

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

โทร. 02-202-1518

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ประจำไตรมาส 1 ปี 2558 REIC Home Construction Cost Index (HCCI) Q1/2015

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จัดทำดัชนีราคา ค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ในเขตกรุงเทพฯ ประจำไตรมาส 1 ปี 2558 โดยจัดทำดัชนีจากข้อมูลย้อนหลังถึงปี 2543 และใช้ข้อมูลปี 2548 เป็นปีฐาน

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2558 มีค่าเท่ากับ 131.0 ค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 4 ปี 2557) และลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับค่า ดัชนีในช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 1 ปี 2557)

โดยภาพรวม ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 1 ปี 2558 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากค่าวัสดุก่อสร้าง หอมวดไม้ ผลิตภัณฑ์ไม้ และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ แต่ในหมวดของเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กมีการปรับตัวลดลง เนื่องจากราคาเหล็กในตลาดโลกลดลงและความต้องการใช้เหล็กในประเทศชะลอตัว รวมทั้ง หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ที่มีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องจากต้นทุนวัตถุดิบลดลง เช่น ทองแดง เม็ดพลาสติก จึงทำให้ภาพรวมดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานมีการปรับตัวไม่มากนัก

พิจารณาจากหมวดงาน พบว่าหมวดงานสถาปัตยกรรมซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 61.7 ค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบปีต่อปี ส่วนหมวดงานวิศวกรรม โครงสร้างซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 31.3 ค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบปีต่อปี

พิจารณาจากหมวดวัสดุก่อสร้างและแรงงาน พบว่าหมวดแรงงานซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 38.4 ค่าดัชนีไม่ เปลี่ยนแปลงทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี ส่วนหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ซึ่งมี น้ำหนักร้อยละ 5.5 ค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 5.8 ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 7.1 เมื่อ เทียบปีต่อปี

รายละเอียดความเปลี่ยนแปลงแยกตามหมวดวัสดุก่อสร้าง มีดังนี้

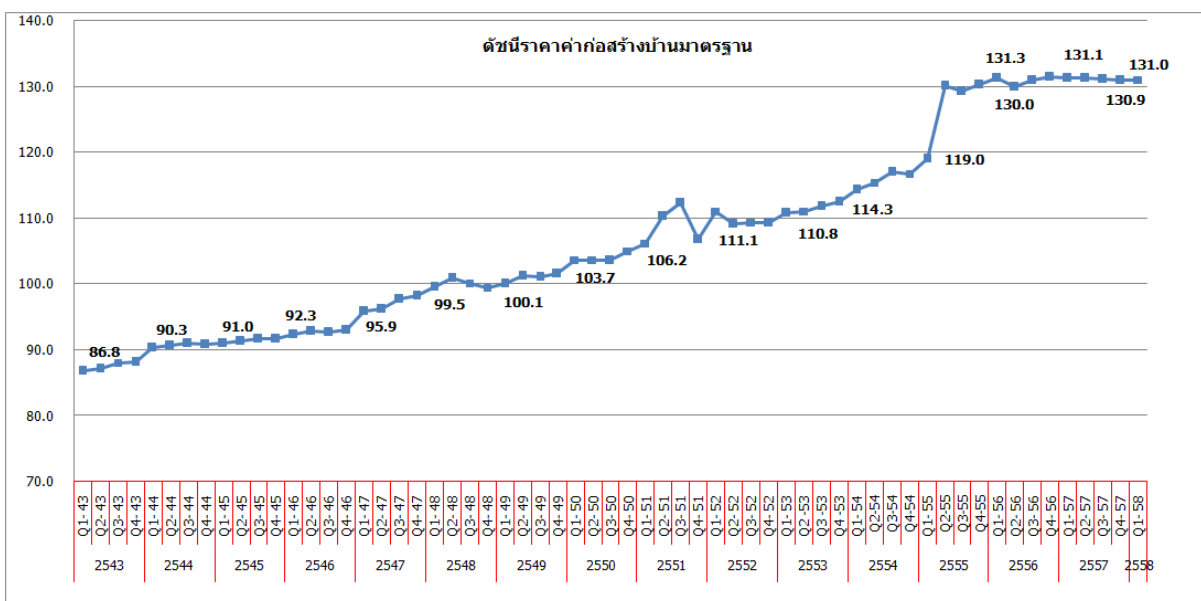
- หอมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปรับลดลงร้อยละ 0.2 ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ปรับลดลงร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และปรับลดลงร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบปีต่อปี

- หมวดงานกระเบื้อง ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดสุขภัณฑ์ ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ปรับลดลงร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดแรงงาน ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี

รายละเอียดความเปลี่ยนแปลงแยกตามหมวดงาน มีดังนี้

- หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง ปรับลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานสถาปัตยกรรม ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานระบบสุขาภิบาล ปรับลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร ปรับลดลงร้อยละ 1.1 ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี

เปรียบเทียบดัชนีรายไตรมาส ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน (ปี 2548 เป็นปีฐาน ค่าดัชนี = 100)



ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน
(ปี 2548 เป็นปีฐาน ค่าดัชนี = 100)

ไตรมาส	ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน	QoQ	YoY
Q1- 50	103.7	2.1%	3.6%
Q2- 50	103.7	0.0%	2.4%
Q3- 50	103.6	0.0%	2.6%
Q4- 50	105.0	1.3%	3.4%
Q1- 51	106.2	1.2%	2.4%
Q2- 51	110.3	3.8%	6.4%
Q3- 51	112.3	1.8%	8.4%
Q4- 51	106.8	-4.9%	1.7%
Q1- 52	111.1	4.0%	4.6%
Q2- 52	109.2	-1.7%	-1.0%
Q3- 52	109.4	0.2%	-2.6%
Q4- 52	109.3	-0.1%	2.3%
Q1- 53	110.8	1.4%	-0.2%
Q2- 53	111.0	0.2%	1.7%
Q3-53	111.8	0.7%	2.2%
Q4-53	112.5	0.6%	2.9%
Q1-54	114.3	1.6%	3.2%
Q2-54	115.4	0.9%	3.9%
Q3-54	117.0	1.4%	4.6%
Q4-54	116.8	-0.2%	3.8%
Q1-55	119.0	1.9%	4.1%
Q2-55	130.1	9.4%	12.8%
Q3-55	129.2	-0.7%	10.5%
Q4-55	130.2	0.8%	11.5%
Q1-56	131.3	0.8%	10.3%
Q2-56	130.0	-1.0%	-0.1%
Q3-56	130.9	0.7%	1.3%
Q4-56	131.4	0.4%	0.9%
Q1-57	131.3	-0.1%	0.0%
Q2-57	131.3	0.0%	1.0%
Q3-57	131.1	-0.2%	0.1%
Q4-57	130.9	-0.2%	-0.4%
Q1-58	131.0	0.1%	-0.2%

องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน แยกตามหมวดงาน

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก Q1/58 (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง QoQ (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง YoY (%)
หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง	31.3	-1.4	-1.8
หมวดงานสถาปัตยกรรม	61.7	1.0	0.7
หมวดงานระบบสุขาภิบาล	3.1	-0.9	-1.2
หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	3.9	-1.1	-1.1
ดัชนีรวม	100.0		

องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน แยกตามวัสดุก่อสร้าง

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก Q1/58 (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง QoQ (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง YoY (%)
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	13.7	0.7	0.7
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	4.9	-0.2	-0.2
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	5.5	-5.8	-7.1
กระเบื้อง	3.4	0.0	0.0
สุขภัณฑ์	2.0	0.0	0.0
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	4.0	-1.3	-1.5
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	28.1	1.4	0.6
แรงงาน	38.4	0.0	0.0
ดัชนีรวม	100.0		

กรอบและวิธีการจัดทำดัชนี

ดัชนีนี้สำรวจเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้วัดความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในเขตกรุงเทพฯ โดยใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างของ
กระทรวงพาณิชย์และค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงาน สมมติฐานระยะเวลาก่อสร้างบ้านประมาณ 180 วัน ราคา ค่าก่อสร้างบ้าน รวม ค่าดำเนินการ และ
ภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว แต่ไม่รวมราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการถมดิน และปรับหน้าดิน

ใช้แบบบ้าน “ครอบครัวไทยเป็นสุข 5” ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (ทั้งนี้ได้รับอนุญาตจากกรมโยธาฯ แล้ว) ซึ่งเป็นบ้าน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 169
ตารางเมตร ขนาดที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างประมาณ 64 ตารางวา เป็นบ้านมาตรฐานในการคำนวณดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเป็น
ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไม่ควรใช้วัดความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในโครงการจัดสรร

หมวดงานก่อสร้างที่นำมาใช้คำนวณมี 5 หมวด ได้แก่ หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง หมวดงานสถาปัตยกรรม หมวดงานระบบสุขาภิบาล หมวดงาน
ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร และ หมวดงานอื่นๆ (ถ้ามี) เพื่อให้ครบถ้วนตามรูปแบบและรายการ