเทศเพื่อนบ้าน เช่น โครงการรถไฟทางคู่ (ระยะที่ 1 และ 2) รถไฟความเร็วสูง โครงข่ายทางหลวงแผ่นดินทั่วประเทศ และโครงการพัฒนาศักยภาพท่าอากาศยานเชื่อมโยงเครือข่ายคมนาคมขนส่ง เป็นต้น โดยปี 2568 มีโครงการอยู่ในแผนดำเนินการก่อสร้างด้านการคมนาคมจำนวน 223 โครงการ ประกอบด้วยโครงการใหม่จำนวน 116 โครงการ และโครงการที่กำลังดำเนินการอยู่ 107 โครงการ และปี 2569 มีโครงการใหม่ที่อยู่ในแผนการลงทุนจำนวน 64 โครงการ (ที่มา: ผู้จัดการออนไลน์, 9 ม.ค. 68) นอกจากนี้ยังมีโครงการภายใต้แผนกระตุ้นเศรษฐกิจวงเงินรวม 157 พันล้านบาท ที่ประกอบด้วยโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานด้านจัดการน้ำและคมนาคม จำนวน 34 โครงการ วงเงิน 85.0 พันล้านบาท ซึ่งโครงการก่อสร้างฯ ดังกล่าวได้ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการนโยบายโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจแล้วเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2568 และ 24 กรกฎาคม 2568 จากจำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้วทั้งหมด 482 โครงการ วงเงินรวม 133.5 พันล้านบาท (ภาพที่ 12)

Figure 12: Number and Value of Projects
(THB 133.5 bn approved, within THB 157 bn stimulus plan)

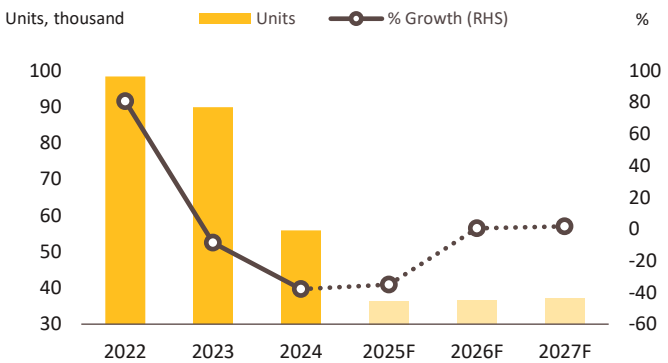


Source: thaigov.go.th, The Nation, as of June 2025

- **มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ย -0.5% ถึง 0.5% ต่อปี ในช่วงปี 2568-2570** โดยมูลค่าการลงทุนจะยังคงหดตัว -0.5% ถึง -2.0% ในปี 2568 ตามภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนและกำลังซื้อที่อ่อนแอลง ลดทอนความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และโรงงาน ก่อนจะเริ่มทรงตัวในปี 2569 และจะเริ่มทยอยฟื้นตัวโดยขยายตัวในอัตราต่ำที่ 2.0-2.5% ในปี 2570

  - **โครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย คาดว่าจำนวนยูนิตเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) จะหดตัวในปี 2568 ที่อัตรา -35.0% และจะกลับมาขยายตัว 0.5-1.5% ต่อปี หรือประมาณ 3-4 หมื่นยูนิตต่อปี ในช่วงปี 2569-2570** (ภาพที่ 13) (ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ส.ค. 68) แรงหนุนจากการขยายโครงข่ายการคมนาคมของภาครัฐ ทั้งโครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย และมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างชานเมืองสู่ตัวเมืองได้รวดเร็วขึ้น โดยการฟื้นตัวจะยังกระจุกตัวในบางพื้นที่ที่มีศักยภาพเชิงยุทธศาสตร์ โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมืองและแนวรถไฟฟ้าบางเส้นทาง รวมถึงเมืองท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม ซึ่งส่วนใหญ่จะเอื้อประโยชน์ต่อผู้รับเหมารายใหญ่ อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการเติบโตคาดว่าจะยังคงอยู่ในอัตราต่ำ โดยเฉพาะในปี 2568 จากปัจจัยที่อาจเหนี่ยวรั้งให้โครงการที่อยู่อาศัยบางโครงการล่าช้า ได้แก่ 1) การฟื้นตัวของกำลังซื้อที่ยังคงล่าช้า จากภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน โดยเฉพาะผลกระทบของนโยบายการขึ้นภาษีของสหรัฐฯ ที่มีต่อภาคส่งออก ขณะที่ปัญหาหนี้ครัวเรือนคาดว่าจะยังคงสูงและส่งผลกดดันกำลังซื้อในภูมิภาค ทำให้สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย 2) ตลาดอาคารสูงอาจได้รับผลกระทบด้านความเชื่อมั่นในระบบความปลอดภัย หลักจากเกิดตึกถล่มจากเหตุแผ่นดินไหวเดือนมีนาคม 2568 ที่ส่งผลต่อการชะลอการลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียมในบางโครง 3) ปัญหาการขาดแคลนแรงงานทั้งด้านปริมาณและทักษะ โดยเฉพาะผู้รับเหมารายเล็กที่ยังพึ่งพิงแรงงานต่างด้าว โดยเฉพาะแรงงานกัมพูชาที่กลับประเทศจากผลกระทบเหตุการณ์ชายแดนไทย-กัมพูชา 4) ภาวะผันผวนของต้นทุนการก่อสร้างทั้งจากราคาวัสดุก่อสร้างและค่าขนส่ง และ 5) อุปทานสะสมที่ยังสูง ทำให้การปรับเพิ่มราคาตามต้นทุนยังทำได้จำกัด อาจส่งผลให้การลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางโครงการไม่ได้เป็นไปตามแผน และกดดันความสามารถในการทำกำไรของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้าง โดยเฉพาะรายเล็ก

Figure 13: New Launch of Housing Projects in BMR

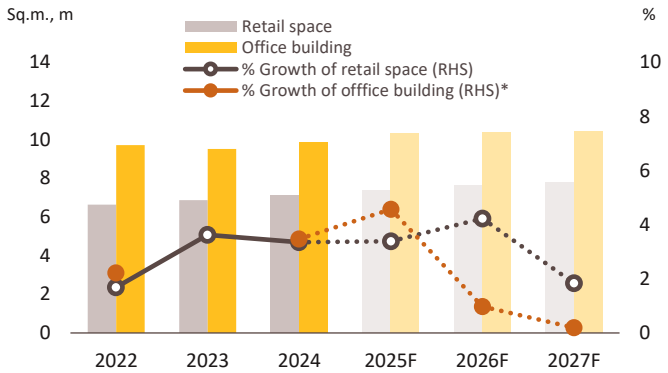


Source: Agency for Real Estate Affairs (AREA), Forecast by Krungsri Research

  - **การก่อสร้างโรงงานและนิคมอุตสาหกรรมคาดว่าจะได้ปัจจัยบวกจากการเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ** โดยเฉพาะโครงการ EEC ซึ่งผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมมีแผนลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมใหม่และพัฒนาที่ดินเพื่อขายและสร้างโรงงานอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง รองรับการขยายตัวของการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายกลุ่ม S-Curve จากรายงานของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ระบุว่า ในช่วงครึ่งแรกของปีงบประมาณ 2568 กนอ. มีพื้นที่อุตสาหกรรมพร้อมขาย 23,662 ไร่ พื้นที่เสนอจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ 4,959 ไร่ และมีอีก 27 โครงการที่คาดว่าจะจัดตั้งหรือขยายในอนาคต (ที่มา: M Report, 18 เม.ย. 68) อย่างไรก็ตาม ผลจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจของโลกและไทย รวมถึงความกังวลในเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศอาจมีผลกระทบต่อการชะลอการตัดสินใจลงทุนในภาคธุรกิจ โดยเฉพาะในปี 2568-2569

□ **โครงการก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์** แบ่งเป็น *1) การก่อสร้างพื้นที่ค้าปลีก (Retail space)* มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราไม่สูงนัก ตามแผนการลงทุนของผู้พัฒนาโครงการ (ภาพที่ 14) เพื่อรองรับการฟื้นตัวของการบริโภคภาคเอกชน และภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ วิจัยกรุงศรีคาดว่าในปี 2569-2570 จะมีอุปทานพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดเฉลี่ย 1.0-1.5% ต่อปี และ *2) การก่อสร้างอาคารสำนักงาน (Office building)* คาดว่าจะทยอยเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของการลงทุนในภาคธุรกิจ โดยวิจัยกรุงศรีประเมินอุปทานสำนักงานใหม่ใน BMR จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 1.0-2.0% ต่อปี หรือประมาณ 5.5 แสนตารางเมตร ในช่วงปี 2568-2570 (ภาพที่ 14)

