

12 ตุลาคม 2565

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 3 ปี 2565 ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องต้นทุนที่เพิ่มถูกถ่ายโอนสู่ราคาของที่อยู่อาศัย

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 3 ปี 2565 พบว่าราคาเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 132.2 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 6.2% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้น 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบที่เพิ่มขึ้นทุกรายการ โดยเพิ่มขึ้นมากที่สุดในหมวดงานวิศวกรรมโครงสร้างร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

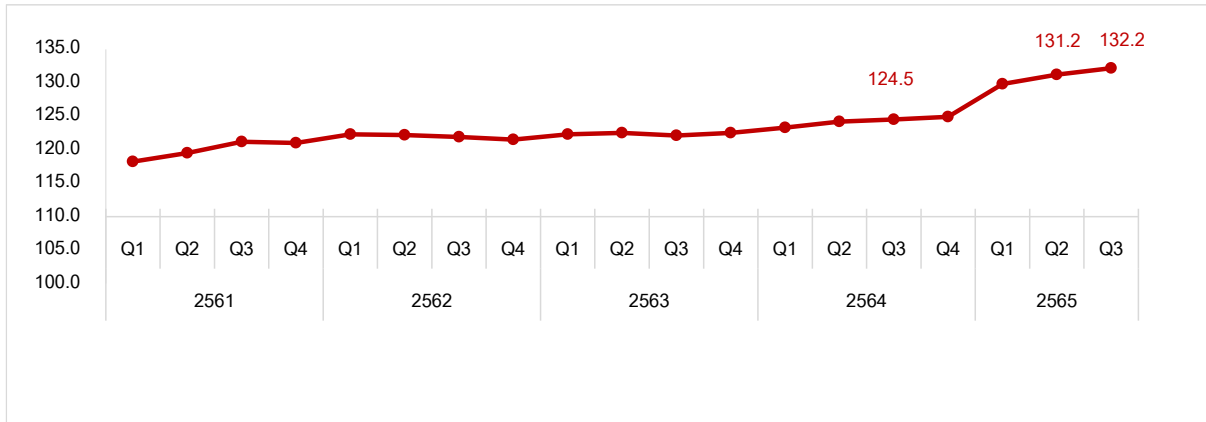
ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ภาพรวมของราคาค่าก่อสร้างบ้านในปี 2565 ยังคงมีการขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 โดยดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 3 ปี 2565 ปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ 132.2 จุด สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) 6.2% เป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นสูงสุดในรอบ 19 ไตรมาส ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันซึ่งเป็นทั้งต้นทุนการผลิตและต้นทุนในการขนส่ง แต่มีแนวโน้มที่ราคาค่าก่อสร้างบ้านจะปรับขึ้นแบบชะลอตัวลงแล้ว เนื่องจากพบว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงอย่างต่อเนื่อง มาอยู่ที่ 0.8% ในไตรมาส 3 จาก ร้อยละ 3.9% และ 1.1% ในไตรมาส 1 และ 2 ที่ผ่านมา (รายละเอียดดูแผนภูมิที่ 1 - 2)

หากวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบที่สำคัญของการปรับเพิ่มของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 3 ปี 2565 พบว่า มีการปรับราคาค่าก่อสร้างในเกือบทุกหมวดเมื่อเทียบกับปีก่อน (YoY) โดยในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ มีการปรับเพิ่มในงานวิศวกรรมโครงสร้างจากปีก่อนสูงถึง 8.0% ส่วนหมวดวัสดุก่อสร้างมีการปรับเพิ่มจากปีก่อนมากที่สุดในหมวดย่อยสุขภัณฑ์ 13.2% เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก 11.5% และไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ 9.5% นอกจากนี้ ยังมีการปรับขึ้นค่าก่อสร้างบ้านในหมวดแรงงานจากปีก่อนอีก 5.6% ทั้งนี้พบว่า มีเฉพาะราคาของกระเบื้องที่มีการลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเล็กน้อยที่ 3.2%(รายละเอียดดูตารางที่ 1 - 2)

จากการวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบที่ทำให้ราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานเพิ่มขึ้น ยังคงมีปัจจัยสำคัญจากการที่ราคาวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้น แต่ก็มีทิศทางคงที่หรือปรับลดลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) อย่างไรก็ตาม ในไตรมาส 4 ปี 2565 ยังคงมีความเสี่ยงจากราคาน้ำมันที่อาจปรับตัวสูงขึ้นจากสงคราม และอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ที่จะส่งผลต่อต้นทุนการดำเนินการของผู้ผลิตและผู้รับเหมาก่อสร้าง

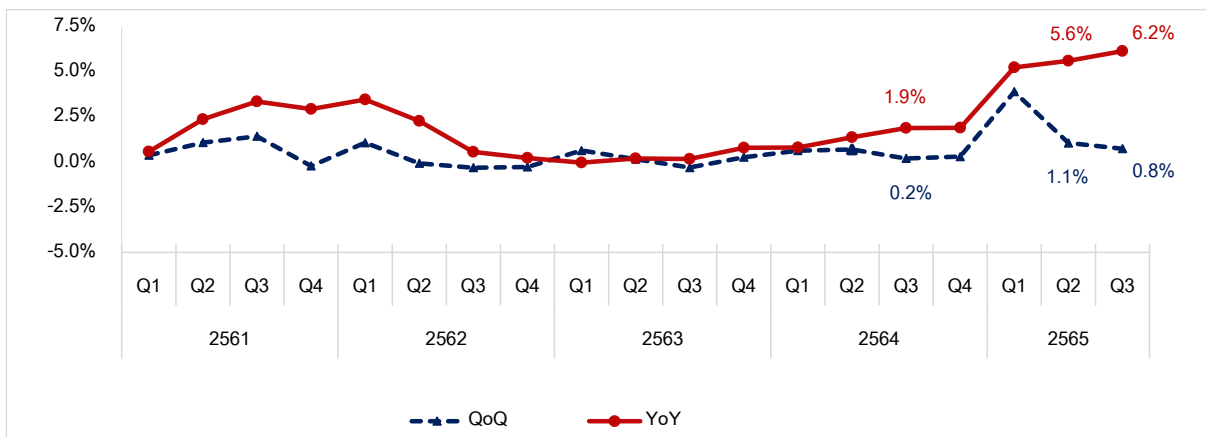
ข้อมูลประกอบการรายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 3 ปี 2565

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปี 2553= 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำแนกต้นทุนของงานก่อสร้างในแต่ละหมวด พบว่า

1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ

- **งานวิศวกรรมโครงสร้าง** มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 28.8 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
- **งานสถาปัตยกรรม** มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 64.7 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ

- งานระบบสุขาภิบาล มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.8 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
- งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.6 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามหมวดงาน

หมวด	QoQ	YoY
งานวิศวกรรมโครงสร้าง	-2.4%	8.0%
งานสถาปัตยกรรม	2.4%	5.7%
งานระบบสุขาภิบาล	-1.5%	1.1%
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	-0.1%	5.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. หมวดวัสดุก่อสร้าง

- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 16.3 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 4.4 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -12.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 6.1 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- กระเบื้อง ราคาลดลงร้อยละ -3.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.1 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- สุขภัณฑ์ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.0 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.8 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -2.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วน ร้อยละ 24.6 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง

หมวด	QoQ	YoY
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	1.3%	9.5%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	0.3%	4.7%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	-12.2%	11.5%
กระเบื้อง	0.0%	-3.2%
สุขภัณฑ์	0.0%	13.2%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	-0.9%	4.2%
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	-2.7%	4.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. **หมวดแรงงาน** พบว่า ค่าแรงงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (QoQ)

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานเป็นประจำทุกไตรมาส 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 และ**หมวดแรงงาน** จะใช้ข้อมูลค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงานในการจัดทำดัชนี

ข้อควรระวังในการใช้ข้อมูล

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน จัดทำขึ้นเพื่อใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านที่ประชาชนจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ก่อสร้างคราวละ 1 หลัง แต่ไม่สามารถใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านจัดสรรที่สร้างโดยผู้ประกอบการซึ่งจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างคราวละหลาย ๆ หลังได้