

## สองตลาดรับเหมา M&E ปีนี้จะเติบโตอย่างไร?

9 เมษายน 2019



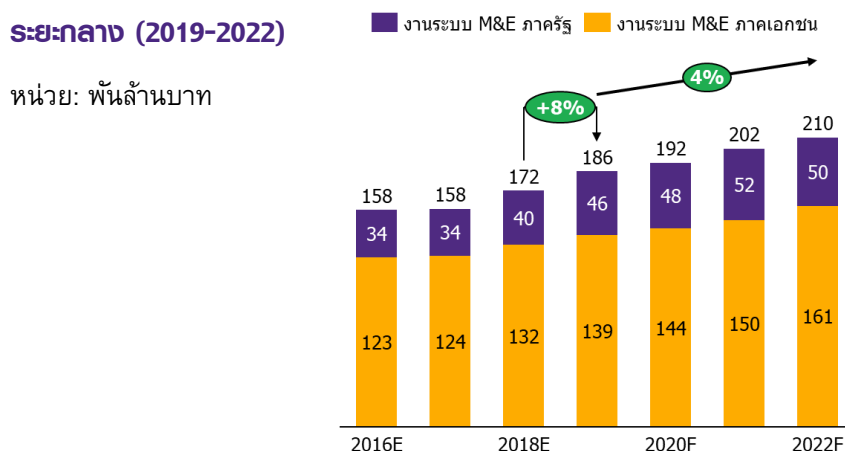
- ตลาดงานระบบ Mechanical & Electrical (M&E) หรืองานระบบสาธารณูปโภค ซึ่งประกอบไปด้วย งานระบบไฟฟ้า ประปา และระบายอากาศ มีแนวโน้มขยายตัวโดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการก่อสร้างทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยอีไอซีประเมินว่า มูลค่าตลาดงานระบบ M&E ในปี 2019 จะเติบโตที่ราว 8%YOY มาอยู่ที่ราว 1.85 แสนล้านบาท และเติบโตต่อเนื่อง 4%CAGR ในระยะกลาง (2020-2022)
- ในด้านผู้ประกอบการ รายได้ของผู้รับเหมา M&E ขนาดใหญ่ มีโอกาสเติบโตมากที่สุดที่ราว 7%CAGR ในระยะกลาง โดยได้รับอานิสงส์จากเมกะโปรเจกต์คมนาคมของภาครัฐ ในขณะที่รายได้ของผู้รับเหมาขนาดกลาง M&E คาดเติบโตประมาณ 5%CAGR จากการพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณกรุงเทพฯ ซึ่งปัจจุบันมี occupancy rate สูงถึงราว 90% ส่งผลให้มีแนวโน้มการสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น ส่วนรายได้ของผู้รับเหมา M&E ขนาดเล็กคาดว่าจะเติบโตได้น้อยที่สุดที่ราว 1%CAGR เนื่องจากมีปัจจัยกดดันด้านการแข่งขันที่สูงกว่าผู้รับเหมากลุ่มอื่น
- สำหรับปริมาณงานที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ผู้รับเหมา M&E ควรเตรียมความพร้อมใน 3 ด้าน ได้แก่ ทรัพยากรบุคคล, เงินทุนหมุนเวียน และ การบริหารปริมาณงานคงค้างในมือ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจให้ประสบความสำเร็จ

