

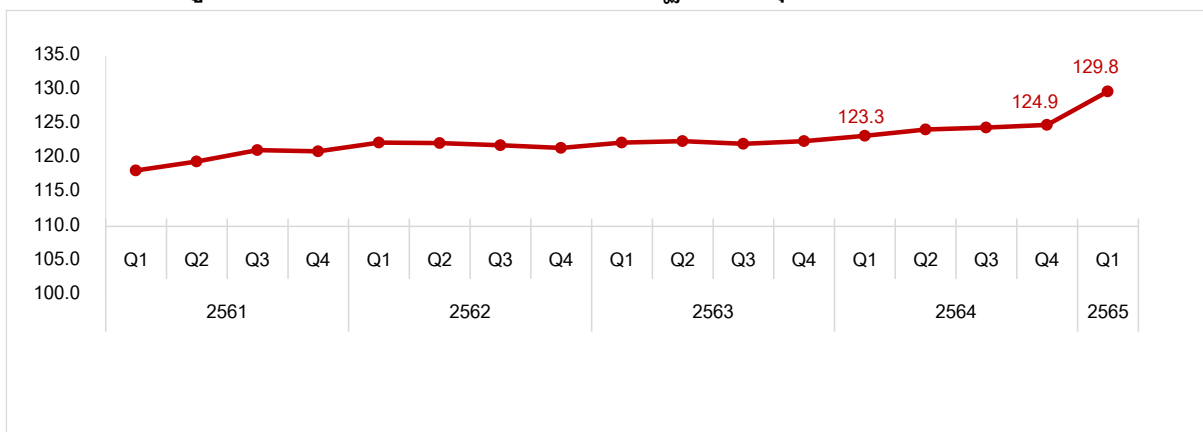
20 เมษายน 2565

ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน ไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.8 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (QoQ) โดยปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) มาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบที่เพิ่มขึ้นทุกรายการ โดยเพิ่มขึ้นมากที่สุดในหมวดงานวิศวกรรมโครงสร้างร้อยละ 12.0

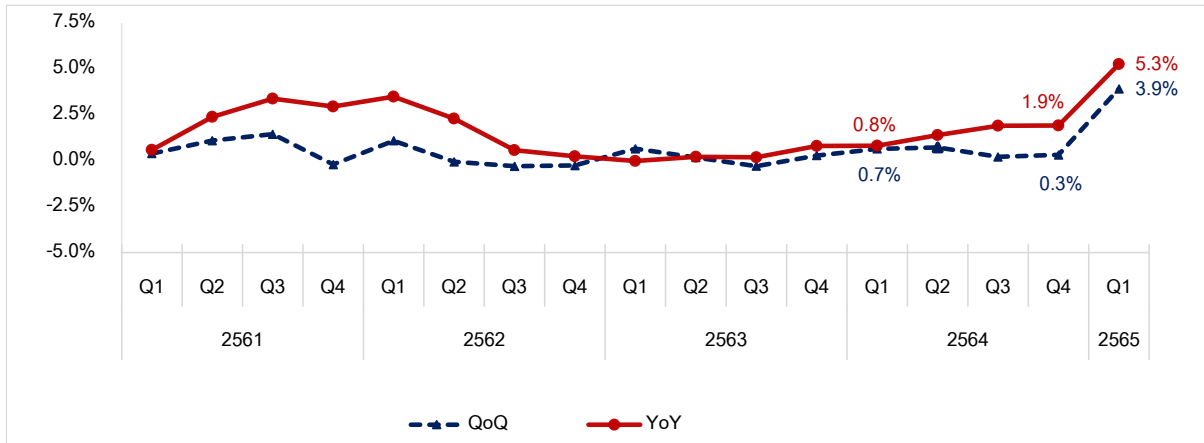
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นเกือบทุกรายการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กเพิ่มขึ้นมากถึงประมาณร้อยละ 35.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากสถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซีย และยูเครน ส่งผลทำให้ราคาน้ำมัน และราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากประเทศยูเครนและรัสเซียเป็นแหล่งวัตถุดิบเหล็กแหล่งใหญ่ของโลก โดยสินค้าเหล็กจากทั้งรัสเซียและยูเครนมีส่วนแบ่งตลาดราวร้อยละ 14 ของการส่งออกสินค้าเหล็กทั่วโลก และรัสเซียเป็นประเทศที่ส่งออกสินค้าเหล็กมากเป็นอันดับ 3 ของโลก รองจากจีน และญี่ปุ่น ในขณะที่ยูเครนเป็นประเทศส่งออกสินค้าเหล็กอันดับ 8 ของโลก การเกิดสงครามระหว่าง 2 ประเทศนี้จึงส่งผลต่อราคาสินค้าเหล็กเป็นอย่างมาก เพราะต้องสูญเสียแหล่งกำลังการผลิตเหล็กไป ทำให้สินค้าเหล็กขาดแคลน และปรับราคาสูงขึ้นในท้องตลาด ส่วนหมวดแรงงานยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2)

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปี 2553= 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำแนกต้นทุนของงานก่อสร้างในแต่ละหมวด พบว่า

1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ

- งานวิศวกรรมโครงสร้าง มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 28.9 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
- งานสถาปัตยกรรม มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 64.5 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
- งานระบบสุขาภิบาล มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.9 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
- งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.7 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามหมวดงาน

หมวด	QoQ	YoY
งานวิศวกรรมโครงสร้าง	5.4%	12.0%
งานสถาปัตยกรรม	3.4%	2.6%
งานระบบสุขาภิบาล	1.7%	2.2%
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	5.1%	7.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. หมวดวัสดุก่อสร้าง

- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
- ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
- เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
- กระเบื้อง ราคาลดลงร้อยละ -3.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและลดลงร้อยละ -3.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
- สุขภัณฑ์ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
- อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
- วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง

หมวด	QoQ	YoY
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	7.8%	4.6%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	2.9%	6.8%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	18.2%	35.0%
กระเบื้อง	-3.4%	-3.2%
สุขภัณฑ์	13.0%	12.7%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	4.7%	6.6%
วัสดุก่อสร้างอื่นๆ	4.5%	8.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. หมวดแรงงาน ค่าแรงงานไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

.....

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน เป็นประจำทุกไตรมาส โดยใช้ราคาปี 2553 เป็นปีฐาน

ในการจัดทำดัชนีนี้ จะใช้แบบบ้าน “ครอบครัวไทยเป็นสุข 5” ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นตัวแบบในการคำนวณราคาค่าก่อสร้าง ซึ่งแบบบ้านดังกล่าว เป็นบ้าน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 169 ตารางเมตร โดยใช้สมมติฐานระยะเวลาการก่อสร้างบ้านไว้ประมาณ 180 วัน ราคาค่าก่อสร้างบ้าน จะ**นับรวม** ค่าดำเนินการ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้วแต่**ไม่นับรวม**ราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการถมดิน และปรับหน้าดิน

หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบที่นำมาใช้คำนวณดัชนี ได้แก่ งานวิศวกรรมโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบสุขาภิบาลงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสารและงานอื่น ๆ

ส่วนหมวดวัสดุก่อสร้าง จะใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างในกรุงเทพฯ ของกระทรวงพาณิชย์ และหมวดแรงงาน จะใช้ข้อมูลค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงานในการจัดทำดัชนี

ข้อควรระวังในการใช้ข้อมูล

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน จัดทำขึ้นเพื่อใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านที่ประชาชนจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ก่อสร้างคราวละ 1 หลัง แต่ไม่สามารถใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านจัดสรรที่สร้างโดยผู้ประกอบการซึ่งจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างคราวละหลายๆ หลังได้

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251