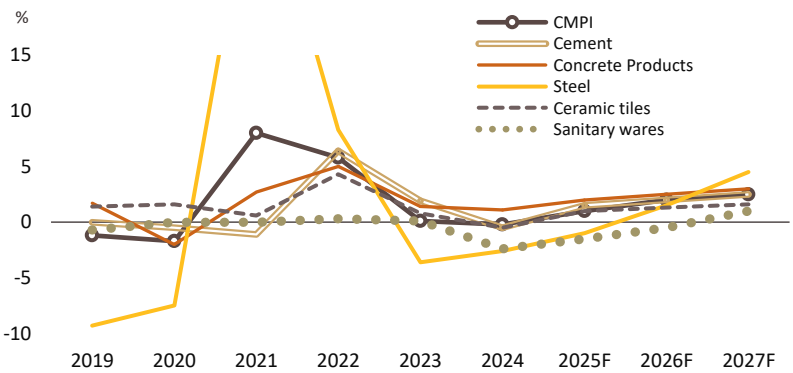
Figure 14: Total Supply of Retail Space and Office Building in BMR



Source: CBRE, forecast by Krungsri Research
Note: * The growth for office building in 2023 is not available as CBRE has reclassified database for office building in 2023.

- **ราคาวัสดุก่อสร้างในประเทศโดยรวมในปี 2568-2570 มีแนวโน้มขยับขึ้นเล็กน้อย** (ภาพที่ 15) โดยมีปัจจัยหนุนจากอุปสงค์ในภาคก่อสร้างที่มีแนวโน้มทยอยฟื้นตัว การลงทุนโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ตามแผนของภาครัฐ และการลงทุนในภาคเอกชนที่มีทิศทางกระเตื้องขึ้นตามนโยบายสนับสนุนการลงทุน หนุนให้การใช้วัสดุก่อสร้างประเภทงานโครงสร้าง ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็กก่อสร้าง มีทิศทางเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาเหล็กกึ่งสำเร็จรูปและสำเร็จรูปในประเทศยังมีทิศทางปรับลดลงต่อเนื่อง เนื่องจากอุปทานเหล็กนำเข้าจากจีนอาจทะลักเข้ามาจำนวนมาก ผลจากการขึ้นภาษีนำเข้าเหล็กของสหรัฐฯ (ภายใต้มาตรา 232) กับประเทศส่วนใหญ่[2/] รวมทั้งจีน ทำให้จีนต้องหาตลาดทดแทนในการระบายเหล็ก และอาเซียนเป็นหนึ่งในตลาดเป้าหมายสำคัญ

Figure 15: Construction Material Price Growth



Source: MOC, forecast by Krungsri Research
Note: CMPI = Construction materials price index

2/ กรณีเหล็กและอลูมิเนียม สหรัฐฯ ปรับขึ้นอัตราภาษีจาก 25% เป็น 50% สำหรับประเทศส่วนใหญ่ มีเพียงบางประเทศที่มีข้อยกเว้นหรือถูกเก็บในอัตราพิเศษตามข้อตกลงทางการค้าที่เจรจากันไว้ เช่น สหราชอาณาจักร ที่ยังถูกเก็บภาษีเหล็กที่อัตรา 25% เป็นต้น (ที่มา: BBC, 17 ก.ย. 68)

