

STECH

SIAM TECHNIC CONCRETE PCL.

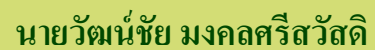


Opportunity Day Quarter 3/2021

November 26, 2021

ที่มา : ฐานเศรษฐกิจ , ผู้จัดการออนไลน์ , การรถไฟแห่งประเทศไทย





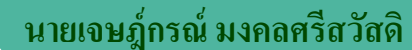
ประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร



รองประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร



กรรมการผู้จัดการ
สายงานบัญชีและการเงิน



กรรมการผู้จัดการ
สำนักงานการตลาดและการขาย



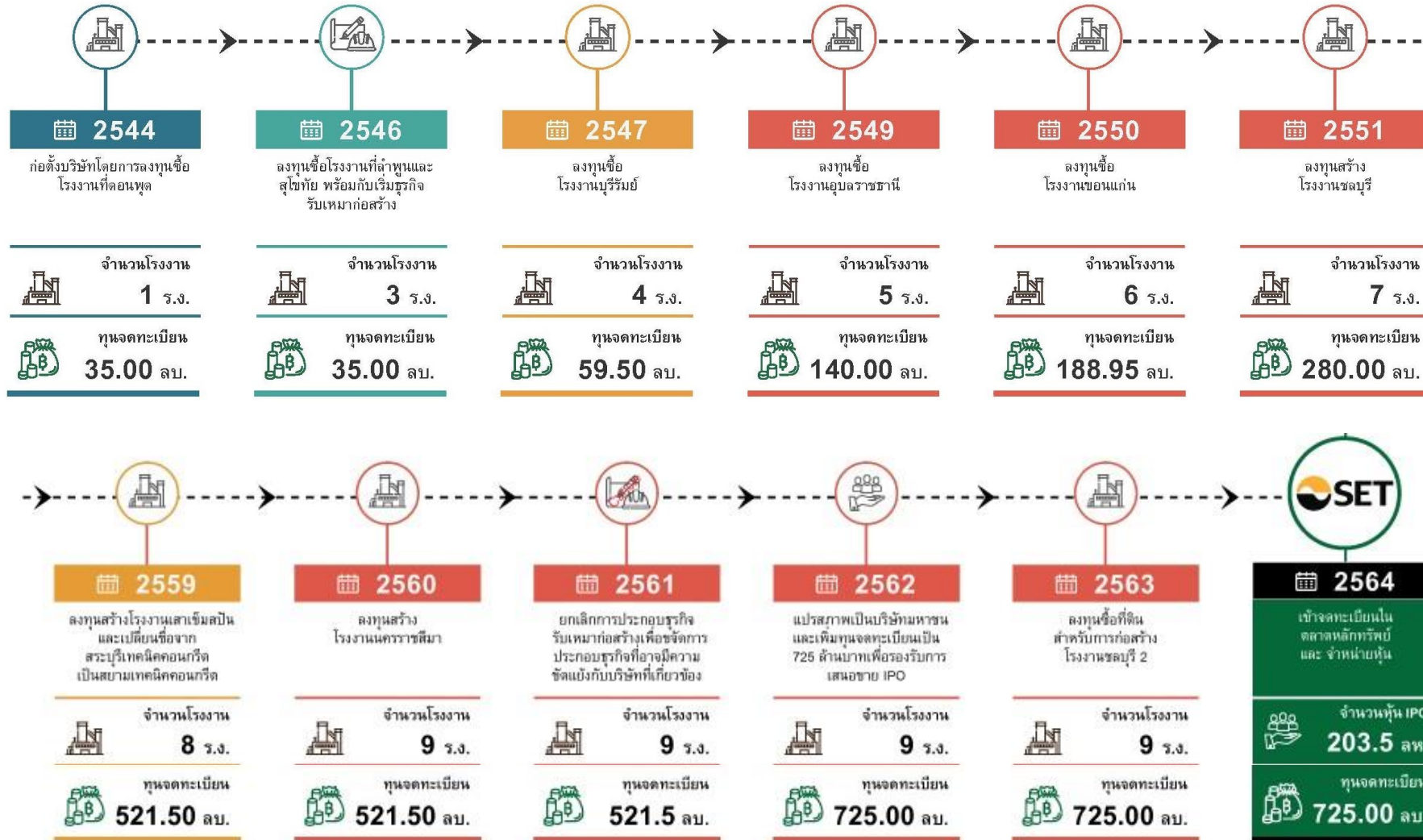
Agenda

1	Company Overview	3
2	ESG	13
3	Financial Performance	16
4	Opportunity 2022	25

Company Overview



บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด (มหาชน)



ก่อตั้งเมื่อ 9 เมษายน 2544
ปัจจุบันทุนจดทะเบียน 725.00 ล้านบาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว 725.00 ล้านบาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 725.00 ล้านหุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท

การประกอบธุรกิจ

ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์คอนกรีตอัดแรง อาทิ เสาเข็ม เสาไฟฟ้า เสาเข็มสปัน ผลิตภัณฑ์คานสะพาน เป็นต้น ภายใต้เครื่องหมายการค้า **STEC**
พร้อมให้บริการขนส่ง ตอกเสาเข็ม รวมถึงรับเหมาออกแบบจัดหา พร้อมติดตั้งเคเบิลใยแก้วนำแสง และรับเหมาติดตั้งระบบสายส่งแรงสูง (115 kV)

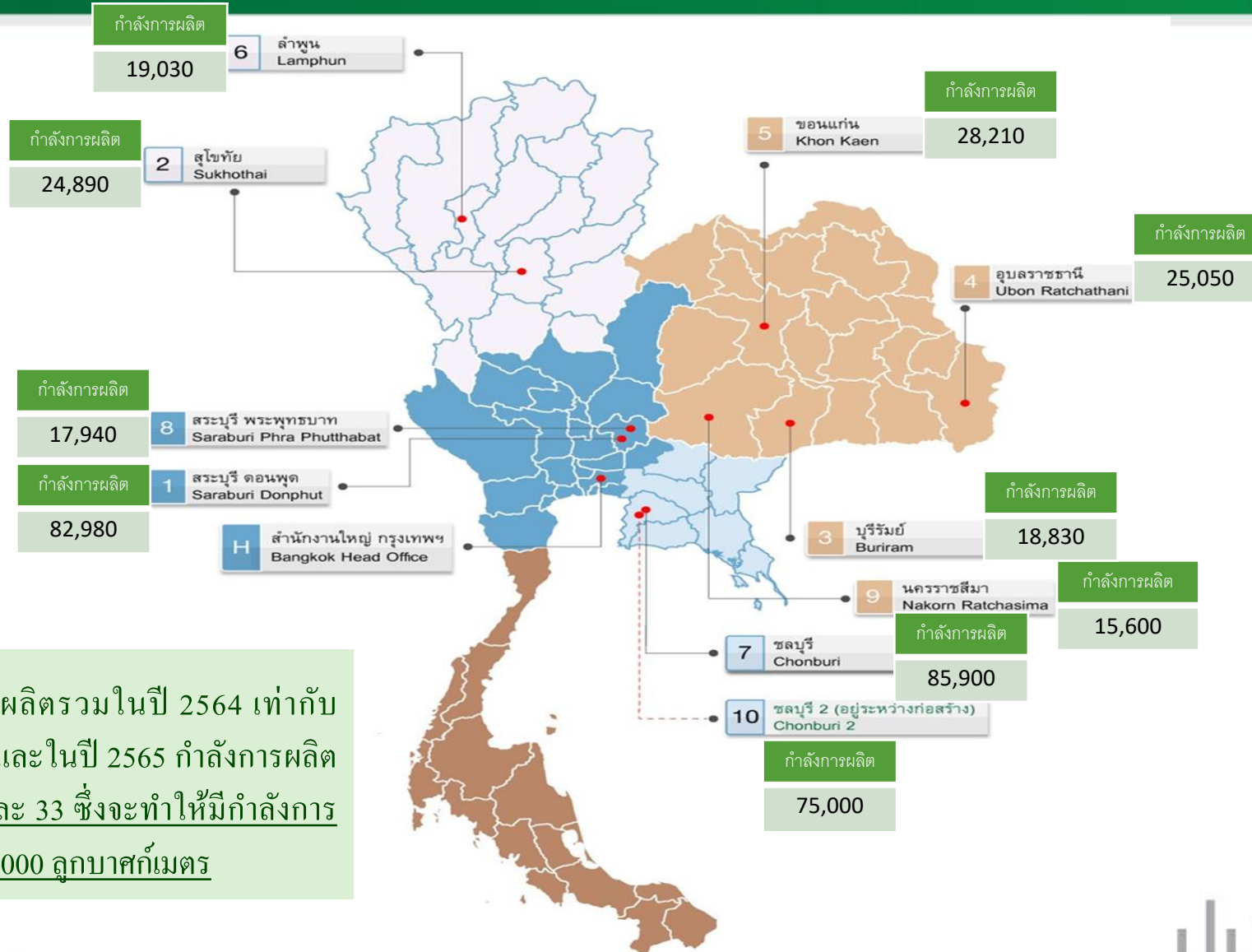
Products



Location



หน่วย : ลูกบาศก์เมตรต่อปี



ประมาณการกำลังการผลิตรวมในปี 2564 เท่ากับ 318,000 ลูกบาศก์เมตร และในปี 2565 กำลังการผลิตจะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 33 ซึ่งจะทำให้มีกำลังการผลิตรวมที่ประมาณ 423,000 ลูกบาศก์เมตร

โครงการที่ผ่านมา

ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9
ถนนวงแหวนรอบนอก กทม.
(ด้านตะวันตก)



