

Bang Rak  
**Rotary**  
Club



**IMAGINE**  
ROTARY

# สารสโมสรโรตารีบางรัก



ฉบับที่ 28 ประจำวันที่ 16 มีนาคม 2566



จากใจนายก	2
President's Talk	
สถิติการประชุม	3
Attendance Report	
ข่าวสารจากภาค	4
News From D 3350	
สาระจากวิทยากร	5 - 7
From Our Guest Speaker	
กิจกรรมเด่นในรอบสัปดาห์	8 - 10
A Week In Review	
วิทยากรสัปดาห์หน้า	11
Next Speaker	
สัปดาห์หน้ามีอะไร	12
Coming Up Next Week	

**สโมสรโรตารีบางรัก โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน**  
**2 ถนน เจริญกรุง ซอย 30 แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500**  
**โทรศัพท์: 089-484-5656**  
**ROTARY CLUB OF BANG RAK Royal Orchid Sheraton Hotel**  
**2 Charoen Krung Road Sol 30, Siphya Bangrak, Bangkok 10500 Thailand**  
**E-mail : rotarybangrak2020@gmail.com**  
**www.rotarybangrak.org, www.facebook.com/rotarybangrak**



นย.ปราณี วิทยเมธ

**มวมมิตรโรแทเรียนที่รักทุกท่านคะ**

ในการประชุมประจำสัปดาห์นี้ เราจับสลากได้ผู้โชคดี 2 ท่านซึ่งเข้าร่วมประชุมในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 100% คือ **อน.พรอนงค์ นิยมคำ โฮริคาวา และนยล.ณัชชา เหมะจันทร** ขอแสดงความยินดีด้วยค่ะ

จากการที่เราได้เข้าไปเยี่ยมชาวบ้านในชุมชนแออัดบางแห่งและได้ให้ความช่วยเหลือเพื่อช่วยบรรเทาความทุกข์ยาก ตลอดจนการมอบรถเข็นขายอาหาร 30 คันพร้อมอุปกรณ์การปรุงอาหารและเงินทุนก้อนแรก ทำให้ผู้ได้รับความช่วยเหลือเหล่านั้นโดยเฉพาะแม่เลี้ยงเดี่ยวมีชีวิตที่ดีขึ้น จึงเป็นที่มาของการจัดทำคลิปวิดีโอชุด Rotary Re-ignites Hope ซึ่งสโมสรเราได้ส่งเข้าประกวดและเป็น 1 ใน 3 คลิปที่ผ่านเข้าไปประกวดระดับโซน ขอขอบคุณทีมงานทุกท่านที่ทุ่มเทให้การจัดทำคลิปวิดีโอนี้จนสามารถผ่านเข้ารอบแรกในที่สุดคะ

สำหรับวิทยากรในการประชุมประจำสัปดาห์นี้คือท่าน **รท.สุพินท์ มีชูชีพ** ประธานกรรมการบริหาร บริษัท Jones Lang LaSalle in Thailand ซึ่งมาบรรยายในหัวข้อ “ **จับตาสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์** ” เนื้อหาที่ท่านนำเสนอสะกดผู้ฟังเป็นอย่างมากเนื่องจากมีหลายอย่างที่ผิดคาดหลังจากสถานการณ์โควิด 19 ธุรกิจนี้ยังคงเติบโตในหลาย ๆ segment ที่เดียว

