



# ภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ฟาสต์คราฟต์ ตะวันออกกลาง : รับมืออย่างไร ในยุคราคา พลังงานสูงขึ้น

---

24 มีนาคม 2026

# ภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ พาสงครามตะวันออกกลาง : รับมืออย่างไร ในยุคราคาพลังงานสูงขึ้น

## KEY SUMMARY

**สงครามตะวันออกกลาง ทำให้ราคาพลังงานปรับตัวสูงขึ้น และส่งผลให้ต้นทุนอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น** โดยเฉพาะสินค้าที่มีโครงสร้างต้นทุนการผลิตที่ใช้พลังงานสูง เช่น เหล็ก, ปูนซีเมนต์ และกระเบื้อง (สัดส่วนต้นทุนพลังงานอยู่ที่ 35-50% ของต้นทุนรวม) นอกจากนี้ ยังได้รับผลกระทบด้านราคาวัตถุดิบนำเข้าที่ผันผวนตามราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก รวมถึงค่าขนส่งที่สูงขึ้น โดยใน 1-2 เดือนนี้ ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวยังไม่สูงนัก ซึ่งจะเป็นการปรับขึ้นไปตามค่าขนส่ง เนื่องจากผู้ประกอบการยังมีสต็อกสินค้าในช่วงก่อนการเกิดสงคราม รวมถึงโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่มีการล็อกราคาวัสดุก่อสร้างจากคำสั่งซื้อล่วงหน้า ทั้งนี้ ณ 11 มี.ค. 2026 ราคา Billet ในจีนปรับตัวสูงขึ้น 6% จากในเดือน ก.พ. 2026 โดยหากการปิดช่องแคบฮอร์มุซยืดเยื้อ จะเป็นความเสี่ยงให้ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอีกจากปัจจุบัน รวมถึงการใช้งานลดลง จากการชะลอโครงการก่อสร้าง

**ภาคก่อสร้างมีแนวโน้มเผชิญการชะลอโครงการก่อสร้าง และต้นทุนสูงขึ้น** ความไม่แน่นอนทั้งเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทยจะเป็นปัจจัยที่มีผลให้นักลงทุนชะลอการก่อสร้างโรงงาน รวมถึงผู้ประกอบการอาจชะลอการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ออกไปอีก จากการเปิดโครงการใหม่ในปี 2026 อยู่ในระดับต่ำอยู่แล้ว อีกทั้งยังได้รับผลกระทบด้านต้นทุนจากการปรับขึ้นราคาวัสดุก่อสร้าง ในส่วนของผู้รับเหมาก่อสร้างที่รับงานโครงการภาครัฐ แม้จะได้รับเขตแดนต้นทุนก่อสร้างจากโลกค่า K แต่การเบิกจ่ายที่ล่าช้า และสูตรการคำนวณที่ไม่สะท้อนต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริง เป็นความเสี่ยงให้เผชิญความท้าทายด้านการขาดสภาพคล่อง และการบริหารต้นทุน

**อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบด้านกำลังซื้อในประเทศฟื้นตัวช้าออกไป กำลังซื้อชาวต่างชาติชะลอลง รวมถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการใหม่สูงขึ้น**

- **ปัญหาการค่าใช้จ่ายซ้ำเติมให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศฟื้นตัวช้าออกไป** โดยราคาสินค้าและบริการที่ปรับตัวสูงขึ้นตามราคาพลังงาน ทำให้ภาคครัวเรือน โดยเฉพาะผู้มีรายได้ปานกลาง-ล่างประสบปัญหาการใช้จ่ายมากขึ้น
- **ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกชะลอการซื้อคอนโดของชาวต่างชาติ** แม้จะได้รับอานิสงส์จากผู้มีกำลังซื้อสูงที่ต้องการย้ายประเทศหนีสงคราม แต่สัดส่วนกำลังซื้อกลุ่มดังกล่าวยังต่ำมาก (มูลค่าโอนคอนโดของชาวตะวันออกกลางที่อยู่ในพื้นที่สงครามและพื้นที่ใกล้เคียงคิดเป็นสัดส่วน 1% ของมูลค่าโอนคอนโดของชาวต่างชาติโดยรวม)
- **ต้นทุนการพัฒนาโครงการใหม่สูงขึ้นจากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง** ขณะที่กำลังซื้อยังไม่สามารถฟื้นตัว และการแข่งขันในตลาดยังเข้มข้น กดดันให้ผู้ประกอบการไม่สามารถปรับขึ้นราคาที่อยู่อาศัยได้มากนัก อีกทั้ง มีความเสี่ยงชะลอการเปิดโครงการใหม่ออกไป โดย SCB EIC คาดว่าในปี 2026 ผู้ประกอบการจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 39,000 หน่วย (-5%YOY) และในกรณีที่สงครามยืดเยื้อ คาดว่าจะหดตัว -10%YOY

**แนะผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ ท่ามกลางความผันผวนของราคาพลังงาน**

- **ผู้ประกอบการวัสดุก่อสร้าง** ต้องให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุน และระบายสต็อกสินค้า จัดหาวัตถุดิบจาก Supplier อย่างหลากหลาย เพื่อป้องกันความเสี่ยงในการขาดแคลนวัตถุดิบ รวมถึงอาจนำเทคโนโลยีมาช่วยวิเคราะห์ข้อมูล และคาดการณ์สถานการณ์ เพื่อช่วยให้ตัดสินใจทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

- **ผู้รับเหมาก่อสร้าง** ต้องบริหารจัดการคำสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า อย่างสอดคล้องกับความต้องการใช้ เป็นพันธมิตรกับผู้ค้า และผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างอย่างหลากหลาย เพื่อลดความเสี่ยงในการขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง รวมถึงเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผน ซึ่งจะส่งผลให้สามารถรักษาสภาพก่อสร้างในธุรกิจได้
- **ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์** ควรร่วมมือกับผู้รับเหมาก่อสร้างอย่างใกล้ชิด เพื่อบริหารจัดการต้นทุน เช่น กำหนด ปริมาณการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างอย่างเหมาะสม ลดของเสียและความผิดพลาดจากการก่อสร้าง รวมถึงเร่งสร้าง รายได้ โดยทำการตลาดขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติผู้มีกำลังซื้อสูงที่ต้องการย้ายประเทศหนีสงคราม รวมถึงปรับ โมเดลธุรกิจบรรเทาข้อจำกัดของกำลังซื้อในประเทศ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยปานกลาง-ล่าง เช่น การเช่า การเช่าซื้อ

**ภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการออกมาตรการบรรเทาผลกระทบสำหรับภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์** เช่น การลดภาษีนำเข้าวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตวัสดุก่อสร้าง ช่วยเหลือผู้ประกอบการให้เข้าถึงแหล่งพลังงานได้อย่างทั่วถึง สำหรับงานโครงการภาครัฐอาจขยายอายุสัญญาชั่วคราวโดยงดเว้นค่าปรับ รวมถึงเร่งรัด การเบิกจ่ายค่า K นอกจากนี้ อาจผ่อนคลายกฎระเบียบให้อื้อต่อการซื้อที่อยู่อาศัยหรือพำนักระยะยาวสำหรับ ชาวต่างชาติ ซึ่งจะช่วยให้ดึงดูดกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในไทยจากชาวต่างชาติได้

## สงครามตะวันออกกลางกระทบอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างด้านต้นทุนสูงขึ้น ทั้งพลังงาน ในการผลิต ราคาวัตถุดิบนำเข้า รวมถึงค่าขนส่ง

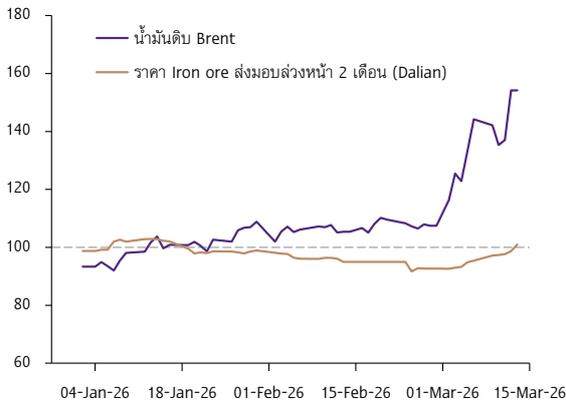
**สงครามตะวันออกกลางที่ลุกลามไปสู่การปิดช่องแคบฮอร์มุซ ทำให้ราคาพลังงานปรับตัวสูงขึ้น และมีแนวโน้มส่งผลให้ต้นทุนอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น** โดยเฉพาะสินค้าที่มีโครงสร้างต้นทุนการผลิตที่ใช้ พลังงาน อย่างไฟฟ้า และถ่านหินในระดับสูง เช่น เหล็ก, ปูนซีเมนต์ และกระเบื้อง (สัดส่วนต้นทุนพลังงานอยู่ที่ราว 35-50% ของต้นทุนรวม) นอกจากนี้ ยังได้รับผลกระทบด้านราคาวัตถุดิบที่ต้องนำเข้าจากต่างประเทศ ที่เผชิญความผันผวนไปตามราคา สินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก รวมถึงค่าขนส่งและค่าเบี่ยงประกันภัยที่ปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วยเช่นกัน