- **โอกาสของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในตลาดต่างประเทศ** โดยเฉพาะในประเทศเพื่อนบ้านกลุ่ม CLM ซึ่งศักยภาพในการลงทุนส่วนใหญ่จะจำกัดอยู่ในกลุ่มผู้รับเหมารายใหญ่ ที่มีความพร้อมด้านเงินทุน ด้านเทคโนโลยีในการเพิ่มประสิทธิภาพงานก่อสร้างขั้นสูง และสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ (Business connection) กับนักลงทุนท้องถิ่นที่เอื้อต่อการขยายช่องทางการลงทุน อย่างไรก็ตาม **การรับงานก่อสร้างในประเทศเพื่อนบ้านยังมีปัจจัยเสี่ยงทางธุรกิจ** ได้แก่ 1) ด้านกฎระเบียบในการว่าจ้างที่อาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานสากล ตลอดจนเงื่อนไขสัญญารับเหมาที่อาจไม่แน่นอน 2) ความไม่มั่นคงด้านเสถียรภาพทางการเมืองในบางประเทศ 3) การแข่งขันกับผู้รับเหมาต่างชาติรายอื่นๆ รวมถึงผู้รับเหมาในประเทศผู้ว่าจ้าง ซึ่งแนวทางในการลดความเสี่ยงข้างต้น ผู้รับเหมาไทยควรหาพันธมิตรทางธุรกิจในห่วงโซ่อุปทานรับเหมาก่อสร้างในประเทศผู้ว่าจ้าง อาทิ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์/ผู้รับเหมาท้องถิ่น รวมถึงบริษัทจัดหาแรงงานท้องถิ่น เพื่อให้มีช่องทางในการรับงานได้ต่อเนื่อง

- **ปัจจัยจำกัดการเติบโตทางธุรกิจ** ได้แก่

  - **ความไม่แน่นอนทางการเมือง** อาจฉุดให้การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานบางโครงการของภาครัฐประสบปัญหาความไม่ต่อเนื่องของการดำเนินงาน โดยเฉพาะจากกระบวนการเบิกจ่ายงบประมาณที่อาจล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบรรยากาศการลงทุน

  - **ภาวะขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง** เป็นปัญหาเชิงโครงสร้างของธุรกิจนี้ที่ต้องแย่งแรงงานจากภาคการผลิตและบริการอื่น (ทั้งแรงงานที่มีทักษะและแรงงานต่างด้าว) โดยเฉพาะกรณีข้อพิพาทบริเวณชายแดนไทยกับกัมพูชา ที่ซ้ำเติมปัญหาขาดแคลนแรงงานให้รุนแรงขึ้น เนื่องจากแรงงานกัมพูชาส่วนใหญ่อยู่ในภาคก่อสร้าง อาจมีผลให้บางโครงการล่าช้า ส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยเฉพาะรายกลาง-เล็ก

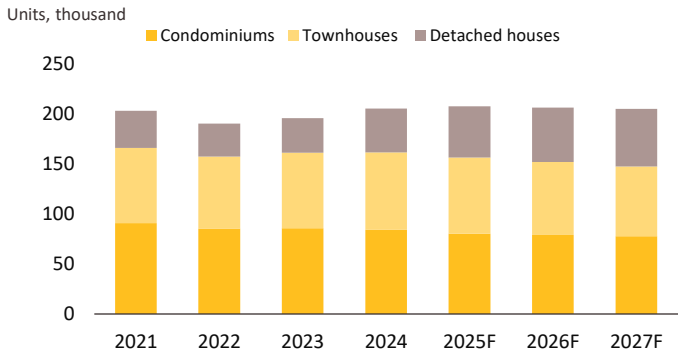
  - **การเข้ามาแย่งตลาดรับเหมาก่อสร้างของผู้ประกอบการต่างชาติ** โดยเฉพาะผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่จากจีนที่เข้ามาร่วมรับงานก่อสร้างโครงการเมกะโปรเจ็กต์ โดยร่วมทุน (Joint Venture) กับผู้รับเหมาก่อสร้างไทย เช่น รถไฟทางคู่ และรถไฟความเร็วสูง (ที่มา: สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย, มี.ค. 68) รวมถึงโครงการขนาดกลางและเล็กที่เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างจีนซึ่งเข้ามาลงทุนโดยตรง (Direct Investment) ทำให้ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างไทยได้รับผลกระทบในการแข่งขันกับผู้ประกอบการจีนหลายด้าน ทั้งด้านราคา ด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรม ซึ่งเพิ่มแรงกดดันทางธุรกิจให้กับผู้ประกอบการรายย่อย

    อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากเหตุอาคารก่อสร้างถล่มในช่วงแผ่นดินไหวเมื่อปลายมีนาคม 2568 อาจส่งผลให้โครงการก่อสร้างบางโครงการของภาครัฐประสบความล่าช้า เนื่องจากต้องทบทวนระบบการตรวจสอบสัญญารวมไปจนถึงสรรหาผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวอาจเอื้อให้ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างสัญชาติไทยรายใหญ่มีโอกาสรับงานและมีงานสะสมในมือ (Backlog) ได้มากขึ้น จากก่อนหน้านี้ที่มักเสียเปรียบผู้รับเหมาสัญชาติจีนด้านราคาในการประมูลรับงานโดยเฉพาะจากโครงการภาครัฐ

  - **ต้นทุนดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากการเข้มงวดด้านกฎระเบียบต่าง ๆ** โดยเฉพาะมาตรการที่ทยอยออกมาบังคับใช้หลังเหตุแผ่นดินไหว จะกระตุ้นให้ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องให้ความสำคัญกับความรอบคอบและความเข้มงวดด้านมาตรฐานระบบความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น อาทิ การแก้กฎกระทรวงเกี่ยวกับประเด็นแบลคลิสต์ การปรับและลดเกรด รวมถึงการถอนทะเบียนผู้ประกอบการก่อสร้างที่ประมาทเลินเล่อจนทำให้มีคนบาดเจ็บและเสียชีวิต (ที่มา: มติ ครม. เมื่อ 8 เม.ย. 68, ฐานเศรษฐกิจ 8 เม.ย. 68)

  - **สต็อกที่อยู่อาศัยยังทรงตัวในระดับสูง** (ภาพที่ 16) จากอุปทานใหม่ที่ยังเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง ขณะที่กำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังคงอ่อนแอภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน โดยเฉพาะจากผลกระทบของนโยบายการขึ้นภาษีของสหรัฐฯ ที่กดดันภาคอุตสาหกรรมส่งออก ประกอบกับปัญหาหนี้ครัวเรือนที่ยังสูงกดดันกำลังซื้อในระดับภูมิภาค ทำให้มูลค่าการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ๆ ของภาคเอกชนยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ

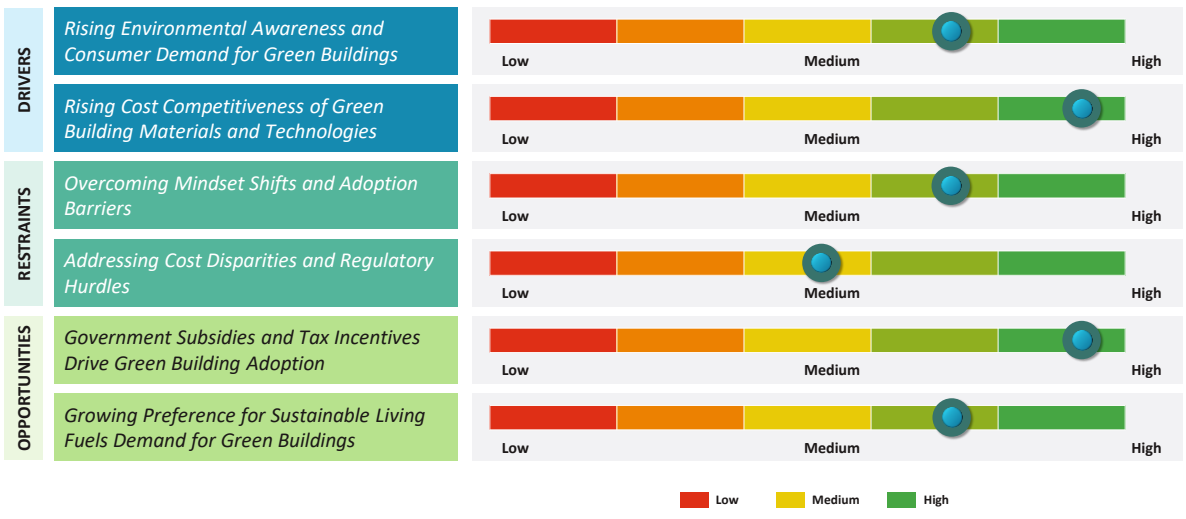
Figure 16: Housing Stocks (Unsold Units)