ในวันที่ 17 มีนาคม 2566 ภาค 3350 ได้จัดการอบรมผู้นำภายใต้หัวข้อ Reinventing Clubs and District ให้กับระดับผู้นำโรแทเรียนที่สวนนนุช บรรยากาศเต็มไปด้วยความดีดึกดึก มีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ มากมายที่ทางภาคและสโมสรสามารถนำไปปรับใช้ได้อย่างดี และในวันที่ 18-19 มีนาคม 2566 ภาค 3350 จัดการประชุมใหญ่โรตารี ภาค 3350 ปี 2566 สถานที่เดียวกัน สโมสรเรามีผู้แทนไปร่วมการประชุม 5 ท่านคือ **นายกปราณี วิทยเมธ ผชก.ยุวดี ปิตวิวัฒน์นันท์ อน.ดร.สลักจิต บพคุณ นยล.ดีก๊ก ชาร์ชนวตมิ และนยล.ดร.दनัย ลิสวัสดิ์รัตนากุล** เป็นการประชุมใหญ่ที่ยิ่งใหญ่อลังการ มีผู้เข้าร่วมประชุมจากภาคอื่นๆ และสมาชิกสโมสรต่างๆ เกือบ 800 คน โดยในคืนที่ 18 มีนาคม 2566 บรรยากาศคอบอวลไปด้วยความหวานของดอกซากุระที่บรรดาโรแทเรียนต่างแต่งกายด้วยชุดกิโมโนและใส่ตลับต่างๆ ในธีมญี่ปุ่น พร้อมทั้งการแสดงของแอนนซ์ของอดีตผู้ว่าราชการภาคต่างๆ ในชุดกิโมโนอันอ่อนช้อย การแสดงชุด โดราเอมอน ของนายกรุ่น 118 ตบท้ายด้วยชุดรำไทย 4 ภาคที่ยิ่งใหญ่จากน้องๆ YE ที่ตระการตาและสวยงามเป็นอย่างมาก

สัปดาห์หน้า เราจะได้รับเกียรติจาก**คุณธนาววัฒน์ มาลาบุบผา** ซึ่งจะบรรยายในหัวข้อ “ **การค้าออนไลน์ในยุคหลังโควิด พฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของนักช้อปปิ้งไทย** ” เชื่อว่าจะจะเป็นประโยชน์กับทั้งผู้ค้าและผู้บริโภคเป็นอย่างมาก ขอเชิญชวนท่านสมาชิกเข้าร่วมประชุมและรับฟังเรื่องราวที่น่าสนใจกันมากๆ นะคะ

แล้วพบกันใหม่สัปดาห์หน้าคะ



ด้วยไมตรีจิตแห่งโรตารี  
นายกปราณี วิทยเมธ  
นายกสโมสรโรตารีบางรักปี 2565-66



การประชุมประจำสัปดาห์  
ครั้งที่ 29/2565-66  
วันพฤหัสบดีที่ 16 มีนาคม 2566

รหัสสโมสร	22170	
สมาชิกทั้งหมด	63	ท่าน
เข้าประชุม	17	ท่าน
ประชุมทดแทน	11	ท่าน
ขาดประชุม	35	ท่าน

**คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ประจำสัปดาห์** 45.90%  
**คิดเป็นเปอร์เซ็นต์เฉลี่ย** 42.35%

**แขกสโมสร**

สโมสรโรตารีกรุงเทพมหานครสุวรรณภูมิ	1	ท่าน
สโมสรโรตารีพระโขนง	1	ท่าน
สโมสรโรตารีสาทร	1	ท่าน