ก่อสร้างโรงงานอาหารสัตว์ศรีสะเกษ
ตำบลโนนค้อ อำเภอโนนคูณ จังหวัดศรีสะเกษ



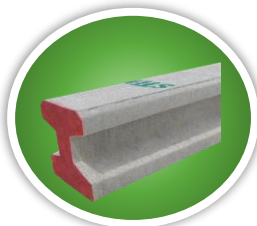
อาคารสำนักงาน , Workshop ส่วนสนามบิน
และอาคารท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ



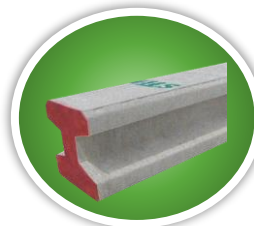
โครงการที่ผ่านมา



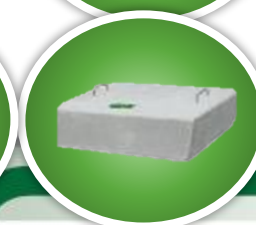
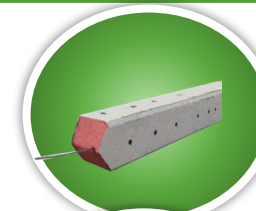
ก่อสร้างโกดังของ
บริษัท บางกอกฟรีเทรดโซน จำกัด



พื้นที่พาณิชย์กรรมและอาคารจอดรถ 6 ชั้น
โรงพยาบาลธรรมศาสตร์ รังสิต



ก่อสร้างสายส่ง 115 เควี

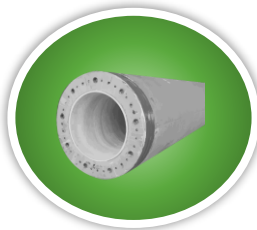


โครงการที่ผ่านมา

ก่อสร้างมอเตอร์เวย์ บางปะอิน-โคราช



ก่อสร้างคอนโดมิเนียม The Origin
ลาซาล 30 , สายลวด , ลาดพร้าว 23 ,
รามอินทรา 83 , รามคำแหง 209



ก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 121 ทางเลี้ยวเมือง
เชียงใหม่ รอบนอก (ด้านเหนือ)



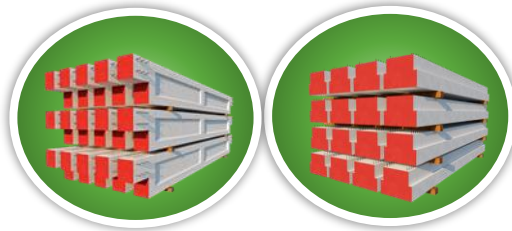
โครงการที่ผ่านมา



ก่อสร้างสะพานข้ามลำน้ำชี บ้านโคก
เพชร
ตำบลท่าสว่าง อำเภอเมือง



สะพานข้าม โครงการอ่างเก็บน้ำแม่ลำ อัน
เนื่องมาจากพระราชดำริ จังหวัดสุโขทัย



ก่อสร้างทางหลวง 3901 วงแหวนตะวันตก
ตอนที่ 22



ลูกค้าหลัก

หน่วยงานภาครัฐ (ที่ได้มีการใช้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ)



การไฟฟ้านครหลวง
Metropolitan Electricity Authority



การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค



เจ้าของโครงการ



TERMINAL21

ลูกค้าหลัก

ผู้รับเหมาก่อสร้าง





นอกจากการมุ่งมั่นในการสร้างการเจริญเติบโตในด้านผลการดำเนินงานแล้ว บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน โดยมุ่งมั่นและคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อใน 3 ด้านหลัก ได้แก่ สิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแล (Environment, Social, และ Governance : ESG)



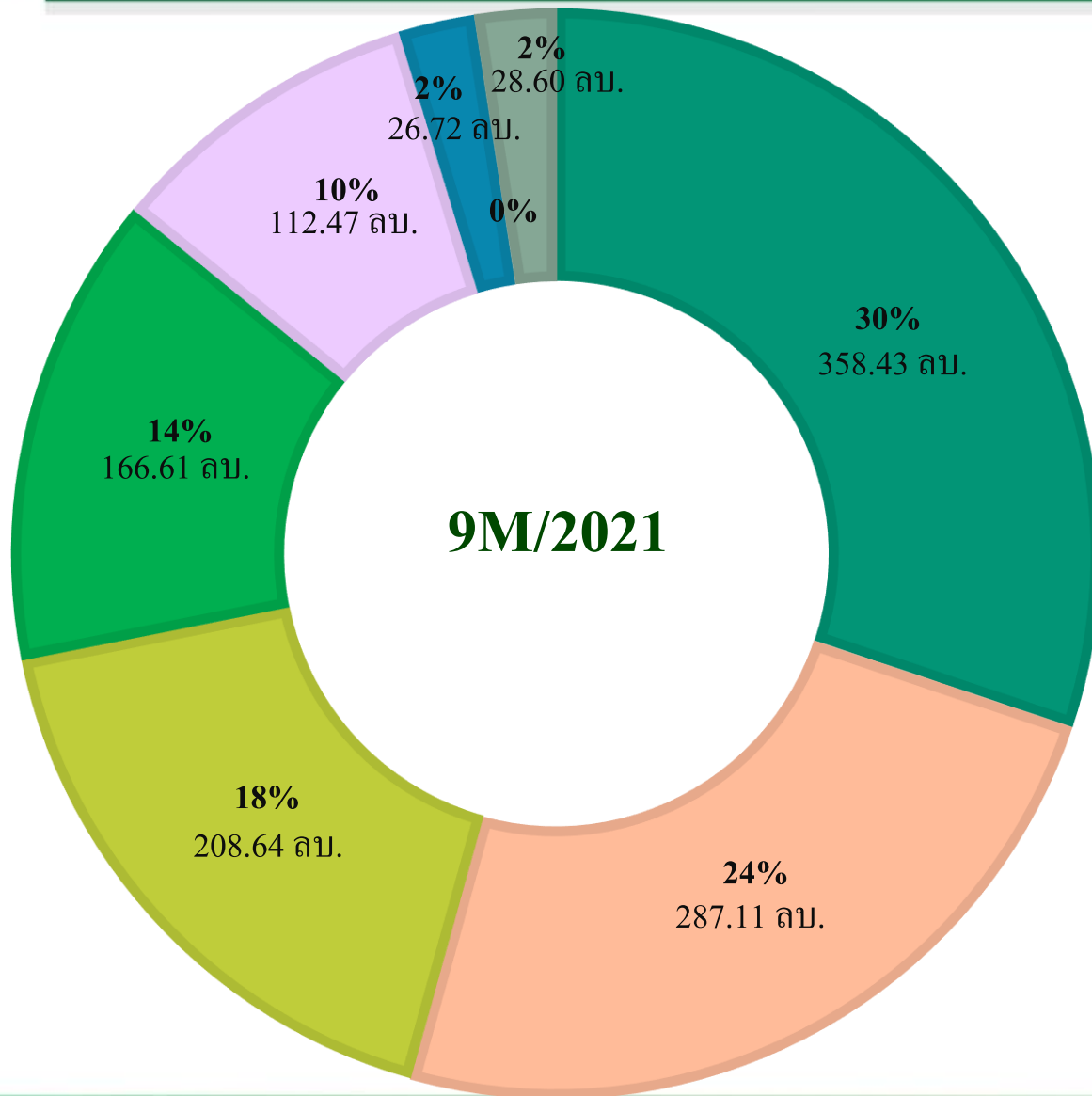
การติดตั้ง Solar Rooftop เพื่อลดค่าไฟฟ้า และช่วยเหลือสิ่งแวดล้อม