**งานวิศวกรรมระบบสาธารณูปโภคถือเป็นขั้นตอนสำคัญของการก่อสร้าง โดยมีสัดส่วนมูลค่าตลาดราว 12-15% ของตลาดงานก่อสร้างทั้งหมด** โดยทั่วไป งานก่อสร้างประกอบไปด้วย 3 ส่วนสำคัญ ได้แก่ งานโยธา งานระบบสาธารณูปโภค (Mechanical & Electrical, M&E) และงานสถาปัตยกรรม ซึ่งในปี 2018 ที่ผ่านมามีมูลค่าตลาดของอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยรวมทั้งภาครัฐและภาคเอกชนอยู่ที่ราว 1.3 ล้านล้านบาทและคาดว่าจะเติบโต 6% CAGR ในระยะกลาง (2019-2022) ซึ่งการขยายตัวของภาคก่อสร้างไทยนั้นไม่เพียงแต่จะส่งผลดีต่อผู้รับเหมางานโยธา แต่ยังเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอื่นในอุตสาหกรรมรวมถึงธุรกิจรับเหมางานระบบ M&E ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนราว 12-15% ของมูลค่าตลาดก่อสร้างรวม และประกอบไปด้วย 3 ส่วนหลัก ได้แก่ งานระบบไฟฟ้า งานระบบประปา และงานระบบปรับอากาศ ซึ่งมีสัดส่วนราว 6%-8%, 3%-5% และ 3%-5% ของมูลค่าตลาดก่อสร้างรวม ตามลำดับ ทั้งนี้งานระบบ M&E สามารถดำเนินงานควบคู่ไปกับงานโครงสร้างหลักได้หลังจากงานโครงสร้างเบื้องต้น เช่น งานฐานรากแล้วเสร็จ จึงส่งผลให้การรับรู้รายได้ของงานระบบ M&E มักจะอยู่ในช่วงครึ่งหลังของการก่อสร้างโครงการ

**ในปี 2019 อีไอซีคาดว่า มูลค่าตลาดงานระบบ M&E จะเติบโตราว 8%YOY มาอยู่ที่ราว 1.85 แสนล้านบาท และมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องที่ 4% CAGR ในระยะกลาง (2020-2022)** โดยมีแรงขับเคลื่อนจากการ

เติบโตของโครงการก่อสร้างภาคเอกชนและโครงการก่อสร้างภาครัฐ งานระบบ M&E ในโครงการก่อสร้างภาคเอกชนมีสัดส่วนประมาณ 75-80% ของมูลค่าตลาดรวมหรือประเมินว่ามีมูลค่าราว 1.4 แสนล้านบาทในปี 2019 และคาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวราว 5% CAGR ในระยะกลาง โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนหลักจากการขยายตัวของโครงการก่อสร้างภาคเอกชน ประเภทอาคารพาณิชย์และที่พักอาศัย เช่น อาคารสำนักงานซึ่งปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy rate) ที่สูงถึงราว 90% จึงทำให้ต้องมีการก่อสร้างอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น รวมถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานหรือมิกซ์ยูสที่กำลังได้รับความนิยมจากเอกชนรายใหญ่เพราะได้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง คอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างตามการขยายเส้นทางของรถไฟฟ้า ในขณะที่งานระบบ M&E ในโครงการก่อสร้างภาครัฐ แม้ว่าจะมีสัดส่วนน้อยกว่าที่ราว 20-25% ของมูลค่าตลาดรวมหรือประมาณ 4.5 หมื่นล้านบาท ในปี 2019 แต่มีแนวโน้มเติบโตได้ดีกว่างานของภาคเอกชน โดยมีอัตราการเติบโตราว 6% CAGR ในระยะกลาง เนื่องจากได้รับปัจจัยผลักดันจากงานระบบ M&E จากโครงการเมกะโปรเจกต์ เช่น สนามบิน ท่าเรือ และ สถานีรถไฟฟ้า/รถไฟทางคู่ ที่จะมีการลงทุนอีกกว่าปีละ 2-4 แสนล้านบาทในช่วงเวลาดังกล่าว

**รูปที่ 1: มูลค่าตลาดงานระบบ M&E คาดว่าจะเติบโตราว 8%YOY ในปี 2019 และโตต่อเนื่อง 4% ต่อปีในระยะกลาง (2019-2022)**



ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ NESDB และ กระทรวงคมนาคม

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.

