



15 กรกฎาคม 2567

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 2 ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 139.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงว่า ราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ยังอยู่ในทิศทางที่ปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ในไตรมาสนี้มีการปรับตัวขึ้นไม่มาก

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า สำหรับปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ ที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดในหมวดงานสถาปัตยกรรมร้อยละ 5.8 ลดลงมากคือ ในหมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 ในขณะที่หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง คงที่ที่ร้อยละ 0.0 และหมวดงานระบบสุขาภิบาลลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

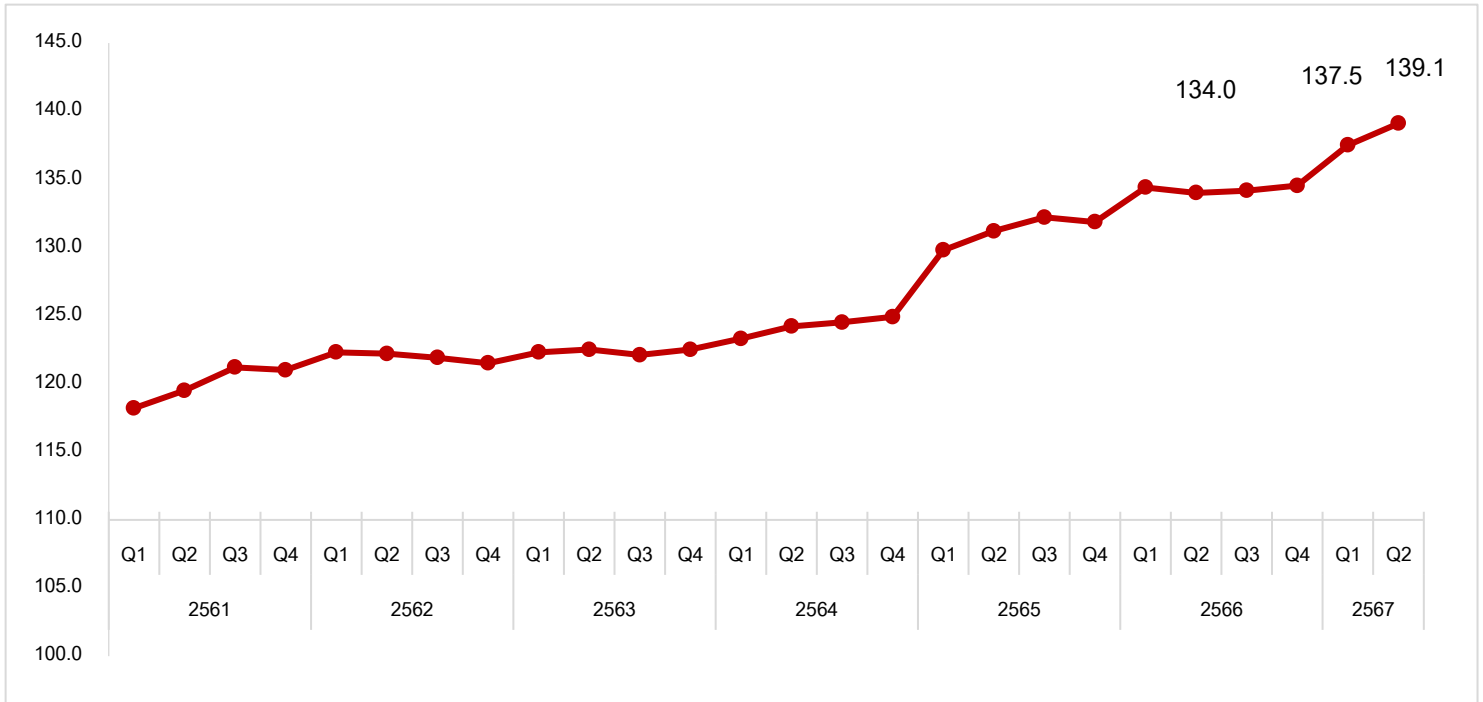
หมวดราคาวัสดุก่อสร้างเกือบทุกประเภทปรับเพิ่มขึ้นเกือบทุกประเภท โดยหมวด ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ปรับตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นผลมาจากราคาของไม้แบบ ไม้โครงคร่าว ไม้พื้น และบานประตู ที่ปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนสูงขึ้นทั้งค่าดำเนินการและค่าขนส่ง อีกทั้งมีอุปทานที่จำกัดและความต้องการใช้ในการก่อสร้างภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เป็นโครงการต่อเนื่อง รวมทั้งภาคเอกชนที่มีการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นส่งผลให้ราคาไม้และผลิตภัณฑ์ไม้โดยรวมในประเทศไทยปรับตัวสูงขึ้น