Financial Performance



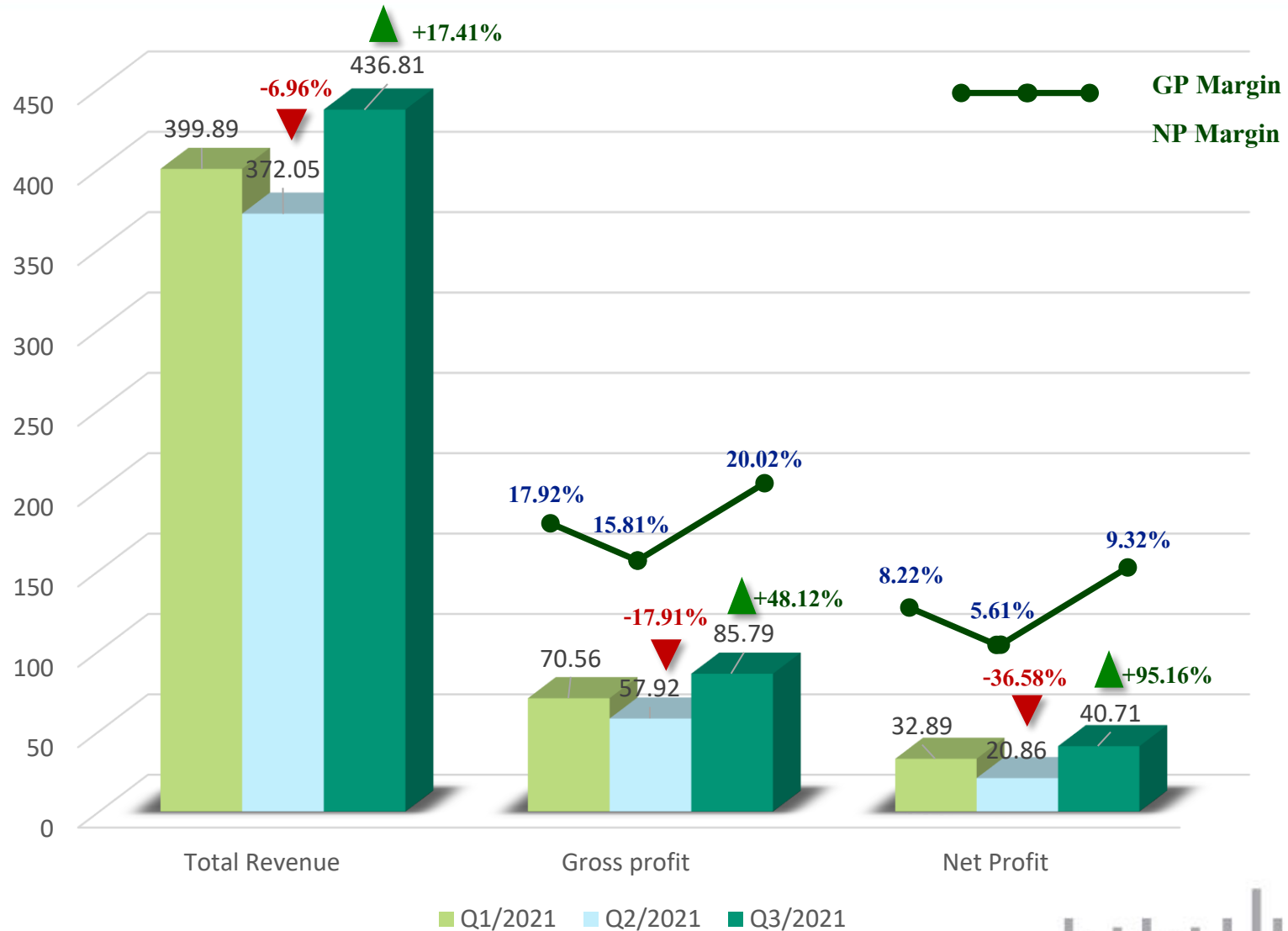
Revenue



- เสาเข็มพิเศษ (เสาเข็มงานกรมทางหลวง, เสาเข็มเขื่อน) 30%
- เสาเข็ม 24%
- ขนส่งและบริการ (ตอกและติดตั้ง) 18%
- เสาไฟฟ้าและส่วนประกอบ 14%
- คานสะพาน (พื้นสะพาน, Box Girder, I Girder) 10%
- เสาสปัน 2%
- ก่อสร้างโครงการ 0%
- ผลิตภัณฑ์อื่น 2%

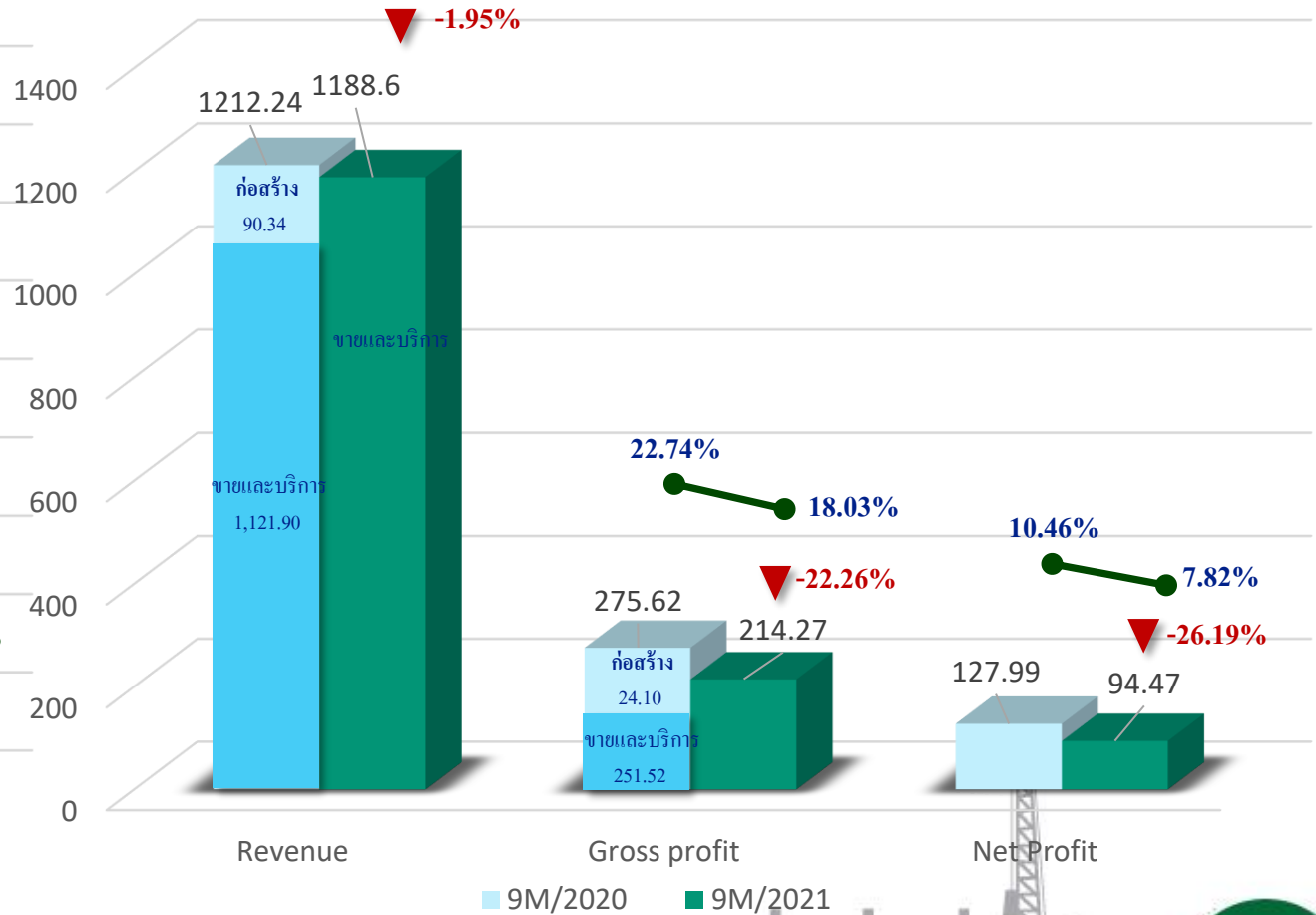
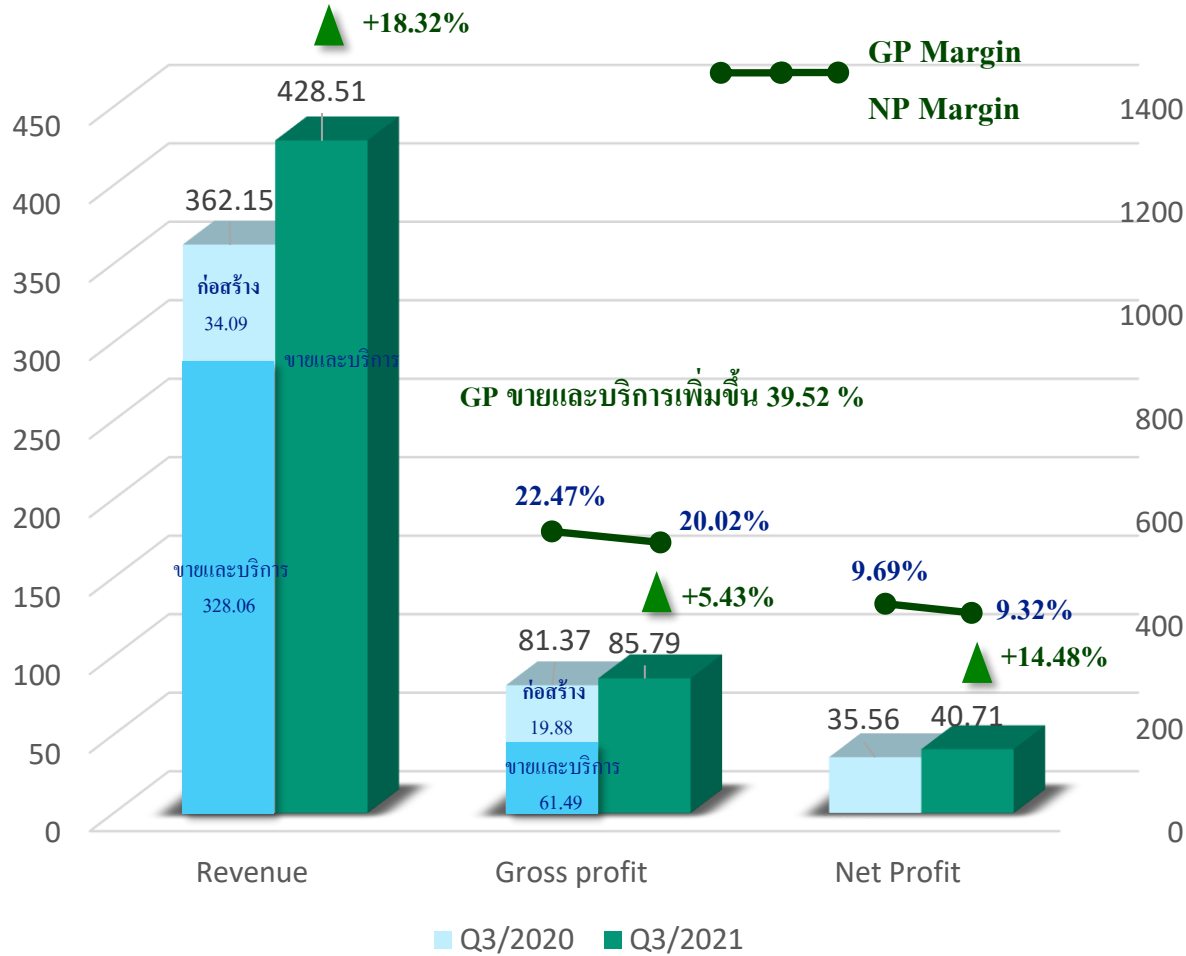