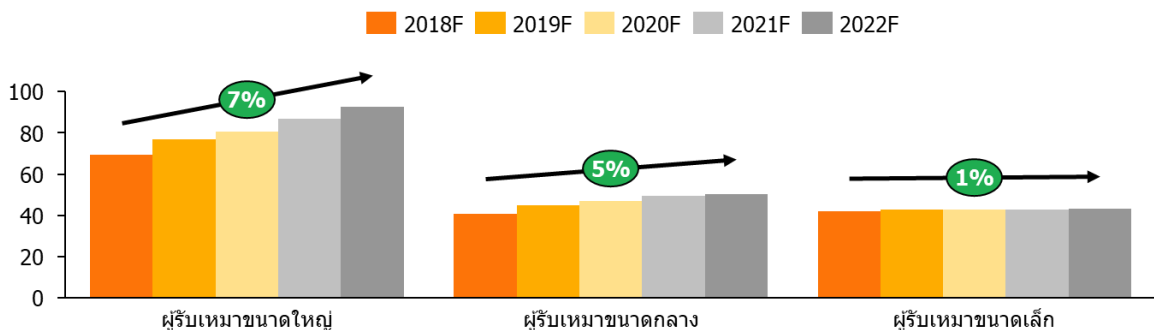
## การเติบโตของตลาดงานระบบ M&E คาดส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้รับเหมางานระบบ M&E 3 กลุ่มมีการเติบโตในช่วง 1%-7% CAGR ในระยะกลาง

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างบริษัทผู้รับเหมางานระบบ M&E จำนวนประมาณ 2,400 บริษัท ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดรวมกันราว 85% โดยผู้รับเหมางานระบบ M&E เหล่านี้สามารถแบ่งได้ 3 ประเภทตามลักษณะงานที่รับและรายได้ ได้แก่ 1) ผู้รับเหมาขนาดใหญ่ M&E ที่มีความเชี่ยวชาญงานอาคารขนาดใหญ่ เช่น คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และโรงงานอุตสาหกรรม รวมไปถึงงานเมกะโปรเจกต์ ทำให้มีรายได้เฉลี่ยมากกว่า 500 ล้านบาทต่อปี 2) ผู้รับเหมา M&E ขนาดกลาง ซึ่งสามารถรับงานอาคารขนาดใหญ่เช่นเดียวกับผู้รับเหมาขนาดใหญ่ แต่ไม่สามารถรับงาน M&E ในงานเมกะโปรเจกต์ได้ ทำให้มีรายได้เฉลี่ย 75-500 ล้านบาทต่อปี และ 3) ผู้รับเหมา M&E ขนาดเล็ก ที่เน้นรับงานประเภทบ้านเดี่ยว ตึกแถว และอาคารขนาดเล็ก รวมถึงการรับเหมาช่วง (subcontract) จากรายใหญ่และรายกลาง โดยมีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 75 ล้านบาทต่อปี

ในระยะกลาง (2019-2022) อีไอซีประเมินว่า รายได้ของผู้รับเหมา M&E ทั้ง 3 กลุ่มมีแนวโน้มเติบโตตามปริมาณงานระบบ M&E ที่เพิ่มขึ้น โดยคาดว่าผู้รับเหมา M&E ขนาดใหญ่จะเติบโตต่อราว 7% CAGR มาอยู่ที่ราว 9.3 หมื่นล้านบาทในปี 2022 เนื่องจากมีความสามารถในการรับงานเมกะโปรเจกต์ ตามด้วยผู้รับเหมา M&E ขนาดกลาง ที่คาดเติบโต 5% CAGR มาอยู่ที่ราว 5 หมื่นล้านบาท ตามการเติบโตของอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ในขณะที่ผู้รับเหมา M&E ขนาดเล็กคาดว่าจะเติบโตน้อยที่สุดที่ราว 1% CAGR มาอยู่ที่ประมาณ 4.3 หมื่นล้านบาท ซึ่งมีปัจจัยกดดันมาจากการแข่งขันระหว่างผู้รับเหมาขนาดเล็กที่สูงกว่ากลุ่มอื่นสะท้อนจากตัวเลขจดทะเบียนบริษัทใหม่ ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องปีละมากกว่า 1,000 บริษัท

## รูปที่ 2: รายได้ของผู้รับเหมาทั้ง 3 กลุ่ม มีโอกาสเติบโตตามปริมาณงานที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี 2018-2022

หน่วย: พันล้านบาท



ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ BOL-ENLITE

## นอกจากนี้ โมเดลธุรกิจเป็นส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้รับเหมา M&E โดยโมเดลธุรกิจแบบเน้นรับงานเฉพาะทางสามารถสร้างรายได้เติบโตดีกว่าโมเดลธุรกิจที่รับงานได้หลายประเภท