**รวม** 20 **ท่าน**





**Rotary**  
District 3350



**IMAGINE  
ROTARY**

ท่านนายกสโมสรโรตารี  
ภาค 3350

ส่งภายใน วันที่ 6 มีนาคม 2566

เลื่อน !!! เป็น

1 พฤษภาคม 2566

ที่ E-mail :Tassd.2008@gmail.com

เสนอชื่อ บุคคลผู้ประกอบอาชีพดีเด่นในชุมชน

เพื่อรับรางวัล

จากคณะกรรมการ ภาค 3350 โรตารีสากล



↓ **คุณสมบัติ** ตามเกณฑ์ ดังนี้ ↓

**Rotary**  
District 3350



**IMAGINE  
ROTARY**

**เกณฑ์การประเมิน**

- 1.เป็นผู้ที่มีผลงานด้านงานบริการอาชีพและวิชาชีพในชุมชนเป็นที่ประจักษ์
- 2.มีผลงานด้านบริการอาชีพ/วิชาชีพอย่างสม่ำเสมอ
- 3.ไม่เคยได้รับรางวัลดีเด่นจากองค์กรเอกชนและรัฐบาล
- 4.ผู้เสนอผลงานต้องไม่เป็นสมาชิกของสโมสรโรตารี
- 5.ผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อต้องเป็นผู้ประกอบการที่อยู่ในเขตพื้นที่ของชุมชนซึ่งสโมสรโรตารีตั้งอยู่ และได้จัดกิจกรรมบำเพ็ญประโยชน์ร่วมกันอย่างสม่ำเสมอ
- 6.การส่งผลงานต้องได้รับการรับรองจากนายกสโมสร



**รศ.สุพินท์ มีชูชีพ**

**ประธานกรรมการบริหาร**

**บริษัท Jones Lang La Salle in Thailand**

**จับตาสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์**

หลังสภาวะโควิดที่ทั่วโลกเผชิญมีผลต่อการใช้อสังหาริมทรัพย์ โควิดทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไลฟ์สไตล์ของคน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัย การทำงาน เรื่องการก่อสร้างหรือการใช้ออฟฟิศจะต้องเป็นออฟฟิศที่เป็น Touchless Technology คือตั้งแต่เดินเข้าไปเราไม่ต้องเปิดประตู เขลิฟต์ เข้าห้องน้ำ ไม่ต้องสัมผัสเลย มีผลจากการที่เราต้องการให้ออฟฟิศเปลี่ยน IT ที่ดี ทำให้ตึกที่เป็นออฟฟิศตึกเก่าที่ไม่มีเทคโนโลยีพวกนี้ จำเป็นจะต้องปรับปรุงให้ตอบรับในเรื่องเกี่ยวกับสุขอนามัย สุขภาพที่ดีในการเข้ามาทำงาน

นอกจากผลกระทบในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่อยู่อาศัยของคนไทยหรือคนทั้งประเทศคือ ต้องการพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับการทำงาน ประชุมออนไลน์ ต้องการพื้นที่ที่จะไลฟ์ขายของผ่านเฟสบุ๊คหรืออินเทอร์เน็ท และเรื่องอีคอมเมิร์ซ ที่เข้ามามีผลกระทบในเรื่องเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทางด้าน Retail หรือ Shopping Center

ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ทางด้านที่อยู่อาศัยคือ เวลาไม่มีใครเป็นโควิดในเฟสแรกและเฟส 2 เราแทบจะต้องปิดตึกที่เป็นคอนโด เราโดนชงและเหมือนเป็นที่รังเกียจของสังคมในตึกนั้น และทำให้รู้สึกว่าคุณเป็นอิสระหายไปจากการที่อยู่คอนโด เพราะฉะนั้นคนจึงตัดสินใจไปซื้อบ้านกันเยอะ ตลาดบ้านถึงขายดี

ในช่วงก่อนโควิดตลาดคอนโดไม่ค่อยดี โควิดเกิดช่วงกุมภาพันธ์ 2020 ประมาณปี 2012-2019 Developer ทุก ๆ รายสร้างแต่คอนโดออกมาในตลาด การสร้างคอนโดมาจากการที่เรามีรถไฟฟ้าสายใหม่ ๆ เกิดขึ้น ทำให้เกิดโอกาสในการพัฒนาคอนโดมีเนียมมากยิ่งขึ้น ทำให้มีซัพพลายเกิดขึ้นในตลาดเยอะมาก ซึ่งซัพพลายเหล่านั้นทุกวันนี้ก็ยังเหลือเป็นสต็อกเป็นจำนวนมาก

ยกเว้นในช่วงโควิดคนที่ทำงาน Professional บางท่านหรือคนที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับทางการแพทย์ และธุรกิจด้านอุตสาหกรรมส่งออกอาหารดีขึ้น ทำให้มีเงินก็ยังคงซื้อคอนโดแต่เน้นการซื้อคอนโดที่เป็น Premium ที่เป็น Luxury หรือ Ultra Luxury โดยเฉพาะคอนโดตามแนวสุขุมวิทก็ยังขายดีมาก สต็อกเหลือไม่ถึง 1,600 ยูนิต ดังนั้น Segment นี้ไม่น่ากลัวเหตุผลคือที่ดินไม่ว่าจะเป็นเพลินจิต ซอยกลาง ทองหล่อ ราคาแพงมาก