Financial Performance

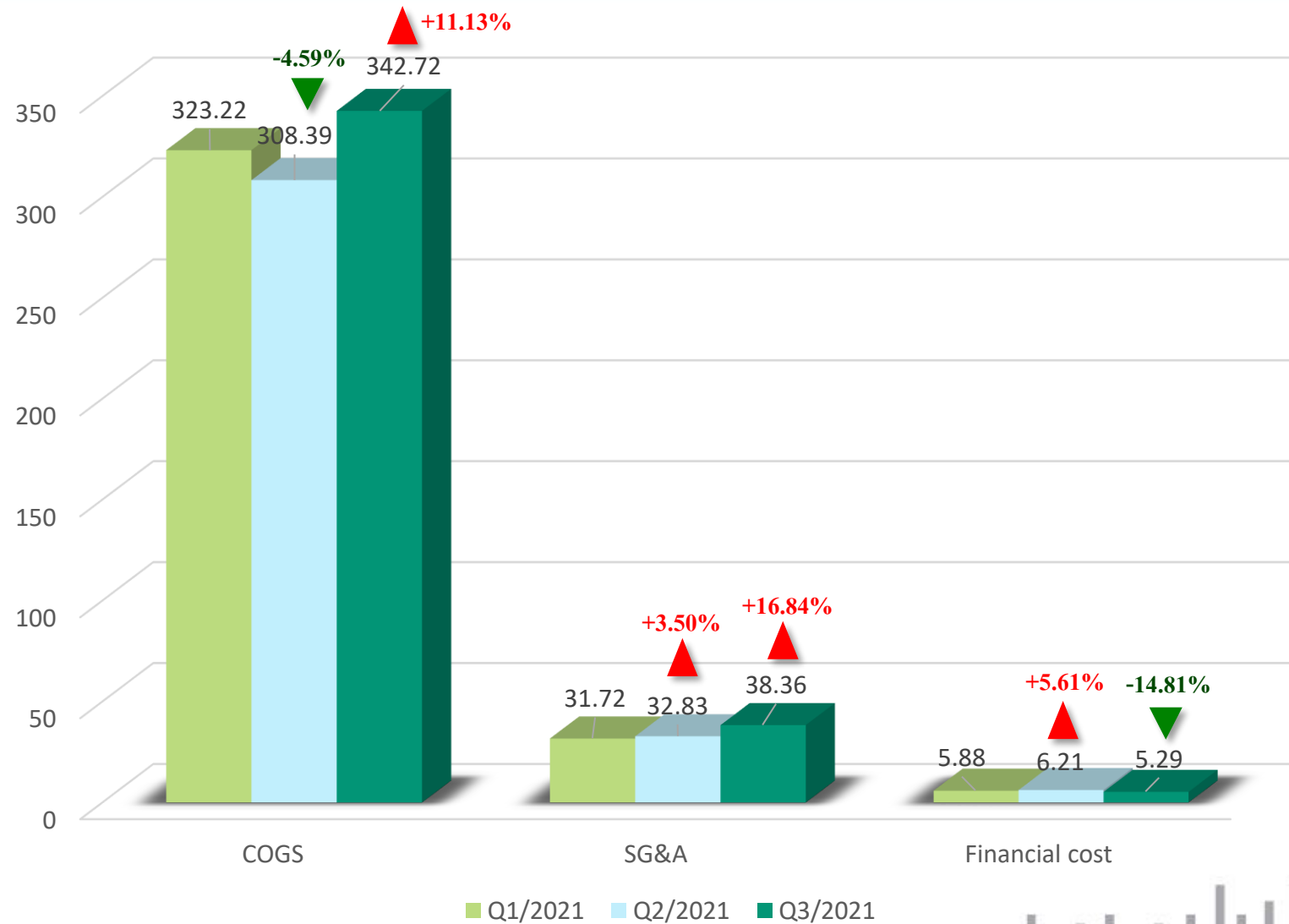


Financial Performance

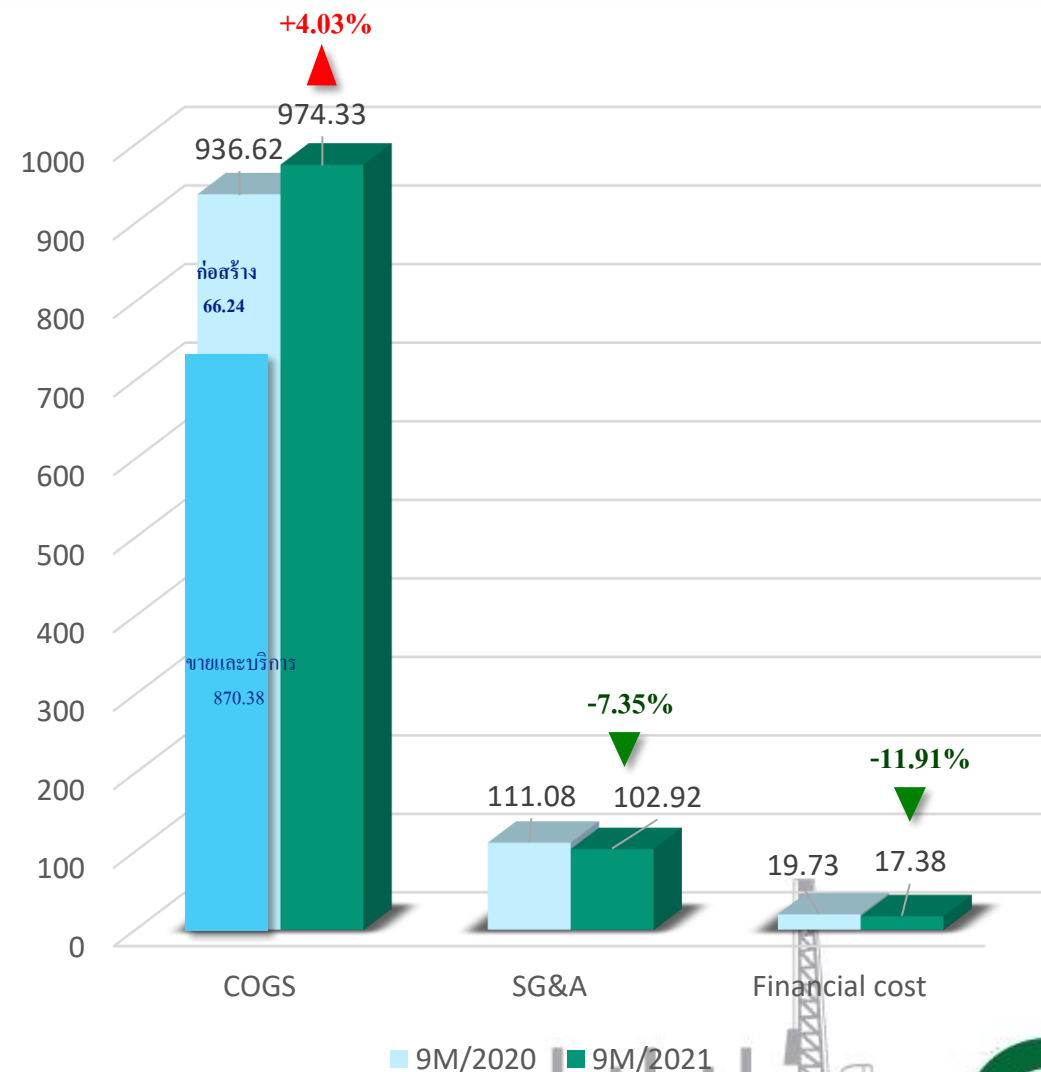
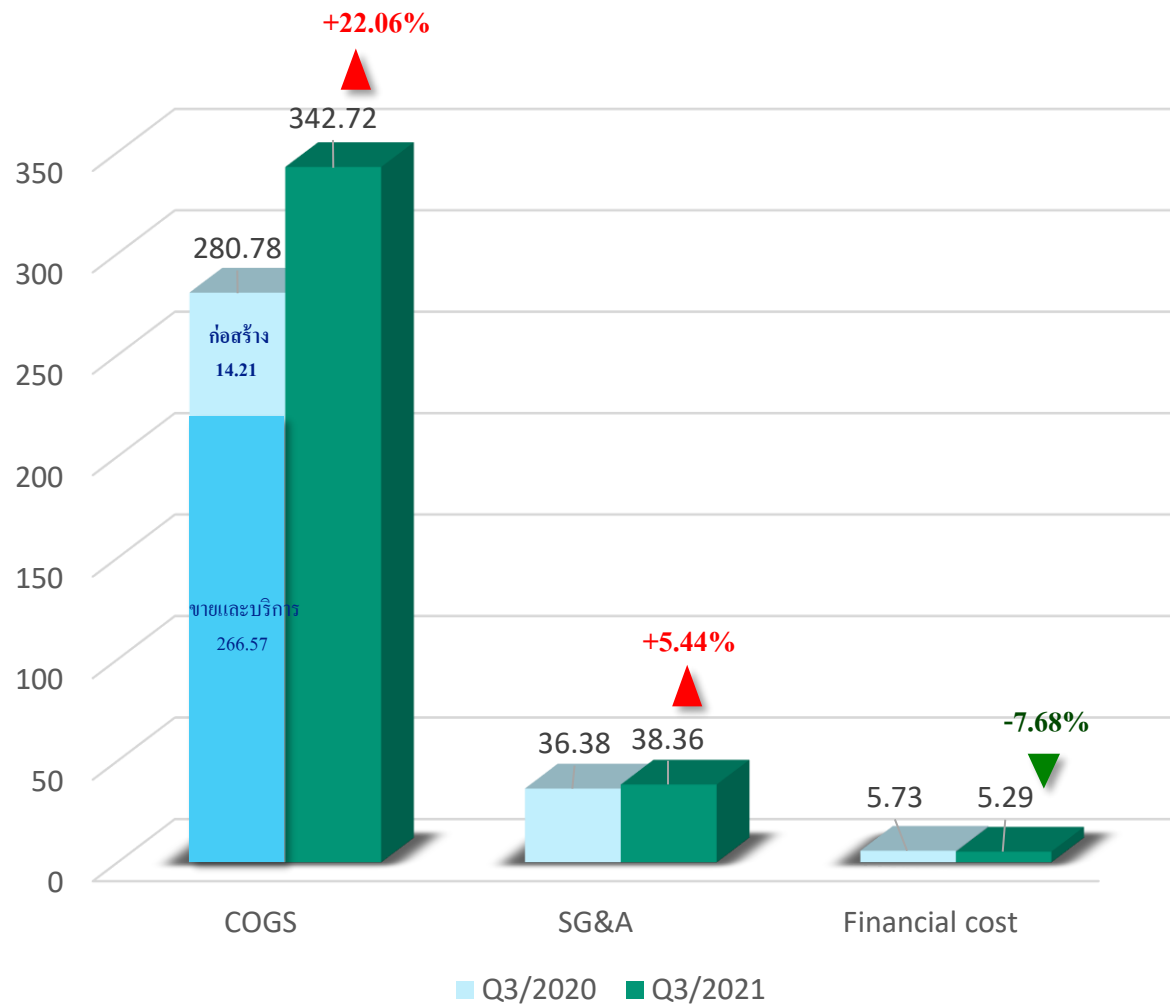
รายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้น 30.62 %



