



25 มกราคม 2567

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 4 ปี 2566

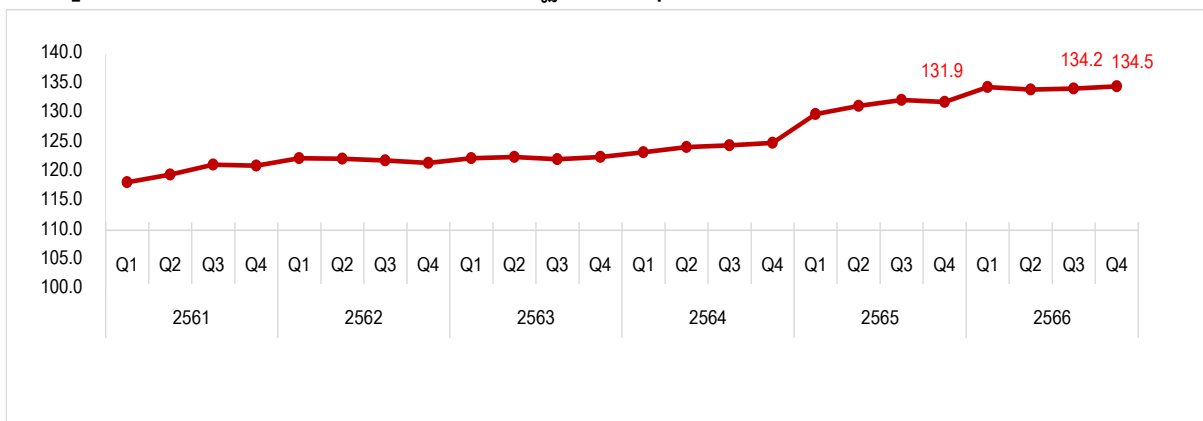
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.5 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงว่า ราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ยังอยู่ในทิศทางที่ปรับตัวขึ้น แต่เป็นการปรับตัวขึ้นไม่มาก

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า สำหรับปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ ที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดหมวดงานสถาปัตยกรรมร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง ลดลงร้อยละ -2.8 และ หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

หมวดราคาวัสดุก่อสร้างที่ลดลงมี 4 รายการ ได้แก่ สุขภัณฑ์ เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา และผลิตภัณฑ์คอนกรีต โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาสุขภัณฑ์ที่ลดลงมากที่สุดถึงประมาณร้อยละ -10.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นผลมาจากผู้ประกอบการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง เพื่อระบายสต็อกสินค้าในช่วงปลายปี และรองลงมาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กที่ลดลงร้อยละ -9.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประเทศจีนส่งออกสินค้าเหล็กจำนวนมากไปยังภูมิภาคอาเซียนและประเทศไทย เนื่องจากประเทศจีนเกิดปัญหาการชะลอตัวด้านอสังหาริมทรัพย์และการเติบโตของเศรษฐกิจ ที่ไม่ได้สูงเหมือนที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ต้น แต่โรงงานเหล็กในประเทศจีนยังมีการผลิตสูงขึ้นต่อเนื่อง จึงเริ่มมีการระบายสินค้าจากจีนมายังตลาดโลกเป็นปริมาณสูงมากต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 และเข้ามาสร้างโกดังกระจายสินค้าโดยตรงในพื้นที่ EEC ของประเทศไทย ทำให้เกิดการแข่งขันด้านราคาอย่างดุเดือดส่งผลให้ราคาเหล็กโดยรวมในประเทศไทยปรับตัวลดลง

ส่วนหมวดแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2)

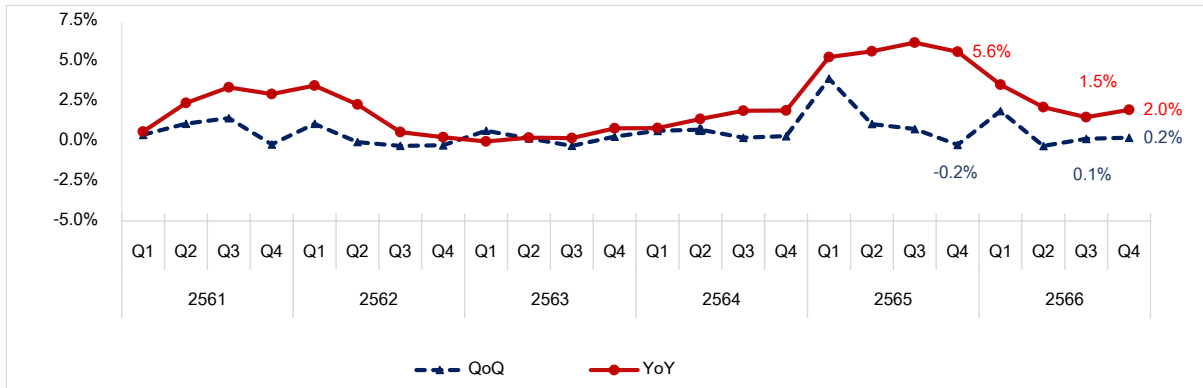
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปี 2553 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำแนกต้นทุนของงานก่อสร้างในแต่ละหมวด พบว่า

1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ

- งานวิศวกรรมโครงสร้าง มีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -1.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 27.2 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ
- งานสถาปัตยกรรม มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 66.5 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ
- งานระบบสุขาภิบาล มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.8 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ
- งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร อัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.5 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามหมวดงาน

หมวด	QoQ	YoY
งานวิศวกรรมโครงสร้าง	-1.1%	-2.8%
งานสถาปัตยกรรม	0.9%	4.4%
งานระบบสุขาภิบาล	0.5%	0.2%
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	-0.7%	-0.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



2. หมวดวัสดุก่อสร้าง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.3 ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 28.7 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.02 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 7.0 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาลดลงร้อยละ -9.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -2.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 8.7 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- กระเบื้อง ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.7 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- สุขภัณฑ์ ราคาลดลงร้อยละ -10.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -2.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.9 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 6.1 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน ร้อยละ 40.9 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง

หมวด	QoQ	YoY
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	3.0%	7.9%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	0.02%	-0.3%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	-2.5%	-9.0%
กระเบื้อง	-1.6%	14.8%
สุขภัณฑ์	-2.2%	-10.9%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	-0.3%	-0.5%
วัสดุก่อสร้างอื่นๆ	-0.5%	2.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. หมวดแรงงาน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.7 ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

โดยค่าแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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

หมวดงานนอกแบบก่อสร้างและงานระบบที่นำมาใช้คำนวณดัชนีนี้ได้แก่ งานวิศวกรรมโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบสุขาภิบาลงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสารและงานอื่น ๆ

ส่วนหมวดวัสดุก่อสร้าง จะใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างในกรุงเทพฯ ของกระทรวงพาณิชย์ และหมวดแรงงาน จะใช้ข้อมูลค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงานในการจัดทำดัชนี

ข้อควรระวังในการใช้ข้อมูล

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน จัดทำขึ้นเพื่อใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านที่ประชาชนจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ก่อสร้างคราวละ 1 หลัง แต่ไม่สามารถใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านจัดสรรที่สร้างโดยผู้ประกอบการซึ่งจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างคราวละหลายๆ หลังได้

.....