**เหล็ก :** อุตสาหกรรมเหล็กไทยพึ่งพาการนำเข้าวัตถุดิบสำคัญ ได้แก่ Billet และ Slab โดยนำเข้าจากจีนในสัดส่วนสูงถึง 75% ของการนำเข้าวัตถุดิบประเภทดังกล่าวโดยรวม ทั้งนี้ Billet และ Slab ที่นำเข้านั้นได้รับผลกระทบจากสงครามตะวันออกกลาง ตั้งแต่ระดับเหล็กต้นน้ำ ผ่านช่องทางกลไกราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก โดยอิหร่านเป็นผู้ผลิตเหล็กดิบ (Pig iron) หรือ Sponge iron รายใหญ่อันดับต้น ๆ ของโลก ซึ่งเหล็กดิบเป็นวัตถุดิบต้นน้ำในการผลิต Billet และ Slab เมื่อการผลิตเหล็กดิบ จากอิหร่านลดลง และมีการผลิตเหล็กในภูมิภาคอื่น ๆ เช่น จีน และอินเดีย มากขึ้น ได้ส่งผลให้ความต้องการใช้สินแร่เหล็ก (Iron ore) และเศษเหล็ก (Scrap) ในประเทศดังกล่าวพุ่งสูงขึ้นในระยะเวลาอันสั้น ส่งผลให้ราคาวัตถุดิบปรับตัวสูงขึ้น และ ทำให้ต้นทุน Billet และ Slab ที่ไทยนำเข้าจากจีนปรับตัวสูงขึ้นตามมา ทั้งนี้ ณ วันที่ 11 มีนาคม 2026 ราคา Billet ในจีน ปรับตัวสูงขึ้นแตะระดับ 134 ดอลลาร์สหรัฐ/ตัน สูงขึ้นจากราคาเฉลี่ยในเดือนกุมภาพันธ์ 2026 ซึ่งอยู่ที่ 127 ดอลลาร์สหรัฐ/ตัน หรือขยายตัวราว 6% อีกทั้ง การนำเข้าเหล็กยังเผชิญค่าขนส่งและค่าเบี่ยงประกันภัยที่ปรับตัวสูงขึ้นอีกด้วย

นอกจากนี้ การผลิตหรือแปรรูปเหล็กเป็นสินค้าปลายน้ำในไทยยังใช้พลังงานไฟฟ้าในระดับสูง จึงกล่าวได้ว่าสงคราม ตะวันออกกลางส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมเหล็กไทยค่อนข้างมาก ตั้งแต่ในระดับราคาวัตถุดิบ ขั้นตอนการผลิต หรือแปรรูป ไปจนถึงการขนส่ง ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการสามารถปรับขึ้นราคาขาย เพื่อผลกำไรที่เพิ่มขึ้นไปยัง ผู้ใช้งานเหล็กและผู้บริโภคได้บางส่วน จึงมีความเสี่ยงที่อุตสาหกรรมเหล็กไทยจะเผชิญกับภาวะอัตรากำไรที่ลดลงจากเดิม

**รูปที่ 1 : ดัชนีราคาน้ำมันดิบเบรนท์ และดัชนีราคาส่งมอบสินแร่เหล็กล่วงหน้า 2 เดือน (รายวัน)**

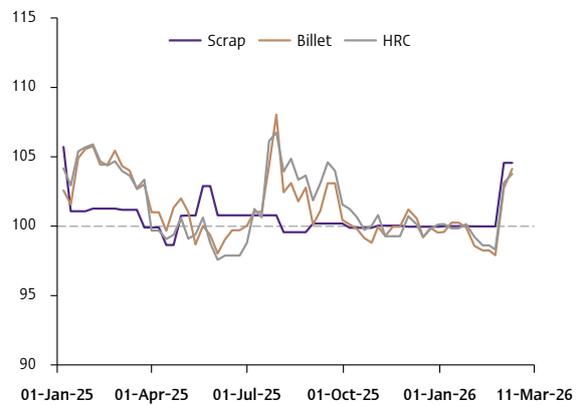
ดัชนี : ม.ค. 2026 = 100



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CEIC

**รูปที่ 2 : ดัชนีราคาเหล็กในจีน (รายสัปดาห์)**

ดัชนี : ม.ค. 2026 = 100



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ ISIT

**ปูนซีเมนต์ :** อุตสาหกรรมปูนซีเมนต์มีการใช้ความร้อนสูงจากถ่านหิน และมีต้นทุนค่าขนส่งสูง โดยต้นทุนพลังงานคิดเป็นสัดส่วน 30-50% ของต้นทุนรวม ทั้งนี้แม้ไทยจะพึ่งพาการนำเข้าถ่านหินมาใช้ในเตาเผาปูนซีเมนต์จากออสเตรเลียและอินโดนีเซียเป็นหลัก แต่ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นมาก ก็ส่งผลให้ราคาถ่านหินปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วยในฐานะพลังงานทดแทน จึงส่งผลให้ต้นทุนในอุตสาหกรรมปูนซีเมนต์ปรับเพิ่มสูงขึ้นตามอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ทั้งนี้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2025 เป็นต้นมา ราคาปูนซีเมนต์ปรับตัวสูงขึ้นมาก จากฐานราคาในช่วงก่อนหน้าอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับความต้องการใช้งานปูนซีเมนต์ในโครงการก่อสร้างภาครัฐที่ขยายตัวค่อนข้างมาก แม้ปัจจุบันผู้ผลิตปูนซีเมนต์รายใหญ่ของไทยมีสัดส่วนการใช้พลังงานทดแทนเชื้อเพลิงฟอสซิลประมาณ 30% เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปี 2020 ที่มีสัดส่วนการใช้พลังงานทดแทนประมาณ 10% ซึ่งสามารถบรรเทาผลกระทบด้านต้นทุนพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้นไปได้บางส่วน อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการสามารถปรับขึ้นราคาขาย เพื่อส่งผ่านต้นทุนที่เพิ่มขึ้นไปยังผู้ใช้งานปูนซีเมนต์และผู้บริโภคได้ค่อนข้างมาก โดยราคาพลังงานที่มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ราคาปูนซีเมนต์มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

**วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ :** แผ่นไม้แปรรูป ได้แก่ ไม้ปาติเกิ้ล และไฟเบอร์บอร์ด (MDF/HMR/Hardboard) ของไทยมีการพึ่งพาการส่งออกไปตะวันออกกลางค่อนข้างสูง (สัดส่วนมูลค่าการส่งออกไปตะวันออกกลางราว 50% ของมูลค่าการส่งออกสินค้าประเภทดังกล่าวโดยรวม) จึงเผชิญความเสี่ยงทั้งด้านความต้องการหรือคำสั่งซื้อจากตะวันออกกลางที่หยุดชะงัก อีกทั้งยังเผชิญปัญหาด้านการขนส่ง ทั้งการเปลี่ยนแปลงเส้นทางการขนส่ง และต้นทุนที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากค่าขนส่งและเบี่ยประกันภัย นอกจากนี้ สินค้าในกลุ่มกระเบื้อง ซึ่งมีโครงสร้างต้นทุนการผลิตที่ใช้พลังงานในระดับสูง อีกทั้ง ส่วนหนึ่งยังมีการนำเข้ามาจากต่างประเทศ รวมถึงสีทาอาคาร ซึ่งมีการใช้วัตถุดิบจากอุตสาหกรรมปิโตรเคมี ก็มีแนวโน้มการปรับราคาให้เพิ่มสูงขึ้นตามต้นทุนการผลิต ราคาวัตถุดิบ รวมถึงค่าขนส่งและค่าเบี่ยประกันภัยด้วยเช่นเดียวกัน

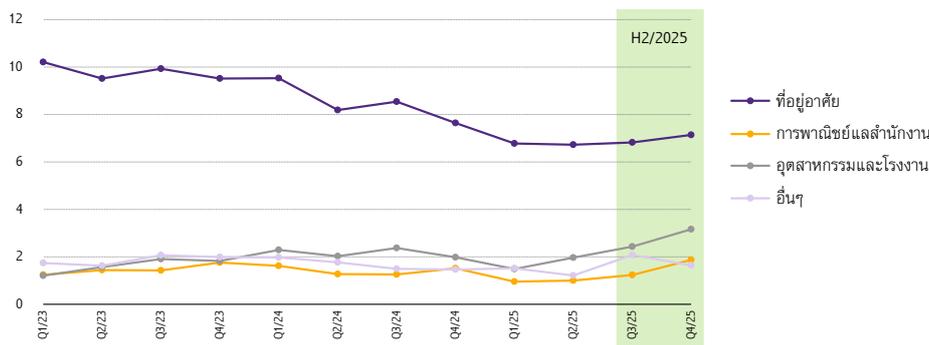
SCB EIC มองว่าในระยะ 1-2 เดือนข้างหน้า ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวไม่สูงนัก ซึ่งจะเป็นการปรับขึ้นไปตามต้นทุนค่าขนส่ง เนื่องจากผู้ประกอบการยังคงมีสต็อกสินค้าในช่วงก่อนการเกิดสงคราม รวมถึงโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ยังมีการล็อกราคาวัสดุก่อสร้างจากคำสั่งซื้อล่วงหน้าในช่วงก่อนการเกิดสงคราม อย่างไรก็ตาม หากสถานการณ์การปิดช่องแคบฮอร์มุซยืดเยื้อ และกระทบให้ราคาน้ำมันปรับตัวเพิ่มขึ้นไปอยู่เหนือระดับ 100 ดอลลาร์สหรัฐ/บาร์เรล ก็จะเป็นความเสี่ยงให้ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงยังมีความเสี่ยงด้านการใช้งานวัสดุก่อสร้างที่ลดลงจากการชะลอโครงการก่อสร้างในช่วงที่ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

## ภาคก่อสร้างมีแนวโน้มเผชิญการชะลอโครงการก่อสร้าง และต้นทุนก่อสร้างสูงขึ้น

การก่อสร้างภาคเอกชนมีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากสงคราม ด้านรายได้ที่อาจลดลงจากการชะลอโครงการก่อสร้าง และต้นทุนก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น โดยในส่วนของด้านรายได้นั้น นักลงทุนและผู้ประกอบการอาจชะลอการก่อสร้างโรงงานออกไป แม้ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2025 การก่อสร้างโรงงานจะขยายตัว เป็นแรงหนุนการก่อสร้างภาคเอกชน ประกอบกับมูลค่าการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในปี 2025 สูงถึง 1,616 พันล้านบาท (+66%YOY) สะท้อนแนวโน้มการขยายตัวของภาคก่อสร้างโรงงานในระยะข้างหน้า