**ราว 15% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา** โมเดลธุรกิจของผู้รับเหมางานระบบ M&E สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ One-Stop-Service (OSS) ที่สามารถรับงานระบบ M&E (ระบบไฟฟ้า, ระบบปรับอากาศ และระบบประปา) ได้ตั้งแต่ 2 ประเภทขึ้นไป และ Work Package Contractor (WPC) ซึ่งเน้นรับงานเฉพาะทางชนิดเดียว ซึ่งจากการศึกษากลุ่มตัวอย่างในแต่ละโมเดลธุรกิจ พบว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา รายได้ของผู้รับเหมา M&E ที่เน้นรับงาน

เฉพาะทาง (WPC) เติบโตได้ดีที่ราว 17% CAGR โดยเฉพาะผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญในกลุ่มงานที่มีความซับซ้อน เช่น ระบบไฟฟ้าอัจฉริยะ ระบบไฟฟ้าสื่อสาร ในขณะที่ผู้รับเหมา M&E ที่ใช้โมเดลธุรกิจ OSS มีรายได้เติบโตราว 2% CAGR ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่ใกล้เคียงกับอุตสาหกรรม M&E อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมา M&E ที่ใช้โมเดลธุรกิจแบบ OSS ยังคงมีความได้เปรียบในการประมูลงาน เนื่องจากมีความเชี่ยวชาญในการคำนวณต้นทุนของทุกส่วนงานและมีอำนาจในการต่อรองกับซัพพลายเออร์เพราะมีประสบการณ์ในการสั่งซื้อวัสดุในปริมาณมากกว่าผู้รับเหมากลุ่ม WPC

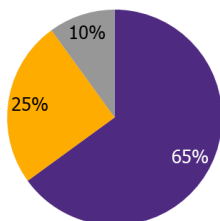
### ส่วนต้นทุนการดำเนินงานมีโอกาสปรับตัวเพิ่มขึ้นราว 5% CAGR ในระยะกลางซึ่งใกล้เคียงกับการเติบโตของรายได้

ต้นทุนการดำเนินงานประกอบไปด้วย ต้นทุนค่าวัสดุอุปกรณ์ 65% รองลงมาคือค่าแรง 25% และค่าใช้จ่ายอื่นอีกราว 10% โดยวัสดุหลักที่ใช้ในงานระบบ M&E ประกอบไปด้วย ท่อเหล็กชุบสังกะสี ท่อพลาสติกชนิด High Density Polyethylene (HDPE) และ สายไฟ ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันถึง 30-45% ของต้นทุนค่าวัสดุทั้งหมด ส่วนที่เหลือคือวัสดุอุปกรณ์ประเภทเครื่องปรับอากาศ และตู้สวิตช์บอร์ด เป็นต้น อีไอซีประเมินว่า ต้นทุนวัสดุอุปกรณ์ทั้งหมดมีแนวโน้มเติบโตราว 5% CAGR ในระยะกลาง โดยราคาท่อเหล็กชุบสังกะสีมีแนวโน้มลดลงราว 2% CAGR จากการบริโภคเหล็กแผ่นซึ่งเป็นวัตถุดิบในการผลิตท่อเหล็กชุบสังกะสีที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวในภาคอุตสาหกรรมยานยนต์และก่อสร้างของจีน ในขณะที่ราคาของท่อ HDPE มีแนวโน้มทรงตัวจากราคาน้ำมันดิบที่เป็นวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตท่อ HDPE มีแนวโน้มลดลงจากกำลังผลิตที่เพิ่มขึ้นในสหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้งานท่อ HDPE ในภาคก่อสร้างไทยที่ยังขยายตัวจะมีส่วนช่วยพยุงราคาท่อ HDPE ให้คงที่ เช่นเดียวกับราคาสายไฟซึ่งมีทองแดงเป็นวัสดุหลักมีแนวโน้มทรงตัว โดย World Bank คาดการณ์ว่า ราคาทองแดงมีแนวโน้มทรงตัวในระยะกลาง ตามการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและการเพิ่มขึ้นของอุปทานในอัตราใกล้เคียงกัน