**อน.สุนันทา สมบุญธรรม** ท่านมีที่ดินเยอะมาก นโยบายของครอบครัวคือไม่ขายที่ดินของท่านโดยเฉพาะแปลงเพลินจิตที่ติดธนาคารกรุงศรีฯ ท่านเปิดตลาดตอนกลางวันมีร้านค้าต่าง ๆ คล้าย ๆ ซอยละลาวยทรัพย์ ท่านบอกพอใจแล้วไม่อยากทำอะไร ที่ดินแปลงนั้นขนาด 6 ไร่ สวยงามมากเลยเสนอเอามาปล่อยเช่าระยะยาวก็จะสามารถได้ผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 6.5%-8% อยู่ที่สภาวะตลาด ก็เลยเอาที่ดินแปลงสวย ๆ นี้มาเสนอกับ Developer ที่มีความตั้งใจจะทำออฟฟิศหรือทำโรงแรม

**โรงแรม**ยังไม่ได้ผลตอบแทนที่มีความแน่นอน เพราะโรงแรมเป็นตลาดที่ Sensitive กับทุก ๆ สิ่งไม่ว่าในอดีตที่มีปัญหาเรื่องการเมือง นักท่องเที่ยวหายไป โรงแรมว่าง เวลาที่เรามีปัญหาเรื่องโรคระบาดนักท่องเที่ยวก็หายไปโรงแรมว่าง

ฉะนั้น Segment ที่ดีและมีขนาดดีคือ**ออฟฟิศ** เพราะว่าเวลาออฟฟิศปล่อยเช่า ปล่อยเช่า 3 ปีที่เดียวและหลังจากนั้นก็ขึ้นราคาทุก 3 ปี ก็ต่อราคาใหม่

แต่ Concept ของออฟฟิศเป็น Future Office Concept ทุกคนจะไม่มี Assign Place ไม่มี Assign Workstation ใช้ระบบไวไฟ ให้ทุกคนมีโน้ตบุ๊ก first come first serve จะไปนั่งที่ไหนก็ได้ มีห้องประชุมที่สามารถเปลี่ยนให้ใหญ่ขึ้นเป็น Town Hall ได้ มีพื้นที่ส่วนกลางที่ทำกิจกรรมมากขึ้น ตรงนี้ทำให้โดยรวมปริมาณการใช้ออฟฟิศไม่ได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจจะลดประมาณ 10% หรือ 15% ข้อดีคือเวลาที่มีการขยายในบางช่วงที่มีธุรกิจที่เติบโตใหม่ ๆ หรือขยายธุรกิจในบาง Segment ใหม่ ๆ การไม่ได้เป็น Assign Workstation สามารถทำให้รองรับคนเพิ่มขึ้นได้

**คอนโด**ที่ยังมี Inventory เยอะอยู่คือคอนโดระดับกลางและระดับล่าง เป็นความกังวลของคนที่จะซื้อ แบงด์ค่อนข้างที่จะระวังในการปล่อยกู้ ต้องดูความสามารถในการชำระเงินกู้ทำได้หรือไม่ แต่ Developer ไทยฉลาดมากปรับตัวได้ดี ตอนนี้ Developer พยายามที่จะช่วยผู้ซื้อในการสร้างเครดิตในการจ่ายเงินอย่างน้อย 1 ปี เพื่อให้แบงด์เห็นว่า ผู้ซื้อมีความสามารถในการจ่ายหนี้ได้

