

“Japan Housing Starts รายงานการสำรวจสถิติ เริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัย ปี 2013” ของประเทศญี่ปุ่น



เจาะแนวโน้มปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยในอนาคต

3

“รายงานการสำรวจสถิติ
การเริ่มการก่อสร้างที่อยู่อาศัย
ปี 2013” ของประเทศญี่ปุ่น

10

เจาะแนวโน้มปัจจัยสำคัญ
ที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย
และอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

13

ภาวะเศรษฐกิจไทย
ไตรมาสสาม ปี 2557
และแนวโน้มปี 2558

16

การเคลื่อนย้ายแรงงาน
กับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ
และผลกระทบต่อภาวะเกิดขึ้น



พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

สวัสดิ์ครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

ทิศทางภาวะเศรษฐกิจไทยตลอดทั้งปี พ.ศ. 2557 หลังผ่านพ้นวิกฤตทางการเมืองเริ่มสะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่น ทั้งภาครัฐเร็วเรือและภาคธุรกิจพลิกกลับมาฟื้นตัวขึ้นในระดับหนึ่ง ขณะที่ภาคการใช้จ่ายภายในประเทศก็เริ่มปรับตัวดีขึ้นเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการธุรกิจยังคงต้องระวัง เพราะสัญญาณเชิงบวกของอุปสงค์ในประเทศยังไม่สามารถกระจายเป็นวงกว้างไปในทุกภาคส่วน ประกอบกับการฟื้นตัวของส่งออกและการท่องเที่ยวยังอยู่ในภาวะที่เปราะบาง อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอกประเทศ ไม่ว่าจะเป็นวิกฤตการณ์ราคาน้ำมันดิบ และค่าเงินอาจส่งผลทำให้เกิดสงครามทางเศรษฐกิจในยุโรป ตะวันออกกลาง และอเมริกา นับเป็นปัจจัยลบต่อการส่งออก การท่องเที่ยว และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย

ด้านตัวเลขเศรษฐกิจโดยรวมในปี 2557 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) คาดการณ์ว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (จีดีพี) ของไทย จากเดิมคาดการณ์ไว้ที่ร้อยละ 1 ปรับลดเหลือร้อยละ 0.8 ขณะที่คาดการณ์ไตรมาส 4 ของปีเติบโตได้ร้อยละ 3.2 ส่วนทิศทางแนวโน้มในปี 2558 จากเดิมคาดการณ์ไว้ที่ร้อยละ 4.8 หลังการส่งออกในปี 2557 ติดลบร้อยละ 0.5 ปรับลดเหลือร้อยละ 4 และจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ โดยเฉพาะการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เช่น การคมนาคมด้านขนส่งระบบราง โครงการสร้างรถไฟฟาสีต่าง ๆ การลงทุนของรัฐวิสาหกิจที่สามารถเบิกจ่ายได้อย่างต่อเนื่อง และการลงทุนภาคเอกชน อาจทำให้จีดีพีปี 2558 ขยายตัวได้มากกว่าร้อยละ 4 ด้านเสถียรภาพภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2557 จากเดิมคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 2.4 แต่มีปัจจัยภายนอกประเทศที่ไม่ได้คาดการณ์ล่วงหน้า เช่น เกิดความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และราคาน้ำมันดิบของตลาดโลกปรับลดลงอย่างมาก ทำให้อัตราเงินเฟ้อภายในประเทศปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.2

ด้านอสังหาริมทรัพย์ จากการสำรวจข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ออส.) ระบุว่าในปี 2557 โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายในอัตราทรงตัว มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ประมาณยอดรวมจำนวน 107,000 หน่วย แยกเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 234 โครงการ รวมประมาณ 41,000 หน่วย คอนโดมิเนียมเปิดขายลดลง เมื่อเทียบกับปี 2556 ในช่วงระยะเวลา 11 เดือน ขณะที่ปี 2557 มีโครงการเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ประมาณ 151 โครงการ รวมประมาณ 66,000 หน่วย แต่อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้อาจจะติดลบประมาณ 10% และแนวโน้มในปี 2558 คาดว่าที่ตลาดจะกลับมาขยายตัวเติบโตที่ระดับ 8-10% ทั้งนี้ เนื่องจากหลายฝ่ายคาดว่าภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัว จากการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ สถานการณ์การเมืองเข้าสู่ภาวะปกติ ความเชื่อมั่นผู้บริโภคและผู้ประกอบการกลับคืนสู่ตลาดอีกครั้ง ดังนั้น ท่านสมาชิกผู้ประกอบการทั้งหลายคงต้องเตรียมความพร้อมกันให้ดีที่สุดท้ายนี้ เนื่องในโอกาสวาระดิถีวันขึ้นปีใหม่ 2558 ผมขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัย และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั่วทั้งสากลโลก จงโปรดดลบันดาลให้ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยจงประสบแต่ความสุข ความเจริญ สถาพร ตลอดกาลเทอญ ...

นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

บทความพิเศษ “รายงานการสำรวจสถิติเริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการขยายและปรับปรุงซ่อมแซมอาคารประจำปี 2013” ของญี่ปุ่น

สืบเนื่องจากสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยได้มีการจัดโครงการทัศนศึกษาฐานงานอสังหาริมทรัพย์และนวัตกรรมด้านการผลิตภัณฑ์เครื่องใช้ไฟฟ้าและวัสดุก่อสร้างของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ระหว่างวันที่ 11 - 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ณ ประเทศญี่ปุ่น ในการนี้ สมาคมฯ ได้รับข้อมูลที่น่าสนใจจาก กระทรวงที่ดิน สาธารณูปโภค การขนส่งและท่องเที่ยวของประเทศญี่ปุ่น เกี่ยวกับ “รายงานการสำรวจสถิติการเริ่มการก่อสร้างที่อยู่อาศัยการขยายและการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารประจำปี 2013” โดยสมาคมฯ เห็นว่าเนื้อหาสาระสำคัญอาจจะเป็นข้อมูลที่มีประโยชน์ต่อการพัฒนาภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย รศ. มานพ พงศทัต ศาสตราจารย์ภาควิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ให้ความอนุเคราะห์ในการแปลและสรุปเนื้อหา โดยมีรายละเอียดที่น่าสนใจ ดังนี้

รายงานการสำรวจสถิติการเริ่มการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประจำปี 2013 ซึ่งจัดทำโดยแผนกสถิติการก่อสร้าง สำนักงานมาตรฐานการทั่วไป กระทรวงที่ดิน สาธารณูปโภค การขนส่งและท่องเที่ยว ประเทศญี่ปุ่น ที่ประกาศเป็นทางการเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2014 โดยระบุว่า จำนวนที่อยู่อาศัยในปี 2013 ของญี่ปุ่นเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 4 ปี

1. จำนวนบ้านทั้งหมด จำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ที่เริ่มการก่อสร้างในปี 2013 มีจำนวนทั้งหมด 980,025 หลัง หากเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้น 11.0% และเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 4 ปี ส่วนพื้นที่ของที่อยู่อาศัยใหม่ที่เริ่มการก่อสร้างคิดเป็น 87,210,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 11.2% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาและเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 4 ปี

2. จำนวนบ้านแยกตามความเกี่ยวข้องในการใช้งาน 2.1 การมีบ้านในปี 2556 คิดเป็น 354,772 หลัง (เพิ่มขึ้น 13.9% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาและเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 4 ปี) 2.2 บ้านสำหรับให้เช่าในปี 2013 คิดเป็น 356,263 หลัง (เพิ่มขึ้น 11.8% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 4 ปี) 2.3 การแบ่งพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพักอาศัยการแบ่งพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพักอาศัยในปี 2013 คิดเป็น 263,931 หลัง (เพิ่มขึ้น 6.9% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาและเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 4 ปี) โดยแบ่งเป็น แมนชั่น 127,599 หลัง (เพิ่มขึ้น 3.6% ในปีเดียวกันและเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 4 ปี), บ้านเดี่ยว 134,888 หลัง (เพิ่มขึ้น 10.0% ในปีเดียวกัน และเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 4 ปี),

3. จำนวนหลังแยกตามเขตพื้นที่ เขตโตเกียว มีจำนวนบ้านทั้งหมด (เพิ่มขึ้น 6.2% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา) แบ่งเป็น การมีบ้าน (เพิ่มขึ้น 9.3% ในปีเดียวกัน), บ้านสำหรับเช่า (เพิ่มขึ้น 9.6% ในปีเดียวกัน) สำหรับการแบ่งพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพักอาศัย (เพิ่มขึ้น 1.9% ในปีที่ผ่านมา) แบ่งเป็น แมนชั่น (ลดลง 3.5% ในปีเดียวกัน) และบ้านเดี่ยว (เพิ่มขึ้น 7.8% ในปีเดียวกัน)

เขตชูบุ (ชื่อเรียกเขตพื้นที่การปกครองซึ่งตั้งอยู่บริเวณตอนกลางของประเทศญี่ปุ่น) มีจำนวนบ้านทั้งหมด (เพิ่มขึ้น 14.5% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา) แบ่งเป็น การมีบ้าน (เพิ่มขึ้น 15.2% ในปีเดียวกัน), บ้าน

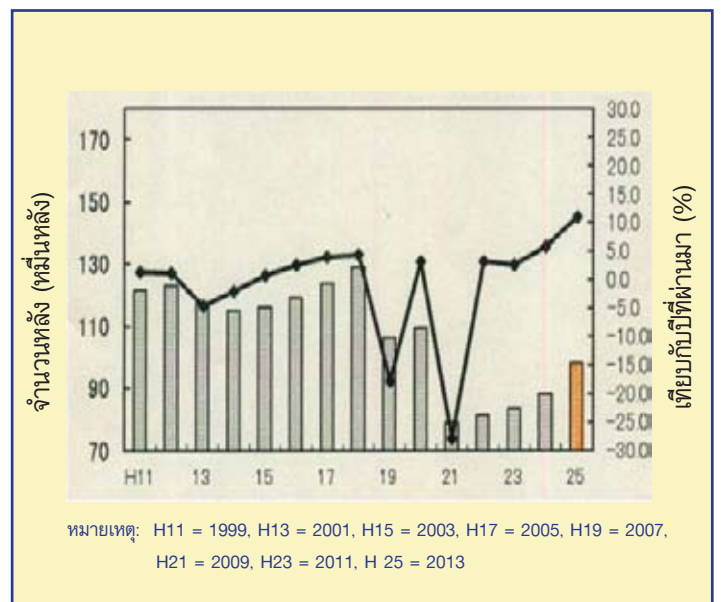
สำหรับเช่า (เพิ่มขึ้น 15.5% ในปีเดียวกัน) สำหรับการแบ่งพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพักอาศัย (เพิ่มขึ้น 13.0% ในปีที่ผ่านมา) แบ่งเป็น แมนชั่น (เพิ่มขึ้น 8.5% ในปีเดียวกัน) และบ้านเดี่ยว (เพิ่มขึ้น 15.3% ในปีเดียวกัน)

เขตกิงกิ (ชื่อเรียกเขตพื้นที่การปกครองซึ่งตั้งอยู่บริเวณทางตอนกลางตอนใต้ของประเทศญี่ปุ่น) มีจำนวนบ้านทั้งหมด (เพิ่มขึ้น 12.9% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา) แบ่งเป็น การมีบ้าน (เพิ่มขึ้น 14.1% ในปีเดียวกัน), บ้านสำหรับเช่า (เพิ่มขึ้น 4.4% ในปีเดียวกัน) สำหรับการแบ่งพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพักอาศัย (เพิ่มขึ้น 18.7% ในปีที่ผ่านมา) แบ่งเป็น แมนชั่น (เพิ่มขึ้น 10.0% ในปีเดียวกัน) และบ้านเดี่ยว (เพิ่มขึ้น 4.4% ในปีเดียวกัน)

ส่วนพื้นที่อื่นๆ มีจำนวนบ้านทั้งหมด (เพิ่มขึ้น 13.7% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา) แบ่งเป็น การมีบ้าน (เพิ่มขึ้น 15.4% ในปีเดียวกัน) บ้านสำหรับเช่า (เพิ่มขึ้น 10.7% ในปีเดียวกัน) สำหรับการแบ่งพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพักอาศัย (เพิ่มขึ้น 18.4% ในปีที่ผ่านมา) แบ่งเป็น แมนชั่น (เพิ่มขึ้น 18.6% ในปีเดียวกัน) และบ้านเดี่ยว (เพิ่มขึ้น 18.2% ในปีเดียวกัน)

4. แยกตามวิธีการก่อสร้าง หากแยกตามวิธีการก่อสร้าง แบ่งได้เป็นบ้านสำเร็จรูป มีจำนวนทั้งสิ้น 146,402 หลัง เพิ่มขึ้น 4 ปีติดต่อกัน (เพิ่มขึ้น 10.7% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา) บ้านที่สร้างด้วยวิธี Two By Four ซึ่งเป็นรูปแบบการสร้างบ้านที่ใช้ไม้ซึ่งมีความหนาขนาด 2x4 นิ้วเป็นวัสดุในการทำโครงผนังบ้าน โดยรูปแบบการสร้างลักษณะนี้ได้นำไปใช้กับโบสถ์เซนต์แมรีในเมืองชิคาโกเป็นครั้งแรกเมื่อปี 1833 และเริ่มแพร่หลายในญี่ปุ่นในช่วงต้นสมัยเมจิ (ค.ศ. 1868-1912) โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 120,111 หลัง เพิ่มขึ้น 4 ปีติดต่อกัน (เพิ่มขึ้น 11.7% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา)

กราฟแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (จำนวนหลัง/เทียบกับปีที่ผ่านมา)



ตารางการเริ่มการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ จำนวนหลังแยกตาม
ความเกี่ยวข้องในการใช้งานและพื้นที่ โดยมีจำนวนหลัง
ของการเริ่มการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่และพื้นที่ ตั้งแต่ปี 1991-2013 ดังนี้

(หน่วย: หลัง, 1 : พันตารางเมตร, %)

	จำนวนหลังของการเริ่มการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่และพื้นที่											
	จำนวนรวม (หลัง)		พื้นที่ก่อสร้าง (1 : พันตร.ม.)		การมีบ้าน		บ้านให้เช่า		บ้านพักพนักงาน		การแบ่งพื้นที่ให้เช่า เพื่อการพักอาศัย	
		เทียบกับ ปีที่ผ่านมา		เทียบกับ ปีที่ผ่านมา		เทียบกับ ปีที่ผ่านมา		เทียบกับ ปีที่ผ่านมา		เทียบกับ ปีที่ผ่านมา		เทียบกับ ปีที่ผ่านมา
1991	1,370,126	-19.7	117,219	-14.7	440,058	-9.6	583,924	-27.6	41,665	19.4	304,479	-19.8
1992	1,402,590	2.4	120,318	2.6	477,611	8.5	671,989	15.1	35,863	-13.9	217,127	-28.7
1993	1,485,684	5.9	131,683	9.4	531,034	11.2	663,608	-1.2	31,661	-11.7	259,381	19.5
1994	1,570,252	5.7	145,581	10.6	573,173	7.9	595,812	-10.2	27,631	-12.7	373,636	44.0
1995	1,470,330	-6.4	136,524	-6.2	537,680	-6.2	553,948	-7.0	26,053	-5.7	352,651	-5.6
1996	1,643,266	11.8	157,899	15.7	643,546	19.7	622,719	12.4	26,997	3.6	350,004	-0.8
1997	1,387,014	-15.6	129,181	-18.2	478,741	-25.6	531,220	-14.7	23,617	-12.5	353,436	1.0
1998	1,198,295	-13.6	111,762	-13.5	430,952	-10.0	457,003	-14.0	17,313	-26.7	293,027	-17.1
1999	1,214,601	1.4	117,934	5.5	475,002	10.2	424,250	-7.2	12,632	-27.0	302,717	3.3
2000	1,229,843	1.3	119,879	1.6	451,522	-4.9	421,332	-0.7	11,698	-7.4	345,291	14.1
2001	1,173,858	-4.6	109,836	-8.4	386,814	-14.3	438,312	4.0	9,767	-16.5	338,965	-1.8
2002	1,151,016	-1.9	104,763	-4.6	367,974	-4.9	450,092	2.7	9,008	-7.8	323,942	-4.4
2003	1,160,083	0.8	104,038	-0.7	372,652	1.3	451,629	0.3	9,163	1.7	326,639	0.8
2004	1,189,049	2.5	105,540	1.4	369,852	-0.8	464,976	3.0	8,720	-4.8	345,501	5.8
2005	1,236,175	4.0	106,593	1.0	353,267	-4.5	504,294	8.5	9,547	9.5	369,067	6.8
2006	1,290,391	4.4	108,815	2.1	358,519	1.5	543,463	7.8	9,228	-3.3	379,181	2.7
2007	1,060,741	-17.8	90,651	-16.7	314,865	-12.2	441,733	-18.7	9,366	1.5	294,777	-22.3
2008	1,093,519	3.1	90,768	0.1	318,511	1.2	464,851	5.2	10,136	8.2	300,021	1.8
2009	788,410	-27.9	68,324	-24.7	284,631	-10.6	321,470	-30.8	13,473	32.9	168,836	-43.7
2010	813,126	3.1	72,910	6.7	305,221	7.2	298,014	-7.3	8,003	-40.6	201,888	19.6
2011	834,117	2.6	75,355	3.4	305,626	0.1	285,832	-4.1	8,088	1.1	234,571	16.2
2012	882,797	5.8	78,413	4.1	311,589	2.0	318,521	11.4	5,877	-27.3	246,810	5.2
2013	980,025	11.0	87,210	11.2	354,772	13.9	356,263	11.8	5,059	-13.9	263,931	639

ตารางแสดงแมนชั่น บ้านเดี่ยวแบบแบ่งพื้นที่ให้เช่า บ้านสำเร็จรูป การก่อสร้างบ้านแบบ 2 by 4 และจำนวนหลังที่เริ่มสร้าง

(หน่วย: หลัง, %)

	การแบ่งพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพักอาศัย				บ้านสำเร็จรูป			บ้านสร้างแบบ 2 by 4 *		
	แมนชั่น		บ้านเดี่ยว							
	เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา	ร้อยละของการแบ่งพื้นที่	เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา	เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา						
1991	190,412	-20.2	62.5	109,744	-17.5	219,774	0.3	16.0	45,437	-11.1
1992	113,873	-40.2	52.4	99,840	-9.0	252,398	14.8	18.0	52,933	16.5
1993	135,416	18.9	52.2	119,272	19.5	246,108	-2.5	16.6	56,299	6.4
1994	222,501	64.3	59.6	144,698	21.3	227,331	-7.6	14.5	64,037	13.7
1995	206,804	-7.1	58.6	139,550	-3.6	224,758	-1.1	15.3	73,989	15.5
1996	196,470	-5.0	56.1	147,944	6.0	251,296	11.8	15.3	93,693	26.6
1997	209,385	6.6	59.2	139,628	-5.6	206,532	-17.8	14.9	79,458	-15.2
1998	175,182	-16.3	59.8	114,331	-18.1	182,399	-11.7	15.2	67,923	-14.5
1999	184,668	5.4	61.0	115,469	1.0	185,724	1.8	15.3	75,864	11.7
2000	217,703	17.9	63.0	125,261	8.5	175,069	-5.7	14.2	79,114	4.3
2001	215,301	-1.1	63.5	121,381	-3.1	165,257	-5.6	14.1	77,235	-2.4
2002	208,114	-3.3	64.2	114,176	-5.9	160,871	-2.7	14.0	78,988	2.3
2003	200,221	-3.8	61.3	124,157	8.7	159,224	-1.0	13.7	81,502	3.2
2004	204,081	1.9	59.1	139,242	12.1	159,930	0.4	13.5	90,706	11.3
2005	229,352	12.4	62.1	137,836	-1.0	156,254	-2.3	12.6	95,824	5.6
2006	238,614	4.0	62.9	138,261	0.3	160,347	2.6	12.4	105,390	10.0
2007	168,918	-29.2	57.3	124,238	-10.1	145,380	-9.3	13.7	98,555	-6.5
2008	182,555	8.1	60.8	115,785	-6.8	154,427	6.2	14.1	107,715	9.3
2009	76,678	-58.0	45.4	91,254	-21.2	125,924	-18.5	16.0	91,730	-14.8
2010	90,597	18.2	44.9	110,358	20.9	126,671	0.6	15.6	96,104	4.8
2011	116,755	28.9	49.8	116,798	5.8	126,770	0.1	15.2	98,248	2.2
2012	123,203	5.5	49.9	122,590	5.0	132,244	4.3	15.0	107,487	9.4
2013	127,599	3.6	48.3	134,888	10.0	146,402	10.7	14.9	120,111	11.7

หมายเหตุ) แมนชั่น (ความเกี่ยวข้องในการใช้งาน... การแบ่งพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพักอาศัย วิธีการก่อสร้าง...อพาร์ทเมนท์ โครงสร้าง...คอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตเสริมแรงและคานเหล็ก บ้านเดี่ยว (ความเกี่ยวข้องในการใช้งาน... การแบ่งพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพักอาศัย วิธีการก่อสร้าง...บ้านเดี่ยว)

* บ้านสร้างแบบ 2x4 เป็นบ้านที่สร้างในระบบ Light - Frame Construction โดยใช้ไม้เนื้ออ่อนขนาด 2"x4" ต่อเป็นโครงคร่าวรับน้ำหนักที่ผนังแทนการใช้ไม้เนื้อแข็ง (Heavy Timber Frame)

รายงานการสำรวจการขยายอาคารและการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารในส่วนของการรับคำสั่งซื้อในช่วงครึ่งปีแรกและครึ่งปีหลัง

สำหรับรายงานการสำรวจการขยายอาคารและการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ซึ่งจัดทำโดยกระทรวงที่ดิน สาธารณูปโภค การขนส่ง และท่องเที่ยว สำนักงานสำรวจสถิติเศรษฐกิจและการก่อสร้างที่ประกาศเป็นทางการ เมื่อวันที่ 30 เมษายน โดยเป็นการสำรวจรายละเอียดงานก่อสร้างแยกตามแต่ละชนิดของงานก่อสร้างที่ได้รับคำสั่งซื้อในช่วงแรกของแต่ละเดือนทั้ง 2 แบบ รวมทั้งจำนวนการสั่งซื้อที่ได้รับของงานขยายอาคารและการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ซึ่งเป็นการรับงานจากผู้ว่าจ้างจากบริษัทรับก่อสร้างอาคารโดยตรง ระยะเวลาเป้าหมายในการสำรวจตั้งแต่ 1 เมษายน - 30 กันยายน 2013 งานก่อสร้างที่เป็นเป้าหมาย

ในการสำรวจงานก่อสร้างที่รับงานกับผู้ว่าจ้าง การต่อเติมเพิ่ม (ยกเว้นการสร้างอาคารหลังย่อย) การก่อสร้างอาคารใหม่ (ยกเว้นการก่อสร้างใหม่ทั้งหมด) และการตกแต่งใหม่

โดยรายละเอียดการสำรวจ 1. สรุปย่อของเนื้อหา 2. จำนวนการรับคำสั่งซื้อและจำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับของงานขยายอาคารและปรับปรุงซ่อมแซมอาคารที่เกี่ยวข้องกับอาคารประเภทที่พักอาศัยและไม่ใช่ที่พักอาศัย 3. รายละเอียดงานก่อสร้างแยกตามงานทั้ง 2 แบบที่ได้รับคำสั่งซื้อในช่วงแรกของแต่ละเดือน วิธีการใช้งาน โครงสร้าง วัตถุประสงค์ พื้นที่ของงานก่อสร้าง เป็นต้น

สำหรับผลการสำรวจ จำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับของงานขยายอาคารและปรับปรุงซ่อมแซมอาคารในส่วนของการรับคำสั่งซื้อในช่วงครึ่งปีแรกและครึ่งปีหลัง พบว่า

ตารางแสดงการเคลื่อนย้ายของจำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับของงานขยายอาคารและปรับปรุงซ่อมแซมอาคารในช่วงครึ่งปีแรก

	2008		2009		2010		2011		2012		2013
	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง	ครึ่งปีแรก
งานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัย	14,012	17,446	14,392	14,165	13,962	16,256	14,298	16,408	14,993	18,590	22,452
งานก่อสร้างที่ไม่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัย	32,372	23,870	24,991	23,070	27,932	25,526	28,172	26,175	28,459	28,729	35,677
รวมทั้งสิ้น	46,384	41,316	39,383	38,235	41,893	41,782	42,470	42,583	43,452	47,319	58,129

ตารางแสดงการเคลื่อนย้ายของจำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับของงานขยายอาคารและปรับปรุงซ่อมแซมอาคารในช่วงครึ่งปีแรก

	2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง	ครึ่งปีแรก	ครึ่งปีหลัง
งานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัย	14,012	17,446	14,392	14,165	13,962	16,256	14,298	16,408	14,993	18,590	22,452	25,786
งานก่อสร้างที่ไม่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัย	32,372	23,870	24,991	23,070	27,932	25,526	28,172	26,175	28,459	28,729	35,677	26,168
รวมทั้งสิ้น	46,384	41,316	39,383	38,235	41,893	41,782	42,470	42,583	43,452	47,319	58,129	51,954

2. งานขยายอาคารและปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร โดยแยกตามชนิดของงานก่อสร้าง ในช่วงครึ่งปีแรก มีจำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับคิดเป็นมูลค่า 5,812,900,000,000 เยน เพิ่มขึ้น 33.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน) ในจำนวนนี้เป็นงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัย มีมูลค่า 2,245,200,000,000 เยน เพิ่มขึ้น 49.8% และงานก่อสร้างที่ไม่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัย มีมูลค่า 3,567,700,000,000 เยน (เพิ่มขึ้น 25.4%)

ใน**ส่วนครึ่งปีหลัง** มีจำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับคิดเป็นมูลค่า 5,195,400,000,000 เยน เพิ่มขึ้น 9.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนนี้เป็นงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัย มีมูลค่า 2,578,600,000,000 เยน เพิ่มขึ้น 38.7% และงานก่อสร้างที่ไม่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัย มีมูลค่า 2,616,800,000,000 เยน เพิ่มขึ้น 8.9%

3. งานขยายอาคารและปรับปรุงซ่อมแซมอาคารที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยแยกตามชนิดงาน ในช่วงครึ่งปีแรก แบ่งเป็นงานก่อสร้าง 1,472,100,000,000 เยน เพิ่มขึ้น 55.1% และงานก่อสร้างแยกตามอาชีพ 576,800,000 เยน เพิ่มขึ้น 35.8% ใน**ครึ่งปีหลัง** แบ่งเป็นงานก่อสร้าง 1,419,500,000,000 เยน เพิ่มขึ้น 12.5% งานก่อสร้างแยกตามอาชีพ 1,008,200,000 เยน เพิ่มขึ้น 240.0%

4. งานขยายอาคารและปรับปรุงซ่อมแซมอาคารที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย แยกตามประเภทวิชาชีพ ในช่วงครึ่งปีแรก แบ่งเป็น งานก่อสร้าง 1,716,600,000,000 เยน เพิ่มขึ้น 82.4% และงานที่แยกตามประเภทวิชาชีพ 542,600,000 เยน เพิ่มขึ้น 89.8% ใน**ครึ่งปีหลัง** แบ่งเป็น งานก่อสร้าง 967,000,000,000 เยน เพิ่มขึ้น 18.4% งานที่แยกตามประเภทวิชาชีพ 520,300,000 เยน เพิ่มขึ้น 89.8%

ทั้งนี้ ด้านผลการสำรวจรายละเอียดงานขยายอาคารและปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ระบุว่า

1. จำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับในประเภทที่พักอาศัย**ในช่วงครึ่งปีแรก** เพิ่มขึ้น 49.8% เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา ส่วนจำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับในประเภทไม่ใช่ที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น 25.4% ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นของจำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับของการก่อสร้างในประเภทอาคารสวัสดิการผู้สูงอายุ เพิ่มขึ้น 81.3% สำนักงาน เพิ่มขึ้น 60.1% อาคารสำหรับคลอดบุตร เพิ่มขึ้น 58.6% เป็นอย่างมาก

ใน**ช่วงครึ่งปีหลัง** จำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับในประเภทที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น 38.7% เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา จำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับในประเภทไม่ใช่ที่พักอาศัยลดลง 8.9% ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นของจำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับของการก่อสร้างในประเภทสถานที่พักค้างคืนเพิ่มขึ้น 77.2% อาคารสวัสดิการผู้สูงอายุ เพิ่มขึ้น 36.5% อีกด้านหนึ่งงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับสถานพยาบาล ลดลง 27.0% ร้านค้า ลดลง 22.2% และอาคารของโรงเรียน ลดลง 22.1% เป็นอย่างมาก

2. จำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับนอกเหนือจากการให้เช่า**ในช่วงครึ่งปีแรก** มีมากกว่าการเช่า เพิ่มขึ้น 56.7% ใน**ช่วงครึ่งปีหลัง** จำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับนอกเหนือจากการให้เช่ามีมากกว่าการเช่า เพิ่มขึ้น 18.4%

3. การแบ่งตามผู้สั่งซื้อ งานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยมาจากส่วนบุคคล **ในช่วงครึ่งปีแรก** เพิ่มขึ้น 35.0% และงานก่อสร้าง

ที่เกี่ยวข้องกับประเภทที่ไม่ใช่ที่พักอาศัยเป็นจำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับจากหน่วยงานภาครัฐจมาก เพิ่มขึ้น 38.9% ใน**ช่วงครึ่งปีหลัง** งานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยมาจากส่วนบุคคล เพิ่มขึ้น 21.6% และงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับประเภทที่ไม่ใช่ที่พักอาศัยเป็นจำนวนคำสั่งซื้อที่ได้รับจากหน่วยงานภาครัฐจมาก เพิ่มขึ้น 6.0%

4. การแบ่งตามวัตถุประสงค์ จำนวนการสั่งซื้อของงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนซ่อมบำรุงของพื้นที่ที่เสียหายหรือสึกกร่อนและมาตรการประหยัดพลังงาน**ในช่วงครึ่งปีแรก** และ**ครึ่งปีหลัง** มีมากเช่นเดียวกันกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมาทั้งประเภทที่พักอาศัยและไม่ใช่ประเภทที่พักอาศัย