Financial Performance (Expenses)



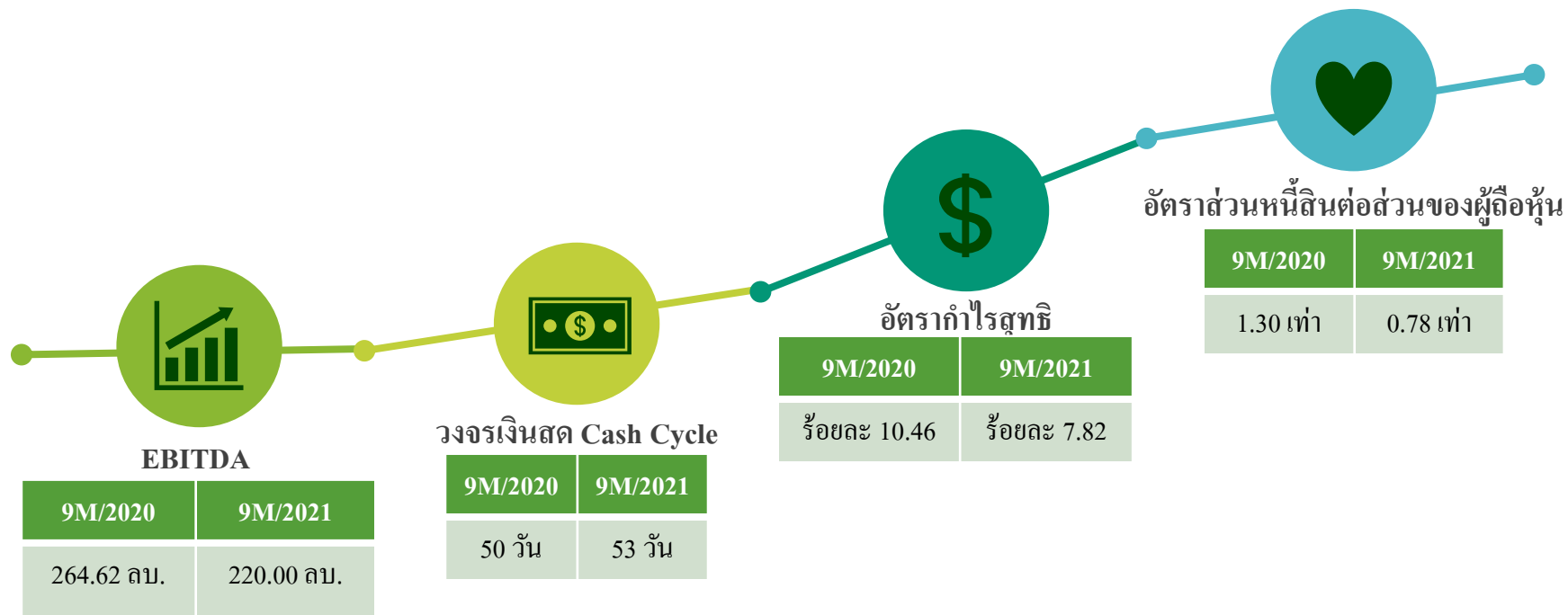
Financial Performance (Expenses)



Summary of financial position



Summary of key financial ratios

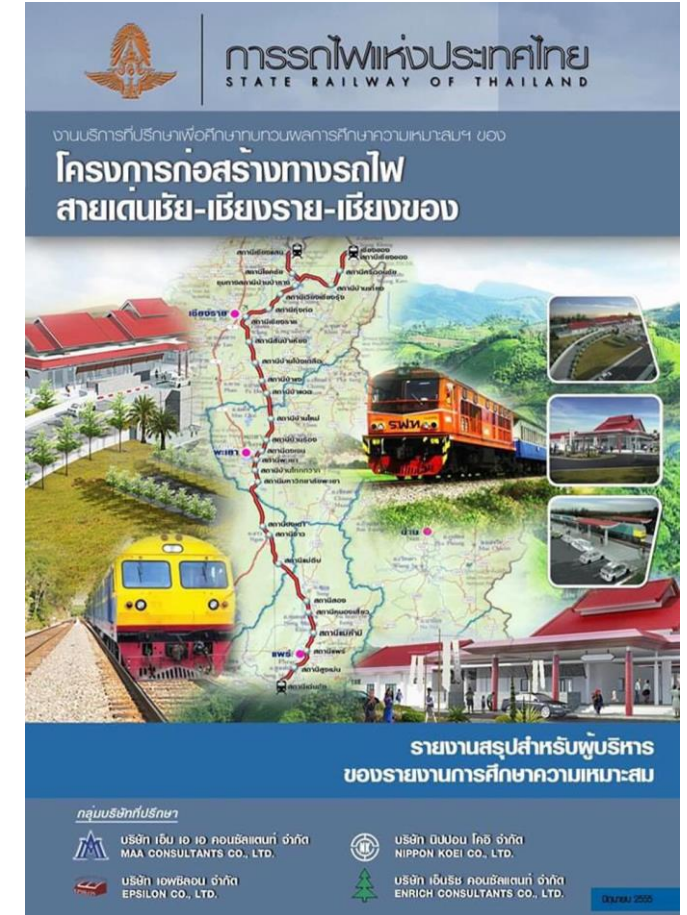


Summary of key financial ratios



	Q1/2021	Q2/2021	Q3/2021
อัตรากำไรขั้นต้นขายสินค้า (%)	17.92	15.81	20.02
อัตรากำไรสุทธิ (%)	8.22	5.61	9.32
EBITDA (ล้านบาท)	74.70	60.58	84.72
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.40	2.20	0.78





ร่าง พรบ. งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2565

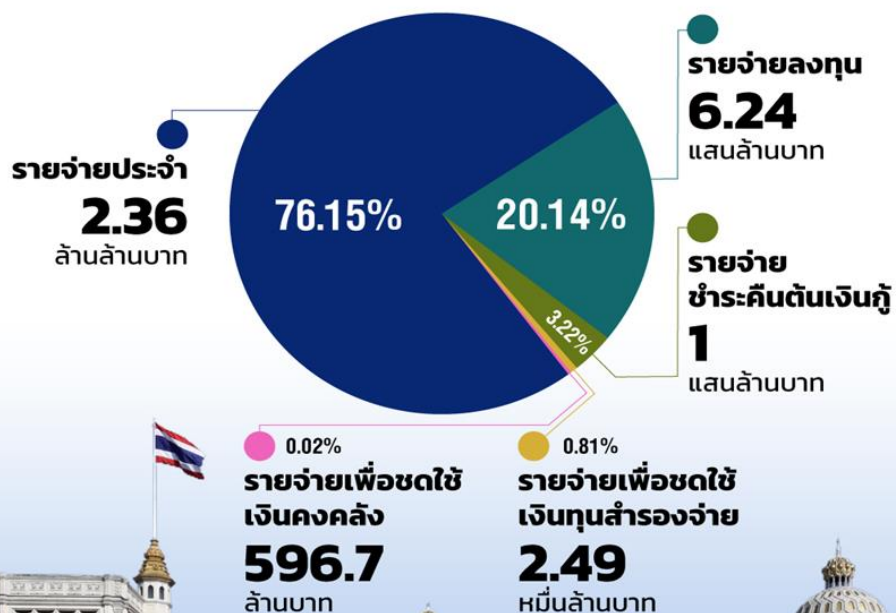
THE
STANDARD

เปิดร่างงบประมาณประจำปี 2565
วงเงิน 3.1 ล้านล้านบาท

งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2565 วงเงิน

(ณ วันที่ 20 เมษายน 2564)

