



สารสโมสรโรตารีบางรัก



Warida
2011

Contents

สารบัญ

สถิติการประชุม	2
Attendance Report	
ข่าวสารจากภาค	3
News From D 3350	
สาระจากวิทยากร	4 - 6
From Our Guest Speaker	
กิจกรรมเด่นในรอบสัปดาห์	7 - 11
A Week In Review	
วิทยากรสัปดาห์หน้า	12
Next Speaker	
สัปดาห์หน้ามีอะไร	13
Coming Up Next Week	

สโมสรโรตารีบางรัก C/O โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ กรุงเทพ สีลม
981 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์: 089-484-5656

ROTARY CLUB OF BANG RAK C/O Holiday Inn Bangkok Silom
981 Silom Road, Bang Rak, Bangkok 10500

E-mail : rotarybangrak2020@gmail.com

www.rotarybangrak.org, www.facebook.com/rotarybangrak

Attendance Report

สถิติการประชุม

การประชุมประจำสัปดาห์
ครั้งที่ 41/2566-67
วันพฤหัสบดีที่ 23 พฤษภาคม 2567

รหัสสโมสร	22170	
สมาชิกทั้งหมด	61	ท่าน
เข้าประชุม	17	ท่าน
ขาดประชุม	44	ท่าน

คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ประจำสัปดาห์ 28.81%

คิดเป็นเปอร์เซ็นต์เฉลี่ย 34.62 %

แขกสโมสร

สโมสรโรตารีกรุงเทพมหานครสุวรรณภูมิ	1	ท่าน
สโมสรโรตารีปทุมวัน	1	ท่าน
RC Colombo	1	ท่าน
แขกสโมสร	3	ท่าน

รวม 23 ท่าน



Welcome



งานสถาปนาร่วม คณะกรรมการ บริหารสโมสรโรตารี ปี 2567-68 ภาค 3350 โรตารีสากล

2024-25 JOINT INSTALLATION
OF ROTARY CLUB OFFICERS,
DISTRICT 3350,
ROTARY INTERNATIONAL

SUN. 30th JUNE 2024
13.00 hrs.- 22.00 hrs.

ณ โรงแรม เอสปาร์ค รังสิต
@ ESC PARK RANGSIT HOTEL
ซอยคลองหลวง 17 ถนน พหลโยธิน กม. 35 จ.ปทุมธานี
Soi Khlong Luang 17, Phahonyothin Road, Km.35, Pathum Thani.

REGISTRATION FEE : BHT. 1,200
(INSTALLATION CEREMONY AND CELEBRATION BANQUET)

เลขบัญชีโอนค่าลงทะเบียนล่วงหน้า
เลขที่บัญชี 170-1-86610-6
นางยุพดี ศิริ และ นายสมชัย รุ่งศรีสวัสดิ์

ส่งหลักฐานการโอนเงินไปที่
อน. สรณีย์ สาตวลา
LINE ID : lek0816108559



รทร.สุพินท์ มีชูชีพ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด(มหาชน)

สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 มีการชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจโลกและผลกระทบจากโควิด-19 ทำให้หลาย ๆ ประเทศรวมทั้งประเทศไทยมีหนี้สาธารณะพุ่งสูงขึ้น ประเทศไทยจ่ายดอกเบี้ยแต่ละปี 2 แสนล้านบาท เท่ากับ 9.8% ของงบประมาณรายจ่ายของประเทศไทยทั้งหมด ถ้าเราต้องจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้เกิน 12% ประเทศจะถูกลดอันดับ และสถานะเงินเฟ้อของทั่วโลกในช่วงโควิด ตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์กขึ้นอย่างรวดเร็ว ตลาดไทยก็ขึ้นอย่างรวดเร็ว ทุกคนไปไหนไม่ได้เลยลงทุนในตลาดและไปลงทุนใน 7 นางฟ้า ซึ่งเทคโนโลยีหรือนวัตกรรมมีผลอย่างมากต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย

ปัจจัยที่คนจะพิจารณาว่าจะซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่อยู่ที่ราคา แต่ก่อนพูดถึงโลเคชั่น แต่สถานะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนผันผวนอย่างนี้คนพิจารณาจากราคา ทำให้โปรเจกต์ที่มีอยู่เดิมในราคาต้นทุนเดิมที่เป็นสต็อกของโปรเจกต์ที่ยังไม่ได้ขายหรือบ้านที่เป็นสต็อกอยู่ทำให้มีความน่าสนใจมากขึ้น ขายดีมากขึ้น ตอนนี้เป็นตลาดของคนซื้อ