Source: AREA, forecast by Krungsri Research

- **เป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ เป็นทั้งโอกาสและปัจจัยท้าทายทางธุรกิจ** การก่อสร้างอาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หรืออาคารสีเขียว (Green Building)[3/] มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามกระแส ESG (Environmental, Social and Governance) ซึ่งกำลังเป็นเทรนด์สำคัญของโลกที่มุ่งสู่ความยั่งยืน (Sustainability) โดยปัจจัยขับเคลื่อนที่หนุนโอกาสในการขยายตัวของการก่อสร้างสีเขียว อาทิ การสนับสนุนจากนโยบายภาครัฐบาลและสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ส่งเสริมการก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงการพัฒนาเทคโนโลยีในการผลิตวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมด้วยต้นทุนต่ำลง โดย Coherent Market Insight คาดว่ามูลค่าตลาดการก่อสร้างสีเขียวของโลกจะเพิ่มขึ้นเป็น 780.72 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2575 จาก 375.80 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2568 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) 11.0% ต่อปี แม้ว่าในช่วงระยะเปลี่ยนผ่านจะยังเผชิญปัจจัยท้าทายด้านการขับเคลื่อนให้ภาคธุรกิจยอมรับในการตัดสินใจลงทุนเพื่อพัฒนาอาคารสีเขียวตามทิศทางโลกสมัยใหม่ (ภาพที่ 17)

Figure 17: Key Factors Having Impacts on Green Construction Market



Source: Primary Research, Desk Research, CMI Data Respository and Coherent Market Insights

3/ อาคารสีเขียว (Green building) คือ อาคารที่สร้างขึ้นโดยใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ และรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมตลอดวัฏจักรชีวิต (life cycle) ของตัวอาคาร (www.greennetworkthailand.com)

ผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่จะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการปรับกระบวนการก่อสร้างสู่ความเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมได้ก่อนผู้รับเหมากลุ่ม SMEs เนื่องจากมีความพร้อมทางด้านเงินทุนและเทคโนโลยีเพื่อลดการใช้วัสดุก่อสร้างที่สิ้นเปลือง เพิ่มประสิทธิภาพของการดำเนินงานก่อสร้าง อาทิ โดรนในการก่อสร้าง, 3D Printing Construction และ Building Information Modeling (BIM) (ตารางที่ 2) และเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (ราคาเฉลี่ยจะสูงกว่าวัสดุทั่วไปประมาณ 10-20%, ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, พฤศจิกายน 2565) การปฏิบัติตามกฎหมาย/ระเบียบเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด[4/] นอกจากจะเป็นไปตามข้อบังคับของการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันแล้ว ยังช่วยเสริมสร้างจุดแข็งให้กับธุรกิจของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างเติบโตได้อย่างยั่งยืน

Table 2: Examples of Innovative Construction Technologies for Efficiency, Sustainability, and Labor Reduction

เทคโนโลยี	ประหยัดเวลา	ลดจำนวนแรงงาน	รักษ์โลก	จุดเด่น	จุดด้อย
โดรนก่อสร้าง 	สำรวจและตรวจสอบไซต์งานได้รวดเร็ว	ลดงานตรวจสอบด้วยแรงงานคน	ลดการใช้เชื้อเพลิงในการขนส่ง	• ลดความเสี่ยงจากการสำรวจพื้นที่อันตราย • ใช้ทำแผนที่ 3D และตรวจสอบความคืบหน้างานได้แบบเรียลไทม์	• ข้อจำกัดด้านกฎหมายและต้องขออนุญาตบินในบางพื้นที่ • ต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญในการควบคุมและวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้
3D Printing 	ผลิตชิ้นส่วนได้รวดเร็ว (ขึ้นกับประเภทของโครงการก่อสร้าง)	ใช้แรงงานน้อยลง	ลดขยะจากวัสดุก่อสร้าง	สามารถสร้างโครงสร้างที่ซับซ้อนได้ง่ายกว่าแบบดั้งเดิม	• ข้อจำกัดด้านขนาดของพื้นที่อาคารที่สามารถติดตั้งระบบ • ค่าใช้จ่ายสูงสำหรับอุปกรณ์และวัสดุเฉพาะทาง
Building Information Modeling (BIM) 	ลดงานแก้ไขและความล่าช้า	ทีมงานทุกฝ่ายในโครงการก่อสร้างสามารถ สื่อสาร ประสานงาน และแชร์ข้อมูลกันได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น	ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ	วิเคราะห์ต้นทุนและความเป็นไปได้ของโครงการได้ล่วงหน้า	• ใช้ซอฟต์แวร์และฮาร์ดแวร์ที่มีต้นทุนสูง • ต้องมีค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมบุคลากร • ข้อมูลต้องได้รับการอัปเดตตลอดเวลาเพื่อให้ใช้งานได้จริง
โมดูลาร์ 	ประกอบงานได้เร็วจากชิ้นส่วนสำเร็จรูป เพราะสร้างในโรงงานแล้วนำมาประกอบ	ใช้แรงงานน้อยลง	ลดการใช้พลังงานและของเสีย	เหมาะกับไซต์งานที่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่และการขนส่ง	• ต้องใช้เวลาในการวางแผนและออกแบบล่วงหน้าอย่างละเอียด • ขนาดโมดูลต้องเหมาะสมกับการขนส่ง อาจมีข้อจำกัดในการขนย้าย
Digital Twins 	สามารถจำลองกระบวนการหรือผลิตภัณฑ์ในรูปแบบดิจิทัลได้ทันที	ใช้แรงงานน้อยลง	ช่วยลดการใช้วัสดุจริง เช่น การทดสอบผลิตภัณฑ์หรือโครงสร้างก่อนการผลิตจริง	ลดของเสียจากการก่อสร้างด้วยการจำลองแบบแผนโครงการล่วงหน้า	• ค่าใช้จ่ายสูง • การสร้างแบบจำลองดิจิทัลที่แม่นยำต้องใช้ข้อมูลจำนวนมากและซับซ้อน