### รูปที่ 3 : พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตรวมทั้งประเทศ

หน่วย : ล้านตารางเมตร



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ

อย่างไรก็ดี SCB EIC มองว่า สงครามตะวันออกกลางส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนทั้งเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทย โดยหากสงครามยืดเยื้อจะเป็นปัจจัยที่มีผลให้นักลงทุนและผู้ประกอบการชะลอการก่อสร้างโรงงานออกไป อีกทั้งในส่วนของภาคก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจชะลอการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ออกไปอีกจากการเปิดโครงการใหม่ในปี 2026 อยู่ในระดับต่ำอยู่แล้ว เพื่อรอให้กำลังซื้อของผู้บริโภคผู้มีรายได้ปานกลาง-ล่างฟื้นตัว ส่งผลกระทบด้านรายได้ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่รับงานโครงการภาคเอกชนเป็นหลักให้ลดลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

อีกทั้ง การก่อสร้างภาคเอกชนยังได้รับผลกระทบด้านต้นทุนก่อสร้างที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น จากการปรับขึ้นราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็ก, ปูนซีเมนต์, กระจก และสีทาอาคาร ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นไปตามต้นทุนพลังงานในการผลิต ราคาวัตถุดิบ รวมถึงค่าขนส่งและค่าเบี้ยประกันภัย นอกจากนี้ ในกระบวนการก่อสร้างยังมีการใช้น้ำมันสำหรับเครื่องจักรก่อสร้างอีกด้วย

ในส่วนของภาคก่อสร้างภาครัฐเผชิญความท้าทายด้านการขาดสภาพคล่อง และการบริหารต้นทุน รวมถึงมาตรการบรรเทาผลกระทบจากราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น อาจกระทบการจัดสรรงบประมาณลงทุนในการก่อสร้างภาครัฐ ผู้รับเหมาก่อสร้างที่รับงานโครงการภาครัฐมีแนวโน้มเผชิญความท้าทายด้านต้นทุนที่สูงขึ้น จากการปรับขึ้นราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะเหล็ก และปูนซีเมนต์ แม้จะได้รับชดเชยต้นทุนก่อสร้างจากกลไกค่า K<sup>1</sup> แต่การเบิกจ่ายที่ล่าช้า และสูตรการคำนวณที่ไม่สะท้อนต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริง เป็นความเสี่ยงให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเผชิญความท้าทายด้านการขาดสภาพคล่อง และการบริหารต้นทุน ที่อาจนำมาสู่ปัญหาต่าง ๆ โดยเฉพาะผู้รับเหมาก่อสร้างรายกลางและเล็ก ที่มีข้อจำกัดทางการเงินมากกว่าผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ ที่อาจส่งมอบงานล่าช้า หรือทิ้งงานได้

<sup>1</sup> Escalation Factor (ค่า K) คือ ดัชนีที่ใช้วัดการเปลี่ยนแปลงของค่าจ้าง ณ ระยะเวลาที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเปิดซองประกวดราคาได้ เทียบกับระยะเวลาที่ส่งงานในแต่ละงวด โดยการคำนวณค่า K จะใช้สูตรตามประเภทงานก่อสร้าง ณ เดือนที่ส่งมอบงาน เทียบกับค่า K ณ เดือนที่เปิดซองประกวดราคา ถ้าการเปลี่ยนแปลงของค่า K มากกว่า 4% ผู้รับเหมาจะสามารถนำค่า K ไปเรียกร้องขอรับเงินชดเชยได้ แต่ถ้าวัดการเปลี่ยนแปลงของค่า K น้อยกว่า 4% ผู้จ้างเหมาจะเรียกค่าจ้างคืนจากผู้รับเหมา ในส่วนที่ราคาวัสดุก่อสร้างลดลง

นอกจากนี้ ยังต้องจับตามาตรการภาครัฐที่จะช่วยบรรเทาผลกระทบจากราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อการจัดสรรงบประมาณมาลงทุนในการก่อสร้างภาครัฐให้ลดลงได้ อีกทั้ง หากภาครัฐมีการกู้เงินเพิ่มเติม ก็ยังมีความเสี่ยงที่หนี้สาธารณะจะชนเพดานที่ 70% ของ GDP เร็วขึ้น ซึ่งจะเป็นข้อจำกัดในการลงทุนในการก่อสร้างภาครัฐในระยะข้างหน้า

## **อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบด้านกำลังซื้อในประเทศฟื้นตัวช้าออกไป กำลังซื้อชาวต่างชาติชะลอลง รวมถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการใหม่สูงขึ้น**