3.1 ล้านล้านบาท



เปรียบเทียบงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2562 - 2565

หน่วยรับงบประมาณ	งบปี 62 (ล้านบาท)	งบปี 63 (ล้านบาท)	งบปี 64 (ล้านบาท)	งบปี 65 (ล้านบาท)
รวมทั้งประเทศ	3,000,000	3,200,000	3,285,962	3,100,000
กระทรวงคมนาคม				
- กรมทางหลวง	105,511	103,882	125,947	115,422
- กรมทางหลวงชนบท	41,101	42,335	48,790	46,242
- กรมเจ้าท่า	3,896	3,515	4,819	4,590
- กรมท่าอากาศยาน	5,010	4,697	5,708	5,194
- รฟม.	5,811	3,507	15,067	13,051
- รฟท.	1,355	2,716	17,979	18,384
กระทรวงมหาดไทย				
- กรมโยธาธิการและผังเมือง	21,494	21,831	29,125	31,475
กระทรวงเกษตรและสหกรณ์				
- กรมชลประทาน	52,359	54,942	74,107	77,268
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น				
- กทม.	21,491	25,339	22,387	21,982
- พัทยา	1,742	1,943	1,890	1,691
รวม	259,769	264,706	345,818	335,300

แผนงานก่อสร้างโครงการภาครัฐขนาดใหญ่ตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป

Table 5: Timeline for Ongoing and New Mega Project Investment

Mega Projects of Transport Infrastructure Development	Investment Value (THB, bn)	2017	2018F	2019F	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F	2026F	2027-2032F
1 Mega projects in EEC: High speed train for Bangkok to Rayong (connecting 3 airports: Donmueng-Suvarnabhumi-U Tapao)	179.4											
2 Mega projects in EEC: U-Tapao international airport	215.0											
3 Mega projects in EEC: Map Ta Phut deep sea port phase 3	86.0											
4 Mega projects in EEC: Laem Chabang deep sea port development phase 3	84.0											
5 Mega projects in EEC: Maintenance repair and overhaul (MRO) at U-Tapao airport	4.3											
6 Dual track railway: Denchai-Chiang Rai-Chiang Khong	85.3											
7 Dual track railway: Khon Kaen to Nong Khai	26.7											
8 Dual track railway: Hat Yai to Padang Besar	6.7											
9 Dual track railway: Paknampho to Denchai	62.8											
10 Dual track railway: Jira to Ubon Ratchathani	37.5											
11 Dual track railway: Chumphon to Surat Thani	24.3											
12 Dual track railway: Surat Thani-Hat Yai-Songkhla	57.4											
13 Dual track railway: Denchai to Chiang Mai	56.8											
14 Dual track railway: Bannai-Mukdahan-Nakhon Phanom	66.8											
15 Mass Transit System: Orange Line (Bang Khun Non to Thailand Cultural Center)	128.1											
16 Mass Transit System: Purple Line (Tao Pun to Rat Burana)	115.0											
17 Mass Transit System: Dark Red Line (Rangsit to Thammasat University)	6.6											
18 Mass Transit System: Red Line (Bang Sue to Hua Mak and Bang Sue to Hua Lamphong)	44.2											
19 Mass Transit System: Red Line (Taling Chan to Siriraj and Taling Chan to Salaya)	16.8											
20 Mass Transit System: Brown Line (Nonthaburi to Lam Sa Lee)	48.5											
21 Motorway: Bangkok to Mahachulalongkornrajavidyalaya University	40.1											
22 Motorway: Hat Yai to Malaysian border	34.1											
23 Motorway: Ruangsit to Bang Pa In	25.1											
24 Motorway: Northern expressway (Kasetsart-Nawamin road: N2)	17.6											
25 Motorway: Rama III Road to Dao Khanong and Western Outer Ring road	31.2											
26 Motorway: Katu to Patong in Phuket	13.9											
27 Motorway: Nakhon Pathom to Cha am	79.0											
28 Light rail in Phuket	30.2											
29 Light rail in Chiangmai	107.2											
30 Light rail in Nakhon Ratchasima	13.6											
31 Light rail in Khon Kaen	13.9											
32 Regional Airport (Chiang Mai, Nakorn Srithammarat and Trang)	17.5											
33 Pier development (Tha Chang, Tha Tien, Samui island)	0.2											
34 Donmueng Airport Development Phase 3	37.6											
35 Dry port development at Khon Kaen	1.8											
36 Logistics centers at Nakorn Phanom	1.1											
37 Logistics centers in regional (border towns)	8.1											
38 Logistics centers in regional (main cities)	8.3											

Feasibility Study and Detail Design Approving and Bidding Construction

โครงการเร่งด่วนในปี 2564 อาทิ

- โครงการรถไฟทางคู่สายเด่นชัย-เชียงของ และสายบ้านไผ่-นครพนม
- โครงการรถไฟความเร็วสูงไทยจีน กรุงเทพฯ-หนองคาย (เฟสที่ 1 กรุงเทพฯ-นครราชสีมา กำลังก่อสร้าง เฟสที่ 2 นครราชสีมา-หนองคาย เริ่มก่อสร้างปี 2565)
- โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีส้มตะวันตก (บางขุนนนท์-ศูนย์วัฒนธรรมฯ) และสายสีม่วงใต้ (เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ) ที่จะเชื่อมต่อระบบขนส่งครอบคลุมพื้นที่กว้างขวางขึ้น

โครงการที่คาดว่าจะถูกผลักดันในช่วงปี 2564-2566 ได้แก่

- การก่อสร้างโครงข่ายทางหลวงแผ่นดิน 58 ซึ่งครอบคลุมทางเลียบเมืองและทางแยกต่างระดับทั่วประเทศ
- โครงการ Motorway Railway Master Plan (MR-Map) เพื่อเชื่อมต่อโครงข่ายรถไฟทางคู่และรถไฟความเร็วสูงให้ครบวงจร โดยจะนำร่อง 3 เส้นทาง ได้แก่ นครราชสีมา-หนองคาย (203 กม.) นครราชสีมา-อุบลราชธานี (301 กม.) และนครปฐม-ชะอำ (119 กม.) ภายใต้แผนการพัฒนาโครงข่ายทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหรือมอเตอร์เวย์ ระยะ 20 ปี พ.ศ. 2560-2579
- ทั้งนี้ การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นโครงการ PPP โดยรูปแบบของค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างคาดว่าจะอยู่ในรูป PPP Net Cost มากกว่า PPP Gross Cost เนื่องจากเอกชนจะได้รับสิทธิในการจัดเก็บรายได้ และช่วยลดต้นทุนการดำเนินงานของภาครัฐ

