

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

โทร. 02-202-1518

## ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในพื้นที่กรุงเทพฯ

ประจำไตรมาส 4 ปี 2559

REIC Home Construction Cost Index (HCCI) In Quarter 4<sup>th</sup> of 2016

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ได้จัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในเขตกรุงเทพฯ เป็นประจำทุกไตรมาส โดยใช้ข้อมูลด้านราคาวัสดุ ก่อสร้าง และแรงงาน ปี 2548 เป็นปีฐานในการจัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

การจัดทำดัชนีนี้ได้ทำการสำรวจข้อมูลในพื้นที่กรุงเทพฯ เพื่อให้เป็นเครื่องมือในการติดตามความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในเขตกรุงเทพฯ ในการคำนวณและวิเคราะห์เพื่อประเมินราคาค่าก่อสร้างสำหรับดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ได้พิจารณาค่าก่อสร้างใน 3 หมวดงาน เพื่อให้ครอบคลุมตามรูปแบบและรายการ ประกอบด้วย

1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ: ประกอบด้วยงาน 5 ด้าน ได้แก่ (1) งานด้านสถาปัตยกรรม; (2) งานด้านวิศวกรรมโครงสร้าง; (3) งานด้านระบบสุขาภิบาล; (4) งานด้านระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร และ (5) งานด้านอื่นๆ (ถ้ามี)
2. หมวดแรงงาน: ประกอบด้วย ค่าแรงงานช่างและแรงงานในการก่อสร้างอาคารและงานระบบ
3. หมวดวัสดุก่อสร้าง: หมายถึงวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง เช่น ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ เหล็ก และผลิตภัณฑ์เหล็ก อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ผลิตภัณฑ์คอนกรีต และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ กระเบื้อง และสุขภัณฑ์

การคำนวณและวิเคราะห์เพื่อประเมินราคาค่าก่อสร้างสำหรับดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ได้จัดทำขึ้นภายใต้การกำหนดเงื่อนไข ข้อมูลอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานในการวิเคราะห์ราคา ดังนี้

- 1) แบบบ้านในการคำนวณดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน: กำหนดให้ใช้แบบบ้านมาตรฐาน “ครอบครัวไทยเป็นสุข 5” ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (ทั้งนี้ได้รับอนุญาตจากกรมโยธาฯ แล้ว) ซึ่งเป็นบ้าน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 169 ตารางเมตร ซึ่งมีขนาดที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างประมาณ 64 ตารางวา
- 2) ราคาวัสดุก่อสร้าง: กำหนดให้ใช้ราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์
- 3) ค่าแรงงาน: กำหนดให้ใช้ อัตราค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงาน
- 4) สมมติฐานระยะเวลาก่อสร้างบ้าน: กำหนดให้ใช้เวลาประมาณ 180 วัน ราคา ค่าก่อสร้างบ้านรวม ค่าดำเนินการ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว แต่ไม่รวมราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการถมดิน และปรับหน้าดิน

เนื่องจากการประมาณการราคาเพื่อจัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานนี้ เป็นการประเมินราคาสำหรับการสร้างบ้านที่ละหลัง จึงไม่สามารถใช้ในการสะท้อนความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านที่เกิดขึ้นกับโครงการบ้านจัดสรรได้

ผลการคำนวณและวิเคราะห์เพื่อประเมินราคาค่าก่อสร้างในช่วงไตรมาส 4 ปี 2559 พบว่า ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน มีค่าเท่ากับ 128.4 จุด หรือมีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 3 ปี 2559) แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงราคา que เพิ่มขึ้น ในอัตราที่ลดลง โดยลดลงจากร้อยละ 1.5 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 4 ปี 2558) ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงราคาในแต่ละหมวดดังนี้

**1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ** พบว่า มีค่าวัสดุและค่าแรงงาน ดังนี้

งานสถาปัตยกรรม พบว่า มีอัตราค่าตอบแทนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบปีต่อปี หมวดงานนี้มีน้ำหนักร้อยละ 65.0

งานวิศวกรรมโครงสร้าง พบว่า มีอัตราค่าตอบแทนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบปีต่อปี หมวดงานนี้มีน้ำหนักร้อยละ 27.9

งานระบบสุขาภิบาล พบว่า มีอัตราค่าตอบแทนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบปีต่อปี

งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร พบว่า อัตราค่าตอบแทนที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบปีต่อปี

**2. หมวดแรงงาน** พบว่า ค่าแรงงานมีอัตราค่าตอบแทนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบปีต่อปี

**3. หมวดวัสดุก่อสร้าง** พบว่า วัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภทไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคา que เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบปีต่อปี มากสุด เนื่องจากไม้ที่นำเข้ามีการปรับราคาสูงขึ้น

ประเภทเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคา que เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบปีต่อปี ซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นรองลงมาเป็นอันดับที่สอง เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นตามราคาเหล็กในตลาดโลกที่มีการปรับราคาขึ้น

ประเภทอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคา que เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบปีต่อปี ซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นรองลงมาเป็นอันดับที่สาม เนื่องจากการปรับขึ้นราคาตามราคาเม็ดพลาสติก

ประเภทกระเบื้อง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคา que ไม่มีเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี

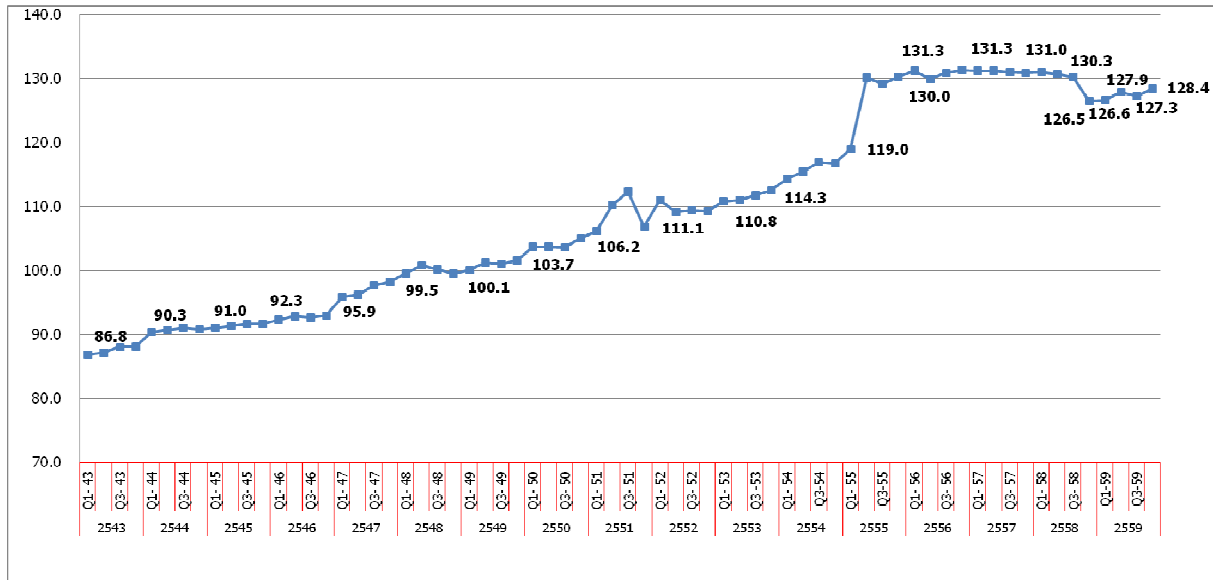
ประเภทสุขภัณฑ์ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคา que ไม่มีเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี

ประเภทผลิตภัณฑ์คอนกรีต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคา que ลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่ปรับลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบปีต่อปี

ประเภทวัสดุก่อสร้างอื่นๆ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับปีต่อปี

## ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในพื้นที่กรุงเทพฯ

ปีฐาน = ปี 2548



## องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ แยกตามหมวดงาน

หมวด	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาไตรมาสปัจจุบันเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาปีปัจจุบันเทียบกับปีก่อน (YoY)
หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง	0.1%	0.3%
หมวดงานสถาปัตยกรรม	1.3%	1.9%
หมวดงานระบบสุขาภิบาล	0.6%	1.4%
หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	0.0%	- 0.2%

## องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ แยกตามวัสดุก่อสร้าง

หมวด	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาไตรมาสปัจจุบันเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาปีปัจจุบันเทียบกับปีก่อน (YoY)
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	4.5%	6.5%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	- 0.4%	- 0.2%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	0.6%	5.2%
กระเบื้อง	0.0%	0.0%
สุขภัณฑ์	0.0%	0.0%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	0.4%	0.7%
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	- 0.6%	- 0.8%
แรงงาน	0.9%	0.9%

## ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ

ปีฐาน = ปี 2548

ไตรมาส	ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน	$\Delta$ QoQ	$\Delta$ YoY
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%
Q2-58	130.7	-0.2%	-0.5%
Q3-58	130.3	-0.3%	-0.6%
Q4-58	126.5	-2.9%	-3.4%
Q1-59	126.6	0.1%	-3.4%
Q2-59	127.9	1.0%	-2.1%
Q3-59	127.3	-0.5%	-2.3%
Q4-59	128.4	0.9%	-1.5%