**Retail** เป็น Segment ที่ยากมากเพราะไลฟ์สไตล์ของคนเปลี่ยนไป คนไทยเดินทางออกนอกประเทศไม่ได้ แต่ถ้าศูนย์การค้าไม่ปิดแบรนด์เนมประเทศไทยขายดีมาก ๆ F&B เยอะขึ้น แฟชั่นไลน์อาจจะขายยากหน่อย อาจจะลดลงเพราะว่าอีคอมเมิร์ซ คนไทยไลฟ์สไตล์ของเยอะบางที่ไลฟ์กับคนไทยที่อยู่อเมริกาเดินไปตามร้านแบรนด์เนมอันนี้สนใจเอฟ แล้วส่งมาเลยเขารับผิดชอบภาษีหมดเลย ตอนนี้โลกเปลี่ยนไปเราไม่ต้องมีปัญหาการนำเข้ามาแล้วโดนตรวจ



จะเห็นว่า**ศูนย์การค้าใหญ่** ๆ มีเรื่อง F&B เรื่องร้านอาหารมากกว่า Non-Food คนก็  
ยังต้องออกมาทานข้าวข้างนอกเพราะว่าบางทีในเรื่องการทำ Activity ในเรื่องการพบปะ  
สังสรรค์ ฉะนั้น Concept ใหม่ของการพัฒนาจะเป็น Mixed-Use Development

**โรงแรม**เป็น Segment ที่มีความต้องการสูงมากของนักลงทุน ในช่วงโควิดโซดตีที่  
รัฐบาลมีนโยบายให้แบงด์ช่วย เพราะบางโรงแรมต้องปิด บางโรงแรมเปิดแต่ไปทำเป็น  
Hospital ทำให้สามารถมีเงินบำรุงรักษาดูแลพนักงานได้ ก็พออยู่ได้ พนักงานที่ออกไปกลับ  
บ้านไปทำเกษตรไปทำงานเขาอยู่ได้ บางส่วนประมาณ 30% ไม่กลับมาทำงาน

ฉะนั้นเวลาเราเปิดประเทศทำให้บางทีบริการไม่ดีเท่าเดิม การเดินทางก็ไม่สะดวก  
เนื่องจากการเกิดโควิดทำให้ขาดคนทำงาน ขาดการบริการ คนมาบริการมีจำกัด ต้องรักษา  
ระยะห่าง ชายตัวเครื่องบินต้องเว้นที่ จำนวนไฟท์ก็ลดลง เครื่องบินก็ต้องจอดจะเอาเครื่องบิน  
ออกมาอีกก็ต้องตรวจสอบและซ่อมแซม ต้องหานักบินใหม่ หาแอร์โฮสเตสใหม่ เวลาเราจ้าง  
คนกลับมาใหม่ราคาแพงกว่าเดิม ต้องมาทำเทรนนิ่งอีก ทุก ๆ อย่างแพงขึ้นเราจำเป็นต้อง  
จ่ายแต่เราไม่ได้รับบริการดีขึ้น หรือสะดวกสบายมากขึ้น

นักลงทุนต่างประเทศรวมถึงนักลงทุนไทยจ้องที่จะซื้อโรงแรม แต่โรงแรมราคาไม่ถูก  
ช่วงโควิดหลาย ๆ ท่านคาดหวังว่าราคาจะถูก ในกรุงเทพลดประมาณ 10% แต่ในตลาดอื่น  
อาจจะลดมากกว่านี้ประมาณ 20% นักลงทุนต่างชาติเชื่อมั่นประเทศไทย การท่องเที่ยวยัง  
ต้องเป็นหัวใจหลักในการขับเคลื่อน GDP ของประเทศอยู่

