



12 ตุลาคม 2569

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 3 ปี 2569
“ต้นทุนก่อสร้างยังเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะงานโครงสร้างและผลิตภัณฑ์คอนกรีต
ขณะที่การปรับราคาขายทำได้จำกัด ผู้ประกอบการจึงต้องเน้นบริหารต้นทุนและเพิ่ม
ประสิทธิภาพการพัฒนาโครงการ”

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน (REIC Home Construction Cost Index: HCCI) ในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2569 พบว่า ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยการเพิ่มขึ้นได้แรงหนุนหลักจากต้นทุนงานโครงสร้างและผลิตภัณฑ์คอนกรีต ในภาพรวมต้นทุนการก่อสร้างยังอยู่ในทิศทางเพิ่มขึ้น แม้แรงกดดันด้านต้นทุนจะไม่ได้เกิดขึ้นพร้อมกันในทุกหมวดวัสดุและงานก่อสร้าง

ภาพรวมดังกล่าวมีความสำคัญต่อธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย เนื่องจากต้นทุนก่อสร้างเป็นหนึ่งในองค์ประกอบหลักของต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะโครงการบ้านแนวราบที่มีสัดส่วนต้นทุนงานโครงสร้าง และคอนกรีตค่อนข้างสูง การเพิ่มขึ้นของต้นทุนในกลุ่มดังกล่าวจึงอาจส่งผลต่อการกำหนดราคาขาย อัตรากำไร และการตัดสินใจเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ

เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของดัชนีตามหมวดงาน พบว่า งานวิศวกรรมโครงสร้าง เป็นหมวดที่มีการเพิ่มขึ้นสูงสุด โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 (QoQ) และเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 6.2 (YoY) ขณะที่งานสถาปัตยกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 (QoQ) และร้อยละ 0.6 (YoY) ส่วนงานระบบสุขาภิบาลทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่ยังเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 (YoY) ขณะที่งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 (QoQ) แต่ลดลงร้อยละ -0.4 (YoY)

ตัวเลขดังกล่าวสะท้อนว่า แรงกดดันด้านต้นทุนในไตรมาส 3 ปี 2569 ไม่ได้กระจายตัวอย่างเท่าเทียมกันทุกหมวดแต่กระจุกตัวอยู่ที่งานวิศวกรรมโครงสร้างเป็นสำคัญ ซึ่งเป็นส่วนงานที่มีความจำเป็นต่อการก่อสร้าง และมีผลโดยตรงต่อต้นทุนของโครงการบ้านพักอาศัย

เมื่อพิจารณาในระดับประเภทวัสดุก่อสร้างพบประเด็นที่น่าสนใจอย่างมาก คือ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในระดับสูง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 (QoQ) และร้อยละ 13.0 (YoY) ซึ่งถือเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่สูงสุดในรอบ 3 ไตรมาส ขณะที่วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 (QoQ) และร้อยละ 7.6 (YoY) ส่วนอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 (QoQ) และร้อยละ 1.0 (YoY)

ในทางกลับกัน ราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก มีทิศทางแตกต่างออกไป โดยลดลงร้อยละ -4.1 (QoQ) แต่ยังเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 (YoY) ขณะเดียวกัน วัสดุบางประเภทมีราคาลดลงอย่างชัดเจน โดยราคากระเบื้องลดลงร้อยละ -3.1 (QoQ) และร้อยละ -8.5 (YoY) ส่วนสุขภัณฑ์ลดลงร้อยละ -0.6 (QoQ) และร้อยละ -1.4 (YoY) ขณะที่ ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ทรงตัว

ภาพรวมจึงสะท้อนว่า ต้นทุนก่อสร้างไม่ได้เคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกัน แต่เป็นลักษณะของต้นทุนที่ปรับขึ้นในบางกลุ่มและลดลงในบางกลุ่ม โดยเฉพาะงานโครงสร้างและคอนกรีต ที่กลายเป็นแรงกดดันหลักในไตรมาสนี้



แม้ต้นทุนก่อสร้างจะเพิ่มขึ้น แต่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถส่งผ่านต้นทุนทั้งหมดไปยังราคาขายได้เนื่องจาก ตลาดที่อยู่อาศัยยังเผชิญข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภคสำหรับโครงการที่กำหนดราคาขายไว้แล้ว การเพิ่มขึ้นของต้นทุนจึงทำให้ผู้ประกอบการต้องสร้างสมดุลระหว่าง การรักษาอัตรากำไร กับการรักษาความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค หากปรับราคาขายขึ้นมากเกินไป อาจกระทบต่อยอดขายและระยะเวลาการระบายสต็อก แต่หากไม่ปรับราคาเลย ต้นทุนที่สูงขึ้นก็อาจกดดันอัตรากำไรของโครงการ

สถานการณ์ดังกล่าวทำให้การบริหารต้นทุนมีความสำคัญมากขึ้น โดยเฉพาะโครงการบ้านแนวราบที่ได้รับผลกระทบจากต้นทุนงานโครงสร้างและคอนกรีตโดยตรง ผู้ประกอบการจึงอาจต้องหันมาให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุนตั้งแต่ต้นทาง มากกว่าการพึ่งพาการปรับราคาขายเพื่อชดเชยต้นทุนเพียงอย่างเดียว