5. ใน**ช่วงครึ่งปีแรก** การแบ่งตามพื้นที่การก่อสร้างในส่วนของพื้นที่การก่อสร้างมีจำนวนการสั่งซื้อของอุปกรณ์เครื่องมือสุขอนามัยในการระบายน้ำและจ่ายน้ำการตกแต่งภายในมากเช่นเดียวกันกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมาในส่วนของจำนวนเป็นหลักแต่การเพิ่มขึ้นของจำนวนการสั่งซื้อของลิฟต์มาก เพิ่มขึ้น 228.2% ในงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับประเภทที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย มีจำนวนการรับคำสั่งซื้อของงานอุปกรณ์เครื่องปรับอากาศและการตกแต่งภายในมากเหมือนกันกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมาแต่ว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนการรับคำสั่งซื้อของอุปกรณ์ที่กำเนิดพลังงานแสงอาทิตย์มีมากด้วยเช่นกัน เพิ่มขึ้น 889.8%

ใน**ช่วงครึ่งปีหลัง** ในส่วนของพื้นที่การก่อสร้าง มีจำนวนการสั่งซื้อของอุปกรณ์เครื่องมือสุขอนามัยในการระบายน้ำและจ่ายน้ำ การตกแต่งภายในมากเช่นเดียวกันกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมาในส่วนของจำนวนเป็นหลัก แต่การเพิ่มขึ้นของจำนวนการสั่งซื้อของลิฟต์มากเพิ่มขึ้น 169.7% ในงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับประเภทที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย มีจำนวนการรับคำสั่งซื้อของงานอุปกรณ์เครื่องปรับอากาศและการตกแต่งภายในมากเหมือนกันกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา แต่ว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนการรับคำสั่งซื้อของอุปกรณ์จ่ายน้ำและระบายน้ำ เพิ่มขึ้น 86.7%

อย่างไรก็ตาม ผลการสำรวจช่วงเวลาการก่อสร้าง โดยเฉลี่ยของงานขยายอาคารและปรับปรุงซ่อมแซมอาคารในช่วงครึ่งปีแรก และครึ่งปีหลัง ระบุว่า กรณีงานก่อสร้างมีมูลค่าการรับคำสั่งซื้อในประเภทที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยวตั้งแต่ 1 ล้านเยนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 2 ล้านเยน ระยะเวลาการก่อสร้างโดยเฉลี่ยเท่ากับ 21 วัน ทั้งนี้กรณีงานก่อสร้างมีมูลค่าการรับคำสั่งซื้อในประเภทสำนักงานตั้งแต่ 5 ล้านเยนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 10 ล้านเยน ระยะเวลาการก่อสร้างโดยเฉลี่ยเท่ากับ 42.7 วัน



สรุปโครงการทัศนศึกษาตึกงานอสังหาริมทรัพย์ Tokyo - Naoshima - Osaka ระหว่างวันที่

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้มีการจัดโครงการทัศนศึกษาตึกงานด้านอสังหาริมทรัพย์ ณ ประเทศญี่ปุ่น Tokyo - Naoshima - Osaka ระหว่างวันที่ 11 - 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 โดยการจัดโครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อตึกงานด้านนวัตกรรมและการออกแบบ รวมไปถึงเทคโนโลยีสมัยใหม่ในระบบก่อสร้าง พร้อมการพบปะแลกเปลี่ยนข้อมูลระหว่างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยและบริษัทผู้ผลิตนวัตกรรมสมัยใหม่ของญี่ปุ่น ซึ่งนับเป็นโอกาสที่ผู้ประกอบการจะได้มีช่องทางการพัฒนาโครงการและช่องทางการลงทุนทางธุรกิจต่อไป

การจัดตึกงานครั้งนี้ มีคณะกรรมการบริหารสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาชิกเข้าร่วมตึกงานกว่า 40 ท่าน โดยสมาคมฯ ขอประมวลเรื่องและภาพประกอบในการเข้าเยี่ยมชมหน่วยงานต่าง ๆ ดังนี้

1. PANASONIC CENTER TOKYO
2. JAPAN HOME & BUILDING SHOW 2014
3. PANASONIC SUSTAINABLE SMART TOWN
4. YKK AP (SHINAGAWA SHOWROOM)
5. LIXIL (TOSTEM)
6. SEKISUI INDUSTRY FACTORY

การตึกงานในวันแรก คณะได้เดินทางไปเยี่ยมชม **PANASONIC CENTER TOKYO** ซึ่งเป็นโชว์รูมสินค้าและนวัตกรรมจากพานาโซนิค ซึ่งบริษัทกำลังมุ่งหน้าสร้าง "A Better Life, A Better World" (ชีวิตที่ดีกว่าเพื่อโลกที่ดียิ่งขึ้น) ให้เกิดขึ้นจริงกับผู้คนทั่วโลก โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่สร้างชีวิตที่ดีกว่าและโลกที่ดียิ่งขึ้น และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้ารายใหม่ในส่วนของงานบ้าน งานครัว เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ความสวยความงาม สุขภาพ และจะยังคงให้บริการลูกค้าทั่วโลกด้วยผลิตภัณฑ์และบริการที่ให้ทั้งความสะดวก ปลอดภัย พร้อมกับเยี่ยมชมโครงการ **JAPAN HOME & BUILDING SHOW 2014** ณ Tokyo Big Sight (Tokyo International Exhibition Center), East Hall ซึ่งเป็นงานแสดงสินค้าประเภทผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง เช่น Lumber, Steel frames, Concretes, Builder's Hardware และเฟอร์นิเจอร์จากทั่วทั้งประเทศ โดยทีมผู้บริหาร คุณโนริยูกิ ยาสุโอะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัทพานาโซนิคในประเทศไทยได้ให้การต้อนรับคณะผู้ร่วมตึกงานของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย อย่างอบอุ่นเป็นที่ประทับใจ

การตึกงานในวันที่สอง คณะได้เดินทางไปเยี่ยมชมงาน (**PANASONIC SUSTAINABLE SMART TOWN at Fujisawa**) ความเป็นมาตั้งแต่แผ่นดินไหวใหญ่ ญี่ปุ่นจึงได้มีการเริ่มใช้ระบบการผลิตไฟฟ้าเซลล์แสงอาทิตย์ และมีเป้าหมายในการสร้างเมืองอย่างยั่งยืน ตระหนักถึงความสำคัญในด้านความปลอดภัยและชีวิตที่สงบสุขสำหรับผู้อยู่อาศัย

พานาโซนิค จึงได้เข้าร่วมส่งเสริมการพัฒนาของ Fujisawa SST ในโครงการนี้ด้วย โดยได้นำแนวคิดใหม่ที่มีเป้าหมายหลักด้านการออกแบบการให้บริการโดยขึ้นอยู่กับการดำเนินชีวิตของผู้คน และการสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่สมารถที่ดีที่สุด โดยนำเสนอโซลูชันที่เป็นเอกลักษณ์จาก Eco ที่ประกอบด้วยหลักสำคัญห้าประการสำหรับการดำเนินชีวิตสมารถ นั่นก็คือ พลังงาน, การรักษาความปลอดภัย, การเคลื่อนไหว, การดูแลสุขภาพ และชุมชน

การตึกงานในวันที่สาม คณะได้เดินทางไปเยี่ยมชม Tokyo Skytree และเยี่ยมชม **โชว์รูมของ บริษัท YKK AP จำกัด** และได้รับเกียรติจาก คุณชิทส มาซามิ ตำแหน่ง Vice President และคุณจิตาภา โชติวรรณชูสกุล ฝ่ายขายให้การต้อนรับ พาเข้าชมนวัตกรรมและดีไซน์แบบใหม่ ๆ ของสินค้าในบริษัท อาทิเช่น ประตูอลูมิเนียมที่มีน้ำหนักเบามาก ๆ และมีดีไซน์ที่สวยงาม

สำหรับในช่วงบ่ายเยี่ยมชม **โชว์รูมของ LIXIL (TOSTEM)** บริษัทผู้ผลิตวงกบหน้าต่างอลูมิเนียม, ประตูทางเข้า และวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ด้วยการออกแบบให้มีสไตล์และมีฟังก์ชันที่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคและสังคมได้อย่างแท้จริง โดยมีเป้าหมายสูงสุดในการใส่ใจเรื่องสุขภาพและความปลอดภัยของทุกคนในครอบครัว จึงเลือกใช้วัสดุที่ดีที่สุดในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัท และในขณะเดียวกันจะต้องเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยทีมผู้บริหารได้นำชมนวัตกรรมและดีไซน์แบบใหม่ ๆ ต่อด้วยการตึกงานที่ **คอนโดมิเนียม THE "RIVERIE"** อาคารที่อยู่อาศัยที่ประกอบด้วยสามอาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กส่วนโครงสร้างพื้นดิน 29 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่อยู่อาศัยที่คุณสามารถเพลิดเพลินกับมุมมองแบบไดนามิกของแม่น้ำทามะและภูเขาฟูจิ

สำหรับการตึกงานในวันสุดท้าย คณะได้เดินทางไปเยี่ยมชม **SEKISUI INDUSTRY FACTORY ที่เมือง Nara** โดยดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับ "ระบบก่อสร้างบ้าน" เซกิซุย มีแนวคิดบ้านตัวอย่างให้เป็นบ้านสำหรับ "3 เจเนอเรชัน" ชั้นล่างเป็นพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับพ่อและแม่ ชั้นสองเป็นพื้นที่พักอาศัยสำหรับลูก ๆ ส่วนชั้นสามเป็นพื้นที่นั่งเล่นสำหรับทำกิจกรรมร่วมกัน โดยได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านทั้งหมด ที่มีอยู่มาใส่ไว้แบบ "พูล-ออปชั่น" โดยเฉพาะระบบ "แอร์แพคทอรี" หรือการสร้างระบบไหลเวียนอากาศที่ถูกเก็บซ่อนไว้ใต้พื้นบ้าน ถือเป็นหัวใจสำคัญที่ทำให้บ้านหลังนี้ คือ มีความชื้นสัมพัทธ์ต่ำเพียง 39% (ช่วงฤดูหนาว) เท่านั้น ดังนั้นเมื่อเข้าไปในบ้านสักพักก็จะรู้สึกแห้งและสบายตัว ซึ่งกลไกการทำงานของระบบแอร์แพคทอรีถือว่าน่าสนใจ เพราะเมื่อรู้สึกอากาศร้อนหรืออากาศหายใจ โดยทั่วไปมักจะเปิดพัดลมระบายอากาศ แต่ระบบนี้มีกลไกซับซ้อนมากกว่านั้น

โดยขั้นตอนแรกคือการนำอากาศจากภายนอกเข้าสู่ตัวบ้าน โดยผ่านฟิลเตอร์ (แผ่นกรอง) ถึง 3 ชั้น สามารถกรองฝุ่นละอองเกสรดอกไม้ รวมถึงโมเลกุลขนาดเล็กทำให้อากาศที่ผ่านเข้าไปในบ้านมีความบริสุทธิ์เทียบเท่ากับเมือง "นากาโนะเคน" ที่ถือว่าอากาศบริสุทธิ์ที่สุดในญี่ปุ่น ไม่เพียงแค่นั้นอากาศทั้งหมดที่ถูดูดเข้าไปจะผ่านกระบวนการ "Heat Exchanging" วิธีการคือนำอากาศภายในบ้าน (ที่เปิดแอร์) เข้าไปผสมเพื่อปรับระดับอุณหภูมิให้พอเหมาะก่อนจะถูกปล่อยขึ้นไปตามช่องระบายอากาศที่ถูกออกแบบไว้บริเวณพื้นบ้าน อย่างกลมกลืนในทุกจุด

นอกจากนี้ บ้านระบบโมดูลาร์ของ เซกิซุยยังใช้เทคโนโลยีอื่น ๆ เข้ามาเสริม ได้แก่ 1) กระจกหน้าต่างนิกายแบบ 2 ชั้น มีช่องว่างตรงกลางเพื่อป้องกันอากาศจากภายนอกเข้าสู่ตัวบ้าน และ 2) การติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนดาดฟ้า แลยังมีไฮเทคขนาดที่ว่ามีรีโมต และจอแสดงปริมาณไฟฟ้าที่ผลิตและใช้แล้ว....

และนวัตกรรมด้านการผลิต ณ ประเทศญี่ปุ่น 11 - 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557



(1) PANASONIC CENTER TOKYO

(2) JAPAN HOME & BUILDING SHOW 2014



(3) PANASONIC SUSTAINABLE SMART TOWN at Fujisawa



บริษัท อี.พี.เซรามิคส์

YKK AP Showroom



(4) ไร่รุ่งเรือง บริษัท YKK AP อาคาร Tokyo Skytree

(5) ไร่รุ่งเรือง LIXIL (TOSTEM)



(6) คอนโดมิเนียม THE "RIVERIE"

(7) SEKISUI INDUSTRY FACTORY ที่เมือง Nara



Nanshima Island Ando Museum Art House Project

Hitachi Seaside Park

Earthquake Memorial Museum at Kobe

เจาะแนวโน้มปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยในอนาคต

แนวโน้มใหญ่ในอนาคตที่จะมีผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ มีหลายประเด็น ได้แก่ การเปลี่ยนสภาพสู่ความเป็นเมือง หรือ Urbanization อย่างรวดเร็ว เป็นแนวโน้มสำคัญของประเทศทั่วโลก โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศสมาชิก ASEAN และจะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยเติบโตทั้งในพื้นที่ปริมณฑลของเมืองหลวงและในเมืองระดับรองของประเทศ แต่ก็ก็จะก่อให้เกิดปัญหาทั้งในแง่สังคม การปกครอง เศรษฐกิจ และการเมือง ได้จากการขยายตัวที่รวดเร็ว

ทั้งนี้จากการ จัดสัมมนา Real Estate Megatrends วิเคราะห์ แนวโน้มใหญ่ในอนาคตของภาคอสังหาริมทรัพย์ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรม Grand Millennium ถนนอโศก สุขุมวิท 21 กรุงเทพฯ เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2557 โดยมีรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ เป็นประธานเปิดงาน และมีวิทยากรจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชนหลายท่านร่วมให้ข้อมูลในแง่มุมต่าง ๆ

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า แนวโน้มใหญ่ในอนาคตที่จะมีผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ มีหลายประเด็น ได้แก่ การเปลี่ยนสภาพสู่ความเป็นเมือง หรือ Urbanization อย่างรวดเร็ว เป็นแนวโน้มสำคัญของประเทศทั่วโลก โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศสมาชิก ASEAN และจะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยเติบโตทั้งในพื้นที่ปริมณฑลของเมืองหลวงและในเมืองระดับรองของประเทศ แต่ก็ก็จะก่อให้เกิดปัญหาทั้งในแง่สังคม การปกครอง เศรษฐกิจและการเมืองได้จากการขยายตัวที่รวดเร็ว

ในประเทศไทย ประชากรประมาณร้อยละ 30 อาศัยอยู่ในเขตเมือง โดยคาดว่าจะเพิ่มเป็นมากกว่าร้อยละ 40 ในอีก 10 ปีข้างหน้า และเพิ่มเป็นร้อยละ 60 ในอีก 25 ปีถัดไปและจังหวัดส่วนใหญ่ในประเทศ จะมีสภาพความเป็นเมืองที่ขยายขอบเขตไปกว่าปัจจุบันมากและหลายพื้นที่จะมีประชากรหลากหลายชาติพันธุ์ การวางแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตต้องมีการวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าหลากหลายขึ้น

การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ จะมีส่วนช่วยเร่งการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในบริเวณเขตเศรษฐกิจพิเศษและพื้นที่ใกล้เคียง