รองลงมาได้แก่หมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากราคาวัตถุดิบหลักในการผลิตที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ราคาน้ำมันดิบที่เพิ่มขึ้น และค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์กระเบื้อง หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 และ 0.6 ตามลำดับ โดยมีหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดสุขภัณฑ์ ที่ปรับลดลงร้อยละ -4.7 -2.5 และ -0.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ส่วนหมวดแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เนื่องจากการประกาศปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2567 (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2)



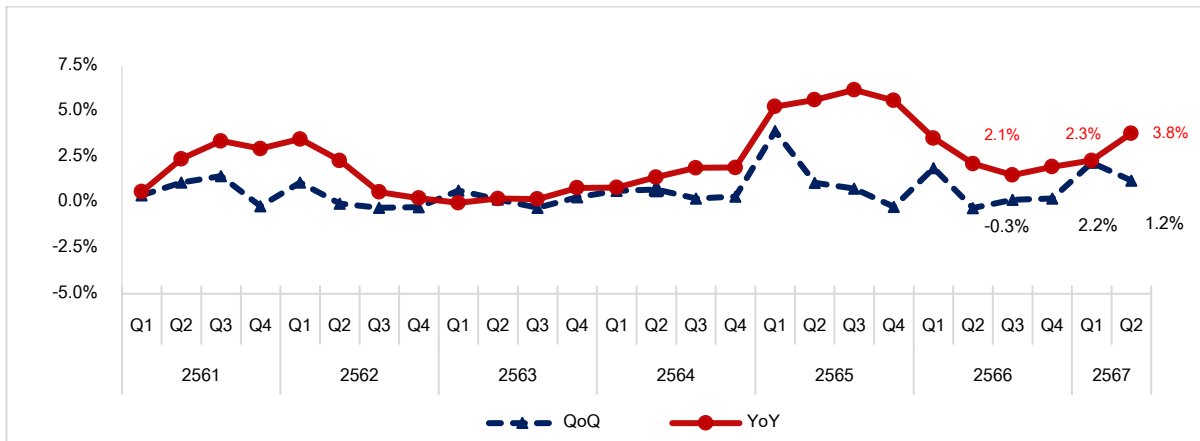
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปี 2553 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำแนกต้นทุนของงานก่อสร้างในแต่ละหมวด พบว่า

1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ

- **งานวิศวกรรมโครงสร้าง** มีอัตราค่าตอบแทนคงที่ที่ร้อยละ 0.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่หากเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยมีสัดส่วนร้อยละ 26.9 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ
- **งานสถาปัตยกรรม** มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 67.0 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ
- **งานระบบสุขาภิบาล** มีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.6 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ
- **งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร** อัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.5 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามหมวดงาน



หมวด	QoQ	YoY
งานวิศวกรรมโครงสร้าง	1.7%	0.0%
งานสถาปัตยกรรม	1.0%	5.8%
งานระบบสุขาภิบาล	-0.6%	-0.1%
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	2.5%	0.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. หมวดวัสดุก่อสร้าง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.8 ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 29.4 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาลดลงร้อยละ -2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 6.7 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาลดลงร้อยละ -4.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 8.6 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- กระเบื้อง ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.5 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- สุขภัณฑ์ ราคาลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.2 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 6.0 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 41.4 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง

หมวด	QoQ	YoY
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	-0.4%	6.8%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	2.9%	-2.5%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	2.0%	-4.7%
กระเบื้อง	1.5%	1.0%
สุขภัณฑ์	9.5%	-0.2%



อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	1.5%	0.6%
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	4.1%	3.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. หมวดแรงงาน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.2 ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

โดยค่าแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

.....

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน เป็นประจำทุกไตรมาส โดยใช้ราคาปี 2553 เป็นปีฐาน

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

หมวดงานออกแบก่อสร้างและงานระบบที่นำมาใช้คำนวณดัชนี ได้แก่ งานวิศวกรรมโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบสุขาภิบาลงานระบบไฟฟ้า และระบบสื่อสาร และงานอื่น ๆ

ส่วนหมวดวัสดุก่อสร้าง จะใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างในกรุงเทพฯ ของกระทรวงพาณิชย์ และหมวดแรงงาน จะใช้ข้อมูลค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงานในการจัดทำดัชนี

ข้อควรระวังในการใช้ข้อมูล

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน จัดทำขึ้นเพื่อใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านที่ประชาชนจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ก่อสร้างคราวละ 1 หลัง แต่ไม่สามารถใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านจัดสรรที่สร้างโดยผู้ประกอบการซึ่งจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างคราวละหลายๆ หลังได้

.....

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม