

“เหล็กเส้นก่อสร้าง”

กับมาตรฐาน

และการตรวจสอบ

เศรษฐกิจไทย

ไตรมาสที่ 4/2556

และแนวโน้มปี 2557

13

ที่ดินในซบซี
ตีมันต์ยังล้น
แม้การเมืองอุ่น

14

สัมมนาใหญ่ประจำปี
"อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลัก
ชี้เศรษฐกิจปี 2014"

16

สรุปผลการจัดงาน
มหกรรมบ้าน
และคอนโด ครั้งที่ 30

20

บทสรุปที่อยู่อาศัย
จดทะเบียนกทอ.-ปริมณฑล
ม.ค.-ธ.ค. ปี 2556



สวัสดีครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2557 ด้วยสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่สามารถหาข้อสรุปได้ว่า จะจบเมื่อใดและจบอย่างไร ย่อมส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจและทิศทางการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย และอาจทำให้ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2557 จะลดตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง ด้านภาคการลงทุน การส่งออก การผลิตภาคอุตสาหกรรม ล้วนแต่หดตัวลดลง อย่างพร้อมเพรียงกัน ขณะที่การขยายตัวของรายจ่ายภาครัฐก็จะลดตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.9 และขณะเดียวกันจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติขยายตัวเพียงร้อยละ 0.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ลดลงค่อนข้างมาก ซึ่งอาจส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวในกรอบร้อยละ 2.2-3.7 ทั้งนี้ หากบทสรุปทางการเมืองในประเทศเลื่อนเวลาออกไปอีก ยิ่งส่งผลต่อการฟื้นตัวของการใช้จ่ายภายในประเทศ และแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2557 มากขึ้น

ด้านภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพิจารณาจากภาพรวมของการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30 ที่ผ่านมา เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนผู้เข้าชมงาน และยอดขายในงานสูงชันกว่าการจัดงานในปี 2556 ทั้ง 2 ครั้ง กว่าร้อยละ 30-50 ซึ่งชี้ให้เห็นว่ากำลังซื้อที่อยู่อาศัยยังมีอยู่มาก แต่ผู้บริโภคไม่แน่ใจสถานการณ์ความวุ่นวายทางการเมือง เชื่อว่าเมื่อปัจจัยทางการเมืองยุติ ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะขยายตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้น และจากสถิติข้อมูลที่อยู่อาศัยจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ธอส.) ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ และข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล 5 จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม ตลอดปี พ.ศ. 2556 มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่รวมกันประมาณ 130,100 หน่วย เมื่อเทียบกับก่อน ซึ่งมีจำนวน 125,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 โดยแยกเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ประมาณ 77,900 หน่วย และปริมณฑล 5 จังหวัดรวมกัน ประมาณ 52,200 หน่วย เป็นห้องชุด ประมาณ 69,500 หน่วย หรือร้อยละ 53 เป็นบ้านเดี่ยว ประมาณ 31,100 หน่วย หรือร้อยละ 24 เป็นทาวน์เฮาส์ ประมาณ 17,100 หน่วย หรือร้อยละ 13 เป็นอาคารพาณิชย์ ประมาณ 9,700 หน่วย หรือร้อยละ 8 และบ้านแฝด ประมาณ 2,700 หน่วย

อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางปัจจัยลบ ยังพอมียปัจจัยบวก เช่น ทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลาย ด้านอัตราดอกเบี้ยทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งจะเป็นปัจจัยหนุนประการหนึ่งต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่การชะลอการลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นอีกแนวทางที่ช่วยลดภาวะความเสี่ยงด้านอุปทานที่อยู่อาศัยได้ระดับหนึ่ง และหากเศรษฐกิจสามารถปรับตัวดีขึ้นในอนาคต เชื่อว่าความเชื่อมั่นผู้บริโภคกลับคืนสู่ตลาดจากภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้นจะช่วยส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์สามารถกลับสู่ภาวะปกติได้

นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



“เหล็กเส้นก่อสร้าง” กับ มาตรฐานและการตรวจสอบ

จากปัญหาของการซื้ออาคาร บ้าน และสิ่งก่อสร้างที่ผ่านมา ปัญหาหลัก ๆ ที่พบเจอกันมากกว่า 70% คือ ปัญหาการก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน ทั้งปัญหามันทรุด บ้านร้าว ซึ่งถือว่าเป็นปัญหาที่เรื้อรังมานาน สำหรับวงการการก่อสร้างของไทย สาเหตุหลักที่ก่อให้เกิดปัญหานี้เกิดขึ้นซ้ำแล้วซ้ำอีก คือ การนำวัสดุก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานมาใช้งานในการก่อสร้าง โดยเฉพาะเหล็กที่เป็นวัสดุหลักในการก่อสร้างขึ้นโครงสร้างต่าง ๆ

สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (สมอ.) จึงได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของปัญหานี้ตลอดมา นับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2552 เป็นต้นมา เลขานุการสำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมได้กำหนดนโยบายในการตรวจสอบผลิตภัณฑ์ที่แสดงเครื่องหมายมาตรฐานที่วางจำหน่ายอยู่ในท้องตลาดอย่างเข้มงวด โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลิตภัณฑ์เหล็กที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยมีประชาชนร้องเรียนเรื่องคุณภาพเข้ามาจำนวนมาก ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัย หรือเพื่อป้องกันความเสียหายอันจะเกิดแก่ประชาชนหรือเศรษฐกิจรวมของประเทศและเพื่อให้มีการกำกับดูแลปัญหานี้อย่างใกล้ชิด

สมอ. จึงได้ตั้งทีมงานเฉพาะกิจตรวจสอบและควบคุมผลิตภัณฑ์ที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน

ฯ มีผลบังคับใช้อย่างเป็นทางการ ตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 เป็นต้นมา คณะทำงานเฉพาะกิจฯ ได้ทำการตรวจสอบผลิตภัณฑ์เหล็กที่ใช้ในการก่อสร้างทั้งในส่วนของผู้ทำและผู้จำหน่าย นับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2552 อย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด และมีสถิติการตรวจจับยึดและอายัดผลิตภัณฑ์ที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานฯ เพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี ดังนี้

จากสถิติที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าพบผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนและจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานเป็นจำนวนมาก และจากการตรวจจับผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานพบปัญหามากมายเช่นกัน ทั้งปัญหาการวินิจฉัยผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานทางด้านเทคนิคที่ผู้ลักลอบทำโดยไม่ได้รับอนุญาตมีการพัฒนาอยู่ตลอดเวลา รวมถึงปัญหาที่เกิดจากความไม่เข้าใจในตัวบทกฎหมายของร้านจำหน่ายเองเพื่อความเข้าใจที่ถูกต้องจึงอยากจะอธิบายเพิ่มเติมดังนี้

1. ความผิดของผู้ทำและผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน ผู้ทำและผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานฯ มีความผิดตาม พ.ร.บ. มาตรฐานฯ ด้วยกันทั้งสิ้น กล่าวคือ ผู้ทำ

หากทำโดยไม่ได้รับอนุญาตจากสมอ. มีความผิดตามมาตรา 20 และหากได้รับอนุญาต แต่ทำผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานฯ มีความผิดตามมาตรา 29 สำหรับผู้จำหน่าย หากจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานฯ จะมีความผิดตามมาตรา 36 ในส่วนของผู้ทำผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานฯ อยากจะอธิบายว่าสำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (สมอ.) มีแผนการตรวจติดตามประจำปี รวมทั้งมีการตรวจสอบตามเบาะแสซึ่งได้รับแจ้งจากผู้บริโภคซึ่งได้ทำการตรวจจับไปแล้วหลายโรงงานและปัจจุบันอยู่ในระหว่างการดำเนินคดีตามกฎหมาย และอยากจะถือโอกาสนี้เรียนให้ทราบว่า คณะทำงานเฉพาะกิจฯ ได้จัดทำฐานข้อมูลและแผนตรวจควบคุมผู้ทำตามหลักฐาน และข้อมูลที่ใช้ชี้ชัดว่าเป็นผู้ทำที่มีการลักลอบทำผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานฯ ขึ้นมาใช้แล้ว

2. วิธีการตรวจสอบผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานมีวิธีการทำงานง่าย ๆ ไม่สลับซับซ้อนบนพื้นฐานของความเข้าใจปัญหา การให้ความเคารพซึ่งกันและกัน และยึดหลักของเหตุและผล ซึ่งสรุปได้ง่าย ๆ ดังนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่สมอ. จะแนะนำตัวเอง



พร้อมแสดงบัตรพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนการเข้าตรวจตามมาตรา 45 และขอให้ผู้ประกอบการจัดผู้นำทางตรวจสอบพนักงานเจ้าหน้าที่และผู้นำทางตรวจสอบการตรวจสอบผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้าง ซึ่งหากไม่พบผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ผิดกฎหมายจะจัดทำบันทึกการตรวจสอบและขอให้ผู้ประกอบการหรือผู้แทนลงนามไว้เป็นหลักฐาน แต่หากพบผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ผิดกฎหมายจะอธิบายถึงเหตุที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานฯ พร้อมทั้งทำการยึดและอายัดไว้ และจัดทำบันทึกการยึดอายัด แล้วขอให้ผู้ประกอบการหรือผู้แทนลงนามไว้เป็นหลักฐานในขั้นตอนการยึดอายัด เพื่อประโยชน์ของผู้ประกอบการเองควรให้ความร่วมมือกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

(1) กำหนดสถานที่กองเก็บและเคลื่อนย้ายผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างไปกองเก็บไว้ในที่เดียวกัน เพื่อความสะดวกในการทำธุรกิจต่อไป

(2) ผู้นำทางตรวจสอบ ควรตรวจนับผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ยึดอายัดร่วมกับพนักงานเจ้าหน้าที่ และยืนยันจำนวนให้ตรงกัน

(3) ภายหลังจากพนักงานเจ้าหน้าที่ผูกมัดกองผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างและติดแผ่นป้ายยึดอายัดไว้แล้วเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการต้องดูแลรักษา หากทำลายหรือทำให้แผ่นป้ายยึดอายัดเสียหายจะมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 141 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 4,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับและหากทำการเคลื่อนย้าย

ทำลายหรือทำให้ผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ยึดอายัดไว้สูญหายจะมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 142 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 ปีหรือปรับไม่เกิน 6,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

3. หลังการยึดอายัดแล้ว สมอ. ดำเนินการต่อไปอย่างไร? ภายหลังจากการยึดอายัดพนักงานเจ้าหน้าที่จะสรุปรายงานให้เลขาธิการสำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมทราบก่อนเป็นลำดับแรกแล้วจัดทำรายงานการยึดอายัดเสนอเลขาธิการสำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมเพื่อสั่งการให้สำนักกฎหมายดำเนินคดีต่อไป ซึ่งอาจเรียกผู้ประกอบการมาปรับที่สมอ. หรือส่งฟ้องศาล แล้วแต่กรณีของความผิดและเมื่อดำเนินคดีแล้วเสร็จจะสรุปเสนอคณะกรรมการมาตรฐานเพื่อพิจารณาสั่งการให้ดำเนินการกับผลิตภัณฑ์ที่ยึดอายัดไว้ต่อไป เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับทราบคำสั่งจากคณะกรรมการมาตรฐานแล้ว จะมีการดำเนินการดังนี้

ทำการนัดหมายวันเวลากับผู้ประกอบการ และขออนุมัติถอนอายัด เพื่อทำลายผลิตภัณฑ์ให้สิ้นสภาพ พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการถอนอายัดเพื่อทำลายผลิตภัณฑ์ให้สิ้นสภาพเมื่อถึงวันนัดหมายโดยตรวจนับและตรวจพิสูจน์ผลิตภัณฑ์ที่ยึดอายัดไว้เทียบกับหลักฐานในวันที่ทำการยึดอายัด หากพบว่า ผลตรวจนับและตรวจพิสูจน์ผลิตภัณฑ์ที่ยึดอายัดไว้ไม่ตรงกับรายงานและหลักฐานที่มีอยู่จะทำสรุปราย

งานเสนอต่อเลขาธิการสำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม เพื่อสั่งการให้มีการดำเนินต่อไป และหากพบว่าตรงกันจะดำเนินการทำลายผลิตภัณฑ์ โดยเหล็กเส้นที่ใช้ในการก่อสร้างจะตัดให้เหลือความยาวไม่เกิน 3.40 เมตร และเหล็กโครงสร้างรูปพรรณฯ จะตัดให้เหลือความยาวไม่เกิน 1.50 เมตร ตามกฎหมายกำหนดให้ผู้ประกอบการมีหน้าที่ในการทำลายผลิตภัณฑ์ภายใต้การควบคุมของพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อทำลายผลิตภัณฑ์แล้วเสร็จพนักงานเจ้าหน้าที่จะทำสรุปรายงานเสนอต่อคณะกรรมการมาตรฐานผลิตภัณฑ์เพื่อทราบ

4. ข้อเสนอแนะแก่ร้านจำหน่ายวัสดุก่อสร้างในการรับซื้อผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่เป็นไปตามมาตรฐานฯ มีข้อเสนอแนะ ดังนี้ การสั่งซื้อควรกำหนดให้ผู้ขายส่งมอบพร้อมใบอนุญาต ทำให้ออกให้โดย สมอ. เมื่อมีการส่งมอบต้องตรวจสอบขนาดชั้นคุณภาพ ชื่อผู้ทำที่แสดงบนแผ่นป้ายที่ติดกับมัดเหล็กก่อสร้างและเลขอักษรหรือตัวนูนที่แสดงตรงผลิตภัณฑ์ (ในกรณีเหล็กโครงสร้างรูปพรรณขึ้นรูปเย็น (เหล็กตัวซี) จะใช้สีพ่นหรือ scan กรณีเหล็กเส้นก่อสร้างและเหล็กโครงสร้างรูปพรรณรีดร้อนจะแสดงเป็นตัวนูน) เทียบกับใบอนุญาต ซึ่งต้องมีรายละเอียดตรงกัน

ในกรณีนี้มักจะมีปัญหาอยู่บ่อยครั้งที่ผลิตภัณฑ์ที่ส่งมอบมีรายละเอียดไม่ตรงกับใบอนุญาตทำ รวมทั้งมีการแสดงตัวนูนไม่ตรงกับตัวนูนที่ได้แจ้งไว้ต่อสมอ. เมื่อเกิดปัญหาลักษณะนี้ ผู้จำหน่ายจะต้องปฏิเสธการรับเข้าหรือเมื่อไม่แน่ใจควรตรวจสอบกับสมอ. ก่อนการรับเข้าร้านจำหน่าย - ผู้จำหน่ายควรมีอุปกรณ์ตรวจสอบอย่างง่าย เช่น เวอร์เนียร์ คาลิปเปอร์ ไมโครมิเตอร์ เพื่อวัดขนาด และความหนา รวมทั้งเครื่องชั่งที่มีความละเอียดพอ เพื่อตรวจสอบค่าน้ำหนักต่อเส้นเทียบเคียงกับมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง (มอก.) ซึ่งเอกสารดังกล่าว ผู้จำหน่ายสามารถเข้าถึงได้ทาง www.tisi.go.th หรือหากมีปัญหาไม่เข้าใจอาจขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากสมอ. ก่อนก็ได้ เพื่อให้ปัญหาของการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานลดลง

จึงอยากขอเตือนถึงร้านค้าผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งผู้ประกอบการโครงการ

สิ่งก่อสร้างต่าง ๆ รวมไปถึงผู้บริโภคเองในการตัดสินใจซื้อบ้านแต่ละครั้ง ควรพิจารณาถึงวัสดุก่อสร้างและผลิตภัณฑ์เหล็กก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน ซึ่งถือเป็นการแก้ไขปัญหาที่ต้นเหตุ

จากบทความ รู้ไว้...ป้องกันระวังเหล็กก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน โดยนายสัมพันธ์ พกวรรณ นักวิชาการมาตรฐานชำนาญการพิเศษ สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (สมอ.)

มาตรฐานเหล็กอุตสาหกรรม

เนื่องจากบริษัทผู้ผลิตเหล็กได้ทำการผลิตเหล็กชนิดต่าง ๆ ออกสู่ท้องตลาดเป็นจำนวนมากแต่ละบริษัทพยายามที่จะผลิตเหล็กให้มีคุณภาพต่าง ๆ กันตามประเภทของการใช้งาน ดังนั้นจึงเป็นความยากลำบากของผู้ใช้ที่จะเลือกใช้เหล็กให้ตรงกับความต้องการของตน จึงได้มีการกำหนดชนิดและปริมาณส่วนผสมในเนื้อเหล็ก โดยใช้สัญลักษณ์ของธาตุและตัวเลขเป็นตัวบ่งบอกจำนวนปริมาณของส่วนผสมที่มีอยู่จึงได้เกิดเป็น "มาตรฐานเหล็กอุตสาหกรรม" ขึ้น สถาบันเหล็กและเหล็กกล้าแห่งประเทศไทยเปิดเผยข้อมูลมาตรฐานเหล็กอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ดังนี้ โดยมาตรฐานเหล็ก อุตสาหกรรมได้กำหนดหลายมาตรฐาน เนื่องจากประเทศบริวารในเครือของตนเองหรือประเทศที่มีการจัดการอุตสาหกรรมแบบเดียวกันยอมรับและนำไปใช้ ซึ่งปรากฏว่าในปัจจุบันมีมาตรฐานเหล็กอุตสาหกรรมที่นิยมนำมาใช้กัน มี 3 มาตรฐาน คือ

1. ระบบอเมริกัน AISI (American Iron and Steel Institute) การกำหนดมาตรฐานแบบนี้ ตัวเลขดัชนีจะมีจำนวนหลักและตัวบ่งบอกส่วนประสมจะเหมือนกับระบบ SAE จะต่างกันตรงที่ระบบ AISI จะมีตัวอักษรนำหน้าตัวเลข ซึ่งตัวอักษรนี้จะบอกถึงกรรมวิธีการผลิตเหล็กว่าได้ผลิตมาจากเตาชนิดใด ตัวอักษรที่บอกกรรมวิธีการผลิตเหล็กจะมีดังนี้

A คือ เหล็กประสมที่ผลิตจากเตาเบสเซมเมอร์ (Bessemer) ชนิดที่เป็นต่าง

B คือ เหล็กประสมที่ผลิตจากเตาเบสเซมเมอร์ (Bessemer) ชนิดที่เป็นกรด

C คือ เหล็กที่ผลิตจากเตาโอเพ่นฮาร์ท (Open Hearth) ชนิดที่เป็นต่าง



D คือ เหล็กที่ผลิตจากเตาโอเพ่นฮาร์ท (Open Hearth) ชนิดที่เป็นกรด

E คือ เหล็กที่ผลิตจากเตาไฟฟ้า การแบ่งชนิดของเหล็กกล้าตามชนิดและปริมาณของสารที่นำมาผสม แต่เหล็กกล้าตามระบบ AISI ยังมีการแบ่งกลุ่มตามลักษณะของกรรมวิธีการชุบแข็ง

ชื่อกลุ่ม สัญลักษณ์

กลุ่มที่ชุบแข็งด้วยน้ำ W

กลุ่มเหล็กที่ทนต่อแรงกระแทก S

กลุ่มที่ชุบแข็งด้วยน้ำมัน O

กลุ่มที่ผลิตโดยกรรมวิธีแปรรูปเย็น (Cold Working) สำหรับเหล็กกล้า

คาร์บอนปานกลางและชุบแข็ง โดยปล่อยให้เย็นตัวในอากาศ A

กลุ่มเหล็กกล้าที่ผลิตโดยกรรมวิธีแปรรูปเย็นสำหรับเหล็กกล้า

คาร์บอนสูงและเหล็กกล้าประสมโครเมียมสูง D

กลุ่มเหล็กที่ผลิตโดยกรรมวิธีแปรรูปร้อน (Hot Working) H

กลุ่มเหล็กกล้ารอบสูง (High Speed Steel) T (ประสมทั้งสแตนเป็นหลัก)

กลุ่มเหล็กกล้ารอบสูง (High Speed Steel) M (ประสมโมลิบดีนัม)

กลุ่มเหล็กกล้าคุณสมบัติพิเศษ (มีคาร์บอนและทั้งสแตน เป็นหลัก)

กลุ่มเหล็กทำแม่พิมพ์

2. ระบบเยอรมัน DIN (Deutscher Institute Norms) การจำแนกประเภทของเหล็กตามมาตรฐานเยอรมันจะแบ่งเหล็กออกเป็น 4 ประเภทดังนี้

2.1 เหล็กกล้าคาร์บอน (หรือเหล็กไม่ประสม)

2.2 เหล็กกล้าผสมต่ำ

2.3 เหล็กกล้าผสมสูง

2.4 เหล็กหล่อ

2.5 เหล็กกล้าคาร์บอน (หรือเหล็กไม่ประสม)

เหล็กที่นำไปใช้งานได้เลยโดยไม่ต้องผ่านกรรมวิธีปรับปรุงคุณสมบัติโดยใช้ความร้อน (Heat Treatment) เหล็กพวกนี้จะบอกลำดับหน้าว่า St. และจะมีตัวเลขตามหลัง ซึ่งจะบอกถึงความสามารถที่จะทนแรงดึงสูงสุดของเหล็กชนิดนั้น มีหน่วยเป็น กก./มม.2

หมายเหตุ การกำหนดมาตรฐานทั้งสองนี้ เหล็กที่มีความเค้นแรงดึงสูงสุดประมาณ 37 กก./มม.2 จะสามารถใช้สัญลักษณ์แทนเหล็กชนิดนี้ได้ 2 ลักษณะ คือ เขียนเป็น St. หรือ C20

การกำหนดมาตรฐานเหล่านี้จะเห็นมากในแบบสั่งงานชิ้นส่วนบางชนิดต้องนำไปชุบแข็งก่อนใช้งาน ก็จะกำหนดวัสดุเป็น C นำหน้า ส่วนชิ้นงานที่ไม่ต้องนำไปชุบแข็งซึ่งนำไปใช้งานได้เลยจะกำหนดวัสดุเป็นตัว St. นำหน้าทั้ง ๆ ที่วัสดุงานทั้งสองชิ้นนี้ใช้วัสดุอย่างเดียวกัน เหล็กกล้าผสมต่ำ การกำหนดมาตรฐานเหล็กประเภทนี้จะบอกจำนวนคาร์บอนไว้ข้างหน้า

เสมอ แต่ไม่นิยมเขียนตัว C กำกับไว้ ตัวถัดมาจะเป็นชนิดของโลหะที่เข้าไปผสม ซึ่งอาจมีชนิดเดียวหรือหลายชนิดก็ได้

ข้อสังเกต เหล็กกล้าผสมต่ำตัวเลขที่บอกปริมาณของโลหะผสมจะไม่ใช้จำนวนเปอร์เซ็นต์ที่แท้จริงของโลหะผสมนั้นการที่จะทราบจำนวนเปอร์เซ็นต์ที่แท้จริงจะต้องเอาแฟกเตอร์ (Factor) ของโลหะผสมแต่ละชนิดไปหารซึ่งค่าแฟกเตอร์ (Factor) ของโลหะผสมต่าง ๆ มีดังนี้

หารด้วย 4 ได้แก่ Co, Cr, Mn, Ni, Si, W

หารด้วย 10 ได้แก่ Al, Cu, Mo, Pb, Ti, V

หารด้วย 100 ได้แก่ C, N, P, S

ไม่ต้องหาร ได้แก่ Zn, Sn, Mg, Fe การใช้สัญลักษณ์ดังกล่าวอย่างที่ได้แล้วเป็นการบอกส่วนผสมในทางเคมีแต่ในบางครั้งจะมีการเขียนสัญลักษณ์บอกกรรมวิธีการผลิตไว้ข้างหน้าอีกด้วย เช่น

B = ผลิตจากเตาเบสเคมีเมอร์, E = ผลิตจากเตาไฟฟ้าทั่วไป, F = ผลิตจากเตาน้ำมัน, I = ผลิตจากเตาไฟฟ้าชนิดเตาเหนี่ยวนำ (Induction Furnace), LE = ผลิตจากเตาไฟฟ้าชนิดอาร์ค (Electric Arc Furnace), M = ผลิตจากเตาซีเมนต์มาร์ติน หรือ เตาพุดเดิล, T = ผลิตจากเตาโทมัส, TI = ผลิตโดยกรรมวิธี (Crucible Cast Steel), W = เฝ้าด้วยอากาศบริสุทธิ์, U = เหล็กที่ไม่ได้ผ่านการกำจัดออกซิเจน (Unkilled Steel), R = เหล็กที่ผ่านการกำจัดออกซิเจน (Killed Steel), RR = เหล็กที่ผ่านการกำจัดออกซิเจน 2 ครั้ง

นอกจากนี้ ยังมีสัญลักษณ์แสดงคุณสมบัติพิเศษของเหล็กนั้นอีกด้วย เช่น A = ทนต่อการกัดกร่อน, Q = ตีขึ้นรูปง่าย, X = ประสมสูง, Z = รีดได้ง่าย

เหล็กกล้าผสมสูง (High Alloy Steel) เหล็กกล้าผสมสูง หมายถึง เหล็กกล้าที่มีส่วนผสมอยู่ในเนื้อเหล็กเกินกว่า 8 % การเขียนสัญลักษณ์ของเหล็กประเภทนี้ เขียนนำหน้าด้วยตัว X ก่อน แล้วตามด้วยจำนวนส่วนผสมของคาร์บอนจากนั้นด้วยชนิดของโลหะผสม ซึ่งจะมีชนิดเดียวแล้วจึงตามด้วยตัวเลขแสดงปริมาณของโลหะผสม

ตัวเลขที่แสดงปริมาณของโลหะผสมไม่ต้องหารด้วยแฟกเตอร์ (Factor) ใด ๆ ทั้งสิ้น (แตกต่างจากโลหะผสมต่ำ) ส่วนคาร์บอนยังต้องหารด้วย 100 เสมอ

3. ระบบญี่ปุ่น JIS (Japaness Industrial Standards) การจำแนกประเภทของเหล็กตามมาตรฐานญี่ปุ่นซึ่งจัดวางระบบโดยสำนักงานมาตรฐานอุตสาหกรรมญี่ปุ่น (Japaness Industrial Standards, JIS) จะแบ่งเหล็กตามลักษณะงานที่ใช้

ตัวอักษรชุดแรก จะมีคำว่า JIS หมายถึง Japaness Industrial Standards ตัวอักษรสัญลักษณ์ตัวถัดมาจะได้หลายตัวแต่ละตัว หมายถึง การจัดกลุ่มผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมต่าง ๆ เช่น A งานวิศวกรรมก่อสร้างและงานสถาปัตยกรรม, B งานวิศวกรรมเครื่องกล, C งานวิศวกรรมไฟฟ้า, D งานวิศวกรรมรถยนต์, E งานวิศวกรรมรถไฟ, F งานก่อสร้างเรือ, G โลหะประเภทเหล็กและโลหะวิทยา, H โลหะที่มีใช้เหล็ก, K งานวิศวกรรมเคมี, L งานวิศวกรรมสิ่งทอ, M แร่, P กระดาษและเยื่อกระดาษ, R เซรามิค, S สินค้าที่ใช้ภายในบ้าน, T ยา, W การบิน

ถัดจากตัวอักษรจะเป็นตัวเลขซึ่งมีอยู่ด้วยกัน 4 ตัว มีความหมายดังนี้

ตัวเลขตัวแรก หมายถึง กลุ่มประเภทของเหล็ก เช่น 0 เรื่องทั่ว ๆ ไป การทดสอบและกฎต่าง ๆ, 1 วิธีวิเคราะห์, 2 วัตถุเหล็กดิบ ธาตุผสม, 3 เหล็กคาร์บอน, 4 เหล็กกล้าผสม

ตัวเลขตัวที่ 2 จะเป็นตัวแยกประเภทของวัสดุในกลุ่มนั้น เช่น ถ้าเป็นในกรณีเหล็กจะมีดังนี้ 1 เหล็กกล้าประสมนิเกิล และโครเมียม, 2 เหล็กกล้าประสมอลูมิเนียมและโครเมียม, 3 เหล็กโรสนิม, 4 เหล็กเครื่องมือ, 8 เหล็กสปริง, 9 เหล็กกล้าทนการกัดกร่อนและความร้อน

ตัวเลขที่เหลือ 2 หลักสุดท้ายจะเป็นตัวแยกชนิดของส่วนผสมที่มีอยู่ในวัสดุนั้น เช่น ถ้าเป็นเหล็กตัวเลข 2 หลักสุดท้ายจะเป็นตัวแยกชนิดเหล็กตามส่วนผสมธาตุที่มีอยู่ในเหล็กชนิดนั้น ๆ เช่น 01 เหล็กเครื่องมือ คาร์บอน, 03 เหล็กไฮสปีด, 04 เหล็กเครื่องมือประสม

มาตรฐานและชื่อประเทศที่ใช้มาตรฐาน 1 สหรัฐอเมริกา AISI 2 ฝรั่งเศส AFNOR



3 อังกฤษ B.S. 4 เซโกสโลวะเกีย CSN 5 เยอรมัน DIN 6 โซเวียต GOST 7 ญี่ปุ่น JIS 8 โปแลนด์ PN 9 สวีเดน SS 10 สเปน UNE 11 อิตาลี UNI 12 มาตรฐานสากล UNS

มาตรฐานของเหล็กกล้าเครื่องมือ

เหล็กกล้าเครื่องมือที่เป็นมาตรฐานสากลจะใช้มาตรฐาน UNS เป็นมาตรฐานหลัก ในท้องตลาดจะมีมาตรฐานใช้กันอยู่ประมาณ 12 มาตรฐาน โดยสามารถเทียบเข้ากับมาตรฐานสากลได้ โดยจะมีมาตรฐานหลักในการเทียบอยู่ 3 มาตรฐานซึ่งได้แก่ มาตรฐาน AISI, DIN, JIS และจากข้อมูลทางบริษัท บี.เค.เจ. เอ็น-จิเนียริง จำกัด พบว่าการค้นหาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการอบชุบจะต้องค้นหาโดยการเปิดหนังสือต่าง ๆ หรือคู่มือมาตรฐานเหล็ก โดยทางบริษัทต้องรู้มาตรฐานที่ใช้ว่าเป็นเหล็กมาตรฐานอะไรชนิดไหนต้องการความแข็งแรงเท่าไรจากลูกค้า จึงทำการค้นหาข้อมูลต่าง ๆ ออกมาเพื่อกำหนดขอบข่ายในการอบชุบรวมทั้งระดับอุณหภูมิและเวลาต่าง ๆ แล้วให้พนักงานไปทำตามกรรมวิธีการอบชุบต่อไป