ผู้ประกอบการอาจต้องให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการให้เหมาะสมกับต้นทุน การเลือกมาตรฐานวัสดุ การบริหารปริมาณการใช้วัสดุ รวมถึงการวางแผนจัดซื้อและทำสัญญาก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อจำกัดความเสี่ยงจากต้นทุนที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคต ขณะเดียวกัน การออกแบบโครงการควรสอดคล้องกับระดับราคาที่ตลาดสามารถรองรับได้ เพราะในภาวะที่กำลังซื้อยังมีข้อจำกัด การเพิ่มต้นทุนโดยไม่สามารถเพิ่มราคาขายได้ตามสัดส่วน อาจทำให้ความสามารถในการทำกำไรของโครงการลดลง

ดังนั้น กลยุทธ์สำคัญของผู้ประกอบการในระยะต่อไปจึงไม่ใช่เพียงการ “ลดต้นทุน” แต่เป็นการบริหารโครงสร้างต้นทุนให้เหมาะสมกับตลาด โดยรักษาสมดุลระหว่างต้นทุน คุณภาพสินค้า ราคาขาย และกำลังซื้อของผู้บริโภค

บทสรุป

ประเด็นสำคัญของสถานการณ์ครั้งนี้ จึงไม่ได้อยู่ที่เพียงต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้น แต่คือโครงสร้างต้นทุนกำลังเปลี่ยนแปลง และแรงกดดันเริ่มกระจุกตัวในบางหมวด และในไตรมาส 4 ปี 2569 คาดว่า ดัชนีราคาค่าก่อสร้างจะมีแนวโน้มปรับสูงขึ้น จากแรงกดดันด้านต้นทุนพลังงาน วัสดุก่อสร้าง และแรงงาน ขณะที่การขาดแคลนช่างฝีมืออาจทำให้ต้นทุนการก่อสร้างยังอยู่ในระดับสูง ผู้ประกอบการจึงควรติดตามต้นทุนงานโครงสร้างและผลิตภัณฑ์คอนกรีตอย่างใกล้ชิด พร้อมวางแผนด้านการออกแบบ การจัดซื้อ และการบริหารต้นทุนตั้งแต่ต้นทาง

ทั้งนี้ ในภาวะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคยังมีข้อจำกัด การปรับราคาขายเพื่อชดเชยต้นทุนที่เพิ่มขึ้นอาจทำได้ไม่เต็มที่ ดังนั้น ความสามารถในการควบคุมต้นทุนและรักษาประสิทธิภาพการพัฒนาโครงการ จะเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสามารถในการแข่งขันและการรักษาอัตรากำไรของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไป



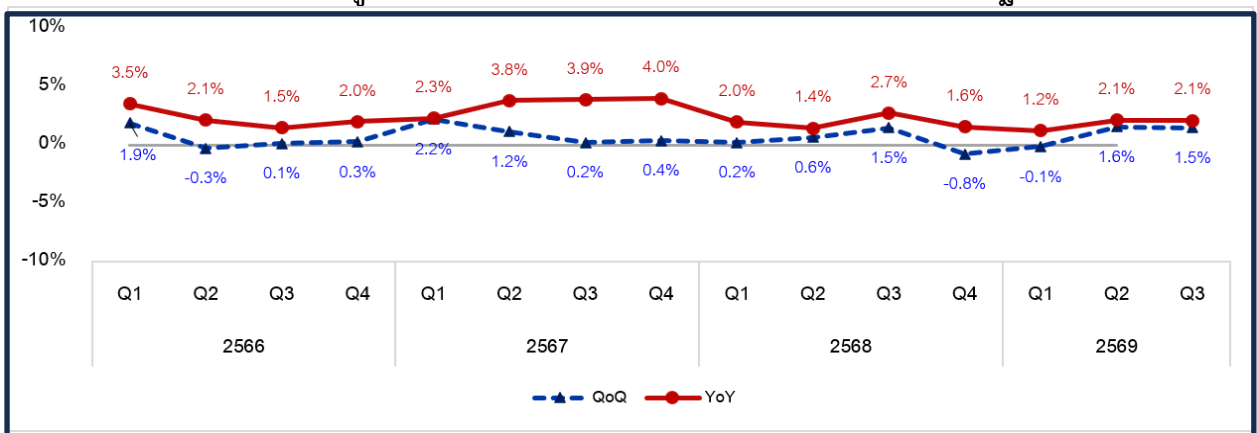
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ



หมายเหตุ : ปี 2553 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน



หมายเหตุ : ปี 2553 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามหมวดงาน

หมวด	QoQ	YoY
งานวิศวกรรมโครงสร้าง	3.6%	6.2%
งานสถาปัตยกรรม	0.8%	0.6%
งานระบบสุขาภิบาล	0.0%	1.5%
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	0.4%	-0.4%
รวม	1.5%	2.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ตารางที่ 2 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง

หมวด	QoQ	YoY
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	0.0%	0.0%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	13.2%	13.0%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	-4.1%	1.5%
กระเบื้อง	-3.1%	-8.5%
สุขภัณฑ์	-0.6%	-1.4%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	0.3%	1.0%
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	5.3%	7.6%
รวม	1.5%	2.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้
หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว
แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง
และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล
ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2202-2675-6