**ปัญหาด้านการค่าใช้จ่ายซ้ำเติมให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศฟื้นตัวช้าออกไป** โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยปานกลาง-ล่าง ซึ่งเป็นกำลังซื้อหลักในตลาดที่อยู่อาศัย ที่คาดว่าจะยังไม่สามารถกลับมาฟื้นตัวได้อยู่แล้วในระยะสั้น จากปัจจัยกดดันด้านภาระหนี้ และความเข้มงวดการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ที่ยังไม่มีแนวโน้มคลี่คลายจากเดิม โดยราคาลิขิตและบริการต่าง ๆ ที่ปรับตัวสูงขึ้นตามราคาพลังงาน จะทำให้ภาคครัวเรือน โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยปานกลาง-ล่าง ต้องประสบปัญหาภาระค่าใช้จ่ายมากยิ่งขึ้น ซ้ำเติมให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศยิ่งฟื้นตัวช้าออกไป

**ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก จะชะลอการตัดสินใจซื้อคอนโดของชาวต่างชาติ** มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติในปี 2023-2025 อยู่ในระดับสูงเฉลี่ยที่ราว 6.7 หมื่นล้านบาท/ปี หรือคิดเป็นสัดส่วนราว 7% เมื่อเทียบกับมูลค่าโอนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ แม้มูลค่าโอนจะหดตัวลงต่อเนื่องจากจุดสูงสุดในปี 2023 แต่หน่วยโอนยังคงขยายตัวเล็กน้อยอย่างต่อเนื่อง โดย SCB EIC มองว่า กำลังซื้อที่อยู่อาศัยในไทยจากชาวต่างชาติในปี 2026 มีแนวโน้มชะลอลง โดยบรรยากาศของสงคราม และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก จะชะลอการตัดสินใจซื้อคอนโดของชาวต่างชาติโดยรวม

อย่างไรก็ดี ยังมีโอกาสที่ตลาดที่อยู่อาศัยในไทยจะได้รับอานิสงส์จากผู้มีกำลังซื้อสูงที่ต้องการย้ายประเทศหนีสงคราม หรือลงทุนในสินทรัพย์ปลอดภัย โดยที่ผ่านมา สงครามรัสเซีย-ยูเครน ความขัดแย้งระหว่างจีน-ไต้หวัน รวมถึงความไม่สงบในเมียนมา ส่งผลให้มูลค่าโอนคอนโดจากชาวต่างชาติดังกล่าวขยายตัว ทั้งนี้มูลค่าโอนคอนโดของชาวตะวันออกกลางที่อยู่ในพื้นที่สงครามและพื้นที่ใกล้เคียง 14 ประเทศ<sup>2</sup> ในปี 2023-2025 เฉลี่ยอยู่ที่ราว 990 ล้านบาท/ปี คิดเป็นสัดส่วน 1% ของมูลค่าโอนคอนโดของชาวต่างชาติโดยรวม โดยชาติที่มีมูลค่าโอนเฉลี่ยต่อปีสูงที่สุด ได้แก่ อิสราเอล (สัดส่วนเฉลี่ย 60% ของมูลค่าโอนคอนโดของ 14 ประเทศ) รองลงมา ได้แก่ สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ และโอมาน (สัดส่วนเฉลี่ย 9%) นอกจากนี้ เป็นอิหร่าน, คูเวต, ซาอุดีอาระเบีย และเลบานอน (สัดส่วนเฉลี่ย 2%-5%)

แม้ตลาดที่อยู่อาศัยในไทยอาจได้รับอานิสงส์จากการซื้อที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูงที่ต้องการย้ายประเทศหนีสงคราม แต่สัดส่วนของกำลังซื้อกลุ่มดังกล่าวยังคงต่ำมาก จึงยังไม่สามารถชดเชยกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในไทยจากชาวต่างชาติโดยรวมที่มีแนวโน้มชะลอลงได้ ประกอบกับตลาดที่อยู่อาศัยไทยยังต้องเผชิญการแข่งขันจากประเทศอื่น ๆ ที่มีข้อได้เปรียบมากกว่า เช่น ญอร์เจีย เอื้อต่อการซื้อที่อยู่อาศัยหรือพำนักระยะยาว อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับสูง

**ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากต้นทุนวัสดุก่อสร้าง** ปัจจุบันผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยเร่งระบายสต็อกที่อยู่อาศัยผ่านการจัดโปรโมชั่น ซึ่งสต็อกที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นการพัฒนาโครงการภายใต้ต้นทุนก่อสร้างในช่วงก่อนเกิดสงคราม จึงส่งผลให้ราคาขายและต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะยังไม่ได้รับผลกระทบจากสงครามมากนัก อย่างไรก็ตาม ในการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มีแนวโน้มต้องเตรียมรับมือกับภาวะต้นทุนพุ่งสูงขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนวัสดุก่อสร้างอย่างเหล็ก, ปูนซีเมนต์, กระจก และสีทาอาคาร ขณะที่กำลังซื้อตลาดที่อยู่อาศัยยังไม่สามารถฟื้นตัวได้ และการแข่งขันในตลาดที่ยังเป็นไปอย่างเข้มข้น จะกดดันให้

