

ACTIVITY

แวดวงข่าวสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ประจำเดือน เมษายน - มิถุนายน 2555



งานแถลงข่าวและการทำบันทึกความร่วมมือ (MOU) สร้างการมีส่วนร่วมด้านความปลอดภัยโครงการสร้างกรุงเทพฯ เป็นเมืองสวรรค์ ด้านความปลอดภัย จัดโดย สำนักการโยธา โดยมี **คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา** นายกสมาคมฯ ร่วมลงนามด้วย เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 ณ ห้องรัตนโกสินทร์ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา นายกสมาคมฯ ร่วมเป็นวิทยากรในงานสัมมนาวิชาการ หัวข้อ “มองไปข้างหน้าถึงคุณค่าของระบบ Mass Transit ต่อการเจริญเติบโตของเมืองและมูลค่าทางเศรษฐกิจ” จัดโดยกระทรวงคมนาคม เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2555 ณ โรงแรมโนโวเทล สุวรรณภูมิ แอร์พอร์ต จ.สมุทรปราการ



คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา นายกสมาคมฯ เข้าพบ **คุณบุญเชิด คัดหัน** อธิบดีกรมที่ดิน เนื่องในโอกาสท่านเข้าดำรงตำแหน่ง อธิบดีกรมที่ดินคนใหม่ เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2555 ณ ห้องท่านอธิบดีกรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา ถนนแจ้งวัฒนะ

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา นายกสมาคมฯ และ **คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ศิริกุล** อุปนายกสมาคมฯ ร่วมเป็นวิทยากรบรรยายพิเศษในหลักสูตรอบรม REIC Real Estate Certification Program รุ่นที่ 2 จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2555 ณ ห้องพาโนรามา 2 โรงแรม ดิ เอ็มเมอร์อัล กรุงเทพ



คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา นายกสมาคมฯ และ **คุณพรทิชา พดุมโสมิต** กรรมการบริหาร สมาคมฯ เข้าร่วมประชุมหารือกับคณะผู้แทนการค้าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากสหรัฐอเมริกา จัดโดย กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ณ ห้องประชุม 701 ชั้น 7 กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ จังหวัด นนทบุรี และวันที่ 1 มิถุนายน 2555 ณ ห้องอาหาร สุภัทรา จิเวอร์ เออร์ ผู้แทนสมาคมฯ **คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา** **คุณพรทิชา พดุมโสมิต** **คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ศิริกุล** **คุณณ ฤดี** **คุณธีรวัฒน์** **คุณธีรวัฒน์** และ **คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอุทัย** เป็นเจ้าภาพเลี้ยงรับรองคณะนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา



คุณอนันต์ อัศวโภคิน อุปนายกสมาคมฯ ร่วมเป็นวิทยากรในงานสัมมนา หัวข้อ “ทิศทางเศรษฐกิจ-ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ ไทย” จัดโดย บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ ชาญแนล ร่วมกับ บมจ. เซ็นจูรี 21 เรียลตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คอง คอร์ด กรุงเทพฯ



คณะกรรมการบริหาร
สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
ปี พ.ศ. 2554 - 2556

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา

อุปนายกสมาคม

คุณเลิศมงคล วราวุธชัย เลขานุการ
คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธรรมา เจริญ
คุณอนันต์ อัศวโภคิน ฝ่ายสมาชิก
นายแพทย์สมเชาว์ ดันตเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ
คุณณ ฤดี เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
คุณไชยชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ศิริกุล
ฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์
คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ ฝ่ายต่างประเทศ

กรรมการบริหาร

คุณพรทิชา พดุมโสมิต
รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์
คุณชาลี โสภณพนิช
คุณชาย ศิริวิกรม
คุณจรัญ เกษร
คุณสุกิจ ตรีวันพงษ์
คุณปรีชา กุลไพศาลธรรม
คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล
คุณอลิสา เดชาวาสน์
คุณวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
คุณนิธิ นาคะเทศ
คุณธนันท์ ดันตพิบูลย์
คุณณพงศ์ ปรีพจน์พจนพิสุทธิ์
คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
คุณกฤษ ธีรฤทธิ
คุณวัลลภา ไตรโสรัส
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์
คุณวีระกิตติ เอกชัยวิจิตร
คุณอรุณพล ว่องกุลกิจ



บรรณาธิการ

รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์
คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
นายแพทย์สมเชาว์ ดันตเทอดธรรม
ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่
คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรืองโรจน์
ศูนย์การประปาเขตภาคใต้
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 /
www.realestate-club.org
e-mail : trea@thairealestate.org

RE JOURNAL

www.thairealestate.org

REAL ESTATE JOURNAL
VOL. 70 APRIL-JUNE 2012



ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน
ต่ำงตัวสัณยชาติพม่า
ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย

3
น้ำท่วม 2555 อีกไหม?
โดย รศ.มานพ พงศ์กิต
ศาสตร์เกษม

8
ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจ
ไบโตรมาส 1 ปี 2555 และ
แนวโน้มไบโตรมาส 2 ปี 2555

14
สัมภาษณ์ “การบริหารงาน
ก่อสร้าง...ในยุคของแพง
และสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป”

16
บทสรุปที่อยู่อาศัย
จดทะเบียนตาม.-ปรับบท
เดือน ม.ค.- มี.ค. ปี 2555



สาส์นจากนายก สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

สวัสดีครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

สถานการณ์เศรษฐกิจและทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งหลังของปี 2555 ถึงแม้ว่าจะยังมีปัจจัยลบทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ เช่น ภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในประเทศแถบยุโรป ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ความกังวลเรื่องน้ำท่วม หรือการประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคมที่ผ่านมา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในครึ่งปีหลัง แต่หากสถานการณ์ต่างๆ ไม่แย่ไปกว่าที่หลายฝ่ายประเมินไว้ คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีหลัง น่าจะกลับมาฟื้นตัวมากกว่าครึ่งปีแรก โดยตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบฟื้นตัวกลับมา ประกอบกับการพัฒนาสาธารณูปโภคและนโยบายบ้านหลังแรกของภาครัฐ น่าจะช่วยให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5-10 เมื่อเทียบกับปี 2554

สำหรับข้อมูลการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2555 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่แนวราบและแนวสูง มีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล ประมาณ 140 โครงการ รวมจำนวน 40,000 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ลดลงร้อยละ 17 โดยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 68 เป็นโครงการบ้านจัดสรรแนวราบ ประมาณ 80 โครงการ รวมจำนวน 10,000 หน่วย และโครงการอาคารชุด ประมาณ 60 โครงการ รวมจำนวน 30,000 หน่วย โดยในช่วง 3 เดือนแรกของปีนี้ มีโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่เฉลี่ยเดือนละ 7,300 หน่วย ขณะที่เดือนเมษายนถึงพฤษภาคมลดเหลือเพียง 3,200 หน่วย/เดือน ส่วนโครงการบ้านจัดสรร มีการเปิดตัวใหม่เฉลี่ยเดือนละ 2,300 หน่วย และเดือนเมษายนถึงพฤษภาคมเปิดตัวลดลงเหลือเพียง 1,500 หน่วย/เดือน

ด้านตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ

และปริมณฑล ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2555 มีจำนวนรวม 35,000 หน่วย อัตราส่วนเพิ่มขึ้นร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 27,000 หน่วย เป็นบ้านจัดสรรแนวราบสร้างเสร็จ 14,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 14 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีประมาณ 17,000 หน่วย เป็นอาคารชุดสร้างเสร็จ จำนวน 20,000 หน่วย เพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 10,000 หน่วย โดยอาคารชุดสร้างเสร็จในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2555 เป็นอาคารชุดบ้านเอื้ออาทร ประมาณ 7,500 หน่วย ทั้งนี้ ตัวเลขที่อยู่อาศัยแนวราบที่เปิดตัวใหม่ ในครึ่งปีแรก มีประมาณ 12,000 หน่วย ขณะที่คอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวสูงถึง 35,000 หน่วย ซึ่งสูงกว่าครึ่งปีที่แล้วอย่างมาก สาเหตุที่คอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่จำนวนมาก ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมีโครงการที่จะลดการลงทุนมาตั้งแต่ช่วงน้ำท่วมปลายปีที่แล้ว โดยรวมคาดว่าจะการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปีนี้จะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

ส่วนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย สมาคมฯ ยังคงร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย จัดงานมหกรรมบ้านและคอนโดฯ ครั้งที่ 27 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นระหว่างวันที่ 11 - 14 ตุลาคม 2555 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ขณะนี้ ได้มีการเปิดขายบูธหมดแล้ว นอกจากนี้ สมาคมฯ ยังได้จัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ทางทีวี โดยเสียค่าใช้จ่ายน้อย และสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้โดยตรง ภายใต้ชื่อรายการ Real Estate Club โดยออกอากาศทาง TRUE VISION 71 ทุกวันศุกร์เวลา 20.00 - 21.00 น. สำหรับสมาชิกที่สนใจจะทำการประชาสัมพันธ์สินค้าในรายการ สามารถติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่สมาคมฯ โทรศัพท์ 02 229-3188-90 หรือ www.realestate-club.org, www.thairealestate.org

กิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



น้ำจะท่วม 2555 อีกไหม?

โดย รศ.มานพ พงศทัต ศาสตราจารย์

ใครยังจำได้ไหม น้ำท่วมใหญ่ปลายปี 2554 ใหญ่มากๆ ท่วมอยู่นานร่วม 2 เดือน ประเทศชาติเสียหายเยอะ ไม่เฉพาะภาคการเกษตร แต่ภาคอุตสาหกรรมถูกจัดหนัก แล้วยังมาซ้ำเติมภาคบริการในเมืองใหญ่ คน 10 ล้านคน เช่น กรุงเทพมหานคร

ทุกคนรอดูว่าปลายปี 2555 น้ำจะท่วมอีกไหม โดยที่ท่านนายกคนที่สวยที่สุด คือ นายกรัฐมนตรี ได้จัดให้การแก่น้ำท่วมเป็นวาระแห่งชาติ ตั้งคณะกรรมการ 2 คณะ คือ กยณ. และ กยอ. (แปลเป็นอะไรก็ติดตามดูกัน เพราะตัวย่อของประเทศไทยมีเยอะมาก มีย่อถึง 5 คำ เช่น ก.อ.ร.ม.น. คนฟังแล้วงง) ซึ่งเอาทั้งคนเก่งและไม่เก่งเข้ามาเป็นหัวหน้า แล้วใช้เงิน 3 หมื่นล้านบาท “สัญญาับประชาชนปีนี้ น้ำจะไม่ท่วมซ้ำอีก” มีนโยบายดันน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำ ดันน้ำคือ รักษาต้นน้ำ ป่าเขา พร้อมสร้างเขื่อนกลางน้ำก็มีทะเลพักน้ำ เป็นท่าเลสาบ และแก้มลิงขนาดใหญ่ และเปิดช่องน้ำ เช่น แม่น้ำสายหลักเจ้าพระยา บางปะกง นครชัยศรี เอาน้ำผ่าน

เมืองปลายน้ำลงทะเล

แต่อนิจจาการแก้ปัญหาเป็นระดับมหาดมากเกินไป ยังไม่ลงมาถึงปลายน้ำได้ คือเมืองปลายน้ำที่น้ำจะผ่านลงทะเล เมืองน้ำท่วมปลายน้ำจะเริ่มด้วย ปทุมธานี (เมืองแห่งดอกบัวน้ำท่วมทุกปี) เมืองนนทบุรี (เมืองสวนผลไม้ตายจนเกือบหมด) และกรุงเทพมหานคร คน 18% ของประเทศ GDP 60% และ TAX ก็ 60% ของประเทศอยู่ที่นี้ แต่นักการเมืองบอกว่าต้องท่วมเหมือนกันหมดทุกจังหวัด จะได้เท่าเทียมกัน จะจริงแค่ไหนก็ต้องลองคิดดู เมืองสำคัญปลายน้ำอีก 2 เมือง คือ สมุทรปราการ (เป็นเมืองอุตสาหกรรม 50%) สมุทรสาคร (เมืองอุตสาหกรรมประมง) ไม่ค่อยจะกลัวน้ำท่วม แต่กลัวสิ่งแวดล้อมมากกว่า

เมืองหัวใจของประเทศ คือ กรุงเทพมหานคร ถูกมองว่าเอาเปรียบชาวบ้าน ไม่ยอมให้น้ำท่วม ปลอมใจท่วมปริมณฑล ผู้บริหารก็มองประเด็นแต่การเมืองหาเสียงให้กับแต่ละท้องถิ่น ชีวิตจริงจะยอมได้หรือไม่ อย่างเช่น ร่างกายเรา





มีปัญหา ยังมีคำพูดที่ว่า ยอมเสียอวัยวะส่วนน้อย เพื่ออวัยวะส่วนใหญ่จริงหรือไม่ ถ้าเป็นเช่นนั้น กทม. ซึ่งเป็นหัวใจ “น้ำไม่ควรถ่วม” ถ้าน้ำท่วม หัวใจอวัยวะอื่นๆ ตายหมด เมื่อปี 2554 คน กรุงเทพฯ พุดกันว่าถ้าน้ำท่วมบ้านผมแล้ว จะเอาอะไรไปช่วยน้ำท่วมบ้านคนอื่นได้ ดังนั้น มิใช่เห็นแก่ตัว แต่น้ำไม่ควรถ่วมหัวใจ หรือท่วม ก็ควรจะเป็นระยะสั้นมากๆ อย่าให้เสียหาย เพราะ พื้นที่เมืองชานเมือง คือ พื้นที่อุตสาหกรรม (Industry) และพื้นที่บริการ (Service) น้ำท่วม ไม่ได้ แต่การเกษตรชานเมืองและชนบท น้ำต้อง ไม่ท่วมมิฉะนั้นจะไม่ทำอะไรเพาะปลูก การจัดการ น้ำให้สมดุลจะต้องดีมาก มิใช่ปล่อยให้กรมเดียว ดูแล และเขาคนไม่รู้เรื่องมานั่งหัวโต๊ะ เช่น ปีที่แล้ว