โอกาสและความท้าทาย ในช่วงโควิดคนไม่อยากอยู่คอนโดฯ เวลาใครเป็นโควิดโดนล็อกดาวน์ทั้งตึก อยากจะซื้อบ้านก็ดูจากฟังก์ชัน ลูกเรียนออนไลน์ พ่อแม่ก็ทำงานออนไลน์ ฉะนั้นฟังก์ชันของบ้านต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ขึ้น ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาตลาดบ้านขายดีมาก ความท้าทายของนโยบายการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยที่ทำให้คนซื้อจะซื้ออสังหาริมทรัพย์ตอนนี้คือ ไม่รู้ว่าจะตัวเองจะมีงานทำอยู่อีกนานไหม มีความไม่มั่นคงทางด้านงานเนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ผันผวน

สาระจากวิทยากร

ผลกระทบจากต้นทุนและเศรษฐกิจ ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นต่อเนื่องจากปี 2565 ส่งผลให้ราคาบ้านในโครงการใหม่ที่จะเปิดในปี 2566 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น, อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงและอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้นส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของลูกค้ากำลังซื้อระดับกลาง-ล่าง

ตลาดสำนักงานให้เช่าในปี 2566-2568 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติโควิด, พื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้ม เข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร, อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี, ค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย สำหรับอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD, การทำงานแบบ Hybrid และการใช้บริการของโคเวิร์คกิ้ง สเปซที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่ของอาคารสำนักงานในอนาคตจะถูกเปลี่ยนจากพื้นที่ดั้งเดิมไปเป็นพื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นที่มากขึ้น

ตลาดศูนย์การค้า ในปี 2567 มีแนวโน้มคึกคักขึ้น โดยความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นและท่องเที่ยวช่วยเพิ่มกำลังซื้อ, อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นและความกังวลเกี่ยวกับอัตราเงินเฟ้อ อาจส่งผลให้ตัวเลขจีดีพี ในช่วงปลายปี 2566 ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้, ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2566, อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ พื้นตัวและภาวะต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้นหลังจากหดตัวแรงในช่วงโควิด-19

สถานการณ์ตลาดอุตสาหกรรม

ตลาดอุตสาหกรรม ยังคงแข็งแกร่งโดยมีการขายที่ดินถึง 1,200 ไร่ในไตรมาสนี้ แสดงให้เห็นถึงความต้องการที่เพิ่มขึ้นในภาคอุตสาหกรรม , ราคาเช่าเฉลี่ยสำหรับ RBF 190 บาท/ตารางเมตร RBW 154 บาท/ตารางเมตร

สถานการณ์ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม ภาคการท่องเที่ยวและโรงแรมฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นเป็นสัญญาณบวกต่อการฟื้นตัวของภาคธุรกิจนี้ในระยะยาว, การลงทุนจากต่างประเทศในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเพิ่มขึ้น โดยมีนักลงทุนจากหลากหลายประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะในกรุงเทพฯและภูเก็ต ซึ่งเป็นจุดที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ เศรษฐกิจและการเจริญเติบโตภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว อัตราการเติบโตของจีดีพีที่คาดคะเนในช่วง 2.4-2.75% ซึ่งไม่โตจากปีก่อนหน้า, ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นต่อเนื่องมาจากปี 2565 อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงมากในปีที่แล้ว ค่าแรงขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้นตุลาคม 2565, ปัจจัยจากต่างประเทศ สภาพเศรษฐกิจและการค้าโลกที่ไม่แน่นอนสูง ผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยสูงในตลาดการเงินทั่วโลก เมื่อพิจารณาทั้งหมดนี้ในปี 2567 มีแนวโน้มที่ดีต่อเนื่องจากการลงทุนเอกชนที่ขยายตัว และกระตุ้นการใช้ผ่านโครงการ Easy E-Receipt