การก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัยในอนาคต แนวโน้มประชากรในประเทศกำลังพัฒนากำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยอย่างรวดเร็ว โดยคาดว่าประเทศไทยจะมีประชากรวัย 65 ปีขึ้นไปมากถึงร้อยละ 14 ของประชากรทั้งหมดในอีก 7 ปีข้างหน้า และเพิ่มเป็นร้อยละ 20 ในอีก 10 ปีถัดไป การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคตจึงต้องคำนึงถึงประชากรผู้สูงวัยซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีความรู้และใช้เทคโนโลยีเบื้องต้นได้ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการที่สะดวกสบายในการเดินทาง การออกแบบโครงการที่เป็นมิตรกับผู้สูงวัย และ



สามารถใช้โครงข่ายการสื่อสารกับบุคคลอื่น ๆ ในครอบครัวได้ง่าย

การพัฒนาด้านขนส่งมวลชนและโครงข่ายการคมนาคม จะเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในอัตราเร่ง เช่น ระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพฯ ในรอบ 15 ปีที่ผ่านมา มีจำนวนสถานีรถไฟฟ้ามหานครไม่เกิน 70 สถานี จะเพิ่มเป็นมากกว่า 200 สถานีตามแผนงานในอีก 5 ปีข้างหน้า ทำให้เกิดสถานีชุมทางหรือสถานีเชื่อมต่อ (Interchange) จำนวนมาก และจะทำให้การเดินทางจากพื้นที่ปริมณฑลด้านหนึ่งของเมืองไปสู่พื้นที่ปริมณฑลด้านอื่นของเมืองเป็นไปได้โดยรวดเร็วและไม่จำเป็นต้องเข้าสู่เขตพื้นที่ชั้นในของเมือง เช่น จากมีนบุรีไปบางปู จากบางหว้าไปแจ้งวัฒนะ จากลำลูกกาไปบางใหญ่ ฯลฯ จะก่อให้เกิดขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงไปทั่วปริมณฑล

การมีย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBDs) ที่หลากหลาย ไม่ใช่เพียงศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิมโดยมีองค์ประกอบสำคัญจากการคมนาคมที่สะดวก การพัฒนาพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ขนาดใหญ่ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์อื่น ๆ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมระดับ High-end

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และโครงการลักษณะ Mixed Uses โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่กลุ่มทุนขนาดใหญ่ของประเทศซึ่งมีที่ดินจำนวนมากหันมาใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีอยู่ หรือการที่ภาครัฐนำที่ดินของรัฐออกมาให้เอกชนเช่าทำประโยชน์ระยะยาวมากขึ้น

นวัตกรรมการก่อสร้างและการเกิดอาคารสูงระฟ้าจำนวนมาก ในปัจจุบันอาคารสูงระฟ้าเกิดใหม่ที่มีความสูงมากส่วนใหญ่เกิดขึ้นในภูมิภาคเอเชียทั้งตะวันออกกลางและตะวันออกไกล โดยในกลุ่มประเทศ ASEAN มีและจะมีอาคารสูงมากขึ้นในอนาคต สำหรับในประเทศไทย อาคารสูงระฟ้าเกือบทั้งหมดอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ หรือใกล้เคียง ในปัจจุบันมีอาคารสูงเกิน 400 เมตรอาคารเดียว แต่มีผู้ประกอบการประกาศสร้างอาคารสูงเกินกว่า 600 เมตรหนึ่งโครงการ และมีอาคารสูงระดับเกิน



300 เมตรอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือในแผนงานการก่อสร้างไม่น้อยกว่า 3-4 โครงการ การเกิดอาคารสูงระฟ้าที่มีความโดดเด่นเป็นการสร้าง Landmark ใหม่ของเมือง ดึงดูดนักท่องเที่ยวจากต่างถิ่น

ความเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในอนาคต เกิดขึ้นกับตลาดที่อยู่อาศัยที่มีการพัฒนายาวนานเพียงพอ เมื่อผู้บริโภคซึ่งซื้อที่อยู่อาศัยเดิมมีความจำเป็นต้องซื้อหาที่อยู่อาศัยใหม่ทำให้ต้องขายที่อยู่อาศัยเดิม เกิดตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง เช่น ในสหรัฐอเมริกา ปีปัจจุบันมีปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งปีไม่ถึง 5 แสนหน่วย แต่มีปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองมากกว่า 5 ล้านหน่วย อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในประเทศไทยจะพัฒนาไปได้ต้องมีความร่วมมือในการพัฒนาระบบการบันทึกการซื้อขายและมีการพัฒนาระบบใบอนุญาตทางวิชาชีพที่มีมาตรฐาน

การควมรวมกิจการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันจะทวีความเข้มข้น ทั้งระหว่างธุรกิจภายในประเทศ และระหว่างธุรกิจข้ามชาติ ฯลฯ

ทั้งนี้ แนวโน้มใหญ่ในอนาคตอาจเป็นผลสืบเนื่องซึ่งกันและกัน เช่น การพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมช่วยให้เกิดการขยายเขตเมือง การสร้างอาคารสูงระฟ้าก่อให้เกิดพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ฯลฯ

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยใน 16 จังหวัดรอง

ในการสัมมนาวิเคราะห์แนวโน้มอนาคตของภาคอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยข้อมูลจากผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดระดับรองต่างๆ รวม 16 จังหวัดทั่วประเทศ

โดยนายสัมมา คิตลิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ทางศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดระดับรองใน 5 ภาคทั่วประเทศ ได้แก่ ภาคเหนือ สำรวจจังหวัดนครสวรรค์ กำแพงเพชร และตาก ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ สำรวจจังหวัดบุรีรัมย์ ร้อยเอ็ด สกลนคร สุรินทร์ และหนองคาย ภาคตะวันออก สำรวจจังหวัดจันทบุรี ภาคกลาง สำรวจจังหวัดกาญจนบุรี ราชบุรี สุพรรณบุรี และนครนายก ส่วนในภาคใต้ สำรวจจังหวัดกระบี่ ตรัง และสุราษฎร์ธานี โดยสามารถสรุปผลสำรวจในแต่ละจังหวัดได้ ดังนี้

นครสวรรค์ มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการขาย 20 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 1,975 หน่วย โดยร้อยละ 85 ของหน่วยจัดสรรทั้งหมดเป็นประเภทบ้านเดี่ยวมียอดบ้านจัดสรรขายได้ประมาณร้อยละ 67 และมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายประมาณ 605 หน่วย มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างการขาย 4 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 610 หน่วย มียอดห้องชุดขายได้ประมาณร้อยละ 72 และมีหน่วยห้องชุดเหลือขายประมาณ 170 หน่วย

กำแพงเพชร มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการขาย 11 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 360 หน่วย โดยร้อยละ 88 ของหน่วยจัดสรรทั้งหมดเป็นประเภทบ้านเดี่ยวมียอดบ้านจัดสรรขายได้ประมาณร้อยละ 48 และมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายประมาณ 190 หน่วย มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างการขาย 1 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 90 หน่วย มียอดห้องชุดขายได้ประมาณร้อยละ 80 และมีหน่วยห้องชุดเหลือขายประมาณ 20 หน่วย

ตาก มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการขาย 13 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 210 หน่วย โดยร้อยละ 77 ของหน่วยจัดสรรทั้งหมดเป็นประเภทบ้านเดี่ยว มียอดบ้านจัดสรรขายได้ประมาณร้อยละ 33 และมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายประมาณ 140 หน่วย ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ไม่มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างการขาย

บุรีรัมย์ มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการขาย 17 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 571 หน่วย โดยร้อยละ 67 ของหน่วยจัดสรรทั้งหมดเป็นประเภทบ้านเดี่ยวมียอดบ้านจัดสรรขายได้ประมาณร้อยละ 65 และมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายประมาณ 200 หน่วย มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างการขาย 1 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 114 หน่วย มียอดห้องชุดขายได้ประมาณร้อยละ 82 และมีหน่วยห้องชุดเหลือขายประมาณ 21 หน่วย

ร้อยเอ็ด มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการขาย 8 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 710 หน่วย โดยร้อยละ 76 ของหน่วยจัดสรรทั้งหมดเป็นประเภทบ้านเดี่ยว มียอดบ้านจัดสรรขายได้ประมาณร้อยละ 61 และมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายประมาณ 279 หน่วย มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างการขาย 1 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 137 หน่วย

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สาม และแนวโน้มปี 2557 - 2558

สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2557 ขยายตัวร้อยละ 0.6 เทียบกับการขยายตัว ร้อยละ 0.4 ในไตรมาสที่สอง และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามขยายตัวจากไตรมาสที่สองร้อยละ 1.1 รวม 9 เดือนแรก ของปี 2557 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 0.2

ด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุนจากการใช้จ่ายภาครัฐ การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนภาคเอกชน แต่การส่งออกหดตัว ในด้านการผลิต ภาคอสังหาริมทรัพย์กลับมาขยายตัว ภาคเกษตรชะลอตัว ภาคอุตสาหกรรม และภาคก่อสร้างหดตัวในอัตราที่ช้าลง

สาขาก่อสร้าง หดตัวต่อเนื่องทั้งการก่อสร้างภาครัฐและเอกชน ในไตรมาสที่สาม สาขาก่อสร้างหดตัว ร้อยละ 2.7 ตามการหดตัวของ การก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชนร้อยละ 1.9 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ สอดคล้องกับปริมาณการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็ก พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้าง ปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ และดัชนีการคำสั่งหมวดส่งวัสดุก่อสร้าง ซึ่งลดลงร้อยละ 12.6 ร้อยละ 11.0 ร้อยละ 2.9 และร้อยละ 3.3 ตามลำดับ ในขณะที่ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 ตามต้นทุนวัตถุดิบโดยเฉพาะหมวดซีเมนต์และผลิตภัณฑ์คอนกรีต

สาขาอสังหาริมทรัพย์ เริ่มกลับมาขยายตัว ในไตรมาสที่สาม สาขาอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวร้อยละ 0.2 ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย จากการหดตัวร้อยละ 0.7 ในไตรมาสที่สอง ด้านอุปสงค์ ยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคล เพื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ 1 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 12.1 แต่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หดตัว ร้อยละ 15.6 ด้านอุปทาน ยอดคงค้างสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 และจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.5 จำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่ ปรับตัวเพิ่มขึ้น จากไตรมาสที่สอง ร้อยละ 2.3 แม้จะยังลดลงร้อยละ 24.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ด้านราคา ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะราคาที่ดิน ทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน และอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 ร้อยละ 8.4 และร้อยละ 8.0 ตามลำดับ

เศรษฐกิจไทยในปี 2557 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.0 โดยการบริโภคของครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 0.7 การลงทุนรวมหดตัวร้อยละ

1.9 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 2.1 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุล ร้อยละ 2.9 ของ GDP โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.0 การบริโภคภาคครัวเรือนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.6 และ ร้อยละ 5.8

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2558

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2558 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 - 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนประกอบด้วย (1) การส่งออกที่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก (2) การปรับตัวดีขึ้นของการท่องเที่ยวตามสถานการณ์เศรษฐกิจโลกและเงื่อนไขภายในประเทศรวมทั้งผลของการดำเนินนโยบาย (3) การลงทุนเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมไปแล้วในปี 2557 (4) การเร่งการใช้จ่ายและดำเนินโครงการลงทุนที่สำคัญของภาครัฐ (5) การเริ่มกลับมาขยายตัวของการผลิตและจำหน่ายรถยนต์ ในประเทศ และ (6) การลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลกกดดันด้านราคาและเพิ่มอำนาจซื้อ โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.0 การบริโภคของครัวเรือนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.6 และ ร้อยละ 5.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 1.4 - 2.4 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.2 ของ GDP

ปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

1) การปรับตัวดีขึ้นของภาคการส่งออกตามแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกในปี 2558 ภาวะเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยหน่วยงานต่าง ๆ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 - 4.0 ซึ่งจะทำให้การค้าโลกขยายตัวได้ดีขึ้น และเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการฟื้นตัวของภาคการส่งออกและเศรษฐกิจไทยในภาพรวมเมื่อเปรียบเทียบกับ ในปี 2555 และ 2556 ซึ่งเศรษฐกิจโลกขยายตัวในเกณฑ์ต่ำ ร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.1 และส่งผลให้ปริมาณการค้าโลกขยายตัวเพียงร้อยละ 2.8 และ ร้อยละ 3.0 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกของไทยในปี 2556 จึงหดตัวร้อยละ 0.2 และคาดว่า จะไม่ขยายตัวในปี 2557

2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการลงทุน ผลกระทบจากสถานการณ์การเมืองในประเทศต่อการท่องเที่ยวและการลงทุนภาคเอกชน เริ่มลดลงตามลำดับตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2557 และ

การฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและการลงทุนเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น ในด้านการท่องเที่ยวจำนวนประเทศที่แจ้งเตือนพลเมืองให้ระมัดระวังการเดินทางมายังประเทศไทยลดลงจาก 66 ประเทศ

3) การใช้จ่ายภาครัฐ ในปี 2557 มีปัญหาสำคัญ ๆ หลายประการรวมทั้งผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลให้อัตราการเบิกจ่ายทั้งปีต่ำกว่าเป้าหมาย โดยเฉพาะงบประมาณรายจ่ายลงทุน อย่างไรก็ตาม ในปีงบประมาณ 2558 รัฐบาล ได้ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพการเบิกจ่ายภายใต้มติคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2557 และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจตามมติคณะรัฐมนตรี (ครม.) เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 โดยเฉพาะการกำหนดให้หน่วยงานราชการเร่งรัดทำสัญญาผูกพันงบรายจ่ายลงทุนภายในไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2558 และการเร่งรัดเบิกจ่ายบเหลือในปี ในขณะที่เดียวกันได้กำหนดวงเงินลงทุนของรัฐวิสาหกิจไว้ที่ 657,901 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 20 และการเร่งรัดโครงการลงทุนด้าน โครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ซึ่งจะช่วยให้การใช้จ่ายภาครัฐสามารถสนับสนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจได้มากขึ้น

4) การลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลก จะช่วยเพิ่มอำนาจซื้อของประชาชนและธุรกิจและลดแรงกดดันด้านเงินเฟ้อซึ่งจะสนับสนุนให้สามารถดำเนินนโยบายการเงินผ่อนคลายได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าการปรับลดราคาในประเทศยังช้ากว่าการปรับลดราคาในตลาดโลก เนื่องจากยังต้องดำเนินนโยบายเรียกเก็บเงินชดเชยของกองทุนน้ำมันและการเก็บภาษีสรรพสามิตน้ำมันและการส่งเสริมพลังงานทางเลือก แต่การปรับตัวลดลงของราคาน้ำมัน ดังกล่าวคาดว่าจะมีความต่อเนื่องในปี 2558

5) ผลกระทบจากฐานการขยายตัวที่สูงผิดปกติของปริมาณการจำหน่ายและการผลิตรถยนต์ในประเทศจะหมดไปและปริมาณการผลิตและการจำหน่ายจะเข้าสู่แนวโน้มปกติในปี 2558

ข้อสมมติฐานการประมาณการเศรษฐกิจปี 2558

1) เศรษฐกิจโลกและปริมาณการค้าโลกในปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 3.6 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ เร่งขึ้นจากร้อยละ 3.2 และร้อยละ 3.8 ในปี 2557 โดยได้รับแรงขับเคลื่อนหลักจากการขยายตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ และการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจกลุ่มประเทศยูโรโซนและญี่ปุ่น