ในขณะที่ต้นทุนแรงงานมีแนวโน้มเติบโตประมาณ 5% CAGR ในระยะกลาง ซึ่งเป็นผลมาจากทั้งความต้องการแรงงานและค่าแรงภาคก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยปริมาณงานระบบ M&E ที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลให้ความต้องการจ้างแรงงานสำหรับในธุรกิจ M&E ปรับตัวเพิ่มขึ้นราว 3% CAGR นอกจากนี้ความต้องการแรงงานที่เพิ่มขึ้นทั้งจากผู้รับเหมา M&E เองและจากผู้รับเหมาอื่นในอุตสาหกรรมก่อสร้างคาดว่าจะทำให้เกิดการแย่งชิงแรงงานทำให้ค่าแรงมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ราว 2% CAGR

### รูปที่ 3: ต้นทุนค่าวัสดุอุปกรณ์คิดเป็นสัดส่วนราว 65% ของต้นทุนดำเนินงาน โดยวัสดุหลักอย่างท่อเหล็กชุบสังกะสีมีแนวโน้มปรับตัวลง 2% ในระยะกลาง

■ วัสดุอุปกรณ์ ■ แรงงาน ■ ค่าใช้จ่ายอื่น



วัสดุอุปกรณ์	สัดส่วนต่อต้นทุนวัสดุ	แนวโน้มราคา (2019-2022)
ท่อ HDPE	15-20%	ทรงตัว
ท่อเหล็กชุบสังกะสี	8-12%	-2% CAGR
สายไฟ	5-12%	ทรงตัว
รวม	30-45%	-

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ Bloomberg, World Bank และ กระทรวงพาณิชย์

จากภาพข้างต้น อีไอซีมองว่า ธุรกิจรับเหมางานระบบ M&E ถือเป็นอีกหนึ่งธุรกิจในภาคก่อสร้างที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในช่วงระหว่างปี 2019-2022 เนื่องจากภาพรวมรายได้ของอุตสาหกรรมที่ยัง

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.

**เติบโตได้ดี ขณะที่ดินทุนการดำเนินงานมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราใกล้เคียงกับรายได้ จึงเป็นผลให้อัตรากำไรขั้นต้น (gross margin) มีแนวโน้มทรงตัว**

**อย่างไรก็ดี ไออีเอ็มมองว่า การบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล เงินทุน และปริมาณงานคงค้างในมือ (backlog) เป็น 3 ปัจจัยที่ผู้รับเหมาระบบ M&E ควรให้ความสำคัญในการดำเนินงาน** โดยปัจจัยทั้ง 3 มีบทบาทในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ M&E เริ่มจากการบริหารทรัพยากรบุคคลซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญที่สุดของธุรกิจ เพราะค่าใช้จ่ายทางด้านบุคลากรมีสัดส่วนกว่า 25% ของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมด การจัดสรรบุคลากรให้เหมาะสมกับโครงการ รวมถึงการจ้างแรงงานภายนอก (outsource) เพิ่มเติมในกรณีที่มีการรับงานในปริมาณมาก จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจ M&E นอกจากนี้ การบริหารบุคลกรยังรวมถึงการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับบุคลากรภายนอกองค์กรที่มีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็น ผู้พัฒนาโครงการ ผู้รับเหมาหลัก และซัพพลายเออร์ ขณะที่การบริหารเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพจะช่วยให้ผู้รับเหมา มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอกับค่าใช้จ่ายในแต่ละโครงการ และสุดท้ายการบริหารปริมาณงานคงค้างในมือให้สอดคล้องกับเงินทุนหมุนเวียนและบุคลากร จะช่วยให้การรับรู้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามแผนที่วางเอาไว้ นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีสมัยใหม่ เช่น Building Information Modeling (BIM) และ Enterprise Resource Planning (ERP) มาประยุกต์ใช้จะช่วยให้สามารถดำเนินงานและบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

โอฬาร เอื้อวิทย์ยุทธ (olan.aeovithayasupon@scb.co.th)

นักวิเคราะห์

Economic Intelligence Center (EIC)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

EIC Online: [www.scbeic.com](http://www.scbeic.com) | Line: [@scbeic](https://www.line.me/@scbeic)