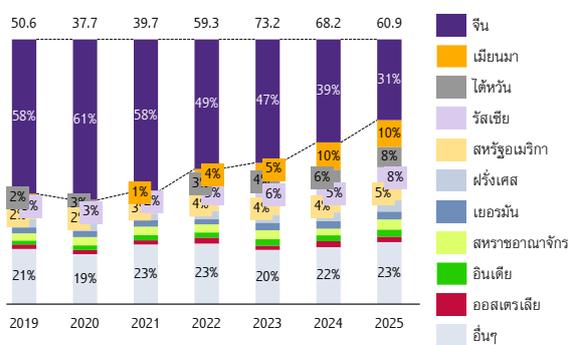
<sup>2</sup> ได้แก่ กาตาร์, คูเวต, จอร์แดน, ซาอุดีอาระเบีย, ซีเรีย, บาห์เรน, เยเมน, เลบานอน, สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์, อัฟกานิสถาน, อิรัก, อิสราเอล, อิหร่าน และโอมาน

ผู้ประกอบการไม่สามารถส่งผ่านต้นทุนที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไปยังผู้ซื้อด้วยการปรับขึ้นราคาที่อยู่อาศัยได้มากนัก และกระทบต่ออัตรากำไรตามมา

อีกทั้ง ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการจะยิ่งชะลอการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ออกไป จากเดิมที่มีแนวโน้มระมัดระวังการเปิดตัวโครงการใหม่อยู่แล้ว โดย SCB EIC คาดว่าในปี 2026 ผู้ประกอบการจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลราว 39,000 หน่วย (-5%YOY) หดตัวต่อเนื่องจากในปี 2024-2025 ที่หดตัวราว -30% ถึง -40%YOY สำหรับในกรณีที่สงครามยืดเยื้อ คาดว่าการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2026 มีความเสี่ยงที่จะหดตัวลงถึง -10%YOY ซึ่งจะกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของผู้ประกอบการในระยะข้างหน้า

**รูปที่ 4 : สัดส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติ แบ่งตามสัญชาติ**

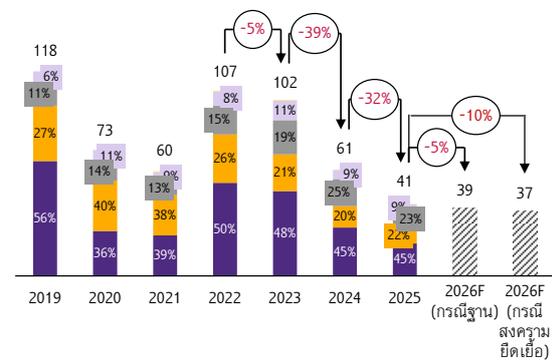
หน่วย : พันล้านบาท



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ REIC

**รูปที่ 5 : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล**

หน่วย : พันหน่วย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ REIC

## แนะผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ ท่ามกลางความผันผวนของราคาพลังงาน

**ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างต้องติดตามสถานการณ์ และให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุน และระบายสต็อกสินค้า เพื่อรักษาอัตรากำไรในช่วงที่ต้นทุนปรับตัวสูงขึ้น** รวมถึงต้องสร้างความยืดหยุ่นของห่วงโซ่อุปทาน ด้วยการจัดหาวัตถุดิบจาก Supplier อย่างหลากหลาย เพื่อป้องกันความเสี่ยงในการขาดแคลนวัตถุดิบ รวมถึงอาจนำเทคโนโลยีมาใช้ เช่น Software หรือ AI เข้ามาช่วยวิเคราะห์ข้อมูล และคาดการณ์สถานการณ์ในกรณีต่าง ๆ เพื่อบริหารจัดการคำสั่งซื้อ ราคาขาย ต้นทุน ปริมาณการผลิต และสต็อกสินค้า ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถตัดสินใจทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

**ผู้รับเหมาก่อสร้างจำเป็นต้องบริหารจัดการคำสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า อย่างสอดคล้องกับความต้องการใช้** รวมถึงสร้างความร่วมมือเป็นพันธมิตรกับผู้ค้าและผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างอย่างหลากหลาย เพื่อเป็นทางเลือก และลดความเสี่ยงในการขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง นอกจากนี้ อาจปรับสัดส่วนในการเข้าประมูลงานโครงการภาครัฐ และภาคเอกชนอย่างสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงเร่งดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผน และส่งมอบงานตามสัญญา เพื่อให้สามารถเบิกจ่ายค่าจ้างตามกำหนด ซึ่งจะส่งผลให้ยังสามารถรักษาสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจได้

**ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควรสร้างความร่วมมือกับผู้รับเหมาก่อสร้างอย่างใกล้ชิด เพื่อร่วมกันบริหารต้นทุน รวมถึงเร่งสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง** การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ท่ามกลางต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นนั้น ผู้ประกอบการควรสร้างความร่วมมือกับผู้รับเหมาก่อสร้างอย่างใกล้ชิด ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบไปจนถึงการก่อสร้าง เพื่อบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างร่วมกัน เช่น กำหนดปริมาณการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างอย่างเหมาะสม ลดของเสียและความผิดพลาดจากการก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนวัสดุก่อสร้างลงได้ส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ ยังต้องเร่งสร้างรายได้และกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง โดยอาจทำการตลาดขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติที่มีศักยภาพ โดยเฉพาะผู้มีกำลังซื้อสูงที่ต้องการย้ายประเทศหนีสงคราม รวมถึงปรับโมเดลธุรกิจเพื่อบรรเทาปัญหาด้านข้อจำกัดของกำลังซื้อในประเทศ โดยเฉพาะผู้มีรายได้อาจกลาง-ล่าง เช่น การเช่า การเช่าซื้อ (Rent to own)

**ภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการออกมาตรการบรรเทาผลกระทบสำหรับภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์** ไม่ว่าจะเป็นการลดภาษีนำเข้าวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตวัสดุก่อสร้าง รวมถึงการช่วยเหลือผู้ประกอบการให้สามารถเข้าถึงแหล่งพลังงานได้อย่างทั่วถึง สำหรับงานโครงการภาครัฐอาจพิจารณาขยายอายุสัญญาชั่วคราวโดยงดเว้นค่าปรับ รวมถึงเร่งรัดการเบิกจ่ายค่า K เพื่อเพิ่มสภาพคล่องสำหรับผู้รับเหมาก่อสร้าง นอกจากนี้ อาจพิจารณามาตรการผ่อนคลายนโยบายระเบียบให้เอื้อต่อการซื้อที่อยู่อาศัยหรือพำนักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติ ซึ่งจะช่วยให้ดึงดูดกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในไทยจากชาวต่างชาติได้

**ในระยะข้างหน้า ภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ และสร้างความยืดหยุ่นเพื่อรับมือต่อความผันผวนของราคาพลังงาน** ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่เกิดขึ้นบ่อยครั้ง รวมถึงความเสี่ยงอื่น ๆ เช่น ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก การเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศ ส่งผลกระทบต่อราคาพลังงาน เป็นแรงกดดันให้ผู้ประกอบการในภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ และสร้างความยืดหยุ่นเพื่อรับมือต่อความผันผวนของราคาพลังงานในระยะข้างหน้า ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน การเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานทดแทน รวมถึงการลงทุนนำเทคโนโลยีมาใช้ เพื่อลดของเสียและความผิดพลาดในการผลิตวัสดุก่อสร้าง และการก่อสร้าง

ในส่วนของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องสร้างขีดความสามารถในการแข่งขัน ด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงาน เช่น ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการรับรองด้านความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การติดตั้งระบบ Solar rooftop, EV charger, เทคโนโลยี Smart home ที่ช่วยประหยัดพลังงาน รวมถึงการสร้างความร่วมมือกับสถาบันการเงินเพื่อปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงาน ซึ่งจะช่วยสร้างแบรนด์ให้เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงาน และเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจสำหรับผู้บริโภค ท่ามกลางความผันผวนของราคาพลังงานในระยะข้างหน้า

**บทวิเคราะห์โดย... <https://www.scbeic.com/th/detail/product/ME-war-Buildingmaterial-Construction-RE-240326>**

Disclaimer: The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner. Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct. This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned herein.

## ผู้เชี่ยวชาญวิเคราะห์

**กัญญารัตน์ กาญจนวิสุทธ์** (kanyarat.kanjanavisut@scb.co.th)

นักวิเคราะห์อาวุโส

**เชษฐวัฒน์ ทรงประเสริฐ** (chetthawat.songprasert@scb.co.th)

นักวิเคราะห์อาวุโส

**วรรณโกมล สุภาชาติ** (wannakomol.supachart@scb.co.th)

นักวิเคราะห์อาวุโส

---

## INDUSTRY ANALYSIS

### ดร. ยรรยง ไทยเจริญ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานวิจัยเศรษฐกิจและความยั่งยืน ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

### ปราณีดา ศยามานนท์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารฝ่าย Industry Analysis

### กัญญารัตน์ กาญจนวิสุทธ์

นักวิเคราะห์อาวุโส

### เชษฐวัฒน์ ทรงประเสริฐ

นักวิเคราะห์อาวุโส

### วรรณโกมล สุภาชาติ

นักวิเคราะห์อาวุโส



ท่านพึงพอใจต่อบทวิเคราะห์นี้เพียงใด?

# ความเห็นของท่าน สำคัญกับเรา

ร่วมตอบแบบสอบถาม 7 ข้อ  
เพื่อนำไปพัฒนาบทวิเคราะห์ของ  
SCB EIC ต่อไป

คลิกเพื่อทำ  
แบบสอบถาม



“Economic and business intelligence for effective decision making”



# ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์



เจาะลึก

สถานการณ์เศรษฐกิจ



เกาะติด

การเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจ



อัปเดต

ประเด็นร้อนที่ไม่ควรพลาด



Stay connected

Find us at



@scbeic | 

[www.scbeic.com](http://www.scbeic.com)