ส่วนปัญหาเรื่องมาตรฐาน AISI ที่บริษัทใช้นั้น ซึ่งทางลูกค้าจะไม่นิยมใช้กัน ส่วนมากตามที่นิยมจะใช้มาตรฐาน JIS หรือ DIN เป็นส่วนใหญ่ ถ้ามีมาตรฐานที่ไม่พบมากนักในประเทศไทยก็จะเกิดปัญหาขึ้น ปัญหานี้ทางบริษัทต้องหาข้อมูลเพื่อนำมาเปรียบเทียบเป็นมาตรฐานที่ต้องการอีกที ถ้าเทียบไม่ได้ต้องทำการวิเคราะห์ส่วนผสมทางเคมีเสียก่อนคู่มือที่ใช้อยู่ในบริษัทจะมีการกำหนดกับชิ้นงานที่มีความหนาประมาณ 1 นิ้วเท่านั้น และมีรูปร่างที่เรียบง่าย ดังนั้นชิ้นงานที่มีความหนาหรือมีรูปร่างซับซ้อนกรรมวิธีการอบชุบจะต้องแตกต่างไปต้องมีการเพิ่มหรือลดลงของอุณหภูมิหรือเวลาเล็กน้อยโดยที่วิศวกรจะต้องใช้ประสบการณ์



ที่ผ่านมาเพื่อตัดสินใจ แต่ทางบริษัทมีความเห็นว่ามีข้อมูลในการรอบรู้บางตัวยังไม่คงที่มีการเปลี่ยนแปลงได้ซึ่งขึ้นอยู่กับรูปร่างและความแข็งแรงที่ต้องการ จึงอาจทำให้โปรแกรมเทคโนโลยีสารสนเทศการรอบรู้เหล็กกล้าเครื่องมือด้วยความร้อนนี้อาจเกิดความไม่เที่ยงตรงทางข้อมูลได้

ชนิดของเหล็กกล้าเครื่องมือ

ชนิดของเหล็กกล้าเครื่องมือที่สามารถค้นคว้ามาได้ มีจำนวน 500 ชนิดจาก 12 มาตรฐาน ซึ่งมีดังนี้

1. มาตรฐาน AISI มีจำนวนทั้งสิ้น 110 ชนิด
2. มาตรฐาน DIN 66 ชนิด
3. มาตรฐาน JIS 47 ชนิด
4. มาตรฐาน UNS 80 ชนิด
5. มาตรฐาน AFNOR 31 ชนิด
6. มาตรฐาน B.S. 29 ชนิด
7. มาตรฐาน CSN 22 ชนิด
8. มาตรฐาน GOST 15 ชนิด
9. มาตรฐาน PN 26 ชนิด
10. มาตรฐาน SS 12 ชนิด
11. มาตรฐาน UNE 27 ชนิด
12. มาตรฐาน UNI 35 ชนิด

จากข้อมูลของบริษัท แอสสแป สตีลส์ (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า เหล็กกล้าเครื่องมือที่ผลิตจำหน่ายแก่ลูกค้าและนิยมใช้มากในประเทศไทย คือ เหล็ก W1, S5, O1, A2, D2, H12, T1, L6, และ H13 ซึ่งทางบริษัทจะมีชื่อ ยี่ห้อของเหล็กกล้าเครื่องมือแต่ละชนิดไว้ในคู่มือการเลือกใช้เหล็ก แต่ปัจจุบันความเชื่อถือยี่ห้อ มีน้อยลงไปมาก บริษัทจึงหันมานิยมยึดถือตามมาตรฐานแทนโดยอาศัยมาตรฐาน AISI/SAE, JIS, DIN เป็นหลักในการเปรียบเทียบเหล็กที่จะผลิตออกมาเสมอ

“

ผู้รับเหมามักจะนำเหล็ก
ไม่เต็มมาใช้ในการก่อสร้าง
เพื่อลดต้นทุนและ
บอกว่าเป็นเหล็กเต็ม
ดังนั้นจึงจำเป็นต้องรู้วิธี
การตรวจสอบ

”

เหล็กเต็ม ... ตรวจสอบอย่างไร

หลายท่านที่เคยผ่านประสบการณ์การต่อสู้กับผู้รับเหมาในสมรภูมิของการสร้างบ้านมาแล้ว คงคุ้นเคยและปวดหัวกับคำว่า “เหล็กเต็ม” กับ “เหล็กไม่เต็ม” กันมาบ้างพอสมควร เหล็กเต็มคืออะไร แล้วต่างกันอย่างไรกับเหล็กไม่เต็ม สถาปนิกโดยทั่วไปมักจะระบุในรายการประกอบแบบก่อสร้างไว้เสมอในหมวดงานเหล็กว่าให้ใช้เหล็ก บลส. หรือเทียบเท่า ซึ่งทำให้ผู้รับเหมาส่วนใหญ่มักจะบอกว่า “ไม่จำเป็นต้องใช้เหล็ก บลส. ก็ได้ แต่ใช้เหล็กเต็มแทนก็ได้” อาจจะด้วยความรู้เท่าไม่ถึงการณ์ (หรือจำใจเพราะไม่มีความรู้) หลายท่านก็มักจะยอมทำตามที่ผู้รับเหมาเสนอหลายท่านเลยอาจสับสนและเข้าใจผิดว่า บลส. คือ ชื่อของชนิดของเหล็ก แต่อันที่จริงแล้ว บลส. คือ ชื่อของโรงงานผู้ผลิตเหล็ก ดังนั้น บลส. จึงไม่ใช่เหล็กเต็ม แต่เป็นโรงงานซึ่งผลิตเหล็กได้ขนาดและน้ำหนักตามมาตรฐาน มอก. (คือมีเส้นผ่านศูนย์กลางได้ขนาด/น้ำหนักตามที่มาตรฐานกำหนดไว้) ส่วน “เหล็กไม่เต็ม” ก็จะตรงกันข้าม จะรู้ได้อย่างไรว่าเหล็กเต็มที่ผู้รับเหมาบอกเป็นเหล็กเต็มจริง ๆ บางครั้ง (หรือบ่อยครั้ง) ผู้รับเหมามักจะนำเหล็กไม่เต็มมาใช้ในการก่อสร้าง เพื่อลดต้นทุนและบอกว่าเป็นเหล็กเต็ม ดังนั้นจึงจำเป็นต้องรู้วิธีการตรวจสอบเพื่อความมั่นคงของบ้าน วิธีการตรวจเช็คก็มีวิธีการแบบคร่าวๆ 2 แบบด้วยกัน

วิธีแรก ก็คือ ตรวจสอบจากสายตา โดยดูจาก Name Plate (ใบกำกับเหล็ก) ซึ่งจะแสดงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับเหล็ก อาทิเช่น ชนิด ขนาด ความยาว แต่ที่สำคัญที่สุดบนใบกำกับเหล็กก็คือ เครื่องหมาย มอก. ใบกำกับเหล็กที่ว่านี้ส่วนมากจะพบเห็นในกรณีที่มีการสั่งเหล็กเป็นมัดใหญ่ แต่ในกรณีสั่งเหล็กในจำนวนไม่เยอะ หรือในกรณีที่ใบกำกับสูญหายไปจะทำอย่างไร วิธีก็คือ ต้องสังเกตดูที่เนื้อเหล็กแทนเพื่อหาตัวหนังสือ มอก. ที่มีมาในเนื้อเหล็กแทน ซึ่งตัวบีมเหล่านี้จะปรากฏอยู่เป็นระยะ ๆ ตลอดทั้งความยาวของเหล็ก หากไม่พบก็น่าสงสัยได้ว่าอาจจะเป็นเหล็กที่ไม่ได้มาตรฐาน หรือที่ช่างมักเรียกกันว่า “เหล็กไม่เต็ม” นั่นเอง

วิธีที่สอง ก็คือ ตรวจสอบด้วยการชั่ง วิธีก็ง่าย ๆ คือ ตัดเหล็กมา 1 เมตร แล้วก็เอาไปชั่ง หากชั่งได้ตามน้ำหนักตามที่มาตรฐานกำหนดไว้ก็ถือว่าได้มาตรฐาน

สำหรับเหล็กเส้นกลม หรือที่มักระบุในแบบก่อสร้าง โดยย่อว่า RB (Round Bar) ขนาดที่พบเห็นกันบ่อย ๆ ก็คือ 6-9-12 มม. ขนาด 6 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 0.222 กก. 9 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 0.499 กก. 12 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 0.888 กก. 15 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 1.387 กก. 19 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 2.226 กก. 25 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 3.853 กก.

ส่วนสาเหตุที่เหล็กเส้นกลมที่มีขนาดใหญ่กว่านี้มักจะไม่ค่อยพบเจอเนื่องจากวิศวกรจะเลือกใช้เหล็กข้ออ้อยแทน

เหล็กเส้นข้ออ้อยหรือที่มักระบุในแบบก่อสร้างโดยย่อว่า DB (Deform Bar) ขนาดที่พบได้บ่อย ๆ ก็คือ 10-12-16 มม. ขนาด 10 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 0.616 กก. ขนาด 12 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 0.888 กก. ขนาด 16 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 1.578 กก. ขนาด 20 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 2.466 กก. ขนาด 25 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 3.853 กก. ขนาด 28 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 4.834 กก. ขนาด 32 มม. ควรจะมีน้ำหนักประมาณ 6.31 กก.

สำหรับเหล็กข้ออ้อยที่มีขนาดใหญ่ ๆ

มักจะไม่ค่อยพบเห็นเนื่องจากความยากลำบากในการรื้อเหล็ก วิศวกรผู้ออกแบบมักจะเลือกระบุเหล็กข้ออ้อย 2 เส้นคู่ที่มีขนาดเล็กแทนเส้นใหญ่เส้นเดียว

อย่างไรก็ตามในขณะที่อยู่ในขั้นตอนการออกแบบ ควรบอกให้สถาปนิกระบุโรงงานผู้ผลิตเหล็กที่เชื่อถือได้ลงไปแบบ โดยเลือกเอารายชื่อของผู้ผลิตเหล็กที่ได้รับมอก. และตัดตัวหนังสือ “เทียบเท่า” เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้ผู้รับเหมาเปลี่ยนชนิดของเหล็กในภายหลัง ก็จะเป็นการป้องกันปัญหาน่าปวดหัวที่จะเกิดขึ้นในภายหลังได้

ข้อควรรู้เรื่องเหล็กเส้นก่อสร้าง “เรื่องไม่เล็กที่ต้องใส่ใจ”

ถ้าต้องการบ้านที่แข็งแรง ปลอดภัย และคุ้มกับค่าเงินที่เสียไปก็ควรให้ความสำคัญกับโครงสร้างพื้นฐาน ไม่ว่าจะเป็นงานฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา ระบบท่อประปา และไฟฟ้า

เมื่อตัดสินใจจะต่อเติมบ้านหรือสร้างบ้านสักหลังหลายคนคงมองข้ามเรื่องโครงสร้างพื้นฐานของบ้านไปทั้งที่เป็นงานลำดับต้น ๆ ของการบ้านเพราะเชื่อว่าเป็นหน้าที่ของผู้รับเหมา และเป็นเรื่องไกลตัวที่ไม่จำเป็นต้องรู้

แต่ถ้าต้องการบ้านที่แข็งแรงปลอดภัย และคุ้มกับค่าเงินที่เสียไปก็ควรให้ความสำคัญกับโครงสร้างพื้นฐาน ไม่ว่าจะเป็นงานฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา ระบบท่อประปา และไฟฟ้า

โดยเฉพาะควรใส่ใจของค้ประกอบที่สำคัญที่สุดของงานโครงสร้างพื้นฐานอย่าง “เหล็กเส้นก่อสร้าง” ซึ่งเปรียบเสมือนหัวใจหลักที่จำเป็นต้องใช้ในทุกงานโครงสร้าง เพื่อเสริมความแข็งแรงและความยืดหยุ่นให้กับบ้าน

นายธวัชชัย โสภณ กรรมการผู้จัดการ มาร์เก็ตติ้ง สตรัคเจอร์ลิสซิงเนส ธุรกิจเอสซีซี ซิเมนต์ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง กล่าวว่า น้อยคนที่จะเข้าใจว่าเหล็กเส้นก่อสร้างมีความจำเป็นและมีประโยชน์อย่างไร ดังนั้น ตราช่าง ในฐานะผู้นำนวัตกรรมวัสดุก่อสร้าง จึงเล็งเห็นความสำคัญของการรณรงค์ให้เกิดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเหล็กเส้นก่อสร้างให้ทราบถึงความสำคัญและการเลือกใช้ที่เหมาะสมกับโครงสร้าง



ของบ้านและอาคาร เพื่อบ้านที่สมบูรณ์แบบตั้งแต่โครงสร้าง

เหล็กในงานโครงสร้างมี 2 ประเภท ได้แก่ เหล็กเส้นกลม และเหล็กข้ออ้อย เหล็กเส้นกลม (Round Bars) ชั้นคุณภาพ SR24 ความยาวที่ 10 เมตร ได้รับมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม 20-2543 ใช้สำหรับงานก่อสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดเล็กและใช้ร่วมกับโครงสร้างขนาดกลางและใหญ่

เหล็กข้ออ้อย (Deformed Bars) ชั้นคุณภาพ SD40 และ SD50 ความยาวที่ 10 เมตร และ 12 เมตร ได้รับมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม 20-2548 เหมาะสำหรับงานก่อสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดกลางและใหญ่

ความแตกต่างระหว่างการใช้เหล็กเส้นที่ได้มาตรฐาน หรือที่เรียกว่า “เหล็กเต็ม” ซึ่งเป็นเหล็กที่มีคุณภาพเต็มขนาดได้น้ำหนักตามมาตรฐาน มอก. และเหล็กที่ไม่ได้มาตรฐาน หรือที่เรียกว่า “เหล็กเบา” หรือ “เหล็กไม่เต็ม” เป็นเหล็กที่ถูกรีดให้เบากว่ามาตรฐาน ซึ่งค่าการรับแรงต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามมาตรฐาน มอก. ทำให้มีผลกระทบในการรับแรงกดและแรงดึงได้น้อยลง อาจทำให้โครงสร้างพังทลายภายหลังการก่อสร้างเสร็จ หรือขณะกำลังก่อสร้าง ซึ่งผู้รับเหมาบางรายอาจเอาเปรียบลูกค้าด้วยการนำเหล็กเบามาใช้ในการก่อสร้างเพื่อลดต้นทุน

ทั้งนี้ควรจำไว้เสมอว่า “ราคาเหล็กที่ต่างกัน คุณภาพย่อมต่างกัน” วิธีการตรวจสอบเบื้องต้นโดยวิธีการสังเกตเหล็กเส้นที่ได้มาตรฐานทำได้ง่าย ๆ ดังนี้

เนื้อเหล็ก เหล็กเส้นกลมต้องมีผิวเรียบเกลี้ยง ไม่มีปิก ไม่มีรูตามดหรือเป็นลูกคลื่น

หน้าตัดต้องกลมไม่เบี้ยว ส่วนเหล็กข้ออ้อยต้องมีบั้งเป็นระยะเท่า ๆ กันสม่ำเสมอตลอดทั้งเส้น บั้งและครีปต้องมีขนาดและรูปร่างเหมือน ๆ กัน มีสัญลักษณ์ตราสินค้า ชื่อยี่ห้อสินค้า ชั้นคุณภาพ ชนิดเหล็กและขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางบีมมามบนผิวเหล็ก

ป้ายรายละเอียดเหล็กมีรายละเอียดบนป้ายเหล็ก ที่สำคัญ อาทิ ชื่อบริษัท, ประเภทสินค้า (Type), ชั้นคุณภาพ (Grade), ขนาด (Size), ความยาว (Length), จำนวนเส้นต่อมัด (PSC : Bundle), เลขที่เตาหลอม (Batch, Head), วัน/เวลาที่ผลิต (Date/Time), เครื่องหมาย และเลขที่มอก. ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางต้องได้เกณฑ์ตามมาตรฐาน มอก. กำหนด เช่น เหล็ก 9 มม. จะต้องมีย่านเส้นผ่านศูนย์กลางตั้งแต่ 9 มม. ขึ้นไป ขนาดต้องเท่ากันตลอดเส้น ความยาวเท่ากันทุกเส้น จำนวนเส้นในมัดครบถ้วน

นอกจากคุณภาพของเหล็กแล้ว การจะเลือกไว้วางใจผู้ผลิตก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญ ควรเลือกผู้ผลิตที่มีความน่าเชื่อถือเรื่องเหล็ก จึงไม่ใช่เรื่องเล็กที่สามารถละเลยได้หากต้องการบ้านที่มั่นคง แข็งแรง และสวยงาม ควรหันมาใส่ใจตั้งแต่องานฐานรากมีความรู้เรื่องเหล็ก และเรื่องโครงสร้างบ้าน รวมทั้งเลือกผู้รับเหมาที่เชื่อถือได้ ใส่ใจเรื่องวัสดุที่ใช้ก่อสร้าง และคอยสังเกตปัญหาของบ้าน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบ้านจะเป็นวิมานที่ทุกคนอยู่อาศัยได้อย่างสบายใจและยาวนาน





เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4/2556 และแนวโน้มปี 2557

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2556 จากผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ขยายตัวร้อยละ 0.6 โดยเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ขยายตัวจากไตรมาสสามของปี 2556 ร้อยละ 0.6 ในขณะที่เศรษฐกิจในภาพรวมยังมีเสถียรภาพ อัตราการว่างงานยังต่ำที่ร้อยละ 0.7 และอัตราเงินเฟ้อ เท่ากับร้อยละ 1.7 และเมื่อรวมทั้งปี 2556 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.9

ภาวะเศรษฐกิจในไตรมาสที่สี่ชะลอตัวลงจากที่ขยายตัวร้อยละ 2.7 ในไตรมาสสามนั้นเป็นไปตามภาวะการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ ได้แก่ (1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือนลดลงร้อยละ 4.5 โดยเฉพาะปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งต่ำกว่าไตรมาสที่สี่ปี 2555 ถึงร้อยละ 42.0 ซึ่งในไตรมาสที่สี่ของปี 2555 เป็นช่วงที่มีการส่งมอบรถยนต์ตามมาตรการคืนภาษีรถยนต์คันแรกมากที่สุด ประกอบกับความเชื่อมั่นผู้บริโภคลดลงในช่วงที่มีเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมืองจึงมีการระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น (2) การลงทุนรวมลดลงร้อยละ 11.3 โดยที่การลงทุนในภาคเอกชน ลดลงร้อยละ 13.1 ทั้งในส่วนของการนำเข้าเครื่องมือ เครื่องจักรที่ลดลงถึงร้อยละ 15.3 และการก่อสร้างของภาคเอกชนที่ลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2555 ที่มีการลงทุนซ่อมแซมบ้านและโรงงานหลักรวม รวมทั้งความเชื่อมั่นภาคธุรกิจลดลง เนื่องจากผู้ซื้อบ้านชะลอการตัดสินใจของบ้านอยู่อาศัย ในขณะที่การลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.7 ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการเบิกจ่ายเงินนอกงบประมาณลดลงในส่วนของการโครงการไทยเข้มแข็งเงินกู้เพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและเงินกู้เพื่อวางระบบบริหารจัดการน้ำ จึงทำให้มูลค่าการก่อสร้างภาครัฐลดลงร้อยละ 13.2 และ (3) การใช้จ่ายภาครัฐบาล (ณ ราคาคงที่) เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.9 จากไตรมาสที่ 2555 ซึ่งมีการใช้จ่ายของ

รัฐบาลสูงในหมวดผลตอบแทนของข้าราชการเกษียณก่อนกำหนด

สำหรับการส่งออกสินค้าในไตรมาสที่สี่ มีมูลค่า 55,884 ล้านดอลลาร์สหรัฐ. ลดลงร้อยละ 1.0 เนื่องจากภาวะตลาดโลกซบเซาและสินค้าประมงได้รับผลกระทบจากโรคตายด่วนของกุ้ง สินค้าส่งออกที่ยังขยายตัว ได้แก่ อิเล็กทรอนิกส์ (ร้อยละ 1.7) ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม (ร้อยละ 11.8) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (ร้อยละ 8.9) และสินค้าเกษตร (ร้อยละ 5.9) ตามลำดับ สำหรับสินค้าส่งออกที่ลดลง ได้แก่ รถยนต์นั่ง (ลดลงร้อยละ 25.0) สินค้าประมง (ลดลงร้อยละ 22.9) ผลิตภัณฑ์โลหะ (ลดลงร้อยละ 37.2) และน้ำตาล (ลดลงร้อยละ 1.2) ส่วนมูลค่าการนำเข้าสินค้าเท่ากับ 52,036 ล้านดอลลาร์สหรัฐ. ลดลงร้อยละ 7.6 ในขณะที่รายได้จากการท่องเที่ยวยังขยายตัวได้ดีเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเริ่มชะลอตัวลงในช่วงปลายปีจากมาตรการเข้มงวดของจีนและการประกาศแจ้งเตือนนักท่องเที่ยวของประเทศต่าง ๆ ก็ตาม ดังนั้น จึงส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการสุทธิที่หักออกด้วยปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการยังคงขยายตัวได้ โดยปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 และปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการลดลงร้อยละ 3.5

ในด้านการผลิต ภาคเกษตรกรรมขยายตัวร้อยละ 2.3 โดยปริมาณผลผลิตที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ข้าวนาปี ยางพารา และปศุสัตว์ ส่วนปริมาณผลผลิตที่ลดลง ได้แก่ อ้อย มันสำปะหลัง ปาล์มน้ำมัน และประมง ขณะที่ราคาสินค้าเกษตรเฉลี่ยโดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 อันเป็นผลมาจากหมวดประมงและปศุสัตว์ที่ราคาสูงขึ้นเป็นหลักจึงทำให้รายได้เฉลี่ยเกษตรกร เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 สาขาโรงแรมและภัตตาคาร ขยายตัวร้อยละ 5.4 โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติ มีจำนวน 7.1 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ

10.7 ภาคอุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 2.9 เป็นการลดลง 3 ไตรมาสติดต่อกัน เนื่องจากอุปสงค์ภายในประเทศค่อนข้างอ่อนตัวและปริมาณการส่งออกชะลอตัวค่อนข้างมาก นอกจากนี้ ภาคการก่อสร้าง ติดลบร้อยละ 7.7 โดยที่เป็นการลดลงของทั้งการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชน

ภาวะเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2556

เศรษฐกิจไทยโดยรวมทั้งปี 2556 ขยายตัวร้อยละ 2.9 ชะลอตัวค่อนข้างมากจากที่ขยายตัว ร้อยละ 6.5 ในปี 2555 เนื่องจาก (1) ฐานการใช้จ่ายครัวเรือนและการลงทุนเอกชนในช่วงครึ่งหลังปี 2555 สูงกว่าแนวโน้มปกติ โดยที่ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการดำเนินมาตรการคินภาษีรถยนต์คันแรกที่ส่งผลให้ยอดขายรถยนต์นั่งสูงถึง 211,474 คันในไตรมาสสี่ปี 2555 จึงส่งผลให้อุปสงค์ในประเทศรวมชะลอตัวลงมาก ประกอบกับในช่วงปลายปีความเชื่อมั่นของประชาชนลดลงการใช้จ่ายของครัวเรือนโดยรวมทั้งปี จึงขยายตัวเพียงร้อยละ 0.2 การลงทุนภาคเอกชนหดตัวร้อยละ 2.8 และการใช้จ่ายรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐก็ชะลอตัวลง และ (2) ปริมาณการส่งออกสินค้าและ บริการยังชะลอตัวเนื่องจากเศรษฐกิจโลกยังอยู่ในช่วงแรกของการฟื้นตัว รวมทั้งสินค้าส่งออกเกษตรประสบปัญหาโรคตายด่วนในกุ้งและสินค้าอุตสาหกรรมกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ไม่สามารถปรับตัวทันกับการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีการผลิตหน่วยความจำของฮาร์ดดิสก์ที่ก้าวหน้ามากขึ้น โดยรวมทั้งปี 2556 มูลค่าการส่งออกสินค้าเท่ากับ 225,397 ล้านดอลลาร์ สรอ. ลดลงร้อยละ 0.2 การใช้จ่ายและการส่งออกที่ชะลอตัวส่งผลให้การผลิตในทุกสาขาชะลอลง ทั้งปี 2556 ภาคเกษตรกรรมขยายตัว ร้อยละ 1.4 ภาคอุตสาหกรรมขยายตัว ร้อยละ 0.1 ภาคการก่อสร้างขยายตัว ร้อยละ 1.2 และสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัว ร้อยละ 12.1 โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 26.7 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6

อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจยังคงมีเสถียรภาพที่มั่นคง โดยที่อัตราการว่างงาน ทั้งปีเท่ากับร้อยละ 0.7 อัตราเงินเฟ้อเท่ากับ ร้อยละ 2.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุล ร้อยละ 0.6 ต่อ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2557

สมมติฐานการประมาณการในครั้งนี้ประกอบด้วย (1) เศรษฐกิจโลก ขยายตัวร้อยละ 3.6 เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ 3.1 ในปี 2556 (2) ราคาน้ำมันดิบดูไบจากเฉลี่ยร้อยละ 102.5 - 107.5 ดอลลาร์ สรอ. ต่อบาร์เรล ปรับลดลงจาก 105 - 110 ดอลลาร์ สรอ. ต่อบาร์เรล ในการประมาณการครั้งที่แล้ว และ (3) ค่าเงินบาทเฉลี่ย 32.0 - 33.0 บาทต่อดอลลาร์ สรอ. ย่อนค่าลง ซึ่งคาดว่าจะเฉลี่ย 31.5 - 32.5 บาทต่อดอลลาร์ สรอ.

สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.0 - 4.0 ดีขึ้นจากการขยายตัว ร้อยละ 2.9 ในปี 2556 โดยมีปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวจากภาคการส่งออกที่คาดว่าจะฟื้นตัวตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ



3.1 ในปี 2556 การท่องเที่ยวที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 3.0 ต่ำกว่าประมาณการครั้งก่อนและอัตราการขยายตัวในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา และการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ ในส่วนที่ได้มีการผูกพันไว้แล้ว รวมทั้งการลงทุนภาคเอกชนยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ โดยเฉพาะโครงการลงทุนที่ขอรับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนไว้แล้วและสามารถเข้าสู่ขั้นตอนการอนุมัติในช่วงครึ่งหลังของปีได้ โดยคาดว่าจะการปรับปรุงนโยบายการส่งเสริมการลงทุนจะมีความชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี

โดยรวมจึงคาดว่าข้อจำกัดของอุปสงค์ภายในประเทศที่ยังอ่อนตัวจะทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจต่ำกว่าร้อยละ 4.0 - 5.0 ที่เคยประมาณการไว้เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2556 เนื่องจากความล่าช้าของการดำเนินการตามแผนการลงทุนของภาครัฐและการบริโภคภายในประเทศที่ยังคงอ่อนตัวต่อเนื่อง

สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ คาดว่าจะยังอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตราเงินเฟ้อยังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในช่วงร้อยละ 1.9 - 2.9 เนื่องจากอุปสงค์ภายในประเทศยังขยายตัวไม่มาก ประกอบกับราคาน้ำมันเพิ่มขึ้นไม่มาก อัตราการว่างงานจะยังต่ำไม่เกินร้อยละ 1 ดุลบัญชีเดินสะพัดซึ่งคาดว่าจะขาดดุลร้อยละ 0.2 ของ GDP ลดลงจากการขาดดุลร้อยละ 0.6 ของ GDP ในปี 2556

รายละเอียดของการประมาณการปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจในปี 2557 ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

1. การส่งออกมีสัญญาณการฟื้นตัวชัดเจนและจะขยายตัวในอัตราที่สูงขึ้น โดยคาดว่าจะมูลค่าการส่งออกมีโอกาสที่จะขยายตัวได้ถึงร้อยละ 5.0 - 7.0 เป็นฐานรายได้และปัจจัยขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่สำคัญในปี 2557 การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกซึ่งเริ่มชัดเจนมากขึ้นในช่วงปลายปี 2556 เริ่มส่งผลต่อการส่งออก ดังจะเห็นได้จากปริมาณการส่งออกในไตรมาสสุดท้ายของปี 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 จากไตรมาสที่สามของปีเดียวกัน โดยที่มูลค่าการส่งออกไปยังสหรัฐฯ และสหภาพยุโรป (15) ขยายตัวเร่งขึ้นเป็นร้อยละ 5.2 และร้อยละ 6.3 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.7 และร้อยละ 3.3 ในไตรมาสที่สาม

2. จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปี 2557 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ

27.5 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ต่ำกว่าสมมติฐาน 28.0 ล้านคนที่เป็นเป้าหมายของทางการและเป็นสมมติฐานในการประมาณการครั้งที่ผ่านมา เนื่องจากผลกระทบจากการประกาศของประเทศต่าง ๆ แจ่งเตือนนักท่องเที่ยวของตนที่จะเดินทางเข้ามายังประเทศไทย ซึ่งส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวในเดือนมกราคมเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.06

3. การใช้จ่ายภาครัฐมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.0 และการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 0.3 โดยคาดว่าอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณประจำปี 2557 จะเท่ากับร้อยละ 92 สูงกว่าอัตราการเบิกจ่ายร้อยละ 90.5 ในปีงบประมาณ 2556 เนื่องจากอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณโดยรวมในปี 2556 ยังต่ำกว่าเป้าหมายแม้จะมีการดำเนินมาตรการเพื่อการเร่งรัดและเพิ่มประสิทธิภาพการเบิกจ่าย จึงส่งผลให้มีเม็ดเงินงบประมาณผูกพันเหลือปีมาเบิกจ่ายในปีงบประมาณ 2557 อย่างไรก็ดี ในการประมาณการครั้งนี้ สศช. ปรับประมาณการเบิกจ่ายงบประมาณประจำปี 2557 ลงจากที่คาดไว้เดิมร้อยละ 95 ในการประมาณการครั้งที่ผ่านมา เนื่องจาก (1) การใช้จ่ายภายใต้แผนการลงทุนภาครัฐจะล่าช้ากว่าแผนที่กำหนดไว้เดิมทั้งในส่วนของแผนการลงทุนภายใต้ร่างพระราชบัญญัติให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของประเทศ พ.ศ. และโครงการลงทุนภายใต้พระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงิน เพื่อการวางระบบบริหารจัดการน้ำและสร้างอนาคตประเทศ พ.ศ. 2555 (2) การจัดตั้งรัฐบาลที่มีแนวโน้มล่าช้าออกไปจะส่งผลกระทบต่อการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2558 มีความล่าช้า ซึ่งจะทำให้สามารถเบิกจ่ายงบประมาณได้เพียงบางส่วนเท่านั้นในช่วงไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2558

4. การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวล่าช้าตามแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจเข้าสู่ภาวะปกติและการฟื้นตัวของความเชื่อมั่นภาคธุรกิจที่อาจจะมีความล่าช้าออกไป นอกจากนั้นนักลงทุนรายใหม่ยังมีแนวโน้มที่จะระดูความชัดเจนของนโยบายเศรษฐกิจของรัฐบาลชุดใหม่ และแนวทางการดำเนินโครงการลงทุนที่สำคัญ ๆ ของภาครัฐ โดยคาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.8 ต่ำกว่าที่ประมาณการเดิมร้อยละ 5.8

5. การใช้จ่ายภาครัฐครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 1.4 ฟื้นตัวดีขึ้นกว่าการขยายตัว ร้อยละ 0.2 ในปี 2556 ต่ำกว่าประมาณการครั้งที่ผ่านมา เนื่องจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังคงมีแนวโน้มอ่อนตัว รวมทั้งยังมีผลจากฐานปริมาณการจำหน่ายรถยนต์ที่สูงมากในช่วงครึ่งแรกของปี 2556 ซึ่งจะทำให้ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่ง ในไตรมาสแรกและสองของปี 2557 จะยังคงลดลงประมาณร้อยละ 38 - 48 และร้อยละ 20 - 30 ตามลำดับ

การบริหารเศรษฐกิจในปี 2557

1. การเร่งรัดการส่งออกให้สามารถขยายตัวได้เต็มศักยภาพ เพื่อเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจ โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มรายได้



จากตลาดหลักและตลาดใหม่ที่มีศักยภาพสนับสนุนการปรับตัวของภาคการผลิต รวมทั้งการส่งเสริมการค้าชายแดนและการค้าในภูมิภาค โดยการอำนวยความสะดวก ด้านการค้าและการขนส่งผ่านชายแดน และการส่งเสริมผู้ประกอบการไปเจาะตลาดประเทศเพื่อนบ้าน เป็นต้น

2. การกำกับดูแลแผนงานและโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้วให้สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการดูแลด้านการเบิกจ่ายงบประมาณปี 2557 ให้เป็นไปตามเป้าหมาย การเตรียมความพร้อมของแผนงานและโครงการที่จะต้องได้รับการพิจารณาเพิ่มเติมจากคณะรัฐมนตรีชุดใหม่ให้สามารถเร่งรัดดำเนินการได้ในช่วงครึ่งหลังของปี การกำหนดแนวทางการดำเนินการโครงการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ การปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุน และการพิจารณาคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่รออยู่

3. การดำเนินนโยบายการเงินที่เอื้ออำนวยต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องรักษาเสถียรภาพอัตราแลกเปลี่ยนไม่ให้เกิดความผันผวนจนเกินไป รวมทั้งการดูแลสภาพคล่องของระบบเศรษฐกิจและการเข้าถึงเงินทุนของภาคธุรกิจ โดยเฉพาะผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

4. การเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับและแก้ไขปัญหาสถานการณ์ภัยแล้งที่มีแนวโน้มทวีความรุนแรงมากขึ้น เช่น การสร้างอาชีพเสริมช่วงภาวะน้ำแล้ง และการปรับเปลี่ยนกระบวนการผลิต เป็นต้น



Macro Morning Focus

ก.ล.ต. คาดออกเกณฑ์รับบริษัทจากต่างประเทศ เข้าตลาดหลักทรัพย์ไทยช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 57

เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เปิดเผยว่า ก.ล.ต. จะส่งเสริมให้ตลาดทุนไทยเป็นศูนย์กลางเชื่อมโยงของการลงทุนในกลุ่มประเทศเกิดใหม่ในภูมิภาคเอเชียอย่างแท้จริง โดยจะดำเนินมาตรการต่าง ๆ เช่น การปรับปรุงและออกหลักเกณฑ์เพื่อรองรับผลิตภัณฑ์ทางการเงินจากต่างประเทศทั้งตราสารทุน ตราสารหนี้และกองทุนรวม รวมทั้งการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายไทยและต่างประเทศเพื่อเตรียมความพร้อมรองรับหลักทรัพย์จากประเทศอื่นที่จะเข้ามาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไทย ซึ่งคาดว่าจะออกหลักเกณฑ์ได้ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 57

สศค. วิเคราะห์ว่า มาตรการการปรับปรุงหลักเกณฑ์ เพื่อจูงใจบริษัทจากต่างประเทศให้เข้ามาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไทย ถือเป็นหนึ่งในโครงการสำคัญในปี 57 ที่กำหนดไว้ในแผนกลยุทธ์ปี 2557 - 2559 ของ ก.ล.ต. ที่มุ่งพัฒนาตลาดทุนไทยให้มีความโดดเด่นด้านสภาพคล่อง มูลค่าตลาดของหุ้น มาตรฐานด้านบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากล โดยในการดำเนิน

การจะมุ่งเน้นการพัฒนาและเพิ่มประสิทธิภาพการกำกับดูแลการยกระดับความสามารถในการแข่งขัน การสร้างความยั่งยืนให้แก่ตลาดทุนไทย การเสริมสร้างความรู้ทางการเงินและเครื่องมือการออมระยะยาวให้ประชาชนสามารถใช้ประโยชน์จากตลาดทุน การส่งเสริมการพัฒนาวินัยของบริษัทจดทะเบียน การยกระดับการบังคับใช้กฎหมายและการเพิ่มการสนับสนุนให้ตัวกลางที่เกี่ยวข้องในตลาดทุนมีบทบาทเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้ลงทุนมากขึ้นและสร้างโอกาสจากการเติบโตของประเทศเพื่อนบ้าน ทั้งนี้ แผนกลยุทธ์ดังกล่าวจะช่วยให้อุตสาหกรรมของไทยสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนระยะยาว ซึ่งจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นและความคล่องตัวในการบริหารต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เนื่องจากบริษัทสามารถระดมทุนจากประชาชนได้โดยตรงและยังมีทางเลือกเพิ่มเติมในการระดมทุนเพื่อขยายธุรกิจ โดยการออกตราสารทางการเงินได้หลากหลายประเภททั้งในรูปของตราสารหนี้และตราสารทุน โดยล่าสุดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันที่ 7 ม.ค. 57 อยู่ที่ 11.2 ล้านล้านบาท และมีอัตราเงินปันผลตอบแทน อยู่ที่ ร้อยละ 3.3

กลไกไทยห่วงปัญหาการเมืองยืดเยื้อถึงกลางปี กดดัน GDP โตแค่ 2-2.5%

กรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย คาดว่า เศรษฐกิจไทยปี 57 จะเติบโต 3.6 - 3.7 % แต่ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงทางด้านการเมืองกดดันอยู่ ซึ่งถ้าหากการเมืองยืดเยื้อไปเกินกลางปี คาดว่าเศรษฐกิจปี 57 จะเติบโตได้เพียง 2-2.5% เท่านั้น แต่ยังอยู่ภายใต้การเติบโตของการส่งออกที่ 5-7% แต่ถ้าหากการส่งออกเติบโตได้ไม่ดีเท่าที่คาด เศรษฐกิจไทยปี 57 จะเหลือการขยายตัวได้เพียง 0.5%

สศค. วิเคราะห์ว่าปัญหาความไม่สงบทางการเมืองได้ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติ และการท่องเที่ยว เป็นสำคัญ ทั้งนี้ สศค.

เศรษฐกิจไทยในปี 57 คาดว่าจะขยายตัวได้ร้อยละ 4.0 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.5 - 4.5) อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยคาดว่าจะยังคงได้รับอานิสงส์จากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของการส่งออกสินค้าและบริการ ซึ่งคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในปี 57 จะขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.5 - 8.5) เนื่องจากคาดว่า เศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องตามการจ้างงานที่เพิ่มขึ้นและเศรษฐกิจญี่ปุ่นที่มีแนวโน้มขยายตัวเร่งขึ้น โดยได้รับอานิสงส์จากนโยบายเศรษฐกิจของภาครัฐ

สหรัฐขาดดุลการค้าต่ำสุด 4 ปี

กระทรวงพาณิชย์สหรัฐรายงานว่า การขาดดุลการค้าลดลงร้อยละ 12.9 ในเดือนพ.ย. จากเดือนต.ค. นับเป็นการลดลงติดกันเป็นเดือนที่ 2 และเป็นการขาดดุลที่ต่ำที่สุดในรอบ 4 ปี ซึ่งอยู่ที่ 34,300 ล้านดอลลาร์ สำหรับตัวเลขการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 หรืออยู่ที่ 194,900 ล้านดอลลาร์ ซึ่งสูงเป็นประวัติการณ์ สินค้าส่วนใหญ่ที่ส่งออกได้มากขึ้น คือ เครื่องบินและเครื่องยนต์สำหรับเครื่องบิน เคมีภัณฑ์ และเครื่องเหล็ก สำหรับตัวเลขการนำเข้าลดลงร้อยละ 1.4 หรือ 229,100 ล้านดอลลาร์ ส่วนใหญ่เนื่องจากราคาน้ำมันลดลงอันสะท้อนว่าเศรษฐกิจสหรัฐฯ พังพาลลงงานต่างชาติน้อยลงเพราะสามารถผลิตน้ำมันในประเทศได้มากขึ้นและเมื่อเดือนที่แล้วรัฐบาลสหรัฐฯ คาดว่า ผลผลิตน้ำมันของประเทศจะพุ่งสูงเป็นประวัติการณ์ในช่วง 2 ปีหน้า หลังจากมีการสกัดน้ำมันจากหินดินดานมาใช้

สศค. วิเคราะห์ว่า การที่สหรัฐฯ ขาดดุลการค้าน้อยลงหรือการส่งออกที่เพิ่มขึ้นเป็นสัญญาณว่าเศรษฐกิจโลกกำลังฟื้นตัวไปพร้อมกับเศรษฐกิจสหรัฐฯ ทั้งนี้ จากตัวเลขล่าสุด ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเดือน ธ.ค. 56 อยู่ที่ 78.1 จุดสูงขึ้นมาจากเดือนก่อนหน้า สะท้อนความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่ปรับตัวดีขึ้น ทั้งในภาคเศรษฐกิจจริงตลอดจนภาคการจ้างงาน

นอกจากนี้ ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ รวมทั้งภาคผลิตและภาคบริการเดือนธ.ค. ส่งสัญญาณปรับตัวดีขึ้นของกิจกรรมทั้งในภาคการผลิตและภาคบริการอยู่ที่ระดับ 56.1 จุด เนื่องจากดัชนีที่ยังคงปรับตัวเหนือระดับ 50 จุด ซึ่งบ่งชี้ถึงการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมและสำหรับตัวเลขการนำเข้าลดลงร้อยละ 1.4 และการส่งออกที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เป็นการสะท้อนเศรษฐกิจโดยรวมของสหรัฐฯ ยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง



ที่ดินในซีบีดีดีมานด์ยังล้นแม้การเมืองวุ่น

ในปัจจุบันจะมีความวุ่นวายทางการเมืองเกิดขึ้น แต่ความต้องการที่ดินเพื่อการลงทุนในย่านใจกลางธุรกิจหรือซีบีดีของกรุงเทพมหานครยังคงมีอยู่มาก ซีอาร์อีเห็นว่ามีปัญหาทางการเมืองในขณะนี้ยังไม่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินในย่านดังกล่าว เพราะที่ดินแบบมีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์หรือฟรีโฮลด์ในทำเลใจกลางกรุงเทพฯ นั้นมีจำนวนจำกัด



สัมมนาใหญ่ประจำปี "อสังหาริมทรัพย์"

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี "อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2014" เมื่อวันจันทร์ที่ 18 กุมภาพันธ์ 2557 ณ โรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัล ลาดพร้าว กรุงเทพฯ ทางสมาคมอสังหาริมทรัพย์ได้สรุปเนื้อหาสาระที่น่าสนใจ ดังนี้

ดร.ศุภวุฒิ สายเชื้อ กรรมการผู้จัดการ สายงานวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ (บล.) ภัทร จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ภาวะทางการเมืองในปัจจุบัน ส่งผลต่อการใช้จ่ายของภาครัฐ การตั้งงบประมาณของภาครัฐ การลงทุนชะลอตัว ปัญหาขาดสภาพคล่อง ซึ่งต้องระวังปัญหาเรื่องแหล่งเงินทุนเป็นสำคัญ ปัญหาการเงิน การบริหารความเสี่ยงให้ดีสำหรับการกู้เงิน รวมทั้งการบริหารจัดการดอกเบี้ย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้มีการปรับประมาณการณ์จีดีพีในปี 2557 ลงมาอยู่ที่ 2.8

ดร.ดอน นาครทรรพ ผู้อำนวยการสำนักเศรษฐกิจมหภาค ฝ่ายนโยบายเศรษฐกิจการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวว่า ปัญหาทางการเมืองส่งผลทางเศรษฐกิจในหลาย ๆ ด้าน ตั้งแต่การใช้งบประมาณที่จะล่าช้าออกไป โครงการบริหารจัดการน้ำ 2 แสนล้านบาท จะมีการใช้งบประมาณไม่มากนักเฉพาะในส่วนที่อนุมัติไปแล้ว ประมาณ 1 ใน 4 เท่านั้น ไม่ว่าใครจะมาเป็นรัฐบาล ส่วนตัวเลขไตรมาสที่ 4 ตัวเลข NPL ไม่เพิ่มขึ้น อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจยังใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา อัตราดอกเบี้ยยังคงไม่ลดลงหนี้สินครัวเรือนยังไม่สูงมากนัก ซึ่งจะเป็นผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยหวังว่าจะเห็นการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในครึ่งปีหลัง

ดร.อนุสรณ์ ธรรมใจ รองอธิการบดีฝ่ายวิจัยและการวิชาการ คณะบดี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต กล่าวว่า ภาวะเศรษฐกิจไทยชะลอตัวลง แต่น่าจะขยายตัวได้ 3-4% ตามสมมติฐาน ราคาน้ำมันเฉลี่ยน่าจะต่ำกว่าปี 56 ภาวะการส่งออกปี 57 น่าจะดี



กว่าปี 56 อัตราแลกเปลี่ยนยังคงผันผวนอยู่ ซึ่งภาครัฐน่าจะลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง ปัญหาของอสังหาฯ ขาดแคลนแรงงานเป็นสำคัญ รวมทั้งขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง ปูนซีเมนต์ มีการใช้วัสดุสำเร็จรูป ราคาอสังหาฯ ปรับขึ้นต่อเนื่อง คอนโดมีเนียม 5-10 % จากกรณีที่ดินส่วนราคาวัสดุเริ่มทรงตัวเพราะการก่อสร้างต่าง ๆ ไม่ได้เป็นไปอย่างที่ดี โครงการลงทุนขนาดใหญ่เริ่มเคลื่อนย้ายไปลงทุนในต่างประเทศ คอนโดมีเนียมราคาถูกเริ่มเห็นสัญญาณฟองสบู่แล้วในพื้นที่ ๆ ได้รับประโยชน์จากการลงทุนของภาครัฐ

คุณชาติชาย พุฒนาวิชัย รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย กล่าวว่า ที่ผ่านมาผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก ทั้งยังคงมีสต็อกที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จพร้อมขายคงค้าง ดังนั้นปีหน้าคาดว่าผู้ประกอบการจะชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ เพื่อประคองตัวตามความต้องการอสังหาฯ ที่มีอยู่ การชะลอการเปิดตัวโครงการจะไม่กระทบต่อสภาพคล่องของผู้ประกอบการเนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีหนี้สินต่อทุนหรือ D/E ในอัตราที่ต่ำ ทั้งยังมีวงเงินกู้เหลือจำนวนมากสำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่ ทั้งนี้ผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อยควรระมัดระวังมีการบริหารจัดการสภาพคล่องให้ดี ควรเตรียมกระแสเงินสดสำรองไว้เพื่อการ

โอนของลูกค้าไม่ได้ตามเป้าหมายที่วางไว้หรือมีการโอนล่าช้าอาจทำให้เกิดปัญหาเงินขาดมือได้ ปี 2557 ตลาดอสังหาฯ ยังคงมีปัจจัยบวกที่จะช่วยหนุนตลาดได้แก่ อัตราดอกเบี้ยระดับต่ำทำให้ประชาชนกู้เงินซื้อบ้านได้มากขึ้น ธนาคารอนุมัติสินเชื่อได้ง่ายขึ้น ภาวะเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มเติบโต ขณะที่การค้าขายแดนประกอบกับการเปิด AEC

ขณะที่ปัจจัยจุดรั้ง ได้แก่ สถานการณ์ทางการเมืองที่อาจยืดเยื้อส่งผลให้มีการชะลอการโอนและจำหน่ายในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล นอกจากนี้ ยังมีภาระหนี้ครัวเรือน แม้เริ่มเห็นสัญญาณการเติบโตที่ชะลอลงของหนี้ครัวเรือนไทยและระดับหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพีของไทยอยู่ในระดับใกล้เคียงกับประเทศอื่นในภูมิภาค อย่างไรก็ตาม หนี้ครัวเรือนไทยมีแนวโน้มเติบโตชะลอลง โดยสิ้นปี 2557 คาดว่าอยู่ในระดับ 83.5% ต่อจีดีพี จากปี 2555 อยู่ที่ 77.3% ปี 2556 อยู่ที่ 81.5% นอกจากนี้ยังมีปัจจัยจุดรั้งเรื่องการขาดแคลนแรงงานที่ทำให้โครงการบ้านเสร็จช้ากว่ากำหนดต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มจากค่าแรงและราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นด้วย

คุณพนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า จากปัจจัย

ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2014"



ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจนจึงประเมินภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปีนี้ว่าแนวโน้มหดตัวลงจากปีที่ผ่านมา แต่จะหดตัวมาน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับความยืดหยุ่นทางการเมือง โดยการซื้อขายที่อยู่อาศัยตั้งแต่ช่วงต้นปีชะลอตัวมากโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมย่านใจกลางเมือง เช่น สาทร สุขุมวิท เฟลนิจิต ยอดขายหดตัวมากแต่ราคาขายยังไม่ได้ลดลง ซึ่งหากปัญหาการเมืองกินเวลานานกว่า 6 เดือน กลุ่มคอนโดมิเนียมจะได้รับผลกระทบมากที่สุด

ขณะที่แนวโน้มการพัฒนาโครงการในปีนี้ ผู้ประกอบการรายใหญ่หันไปพัฒนาโครงการบ้านแนวราบมากขึ้นซึ่งถือเป็นการปรับตัวที่ดีและมีความเป็นไปได้ที่จะขยายไปเติบโตยังตลาดต่างจังหวัดใหม่ ๆ เนื่องจากในหลายจังหวัดมีศักยภาพที่ดินเศรษฐกิจท้องถิ่นยังขยายตัวได้ เช่น ตลาดการค้าชายแดน เป็นต้น ส่วนกลุ่มโรงแรมปีนี้ยังได้รับผลกระทบจากปัญหาการเมืองมากที่สุด ซึ่งหวังว่าหากการเมืองยุติลงการท่องเที่ยวน่าจะกลับมาฟื้นตัวได้เร็ว ส่วนกลุ่มค้าปลีกยังเติบโตได้ดี โดยเฉพาะสาขาในต่างจังหวัด

คุณสมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า แนวโน้มช่วงครึ่งแรกของปีนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ จะชะลอตัว โดยเฉพาะโครงการคอนโดจะชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ 25-30 %

หรืออยู่ที่ระดับ 6.5-6.6 หมื่นยูนิตในปี นี้ จากปี 2556 อยู่ที่ 8.5 หมื่นยูนิต ส่วนโครงการบ้านจัดสรร จะอยู่ในระดับ 4.0-4.5 หมื่นยูนิต ใกล้เคียงกับปีก่อน เนื่องจากโครงการในแนวราบจะได้รับผลกระทบน้อยกว่าคอนโดฯ ส่วนการปรับราคาในปีนี้น่าจะทำได้ไม่มากหรืออาจปรับขึ้นไม่เกิน 5% จากซัพพลายในตลาดที่มีจำนวนมาก

คุณประเสริฐ แต่ดุษฎยชาติ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า สิ่งที่ผู้ประกอบการต้องปรับตัวในภาวะการเมืองที่ไม่แน่นอน คือ ชะลอลงทุนเพื่อรอและติดตามสถานการณ์ หากความเชื่อมั่นกลับมาเมื่อไรต้องพร้อมเปิดโครงการ โดยมีสินทรัพย์รองรับกำลังซื้อที่ฟื้นตัวทันที โดยสภาพคล่องถือว่าสำคัญมากในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ท่ามกลางวิกฤติที่สำคัญต้องวิเคราะห์ตลาดตามระดับราคา เพราะราคาถูกหรือแพงมีผลกระทบต่อไม่เหมือนกัน เช่น คนซื้อของแพงไม่มีผลกระทบ ส่วนราคาถูกอาจมีหนี้เสียได้ จากปัญหาการทิ้งคาวน

คุณอภิ พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้อาจจะเติบโตประมาณ 0-5% แต่หากการเมืองยืดเยื้อไปจน

ถึงกลางปีจะกดดันให้ตลาดหดตัวได้ สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ปีนี้คาดเดาลำบากมากเนื่องจากมีปัจจัยลบจากการเมืองแต่หวังว่าปัญหาทุกอย่างจะจบลงได้ในไตรมาสแรก ทั้งนี้ไม่เพียงแต่ตลาดคอนโดมิเนียมที่ได้รับผลกระทบเท่านั้น แต่ตลาดบ้านแนวราบก็ได้รับผลกระทบเช่นกัน ซึ่งจากสถานการณ์ต่าง ๆ แล้ว ประเมินได้ว่าผู้บริโภคไม่ได้มีปัญหาเรื่องกำลังซื้อแต่บรรยากาศทางการเมืองมีผลให้อารมณ์ในการซื้อของคนอยากมีบ้านหายไป

คุณอิสระ บุญยัง กรรมการผู้จัดการ บริษัท กานดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กล่าวว่า ขณะนี้ผู้ประกอบการจะต้องตรวจสอบสุขภาพธุรกิจโดยตรวจสอบจากยอดขายและสัดส่วนการขายว่ามีการลดลงอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ เดิมเข้ามาดูโครงการ 5 คนซื้อ 1 คน แต่หากตอนนี้เข้ามา 10 คนซื้อ 1 คน คงต้องพิจารณา รวมทั้งต้องตรวจสอบว่ามีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้นหรือไม่ สินค้าใด ระดับราคาใดมีปัญหาต้องตรวจสอบว่าสถาบันการเงินมีการส่งสัญญาณชะลอการปล่อยสินเชื่อหรือไม่ หรือมีการเพิ่มหลักประกันหรือไม่ รวมทั้งเรื่องกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้จะต้องมีการปรับตัว โดยมองหากลุ่มลูกค้าที่เป็นกลุ่มลูกค้าเฉพาะ นอกจากนี้ยังต้องมีการปรับตัวด้านการก่อสร้างให้รวดเร็วรักษาระดับหนี้สินต่อทุนไม่ให้สูงเกินไป ทั้งนี้จะต้องพิจารณาระยะยาวไปถึงช่วงที่ตลาดฟื้นตัวว่าจะมีการเตรียมแผนที่จะขยายตัวอย่างไรได้บ้าง

ผศ.ดร. เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการผู้จัดการ เสนาดีเวลลอปเม้นท์ กล่าวว่า ในมุมมองของผู้ประกอบการรายกลางควรมีโครงการที่เตรียมพร้อมเปิดขายแต่ให้รอจังหวะในการเปิดตัวเช่นกัน โดยต้องมีกระแสเงินสดที่ดี เพราะไม่มีใครบอกได้ว่าจะดีขึ้นเมื่อไรอาจจะ 6 เดือนหรือมากกว่าหรืออาจจะดีขึ้นในเร็ว ๆ นี้ ต้องปรับตัวให้สามารถยืดหยุ่นในการบริหารจัดการได้



สรุปการจัดงานมหกรรม



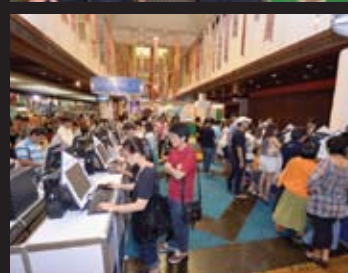
คณะกรรมการจัดงานฯ สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เผยผลสำเร็จด้านยอดขายและยอดคนเดินทางมหรณมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30 ทะลุเป้าเกินความคาดหมาย ทั้งยอดขายของโครงการแนวราบและแนวสูง รวมถึงยอดการขอสินเชื่อเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนที่สูงเกินกว่าเป้าหมายเช่นกัน

งานดังกล่าวจัดขึ้น เมื่อวันที่ 13 - 16 มีนาคมที่ผ่านมา ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยง ได้รับผลตอบแทนดีกว่าที่คาดไว้ ทางสามสมาคมผู้จัดงานฯ พอใจกับยอดขายและยอดคนเดินทาง ตลอดทั้ง 4 วันเหนือความคาดหมาย ทั้งนี้เป็นผลมาจากผู้บริโภคยังมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย รวมทั้งมีความมั่นใจต่องานมหรณมบ้านและคอนโด ว่าผู้ประกอบการที่เข้าร่วมงานต่างก็มีโปรโมชันพิเศษมานำเสนอผู้ซื้อในงาน

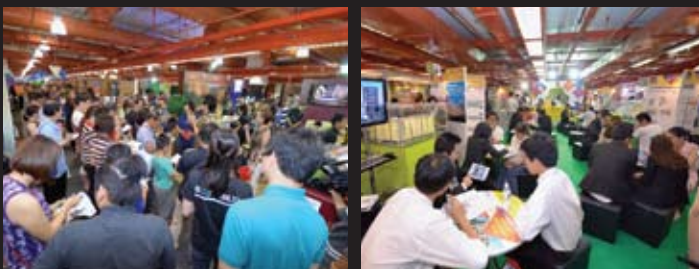
ทั้งนี้ยอดขายตลอดงานอยู่ที่กว่า 4,000 ล้านบาท โดยสินค้าที่อยู่อาศัยได้รับความนิยมมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1) คอนโดมิเนียม 2) บ้านเดี่ยว 3) ทาวน์เฮ้าส์ ในขณะที่ยอดคนเข้าชมงานทั้ง 4 วัน อยู่ที่ กว่า 100,000 คน เกินกว่าที่ตั้งเป้าไว้ นอกจากนี้ยอดการขอสินเชื่อภายในงานอยู่ที่กว่า 18,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่างานครั้งที่ 29 กว่า 50%

จากข้อมูลการลงทะเบียนผู้เข้าชมงานทำให้ทราบข้อมูลเชิงลึกดังนี้ ผู้เข้าชมงานกว่า 35% เป็นผู้ที่เคยมาเข้าชมงานในครั้งก่อน และอีกประมาณ 65% เป็นผู้เข้าชมงานมหรณมฯ เป็นครั้งแรก อาชีพของผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่ 60% เป็นพนักงานบริษัทเอกชน รองลงมาอาชีพเจ้าของกิจการ 10% ที่เหลือมีอาชีพรับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ค้าขาย (วิชาชีพอิสระ เช่น แพทย์ วิศวกร สถาปนิก)

ในด้านรายได้ส่วนตัวต่อเดือน พบว่า ส่วนใหญ่ 40%



บ้านและคอนโด ครั้งที่ 30



มีรายได้อยู่ระหว่าง 3 หมื่น - 5 หมื่นบาท อีก 36% มีรายได้ไม่เกิน 3 หมื่นบาท และ 10% มีรายได้ 5 หมื่น - 7 หมื่นบาท นอกจากนี้ ผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่ คือ 63% มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร รองลงมา คือ นนทบุรี ประมาณ 10% หากรวมกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑลจะมี ประมาณ 85% ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้เข้าชมงาน ส่วนใหญ่ 43% เป็นบ้านเดี่ยว 15% เป็นทาวน์เฮาส์ 14% เป็นคอนโดมิเนียม 15% เป็นหอพัก, แฟลต, อพาร์ทเมนต์ และ 10% เป็นอาคารพาณิชย์ ด้านผลสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ลงทะเบียนเข้าชมงาน จะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้บริหารมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 50% คอนโดมิเนียม 30% ทาวน์เฮาส์ 13% อาคารพาณิชย์ 4% ด้านงบประมาณในการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท เรียงลำดับตามความต้องการ คือ ความต้องการที่อยู่อาศัย ระดับราคา 1-2 ล้านบาท 45% ราคา 2-3 ล้านบาท 23% ต่ำกว่า 1 ล้านบาท 7% ราคา 3-4 ล้านบาท 13% และ 4-6 ล้านบาท 8%

สถานการณ์ทางการเมืองที่ยืดเยื้อ ส่งผลกระทบอย่างมากกับการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ซึ่งต้องยอมรับว่าการสร้างความมั่นใจต่อผู้ซื้อในช่วงภาวะเช่นนี้เป็นเรื่องไม่ง่าย ทางสมาคมฯ จึงได้ทุ่มงบประมาณด้านการประชาสัมพันธ์มากกว่า 20 ล้านบาท พร้อมจัดโปรโมชั่นภายในงาน ในขณะที่ผู้ประกอบการทุกบริษัทพยายามออกโปรโมชั่นของตัวเอง เพื่อดึงดูดความสนใจผู้ซื้อ ซึ่งทางคณะกรรมการจัดงานฯ ต้องขอขอบคุณผู้ประกอบการทุกรายที่ให้ความช่วยเหลือและร่วมกันผลักดันให้งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30 นี้ ผ่านไปได้ด้วยดีให้สมกับรูปแบบของงาน พลิกความรู้สึกใหม่ดึงดูดใจกว่าทุกปี และคอยพบกับการจัดงานมหกรรมบ้าน และคอนโดครั้งที่ต่อไป ครั้งที่ 31 ซึ่งกำหนดจะจัดขึ้น ระหว่างวันที่ 9 - 12 ตุลาคม 2557 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

สรุปการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2557



สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้กำหนดจัดการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2557 เวลา 17.30-21.30 น. ณ ห้องปาริชาติ ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน การประชุมในวันดังกล่าว มีการบรรยาย ภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ของเมืองโตเกียว ในประเทศญี่ปุ่น "Japan Property Towards 2020 Tokyo Olympic (How to Sell in Japanese Style)" โดย Mr. Jun Murakoshi - LIB Consulting Co.,Ltd (Japan) พร้อมกันนี้ สมาคมฯ ได้จัดให้มีการบรรยายพิเศษเรื่อง "การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติ" วิทยากรได้รับเกียรติจาก คุณนพร สุนทรจิตต์เจริญ กรรมการผู้จัดการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ผู้ดำเนินการอภิปรายได้รับเกียรติจาก คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการ และอดีตนายกสมาคมฯ และคุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิษฐกุล อุปนายกฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์ โดยยังคงได้รับความร่วมมือจากมวลสมาชิกเข้าร่วมประชุมเป็นจำนวนมาก สมาคมฯ ขอสรุปสาระสำคัญในวาระการประชุมฯ เพื่อให้ท่านสมาชิกได้รับทราบดังต่อไปนี้

ระเบียบวาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2556

คุณพนรติ ขวณไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ กล่าวเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2556 รายละเอียดตามเอกสารประกอบการประชุม

มติที่ประชุมรับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2556

ระเบียบวาระที่ 2 รายงานผลการดำเนินงานของสมาคมฯ ในรอบปี พ.ศ. 2556

คุณเลิศมงคล วราเวณชัย อุปนายกและเลขาธิการสมาคมฯ กล่าวรายงานผลการดำเนินงานของสมาคมฯ ในรอบปี พ.ศ. 2556 ที่ผ่านมา สมาคมฯ ได้จัดกิจกรรมต่าง ๆ มากมาย ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อสมาชิก โดยได้มีการแบ่งหมวดกิจกรรมหลักออกเป็น 6 หมวด คือ 1.) การให้การสนับสนุนส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การจัดอบรมสัมมนา การจัดงาน Dinner Talk การจัดทัศนศึกษาเยี่ยมชมโครงการต่าง ๆ และการจัดงานแสดงสินค้า 2.) การให้ความร่วมมือกับภาครัฐและองค์กรต่าง ๆ เพื่อปรึกษาหาแนวทางในการส่งเสริมพัฒนาและแก้ไขในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย 3.) การบริหารงานทั่วไป โดยการให้ความร่วมมือกับทางราชการในการยกเว้นและพิจารณาข้อกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และให้ความร่วมมือในการ



เข้าร่วมสัมมนา อภิปราย ที่จัดโดยหน่วยงานภาครัฐและเอกชน 4.) กิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์ 5.) ความร่วมมือในการเข้าร่วมประชุมกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน 6.) การบริหารองค์กร รายละเอียดตามเอกสารประกอบการประชุม
มติที่ประชุมรับทราบและรับรองผลการดำเนินงานของสมาคมฯ ในรอบปี พ.ศ. 2556

ระเบียบวาระที่ 3 รับรองงบดุลของสมาคมฯ ประจำปี พ.ศ. 2556 สิ้นสุดรอบระยะบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ อุปนายกและเลขาธิการสมาคมฯ กล่าวรายงานงบดุลของสมาคมฯ ในรอบปี พ.ศ. 2556 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีแล้ว โดยมีจิตติวัชร สุพรรณพงศ์ บริษัท ชนุตร์ จำกัด ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6711 เป็นผู้ลงนามตรวจสอบ และได้มีการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองงบดุลของสมาคมฯ ประจำปี พ.ศ. 2556 สิ้นสุดรอบระยะบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 รายละเอียดตามเอกสารประกอบการประชุม

มติที่ประชุมรับรองงบดุลของสมาคมฯ ประจำปี พ.ศ. 2556 อย่างเป็นเอกฉันท์

ระเบียบวาระที่ 4 การเลือกตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน ประจำปี พ.ศ. 2557

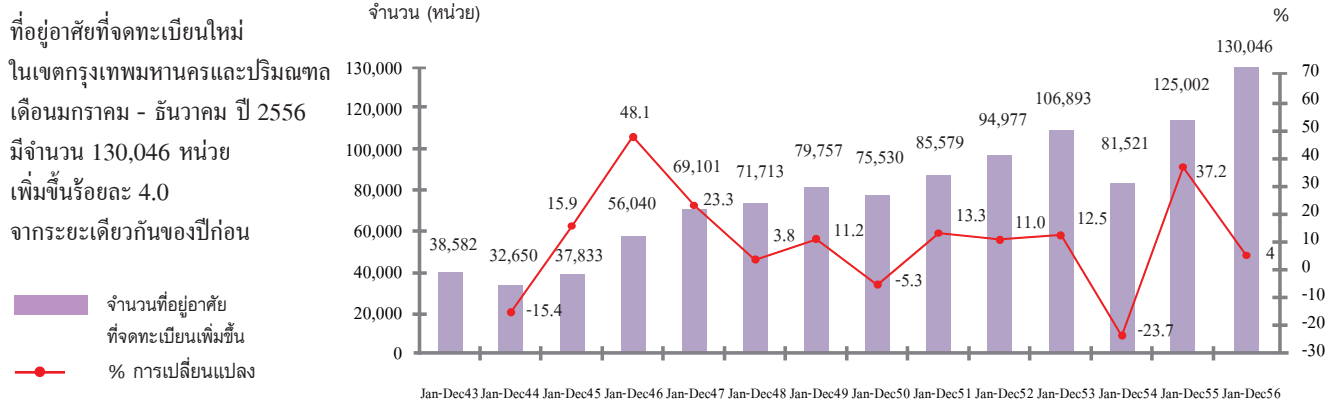
คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ อุปนายกและเลขาธิการสมาคมฯ กล่าวเสนอต่อที่ประชุมให้พิจารณาเลือกตั้งผู้สอบบัญชีสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ประจำปี 2557 โดยเสนอรายชื่อบริษัทผู้สอบบัญชีสมาคมฯ ประจำปี 2557 พิจารณา คือ บริษัท ชนุตร์ จำกัด โดยมีจิตติวัชร สุพรรณพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6711 โดยกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 20,000 บาท รายละเอียดตามเอกสารประกอบการประชุม

มติที่ประชุมอนุมัติอย่างเป็นเอกฉันท์ให้ บริษัท ชนุตร์ จำกัด โดยมี คุณจิตติวัชร สุพรรณพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6711 เป็นผู้ลงนามตรวจสอบ โดยกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 20,000 บาท (สองหมื่นบาทถ้วน)

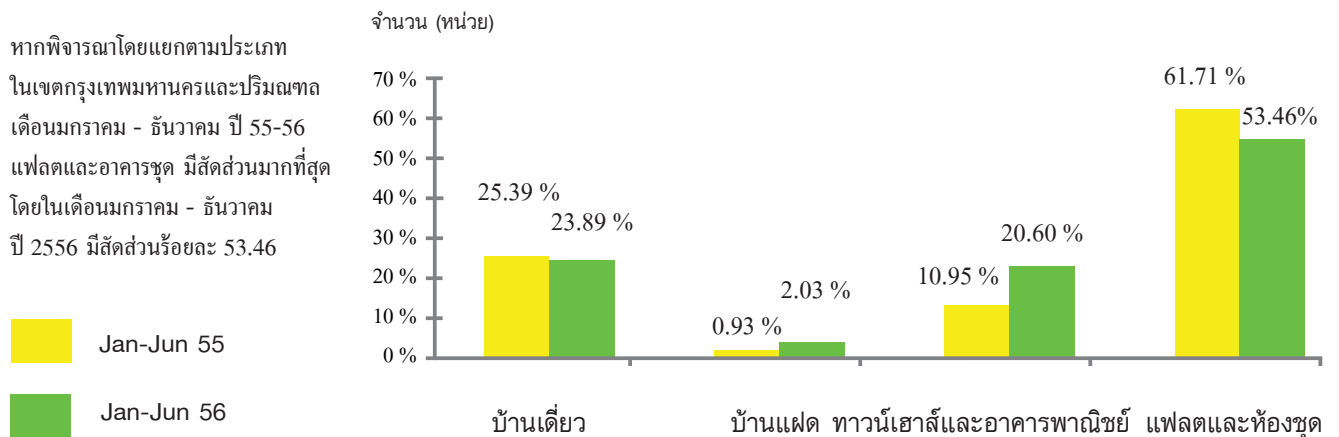
ระเบียบวาระที่ 5 เรื่องอื่นๆ (ไม่มี) 

บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2556

แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร
และปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2543 - 2556

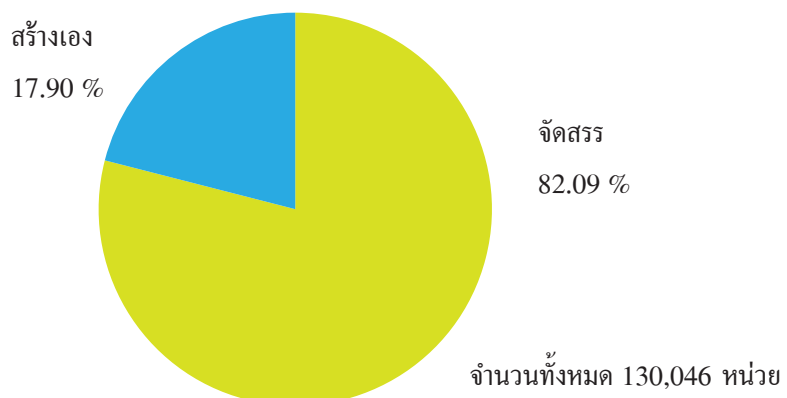


แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2555 - 2556



แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2556

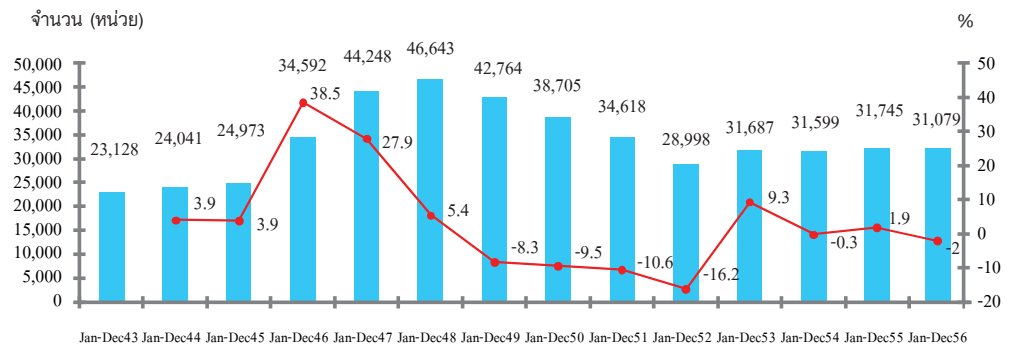
สัดส่วนที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทจัดสรร
และสร้างเอง ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2556
ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 82.09
และที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนร้อยละ 17.90



**แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2543 - 2556**

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2556
ลดลงร้อยละ 2
มีจำนวน 31,079 หน่วย

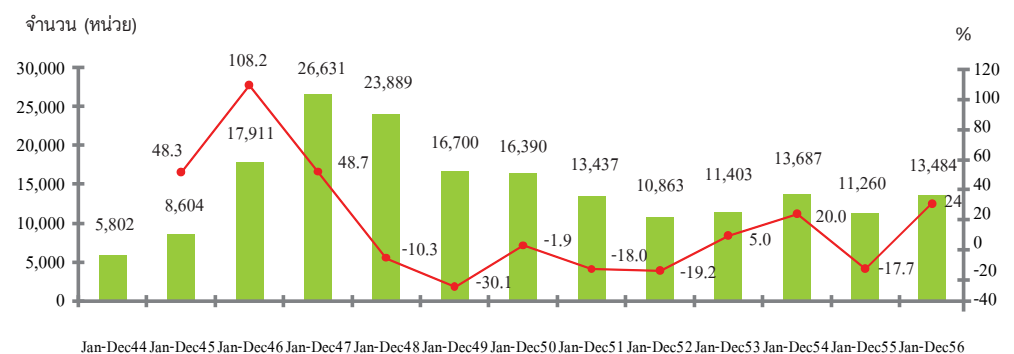
■ บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 5 : จำนวนบ้านเดี่ยวจัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2544 - 2556**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2556
เพิ่มขึ้นร้อยละ 24
มีจำนวน 13,484 หน่วย

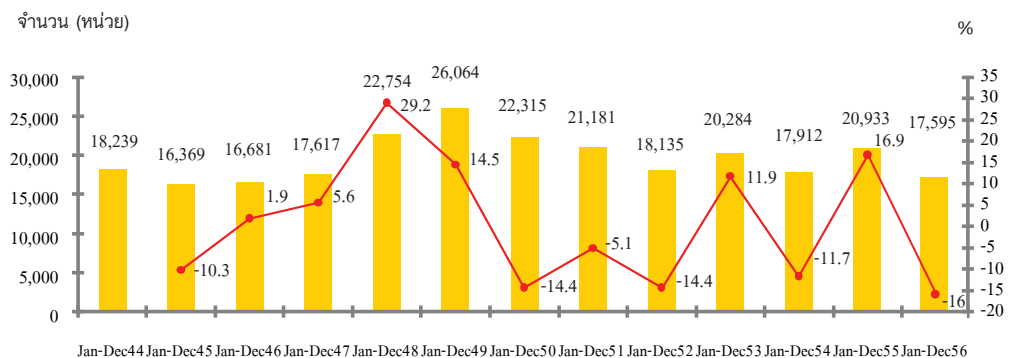
■ บ้านเดี่ยวจัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



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

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง
ที่จดทะเบียนใหม่ใน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2556
ลดลงร้อยละ 16
มีจำนวน 17,595 หน่วย

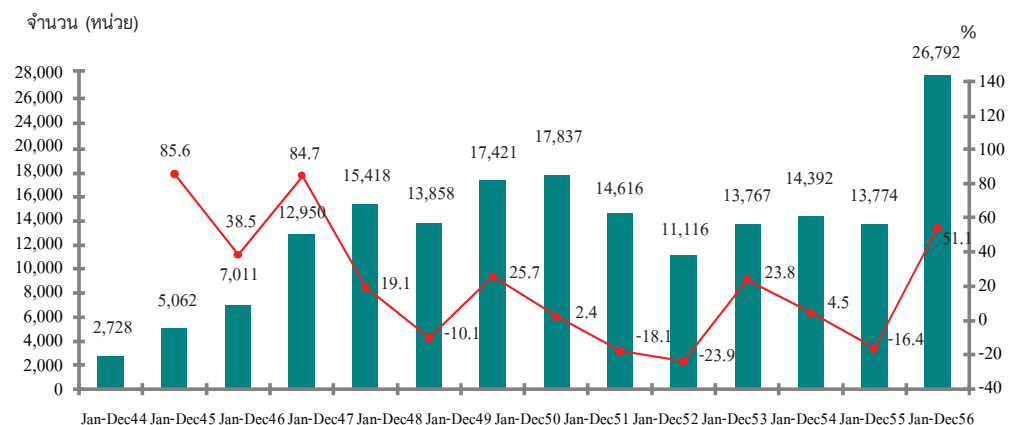
■ บ้านเดี่ยวสร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



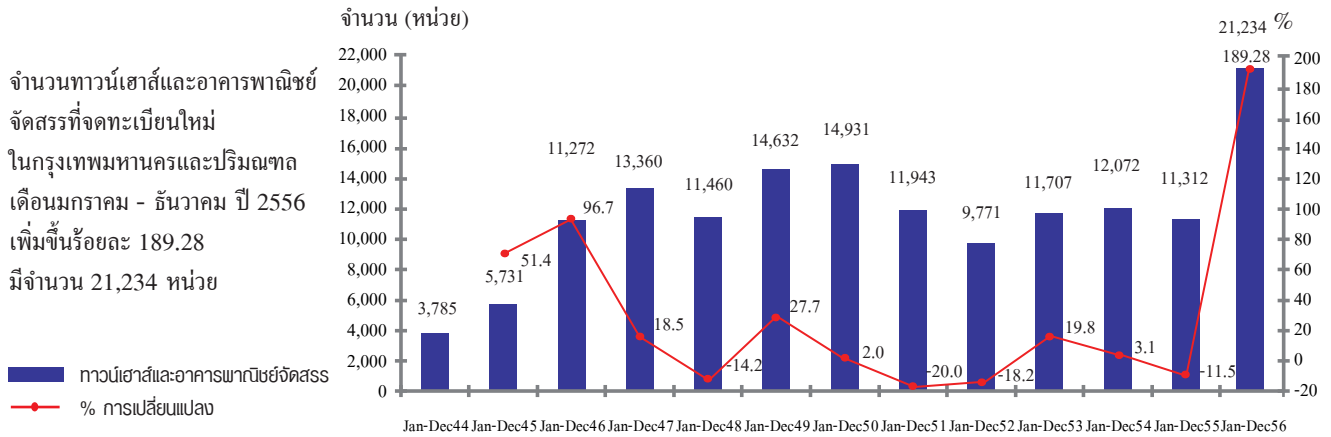
**แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2543 - 2556**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2556
เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.10
มีจำนวน 26,792 หน่วย

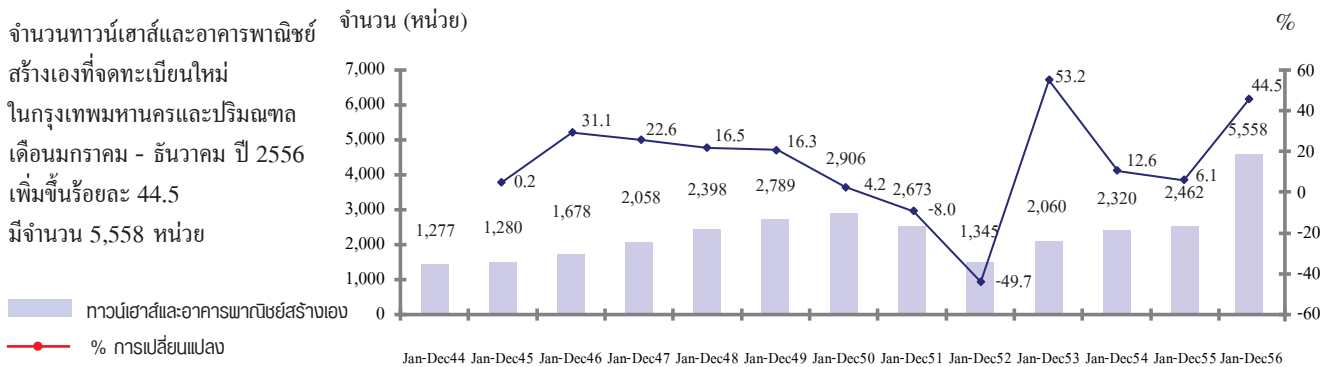
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



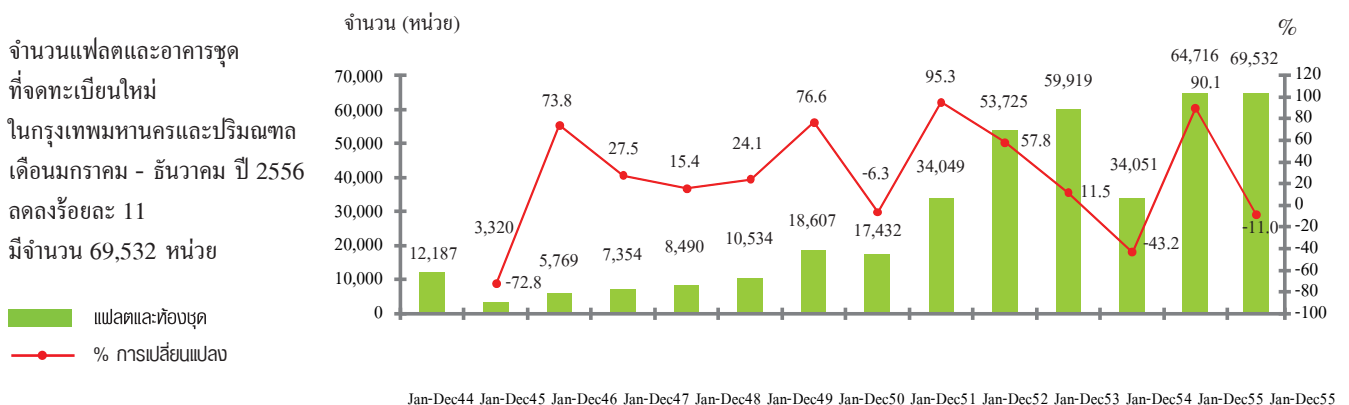
**แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2544 - 2556**



**แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2544 - 2556**



**แผนภูมิที่ 10 : จำนวนแฟลตและอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2543 - 2556**



โดยสรุปเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี พ.ศ. 2556 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 มีจำนวน 130,046 หน่วย โดยที่แฟลตและห้องชุดที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 53.46 จำนวน 69,532 หน่วย ลดลง ร้อยละ 11 บ้านเดี่ยว มีจำนวน 31,079 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 23.89 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 26,792 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.60 และบ้านแฟลต มีจำนวน 2,643 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.03 ตามลำดับ

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ॐ॥

รายละเอียด		2550				2551				2552				2553				2554				2555				2556												
		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												
รายทาง	ประชากร	62,90	62,94	62,98	63,04	63,04	63,08	63,12	63,16	63,39	63,42	63,46	63,49	63,53	63,53	63,58	63,62	63,66	63,69	63,95	63,95	63,99	64,03	64,03	64,12	64,17	64,22	64,49	64,84	64,84	64,87	64,69						
	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศรวม(คิดค่า)	33,329	32,532	33,467	36,065	135,235	36,198	38,173	36,501	34,639	143,248	34,681	34,906	35,382	37,772	142,330	40,266	38,847	39,115	42,008	41,485	42,053	158,631	42,950	41,485	41,265	43,584	45,759	174,259	43,966	43,268	42,752	43,801					
	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ(ไม่รวมค่า)	2,096	2,048	2,108	2,274	8,525	2,883	2,823	2,905	2,281	9,080	2,196	2,196	2,248	2,399	9,042	2,580	2,471	2,490	2,683	2,683	2,745	10,105	2,745	2,683	2,797	2,904	2,799	11,351	2,997	2,953	3,018	2,621					
	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ(ไม่รวมค่า)	%	4.6	4.6	5.5	5.2	6.3	5.2	3.1	-4.1	2.5	-2.0	-5.2	-2.8	5.9	-0.2	2.6	9.2	6.6	3.8	7.8	3.2	2.7	3.7	-9.0	0.1	0.3	4.2	2.7	0.6	2.9	2.9						
	การบริโภค(ไม่รวมค่า)	%	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	2.5	3.4	3.1	3.0	0.5	1.0				
	การลงทุน	%	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	5.3	6.0	12.2	6.6	4.2	2.4	-1.2	-4.8	0.0	4.9
	การนำเข้า	%	-1.4	-0.1	2.8	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	10.2	18.5	23.5	13.5	6.0	4.5	-6.5	-11.3	-1.9	
	ภาคเอกชน	%	-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	-8.2	-13.1	13.8	17.8	14.6	9.2	13.8	12.6	8.6	9.1	-1.3	7.2	9.2	10.5	16.2	21.7	14.4	3.1	1.9	-3.3	-13.1	-2.8	
	ภาครัฐ	%	1.9	2.6	6.2	8.6	4.9	3.9	3.9	3.9	-3.9	-4.7	-9.3	8.8	8.4	0.6	2.7	-1.4	-9.9	-10.9	-12.1	-8.7	-9.2	-1.4	-9.9	-10.9	-12.1	-8.7	-9.6	-2.7	13.2	31.1	8.0	18.8	14.8	-16.2	-4.7	1.3
	รายสาขา	สินค้าออก	33,706	35,754	36,152	42,647	151,258	41,685	45,983	49,353	38,212	175,233	33,952	34,968	40,689	42,863	150,742	43,986	48,106	48,718	51,846	198,656	52,734	63,296	49,162	225,366	53,803	56,686	59,279	56,415	281,156	56,181	55,563	57,964	55,884	225,397		
(% ของการนำเข้ารวม)		%	16.1	17.2	11.6	24.0	17.3	23.7	28.6	26.1	-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	-0.4	-0.1	18.2	3.2	4.5	-1.9	-1.8	-1.0	-0.2	
สินค้าเข้า		30,707	34,529	35,613	37,628	138,476	44,882	49,655	38,630	175,125	25,587	30,008	35,361	42,029	131,355	37,716	38,107	41,700	42,921	48,039	50,047	55,620	48,169	201,964	52,610	55,203	54,274	55,650	217,819	56,402	56,000	52,931	52,036	54,369				
(% ของการนำเข้ารวม)		%	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	38.7	27.9	28.0	33.4	12.2	24.7	9.6	10.3	-7.2	14.9	7.8	7.1	0.2	-2.9	-7.6	-0.4	
มูลค่าเพิ่ม		2,989	1,225	3,559	5,019	12,782	707	1,101	282	-1,418	108,091	77,111	3,914	5,688	2,594	19,387	6,270	8,899	8,018	8,925	32,212	7,963	7,296	7,676	988	23,592	1,173	1,463	1,668	786	8,337	-221	-497	-271	3,849	6,355		
มูลค่าเพิ่มสุทธิ		4,452	963	3,589	6,667	15,682	3,762	396	-711	-12,889	2,157	9,909	3,197	4,163	4,597	21,866	5,300	1,342	1,693	5,326	13,661	5,909	1,386	1,843	11,869	551	2,728	1,547	923	2,728	1,267	-5,076	-888	5,197	-2,790	-4,790		
มูลค่าเพิ่มสุทธิ		3,320	2,344	5,120	6,318	17,102	18,493	2,490	503	8,197	24,693	7,428	1,274	7,657	7,768	24,127	8,222	4,926	9,221	8,905	31,324	7,284	-1	-1,689	-4,421	1,214	2,688	-3,263	2,171	707	5,265	2,602	-2,441	-1,950	-3,260	-5,949		
มูลค่าเพิ่มสุทธิ		709	730	807	875	17,052	11,003	105.7	102.4	111.0	116.2	120.8	131.8	138.4	138.4	138.4	144.1	146.8	163.2	172.1	172.1	181.9	184.9	180.1	175.1	173.1	178.2	174.7	183.6	181.6	177.8	170.8	178.2	167.3	172.03			
มูลค่าเพิ่มสุทธิ		%	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	3.0	4.0	4.1	4.3	3.97	3.81	3.39	2.52	2.9	3.23	3.02	3.1	2.3	1.7	2.2	2.2	
รายสาขา		สินค้านำเข้า	35,54	34,05	34,01	33,87	34,52	32,37	32,25	33,83	34,80	33,31	35,29	34,68	33,92	33,26	34,29	32,85	32,33	31,59	29,99	31,69	30,36	30,27	30,12	31,02	30,49	30,99	31,32	30,69	30,61	29,80	29,91	31,47	32,86	30,73		
	มูลค่าเพิ่มสุทธิ	29,77	28,72	28,89	29,95	29,93	30,77	30,84	31,46	36,28	29,34	37,79	35,70	36,28	37,09	36,72	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	31,83	31,61	31,52			
	มูลค่าเพิ่มสุทธิ	%	77.5	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0		
	มูลค่าเพิ่มสุทธิ	%	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0		
	มูลค่าเพิ่มสุทธิ	%	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0		
	มูลค่าเพิ่มสุทธิ	%	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0		
	มูลค่าเพิ่มสุทธิ	%	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0		
	มูลค่าเพิ่มสุทธิ	%	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0		
	มูลค่าเพิ่มสุทธิ	%	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0		
	มูลค่าเพิ่มสุทธิ	%	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0		
มูลค่าเพิ่มสุทธิ	%	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0			

www.thairealestate.org 23

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดสัมมนา “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก ปี 2557”



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดการสัมมนาเรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก ปี 2557” วันอังคารที่ 25 มีนาคม 2557 ณ ห้องอรัลดา บอลรูม โรงแรมอมารี พัทยาเหนือ จังหวัดชลบุรี โดยมี **นายคมสัน เอกชัย** ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี ให้เกียรติเป็นประธานเปิดงานสัมมนาในครั้งนี้

โดยงานสัมมนาในวันนี้ จะแบ่งการบรรยายและเสวนาเป็นช่วง ๆ โดยผู้จัดได้รับเกียรติจาก **คุณอนันต์ อัศวโภคิน** ประธานและกรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ อุปนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย มาเป็นผู้กล่าวปาฐกถาพิเศษ เรื่อง “ทิศทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2557”

สำหรับการบรรยายเรื่อง “ผลสำรวจสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก” ได้รับเกียรติจากผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มาเป็นผู้บรรยาย ส่วนการเสวนาในหัวข้อ “อดีต-ปัจจุบัน-อนาคต การพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก” ได้รับเกียรติจากวิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประธานสภาอุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรี เจ้าของงานที่ดินจังหวัดชลบุรี และเจ้าของงานที่ดินจังหวัดระยอง มาเข้าร่วมเสวนา และการเสวนาในภาคสุดท้าย เรื่อง “วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดและแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ ภาคตะวันออก ปี 2557” ได้รับเกียรติจาก นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประธานและกรรมการผู้จัดการ บริษัท โฉวแลนด์ ลีฟวิ่ง จำกัด กรรมการผู้จัดการ บริษัท บ้านริมเพ จำกัด และกรรมการผู้จัดการ บริษัท โฮมบายเออร์ไกด์ จำกัด เป็นผู้บรรยาย

อย่างไรก็ตาม การจัดสัมมนาในครั้งนี้ มีผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใน จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจากกรุงเทพฯ - ปริมณฑล และจังหวัดอื่น ๆ รวมทั้งสถาบันการเงิน หน่วยงานราชการ นักวิชาการ ผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้าง และสื่อมวลชน เข้าร่วมฟังการสัมมนากว่า 200 คน ทั้งนี้ทางสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าการสัมมนาในครั้งนี้ จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในจังหวัดชลบุรี และระยอง ในการดำเนินธุรกิจต่อไป ★★★

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์

อุปนายกสมาคม

คุณเลิศมงคล วราเวณชัย เลขาธิการ
คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธรรมา เจริญญิก
คุณอนันต์ อัศวโภคิน ฝ่ายสมาชิก
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ
คุณณ ฤดี เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ศิริกุล
ฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์
คุณสุกิจ ตรีวัฒนพงศ์ ฝ่ายต่างประเทศ

กรรมการบริหาร

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
คุณชาย ศรีวิกรม์
คุณจรัญ เกษร
รศ.ดร. สนธยา วนิชวัฒน์
คุณปริชา กุลไพศาลธรรม
คุณวีระกิตต์ เอกอัครวิจิตร
คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอุทัย
คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล
คุณกฤษฎี หิรัญกิจ
คุณอัมพร เดชวาทน์
คุณวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
คุณณพงศ์ ปริพนธ์พจนพิสุทธิ์
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
คุณนิธิ นาคะเกศ
คุณอรรถพล ว่องกุลกิจ
คุณธนศักดิ์ พึ่งเดช
คุณธนวัฒน์ พูลศิลป์
คุณมีศักดิ์ ชุณหะวัณโชติ



บรรณาธิการ

รศ.ดร.สนธยา วนิชวัฒน์
คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม
ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่

คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรืองโรจน์

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 /

www.realestate-club.org

e-mail : trea@thairealestate.org