สุดท้ายที่ติดคัมมากที่สุดที่ผ่านมาก็คือ ตลาด **Warehouse & Logistics Industry**  
โรงงานผลิตอาหารแปรรูปที่ผลิตไปส่งออกเยอะที่สุดในโลกของอเมริกาก็ซื้อโรงงานและขยาย  
การผลิต ทางด้าน Industry ในช่วงโควิดดีมากและยังเป็น Segment ที่ดีต่อไป บริษัทหลัก ๆ ที่  
ทำทางด้าน Industry Warehouse Logistics รายใหญ่ ๆ ก็ยังลงทุนซื้อที่ดินอยู่เรื่อย ๆ ข้อทำ  
ทนายการสร้าง Warehouse ปล่อยเช่าคือ Warehouse แถวบางพลี สมุทรปราการ จะมี  
Warehouse เก่า ๆ อยู่เยอะ ตอนนี้นั้นเรื่องการปล่อยเช่า ราคาไม่ขึ้นอยู่ที่ 160 บาทต่อตาราง  
เมตร ถ้าที่ดินแพงเราจะได้ผลตอบแทนการลงทุนได้อย่างไร อันนี้เป็นเรื่องท้าทาย

ตอนนี้ถ้าจะพัฒนาคอนโด ออฟฟิศ โรงแรม ก็เสี่ยง แต่การที่จะมาซื้อที่ดินแล้วโดย  
เฉพาะถ้าท่านไม่มีประสบการณ์ ถ้าอยากจะลงทุนซื้อของที่เห็นอยู่เลย โดยเฉพาะถ้าซื้อของที่  
สามารถโอนแล้ววันโอนเรารับรู้รายได้ยิ่งดีเป็นการลดความเสี่ยง





ท่านวิทยากรพิเศษ รทร.สุพินท์ มีชูชีพ  
บรรยายเรื่อง “จับตาสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์”  
เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2566





ร่วมการประชุมใหญ่ ภาด 3350 ปี 2566  
(2023 Rotary District 3350 Conference)  
เมื่อวันที่ 18 - 19 มีนาคม 2566  
ณ ศูนย์ประชุมนานาชาติ Nice Pattaya





Next Speaker

วิทยากรสัปดาห์หน้า

Bang Rak  
**Rotary**  
Club



IMAGINE  
ROTARY



## สโมสรโรตารีบางรัก ขอเชิญทุกท่านร่วมประชุม

การค้าออนไลน์ในยุคหลังโควิด  
พฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของนักช้อปไทย

ธนาวัฒน์ มาลาบุปผา  
CEO & CO-FOUNDER  
OF PRICEZA



Thursday  
23 March, **2023**

12.30 pm. - 13.45 pm.

OnSite Meeting : Royal Orchid Sheraton

OnLine Meeting : Zoom Meeting

Meeting ID : 921 080 1771 Passcode : rotary2020





**ท่านวิทยากรพิเศษ**

**วันพฤหัสบดีที่ 16 มีนาคม 2566**

**รศ.สุพินท์ มีชูชีพ**

**ประธานกรรมการบริหาร บริษัท Jones Lang LaSalle in Thailand**

**และ สมาชิกสโมสรโรตารีบางรัก**

**บรรยายเรื่อง “จับตาสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์”**

\*\*\*\*\*

วันพฤหัสบดีที่ 23 มี.ค. 66

คุณธนาวัฒน์ มาลาบุปผา

เรื่อง “การดำเนินงานในยุคลังโควิด พฤติกรรม  
ที่เปลี่ยนไปของนักช้อปไทย”

วันพฤหัสบดีที่ 30 มี.ค. 66

รศ.เจษฎ์ โทณะวณิก

เรื่อง “กฎหมายกับนักการเมือง”

วันพฤหัสบดีที่ 6 เม.ย. 66

งดการประชุมประจำสัปดาห์

เนื่องจากตรงกับวันหยุดราชการ วันจักรี

วันพฤหัสบดีที่ 13 เม.ย. 66

งดการประชุมประจำสัปดาห์

เนื่องจากตรงกับวันหยุด เทศกาลวันสงกรานต์



**สโมสรโรตารีบางรัก ประชุมประจำสัปดาห์ทุกวันพฤหัสบดี**

**เวลา 12.30 – 13.30 น. โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน**

**ROTARY CLUB OF BANG RAK**

**Meeting every Thursday at 12.30 – 13.30 hrs. Royal Orchid Sheraton Hotel**