ปีนี้ 2555 น้ำจะท่วมเมืองใหญ่ เช่น กทม. อีกไหม ถ้ามานานนายก ท่านรองนายก กิตติรัตน์ ท่านรัฐมนตรี ก็จะต้องเสียใจเดียวว่า “รับรองว่า เขาอยู่ไม่ท่วมเด็ดขาด” ถ้ามานานักธุรกิจ โดยเฉพาะนิคมอุตสาหกรรมแถวอยุธยา ที่เคยไปสร้างในที่น้ำท่วมก็จะบอกว่า “ไม่ไว้ใจ รัฐบาลเลย” เพราะต้นน้ำ กลางน้ำ ยังไม่เห็น อะไรเป็นโครงการ ถ้ามานานเห็นแต่อนุมัติเงินออกมาสร้างระดับมหาดเขื่อน และเอาเงินอีกก้อน ไปให้ในอุตสาหกรรมสร้างเขื่อนสูง 2 - 3 เมตร ช่วยตัวเองอะไรจะเช่นนั้น

ส่วนภาคประชาชนถามว่า น้ำจะท่วม บ้านอีกไหม ทุกคนตอบคล้ายกันว่า “สงสัยจะท่วม อีก” เพราะนโยบายที่ลงมาสู่บ้านเรือนประชาชน ยังเป็นวันอยู่ “ผังเมืองรวม” ของทุกเมือง ซึ่งเป็นหน้าที่ของมหาดไทยที่จะกำหนดผังเมือง แต่ละพื้นที่ ยังมีอยู่ เช่น ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ (สร้างสนามบินกันน้ำไหลลงทะเล) สมุทรสาครก็ยังไม่ทำให้อบรอบ ทังเมือง ปทุมธานีมีแผนการใช้ที่ดินเพียงสี่จังหวัด มหาดไทยยังพูดไม่ออกว่า จะทำอะไรสงสาร เมืองดอกบัวจริงๆ เมืองทุกเมือง ผู้รับผิดชอบ คือ สำนักโยธาและผังเมืองมหาดไทย

กรุงเทพมหานครเมืองใหญ่ปลายน้ำ “น้ำต้องท่วมแต่ต้องลดลงเร็ว” ปลายปี ฝนตกหนัก กรุงเทพมหานครล้นน้ำฝนมากที่สุด มีการ วางแผนไว้ดีพอใช้ พระเจ้าอยู่หัวที่เป็นที่รักของ พวกเรา พระองค์ท่านทรงแนะนำมากมาย เช่น King's Dyke ปี 2553 เช่น แก้มลิง คลองลัดโพธิ์ ยกระดับ 2 ซ่างเจ้าพระยา เช่น เพิ่ม Pump เจาะช่องอุโมงค์ลงแม่น้ำเจ้าพระยา กทม. ที่ผ่านมา 20 กว่าปี มีโครงการและแผนรับน้ำฝนได้ดีพอใช้ ท่วมแล้วแห้งภายในระยะสั้น

แต่ที่กลัวมาก คือ “น้ำเหนือ” เพราะ เป็นปัญหาระดับชาติ น้ำเหนือไหลลงคลอง ปทุมธานี ทะลักเข้ามาในกรุงเทพฯ ยิ่งบริหารจัดการน้ำไม่สมดุลกันอีก ปีที่แล้วท่วมอยู่ 2 เดือน

ท่วมในที่ไม่ควรท่วม เช่น “ดอนเมือง” ต่างชาติ มาดูแล้วบอกว่าเป็นการ “บริหารให้ท่วมมิใช่ ท่วมธรรมชาติ” ปีนี้เราก็ต้องช่วยตัวเองกันอีก เอาเป็นว่าคงไม่เหมือนปีที่แล้ว มิฉะนั้น นาย กอยู่ไม่ได้แน่ ที่ช่วยตัวเอง คือ คูบ้าน และหมู่บ้าน ของตัวเอง ยกระดับคันกันน้ำ (มิใช่เขื่อนสูง 200 ม.) คูไฟฟ้าให้ดี คูน้ำใช้ ขยะ ทางเดินเข้าออกไว้ เอารถจอดนอกเมือง อย่าไปแออัดกันบนทางด่วน แล้วก็ถามผู้บริหารระดับกระทรวง คือ รัฐมนตรี มหาดไทย กรมชลประทาน ผู้บริหารราชการ ส่วนท้องถิ่น คือ ผู้ว่าราชการจังหวัด และ นายกรัฐมนตรี จะท่วมอีกไหม จะท่วมมาก ท่วมนานอีกไหม อยู่กับน้ำอย่างล้นน้ำ แต่กลัว คนบริหารจัดการน้ำก็จะดี อย่าเชื่อ นักการเมือง มากจนเกินไป ถ้ามท่วมก็จะมีข้ออ้างอีก เช่น พระพิรุณไม่พอใจ โทษธรรมชาติ โทษนักการเมือง ด้วยว่า เขาแต่จะแบ่งกันอย่างไร ไม่ลงตัวสักที ดังนั้น ปีนี้ฝนกำลังมา น้ำเหนือก็ลงมาประดัง รวมถึงน้ำทะเลเดือนตุลาคม ขอให้พวกเราโชคดี ขอให้รัฐบาลโชคดีด้วยครับ...



ปัญหาการขาดแคลนแรงงานต่างด้าวสัญชาติพม่า ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

ที่มา : มูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ)

การปฏิรูปเศรษฐกิจภายในพม่า จะกลายเป็นแรงดึงดูดชั้นดีให้แรงงานชาวพม่า ที่ทำงานในไทยตัดสินใจเดินทางกลับบ้านเกิด ในขณะที่แรงงานพม่าที่คิดจะเข้ามาหางานทำใน ต่างประเทศก็อาจจะเปลี่ยนใจทำงานในประเทศ แทน ซึ่งจะส่งผลให้เกิดปัญหาขาดแคลนแรงงานพม่าในต่างประเทศได้ โดยเฉพาะในกลุ่ม งานที่ต้องพึ่งพิงแรงงานจากพม่าที่มีค่าแรงถูก จากการประเมินในปัจจุบัน พบว่าจะมีแรงงาน ชาวพม่าที่อาศัยและเข้ามาหางานทำในไทยอยู่ ราว 1 ล้านคน ซึ่งในช่วงอีกไม่กี่ปีนี้ บริษัทไทย ที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐานและ ภาคการเกษตรจะได้รับผลกระทบอย่างที่สุด จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานต่างด้าวที่มี ค่าจ้างต่ำ ซึ่งเป็นผลมาจากการปฏิรูปเศรษฐกิจ ของพม่า

ในประเทศไทยที่เห็นว่าไทยกำลัง เผชิญกับปัญหาการขาดแคลนแรงงานต่างด้าว ชาวพม่ามากขึ้น โดยเฉพาะในภาคส่วนกลุ่มที่ ต้องพึ่งพาแรงงานรายได้ต่ำ เมื่อปีที่ผ่านมามีพบว่า

มีแรงงานชาวพม่านับแสนคนเดินทางกลับพม่า เนื่องจากเกิดปัญหาน้ำท่วมในประเทศ และ เป็นไปได้ที่พวกแรงงานเหล่านี้อาจจะไม่เดินทาง กลับมาไทยอีกครั้งหนึ่ง แรงงานต่างด้าวพม่า กลับบ้าน แต่คงไม่เหมือนฝั่งแรกๆ เพราะเวลานี้ ค่าจ้างของไทยยังสูงกว่าพม่าหลายเท่าตัว โดย ค่าจ้างในไทยอยู่ที่วันละ 300 บาท ขณะที่พม่า มีค่าจ้างอยู่แค่ 70 บาทต่อวันเท่านั้น

ธุรกิจในประเทศไทยประสบปัญหา การขาดแคลนแรงงานที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มากเป็นอันดับ 1 คิดเป็น 38.8% ของกลุ่ม ตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ ประเทศมาเลเซีย ซึ่งมีปัญหานี้ 20.2% และประเทศที่ประสบ ปัญหาน้อยที่สุด คือ อินโดนีเซียที่มีเพียง 4.5% เท่านั้น หากนำข้อมูลของประเทศต่างๆ ใน อาเซียนมาคำนวณค่าเฉลี่ย โดยไม่นับประเทศไทย รวมอยู่ด้วย จะพบว่า โดยเฉลี่ยแล้วธุรกิจของ ประเทศในกลุ่มอาเซียนที่พบกับปัญหาขาดแคลน แรงงานที่มีคุณสมบัติเหมาะสม คิดเป็น 12.6% ของธุรกิจทั้งหมดที่มีอยู่ในประเทศ นั้นแสดงว่า

ความรุนแรงของปัญหานี้ในประเทศไทยสูงกว่า ค่าเฉลี่ยของประเทศอื่นในอาเซียนถึง 3 เท่า และถ้าเทียบกับอินโดนีเซีย ซึ่งเป็นคู่แข่งที่ น่ากลัวของเราแล้ว ปัญหาของเรารุนแรงกว่า ถึง 8 เท่าเลยทีเดียว

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย เปิดเผยว่า ปัจจุบันการใช้แรงงานต่างด้าวกลายเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างตลาดแรงงานที่ บางอุตสาหกรรมยังจำเป็นต้องใช้มีการขอ อนุญาตนำเข้า แต่สิ่งสำคัญคือจะบริหารจัดการ แรงงานต่างด้าวอย่างไร จึงไม่ส่งผลกระทบต่อ แรงงานไทยที่ทำงานอยู่ในฐานแรงงานระดับ ล่างนี้ ทั้งนี้ประเทศไทยใช้แรงงานต่างด้าว ระดับล่างมากกว่าร้อยละ 5 หรือมากกว่า 2 ล้านคน ในลักษณะของงาน 3 D คือ สกปรก (Dirty) ยากลำบาก (Difficult) และอันตราย (Dangerous) โดยมีจำนวนผู้ที่ทำงานผิด กฎหมายมากกว่าถูกกฎหมาย ซึ่งไม่ส่งผลต่อการกำกับดูแลการคุ้มครองให้เป็นไปตามกฎหมาย ตลาดแรงงานระดับนี้ จึงถูกแบ่งแยกออกไป

จากตลาดแรงงานทั่วไป จึงเป็นการลดโอกาสคนไทยที่มีการศึกษาน้อยที่จะเข้าไปแข่งขันให้ลดลงไปเรื่อยๆ ทั้งที่คนไทยระดับนี้ยังมีที่ว่างงานในทุกกลุ่มจังหวัด

การบริหารจัดการแรงงานต่างด้าวอย่างไร้ทิศทางขาดการเอาใจใส่จากผู้มีอำนาจที่เกี่ยวข้องจากรัฐบาล ซึ่งมีแต่จะส่งผลดีทางเศรษฐกิจที่ได้จากการจ้างแรงงานราคาถูกจะถูกหักล้างด้วยผลเสียที่เป็นต้นทุนสังคม ด้านสาธารณสุข ด้านความมั่นคงมนุษย์ และในที่สุดกลายเป็นการทำลายความมั่นคงของประเทศ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นอาจได้ไม่คุ้มเสีย

การบริหารจัดการแรงงานต่างด้าวอย่างชัดเจน เห็นได้จากจำนวนแรงงานต่างด้าวถูกกฎหมายที่หายไปจากระบบราว 30 % หรือเกือบ 400,000 คน จากจำนวนที่มีการจดทะเบียนแรงงานต่างด้าวครั้งสุดท้ายเมื่อเดือนกันยายนปี 2554 ลดลงเหลือราว 900,000 คน คนเหล่านี้ไม่ได้กลับประเทศ แต่ไปอยู่อย่างผิดกฎหมาย เมื่อเป็นลักษณะนี้เรามากใช้วิธีการเปิดให้มีการจดทะเบียนใหม่เป็นวัฏจักรอย่างนี้ ทั้งที่หลักการของหน่วยงานรับผิดชอบ คือ สำนักบริหารแรงงานต่างด้าวกระทรวงแรงงานต้องการให้มีแรงงานถูกกฎหมายมากกว่าผิดกฎหมาย

ที่ผ่านมายังไม่มียุทธศาสตร์การบริหารจัดการแรงงานต่างด้าวที่ชัดเจนและต่อเนื่อง และหน่วยงานที่รับผิดชอบยังขาดกลไกที่จะทำให้เกิดประสิทธิภาพจึงเกิดปัญหาและแก้ปัญหาแบบซ้ำเติม กระทรวงแรงงานไม่ให้ความสำคัญอย่างจริงจังต่อข้อมูลในการบริหารแรงงานต่างด้าว โดยไม่ได้ศึกษาหรือสำรวจอย่างชัดเจนเกี่ยวกับความต้องการใช้แรงงานที่แท้จริง ซึ่งความชัดเจนของจำนวนแรงงานที่คนไทยทำอยู่กับส่วนที่ต้องการเพิ่มจากต่างชาติในภาพรวมนั้น ยังเกี่ยวข้องกับการเปิดเสรีอาเซียนที่คาดว่าจะมีการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรีเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้นี้