งานโครงการต่อเนื่อง และงานโครงการใหม่ที่น่าสนใจของภาครัฐ



โครงการ	หน่วยงาน	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่า ผลิตภัณฑ์ต่อคร. (ล้านบาท)	สถานะและความคืบหน้าโครงการ	ระยะเวลา ก่อสร้าง
1. รถไฟความเร็วสูงไทยจีน กรุงเทพฯ - หนองคาย ระยะที่ 1 สัญญาที่ 4-4	รฟท.	6,573	1,400	ผู้ชนะการเสนอราคาคือ ITD	2564 - 2567
2. รถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน	รฟท.	224,544	อยู่ระหว่างติดตาม	ผู้ชนะการเสนอราคาคือ CPH (CP, CK, ITD, CRCC, BEM)	2564 - 2568
3. รถไฟทางคู่ เด่นชัย - เชียงราย - เชียงของ (3 สัญญา)	รฟท.	72,858	19,530	ITD+NWR+LC ได้สัญญา 1, CKST+LC ได้สัญญา 2,3	2565 - 2569
4. รถไฟทางคู่ บ้านไผ่ - มหาสารคาม - ร้อยเอ็ด - มุกดาหาร - นครพนม (2 สัญญา)	รฟท.	55,459	8,730	AS+LC ได้สัญญา 1, UNIQUE+LC ได้สัญญา 2	2565 - 2567
5. โครงการคลองระบายน้ำหลาก บางบาล-บางไทร สัญญาที่ 3	กรมชลประทาน	3,670	220	ผู้ชนะการเสนอราคาคือ STECON	2564 - 2567
6. โครงการคลองระบายน้ำหลาก บางบาล-บางไทร สัญญาที่ 4	กรมชลประทาน	3,381	200	รอเปิดประมูลปี 65	2565 - 2568
7. โครงการคลองระบายน้ำหลาก บางบาล-บางไทร สัญญาที่ 5	กรมชลประทาน	1,230	80	รอเปิดประมูลปี 65	2565 - 2568
8. อุโมงค์ส่งน้ำแนวคลองมหาสวัสดิ์ จากโรงงานผลิตน้ำมหาสวัสดิ์-ถนนราชพฤกษ์ และหอปรับแรงดันที่โรงงานผลิตน้ำมหาสวัสดิ์	การประปานครหลวง	2,708	อยู่ระหว่างติดตาม	ผู้ชนะการเสนอราคาคือ สามประสิทธิ์ (5 พ.ค. 64)	2564 - 2566
9. อุโมงค์ส่งน้ำแนวถนนราชพฤกษ์ จากคลองมหาสวัสดิ์-ถนนเพชรเกษม	การประปานครหลวง	4,014	อยู่ระหว่างติดตาม	ผู้ชนะการเสนอราคาคือ ITD+NWR (5 พ.ค. 64)	2564 - 2566
10. อุโมงค์ส่งน้ำแนวถ.กาญจนภิเษก จากถ.กัลปพฤกษ์-สถานีสูบน้ำบางมด	การประปานครหลวง	5,339	อยู่ระหว่างติดตาม	ผู้ชนะการเสนอราคาคือ สี่แสงการโยธา (5 พ.ค. 64)	2564 - 2566
11. อุโมงค์ส่งน้ำแนวถ.กาญจนภิเษกและถ.ทางรถไฟสายเก่า จากสถานีสูบน้ำบางมด-สำโรง	การประปานครหลวง	4,959	อยู่ระหว่างติดตาม	ผู้ชนะการเสนอราคาคือ CK (5 พ.ค. 64)	2564 - 2566
12. อุโมงค์ระบายน้ำคลองเปรมประชากรจากคลองบางบัว สุมน้ำเจ้าพระยา	สำนักการระบายน้ำ กทม.	9,600	อยู่ระหว่างติดตาม	รอประกาศผู้ชนะการเสนอราคา คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างช่วงปลายปี 64	2564 - 2566
13. อุโมงค์ระบายน้ำสวนต่อขยายอุโมงค์แสนแสบเดิมถึงลาดพร้าว.130	สำนักการระบายน้ำ กทม.	1,700	อยู่ระหว่างติดตาม	รอประกาศผู้ชนะการเสนอราคา คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างช่วงปลายปี 64	2564 - 2566
14. อุโมงค์ระบายน้ำคลองทวีวัฒนา 2	สำนักการระบายน้ำ กทม.	2,400	อยู่ระหว่างติดตาม	รอประกาศผู้ชนะการเสนอราคา คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างช่วงปลายปี 64	2564 - 2566
15. ขยายถนนราชพฤกษ์ จ.นนทบุรี เป็น 10 ช่องจราจร	กรมทางหลวงชนบท	903	90	กำหนดเปิดประมูลกลางปี 64	2565 - 2567
16. สร้างถนนสายแยก ทล.3452-สี่แยกบ้านสร้าง อ.บ้านสร้าง จ.ปราจีนบุรี ตอนที่ 1-2	กรมทางหลวงชนบท	1,600	160	กำหนดเปิดประมูลกลางปี 64	2565 - 2568
17. ส่วนต่อขยายทางยกระดับอุตราภิมุข ช่วงรังสิต - บางปะอิน (M5)	กรมทางหลวง	39,956	อยู่ระหว่างติดตาม	รอเปิดประมูล	2565 - 2568
18. มอเตอร์เวย์ นครปฐม - ชะอำ (M8)	กรมทางหลวง	79,006	อยู่ระหว่างติดตาม	รอเปิดประมูล	2565 - 2568
19. มอเตอร์เวย์ บางขุนเทียน - บ้านแพ้ว (M82)	กรมทางหลวง	32,187	อยู่ระหว่างติดตาม	เตรียมเปิดประมูลปลายเดือนพ.ค.64 เริ่มก่อสร้างก.ย.64	2564 - 2567
20. เขื่อนป้องกันตลิ่งในเขตภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคเหนือ และอีสาน	กรมโยธาฯ	30,000	อยู่ระหว่างติดตาม	ประมาณการมูลค่างานในปี 65-66	2565 - 2567
รวม		586,484	36,910		

Capture งานโครงการสำคัญเพื่อติดตามขายสำหรับเป้าหมายการขายปี 2565

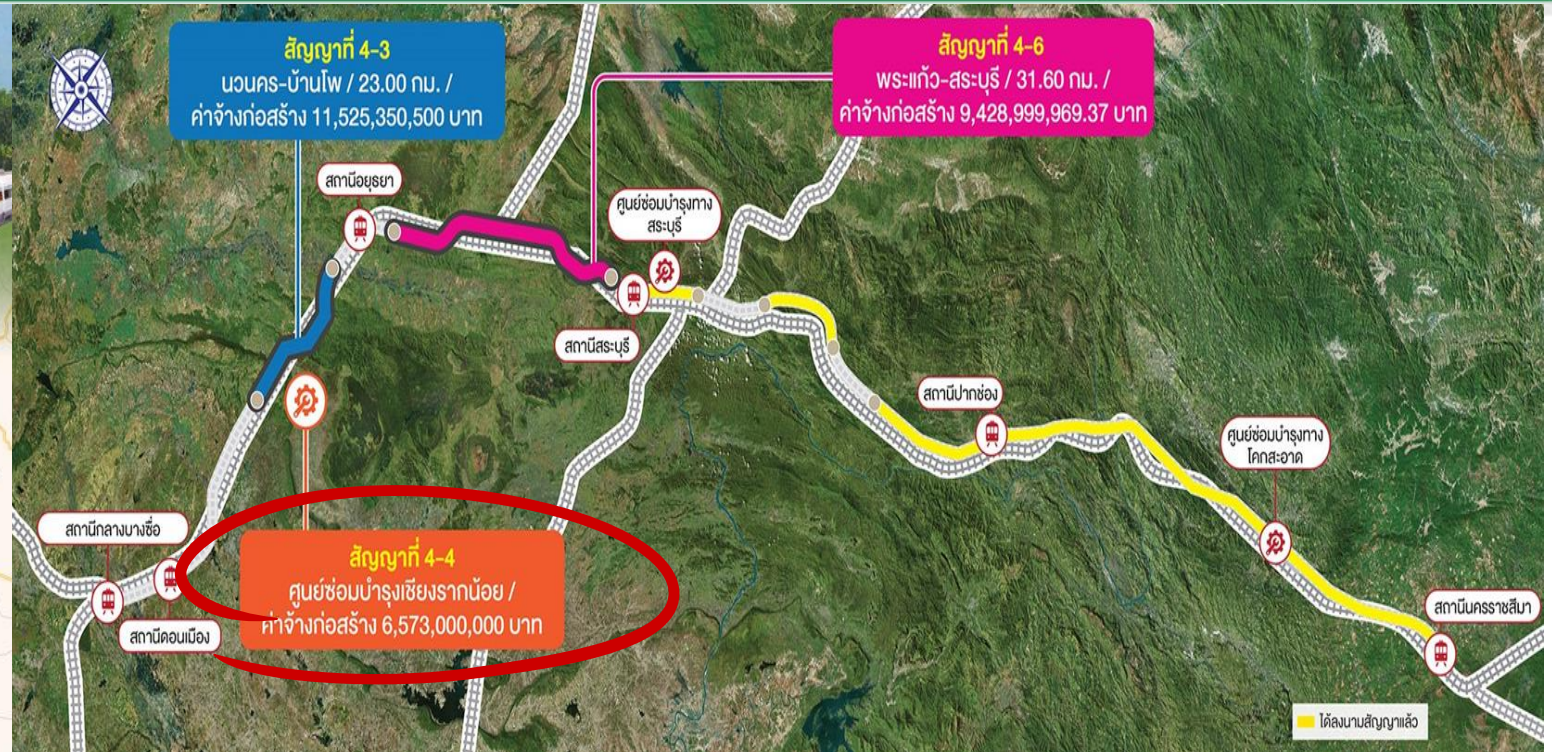
โครงการ	หน่วยงาน	ผู้ชนะการเสนอราคา	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่า ผลิตภัณฑ์คอร์. (ล้านบาท)
1. รถไฟความเร็วสูงไทยจีน กรุงเทพ - หนองคาย ระยะที่ 1 สัญญาที่ 4-4	รฟท.	ITD	6,573	1,400
2. รถไฟทางคู่ เด่นชัย - เชียงราย - เชียงของ (สัญญาที่ 2, 3)	รฟท.	JV-CKST ได้สัญญา 2,3 (CK=ช.การช่าง, ST=ซีโน-ไทยฯ)	46,290	12,000
3. รถไฟทางคู่ บ้านไผ่ - มหาสารคาม - ร้อยเอ็ด - มุกดาหาร - นครพนม (สัญญาที่ 1)	รฟท.	A.S. Associate Engineering ได้ สัญญา 1	27,100	3,980
4. โครงการคลองระบายน้ำหลาก บางบาล- บางไทร สัญญาที่ 3	กรม ชลประทาน	ซีโน-ไทยฯ	3,670	220
5. โครงการคลองระบายน้ำหลาก บางบาล- บางไทร สัญญาที่ 4	กรม ชลประทาน	ร่อเปิดประมูลปี 65	3,381	200
6. โครงการคลองระบายน้ำหลาก บางบาล- บางไทร สัญญาที่ 5	กรม ชลประทาน	ร่อเปิดประมูลปี 65	1,230	80
7. ขยายถนนราชพฤกษ์ จ.นนทบุรี เป็น 10 ช่องจราจร	กรมทาง หลวงชนบท	กำหนดเปิดประมูลกลางปี 64	903	90
8. สร้างถนนสายแยก ทล.3452-สี่แยกบ้าน สร้าง อ.บ้านสร้าง จ.ปราจีนบุรี ตอนที่ 1-2	กรมทาง หลวงชนบท	กำหนดเปิดประมูลกลางปี 64	1,600	160
9. ส่วนต่อขยายทางยกระดับอุตราภิมุข ช่วง รังสิต - บางปะอิน (M5)	กรมทางหลวง	ร่อเปิดประมูล	39,956	อยู่ระหว่างติดตาม
10. เชื้อเพลิงป้องกันตลิ่งในเขตภาคกลาง ภาค ตะวันออก ภาคเหนือ และอีสาน	กรมโยธาฯ	ประมาณการมูลค่างานในปี 65-66	30,000	อยู่ระหว่างติดตาม
รวม			160,700	18,130