กลยุทธ์ในการปรับตัวเพื่อการอยู่รอดของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควบคุมต้นทุน ตรวจสอบและปรับตัวต้นทุนให้เหมาะสม รวมถึงต้นทุนการพัฒนา ค่าดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา, ปรับเปลี่ยนแนวทางการพัฒนา อาจจะเป็นการเปลี่ยนแปลงในการออกแบบ การตลาดหรือการให้บริการ สำรองตลาดเพื่อค้นหาโอกาสใหม่ และปรับตัวตามความต้องการ, นำเสนอความคุ้มค่า พัฒนาโครงการที่มีความคุ้มค่าสูง ให้ความสำคัญกับความต้องการของลูกค้า สร้างความน่าสนใจในโครงการ และให้ความสำคัญกับคนที่เพิ่มขึ้น, ควบคุมความเสี่ยงในการพัฒนา รวมถึงความเสี่ยงทางการเงิน การตลาด และการดำเนินงาน สำรองและปรับตัวตามการใช้เครื่องมือการตรวจสอบสถานะและควบคุมความคืบหน้าใช้ระบบเทคโนโลยีในการประสานงานกับคู่ค้าภายนอก

A Week In Review

กิจกรรมเด่นในรอบสัปดาห์

ท่านวิทยากรพิเศษ รทร.สุพันธ์ มีชูชีพ
บรรยายเรื่อง “สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์”
เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2567



A Week In Review

กิจกรรมเด่นในรอบสัปดาห์

ต้อนรับสโมสรคูมิตร RC Colombo ประเทศศรีลังกา
ร่วมประชุมประจำสัปดาห์ พร้อมแลกเปลี่ยน
เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2567



A Week In Review

กิจกรรมเด่นในรอบสัปดาห์



อวยพรวันเกิด
ผู้ที่เกิดในเดือนพฤษภาคม



รทร.ริสรวล อร่ามเจริญ
รทร.สุพินท์ มีชูชีพ
อน.วิเชษฐ์ ตระการชาติรี

2 พฤษภาคม
4 พฤษภาคม
26 พฤษภาคม



A Week In Review

กิจกรรมเด่นในรอบสัปดาห์

ร่วมงานฉลองครบรอบ 43 ปีสโมสรคู่มิตร
RC Shin Jeju ประเทศเกาหลีใต้
ระหว่างวันที่ 20 - 22 พฤษภาคม 2567



A Week In Review

กิจกรรมเด่นในรอบสัปดาห์

เยี่ยมชมศูนย์ให้ความช่วยเหลือ Multi Cultural Families
ตามโครงการ Global Grant





Digital Asset สู่การลงทุนยุคใหม่ ในสินทรัพย์ดิจิทัล

สโมสรรอโรตารี่บางรอก
ขอเชิญร่วมประชุมและฟังบรรยายพิเศษ

วันพฤหัสบดีที่ 6 มิถุนายน 2567
ณ โรงแรมฮอลีเดย์อินน์
ถนนสีลม กรุงเทพฯ

เวลา 12.00 - 13.30 น.

- > ทำความรู้จักกับ
สินทรัพย์ดิจิทัล
- > วิธีการลงทุน
ในสินทรัพย์ดิจิทัล

คุณปิติชาย รัชตะวิภัติ
Head of Business Development
& Corporate Strategy orbix

Meeting
Online Meeting ID: 921 080 1771
Passcode: rotary2020

ลงทะเบียน



Coming Up Next Week

สัปดาห์หน้ามีอะไร

ท่านวิทยากรพิเศษ

วันพฤหัสบดีที่ 23 พฤษภาคม 2567

รทร.สุพินท์ มีชูชีพ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)

บรรยายเรื่อง “สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์”

วันพฤหัสบดีที่ 30 พ.ค. 67

งดการประชุมประจำสัปดาห์

วันพฤหัสบดีที่ 6 มิ.ย. 67

คุณปิติชาย รัชตะวิภาติ

เรื่อง “ทำความรู้จักกับสินทรัพย์ดิจิทัล”

วันพฤหัสบดีที่ 13 มิ.ย. 67

อกบร.ศ.ดร.เสาวลักษณ์ รัตนวิรัช

เรื่อง “2024 Rotary International Update”

วันพฤหัสบดีที่ 20 มิ.ย. 67

อาจารย์ ปณณพัทธ์ คำนิง

เรื่อง “ตามรอยอยุธยาในอังวะ”

วันพฤหัสบดีที่ 27 มิ.ย. 67

งดการประชุมประจำสัปดาห์