2) ราคาน้ำมันดิบดูเป็เฉลี่ยในปี 2558 อยู่ในช่วง 80-90 ดอลลาร์สหรัฐ. ต่อบาร์เรล ปรับตัวลดลงจากเฉลี่ย 100 ดอลลาร์สหรัฐ. ต่อบาร์เรล ในปี 2557 โดยปัจจัยที่ทำให้ราคาน้ำมันปรับตัวลดลงได้แก่ (1) ปริมาณการผลิตน้ำมันดิบทั่วโลกเพิ่มขึ้นตามแนวโน้มการเพิ่มกำลังการผลิตน้ำมันดิบของสหรัฐฯ และประเทศนอกกลุ่ม OPEC (2) ความต้องการใช้น้ำมันที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพียงช้า ๆ ตามแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจจีนที่ยังอยู่ในช่วงของการชะลอตัว (3) ความต้องการใช้น้ำมันในฤดูหนาวต่ำกว่าในปีที่ผ่านมาซึ่งกลุ่มประเทศยูโรโซนและอเมริกาเหนือประสบกับปัญหาความหนาวเย็นที่รุนแรงผิดปกติ (4) แนวโน้มการแข็งค่าของเงินดอลลาร์สหรัฐ. และ



(5) การใช้มาตรการราคาต่ำของชาวดิอาร์ะเบีย เพื่อรักษาส่วนแบ่งตลาดน้ำมัน

3) ราคาสินค้าส่งออกในรูปแบบเงินดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ (-0.5)-0.5 เทียบกับที่ลดลงประมาณร้อยละ 0.9 ในปี 2557 เนื่องจากราคาส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมมีแนวโน้มทรงตัว ในขณะที่สินค้าเกษตรในตลาดโลกมีแนวโน้มหดตัวช้าลงจากการหดตัวในปี 2557 ราคานำเข้าในรูปแบบเงินดอลลาร์สหรัฐ. ลดลงร้อยละ (-1.0)- 0.0 ใกล้เคียงกับการลดลงร้อยละ 0.7 ปี 2557 ซึ่งเป็นการลดลงตามแนวโน้มราคาน้ำมันดิบและราคาสินค้าขั้นปฐมนในปี 2558

4) อัตราแลกเปลี่ยน ในช่วง 32.5-33.5 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ. อ่อนค่าลงจากเฉลี่ย 32.45 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ. ในปี 2557 ตามการปรับเปลี่ยนทิศทางของนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ. ซึ่งคาดว่าจะมีการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงกลางปี 2558 หลังจากยุติมาตรการ QE ในเดือนตุลาคม 2557

5) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2558 จำนวน 27.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 จากจำนวนนักท่องเที่ยว 25.0 ล้านคนในปี 2557 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญประกอบด้วย (1) ความสงบ ภายในประเทศ และความมีเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศ ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนประเทศที่ประกาศเตือนนักท่องเที่ยวลดลงอย่างต่อเนื่อง และ (2) แนวโน้มนักท่องเที่ยวจีนที่เริ่มกลับมาเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามยังมี



ปัจจัยเสี่ยงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาที่อาจจะส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวได้

6) การเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ ทั้งปีงบประมาณ 2558 เท่ากับร้อยละ 92.0 ของวงเงินงบประมาณ เพิ่มขึ้นจากอัตราการเบิกจ่ายร้อยละ 89.0 ในปีงบประมาณ 2557 โดยมีอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำและงบประมาณรายจ่ายลงทุนร้อยละ 96.3 และร้อยละ 73.0 เทียบกับร้อยละ 96.7 และร้อยละ 66.4 ในปีงบประมาณ 2557 ตามลำดับ

ประมาณการเศรษฐกิจปี 2558:

เศรษฐกิจไทยในปี 2558 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 - 4.5 เร่งขึ้นชัดเจนจากร้อยละ 1.0 ในปี 2557 อัตราเงินเฟ้ออยู่ในช่วงร้อยละ 1.4 - 2.4 และคาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP

องค์ประกอบการขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2558

1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภครวม ในปี 2558 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.1 สูงกว่าการขยายตัว ร้อยละ 1.2 ในปี 2557 โดยที่การบริโภคภาคเอกชน จะขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 0.7 ในปี 2557 ตามการปรับตัวของปริมาณจำหน่ายรถยนต์นั่งเข้าสู่แนวโน้มปกติ และคาดว่ามีแนวโน้มจะขยายตัวในปี 2558 นอกจากนี้ มีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ได้แก่ อัตราเงินเฟ้อที่ยังต่ำเนื่องจากราคาน้ำมันที่ปรับตัวลดลง รายได้ของครัวเรือนที่จะขยายตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ อันเป็นผลจากการปรับตัวดีขึ้นของภาคการส่งออกและภาคการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นแหล่งรายได้หลักของประเทศ ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคและบริโภคภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 5.6 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ขยายตัวร้อยละ 3.6 ในปี 2557 ตามมาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการเบิกจ่ายของรัฐบาล

2) การลงทุนรวม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 5.8 ปรับตัวดีขึ้นจากการหดตัวร้อยละ 1.9 ในปี 2557 และเป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 2 ปี โดยการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.8 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.0 ในปี 2557 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและนักลงทุนตามทิศทางเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศความชัดเจนของโครงการลงทุนของภาครัฐและผลจากการเร่งรัดอนุมัติโครงการส่งเสริมการลงทุนในช่วงครึ่งหลังของปี 2557 ซึ่งคาดว่าจะเริ่มมีการดำเนินโครงการในปี 2558 ในขณะที่การลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัว ร้อยละ 9.8 ปรับตัว ดีขึ้นจากการหดตัวร้อยละ 5.0 ในปี 2557 จากการเร่งรัดงบประมาณรายจ่ายลงทุนและการดำเนินโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

3) มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ. คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.0 เทียบกับร้อยละ 0.0 ในปี 2557 โดยปริมาณการส่งออกสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เร่งขึ้นจากร้อยละ 0.9 ในปี 2557 ตามแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจโลก สำหรับราคาส่งออกคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.5) - 0.5 เมื่อรวมกับการส่งออกบริการ ซึ่งมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวจะทำให้



ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 4.4 ดีขึ้นชัดเจนจากการหดตัวร้อยละ 0.3 ในปี 2557

4) มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐ. คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 5.0 เทียบกับการหดตัวร้อยละ 6.5 โดยคาดว่าปริมาณการนำเข้าสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 5.5 เพิ่มขึ้นจากการหดตัวร้อยละ 5.8 ในปี 2557 ตามการเร่งตัวขึ้นของการลงทุน การใช้จ่าย และการส่งออก ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการ สินค้าทุน วัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูปปรับตัวเพิ่มขึ้น ในขณะที่ราคานำเข้ามีแนวโน้มหดตัวร้อยละ (-1.0) - 0.0 เมื่อรวมกับการเพิ่มขึ้นของการนำเข้าบริการคาดว่าจะส่งผลให้ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 5.4 เทียบกับการหดตัวร้อยละ 4.3 ในปี 2557

5) ดุลการค้า เกินดุลประมาณ 19.6 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ. ลดลงจากการเกินดุลประมาณ 20.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ. ในปี 2557 เนื่องจากมูลค่าการนำเข้าเพิ่มขึ้นเร็วกว่ามูลค่าการส่งออก เมื่อรวมกับการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวซึ่งจะทำให้ดุลบริการขาดดุลน้อยกว่าปี 2557 และส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2558 เกินดุล 8.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ. หรือประมาณร้อยละ 2.3 ของ GDP

6) เสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปี 2558 คาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 1.4-2.4 ซึ่งมีโอกาสต่ำกว่าร้อยละ 2.1 ในปี 2557 ตามแนวโน้มการลดลงของราคาน้ำมันดิบ และราคาสินค้าขั้นปฐมในตลาดโลก



การเคลื่อนย้ายแรงงานและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

นครินทร์ อมเรศ และวรัญญา มโนปิยอนันต์ ฝ่ายวิจัยเศรษฐกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทย November 17, 2014



ไทยเผชิญปัญหาแรงงานทั้งในเชิงปริมาณจากการขาดแคลนแรงงาน และในเชิงคุณภาพจากการชะลอตัวของผลิตภาพแรงงานตามการเคลื่อนย้ายแรงงานอย่างไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นสาเหตุประการหนึ่งที่ทำให้การขยายตัวทางเศรษฐกิจต่ำกว่าที่ควรจะเป็น คือ จากการเคลื่อนย้ายแรงงานที่เคยขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจถึงร้อยละ 1.7 ต่อปีโดยเฉลี่ยในช่วงปี 2003-2005 ลดบทบาท เหลือเพียงร้อยละ 0.1 ต่อปีโดยเฉลี่ยในช่วงปี 2011-2013

บทนำ

แรงงานเป็นองค์ประกอบหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ เนื่องจากแรงงานเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญหากพิจารณาในเชิงปริมาณ ตลาดแรงงานของไทยอยู่ในภาวะตึงตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเห็นได้จากทิศทางอัตราการว่างงานที่ปรับตัวต่ำลง จากเดิมเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ในช่วงปี 2003-2005 เหลือเพียงเฉลี่ยร้อยละ 0.7 ในช่วงปี 2011-2013 สะท้อนถึงปัญหาการตึงตัวในตลาดแรงงานที่มากขึ้น

การศึกษาชั้นนี้พบว่านอกจากปัญหาความตึงตัวในตลาดแรงงานโดยรวมดังกล่าวแล้ว ปัจจัยด้านผลิตภาพแรงงาน (Labour Productivity) หรือปัจจัยเชิงคุณภาพ ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากการเคลื่อนย้ายแรงงานอย่างไม่มีประสิทธิภาพยังเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้การขยายตัวทางเศรษฐกิจต่ำกว่าที่ควรจะเป็นในช่วงที่ผ่านมา กล่าวคือ การเคลื่อนย้ายแรงงานที่เคยเป็นแรงขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจลดบทบาทลงมากในช่วงปี 2011-2013

อย่างไรก็ดีในปี 2014 ได้เริ่มเห็นการคลี่คลายของปัญหาการเคลื่อนย้ายแรงงานที่ไม่มีประสิทธิภาพในอดีต ในระยะต่อไปจึงควรมีแนวทางหลีกเลี่ยงนโยบายบิดเบือนกลไกตลาดบางอย่างที่อาจก่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานอย่างไม่มีประสิทธิภาพและกลายเป็นปัจจัยถ่วงการเติบโตทางเศรษฐกิจในอนาคต

ในการศึกษานี้พิจารณาสองช่วงเวลาหลัก คือ ปี 2003-2005 ซึ่งเป็นตัวแทนของช่วงเวลาปกติและ 2011-2013 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่อยู่ภายใต้ต้นนโยบายบิดเบือนกลไกตลาดของรัฐ โดยสาเหตุที่ไม่นับรวมปี 2006-2010 ในการพิจารณา เนื่องจากปี 2006-2008 เป็นช่วงที่เกิดวิกฤตราคา

สินค้าเกษตรปรับสูงขึ้นอย่างมาก รวมทั้งวิกฤตเศรษฐกิจการเงินโลกที่เริ่มตั้งแต่ปี 2008 และมีผลยาวต่อเนื่องมาจนถึงประมาณปี 2010 ซึ่งทำให้การวิเคราะห์การเคลื่อนย้ายแรงงานทำได้ไม่ชัดเจนนัก

บทความนี้แบ่งออกเป็น 4 ส่วน เริ่มจากการวิเคราะห์องค์ประกอบของการขยายตัวทางเศรษฐกิจต่อการหาสาเหตุที่ผลิตภาพแรงงานไทยลดลงในช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจโลกเพื่อเชื่อมโยงผลกระทบของการเคลื่อนย้ายแรงงานต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ ก่อนที่จะสรุปด้วยการวิเคราะห์ที่ปัจจัยและเบื้องหลังของการเคลื่อนย้ายแรงงาน

1. อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจในมิติของแรงงาน อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจหรืออัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product Growth: GDP Growth) เป็นมาตรวัดความก้าวหน้าและความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจของประเทศ หากมองในมิติของแรงงาน GDP Growth เกิดจาก

(1) อัตราการเติบโตของผลิตภาพแรงงาน (Labour Productivity Growth) ซึ่งแยกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ 1. ผลรวมผลิตภาพแรงงานของแต่ละสาขาการผลิต (Aggregate Sectoral Productivity) โดยสาขาการผลิตในที่นี้ได้แก่ เกษตรกรรม อุตสาหกรรม ก่อสร้าง การค้าและบริการ และ 2. การเปลี่ยนแปลงผลิตภาพแรงงานที่เกิดจากการเคลื่อนย้ายแรงงานระหว่างสาขาการผลิต (Intersectoral Reallocation) ดังสมการ

(2) อัตราการเติบโตของจำนวนแรงงาน (Labour Growth) ในงานศึกษานี้วัดแรงงานในรูปของจำนวนชั่วโมงการทำงาน (Hours Worked) ที่สามารถสะท้อนการทำงานได้ละเอียดกว่าการวัดเป็นจำนวนคน เนื่องจากสามารถพิจารณาได้ทั้งแรงงานที่ทำงานในระดับปกติ (ทำงานมากกว่า 35 ชั่วโมง/สัปดาห์) และแรงงานที่ทำงานต่ำกว่าระดับด้วย (ทำงานน้อยกว่า 35 ชั่วโมง/สัปดาห์) ทั้งนี้หากวัดเป็นจำนวนคน แรงงานทั้งสองกลุ่มนี้จะถูกสมมติให้ทำงานได้จำนวนชั่วโมงที่เท่ากัน ซึ่งอาจไม่ได้สะท้อนการทำงานที่แท้จริง

หากพิจารณาเศรษฐกิจไทยในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา พบว่าทั้ง Labour Growth และ Labour Productivity Growth ต่างมีส่วนช่วย

ขับเคลื่อนการเติบโตทางเศรษฐกิจของไทย โดย Labour Growth มีผลต่อ GDP Growth ค่อนข้างชัดเจน กล่าวคือ เมื่อจำนวนชั่วโมงการทำงานเติบโตขึ้นย่อมส่งผลดีต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ ในทางตรงข้ามหากจำนวนชั่วโมงการทำงานหดตัวลง การเติบโตทางเศรษฐกิจก็ได้รับผลกระทบทางลบตามไปด้วย

อย่างไรก็ดีผลจาก Labour Productivity Growth นั้นค่อนข้างซับซ้อนกว่า เนื่องจากมีมิติของผลิตภาพแรงงานโดยตรง และการเคลื่อนย้ายแรงงานที่มีผลต่อผลิตภาพรวมโดยอ้อมเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย บทความนี้จึงเน้นที่การศึกษาเรื่อง Labour Productivity และนัยต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งจะอธิบายในส่วนต่อไป