Source: Compiled by Krungsri Research

4/ อาทิ ข้อกำหนด-อาคารเขียว (LEED, WELL)

วิจัยกรุงศรี

ดร.พิมพ์นารา หิรัญกสิ

ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมวิจัยเศรษฐกิจ

ทีมวิจัยเศรษฐกิจ

สุจิต ชัยวิชญชาติ

ผู้บริหารทีมวิจัยเศรษฐกิจมหภาค

วนิชา ดิเรกอุดมศักดิ์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

จุไรลักษณ์ พลศรี

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส (พยากรณ์ตัวเลขเศรษฐกิจ)

ปิยะวดี จิระศิริสุวรรณ

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

ทรรศิน กลิ่นถนอม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

กฤตพร ศิริใจชิงกุล

นักเศรษฐศาสตร์

ศุภสิน อิทธิพัทธ์วงศ์

นักเศรษฐศาสตร์

ทีมวิเคราะห์และพัฒนางานวิจัย

ดร.พิมพ์นารา หิรัญกสิ

รักษาการผู้บริหารทีมวิเคราะห์และพัฒนางานวิจัย

ณธัญอร รัตนาธรรมวัฒน์

นักวิจัยอาวุโส

นฤชยา สาตแฟง

นักวิจัย

ปริญญา มิ่งสกุล

นักวิจัย

ชณัฐฐา ธาระรส

นักวิจัย

ทีมวิจัยอุตสาหกรรม

ธเนศ มหัทธนาลัย

ผู้บริหารทีมวิจัยอุตสาหกรรม

พูลสุข นิลกิจศรานนท์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Healthcare, Mobile Operators)

ปิยะนุช สถาพงศ์ภักดี

นักวิเคราะห์อาวุโส (Transport & Logistics)

เชียร เทียมศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Energy, Petrochemicals)

ชัยวัช โชวเจริญสุข

นักวิเคราะห์อาวุโส (Agriculture)

นรินทร์ ตันไพบูลย์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Power Generation, Modern Trade, Chemicals, Medical Devices)

พุทธชาด ลุนคำ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Construction Contractors, Construction Materials, Hotels, Industrial Estate)

พัชรา กลิ่นชวนชื่น

นักวิเคราะห์อาวุโส (Real Estate)

ประพันธ์ ลีน้อย

นักวิเคราะห์ (ESG)

ศุภวัฒน์ โชคสวัสดิ์ไพศาล

นักวิเคราะห์ (Automobile, Electronics & Electrical Appliances)

รพีภูมิ ลาภมาก

นักวิเคราะห์ (Agriculture, Food & Beverages)

ทีมบริหารระบบข้อมูลวิจัย

ธมณ เสริญสุขสกุล

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล

เชิดศักดิ์ ศรีชัยตัน

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล

วงศกร แก้วอุดทัง

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล