



ธ
(1942-2017)
ธนาคารแห่งประเทศไทย
Bank of Thailand

รายงานแนวโน้มธุรกิจภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ไตรมาสที่ 3 ปี 2561

โครงการแลกเปลี่ยนข้อมูลเศรษฐกิจและธุรกิจระหว่างธนาคารแห่งประเทศไทยกับภาคธุรกิจ



ธนาคารแห่งประเทศไทย

สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

สรุปภาวะธุรกิจไตรมาสที่ 3 ปี 2561 และแนวโน้มธุรกิจไตรมาสที่ 4 ปี 2561

ภาพรวมธุรกิจและแนวโน้มในระยะต่อไป

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประเมินว่าเศรษฐกิจในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 โดยรวมทรงตัว ภาคการผลิตในภาพรวมปรับดีขึ้นเล็กน้อยตามคำสั่งซื้อที่เพิ่มขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศ บางส่วนมีการขยายกำลังการผลิตเพื่อรองรับคำสั่งซื้อดังกล่าว ด้านภาคบริการทรงตัวโดยธุรกิจโรงพยาบาลและธุรกิจขนส่งสินค้าขยายตัว ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ททรงตัว ขณะที่ ธุรกิจขนส่งผู้โดยสารทางบกและธุรกิจร้านอาหารหดตัว ภาคอสังหาริมทรัพย์ทรงตัว โดยตลาดระดับกลาง-ล่างขยายตัว แต่ตลาดระดับบนชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับแรงเหวี่ยงจากมาตรการผ่อนคลายสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้น ทั้งสินเชื่อ Pre-finance และ Post-finance ขณะที่ภาคการค้าลดลง โดยเป็นผลมาจากกำลังซื้อของประชาชนที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก และบางพื้นที่ในภูมิภาคประสบปัญหาอุทกภัย นอกจากนี้ผู้ประกอบการ SMEs ยังต้องเผชิญกับการแข่งขันกับผู้ประกอบการจากส่วนกลางที่มีการขยายสาขาในพื้นที่เพิ่มขึ้น **แนวโน้มธุรกิจไตรมาสที่ 4 ปี 2561** ผู้ประกอบการส่วนใหญ่คาดว่า ธุรกิจจะขยายตัวได้ในทุกภาคธุรกิจ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ในประเทศและต่างประเทศ โครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน การส่งเสริมการท่องเที่ยว มาตรการส่งเสริมและช่วยเหลือเกษตรกรของภาครัฐในด้านการผลิตและการตลาด (โครงการชะลอการขายข้าวเปลือก และโครงการสินเชื่อเพื่อลดต้นทุนปัจจัยการผลิต)

ต้นทุนและราคาสินค้า

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มองว่าต้นทุนมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นตามการปรับค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ ราคาวัตถุดิบและค่าขนส่งสินค้า อันเนื่องมาจากราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่สามารถปรับราคาสินค้าตามต้นทุนที่สูงขึ้นได้ เนื่องจากตลาดมีการแข่งขันสูง

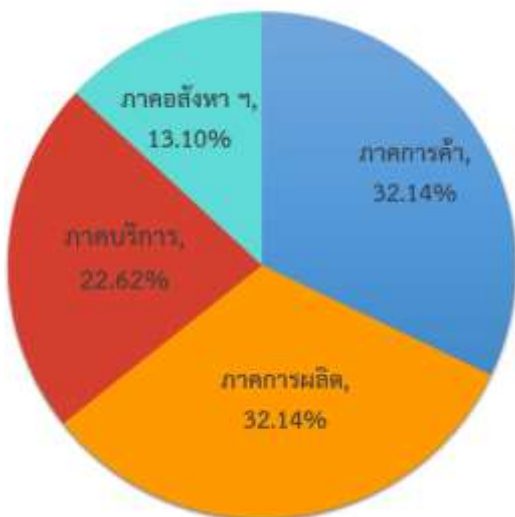
แนวโน้มการจ้างงาน

การจ้างงานไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นแรงงานเดิมและเป็นคนในพื้นที่ มีอัตรา Turn Over ต่ำ มีการจ้างงานเหมาตามชิ้นงานบ้าง ทำให้ธุรกิจเริ่มมีการทบทวนแผนการลงทุนในเทคโนโลยีเพื่อทดแทนแรงงานคนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ แต่ยังคงไม่มีสัญญาณของการปรับลดการจ้างงาน

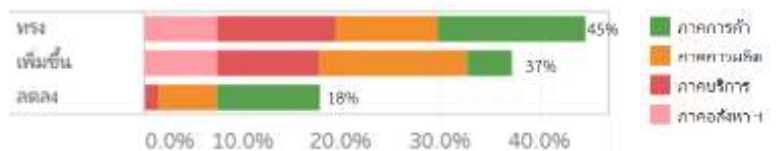


รายงานแนวโน้มธุรกิจประมวลผลจากข้อมูลที่ฝ่ายนโยบายโครงสร้างเศรษฐกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้รับจากภาคธุรกิจในโครงการ Business Liaison Program (BLP) ซึ่งเป็นการเข้าพบเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับนักธุรกิจในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 จำนวน 84 ราย ประกอบด้วยภาคการค้า 27 ราย ภาคการผลิต 27 ราย ภาคบริการ 19 ราย และภาคอสังหาริมทรัพย์ 11 ราย

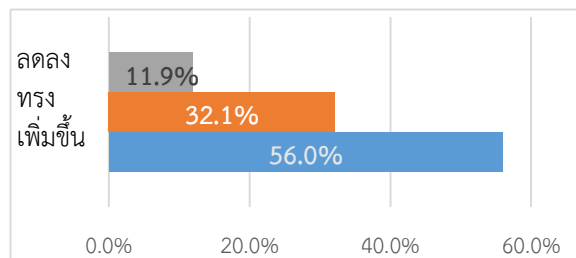
สัดส่วนธุรกิจที่เข้าร่วมโครงการ BLP ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 แบ่งตามกลุ่มธุรกิจ



ความเชื่อมั่นของธุรกิจใน 12 เดือนข้างหน้า



แนวโน้มรายได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2561





กคช (๒๕๕๕-๒๕๖๐)
ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาคการค้า: โดยรวมลดลงเล็กน้อยเนื่องจาก ไตรมาสก่อน โดยยอดจำหน่ายสินค้าอุปโภค บริโภคยังคงลดลง ขณะที่ยอดจำหน่ายสินค้า คงทนยังคงเพิ่มขึ้น เหมือนไตรมาสก่อน

ผู้ประกอบการภาคการค้าประเมินว่าการ บริโภคภาคเอกชนไตรมาสที่ 3 ปี 2561 โดยรวม ลดลงเล็กน้อย เนื่องมาจากสาเหตุดังต่อไปนี้ (1) กำลังซื้อของประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มฐานรากยังไม่ฟื้นตัวนัก สะท้อนจากปัญหาหนี้ครัวเรือนและหนี้สินนอกระบบที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ผู้บริโภคจึงระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น หากมองในด้าน รายได้เกษตรกร ราคาข้าวซึ่งเป็นพืชเศรษฐกิจหลักของภาคปรับตัวขึ้น แต่ปริมาณข้าวในการ ครอบครองของเกษตรกรมีน้อย เกษตรกรส่วนใหญ่ จึงไม่ได้รับแรงสนับสนุนการบริโภคจากปัจจัย ดังกล่าว (2) บางพื้นที่ในภูมิภาคประสบภาวะน้ำท่วม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พื้นที่บริเวณริมฝั่งโขง และพื้นที่ติดลำน้ำสาขาของแม่น้ำสงคราม แม่น้ำอูน และแม่น้ำชี ทำให้การค้าชะลอตัวจากการ คมนาคมที่ไม่สะดวก นอกจากนี้ ผลของน้ำท่วมยัง ทำให้เกษตรกรชาวสวนยางไม่สามารถกรีดยางได้ ในช่วงเวลาดังกล่าว กำลังซื้อของเกษตรกรกลุ่มนี้ จึงชะลอตัวอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี การค้าโดยรวมยังไม่ได้ลดลง มากจาก 2 ปัจจัยดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากยอด จำหน่ายสินค้าในธุรกิจ Modern trade ยังคงปรับ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ มุมมองของธุรกิจท้องถิ่นที่สะท้อนว่า ภาคการค้าชะลอตัวส่วนหนึ่งเป็นผลจากการ แข่งขันในกลุ่มธุรกิจการค้าด้วยตนเอง โดย ผู้ประกอบการท้องถิ่นสูญเสีย Market share บางส่วนให้กับห้าง Modern trade ที่สามารถปรับ ลดราคาและจัดโปรโมชั่นสินค้าได้อย่างต่อเนื่อง และมีการขยายสาขาเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งยังสูญเสีย

ส่วนแบ่งการตลาดบางส่วนให้แก่การค้าออนไลน์ที่ เริ่มเข้ามามีบทบาทมากขึ้นในภูมิภาค ทั้งนี้ ผลของ การแข่งขันดังกล่าวอาจไม่ได้เป็นมุมมองเชิงลบต่อ ธุรกิจท้องถิ่นเพียงอย่างเดียว เนื่องจาก ผู้ประกอบการบางรายสามารถปรับตัวเข้ากับธุรกิจ ออนไลน์ได้ อาทิ การเป็นพันธมิตรกับ Platform การค้าออนไลน์รายใหญ่ อย่าง Lazada และ Shopee โดยเฉพาะธุรกิจจัดจำหน่ายอุปกรณ์ การแพทย์สำหรับผู้สูงอายุ การเปิดธุรกิจ Food delivery ในพื้นที่ชุมชนที่ค่อนข้างหนาแน่น เช่น บริเวณใกล้สถาบันการศึกษา เป็นต้น

แม้ว่าการค้าสินค้าอุปโภคบริโภคจะชะลอ ลงบ้าง แต่ยอดจำหน่ายรถยนต์ยังคงขยายตัวจาก การส่งเสริมการขายของตัวแทนจำหน่าย และ ธุรกิจเช่าซื้อรถยนต์ที่มีการผ่อนคลายมาตรฐาน การให้สินเชื่อ นอกจากนี้ ยอดจำหน่ายรถยนต์เชิง พาณิชย์ยังคงขยายตัวต่อเนื่องตามปริมาณการขนส่ง สินค้าในภูมิภาคที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ด้าน การค้ารถจักรยานยนต์ขยายตัว โดยเป็นผลจาก ความต้องการของแรงงานในภาคการผลิตและภาค การค้า ที่เป็นผลสืบเนื่องจากการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น ตามขยายสาขาของห้างสรรพสินค้า การเปิดตัว ห้าง Modern trade แห่งใหม่ในภูมิภาค และการ ลงทุนขยายกำลังการผลิตในภาคอุตสาหกรรม

แนวโน้มไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่ประเมินว่า ภาคการค้าโดยรวมจะขยายตัว เล็กน้อยจากยอดจำหน่ายสินค้าใน Modern trade ร้านวัสดุก่อสร้าง ยอดจัดจำหน่ายรถยนต์ และ รถจักรยานยนต์ ขณะที่ ร้านค้าท้องถิ่นจะยังคงมี ยอดขายลดลงตามพฤติกรรมของผู้บริโภคและ รูปแบบการค้าที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม มาตรการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐยังคงมีส่วนช่วยใน ด้านกำลังซื้อของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอยู่บ้าง

เจาะลึกภาคการค้า: การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของภาคการค้าเริ่มมีนัยสำคัญต่อการติดตามภาวะการค้าและการอุปโภคบริโภคมากขึ้น โดยการเปลี่ยนแปลงนี้ไม่ได้เกิดกับผู้บริโภคที่มีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการซื้อสินค้าเพียงอย่างเดียว แต่ยังคงมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการค้าในฝั่งผู้ประกอบการอีกด้วย การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้การวิเคราะห์ภาวะการค้าต้องมีข้อมูลที่กว้างและลึกขึ้น จึงจะสามารถเข้าใจ Ecosystem ของการค้าในภูมิภาคได้อย่างเป็นระบบมากขึ้น ตัวอย่างของการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญต่อภาคการค้าในภูมิภาคที่ได้จากการสอบถามผู้ประกอบการมีรายละเอียดดังนี้

(1) พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป โดยผู้บริโภคยุคใหม่มีพฤติกรรมที่เน้นความสะดวกสบายมากขึ้น สะท้อนจากการซื้อสินค้าที่มีการปรับไปซื้อผ่านช่องทางร้านสะดวกซื้อ หรือร้านสาขาของห้าง Modern trade ที่จัดจำหน่ายตลอด 24 ชั่วโมงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังมีความนิยมซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน พฤติกรรมดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการรายย่อยบางส่วนไม่สามารถปรับตัวได้จนต้องเลิกกิจการไปในที่สุด

(2) Ecosystem ของภาคการค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก โดยร้านสะดวกซื้อมีการขยายสาขาเพิ่มมากขึ้นจนถึงระดับหมู่บ้าน และผู้ประกอบการ Modern trade ลงมาแข่งขันในตลาดค้าปลีกระดับล่างมากขึ้น โดยมีการขยายสาขาลงสู่พื้นที่นอกเมืองมากขึ้นเช่นกัน เป็นที่แน่นอนว่าพฤติกรรมดังกล่าว ส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกสูงขึ้น ผู้ประกอบการที่ปรับตัวไม่ได้ย่อมเลิกกิจการไป แต่ยังคงมีผู้ประกอบการที่สามารถปรับตัวกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้อาทิ ผู้ประกอบการมีการลงทุนพัฒนา Software ในการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า ทั้งการให้บริการผู้ค้าในพื้นที่และผู้บริโภคที่มาจับจ่ายใช้สอยในพื้นที่

ภาคการผลิต: การผลิตโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามคำสั่งซื้อที่เพิ่มขึ้นจากทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 การผลิตขยายตัวจากทั้งความต้องการในประเทศและต่างประเทศ ดังนี้ (1) การผลิตที่ขยายตัวจากความต้องการในประเทศ ประกอบด้วย การผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้รับผลดีจากการย้ายคำสั่งซื้อจากจีนมายังผู้ประกอบการในประเทศไทย ส่วนหนึ่งเป็นผลจากค่าแรงในจีนที่มีการปรับเพิ่มขึ้น ธุรกิจ การผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ ขยายตัวตามยอดจำหน่ายรถยนต์ทั่วโลก การผลิตผลิตภัณฑ์จากพลาสติกขยายตัวตามคำสั่งซื้อจากประเทศเพื่อนบ้าน (2) การผลิตที่ขยายตัวตามความต้องการในประเทศที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ การผลิตคอนกรีตอัดแรง แผ่นพื้น เสาค้ำ และรั้ว ที่มีการขยายตัวตามการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างโครงการภาครัฐในพื้นที่ การผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักรกลการเกษตร ขยายตัวตามความต้องการของเกษตรกรที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณผลผลิต

สำหรับกลุ่มธุรกิจที่การผลิตขยายตัวในไตรมาสนี้ทั้งหมดมีการใช้กำลังการผลิตเกินกว่าร้อยละ 90 รวมถึงมีการลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิตในกลุ่มผู้ประกอบการบางราย อย่างไรก็ตาม สำหรับการผลิตอื่นๆ โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายย่อยยังมีการใช้กำลังการผลิตในระดับที่ไม่สูงมากนัก

แนวโน้มไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ผู้ประกอบการคาดว่า ภาวะการผลิตยังคงขยายตัวจากทั้งอุปสงค์ในประเทศและต่างประเทศ ต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 3 สะท้อนจากคำสั่งซื้อล่วงหน้าที่ปรับเพิ่มขึ้น กอปรกับกลุ่มธุรกิจที่มีการลงทุนขยายกำลังการผลิตผ่านการลงทุนซื้อเครื่องจักร สามารถเพิ่มกำลังการผลิตได้ทันภายในไตรมาสนี้ (สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงทุนได้ในหน้า 7)

เจาะลึกด้านการผลิต 1 : การผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นผลมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

(1) ความต้องการที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาเทคโนโลยีใหม่ โดยผู้ผลิตที่ได้รับผลดีจากปัจจัยนี้ได้แก่ ผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ไฟฟ้า และผู้ผลิตเครื่องจักรสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม

(2) คำสั่งซื้อที่เพิ่มขึ้นจากความได้เปรียบด้านต้นทุนของผู้ประกอบการไทย โดยผู้ผลิตที่เป็น Sub-contract ของบริษัทเทคโนโลยีขนาดใหญ่ได้รับคำสั่งซื้อมากขึ้นจากการที่ต้นทุนค่าแรงในจีนปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนการผลิตโดยเปรียบเทียบของธุรกิจของไทยถูกกว่า

เจาะลึกด้านการผลิต 2 : โรงสียังประสบปัญหากำลังการผลิตส่วนเกิน จากการขยายกำลังการผลิตตั้งแต่ช่วงที่มีนโยบายจํานําข้าว โดยโรงสีในประเทศมีกำลังการผลิตรวมประมาณ 100 ล้านตัน แต่มีผลผลิตข้าวเปลือกเพียง 20-30 ล้านตันต่อปี ปัจจุบันพบว่าโรงสีขนาดกลางและขนาดย่อมบางแห่งประสบปัญหาเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ และอาจจะต้องเลิกกิจการ และอาจนำไปสู่ปัญหา NPL ได้ในอนาคต ผลผลิตข้าวที่คาดว่าจะออกสู่ตลาดน้อยในปีนี้จะสร้างแรงกดดันให้โรงสีเหล่านี้น่ามากขึ้น

ภาคบริการ: ทรงตัวใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน โดยธุรกิจโรงพยาบาลและธุรกิจขนส่งสินค้าขยายตัว ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ททรงตัว แต่มีความแตกต่างกันในเชิงพื้นที่ค่อนข้างสูง ขณะที่ธุรกิจขนส่งผู้โดยสารทางบกหดตัวจากการแข่งขัน เช่นเดียวกับธุรกิจภัตตาคารและร้านอาหาร

ธุรกิจภาคบริการในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 ทรงตัว โดยธุรกิจโรงพยาบาลขยายตัวตามจำนวนผู้ใช้บริการที่ปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศเพื่อนบ้านที่มีความเชื่อมั่นต่อการบริการด้านการแพทย์ของไทย ธุรกิจขนส่งสินค้าขยายตัวตามการขนส่งสินค้าไปยังประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ การขนส่งผลไม้ไปยังประเทศจีน และการขนส่งสินค้าอุปโภคบริโภคไปยังเมียนมาร์และ สปป.ลาว ด้านการขนส่งผู้โดยสารหดตัวตามการขนส่งผู้โดยสารทางบกที่มีความเสียเปรียบโดยเปรียบเทียบในการแข่งขันด้านราคากับธุรกิจการขนส่งผู้โดยสารทางอากาศ ด้านการขนส่งแรงงานในเขตอุตสาหกรรมหดตัวจากการทดแทนแรงงานด้วยระบบ Automation และการย้ายฐานการผลิตของบางอุตสาหกรรมไปยังประเทศเพื่อนบ้าน ด้านธุรกิจโรงแรมขนาดใหญ่ทรงตัว แม้ว่า โรงแรมที่มีการบริการห้องประชุมสัมมนาจะยังคงขยายตัวได้จากการจัดประชุมของหน่วยงานภาครัฐ ด้านโรงแรมและร้านอาหารขนาดเล็กหดตัวจากการแข่งขันที่ยังคงอยู่ในระดับสูงและมีการเปิดธุรกิจใหม่ในกลุ่มดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

แนวโน้มไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ผู้ประกอบการมีมุมมองว่าภาคบริการจะยังคงขยายตัวเล็กน้อย โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจขนส่งที่ได้รับผลดีจากกำลังซื้อในประเทศเพื่อนบ้านที่ปรับดีขึ้นและความต้องการบริโภคสินค้าไทยที่ได้รับความนิยมมากขึ้น ธุรกิจท่องเที่ยวได้รับผลดีจากการประชาสัมพันธ์ของภาคเอกชนและมาตรการท่องเที่ยวเมืองรอง

เจาะลึกด้านการท่องเที่ยว: การแข่งขันในธุรกิจให้บริการที่พักแรมรุนแรงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการแสวงหาผลกำไรในภาวะที่ดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำเป็นเวลานาน ธุรกิจภาคบริการถือเป็นธุรกิจที่ดำเนินการได้ง่ายหากเทียบกับการทำธุรกิจภาคการผลิตหรือการลงทุนทำการเกษตรที่ต้องใช้ความรู้ ความเชี่ยวชาญเชิงลึกค่อนข้างมาก

ปัจจัยสนับสนุนที่ทำให้ผู้ประกอบการสนใจลงทุนในธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น ได้แก่

(1) Demand ที่เพิ่มขึ้นจากการที่ Lifestyle ของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่เดินทางท่องเที่ยวมากขึ้น

(2) อัตราผลตอบแทนที่ค่อนข้างสูง โดยระยะเวลาคืนทุนค่อนข้างสั้นเมื่อเทียบกับธุรกิจอื่นๆ

(3) การทำการตลาดของธุรกิจโรงแรมง่ายกว่าธุรกิจอื่น เนื่องจากมีช่องทางการดำเนินการได้หลายช่องทาง ทั้งการทำ Direct sale การออกประชาสัมพันธ์ตามงานต่างๆ และการเปิดสำรวจห้องพักตาม Platform การท่องเที่ยวต่างๆ

(4) มีทางเลือกในการบริหารจัดการ หากกังวลว่าไม่สามารถบริหารจัดการเองได้ สามารถติดต่อ Chain โรงแรมรายใหญ่ให้เข้ามาบริหารจัดการได้

ภาคอสังหาริมทรัพย์: ทรงตัว โดยตลาดระดับกลางถึงล่างขยายตัวเล็กน้อย ขณะที่ ตลาดในระดับบนชะลอตัวจากอุปสงค์ที่ลดลงและอุปทานคงค้างที่ยังอยู่ในระดับสูง

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 อุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับกลางถึงล่าง คือ ในช่วงระดับราคาที่ 1-3 ล้านบาท โดยผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังคงเป็นกลุ่มข้าราชการและผู้ประกอบการ ด้านบ้านเดี่ยวในตลาดบน อุปสงค์ยังคงอยู่ในระดับต่ำ ทำให้ Stock บ้านราคาสูงในมือผู้ประกอบการยังไม่ได้ลดลงมากนัก ปัจจัยที่ทำให้อุปสงค์ยังคงขยายตัว ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในภูมิภาคทำให้กลุ่มธุรกิจจากส่วนกลางเริ่มขยายการลงทุนมายังภูมิภาคมากขึ้น รวมถึงการขยายสาขาของห้าง Modern trade ในพื้นที่ อย่างไรก็ดี อุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นอาจไม่ได้แสดงผลอย่างชัดเจนมากนัก เนื่องจากสถาบันการเงินยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ด้านธุรกิจห้องพักให้เช่าหดตัว ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการแข่งขันในกลุ่มธุรกิจ ในบางพื้นที่ยังมีอุปสงค์ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าที่ลดลงโดยเฉพาะบริเวณโดยรอบสถานศึกษา

ด้านอุปทานของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ขยายตัวเล็กน้อย ทั้งบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด โดยเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ การขยายตัวของเมืองในกลุ่มจังหวัดหลัก รวมถึง Stock คงค้างในจังหวัดหลักที่ลดลงบ้าง อย่างไรก็ดี อสังหาริมทรัพย์ในบางพื้นที่และบางระดับราคายังคงมี Stock คงค้างค่อนข้างมาก แม้ว่าในช่วงก่อนหน้าจะยังคงเป็นการระบาย Stock อย่างต่อเนื่องก็ตาม อีกทั้งความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ Pre-finance ของสถาบันการเงิน เป็นแรงกดดันให้ผู้ประกอบการรายย่อยไม่สามารถลงทุนเพิ่มได้

สืบเนื่องจากอุปสงค์ที่ยังไม่ได้แรงตัวมาก และอุปทานคงค้างที่ยังมีอยู่บ้างทำให้ระดับราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงการแข่งขันของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รุนแรงขึ้นบ้างในพื้นที่เขตเมือง ทำให้ผู้ประกอบการต้องมีการจัดโปรแกรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง

แนวโน้มไตรมาส 4 ปี 2561 ผู้ประกอบการคาดว่า ภาวะภาคอสังหาริมทรัพย์จะยังคงปรับดีขึ้น เช่นเดียวกับไตรมาสก่อน ทั้งในด้านอุปสงค์ที่ยังคงมีแรงส่งจากตลาดระดับกลางถึงล่าง อุปทานที่มีการระบาย Stock คงค้างอย่างต่อเนื่อง รวมถึงผู้ประกอบการคาดว่าอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นทำให้ผู้ประกอบการเริ่มตัดสินใจลงทุนเปิดโครงการใหม่

เจาะลึกด้านอสังหาริมทรัพย์ : แม้ว่าการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการขยายตัวของเมืองจะมีส่วนช่วยให้อุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคปรับเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้ประกอบการสามารถระบาย Stock คงค้างและลงทุนสร้างโครงการใหม่ได้ แต่การเปิดตัวโครงการใหม่อาจไม่ได้แรงขึ้นมากนัก เนื่องจากมีแรงกดดันในด้านต้นทุนจากราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นมาตั้งแต่ช่วงที่มีการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ อีกทั้งที่ดินในภูมิภาคส่วนใหญ่อยู่ในมือนายทุน (Landlord) ทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบางพื้นที่มีต้นทุนสูง จนผู้ประกอบการไม่สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับกลาง-ล่างได้ จำเป็นต้องพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับบนที่อุปสงค์ยังคงค่อนข้างน้อย

เพิ่มขึ้น

การลงทุน: มีการลงทุนในทุกภาคธุรกิจจากความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่ดีขึ้น

ผู้ประกอบการทุกภาคธุรกิจมีการลงทุนเพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนทั้งมาตรการภาครัฐ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ดังนี้

1) **นโยบายภาครัฐในการส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง** ทำให้ผู้ประกอบการภาคบริการตัดสินใจลงทุนปรับปรุงพื้นที่ให้เข้าเชิงพาณิชย์ เพื่อพัฒนาเป็น Community Mall และการสร้างศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ เพื่อรองรับการผลักดันกิจกรรม MICE ในจังหวัด ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมบางรายมีการ Renovate โรงแรมเพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ขยายตัวจากมาตรการดังกล่าว นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยหนุนจากการเพิ่มจำนวนเที่ยวบินของสายการบินราคาประหยัดในภูมิภาค

2) **ความต้องการสินค้าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากตลาดในประเทศและต่างประเทศ** ทำให้ผู้ประกอบการภาคการผลิตขยายกำลังการผลิตทั้งในรูปแบบของการเพิ่มจำนวนเครื่องจักรและการสร้างโรงงานใหม่ อาทิ ผู้ผลิตเบเกอรี่ลงทุนเพิ่มกำลังการผลิตเพื่อรองรับการขยายตลาดไปจำหน่ายในร้านสะดวกซื้อ ผู้ผลิตหม้อลงทุนเพิ่มเครื่องจักรและปรับปรุงโรงงานเพื่อให้ได้มาตรฐานรองรับคำสั่งซื้อจากต่างประเทศที่เพิ่มมากขึ้น ผู้ผลิตผลิตภัณฑ์จากพลาสติกลงทุนสร้างโรงงานใหม่เพื่อรองรับการส่งออกไปยังประเทศเมียนมาร์ ผู้ผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ขยายกำลังการผลิตเพื่อรองรับการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าในต่างประเทศ ผู้ผลิตเครื่องจักรสำหรับอุตสาหกรรมแป้งมันมีการขยายกำลังการผลิตเพื่อรองรับคำสั่งซื้อจากต่างประเทศที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น จากการเปลี่ยนเทคโนโลยีการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมแป้งมัน

3) **มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยผ่านโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ** ทำให้ภาคการค้าโดยเฉพาะสินค้าอุปโภคบริโภคขยายตัวสูง นอกเหนือจากผู้ประกอบการค้าส่งที่มีคำสั่งซื้อเข้ามาเพิ่มขึ้นแล้ว ผู้ประกอบการภาคการขนส่งยังได้รับผลดีจากการขยายตัวดังกล่าว จึงมีการลงทุน

ซื้อรถขนส่งเพื่อรองรับปริมาณการขนส่งสินค้าที่มากขึ้น

การจ้างงาน: โดยรวมทรงตัว บางธุรกิจมีการใช้เทคโนโลยีใหม่และใช้เครื่องจักรแทนแรงงาน

การจ้างงานไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการจ้างแรงงานเดิมและเป็นคนในพื้นที่ที่ทำงานมานาน มีอัตราการ Turn Over น้อย ผู้ประกอบการบางรายมีการจ้างงานเหมาะสมขึ้นงานเพื่อแก้ปัญหาเรื่องการบริหารคนสำหรับธุรกิจในภาคการค้าและภาคการผลิต ส่วนใหญ่มีการทบทวนเรื่องการนำเทคโนโลยีมาใช้แทนแรงงานคน แต่ยังไม่พบการลดจำนวนแรงงานสำหรับธุรกิจที่มีการจ้างงานเพิ่ม จะพบในธุรกิจที่มีการขยายสาขาและขยายกำลังการผลิต อาทิ ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายเบเกอรี่ ธุรกิจจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์ทางการแพทย์ และธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับยานยนต์

ต้นทุน: เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำ ราคาวัตถุดิบและผลกระทบจากราคาน้ำมันที่ปรับเพิ่มขึ้น

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีต้นทุนเพิ่มขึ้นจากค่าจ้างแรงงานที่เพิ่มขึ้นตามประกาศการปรับค่าจ้างขั้นต่ำ ราคาวัตถุดิบที่สูงขึ้น อาทิ ข้าวเปลือก แป้ง เม็ดพลาสติก สี เหล็ก ฯลฯ บางพื้นที่ในอำเภอ บ้านแฮด จังหวัดขอนแก่น ระบบไฟฟ้าที่ไม่เสถียรทำให้ค่าไฟของกิจการเพิ่มขึ้นมากกว่าปกติ เนื่องจากการ Restart ระบบทั้งหมดของโรงงาน

รวบรวมและจัดทำโดย
ฝ่ายนโยบายโครงสร้างเศรษฐกิจ
ธนาคารแห่งประเทศไทย
สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
ตุลาคม 2561

**** กรุณาให้ความเห็น :** แบบสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้รายงานแนวโน้มธุรกิจ ตาม Link ที่แนบมาพร้อมนี้ **

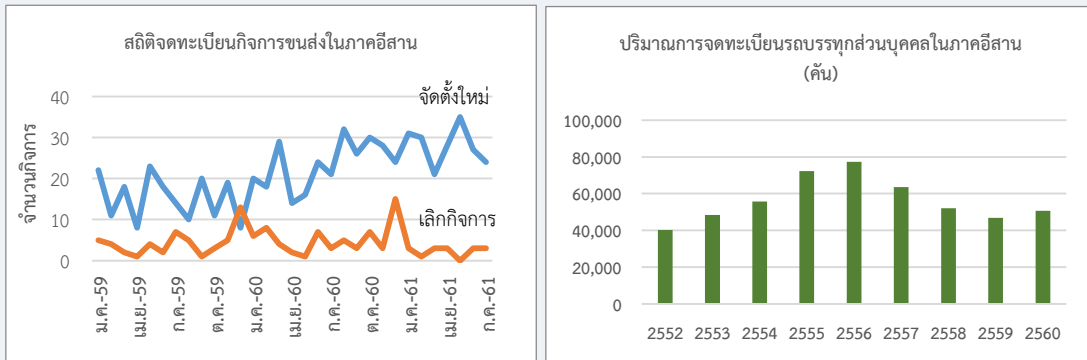
กดเพื่อตอบแบบสอบถาม

[Box] ภาวะธุรกิจขนส่งสินค้าในภาคอีสาน จากมุมมองผู้ประกอบการ

โดย สุพิชญา สุวรรณโกษณ์

ภาวะธุรกิจขนส่งสินค้าทางถนนในอีสาน โดยรวมขยายตัวได้เล็กน้อย หากพิจารณาตามประเภทสินค้าที่ขนส่ง พบว่า ส่วนใหญ่เป็นสินค้าเกษตร รองลงมา ได้แก่ วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง/สินค้าอุตสาหกรรม เชื้อเพลิง และสินค้าอุปโภคบริโภค อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาด้านการแข่งขันในตลาดพบว่ามีความรุนแรงมากขึ้น สะท้อนได้จากจำนวนกิจการขนส่งที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (แผนภาพที่ 1) ประกอบกับในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีจำนวนรถบรรทุกจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 58,086 คันต่อปี

แผนภาพที่ 1



ที่มา กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, กรมการขนส่งทางบก

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่า การแข่งขันในธุรกิจสูงขึ้น จากการที่มีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในธุรกิจจำนวนมาก ส่วนหนึ่งเป็นผลจากความต้องการใช้บริการที่เพิ่มขึ้นจาก (1) การเปลี่ยนรูปแบบการขนส่งที่ผู้ประกอบการแปรรูปสินค้าเกษตรเปลี่ยนมาใช้บริการขนส่งสินค้าแบบ Outsourcing ทดแทนการขนส่งโดยบริษัทผู้ผลิตเอง เพื่อบริหารจัดการต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการขนส่ง (2) ช่วงที่มีนโยบายการนำเข้าข้าวมีความต้องการขนส่งสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้น ทว่าเมื่อนโยบายสิ้นสุดลง ปริมาณการขนส่งโดยรวมจึงลดลง และ (3) ปริมาณการขนส่งวัสดุก่อสร้างที่เติบโตมากในช่วงปี 2555-2556 ตามการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนในต่างจังหวัด จาก 3 ปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ทำให้ปริมาณรถขนส่งมีมากกว่าความต้องการขนส่งสินค้าที่มีอยู่จริงในปัจจุบัน

จากการแข่งขันในธุรกิจที่รุนแรงขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นกิจการขนาดเล็กได้รับผลกำไรที่ลดลง บางรายประสบปัญหาสภาพคล่อง ทำให้ไม่มีเงินลงทุนเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน อาทิ การซื้อรถคอนเทนเนอร์ที่มีขนาดบรรทุกคุ้มค่าต่อการขนส่งต่อเที่ยวมากขึ้น ทำให้ต้องใช้งานรถบรรทุกเดิมในระยะเวลาที่นานขึ้น โดยอายุการใช้งานรถบรรทุกเฉลี่ย (Turnover) เพิ่มขึ้นจาก 5 ปี เป็น 6-8 ปี นอกจากนี้ เนื่องจากต้นทุนของธุรกิจขนส่งสินค้าทางถนนมีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาพลังงานเชื้อเพลิง เพราะคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนประมาณร้อยละ 40 ของต้นทุนทั้งหมด ในกรณีที่ราคาเชื้อเพลิงปรับเพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการต้องเป็นผู้รับภาระดังกล่าวเพื่อรักษาส่วนแบ่งตลาด ทั้งนี้ ผู้ประกอบกิจการขนส่งบางรายมีการปรับตัว โดยวางแผนให้มีการขนส่งสินค้าเที่ยวขากลับ (Backhaul) มากขึ้น แต่ยังจำกัดในกลุ่มที่ส่งสินค้าไปยังภาคกลาง ได้แก่ อยุธยา สระบุรี ที่จะมีสินค้าขากลับในกลุ่มปูนซีเมนต์ และสินค้าอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ การดำเนินธุรกิจขนส่งสินค้าทางถนนยังเผชิญปัจจัยกดดันอื่น ๆ เช่น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานระบบราง ที่ช่วยเพิ่มทางเลือกช่องทางการขนส่งสินค้า โดยคาดว่าจะส่งผลให้สัดส่วนการขนส่งสินค้าทางถนนลดลงบ้าง โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าเกษตรแปรรูป ที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า จะเปลี่ยนไปใช้ทางรางมากขึ้น หากโครงสร้างพื้นฐานมีความพร้อมเพราะต้นทุนค่าขนส่งต่ำกว่าค่อนข้างมาก

ข้อมูลเพิ่มเติม

คมสันต์	ศรียงเพ็ชร	KomsanS@bot.or.th
สนธิเชษฐ	โคตรหนองบัว	SontichK@bot.or.th
ประกาศิต	คัมแถว	PrakasiK@bot.or.th
दारาวรรณ	กำเหน็ดหล่ม	DarawanK@bot.or.th
ชมฉัตร	อุดมวงศ์ไพบูลย์	Chomchu@bot.or.th
พัชรี	วชิรเดขวงศ์	PachareV@bot.or.th
กฤษปสภ	จุลเกษม	KritpasJ@bot.or.th
สุตาภัทร	ม่วงนา	SutapatM@bot.or.th
สุพิชญา	สุวรรณโภชน์	SupichSu@bot.or.th

เพื่อความเป็นอย่างดียิ่งยืนของไทย

ฝ่ายนโยบายโครงสร้างเศรษฐกิจ
ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
45 ถนนนิกรสำราญ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น 40000
โทรศัพท์ 0 4391 3555 โทรสาร 0 4322 6129
เว็บไซต์ธนาคาร www.bot.or.th