บริษัทนายจ้างในไทยอาจจะต้อง

หันมาเพิ่มค่าจ้างแรงงานต่างด้าว เพื่อจูงใจให้แรงงานเหล่านี้ทำงานในไทยต่อไป หรือไม่เช่นนั้นบริษัทก็อาจจะต้องเป็นฝ่ายที่ย้ายฐานการผลิตออกจากไทยไปยังประเทศที่มีต้นทุนค่าจ้างต่ำกว่า เช่น ลาว กัมพูชา หรือเวียดนาม ขณะที่ทางด้านมาเลเซียและอินโดนีเซียก็เตรียมที่จะเพิ่มค่าจ้าง เพื่อดึงดูดใจให้แรงงานชาวพม่าเข้าไปทำงานในประเทศเหล่านี้กันแล้ว รวมทั้งไทย ควรเริ่มหันไปหาแรงงานต่างด้าวจากเวียดนาม ลาว กัมพูชา ให้มากขึ้น เพื่อเป็นการทดแทนแรงงานจากพม่าที่อาจจะขาดหายไป

กลุ่มธุรกิจที่เริ่มได้รับผลกระทบจากปัญหาแรงงานขาดแคลน ก็คือ อสังหาริมทรัพย์ เพราะบ้านแต่ละหลังกว่าจะสร้างเสร็จต้องเกิดจากแรงงานคน ซึ่งหลังจากแรงงานพม่าเลือกที่จะเดินทางกลับประเทศ ผลกระทบก็เริ่มส่งสัญญาณถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างเร่งลงทุนจำนวนมาก เพราะเห็นว่าแนวโน้มเศรษฐกิจในประเทศเริ่มดีขึ้นและภาครัฐเองก็ออกมาสร้างความมั่นใจว่าจะไม่เกิดปัญหาน้ำท่วมขึ้นอีก ทำให้ผู้ประกอบการกลับมามองหาบ้านใหม่อีกครั้ง และคนที่อยากซื้อบ้านก็เร่งซ่อมบ้านใหม่ แต่กลับเจอปัญหาแรงงานมีไม่เพียงพอ หากประเทศพม่าเปิดประเทศเต็มที่ประเทศไทยอาจต้องเจอปัญหาแรงงานขาดอย่างหนัก

สำหรับแรงงานพมามีประเด็นว่า อสังหาฯ ในสหภาพพม่ามีการลงทุนอสังหาฯ มากกว่าปีก่อนกว่า 100% ต่อไปจะหาแรงงานพม่ายากขึ้น และจะยังมีปัญหาหลังเปิดเสรีอาเซียนปี 2558 เพราะแต่ละประเทศต้องการแรงงานมากขึ้น จากการขยายการลงทุนอีก ปัญหาที่จะพบ คือ ขายได้ แต่สร้างไม่ได้ ขนาดต้องใช้เครื่องจักรทดแทนคนงาน ระบบก่อสร้างแบบหล่อขึ้นส่วนสำเร็จจากโรงงานจะมาแทนที่ที่เกิดขึ้นแล้วคือ บริษัทอสังหาฯ ที่อุป 5 มีผู้รับเหมาก่อสร้างหรือโรงงานผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปของตัวเอง และผังเมืองใหม่จะทำให้ "ราคาที่ดิน" ในเมืองที่อยู่ติดริมถนน ทำคอนโดฯ



ได้แพงขึ้นอีก จะนำไปสู่ขนาดที่ว่า จะเริ่มเห็นโมเดล "เช่า" แทน "ซื้อขาด" เพราะต้นทุนที่ดินแพงมาก สุขุมวิทตอนต้นซื้อขายตารางวาละ 1 ล้าน การเช่าระยะยาว 30 ปี หรือ 25+25 ปี เพื่อให้ตั้งราคาได้ถูกลง เพราะความสามารถในการซื้อของลูกค้าไม่ทันกับราคาที่ขายเพิ่มขึ้นจากต้นทุนที่ดิน

สิ่งที่ต้องจับตามองคือ รัฐบาลพม่าจะยังเดินหน้านโยบายส่งเสริมให้คนไปทำงานในต่างประเทศเพื่อส่งเงินกลับประเทศ หรือจะเปลี่ยนไปจูงใจให้แรงงานกลับประเทศ ในส่วนของไทยอาจต้องเริ่มมองหาแรงงานทดแทนจากประเทศอื่น เช่น เวียดนาม เนปาล หรือบังกลาเทศ เพราะแรงงาน พม่าส่วนใหญ่มาในไทยเพื่อหนีความยากจน และทนอยู่อย่างจำใจ เพราะถูกปฏิบัติแย่งผลเมืองชั้นสอง หากมีโอกาสพวกเขาย่อมอยากกลับบ้านเกิดอย่างแน่นอน

นักธุรกิจไทยกำลังตื่นตัวกันมากที่กลุ่ม ASEAN กำลังจะเปิดประเทศค้าขายกัน ภาษีก็ลดลงเกือบทั้งหมด เดินทางง่ายเข้าประเทศ ก็ไม่ต้องทำวีซ่า ASEAN 10 ประเทศ ได้แก่ ลาว เขมร พม่า มาเลเซีย สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ บรูไน อินโดนีเซีย เวียดนาม และไทย ส่วนประเทศที่ต้องการจะมีส่วนร่วมด้วย เรียกว่า ASEAN Plus หนึ่งไม่พ้น จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ หวัน และอินเดีย ใน ASEAN ก็มีผู้บริโภคร่วม 600 ล้านคน ถ้ารวม Plus ด้วย น่าจะเกือบ 40% หรือ 3,000 ล้านคนของโลก ซึ่งใหญ่มากๆ และเป็นประเทศกำลังเกิดใหม่กระจายจะสร้างคุณภาพชีวิต การบริโภคก็จะมากขึ้นตามตัว ต่างกับยุโรปซึ่งเป็นทวีปคงตัวหรืออเมริกาที่กำลังซื้อจะถดถอยลง

ที่เป็นหัวหอกการเตรียมตัวของนักธุรกิจไทยคือ "หอการค้าประเทศไทย" ซึ่งนำหน้ารัฐบาลที่ยังทำหน้าที่ไม่ดีพอไม่เหมือนรัฐบาลสิงคโปร์ หรือเกาหลี ที่ออกนอกหน้านำหน้า นักธุรกิจไทยต้องช่วยตัวเอง อย่าหวังพึ่งรัฐบาลมากนักเดี๋ยวจะออกหัก บริษัทชั้นนำของ



ไทยโดยเฉพาะในตลาดหุ้นไปกันมากแล้ว และกำลังจะบุกประเทศ ASEAN อย่างรวดเร็ว บริษัทใหญ่ๆ นอกตลาดก็เริ่มไปค้าขาย ในระยะที่ผ่านมามีสิ่งที่ต้องระวังก็คือ "เราไปได้เขากี่มา" มีธุรกิจอะไรบ้างที่ต่างชาติอยากจะมาลงทุนในไทย หนึ่งในนั้นก็คือ "อสังหาริมทรัพย์" ที่ในตลาดหุ้นก็มีต่างชาติร่วม 3-4 บริษัท แต่ไม่ประสบความสำเร็จมากนัก ที่ประสบความสำเร็จ คือ "Service ของอสังหาฯ" ต่างชาติได้เข้ามานานแล้วเพราะไม่มีการห้าม เช่น บริษัทนายหน้าขายอสังหาฯ บริษัทประเมิน บริษัทดูแลอาคาร บริษัทเหล่านี้ส่วนใหญ่มาจากยุโรป ออสเตรเลีย อเมริกา เพราะระบบการให้บริการนั้นดีกว่า ASEAN เช่น CRE, JLW, Night Franks, Cent 2-1 เป็นต้น

ในธุรกิจอสังหาฯ ที่จะเข้ามามาก็คือ "แรงงาน" ขณะนี้เราก็ใช้แรงงานต่างชาติ การก่อสร้างมีแรงงานพม่าเข้ามาเยอะ มากกว่าชาติอื่นๆ และจะมากขึ้นๆ อีก เพราะอยู่ติดเขตแดนเข้า-ออกง่าย พม่าเข้าสู่แรงงานประมงสูงสุด ภาคก่อสร้าง และภาคเกษตร ยางพารา รองลงมาประชากรพม่ารวยได้ต่ำ จึงต้องการยกระดับคุณภาพชีวิต โดยเร็วพูดภาษาอังกฤษได้ดีกว่าไทย อดทน รักการเรียนรู้ มีประชากรมากกว่าไทยเสียอีก





แนวโน้มธุรกิจภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจ ในไตรมาส 1 ปี 2555 และแนวโน้มในไตรมาส 2 ปี 2555

บทสรุปผู้บริหาร

จากการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับนักธุรกิจ สถาบัน และสมาคมธุรกิจในสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ จำนวน 214 ราย ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2555 และผลสำรวจความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ (Business Sentiment Survey)¹ พบว่า ภาวะธุรกิจในไตรมาส 1 ปี 2555 พื้นตัวชัดเจนหลังจากที่ประสบทุกภัยในช่วงปลายปี 2554 หลายอุตสาหกรรมทยอยกลับมาผลิตได้มากขึ้น ส่งผลให้การส่งออกฟื้นตัวตาม

ด้านการบริโภคขยายตัวต่อเนื่องและกลับมาอยู่ในระดับก่อนเกิดทุกภัยแล้ว ขณะที่การลงทุนขยายตัวต่อเนื่องตามการบูรณะซ่อมแซมโรงงานและการขยายกำลังการผลิตเพื่อตอบสนองอุปสงค์ในประเทศ ส่งผลให้แนวโน้มภาวะธุรกิจในไตรมาส 2 ปี 2555 มีทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจในปัจจุบันยังมีความกังวลด้านต้นทุนที่สูงขึ้นจาก 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่ การปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำ 300 บาท แนวโน้มราคาวัตถุดิบที่สูงขึ้น และการปรับขึ้นราคาพลังงาน

1 แบบสำรวจความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (Business Sentiment Survey) เป็นแบบสอบถามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยจัดทำเป็นประจำทุกเดือน โดยส่งแบบสอบถามไปยังบริษัทต่างๆ ทั่วประเทศประมาณ 1,000 ราย ครอบคลุมธุรกิจหลายประเภท เช่น การผลิต บริการทางการเงิน การค้า การขนส่ง การก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยมีการตอบกลับมาทั้งสิ้นประมาณ 600 รายต่อเดือน

ด้านการบริโภค ฟื้นตัวต่อเนื่อง หลังการผลิตและการขนส่งสินค้าอุปโภคบริโภคกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ขณะที่กำลังซื้อและความต้องการของผู้บริโภคยังอยู่ในเกณฑ์ดี จากทั้งความต้องการใช้จ่าย เพื่อซ่อมแซมและทดแทนส่วนที่เสียหายจากทุกภัย และความต้องการที่สะสมมาจาก ช่วงก่อนหน้า (Pent-up demand) เช่น ความต้องการซื้อรถยนต์และรถมอเตอร์ไซด์

ภาคการผลิตและการส่งออก ฟื้นตัวชัดเจนจากไตรมาสก่อน โดยเฉพาะยานยนต์และเครื่องใช้ไฟฟ้า หลังปัญหาขาดแคลนชิ้นส่วนวัตถุดิบคลี่คลายลงมาก ส่งผลให้โรงงานกลับมาผลิตได้เพิ่มขึ้นและคาดว่าจะการผลิต ในภาพรวมจะฟื้นตัวเข้าสู่ระดับก่อนเกิดทุกภัยได้ภายในไตรมาส 2 ของปี ขณะที่ภาวะการส่งออกปรับตัวดีขึ้นและคาดว่าจะฟื้นตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ความอ่อนแอของเศรษฐกิจโลกโดยเฉพาะยุโรป และคำสั่งซื้อบางส่วนที่ลดลง ทั้งจากการที่ลูกค้าไม่สามารถรอการฟื้นฟูโรงงาน

ได้ต้องหันไปซื้อกับประเทศอื่น และจากความต้องการกระจายความเสี่ยงด้านแหล่งของสินค้าเพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการส่งออกในระยะต่อไป

ด้านการลงทุน ฟื้นตัวชัดเจนจากไตรมาสที่ผ่านมา โดยเฉพาะการลงทุนเพื่อฟื้นฟูซ่อมแซมโรงงานและเครื่องจักรในภาคอุตสาหกรรมสอดคล้องกับปริมาณนำเข้าเครื่องจักรที่เพิ่มขึ้นมาก นอกจากนี้ ยังมีการลงทุนเพื่อป้องกันน้ำท่วมของนิคมอุตสาหกรรม และการลงทุนตามแผนเดิมของอุตสาหกรรมต่างๆ สำหรับแนวโน้มการลงทุนในไตรมาส 2 คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะการลงทุนเพื่อตอบสนองอุปสงค์ภายในประเทศ และการลงทุนด้านเครื่องจักรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตและทดแทนแรงงาน

ด้านการจ้างงาน ยังคงตึงตัว เนื่องจากแรงงานบางส่วนที่กลับภูมิลำเนาในช่วงทุกภัยยังไม่เดินทางกลับเข้าสู่ภาคการผลิต บางส่วนเปลี่ยนไปทำอาชีพเกษตรกรรมเพราะราคาสินค้าเกษตรสูง อีกส่วนหนึ่งรอระยะเวลาการปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำในเดือนเมษายน ขณะที่ความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของภาคการผลิตส่งผลให้ผู้ประกอบการบางรายปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำล่วงหน้า ตั้งแต่ต้นปีเพื่อรักษาแรงงานที่มีฝีมือไว้ และลงทุนเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพของแรงงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการที่ใช้แรงงานจำนวนมาก คาดว่าจะมีการเลิกจ้างบางส่วนและปรับเปลี่ยนมาใช้เครื่องจักรทดแทนมากขึ้น ทั้งนี้ ธุรกิจขนาดกลางและย่อม (SMEs) ได้รับผลกระทบจากการขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำมากกว่า แต่ยังไม่เห็นสัญญาณการเลิกจ้างแรงงานหรือปิดกิจการในวงกว้าง

ด้านต้นทุนและราคา สินค้าบางรายการเริ่มปรับราคาตามต้นทุนที่สูงขึ้น จากปัจจัยการปรับค่าจ้างขั้นต่ำ 300 บาท ราคาวัตถุดิบที่สูงขึ้น รวมทั้งนโยบายปรับโครงสร้างราคาพลังงาน โดยธุรกิจขนาดใหญ่ได้รับผลกระทบจากภาระต้นทุนสูงขึ้นน้อยกว่าธุรกิจ SMEs เนื่องจากสามารถส่งผ่านต้นทุนผ่านการปรับราคาได้ดีกว่า สำหรับราคาสินค้าในไตรมาส 2 มีแนวโน้มปรับขึ้นต่อเนื่องจากต้นทุนที่สูงขึ้น โดยจะปรับอย่างค่อยเป็นค่อยไป และพิจารณาถึงภาวะการแข่งขันและส่วนแบ่งทางการตลาดเป็นหลัก จึงไม่สามารถปรับราคาขายเท่ากับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ทั้งหมด

ด้านสินเชื่อ ความต้องการสินเชื่อภาคธุรกิจมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจ SMEs ตามความต้องการใช้เงินทุนเพื่อฟื้นฟูกิจการและเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มการผลิต ด้านสินเชื่อภาคครัวเรือนเพิ่มขึ้นตามความต้องการบูรณะซ่อมแซมที่พักอาศัยและการใช้จ่ายใช้สอยหลังทุกภัย

อุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ ผู้ประกอบการมีความกังวลต่อปัญหาต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นจาก 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่ การปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำ 300 บาท แนวโน้มราคาวัตถุดิบที่สูงขึ้น และการปรับขึ้นราคาพลังงาน ส่งผลกระทบต่อความสามารถการแข่งขันด้านราคา นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเห็นว่าความไม่ชัดเจนของแผนการจัดการป้องกันภัยธรรมชาติของรัฐบาล ความไม่แน่นอนทางการเมือง และความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจและส่งผลกระทบ ต่อการตัดสินใจลงทุนในระยะต่อไป

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจ

ภาวะธุรกิจในไตรมาส 1 ปี 2555 ฟื้นตัวชัดเจนจากไตรมาสก่อน หลังผ่านพ้นมหาอุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 ปัญหาการขาดแคลนชิ้นส่วนวัตถุดิบและสินค้าคลี่คลายลง ธุรกิจเข้าสู่กระบวนการผลิตและฟื้นฟูโรงงานที่ได้รับผลกระทบโดยตรงหลายอุตสาหกรรมทยอยกลับมาผลิตได้มากขึ้นเป็นลำดับ ส่งผลให้การส่งออกฟื้นตัวตาม ด้านการบริโภคฟื้นตัวต่อเนื่องและกลับมาอยู่ในระดับก่อนเกิดทุกภัย ขณะที่การลงทุนขยายตัวตามการลงทุน เพื่อบูรณะสถานประกอบการซ่อมแซมและนำเข้าเครื่องจักร รวมทั้งลงทุนในเครื่องจักรเพื่อทดแทนแรงงานและเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต

แนวโน้มภาวะธุรกิจในไตรมาส 2 ปี 2555 มีทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง แต่มีปัจจัยเสี่ยงทางด้านต้นทุนที่สูงขึ้น ธุรกิจเกือบทั้งหมดคาดว่าจะกลับมาผลิตได้ในระดับก่อนเกิดทุกภัยภายในไตรมาส 3 ของปี 2555 ขณะที่แนวโน้มการบริโภค

ขยายตัวดีตามกำลังซื้อที่ยังมีอยู่สูงและความเชื่อมั่นที่กลับคืนมา อย่างไรก็ตาม ธุรกิจต้องเผชิญกับแนวโน้มต้นทุนที่สูงขึ้นจาก 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่ การปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำ 300 บาท แนวโน้มราคาวัตถุดิบที่สูงขึ้นและการปรับขึ้นราคาพลังงาน

การบริโภค

การบริโภคภาคเอกชนในไตรมาส 1 ปี 2555 ฟื้นตัวชัดเจน หลังจากการผลิตและการขนส่งสินค้าอุปโภคบริโภคกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ขณะที่กำลังซื้อและความต้องการของผู้บริโภคยังอยู่ในเกณฑ์ดี จากปัจจัยราคาสินค้าเกษตรที่อยู่ในระดับสูง ภาคอุตสาหกรรมยังคงการจ้างงานเอาไว้แม้ได้รับผลกระทบจากทุกภัย ตลอดจนมาตรการช่วยเหลือด้านการเงินแก่ผู้ประกอบการจากทุกภัยจากรัฐบาลและสถาบันการเงิน ส่งผลให้ความเชื่อมั่นผู้บริโภคกลับคืนมาการบริโภคที่ฟื้นตัวได้เร็วมาจากทั้งการใช้จ่ายเพื่อซ่อมแซมและทดแทนส่วนที่เสียหายจากทุกภัย ส่งผลให้

การจำหน่ายสินค้าจำเป็นหลายรายการขยายตัวดี อาทิ วัสดุก่อสร้าง สี เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า และความต้องการที่สะสมมาจากช่วงก่อนหน้า (Pent-up demand) เช่น ความต้องการซื้อรถยนต์และรถมอเตอร์ไซด์ ส่งผลให้หลายบริษัทเร่งฟื้นฟูการผลิตเพื่อส่งมอบสินค้าตามคำสั่งซื้อที่ค้างจองไว้ตั้งแต่ปีที่ผ่านมา ประกอบกับมีปัจจัยกระตุ้นความต้องการซื้อ จากการเปิดตัวรถกระบะและรถยนต์อีโคคาร์รุ่นใหม่

แนวโน้มการบริโภคในไตรมาส 2 ปี 2555 คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่ช่วยเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ประชาชน ได้แก่ รายได้เกษตรกรที่อยู่ในเกณฑ์ดีจากราคาขายที่ยังอยู่ในระดับสูง และผลผลิตข้าวนาปรังที่เพิ่มขึ้น การปรับเพิ่มค่าจ้างขั้นต่ำในวันที่ 1 เมษายน 2555² และนโยบายการปรับเพิ่มรายได้ ข้าราชการระดับปริญญาตรีเป็น 15,000 บาทต่อเดือน ส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกหลายรายมีแผนเปิดสาขาใหม่ในต่างจังหวัด และการจัดรายการส่งเสริมการขายต่างๆ รองรับกำลังซื้อที่อยู่ในเกณฑ์ดี นอกจากนี้ นโยบายลดค่าน้ำที่อนุญาตให้รถที่ถูกลักขโมยสามารถเข้าร่วมโครงการได้ จะมีส่วนช่วยกระตุ้นการบริโภคในระยะต่อไป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1 ของปี 2555 ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทรงตัวจากไตรมาสที่ผ่านมา โดยผู้บริโภคยังคงชะลอการซื้อหลังอุทกภัยผ่านพ้นไป ขณะที่ผู้ประกอบการเริ่มทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ ส่วนหนึ่งเป็นโครงการที่เลื่อนการเปิดตัวมาจากปลายปีที่แล้ว ส่วนใหญ่เป็นโครงการอาคารชุด สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าอุทกภัยไม่ได้ส่งผลต่อระดับราคาอสังหาริมทรัพย์มากนัก ราคาที่อยู่อาศัย

มีแนวโน้มทรงตัว ขณะที่ปริมาณการยกเลิกสัญญาและทั้งเงินดาวน์มีบ้างแต่ไม่มากนัก

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2555 คาดว่าฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป และกลับสู่สภาวะปกติได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2555 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ⁴ ผู้ประกอบการเชื่อมั่นว่าความต้องการที่ลดลงเป็นเพียง สถานการณ์ชั่วคราว เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญของการดำรงชีวิตประกอบกับกำลังซื้อและความเชื่อมั่นผู้บริโภคยังอยู่ในเกณฑ์ดี ด้านราคาอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าผู้ประกอบการจะมีต้นทุนที่สูงขึ้นจากราคาวัสดุก่อสร้างและราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้น และผลจากนโยบายขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ แต่ส่วนใหญ่คาดว่าจะยังไม่ปรับเพิ่มราคาขายในช่วงครึ่งปีแรก แต่จะเริ่มทยอยปรับราคาขายขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในช่วงครึ่งหลังของปีประมาณร้อยละ 5-10 ด้านการดำเนินธุรกิจ ผู้ประกอบการเห็นว่าจำเป็นต้องกระจายความเสี่ยงเพิ่มขึ้น ทั้งในด้านทำเลที่ตั้งและประเภทบ้านรวมถึงการหาตลาดใหม่ในจังหวัดอื่นๆ เพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในภูมิภาคและจังหวัดท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจท่องเที่ยว

ธุรกิจท่องเที่ยวในไตรมาส 1 ปี 2555 ฟื้นตัวต่อเนื่องจากปลายไตรมาส 4 ปีที่ผ่านมา โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับเข้ามาเที่ยวในประเทศไทยอีกครั้งในช่วง High Season หลังสถานการณ์อุทกภัยคลี่คลาย และปรับตัวขึ้นในทุกภูมิภาคแม้นักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลักมีสัดส่วนลดลงจากปัญหาเศรษฐกิจในยุโรปและสหรัฐฯ แต่ถูกทดแทนด้วยนักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ โดยเฉพาะจีน รัสเซีย ตะวันออกกลาง และอาเซียน

อย่างไรก็ดี สถานการณ์หมอกควันในภาคเหนือซึ่งรุนแรงกว่าทุกปีที่ผ่านมา ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวภาคเหนือในไตรมาส 1 นี้บ้างแต่ไม่มากนัก

ด้านราคาที่พักยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้ยาก เนื่องจากการแข่งขันสูงและมีอุปทานที่พักล้นเกินในบางพื้นที่ ขณะที่ราคาอาหารและเครื่องดื่มสามารถปรับเพิ่มขึ้นได้มากกว่าเพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้น ทั้งนี้ ผู้ประกอบการโรงแรมพยายามปรับตัวโดยเน้นตลาดประชุมและสัมมนา (MICE: Meeting, Incentive, Conference, Exhibition) มากขึ้น โดยลงทุนปรับปรุงหรือสร้างห้องประชุมเพิ่มเติม และทำตลาดในเชิงรุกมากขึ้น

แนวโน้มธุรกิจท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 2 ปี 2555 คาดว่าจะชะลอตัว เนื่องจากในช่วง High season ประกอบกับมีเหตุการณ์ความไม่ปลอดภัยที่เกิดขึ้นติดต่อกัน เช่น เหตุระเบิดในกรุงเทพฯ และภาคใต้ แผ่นดินไหว ในทะเลที่อาจทำให้เกิดคลื่นสึนามิ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าว คาดว่าจะมีผลเพียงระยะสั้น และกระทบต่อการท่องเที่ยวไม่มาก เนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวยุโรปมีความเข้าใจและไม่ได้ยกเลิกการจองโรงแรมในภาคใต้ ทั้งนี้ผู้ประกอบการเห็นว่าทางการควรเร่งปรับปรุงระบบรักษาความปลอดภัยและระบบเตือนภัยสึนามิให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่นักท่องเที่ยวต่างชาติในระยะยาว

ธุรกิจประกันภัย

ธุรกิจประกันภัยในไตรมาส 1 ปี 2555 จ่ายค่าสินไหมให้แก่ภาคครัวเรือนเกือบทั้งหมดแล้ว ขณะที่ทยอยจ่ายให้แก่ภาคธุรกิจเพื่อให้ดำเนินธุรกิจต่อไป ธุรกิจประกันภัยจ่ายค่าสินไหมทดแทนให้แก่ภาคครัวเรือนในกรณีอุทกภัยแล้วประมาณ 3-4 หมื่นล้านบาท โดยจ่ายให้กับผู้ประกันรถยนต์ได้เกือบทั้งหมดแล้ว และจ่ายให้

กับผู้ประกันที่อยู่อาศัยแล้วร้อยละ 70-80 ของทั้งหมด ด้านการจ่ายค่าสินไหมทดแทนให้แก่ภาคอุตสาหกรรม ซึ่งมีผู้ยื่นเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนรวมกันประมาณ 480,000 ล้านบาท ธุรกิจประกันภัยได้มีการจ่ายค่าสินไหมระหว่างกาล (Interim payment) ไปแล้วประมาณ 1 แสนล้านบาท เพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินไปได้ที่เหลือส่วนใหญ่อยู่ระหว่างรอจ่ายเงินตามขั้นตอนและระยะเวลาเข้าเครื่องจักรหรือซ่อมแซมเครื่องจักร โดยคาดว่าจะสามารถจ่ายค่าสินไหมทดแทนให้แก่ภาคอุตสาหกรรมได้ร้อยละ 70-80 ภายในสิ้นปีนี้

หลังเกิดมหาอุทกภัยในปีที่ผ่านมา ตลาดประกันภัยของไทยอยู่ในภาวะ Hard market insurance ความต้องการซื้อประกันภัยเพิ่มสูงขึ้นมาก ขณะที่มีผู้ขายประกันภัยน้อยลงหรือปฏิเสธการรับประกันภัย เนื่องจากธุรกิจประกันภัยของไทยประสบปัญหาทำประกันภัยต่อยากขึ้น บริษัท Reinsurer ต่างชาติไม่ยอมรับประกันภัยต่อ หรือยอมรับแต่เพิ่มค่าเบี้ยประกันภัยต่อในอัตราที่สูงขึ้นมาก อาทิ เดิมไม่ถึงร้อยละ 1 เป็นร้อยละ 10-15 ของมูลค่าความเสี่ยงสูงสุด (Probable Maximum Loss: PML) ธุรกิจประกันภัยจึงไม่สามารถขายประกันภัยให้ลูกค้าได้เพราะต้นทุนสูงขึ้นมา หรือต้องเรียกเก็บเบี้ยประกันภัยสูงมากเพื่อชดเชย อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้จัดตั้ง “กองทุนส่งเสริมการประกันภัยพิบัติ”⁵ เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว กลไกของกองทุนฯ นี้ช่วยให้เบี้ยประกันภัยต่อปรับลดลง และทำให้ Reinsurer ต่างประเทศเห็นว่าบริษัทประกันภัยของไทยมีทางเลือกส่งต่อความเสี่ยงไปยังที่อื่น จึงปรับลดเบี้ยประกันภัยต่อลงธุรกิจประกันภัยจึงสามารถดำเนินต่อไปได้ ผู้บริโภคและผู้ประกอบการสามารถซื้อประกันภัยได้ และจ่ายในอัตรากำหนดที่ลดลง ช่วยสร้างความมั่นใจในการดำเนินชีวิตและธุรกิจ

แนวโน้มธุรกิจประกันภัยในปี 2555 คาดว่าจะขยายตัว จากทั้งด้านราคาและปริมาณความต้องการ โดยธุรกิจประกันภัยคาดว่ามูลค่าเบี้ยประกันภัยที่สามารถขายได้ในปี 2555 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 15-20 จากปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก 1) กลุ่มผู้ซื้อรถยนต์ใหม่ตามปริมาณรถที่ออกสู่ตลาดมากขึ้น 2) กลุ่มลูกค้า



เก่าที่ประกันภัยบ้านและโรงงานไว้เดิม และ 3) กลุ่มลูกค้าใหม่ที่ต้องการทำประกันภัยเพิ่มเติม ทั้งรถยนต์ บ้าน และโรงงาน

การผลิตและการส่งออก

การผลิตและการส่งออกในไตรมาส 1 ปี 2555 ฟื้นตัวขึ้นชัดเจนจากไตรมาสก่อน การผลิตภาคอุตสาหกรรมปรับตัวขึ้นในทุกหมวดสินค้า โดยเฉพาะการผลิตยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า Hard Disk Drive สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ วัสดุดิบ (Supply chain disruptions) คลี่คลายลงมาก ประกอบกับการนำเข้าชิ้นส่วนวัตถุดิบจากต่างประเทศมาทดแทน ส่วนที่ยังผลิตได้ไม่เพียงพอ ส่งผลให้โรงงานกลับมาผลิตได้เพิ่มขึ้น มีสินค้าส่งออกทำให้ภาวะการส่งออกปรับตัวดีขึ้น ขณะที่คำสั่งซื้อจากตลาดอาเซียนและจีนยังดี ด้านคำสั่งซื้อจากสหรัฐอเมริกาปรับตัวขึ้นเล็กน้อยตามภาวะเศรษฐกิจที่กระตือรือร้น แต่คำสั่งซื้อจากยุโรปลดลง เนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจของยุโรป

แนวโน้มการผลิตและการส่งออกในไตรมาส 2 ปี 2555 คาดว่าจะฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยการผลิตในภาพรวมจะฟื้นตัวเข้าสู่ระดับก่อนเกิดอุทกภัยได้ภายในไตรมาส 2 ของปี อย่างไรก็ตาม ความอ่อนแอของเศรษฐกิจโลกโดยเฉพาะยุโรป และคำสั่งซื้อบางส่วนที่ลดลง ทั้งจากการที่ลูกค้าไม่สามารถรอการฟื้นฟูโรงงานได้ต้องหันไปซื้อกับประเทศอื่น และจากการความต้องการกระจายความเสี่ยงด้านแหล่งของสินค้าเพิ่มขึ้น จะเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการส่งออกในระยะต่อไป สำหรับแนวโน้มการฟื้นตัวรายอุตสาหกรรม มีดังนี้

อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าคาดว่า การผลิตจะฟื้นตัวเป็นปกติในต้นไตรมาส 2 เนื่องจากมีผู้ผลิตหลายรายและกระจายอยู่ในหลายพื้นที่ ส่วนใหญ่จึงไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยโดยตรง ขณะที่ปัญหาขาดแคลนชิ้นส่วนวัตถุดิบคลี่คลายลงแล้วเป็นส่วนใหญ่ จึงสามารถเร่งผลิตเพื่อทดแทนส่วนที่เสียหายได้

อุตสาหกรรมยานยนต์สามารถฟื้นตัวเร็ว ผู้ผลิตส่วนใหญ่กลับมาผลิตได้เต็มที่ในต้นไตรมาส 2 ปี 2555 ขณะที่ผู้ผลิตรายใหญ่ ซึ่งได้รับผลกระทบหนักจากอุทกภัยสามารถติดตั้งเครื่องจักรและทดลองเดินเครื่องได้ตั้งแต่เดือนมีนาคมและจะสามารถผลิตได้เต็มที่ในปลายเดือนเมษายน ทั้งนี้ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ได้เพิ่มเป้าหมายการผลิตรถยนต์ในปี 2555 เป็น 2.1 ล้านคัน จากเดิม 2.0 ล้านคัน เพื่อชดเชยการผลิตในปีก่อนที่ลดลงไปมาก แบ่งเป็นเพื่อส่งออก 1.0 ล้านคัน และเพื่อจำหน่ายในประเทศ 1.1 ล้านคัน ในขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการชิ้นส่วนยานยนต์ส่วนใหญ่กลับมาผลิตได้เต็มที่และเร่งการผลิตตามความต้องการชิ้นส่วนยานยนต์ที่เพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ดี **อุตสาหกรรม Hard Disk Drive และ Semiconductor คาดว่าจะผลิตเป็นปกติได้ในไตรมาส 3** เนื่องจากเครื่องจักรมีความซับซ้อนทางเทคโนโลยีสูง การสั่งซื้อเครื่องจักรใหม่ต้องใช้ระยะเวลาเพราะสั่งซื้อพร้อมกันหลายบริษัท และการติดตั้งเครื่องจักรต้องอาศัยความละเอียดอ่อนและความสะอาดสูง โดยในปัจจุบันสามารถผลิตได้บางส่วนที่ชั้นสองของโรงงาน และมีการเร่งผลิตที่โรงงานในต่างประเทศเพิ่มขึ้น



การลงทุน

ในไตรมาส 1 ปี 2555 การลงทุนฟื้นตัวชัดเจนจากไตรมาสที่ผ่านมา โดยเฉพาะการลงทุนเพื่อฟื้นฟูซ่อมแซมโรงงานและเครื่องจักรในภาคอุตสาหกรรม สอดคล้องกับปริมาณนำเข้าเครื่องจักรที่เพิ่มขึ้นมาก โดยผู้ประกอบการใช้เงินทุนทั้งจากบริษัทแม่ สินเชื่อธนาคารพาณิชย์ และเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย นอกจากนี้ยังมีการลงทุน เพื่อป้องกันน้ำท่วมของกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม และการลงทุนตามแผนเดิมของอุตสาหกรรมต่างๆ เช่น กลุ่มยานยนต์ และชิ้นส่วนกลุ่ม Hard Disk Drive กลุ่มวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจผลิตพลาสติก และสินค้าเกษตรแปรรูป และการลงทุนด้านก่อสร้างต่างๆ ตามที่ได้เห็นสัญญาณไว้แล้ว อาทิ การก่อสร้างรถไฟฟ้าและโครงการอาคารชุด

แนวโน้มการลงทุนในไตรมาส 2 ปี 2555 คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะการลงทุนเพื่อตอบสนองอุปสงค์ภายในประเทศ เช่น การขยายกำลังการผลิตของโรงงานบะหมี่กึ่งสำเร็จรูป โรงงานขวดพลาสติก การขยายสาขาในต่างจังหวัดของห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายวัสดุก่อสร้าง และร้านสะดวกซื้อขนาดเล็ก ย่อมไม่เกิน 300 ตารางเมตร ของบริษัทค้าปลีกขนาดใหญ่ จากกฎกระทรวงมหาดไทยที่ไม่อนุญาตให้เปิดห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ในเขตตัวเมือง เพื่อ

คุ้มครองผู้ค้าปลีกรายย่อย นอกจากนี้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มลงทุนด้านเครื่องจักร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตและทดแทนแรงงาน เนื่องจากประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานรุนแรงขึ้น อีกทั้งยังเป็นผลจากการปรับขึ้นอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่เริ่มในเดือนเมษายน ประกอบกับเครื่องจักรมีราคาถูกลงมากเมื่อเทียบกับในอดีต

นักลงทุนต่างชาติ ส่วนใหญ่ยังเชื่อมั่นที่จะดำเนินธุรกิจในประเทศไทยต่อเนื่อง และมีการฟื้นฟูโรงงานในพื้นที่เดิม โดยมีความมั่นใจต่อแผนป้องกันอุทกภัยของนิคมอุตสาหกรรม เช่น กลุ่มยานยนต์ กลุ่ม Hard Disk Drive ซึ่งลงทุนเครื่องจักรใหม่เป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการบางรายมีแผนขยายกำลังการผลิตหรือย้ายโรงงานไปยังพื้นที่อื่นในประเทศไทย ซึ่งไม่เสี่ยงต่ออุทกภัย เช่น ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออก นอกจากนี้ ผู้ประกอบการไทยมีแผนไปลงทุนต่างประเทศมากขึ้น โดยเฉพาะในประเทศเพื่อนบ้าน ส่วนหนึ่งเพื่อแสวงหาต้นทุนที่ต่ำกว่า เช่น กลุ่มเครื่องนุ่งห่ม รองเท้า เครื่องหนังไปลงทุนที่ประเทศกัมพูชา ซึ่งมีต้นทุนค่าแรงต่ำกว่าหรือกลุ่มแก้วและกระจกมีแผนไปลงทุนที่พม่า เวียดนาม ซึ่งใกล้แหล่งวัตถุดิบและก๊าซธรรมชาติ เป็นต้น และอีกส่วนหนึ่ง เพื่อแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มขึ้น จากการที่พม่าเริ่มส่งสัญญาณการเปิดประเทศชัดเจนขึ้น

และการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจ AEC ในปี 2558

การจ้างงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2555 ตลาดแรงงานยังคงตึงตัว ส่วนหนึ่งเนื่องจากแรงงานบางส่วนที่กลับภูมิลำเนาในช่วงอุทกภัยยังไม่กลับเข้าสู่ภาคการผลิต โดยบางส่วนเปลี่ยนไปทำอาชีพเกษตรกรรม เพราะราคาสินค้าเกษตรสูง อีกส่วนหนึ่งรอระยะเวลาการปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำในเดือนเมษายน ขณะที่ความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของภาคการผลิต ทำให้แนวโน้มการปรับค่าจ้างขั้นต่ำส่งผลกระทบต่อภาคจ้างงานเพียงเล็กน้อย และผู้ประกอบการบางรายต้องปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำล่วงหน้าตั้งแต่นั้นปี เพื่อรักษาแรงงานที่มีฝีมือไว้ โดยเฉพาะธุรกิจขนาดใหญ่บางราย อาทิ กลุ่มยานยนต์ กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ที่ให้ค่าตอบแทนสูงกว่า 300 บาทต่อวันและมีการลงทุน เพื่อพัฒนาประสิทธิภาพของแรงงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการบางรายที่ใช้แรงงานจำนวนมาก คาดว่าจะมีการเลิกจ้างแรงงานบางส่วน เพื่อรักษาระดับต้นทุนไว้ และปรับเปลี่ยนมาใช้เครื่องจักรทดแทนมากขึ้น อาทิ กลุ่มเฟอร์นิเจอร์ กลุ่มเกษตรแปรรูป ธุรกิจการค้า แต่คาดว่าแรงงานที่ถูกเลิกจ้างจะสามารถหางานใหม่ได้ไม่ยากนักจากความต้องการแรงงานที่ยังคงมีอยู่ในหลายอุตสาหกรรม โดยเฉพาะงานที่ไม่สามารถทดแทนด้วยเครื่องจักรได้ เช่น งานรับเหมาก่อสร้างอาคารสูง งานประกอบชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

ในไตรมาส 2 ปี 2555 ตลาดแรงงานมีแนวโน้มผ่อนคลายลง ผู้ประกอบการคาดว่าหลังการปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำในเดือนเมษายน แรงงานบางส่วนจะกลับมาทำงาน แรงงานที่ออกไปทำงานต่างถิ่น มีแนวโน้มที่จะย้ายกลับมาทำงานในท้องถิ่นมากขึ้น เนื่องจากค่าจ้างในท้องถิ่นที่ปรับสูงขึ้น ในขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการปรับตัวรองรับต้นทุนแรงงานที่สูงขึ้น โดยเร่งพัฒนาประสิทธิภาพของแรงงาน เช่น คัดเลือกเฉพาะแรงงานที่มีคุณภาพเข้าทำงาน และพัฒนาแรงงานให้ทำงานได้หลากหลายหน้าที่ และบางธุรกิจไม่รับแรงงานเพิ่มหรือปรับเป็นการจ่ายค่าจ้างตามจำนวนชิ้นงาน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการจำนวน

มาก มีแผนลงทุนด้านเครื่องจักรเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตและทดแทนแรงงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการบางส่วน โดยเฉพาะธุรกิจขนาดกลางและย่อม (SMEs) ถูกกระทบมากกว่า แต่ยังไม่เห็นสัญญาณการเลิกจ้างแรงงานหรือปิดกิจการในวงกว้าง

ต้นทุนและราคา

ในไตรมาส 1 ปี 2555 สินค้าบางรายการเริ่มปรับราคาตามต้นทุนที่สูงขึ้น จากปัจจัยการปรับค่าจ้างขั้นต่ำ 300 บาท ราคาวัตุดิบที่สูงขึ้นรวม ทั้งนโยบายปรับโครงสร้างราคาพลังงาน โดยการะต้นทุนที่สูงขึ้นจะแตกต่างกันไปตามลักษณะและปัจจัยในการดำเนินธุรกิจธุรกิจขนาดใหญ่มีแนวโน้มที่ได้รับผลกระทบจากภาระต้นทุนสูงขึ้นน้อยกว่าธุรกิจ SMEs เนื่องจากสามารถส่งผ่านต้นทุนผ่านการปรับราคาได้ดีกว่า อย่างไรก็ตาม ธุรกิจ SMEs บางรายได้รับผลกระทบ เช่น กลุ่มเฟอร์นิเจอร์ สินค้าที่ลดกรรมเนื่องจากส่วนใหญ่ใช้แรงงานมีฝีมือและได้รับค่าจ้างสูงกว่าอัตราขั้นต่ำอยู่แล้ว ประกอบกับสินค้ามีกลุ่มเป้าหมายระดับบนและผลิตภัณฑ์มีการออกแบบใหม่จึงสามารถส่งผ่านต้นทุนไปยังราคาได้ดี ขณะที่ผู้ประกอบการบางรายไม่สามารถรับภาระต้นทุนที่สูงขึ้นได้ จึงวางแผนขยายฐานการผลิตในประเทศเพื่อนบ้านเนื่องจากมีต้นทุนแรงงานถูกกว่าและชะลอการลงทุนในประเทศ เช่น ธุรกิจรองเท้า เครื่องหนัง สิ่งทอเครื่องนุ่งห่ม ส่วนหนึ่งเนื่องจากธุรกิจในกลุ่มนี้ ไม่สามารถปรับขึ้นราคาสินค้าได้มากนักเพราะการแข่งขันสูง

ราคาสินค้าในไตรมาส 2 ปี 2555 มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่องจากต้นทุนที่สูงขึ้น ผู้ประกอบการบางส่วนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การค้าและสินค้าเกษตรแปรรูป คาดว่าจะปรับขึ้นราคาขายอย่างค่อยเป็นค่อยไปแต่ต้องพิจารณาถึงส่วนแบ่งทางการตลาดเป็นหลัก ขณะที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ได้ปรับตัว เพื่อบริหารจัดการต้นทุน อาทิ พัฒนาประสิทธิภาพแรงงาน และเพิ่มการลงทุนในเครื่องจักร และลดต้นทุนด้านอื่นๆ เนื่องจากไม่สามารถปรับราคาขายได้เท่ากับภาระต้นทุนที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดเพราะการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการประเมินว่าสำหรับสินค้า



ที่มีความต้องการสูง เช่น รถยนต์ เฟอร์นิเจอร์ และวัสดุก่อสร้าง จะสามารถเพิ่มราคาขายได้โดยไม่กระทบต่อความต้องการซื้อมากนัก

สินเชื่อ

ในไตรมาส 1 ปี 2555 สินเชื่อขยายตัวตามความต้องการเพื่อบูรณะซ่อมแซมหลังภาวะอุทกภัย ความต้องการสินเชื่อของภาคธุรกิจทุกประเภทมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจ SMEs ตามความต้องการใช้เงินทุนเพื่อฟื้นฟูกิจการและเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มการผลิต สถาบันการเงินคาดว่าจะ ธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้าง อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า ภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจค้าส่งและค้าปลีก จะมีความต้องการสินเชื่อเพิ่มขึ้น และเป็นลูกค้าหลักที่ขับเคลื่อนให้สินเชื่อภาคธุรกิจขยายตัวในระยะต่อไป

ด้านภาคครัวเรือน คาดว่าจะมีความต้องการสินเชื่อครัวเรือนอื่นๆ และสินเชื่อบัตรเครดิตเพิ่มขึ้นตามความต้องการเงินทุนเพื่อบูรณะซ่อมแซมที่พักอาศัยและการใช้จ่ายใช้สอย

แนวโน้มสินเชื่อในไตรมาส 2 ปี 2555 มีแนวโน้มขยายตัวสอดคล้องกับการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ สถาบันการเงินประเมินว่าธุรกิจจะมีความต้องการสินเชื่อเพิ่มขึ้น ทั้งเพื่อขยายกำลังการผลิต เพื่อตอบสนองการบริโภคและนำเข้าเครื่องจักรทดแทนแรงงาน รวมทั้งขยายพื้นที่โรงงานเพื่อรองรับเครื่องจักรที่นำเข้ามาใหม่ ขณะที่ภาคครัวเรือนจะต้องการสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์เพิ่มขึ้นเช่นกันตามความต้องการซื้อรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น สะท้อนได้จากยอดจองซื้อรถยนต์ในงามมอดเตอร์โชว์ประมาณ 5.1 หมื่นคัน เพิ่มขึ้น

จากปีที่แล้วถึง 1.4 หมื่นคัน ขณะที่ความต้องการสินเชื่อภาคครัวเรือนอื่นๆ และสินเชื่อบัตรเครดิตมีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อยตาม ทิศทางการบริโภคที่มีแนวโน้มปรับดีขึ้นเป็นลำดับ

อุปสรรคและปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ

ผู้ประกอบการมีความกังวลต่อปัญหาด้านต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นจาก 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่ การปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำ 300 บาท แนวโน้มราคาวัตุดิบที่สูงขึ้น และการปรับขึ้นราคาพลังงานส่งผลกระทบต่อความสามารถการแข่งขันด้านราคา โดยเฉพาะกลุ่มรับจ้างผลิตในภาคอุตสาหกรรมและธุรกิจ SMEs ซึ่งมีอัตรากำไรต่ำ ขณะเดียวกันธุรกิจส่วนใหญ่ยังคงประสบปัญหาขาดแคลนแรงงาน แม้ว่าจะปรับตัวด้วยการลงทุนในเครื่องจักรมากขึ้นแล้วก็ตาม นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเห็นว่า ความไม่ชัดเจนของแผนการจัดการป้องกันภัยธรรมชาติของรัฐบาล ความไม่แน่นอนทางการเมือง และความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจ และส่งผลกระทบต่อการค้าการลงทุนในระยะต่อไป



กับวิเคราะห์สถานการณ์
ฝ่ายเศรษฐกิจนโยบายเศรษฐกิจการเงิน
สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

“การบริหารงานก่อสร้าง...ในยุคของแพงและสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป”



สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานสัมมนาเรื่อง “การบริหารงานก่อสร้าง...ในยุคของแพงและสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป” เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 28 มิถุนายน 2555 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ โดยวิทยากรผู้บรรยายได้รับเกียรติจาก คุณเจริญ เกษร กรรมการบริหารสมาคมฯ และกรรมการบริหาร บมจ. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ และคุณนราธิป จันทร์ทอง กรรมการผู้จัดการ บจก. นาราคอนซ์ ดีไซน์ และคุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์ อุปนายกฝ่ายต่างประเทศ และกรรมการผู้จัดการ บจก. พรโพลินดีเวลลอปเม้นท์ ให้เกียรติเป็นผู้นำการสัมมนา ในการนี้ สมาคมฯ ขอสรุปประเด็นเนื้อหาที่น่าสนใจดังนี้

คุณเจริญ เกษร กล่าวสรุปว่า ปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งค่าวัสดุและค่าแรงที่แพงขึ้น ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ประกอบกับปีที่ผ่านมาเรื่องเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมจะ

ส่งผลกระทบอย่างมากต่อทั้งต้นทุนวัสดุและแรงงาน ในยุคนี้ประชาชนรู้วิธีการพิทักษ์สิทธิ และผลประโยชน์ของตนเองมากขึ้น อาจส่งผลต่อต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ ด้านพฤติกรรมผู้บริโภค การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ลูกค้าจะพิจารณาในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการมากกว่าเรื่องราคา ซึ่งผู้ลูกค้าส่วนใหญ่จะไม่ทิ้งถิ่นที่อยู่อาศัยเดิม ดังนั้นในการพัฒนาโครงการสักหนึ่งโครงการ จะต้องมองรูปแบบว่าทำแบบใดจึงจะเหมาะสมและตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด รวมถึงการวางแผนการทำงาน วางแผนเรื่องการใช้วัสดุก่อสร้างเป็นเรื่องสำคัญ ส่วนกลุ่มผู้รับเหมาและคนงานที่จะต้องดูแล ก็เป็นเรื่องสำคัญไม่แพ้กัน ทั้งนี้ หลังจากเกิดภาวะน้ำท่วมหนักในช่วงปลายปี 2554 ทำให้ช่างฝีมือแรงงานหันไปซ่อมบ้านกันหมด นอกจากนี้ยังมีอีกหลายปัจจัยร่วมที่ส่งผลทำให้ต้นทุนไม่อยู่ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนค่าแรง ค่าวัสดุ ค่าเช่า ค่าขนส่ง ค่าน้ำ ค่าไฟ โทรศัพท์ และค่าเสียภาษีอื่น เป็นต้น

สำหรับต้นทุนค่าดำเนินการโครงการก่อสร้างทั้งหมด แยกเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างตัวอาคารประมาณร้อยละ 80 และต้นทุนที่ไม่ใช่ค่าก่อสร้างอีกร้อยละ 20 ซึ่งไม่เคยมีปัจจัยใดที่คงที่ การแก้แบบโครงสร้าง หากแก้เพื่อให้ก่อสร้างเสร็จเร็วขึ้น อาจจะทำให้ต้นทุนต่ำลง งานก่อสร้างก็ต้องมีการไว้วางใจกันต้องติดตามลงรายละเอียดมากขึ้น ทั้งในเรื่องของระยะเวลารายละเอียดมากขึ้น ทั้งในเรื่องของระยะเวลาระยะตอนให้เห็นถึงต้นทุน เจ้าของโครงการต้องไม่ทำผิดกฎหมายทั้งกฎหมายก่อสร้างและสิ่งแวดล้อม การป้องกันผลกระทบของงานก่อสร้างต่อสิ่งแวดล้อม ต้องดูแลบ้านข้างเคียงให้เกิดความสบายใจด้วย เนื่องจากเป็นงานของเรา เพราะจะส่งผลกระทบต่อเจ้าของโครงการและหลังเปิดใช้อาคารก็จะมีตรวจสอบทุกปี ซึ่งเจ้าของโครงการจะต้องเป็นผู้แก้ไขและจะเป็นการเพิ่มต้นทุนขึ้น หรืออาจเกิดจากการสร้างพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่เรียบร้อยด้วย

เรื่องของการดีไซน์กลยุทธ์การออกแบบรูปแบบอาคารที่คล้ายๆ กัน ราคาก่อสร้างเปลี่ยน



แปลงไม่มาก ซึ่งสามารถช่วยประหยัดต้นทุนได้มาก การออกแบบเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้รับเหมาทำงานง่ายหรือยากและต้องมีความสำนึกในความรับผิดชอบ เพราะต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นของเจ้าของโครงการเท่านั้น อย่างไรก็ตามหลังจากประกาศปรับราคาแรงขึ้นต่ำเมื่อเดือนเมษายนที่ผ่านมาส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าแรงประมาณร้อยละ 38

คุณนราธิป จันทร์ทอง กล่าวว่า สิ่งที่ต้องคำนึงถึงในเรื่องของต้นทุนการก่อสร้าง คือ รู้ว่าผู้รับเหมาต้องการอะไร งานต้องมีกำไร มีงานต่อเนื่องในช่วงเวลาที่เหมาะสม ทักษะคนที่ติดต่อกันทั้งหมด คือ ทีมเดียวกัน รวมทั้งต้องเข้าใจปัญหาทุกฝ่ายและมีส่วนร่วมกำหนดต้นทุนและวิธีการก่อสร้างเพราะการมีส่วนร่วมในการออกแบบและให้ความเห็นเกี่ยวกับแบบจะช่วยลดต้นทุนได้เป็นอย่างมาก กลยุทธ์ในการจัดการผู้รับเหมาต้องให้ได้ทั้งใจและงาน

เรื่องการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้าง เจ้าของโครงการควรทำราคากลางซึ่งอาจจะ

จ้างทีมงานที่มีประสบการณ์จริง เพื่อให้รู้ต้นทุนที่แท้จริงเรื่องการใช้วัสดุก่อสร้าง ต้องรู้ว่าควรใช้อะไร มีการเจรจาต่อรองราคาในปริมาณที่มีมาก โดยส่วนใหญ่การใช้วัสดุภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศที่เป็นสิ่งที่จับต้องได้ สามารถต่อรองราคาตามปริมาณที่ต้องใช้จำนวนมากได้ อีกอย่างการเจรจากับผู้รับเหมาที่ต้องรู้ต้นทุนของผู้รับเหมา ควรให้เวลาผู้รับเหมาเตรียมงาน เลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ เจ้าของโครงการจะรู้ราคาตั้งแต่แบบเสร็จ ควรระดมความคิดจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากแต่ละฝ่ายมีความชำนาญในแต่ละด้าน มีการทำงานเป็นทีมมีการให้เกียรติซึ่งกันและกัน การขึ้นโครงการใหม่โดยใช้ทีมเดิมจะสามารถพัฒนาคุณภาพได้ด้วย เพราะเป็นทีมที่มีประสบการณ์และรู้ลักษณะงานจะเกิดการเรียนรู้ ดีเฟดก็จะลดลงการออกแบบสร้างได้หรือไม่ได้ ควรเปลี่ยนขั้นตอนการสร้างเป็นโรงงานผลิตคอนกรีต

สำหรับผลกระทบด้านต้นทุนที่เกิดจากการตรวจรับงาน ได้แก่ 1) ความไม่พร้อมของ

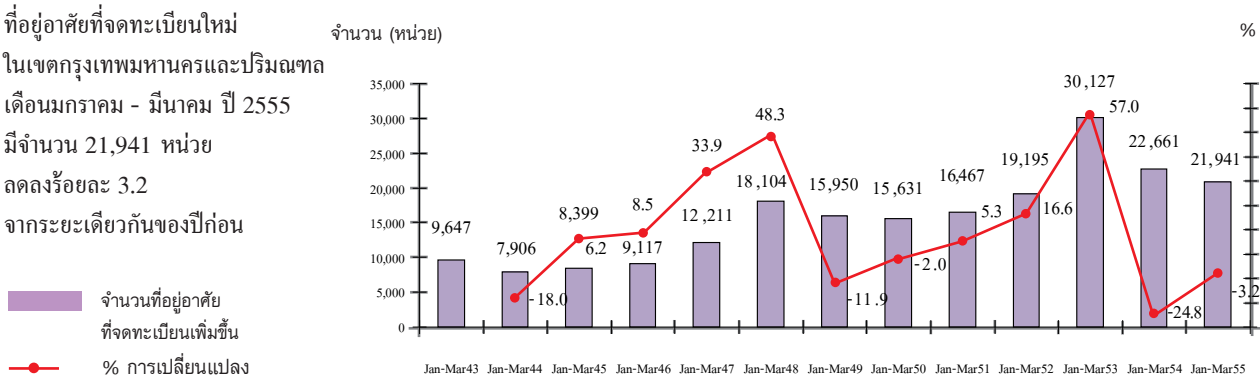


ห้องชุดงานไม่เสร็จ ไม่เรียบร้อย หรือเรียบร้อยแต่ยังไม่สะอาด 2) ความไม่พร้อมของคนที่จะมอบห้องชุดไม่ทราบรายละเอียดของงาน วิธีการเก็บงาน ไม่มีทักษะในการเจรจากับลูกค้า ถือว่าไม่ใช่งานของตนเอง ไม่รู้จักวิธีการระบายและยืดในเอกสาร จำนวนคนตรวจไม่สัมพันธ์กับจำนวนลูกค้า ซึ่งอาจใช้เวลาอยู่กับลูกค้ามากเกินไป 3) ความไม่พร้อมของคนเก็บงาน 4) ความไม่พร้อมของลูกค้า 5) ความผิดพลาดของการนัดหมายลูกค้า สิ่งต่างๆ เหล่านี้หากมีการวางแผนและเตรียมความพร้อมไว้ล่วงหน้าจะช่วยลดต้นทุนที่อาจเกิดขึ้นได้

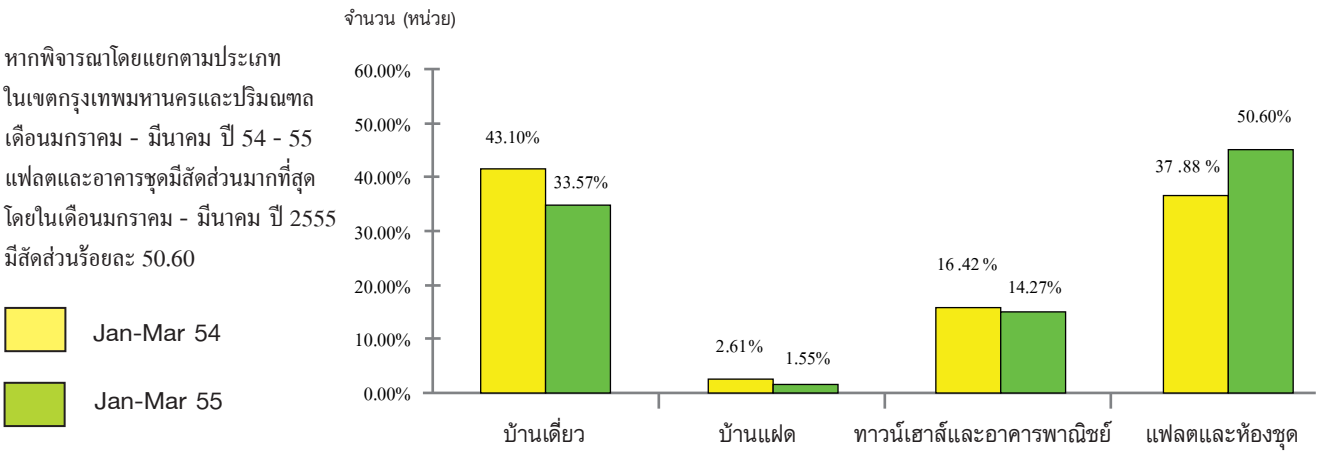


บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2555

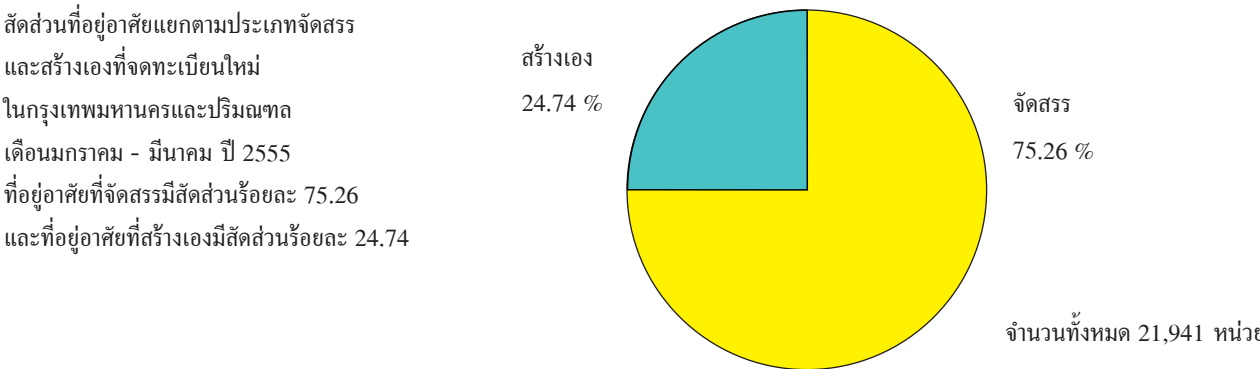
แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร
และปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2543 - 2555



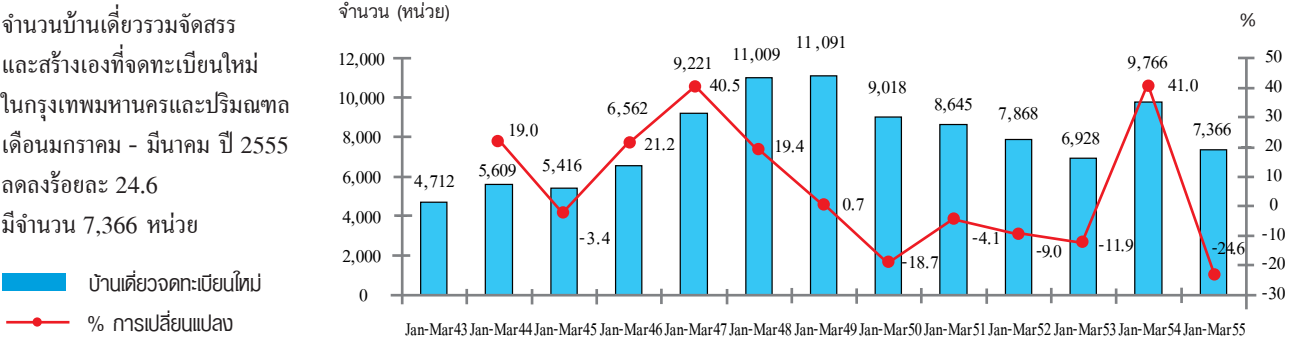
แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2554 - 2555



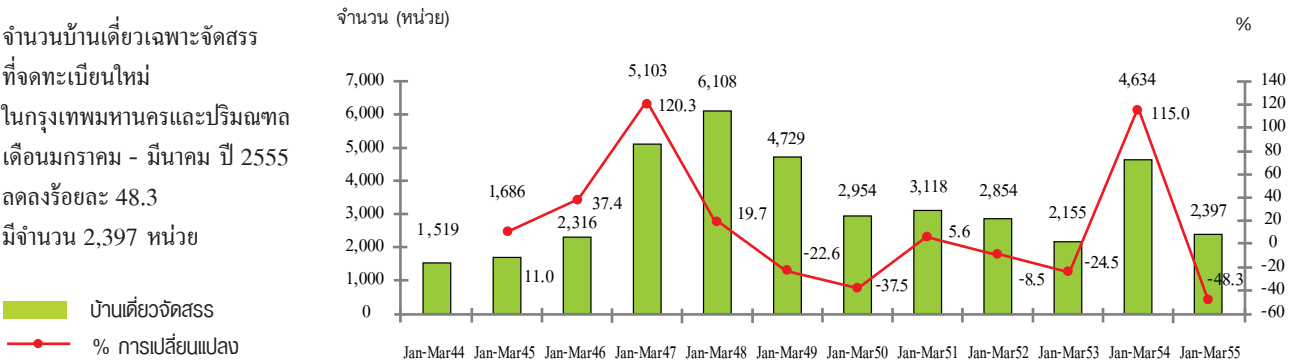
แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2555



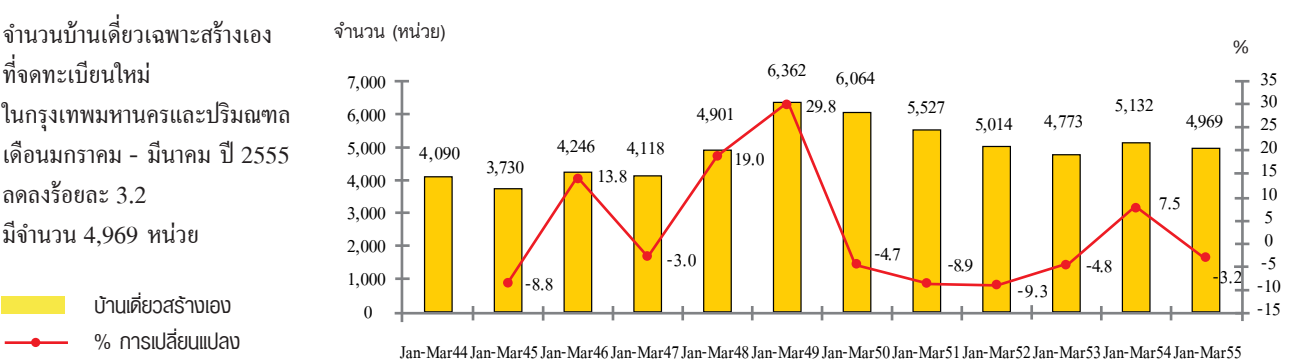
แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2543 - 2555



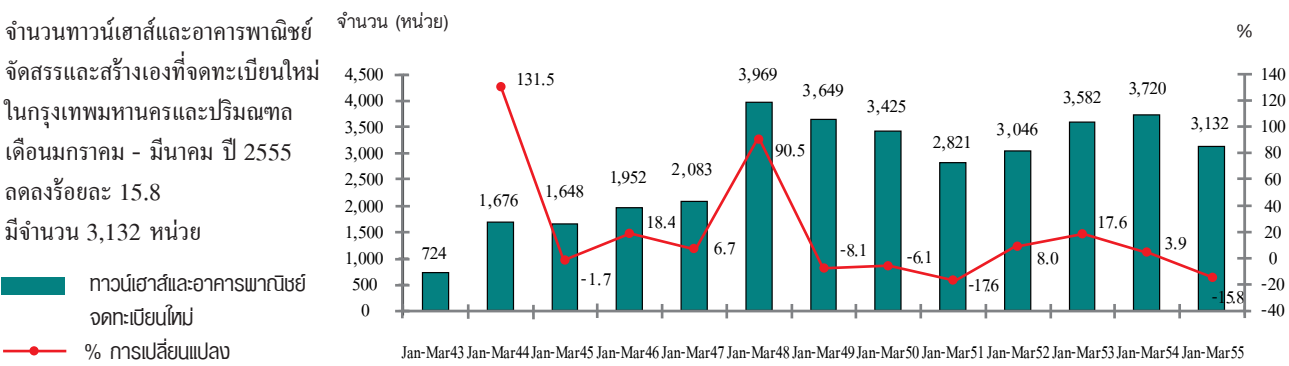
แผนภูมิที่ 5 : จำนวนบ้านเดี่ยวจัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2544 - 2555



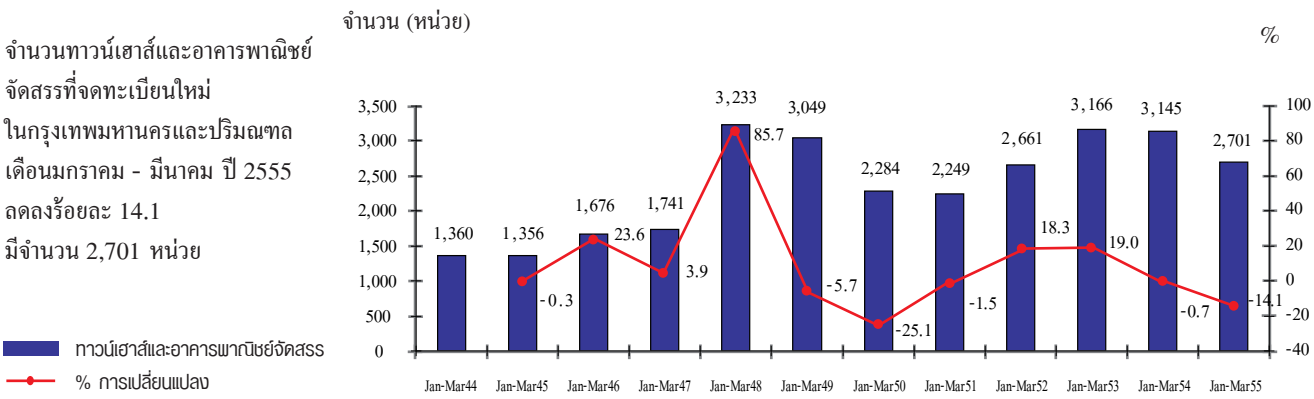
แผนภูมิที่ 6 : จำนวนบ้านเดี่ยวสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2544 - 2555



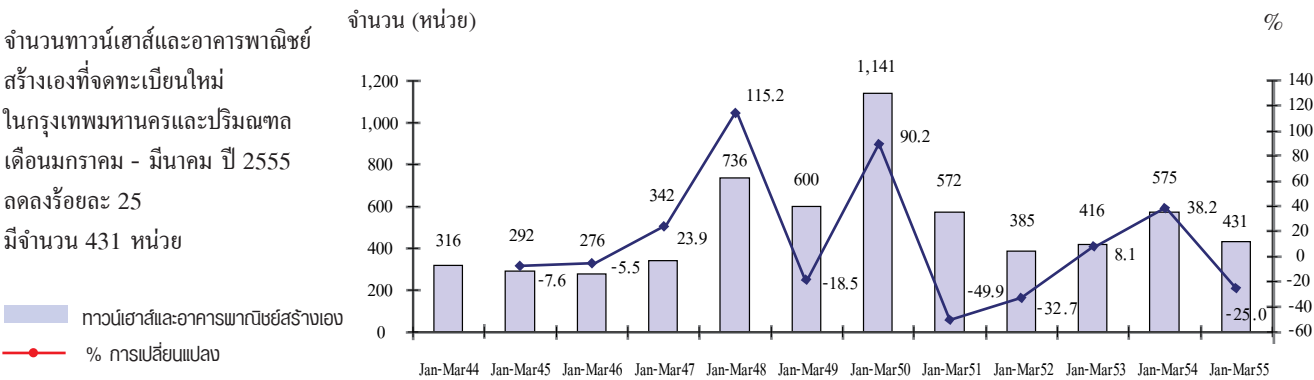
แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2543 - 2555



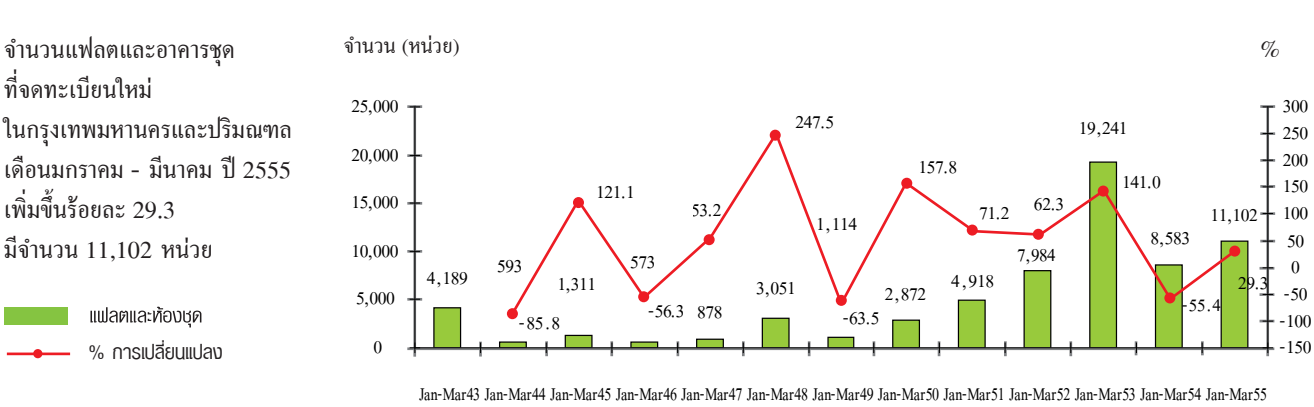
แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2544 - 2555



แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2544 - 2555



แผนภูมิที่ 10 : จำนวนแฟลตและอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2543 - 2555



โดยสรุปเดือนมกราคม - มีนาคม ปี พ.ศ. 2555 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ลดลง
ร้อยละ 3 มีจำนวน 21,941 หน่วย โดยที่แฟลตและห้องชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพ-
มหานครและปริมณฑลมีสัดส่วนสูงสุด มีสัดส่วนร้อยละ 50.60 มีจำนวน 11,102 หน่วย เพิ่มขึ้น
ร้อยละ 29.3 บ้านเดี่ยว มีจำนวน 7,366 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 33.57 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์
และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 3,132 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 14.27 และบ้านแฝด มีจำนวน 341 หน่วย
มีสัดส่วนร้อยละ 1.55 ตามลำดับ

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง : เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย ปี 2550 - 2554

รายการ	หน่วย	2550					2551					2552					2553					2554					2555	
		Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2
ประชากร	MLPersons	62.90	62.94	62.98	63.04	63.04	63.08	63.12	63.16	63.39	63.39	63.42	63.46	63.49	63.53	63.58	63.62	63.66	63.88	63.88	63.88	63.91	63.95	63.99	64.03	64.03	64.12	64.12
	Bar	33,329	32,532	33,467	36,065	135,235	36,198	36,773	36,501	34,889	143,248	34,681	34,688	35,382	37,772	142,330	40,266	38,847	38,115	40,533	158,631	42,950	41,485	42,008	38,317	164,802	43,821	
	Bar	2,096	2,048	2,108	2,274	8,525	2,283	2,283	2,305	2,208	9,080	2,246	2,246	2,399	2,466	9,042	2,683	2,471	2,480	2,583	10,105	2,745	2,653	2,688	2,463	10,539	2,797	
	%	4.6	4.6	5.5	5.4	5.0	6.3	5.2	3.1	-4.1	2.5	-7.0	-5.2	-2.8	5.9	-2.3	12.0	9.2	6.6	3.8	7.8	3.2	2.7	3.7	-3.0	0.1	0.3	
	%	2.5	2.3	3.3	3.3	2.9	3.0	2.2	2.9	3.7	2.9	-1.4	-0.9	0.4	2.4	0.1	5.0	6.7	4.8	3.8	5.1	3.0	2.5	2.8	-3.1	1.3	2.0	
	%	1.6	1.3	2.0	2.2	1.8	3.4	2.9	3.1	2.2	2.9	-2.6	-2.3	-1.3	1.6	-1.1	3.9	6.4	5.0	3.9	4.8	3.3	2.7	2.4	-3.0	1.3	2.7	
	%	8.7	9.2	10.2	10.9	9.8	0.9	-1.6	1.7	13.0	3.2	6.1	7.9	8.6	6.9	7.5	11.0	8.4	3.7	3.2	6.4	1.8	1.0	4.9	-3.1	1.4	1.6	
	%	-1.4	-0.1	2.6	4.8	1.5	6.0	2.3	1.5	-4.8	1.2	-16.9	-9.6	-5.6	-4.7	-9.2	12.1	11.3	7.9	6.4	9.4	9.3	4.1	3.3	-3.6	3.3	5.2	
	%	-2.3	-1.0	1.3	3.7	0.4	6.6	4.4	5.7	-3.4	3.2	-19.1	-15.3	-11.3	-6.2	-13.1	13.8	17.8	14.6	9.2	13.8	12.6	8.6	9.1	-1.3	7.2	9.2	
	%	1.9	2.6	6.2	8.6	4.9	3.9	-3.9	-7.7	-9.5	-4.7	-9.3	8.8	8.4	0.6	2.7	6.9	-4.9	-5.4	-3.1	-2.2	-1.4	-9.9	-10.9	-12.1	-8.7	-9.6	
สินค้าออก	MLUSS	33,706	35,754	39,152	42,647	151,258	41,685	45,983	49,953	36,212	173,233	33,298	33,952	40,689	42,803	150,742	43,986	48,106	46,718	51,846	193,656	56,002	57,343	63,266	49,125	255,866	53,803	
	(% อัตราแลกเปลี่ยนคงที่ US\$)	16.1	17.2	11.6	24.0	17.3	23.7	28.6	28.1	-10.4	15.9	-20.1	-26.2	-17.6	12.0	-14.0	32.1	41.7	22.2	21.1	28.5	27.4	19.2	27.3	-5.2	16.4	-4	
	MLUSS	30,707	34,529	35,613	37,628	138,476	40,978	44,882	48,635	36,630	175,125	25,887	30,038	35,521	37,716	131,555	37,716	39,107	41,700	42,921	161,444	48,039	50,047	55,620	48,169	201,864	52,630	
	%	5.4	6.9	7.7	16.1	9.1	33.4	30.0	39.4	5.3	26.5	-37.6	-33.1	-28.4	1.5	-25.0	64.1	44.7	30.6	18.5	36.7	27.4	28.0	33.4	12.2	24.7	9.6	
	ดูลค้า	2,999	1,225	3,539	5,019	12,762	707	1,101	-282	-1,418	108,09	7,711	3,914	5,168	2,594	19,387	6,270	8,999	8,018	8,255	32,212	7,963	7,286	7,176	983	23,502	11,713	
	ดุลบัญชีเดินสะพัด	4,452	963	3,599	6,667	15,682	3762	396	-711	-1,289	2,157	9,909	1,977	4,163	4,597	21,666	5,300	1,342	1,693	5,326	13,661	5,906	1,386	3,146	1,843	11,869	551	
	ดุลการชำระเงิน	MLUSS	3,320	2,344	5,120	6,818	17,102	6,318	17,402	18,483	-2,490	503	8,197	24,688	7,428	1,274	7,657	7,768	24,688	9,271	8,905	31,324	7,324	-1	-1,689	-4,421	1,214	
	เงินสำรองทางการ (พหุคูณ US\$)	BLUSS	70.9	73.0	80.7	87.5	110.0	105.7	102.4	111.0	111.0	116.2	120.8	131.8	138.4	144.1	144.1	146.8	163.2	172.1	172.1	181.6	184.9	180.1	175.1	175.1	175.2	
	อัตราเงินเฟ้อ	%	2.4	1.9	1.6	2.9	2.3	5.0	7.5	7.3	2.1	5.5	-0.3	-2.8	-2.2	1.9	-0.9	3.8	3.3	3.3	2.8	3.3	3.01	4.10	4.13	3.97	3.81	3.39
	อัตราแลกเปลี่ยน																											
อัตราแลกเปลี่ยน	อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาท (บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ)	Bar/US\$	35.54	34.05	34.01	33.87	34.52	32.37	32.25	33.83	34.80	33.31	35.29	34.68	35.92	33.26	34.29	32.85	32.33	31.59	29.99	31.69	30.56	30.27	30.12	30.49	30.99	
	อัตราแลกเปลี่ยนเงินเยน (100 เยนต่บาท)	YEN/Bat	29.77	28.72	28.89	29.95	29.33	30.77	30.84	31.46	36.28	32.34	37.79	35.70	36.26	37.09	36.72	36.23	35.10	36.81	36.32	37.13	37.11	38.75	40.10	38.27	38.15	
	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเงินออมทรัพย์ (3 เดือน)	%	7.75-8.00	7.10-7.63	7.10-7.63	7.20-8.10	7.10-7.63	7.23-7.75	7.23-7.75	7.33-7.83	7.39-7.80	6.50-7.17	6.17-6.83	6.13-6.75	6.13-6.75	6.23-6.88	6.13-6.75	6.13-6.75	6.13-6.75	6.25-6.88	6.20-6.82	6.20-6.82	6.20-6.82	6.20-6.82	6.20-6.82	6.20-6.82	6.20-6.82	
	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เงินออมทรัพย์ (3 เดือน)	%	7.50-8.00	7.00-7.50	6.85-7.13	6.85-7.13	6.90-7.20	6.85-7.13	6.85-7.13	7.05-7.50	7.05-7.50	6.25-6.67	5.90-6.30	5.85-6.25	5.85-6.25	5.95-6.38	5.85-6.25	5.85-6.25	5.85-6.25	6.00-6.38	6.00-6.38	6.00-6.38	6.00-6.38	6.00-6.38	6.00-6.38	6.00-6.38	6.00-6.38	
	%	4.69	3.84	3.3	3.25	3.77	3.25	3.25	3.45	3.38	1.89	1.27	1.25	1.42	1.25	1.42	1.25	1.25	1.57	1.83	1.46	2.29	2.79	3.33	3.41	2.95	3.06	
	เงินสำรองธนาคารแห่งประเทศไทย	Bar/Bat	8,540.0	8,530.6	8,614.3	8,478.4	8,880.6	8,608.4	9,203.1	9,203.1	9,408.6	9,400.9	9,356.3	9,755.2	9,755.2	9,755.2	9,755.2	9,755.2	9,755.2	9,882.2	9,882.2	10,984.9	10,984.9	10,983.1	11,082.3	11,610.3	11,610.3	
	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเงินออมทรัพย์ (3 เดือน)	%	6.1	4.9	4.0	2.4	2.4	4.0	0.9	1.2	8.6	6.6	9.2	7.3	5.8	5.8	5.2	6.2	7.8	8.7	9.7	9.1	10.1	9.8	9.7	9.7	13.2	
	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เงินออมทรัพย์ (3 เดือน)	%	7.40-8.4	7.578-8.4	7.621-8.4	7.836-8.4	7.954-8.4	8.221-8.4	8.475-8.4	8.552-8.4	8.473-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	8.82-8.4	
	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เงินออมทรัพย์ (3 เดือน)	%	3.3	4.2	3.2	4.9	4.9	6.2	8.6	11.2	9.3	9.3	6.4	2.9	0.4	3.0	3.0	6.0	8.5	10.7	12.6	14.9	16.1	17.5	16.2	16.2	15.5	
	อัตราเงินเฟ้อเงินบาท	%	8.71	8.85	8.47	9.243	9.243	8.933	8.62	8.6	11.2	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3	9.3