2. Labour Productivity Growth ในช่วงปี 2002-2013

ในช่วงก่อนการเกิดวิกฤตการณ์การเงินโลก ในปี 2008 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทยอยู่ที่เฉลี่ยร้อยละ 6.0 ต่อปีในช่วงปี 2003-2005 โดยเป็นการขยายตัวของผลิตภาพแรงงานถึงร้อยละ 4.3 และเป็นผลจากการขยายตัวของจำนวนแรงงาน (คำนวณจากจำนวนชั่วโมงการทำงาน) ร้อยละ 1.7 อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจการเงินดังกล่าว ผลิตภาพแรงงานได้เกิดความผันผวนอย่างมาก กล่าวคือ ผลิตภาพหดตัวลงในปี 2009 อันเป็นผลจากวิกฤตเศรษฐกิจการเงินโลก และในปี 2011 จากมหาอุทกภัย เมื่อพิจารณาการกระจุกตัวของแรงงานกับมูลค่าผลผลิตแยกราย Sector พบว่าในปี 2013 แรงงานส่วนใหญ่ของไทยอยู่ในภาคเกษตรกรรมมากถึง ร้อยละ 40 ของแรงงานที่มีงานทำทั้งหมดแต่มีมูลค่าผลผลิตเป็นเพียง ร้อยละ 8 ของ GDP ในขณะที่ภาคเศรษฐกิจอื่น ๆ เช่น ภาคอุตสาหกรรม ซึ่งมีแรงงานเพียงร้อยละ 14 ของแรงงานที่มีงานทำทั้งหมดกลับมีสัดส่วน มูลค่าผลผลิตถึง ร้อยละ 38 ของ GDP ในปีเดียวกัน

หากเปรียบเทียบ Sectoral Productivity ในแต่ละสาขาการผลิตกับ Productivity เฉลี่ย จะพบว่าภาคที่มี Productivity สูงกว่าค่าเฉลี่ย ได้แก่ ภาคอุตสาหกรรมและภาคบริการ ในขณะที่ภาคเกษตรก่อสร้าง และการค้ามี Productivity ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ทั้งนี้ ในช่วงปี 2003-2005 และ 2011-2013 พบว่าระดับ Sectoral Productivity ทั้งสองช่วงเวลาของแต่ละสาขาการผลิตค่อนข้างคงที่ แต่ Labour Productivity Growth กลับลดลงในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้นสิ่งที่ทำให้ Labour Productivity มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญระหว่าง 2 ช่วงเวลา จึงเหลือเพียงปัจจัยด้านการเคลื่อนย้ายแรงงานระหว่างภาคเศรษฐกิจเท่านั้น (Intersectoral Reallocation)

3. เจาะดูผลกระทบของการเคลื่อนย้ายแรงงาน (Reallocation)

จากการศึกษาเชิงโครงสร้างของไทย พบว่าประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงด้านการเคลื่อนย้ายแรงงานเดิมแรงงานมีการเคลื่อนย้ายจากภาคเกษตรไปสู่ภาคอุตสาหกรรมและบริการซึ่งมีผลิตภาพสูงกว่าตั้งแต่ช่วงกลางทศวรรษที่ 1980 เป็นต้นมา ส่งผลให้ภาคอุตสาหกรรมและบริการมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อน เศรษฐกิจไทยมากขึ้น

อย่างไรก็ดี ตั้งแต่ช่วงปี 2011-2013 เป็นต้นมา การเคลื่อนย้ายแรงงานมีการเปลี่ยนทิศ โดยแรงงานจากภาคบริการและการค้าย้ายเข้าภาคเกษตรอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ เมื่อพิจารณาการเคลื่อนย้ายแรงงานของแต่ละสาขาการผลิต โดยวิธีเปรียบเทียบการขยายตัวของ

“

อย่างไรก็ดี
การเคลื่อนย้ายแรงงาน
ไม่ได้เป็นปัญหาในตัวเอง
แต่ต้องพิจารณาสาเหตุ
ที่ทำให้เกิดการเคลื่อนย้าย
เช่น นโยบายปิดเมือง
กลไกตลาดของรัฐอาจเป็นสาเหตุ
ให้แรงงานเคลื่อนย้าย
ในทิศทางที่ไม่เหมาะสม
ดังนั้นการดำเนินนโยบาย
ในระยะต่อไป จึงควรตระหนัก
ถึงผลกึ่งด้านบวกและลบ
เพื่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ
ที่ยั่งยืนในอนาคต

”

”

แรงงานในแต่ละสาขาการผลิตกับอัตราการขยายตัวเฉลี่ยทุกสาขาการผลิต พบว่าในช่วงปี 2003-2005 แรงงานในภาคเกษตรขยายตัวต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอยู่ร้อยละ 4 ส่วนภาคอุตสาหกรรม การค้าและบริการขยายตัวมากกว่าค่าเฉลี่ยร้อยละ 2-4 แต่การขยายตัวของแรงงานในแต่ละสาขาการผลิตเกิดการเปลี่ยนทิศในช่วงปี 2011-2013 โดยภาคเกษตรมีการขยายตัวของจำนวนแรงงานร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย ในขณะที่ภาคอุตสาหกรรมแทบไม่มีการขยายตัวของแรงงานภาคการค้าและบริการกลับหดตัวลงร้อยละ 1-3 ส่วนภาคก่อสร้างมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั้งสองช่วงเวลา



การผลิตเกิดการเปลี่ยนทิศในช่วงปี 2011-2013 โดยภาคเกษตรมีการขยายตัวของจำนวนแรงงานร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับภาคเฉลี่ย ในขณะที่ภาคอุตสาหกรรมแทบไม่มีการขยายตัวของแรงงานภาคการค้าและบริการกลับหดตัวลงร้อยละ 1-3 ส่วนภาคก่อสร้างมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั้งสองช่วงเวลา

สถานการณ์ดังกล่าวนี้สะท้อนถึงการเคลื่อนย้ายแรงงานสุทธิเข้าสู่ภาคเกษตรและภาคก่อสร้างในช่วงปี 2011-2013 ซึ่งหากมองในแง่ของ Sectoral Productivity ตามที่ได้กล่าวไว้ในช่วงต้น นับได้ว่าเป็นการเคลื่อนย้ายแรงงานจากภาคที่มีผลิตภาพสูง เข้าสู่ภาคที่มีผลิตภาพต่ำกว่า ทั้งนี้ผลกระทบของการเคลื่อนย้ายแรงงานต่อการขยายตัวของผลิตภาพรวมสามารถประมาณการได้ โดยพิจารณาการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของชั่วโมงการทำงานของแต่ละภาคการผลิต (สะท้อนการย้ายเข้า-ออก) ประกอบกับการเปรียบเทียบผลิตภาพของแต่ละภาคการผลิต

การศึกษาชิ้นนี้จำแนกองค์ประกอบของผลิตภาพแรงงานรวมออกเป็นผลิตภาพในรายสาขาการผลิตและผลิตภาพที่เกิดจากการเคลื่อนย้ายแรงงานระหว่างสาขาการผลิต โดยพบว่า การเคลื่อนย้ายแรงงานส่งผลให้ผลิตภาพโดยรวมขยายตัวถึงร้อยละ 1.7 โดยเฉลี่ยในช่วงปี 2003-2005 แต่ลดบทบาทลงเหลือเพียงร้อยละ 0.1 ต่อปีโดยเฉลี่ยในช่วง ปี 2011-2013

สาเหตุสำคัญที่ทำให้การเคลื่อนย้ายแรงงานลดบทบาทต่อการผลักดัน Productivity โดยรวมนั้นมาจากการเคลื่อนย้ายแรงงานระหว่างภาคเกษตรและภาคการผลิตอื่น ๆ โดยการเคลื่อนย้ายดังกล่าวส่งผลลบต่อผลิตภาพเชิง Intersectoral Reallocation ที่ร้อยละ -0.2 ต่อปี โดยเฉลี่ยในช่วงปี 2011-2013 (แห่งสีเขียว) จากที่เคยเป็นปัจจัยบวกถึงร้อยละ 1.0 ต่อปีโดยเฉลี่ยในช่วงปี 2003-2005 โดยเฉพาะในปี 2011 และ 2012 ที่แรงงานไหลเข้าภาคเกษตรจากภาคอุตสาหกรรม และภาคบริการตามลำดับ

4. เบื้องหลังของปัญหาการเคลื่อนย้ายแรงงาน ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ภายใต้ต้นนโยบายอุดหนุนราคาสินค้าเกษตรของรัฐบาล เช่น โครงการรับจำนำข้าว เป็นช่วงเวลาที่ราคาสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกทั้งยังเป็นช่วงเวลาเดียวกับที่เห็นการเคลื่อนย้ายแรงงานออกจากภาคอุตสาหกรรมการค้าและบริการเข้าสู่ภาคเกษตร โดยแรงงานย้ายมาจากภาคอุตสาหกรรมและการค้าชัดเจนในปี 2011 (สถานการณ์คล้ายกับช่วงปี 2006-2008 ที่เกิดวิกฤตราคาสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นอย่าง

รวดเร็ว และแรงงานจำนวนมาก ในภาคอุตสาหกรรมย้ายเข้าสู่ภาคเกษตรกรรมโดยสุทธิ) ส่วนแรงงานจากภาคบริการย้ายเข้าภาคเกษตรชัดเจนในปี 2012

อย่างไรก็ตามการเคลื่อนย้ายแรงงานจากภาคการผลิตที่มีผลิตภาพสูงเข้าสู่ภาคการผลิตที่มีผลิตภาพต่ำไม่ได้เป็นปัญหาเสมอไป แต่ปัญหาจะเกิดขึ้นหรือไม่นั้นต้องพิจารณาจากสาเหตุของการเคลื่อนย้ายแรงงาน กล่าวคือ หากการเคลื่อนย้ายแรงงานเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีการผลิต เช่น การใช้เครื่องจักรที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อทดแทนแรงงานที่จ้างอยู่เดิมกรณีที่แรงงานบางส่วนในภาคอุตสาหกรรมถูกเลิกจ้างและย้ายเข้าภาคเกษตรกรรมนั้น จะไม่ถือเป็นปัญหาเพราะผลิตภาพโดยรวมของประเทศยังคงเพิ่มขึ้นจากแรงงานที่ย้ายเข้าภาคเกษตร ตลาดแรงงานในภาคเกษตรจึงทำหน้าที่เป็นตัวช่วยบรรเทาและรองรับแรงงานส่วนเกินจากภาคอื่น ๆ (Lathapipat and Chucherd 2013) พร้อมทั้งช่วยสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการผลิตให้ลดการใช้แรงงานเข้มข้นลง ซึ่งจะมีส่วนสำคัญในการผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจต่อไป

ในทางกลับกันหากการเคลื่อนย้ายแรงงานเข้าสู่ภาคเกษตรกรรมนั้นไม่ได้เกิดจากการพัฒนาการผลิตของภาคที่มีผลิตภาพสูง แต่เกิดจากการใช้นโยบายบิดเบือนตลาดหรือเกิดสถานการณ์ที่มุ่งใจการทางานในภาคเกษตร เช่น กรณีวิกฤตการณ์ราคาสินค้าเกษตรที่ส่งผลให้ราคาสินค้าเกษตรสูงขึ้นผิดปกติ ขณะที่ภาคการผลิตอื่นยังมีความต้องการแรงงาน และยังไม่ได้เพิ่มการใช้เครื่องจักรทดแทนแรงงาน การเคลื่อนย้ายแรงงานเข้าสู่ภาคเกษตรในกรณีนี้ถือเป็นปัญหา เพราะจะส่งผลให้ GDP Growth ชะลอตัวลงบางส่วนหรือได้ไม่เต็มที่ได้จากผลิตภาพรวมที่สูญเสียไปตามการย้ายแรงงานจากภาคที่มีผลิตภาพสูงเข้าสู่ภาคที่มีผลิตภาพต่ำ แม้ว่าในช่วงระยะที่ผ่านมามีประเทศไทยจะเผชิญผลทางลบที่เกิดจากการย้ายแรงงานข้ามภาคการผลิตดังที่ได้กล่าวข้างต้น องค์กรที่ดีเมื่อผลของนโยบายบิดเบือนกลไกตลาดและวิกฤตการณ์ราคาสินค้าเกษตรได้ลดลงแล้ว การเคลื่อนย้ายแรงงานบางส่วนกลับจากภาคที่มีผลิตภาพต่ำเข้าสู่ภาคที่มีผลิตภาพสูงก็อาจจะเกิดขึ้นไม่มากนักในอนาคต ดังนั้นเพื่อป้องกันการเกิดปัจจัยด้านลบต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจจากการเคลื่อนย้ายแรงงาน การดำเนินนโยบายในระยะต่อไปจึงควรตระหนักถึงผลทั้งด้านบวกและลบ เพื่อการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืนในอนาคต

ตลาดหลักทรัพย์อาเซียน : โอกาสและความท้าทาย

โดย ญัฐฉานนท์ พุศรีนวล สำนักนโยบายการออมและการลงทุน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

 ตลาดหลักทรัพย์อาเซียน (ASEAN Exchanges) เป็นความร่วมมือ เพื่อการพัฒนาตลาดทุนในภูมิภาคภายใต้แผนการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community : AEC) ประกอบด้วยตลาดหลักทรัพย์ 7 แห่ง ใน 6 ประเทศ ได้แก่ ตลาดหลักทรัพย์อินโดนีเซีย (Indonesia Stock Exchange : IDX) ตลาดหลักทรัพย์มาเลเซีย (Bursa Malaysia : BM) ตลาดหลักทรัพย์ฟิลิปปินส์ (The Philippine Stock Exchange : PSE) ตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (Singapore Exchange : SGX) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (The Stock Exchange of Thailand : SET) ตลาดหลักทรัพย์โฮจิมินห์ (Hochiminh Stock Exchange : HOSE) และตลาดหลักทรัพย์ฮานอย (Hanoi Stock Exchange : HNX) ของเวียดนาม

วัตถุประสงค์

ความร่วมมือเพื่อการพัฒนาตลาดทุนในภูมิภาค ภายใต้แผนการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้ตลาดทุนของกลุ่มประเทศอาเซียนเป็นที่ยอมรับ และสร้างความสามารถในการแข่งขันได้ในตลาดทุนโลก รวมทั้งช่วยลดต้นทุนในการระดมทุน และการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ให้นักลงทุนทั้งในและนอกภูมิภาค โดยความร่วมมือของตลาดหลักทรัพย์อาเซียนได้มีการดำเนินการใน 2 ประเด็นหลัก ดังนี้

1. การพัฒนา ASEAN Trading Link เป็นการเชื่อมต่อระบบการซื้อขายหลักทรัพย์ระหว่างตลาดหลักทรัพย์ในอาเซียน ซึ่งได้มีการพัฒนาระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการเชื่อมโยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของกลุ่มตลาดหลักทรัพย์ในอาเซียนเข้าด้วยกัน เพื่อให้การซื้อขายหลักทรัพย์ระหว่างตลาดหลักทรัพย์มีความสะดวกมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของกระบวนการซื้อขายหลักทรัพย์ การชำระราคา และส่งมอบหลักทรัพย์ รวมถึงการกระจายข้อมูลหลักทรัพย์

2. การดำเนินการทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ เพื่อยกระดับหลักทรัพย์ในอาเซียนให้ได้รับการยอมรับจากนักลงทุนทั่วโลก และเพื่อเป็นส่วนช่วยให้ให้นักลงทุนที่ไม่คุ้นเคยในการลงทุนในหลักทรัพย์อาเซียน ให้สามารถตัดสินใจเลือกซื้อขายหลักทรัพย์ได้ง่ายขึ้น จึงได้มีการจัดกลุ่มหลักทรัพย์ ASEAN Stars ซึ่งเป็นการรวมหลักทรัพย์กลุ่ม “Blue chip” ที่มีการพิจารณาจากมูลค่าของหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Capitalization) และสภาพคล่องของหลักทรัพย์ จำนวน 30 หลักทรัพย์ต่อประเทศ รวม 180 หลักทรัพย์ ซึ่งในขณะนี้ตลาดที่มีความพร้อมในการ