หน่วยงาน	โครงการ	สัญญาที่	ระยะทาง (กม.)	มูลค่า (ลบ.)
รฟท. (5 สัญญา มูลค่ารวม ≈ 128,374 ลบ.)	ก่อสร้าง รถไฟฟ้าทางคู่ สายเด่นชัย- เชียงใหม่-เชียงใหม่ของ 323 กม. วงเงิน 85,345 ลบ.	1. เด่นชัย-จาว	103	26,599
		2. จาว-เชียงใหม่	132	26,914
		3. เชียงราย- เชียงใหม่ของ	87	19,406
	ก่อสร้าง รถไฟฟ้าทางคู่ สายบ้านไผ่- มหาสารคาม-ร้อยเอ็ด-มุกดาหาร- นครพนม 355 กม. วงเงิน 66,848.33 ลบ.	1. บ้านไผ่-หนอง พอก	180	27,124
		2. หนองพอก- สะพานมิตรภาพ 3	175	28,335

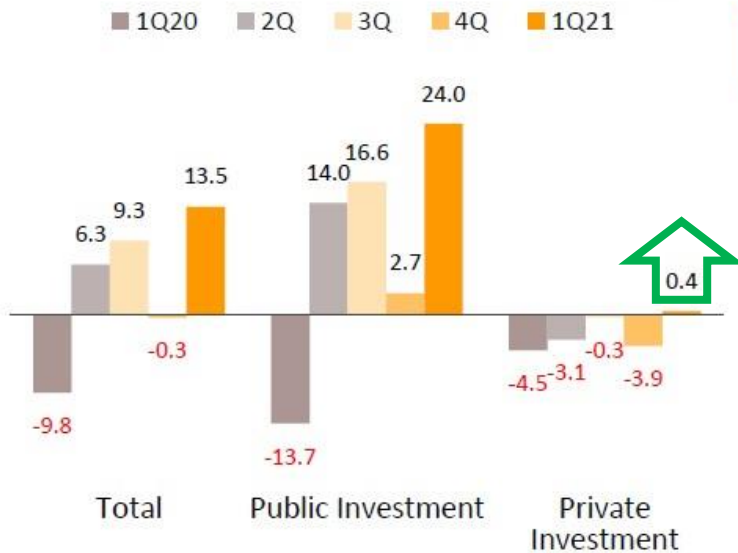
Project Highlight – โครงการรถไฟความเร็วสูง ไทย-จีน



- รถไฟไทย-จีน (เฟส 1) แบ่งสร้าง 14 สัญญา เสร็จแล้ว 1 สัญญา ช่วงกลางดง-ปางอโศก 3.5 กม. และอยู่ระหว่างก่อสร้าง 6 สัญญา
- ภาพรวมของโครงการขณะนี้ลงนามในสัญญาแล้ว 10 สัญญา เหลือ 4 สัญญา ซึ่งติดขัดด้านข้อพิพาทกับเอกชน ทางกระทรวงคมนาคมจะพยายามเร่งรัดให้เซ็นสัญญาภายในปี 2564 นี้ สำหรับการเปิดให้บริการ ตอนนี้อยู่ในขั้นวางแผนปี 2569-2570
- STECH ลงนาม MOU กับ อิตาเลียนไทย สัญญาที่ 4-4

แนวโน้มการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

Construction Investment Growth (%)



Construction Materials Situation (4M21)

Product	Unit (mn)	Production	Domestic sales	Exports
Cement	Tonnes	13.6	12.3	1.3
% YoY		4.5	5.5	-14.1
Construction steel	Tonnes	1.4	1.5	0.2
% YoY		7.6	3.0	-8.5
Ceramic tiles	Sq.m.	46.6	58.0	6.7
% YoY		6.9	8.8	33.8
Sanitarywares	Pieces	2.4	1.1	1.5
% YoY		3.0	6.4	31.9

Construction Investment Forecast (at Current Market Price)



ปี 2565 และ 2566 การลงทุนในการก่อสร้างโดยรวมคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 5.0-6.0% ต่อปี ภาครัฐจะมีส่วนอย่างมาก โดยโครงการที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 7.0% ต่อปี จากการลงทุนในโครงการเมกะ โปรเจกต์ที่เชื่อมโยงกับ EEC (เช่น การพัฒนาท่าเรือมาบตาพุดระยะที่ 3 ของและก่อสร้างทางรถไฟความเร็วสูงเชื่อมท่าอากาศยานทั้ง 3 แห่งซึ่งได้มีการวางศิลาฤกษ์ไปแล้ว) ซึ่งจะช่วยดึงดูดการลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้น โดยคาดว่าจะเติบโตเฉลี่ยปีละ 2.0-2.5% โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยใกล้รถไฟฟ้าสายใหม่ในกรุงเทพฯ และในจังหวัดใหญ่ รวมถึง มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ของภาครัฐ

อัปเดตมาตรการภาครัฐ ช่วยคนซื้อบ้าน ในปี 2564 - 2565

1. ผ่อนคลายมาตรการ LTV (Loan-to-Value) ู้ซื้อบ้านได้ 100% (ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)
 2. ปรับเกณฑ์มาตรการ LTV เอื้อคนซื้อบ้านกรณีกู้ร่วม (ภายในสิ้นปี 2565)
 3. มาตรการรัฐลดค่าโอน-จดจำนอง เหลือ 0.01% สำหรับมูลค่าบ้านไม่เกิน 3 ล้านบาท (มีผลตั้งแต่ 3 กุมภาพันธ์ - 31 ธันวาคม 2564)
 4. ลดภาษีที่ดินฯ รอบปี 64 ลง 90%
- ❖ มาตรการข้อ 3 และ 4 มีแนวโน้มที่อาจจะขยายเวลาให้สอดคล้องกับมาตรการ 2 ข้อแรก คือถึง 31 ธันวาคม 2565

เพดาน LTV Ratio ที่ผ่อนคลาย



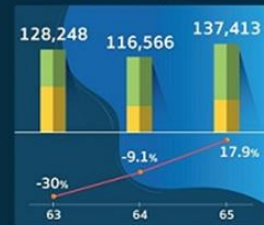
อัตราดอกเบี้ยที่คิดที่ต้องจ่ายในปีภาษี 2564				
ประเภทของที่ดิน	มูลค่าประเมิน (ลบ.)	อัตราภาษี (%)	ภาษีที่ต้องจ่ายเดิม	ภาษีที่ต้องจ่ายในปี 64
เพื่อการเกษตร				
> บุคคลธรรมดา	5	0.01	0*	0*
> นิติบุคคล	5	0.01	500	50
เพื่ออยู่อาศัย (บุคคลธรรมดา)				
> เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง + ที่ดิน				
> บ้านหลังเดียว	<50	0	0	0
> บ้านหลังอื่น	5	0.02	1,000	100
> เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น	<10	0	0	0
เพื่อประโยชน์อื่น ๆ	5	0.3	15,000	1,500
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	5	0.3	15,000	1,500

ตลาดอสังหาฯ ปี 65 คาดเริ่มเข้าสู่ภาวะฟื้นตัว

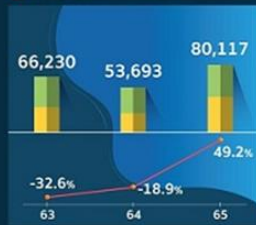
ตลาดอสังหาฯ ปี 65 เริ่มเห็นสัญญาณบวก

ดีมานด์-ซัพพลาย รวมบ้านจัดสรรและอาคารชุด

● จำนวนออกใบอนุญาต
ก่อสร้าง (หน่วย)



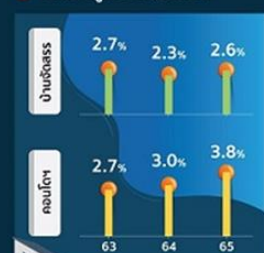
● หน่วยเปิดตัวใหม่



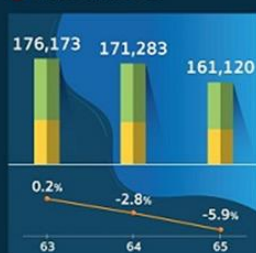
● หน่วยขายได้ใหม่



● อัตราดูดซับต่อเดือน



● หน่วยเหลือขาย



● หน่วยโอนฯที่อยู่อาศัย



หมายเหตุ : เป็นตัวเลขในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

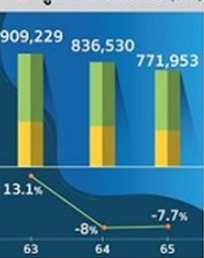
● มูลค่า
เปิดตัวใหม่ (ลบ.)



● ขายได้ใหม่ (ลบ.)



● มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)



● มูลค่าโอนฯ
ที่อยู่อาศัย (ลบ.)



สำหรับตัวเลขสำคัญที่เกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัย ในปี 65 เริ่มเห็นสัญญาณเป็นบวกได้แก่

- จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพิ่มขึ้น 17.9% จากปีก่อน
- จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพิ่มขึ้น 49.2% จากปีก่อน
- อัตราการขายตัวของหน่วยขายได้ใหม่ของที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้น 22.3%
- อัตราดูดซับจะเริ่มปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ช่วงครึ่งแรกปี 2565 เป็นต้นไป

โดยเป็นผลมาจากการคาดการณ์ภายใต้สถานการณ์ที่ประเทศไทยสามารถกระจายวัคซีนได้ทั่วถึง ทำให้เกิดภูมิคุ้มกันหมู่เกิดขึ้นในระดับที่สูงกว่าปี 2564 และคาดการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2565 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 4.0



Q&A