“
การเชื่อมโยงตลาดหลักทรัพย์นับว่า
เป็นสิ่งที่จำเป็นท่ามกลางกระแสเศรษฐกิจโลก
ยุคปัจจุบัน เนื่องจากการเสริมสร้าง
ศักยภาพและความน่าสนใจของ
ตลาดทุนอาเซียนจากขนาดที่ใหญ่ขึ้น

ซื้อขายมี จำนวน 3 ตลาด คือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ตลาดหลักทรัพย์มาเลเซีย (BM) และตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX) อย่างไรก็ตาม หากสามารถเชื่อมโยงตลาดหลักทรัพย์ทั้ง 7 ตลาดเข้าด้วยกัน จะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของตลาดหลักทรัพย์อาเซียน ที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดรวมสูงถึง 2 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในอันที่จจะดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนทั่วโลก

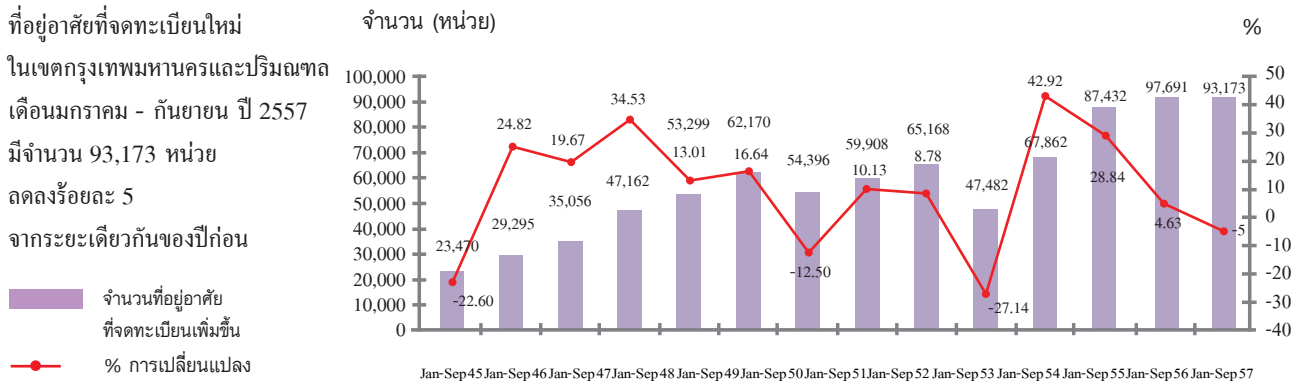
โอกาสและความท้าทาย

การเชื่อมโยงตลาดหลักทรัพย์นับว่าเป็นสิ่งที่จำเป็นท่ามกลางกระแสเศรษฐกิจโลกยุคปัจจุบัน เนื่องจากการเสริมสร้างศักยภาพและความน่าสนใจของตลาดทุนอาเซียนจากขนาดที่ใหญ่ขึ้น สำหรับประเทศไทยความร่วมมือดังกล่าวนับเป็นทั้งโอกาสและความท้าทายที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ เพราะนอกจากการที่ประเทศไทยจะได้รับประโยชน์จากการเชื่อมโยงตลาดหลักทรัพย์ที่ถือเป็นการเปิดตลาดหลักทรัพย์ไทยสู่ตลาดสากลแล้ว การเปิดตลาดยังส่งผลให้มีการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งในแง่ของตลาดหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ รวมทั้งความหลากหลายของหลักทรัพย์ ซึ่งนับเป็นการเปิดโอกาสครั้งสำคัญให้กับนักลงทุนในอนาคต

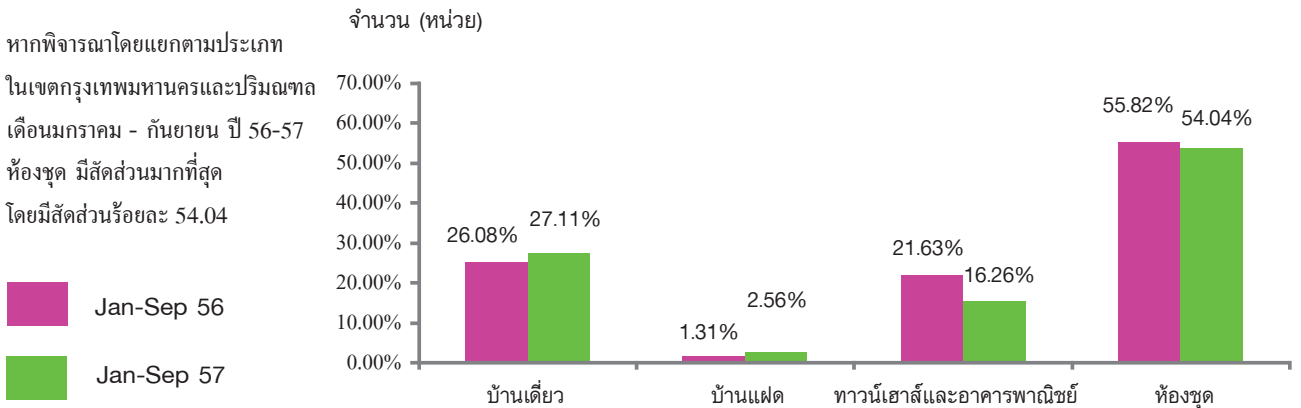


บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2557

แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร
และปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2544 -2557

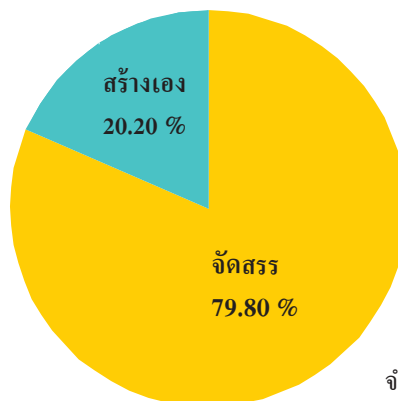


แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556 - 2557



แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2557

สัดส่วนที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทจัดสรร
และสร้างเอง ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2557
ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 79.80
และที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนร้อยละ 20.20

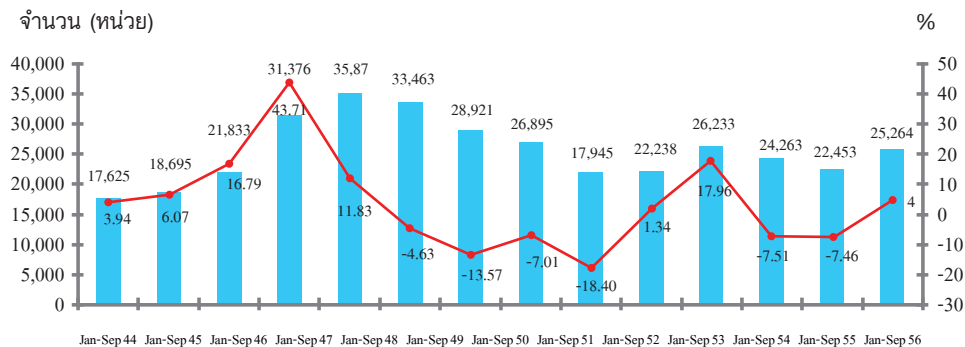


จำนวนทั้งหมด 93,173 หน่วย

**แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2544 - 2557**

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2557
เพิ่มขึ้นร้อยละ 4
มีจำนวน 25,264 หน่วย

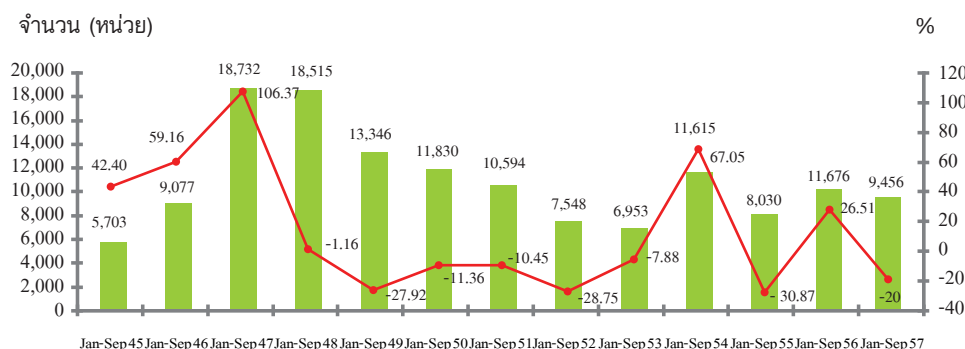
■ บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 5 : จำนวนบ้านเดี่ยวจัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2545 - 2557**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2557
ลดลงร้อยละ 20
มีจำนวน 9,456 หน่วย

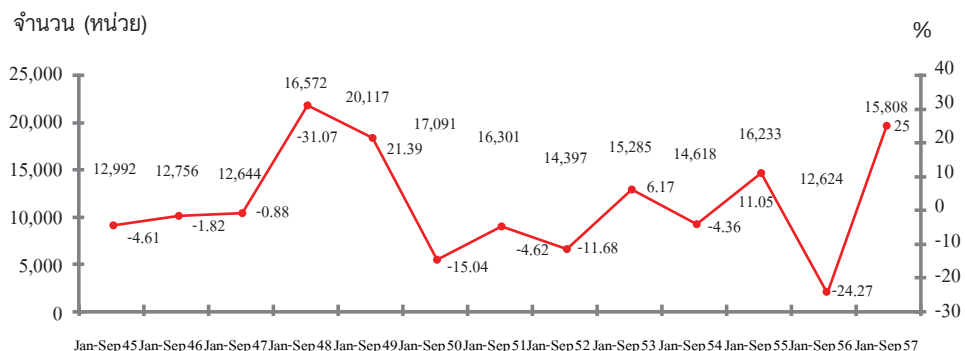
■ บ้านเดี่ยวจัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 6 : จำนวนบ้านเดี่ยวสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2544 - 2556**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง
ที่จดทะเบียนใหม่ใน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2557
เพิ่มขึ้นร้อยละ 25
มีจำนวน 15,808 หน่วย

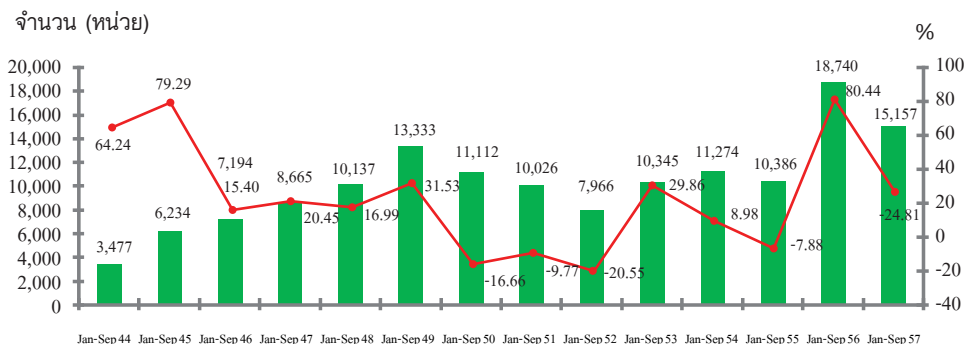
■ บ้านเดี่ยวสร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



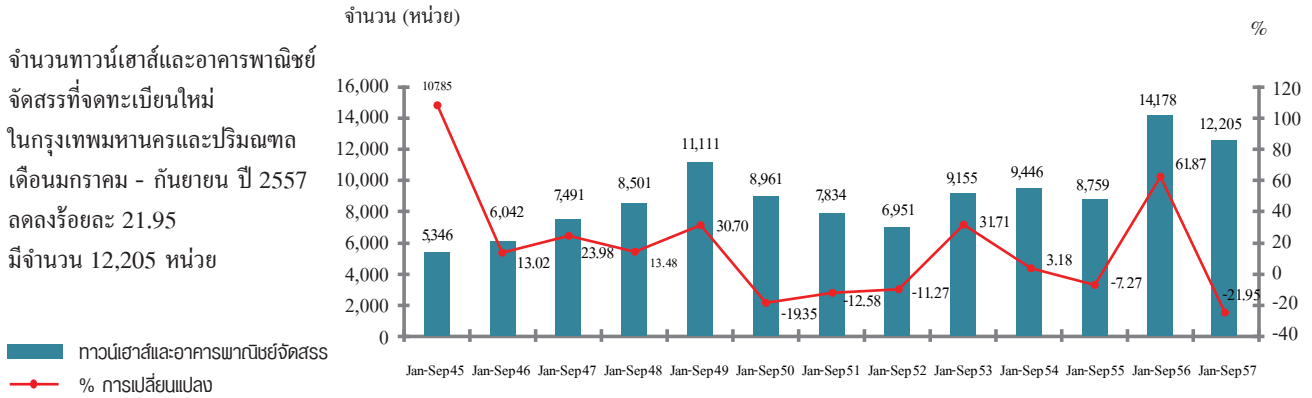
**แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2543 - 2556**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2557
ลดลงร้อยละ 24.81
มีจำนวน 15,157 หน่วย

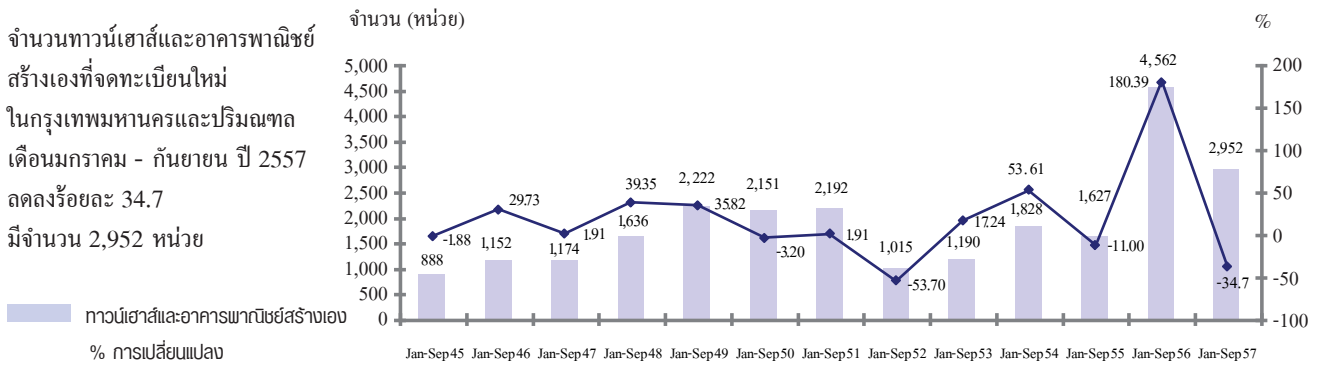
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



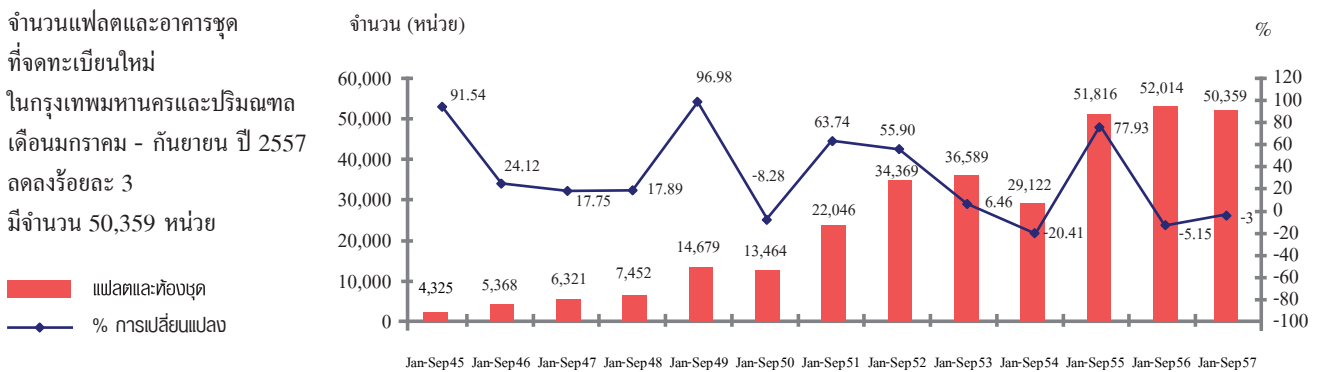
**แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2555 - 2557**



**แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2555 - 2557**



**แผนภูมิที่ 10 : จำนวนแฟลตและอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2555 - 2557**



โดยสรุปเดือนมกราคม - กันยายน ปี พ.ศ. 2557 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ลดลง ร้อยละ 5 มีจำนวน 93,173 หน่วย โดยที่ห้องชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 54.04 มีจำนวน 50,359 หน่วย
ลดลง ร้อยละ 3 บ้านเดี่ยว มีจำนวน 25,264 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 27.11 รองลงมา คือ
ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 15,157 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 16.26 และบ้านแฟลต
มีจำนวน 2,393 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 2.56

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง : เครื่องใช้ภาวะเศรษฐกิจที่ล่าช้าของไทย ปี 2553 - 2557

รายการ	หน่วย	2553					2554					2555					2556					2557		
		Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3
ประชากร	Mil Persons	63.58	63.62	63.86	63.88	63.91	63.95	63.99	64.03	64.03	64.03	64.12	64.17	64.22	64.49	64.49	64.84	64.84	64.83	64.87	64.69	64.78	64.87	64.98
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ(ราคาดีต่อหัว)	Baht	40,266	39,847	39,115	40,553	42,950	41,485	42,008	39,317	164,602	43,621	41,295	43,584	45,759	174,259	43,966	43,966	42,752	45,579	43,891	47,437	43,580	45,675	
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ณ ราคาปัจจุบัน)	BilBaht	2,560	2,471	2,490	2,383	10,105	2,683	2,688	2,453	10,539	2,797	2,804	2,799	2,951	11,351	2,997	2,997	1,516	3,018	2,621	3,036.30	2,969.90	2,969.90	
อัตราการขยายตัวของ GDP (ณ ราคาปี 2531)	%	12.0	9.2	6.6	3.8	7.8	3.2	2.7	3.7	-9.0	0.1	0.3	4.2	3.0	18.9	6.6	5.3	2.7	0.6	2.9	-0.6	0.4	0.6	
การบริโภค (ณ ราคาปี 2531)	%	5.0	6.7	4.8	3.8	5.1	3.0	2.5	2.8	-3.1	1.3	2.0	2.5	6.5	2.6	3.4	3.1	3.0	-4.5	1.0	-2.1	0.5	1.9	
ภาคเอกชน	%	3.9	6.4	5.0	3.9	4.8	3.3	2.7	2.4	-3.0	1.3	2.7	5.3	6.0	12.2	6.6	4.2	2.4	-4.8	0.2	-3.0	0.2	2.2	
ภาครัฐบาล	%	11.0	8.4	3.7	3.2	6.4	1.8	1.0	4.9	-3.1	1.4	1.6	5.6	9.0	12.1	6.2	2.2	5.8	7.4	1.7	4.9	2.9	1.9	
การลงทุน (ณ ราคาปี 2531)	%	12.1	11.3	7.9	6.4	9.4	9.3	4.1	3.3	-3.6	3.3	5.2	10.2	15.5	23.5	13.5	6.0	4.5	-11.3	-1.9	-9.8	-6.9	2.9	
ภาคเอกชน	%	13.8	17.8	14.6	9.2	13.8	12.6	8.6	9.1	-1.3	7.2	9.2	10.5	16.2	21.7	14.4	3.1	1.9	-3.3	-13.1	-2.8	-7.3	3.9	
ภาครัฐบาล	%	6.9	-4.9	-5.4	-3.1	-2.2	-1.4	-9.9	-10.9	-12.1	-8.7	-9.6	-2.7	13.2	31.1	8.0	18.8	14.8	-4.7	1.3	-19.3	-6.7	-0.8	
สินค้าออก	MILUS\$	43,986	45,106	49,718	51,846	193,656	56,002	57,343	63,296	49,162	225,366	53,803	56,686	59,279	56,415	226,156	56,181	55,563	57,964	225,397	55,573	55,765	56,934	
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)	%	32.1	41.7	22.2	21.1	28.5	27.4	19.2	27.3	-5.2	16.4	-4	-0.4	-0.1	18.2	3.2	4.5	-1.9	-1.0	-0.2	-0.8	0.4	-1.7	
สินค้าเข้า	MILUS\$	37,716	39,107	41,700	42,921	161,444	48,039	50,047	55,620	48,169	201,864	52,650	55,203	54,274	55,560	217,819	56,402	56,060	52,931	54,369	49,054	48,835	52,154	
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)	%	64.1	44.7	30.6	18.5	36.7	27.4	28.0	38.4	12.2	24.7	9.6	10.3	-7.2	14.9	7.8	7.1	0.2	-2.9	-7.6	-0.4	-14.8	-0.8	
ดุลการค้า	MILUS\$	6,270	8,999	8,018	8,925	32,212	7,963	7,296	7,676	993	23,502	1,173	1,483	1,688	765	8,337	-221	-497	5,033	1,808	6,519	5,930	4,780	
ดุลบัญชีเดินสะพัด	MILUS\$	5,300	1,342	1,693	5,326	13,661	5,909	1,396	3,146	1,843	11,869	551	-2,453	1,547	923	2,728	1,267	-5,076	888	5,197	2,898	531	-1,479	
ดุลการชำระเงิน	MILUS\$	8,222	4,926	9,271	8,905	31,324	7,324	-1	-1,689	-4,421	1,214	2,688	-3,263	2,171	707	5,265	2,602	-2,441	-1,950	-3,260	-5,049	-462	37	
เงินสำรองทางการ (พันล้าน US\$)	BILUS\$	144.1	146.8	163.2	172.1	172.1	181.6	184.9	180.1	175.1	175.1	179.2	174.7	183.6	181.6	181.6	177.8	170.8	172.3	167.23	167.45	168.2	161.6	
อัตราเงินเฟ้อ	%	3.8	3.3	3.3	2.8	3.3	3.01	4.10	4.13	3.97	3.81	3.39	2.52	2.9	3.23	3.02	3.1	2.3	1.7	2.2	2	2.5	2	
อัตราแลกเปลี่ยน																								
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (บาท:ดอลลาร์สหรัฐ)	BahtUS\$	32.85	32.33	31.59	29.99	31.69	30.56	30.27	30.12	31.02	30.49	30.99	31.32	30.69	30.61	30.61	29.80	29.91	31.47	32.86	32.67	32.45	32.42	
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (100 เยน:บาท)	YENBaht	36.23	35.10	36.81	36.32	36.12	37.13	37.11	38.75	40.10	38.27	39.15	39.05	38.58	37.81	38.97	32.33	30.31	31.61	31.52	31.78	31.77	30.88	
อัตราดอกเบี้ย																								
อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงินเบิกบัญชี (MOR)	%	6.13-6.75	6.13-6.75	6.25-6.88	6.29-6.88	6.20-6.82	6.71-7.08	7.04-7.42	7.42-7.79	7.50-7.88	7.17-7.54	7.38-7.75	7.13-7.75	7.38-7.75	7.38-7.75	7.31-7.66	7.38-7.75	7.38-7.75	7.00-7.38	7.25-7.25	7.25-7.75	7.25-7.75	7.38-7.75	
อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงินกู้ (MLR)	%	5.85-6.25	5.85-6.25	6.00-6.38	6.04-6.42	5.94-6.33	6.45-6.83	6.79-7.17	7.16-7.54	7.25-7.63	6.91-7.29	6.63-10.25	5.50-5.75	6.63-10.25	7.75-8.45	7.75-8.45	7.91-8.45	8.00-8.45	6.98-7.00	7.75-8.20	7.88-8.20	8.00-8.20	8.00-8.20	
*อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ (1 ปี)	%	1.25	1.25	1.57	1.83	1.48	2.29	2.79	3.33	3.41	2.95	3.06	3.00	3.00	2.75	2.75	2.75	2.50	2.25	2.50	2	2	2	
เงินฝากออมทรัพย์ที่ต่ำกว่าเงินฝากออมทรัพย์ (1 ปี)	BilBaht	9,988.2	9,983.3	10,091.6	10,584.9	10,584.9	10,893.1	10,983.3	11,082.3	11,610.3	11,610.3	12,329.10	12,926.60	14,284	14,649.70	14,961.60	14,961.60	15,423.10	15,763.90	15,343.25	15,956.20	15,797.20	15,837.10	
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์	%	5.2	6.2	7.8	8.7	8.7	9.1	10.1	9.8	9.7	9.7	13.2	11.0	13.3	11.0	11.0	9.7	10.5	8	8.95	-6.8	-3.8	-2.7	
เงินสำรองออมทรัพย์ที่ต่ำกว่าเงินฝากออมทรัพย์	BilBaht	8,967.8	9,197	9,432.7	9,947.0	9,947.0	10,308.5	10,679.1	11,079.9	11,557.6	11,557.6	11,906.50	12,394.10	12,817	13,235.0	13,235.0	13,567.60	13,985	14,253	14,688.00	14,123.25	14,766.70	15,003.10	
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์	%	6.0	8.5	10.7	12.6	12.6	14.9	16.1	17.5	16.2	16.2	15.5	16.1	15.7	14.2	14.2	13.9	12.8	11.2	9.90	11.95	-8.8	-6.4	
อัตราส่วนเงินออมทรัพย์/เงินฝาก	%	89.78	92.12	93.47	93.97	93.97	94.63	97.13	99.98	99.55	99.55	96.57	95.88	89.72	90.34	90.34	90.34	91.84	93.18	92.27	92.54	94.26	94.73	

1/สถาบันรับฝากเงิน หมายถึง สถาบันรับฝากเงินประเภท ยกเว้น ธนาคารแห่งประเทศไทย แหล่งที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, สภาพันธ์

คุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ ให้เกียรติเป็นวิทยากรในงานเสวนา เรื่อง “ใบอนุญาตก่อสร้าง... สิ่งที่ท่านต้องรู้” จัดโดย วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) เมื่อวันที่ 28 ต.ค. 2557 ณ ห้องประชุมชั้น 4 อาคารวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยฯ ★★★

คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ อุปนายกและเลขาธิการสมาคมฯ **คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิษฐกุล** อุปนายกฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์ เป็นวิทยากรในงานสัมมนา เรื่อง “เจาะลึกภาษีมรดกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่” เมื่อวันที่ 28 ต.ค. 2557 ณ โรงแรมดุสิต จ. กลนคร ★★★

คุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ

คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม อุปนายกสมาคมฯ **คุณวีระกิตติ เอกอัครวิจิตร** กรรมการบริหารสมาคมฯ

เข้าพบท่านอธิบดีกรมที่ดิน **คุณศิริพงษ์ ท่านตระกูล** แสดงความยินดีเนื่องในโอกาสที่ท่านดำรงตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน พร้อมยื่นจดหมายเสนอมาตรการแต่งตั้งคณะทำงานร่วมเพื่อปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งข้อกำหนดและประกาศกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 5 พ.ย. 2557 ณ ศูนย์ราชการฯ ถ.แจ้งวัฒนะ ★★★

คุณณ ฤดี เคียงศิริ อุปนายกฝ่ายกฎระเบียบราชการเข้าร่วมงานสัมมนาทางวิชาการ เนื่องในวันผังเมืองโลก เรื่อง “ผังเมืองกับการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจยุทธศาสตร์ประเทศไทยสู่ AEC” ระหว่าง วันที่ 6-7 พ.ย. 2557 ณ ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ ★★★

คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมงานเลี้ยงครบรอบ 21 ปี สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 11 พ.ย. 2557 ณ ห้องยูงทอง 1 สมาคมธรรมศาสตร์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ (พระราม 4) ★★★

คุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ และกรรมการผู้จัดการ บจก. พรโพลิน กรุ๊ป พร้อม **คุณอนันต์ อัศวโภคิน** อุปนายกฝ่ายสมาชิกและ ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ **คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์** อุปนายกและเลขาธิการสมาคมฯ และกรรมการบริหาร บจก. บิ๊กทรี แอสเสท รับเชิญเป็นวิทยากรบรรยายพิเศษ เรื่อง ผลกระทบของภาษีที่ดิน ภาษีมรดกต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย เมื่อวันที่ 4 ธ.ค. 2557 ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า จังหวัดขอนแก่น ★★★

คุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ พร้อมคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ เข้าร่วมสัมมนาวิชาการประจำปี 2557 เรื่อง “Real Estate Megatrends : Thailand and Beyond” จัดโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 26 พ.ย. 2557 ณ ห้องบอลรูม ชั้น 4 โรงแรมแกรนด์มิลเลนเนียม ถ. สุขุมวิท 21 ★★★

คุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ ร่วมเป็นวิทยากรบรรยายงานเสวนาพิเศษงานวิศวกรรม '57 หัวข้อ “ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ทางออกแห่งการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน” เมื่อวันที่ 29 พ.ย. 2557 ณ ห้อง MR 211 ศูนย์ประชุมและนิทรรศการไบเทค บางนา ★★★

คุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ พร้อมด้วยอุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... เมื่อวันที่ 11 ธ.ค. 2557 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ถ.พระราม 6 กรุงเทพฯ ★★★



นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
คุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์

อุปนายกสมาคม

คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ เลขาธิการ
คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธรา ทรัพย์ภูมิ
คุณอนันต์ อัศวโภคิน ฝ่ายสมาชิก
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ
คุณณ ฤดี เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิษฐกุล
ฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์
คุณสุกัญญา ตรีวัฒน์พงศ์ ฝ่ายต่างประเทศ

กรรมการบริหาร

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
คุณชาย ศรีวิกรม์
คุณจรัญ เกษร
รศ.ดร. สนธยา วนิชวัฒนะ
คุณปริษา กุลไพศาลธรรม
คุณวีระกิตติ เอกอัครวิจิตร
คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยุธยา
คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล
คุณสุรเชษฐ์ วนพงศ์ทิพากร
ดร. สมชาย กุลपालกานนท์
คุณฉันทพร เดชวาทานันท์
คุณวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
คุณณพงศ์ ปรีพันธ์พจนพิสุทธิ์
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
คุณนิธิ นาคะเกศ
คุณอรรตพล ว่องกุศลกิจ
คุณธนศักดิ์ พึ่งเดช
คุณศิริวรรณ พ่องเสริมสุข
คุณมีศักดิ์ ชูดมหารักษ์โชติ
คุณอารัญญา โกมทุบุตร



บรรณาธิการ

รศ.ดร.สนธยา วนิชวัฒนะ
คุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม
ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่
คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรืองโรจน์
คุณกานิณี อธิพันธุ์จินดา
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

60 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ โซน D ชั้น 2 ห้อง 201
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทร. 02-229-3188-90 โทรสาร 02-229-3194
www.thairealestate.org / www.teps.in.th /
e-mail : trea@thairealestate.org