



19 เมษายน 2567

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 1 ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 1 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 137.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) ซึ่งแสดงว่า ราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ยังอยู่ในทิศทางที่ปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2566 แต่เป็นลักษณะการปรับตัวขึ้นเล็กน้อย

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า สำหรับปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ ที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดในหมวดงานสถาปัตยกรรมร้อยละ 4.7 ในขณะที่หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้างลดลงร้อยละ -2.5 หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร ลดลงร้อยละ -1.9 และหมวดงานระบบสุขาภิบาลลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

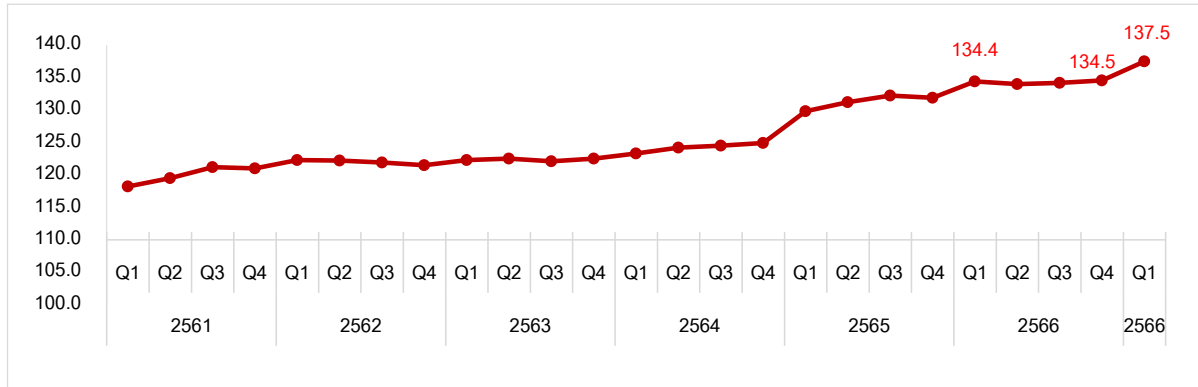
หมวดราคาวัสดุก่อสร้างเกือบทุกประเภทปรับลดลงเกือบทุกประเภท โดยหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กปรับตัวลดลงมากที่สุดร้อยละ -9.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นผลมาจากราคาเหล็กในตลาดเอเชียและจีนมีแนวโน้มปรับตัวลดลง และราคาเหล็กในประเทศไทยถูกกดดันจากการไหลเข้าของเหล็กจากประเทศจีนที่ยังคงกำลังการผลิตเหล็กในระดับสูงขณะที่ความต้องการเหล็กในประเทศจีนลดลง ทำให้จีนต้องระบายเหล็กมายังภูมิภาคอาเซียนและประเทศไทย ทำให้เกิดการแข่งขันด้านราคาอย่างรุนแรง จากการที่ประเทศไทยนำเข้าเหล็กจากประเทศจีน และประเทศต่าง ๆ ส่งผลให้ราคาเหล็กโดยรวมในประเทศไทยปรับตัวลดลง

รองลงมาได้แก่หมวดสุขภัณฑ์ลดลงร้อยละ -8.9 โดยลดลงจากความต้องการใช้ในโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่ชะลอตัวในช่วงรอบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 และโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวลงจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นและความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการอนุมัติให้สินเชื่อ ในขณะที่หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต กระเบื้อง อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ลดลงระหว่างร้อยละ -1.0 ถึงร้อยละ -5.2 โดยมีเพียงหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้เท่านั้นที่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ส่วนหมวดแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เนื่องจากการประกาศปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2567 (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2)

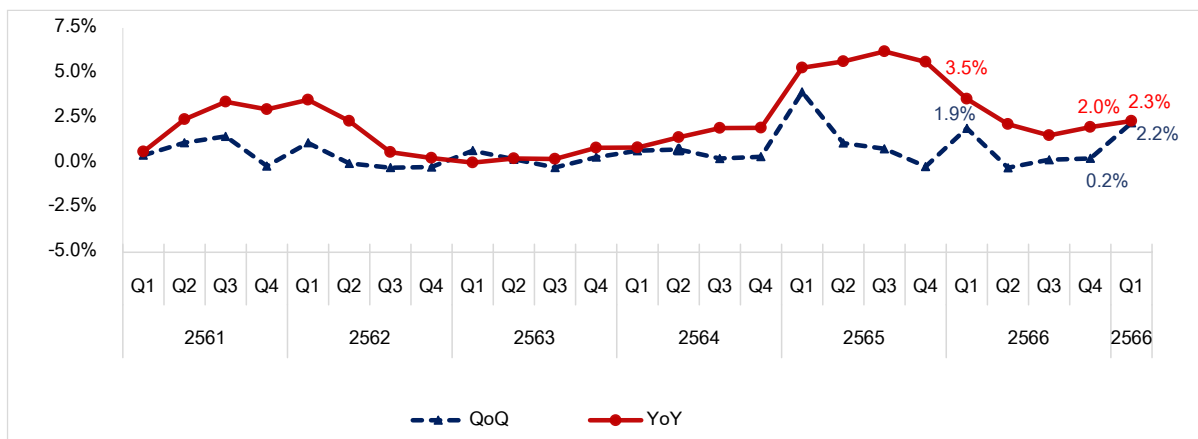


แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปี 2553 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำแนกต้นทุนของงานก่อสร้างในแต่ละหมวด พบว่า

1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ

- **งานวิศวกรรมโครงสร้าง** มีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่หากเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 โดยมีสัดส่วนร้อยละ 26.7 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ
- **งานสถาปัตยกรรม** มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 67.2 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ
- **งานระบบสุขาภิบาล** มีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และมีอัตราค่าตอบแทนคงที่ที่ร้อยละ 0.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.7 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ



- งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร อัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -1.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.4 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามหมวดงาน

หมวด	QoQ	YoY
งานวิศวกรรมโครงสร้าง	0.2%	-2.5%
งานสถาปัตยกรรม	3.3%	4.7%
งานระบบสุขาภิบาล	0.0%	-0.3%
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	-0.8%	-1.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. หมวดวัสดุก่อสร้าง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.1 ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 29.4 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาลดลงร้อยละ -5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -4.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 6.7 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาลดลงร้อยละ -9.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 8.6 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- กระเบื้อง ราคาลดลงร้อยละ -1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.6 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- สุขภัณฑ์ ราคาลดลงร้อยละ -8.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.0 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาลดลงร้อยละ -1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 6.0 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาลดลงร้อยละ -1.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน ร้อยละ 40.9 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง (ดูตารางที่ 2)



ตารางที่ 2 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง

หมวด	QoQ	YoY
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	2.6%	7.2%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	-4.9%	-5.2%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	-0.6%	-9.2%
กระเบื้อง	-2.4%	-1.8%
สุขภัณฑ์	2.3%	-8.9%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	-0.6%	-1.5%
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	-0.2%	-1.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. หมวดแรงงาน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.9 ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

โดยค่าแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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 แต่ไม่สามารถใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านจัดสรรที่สร้างโดยผู้ประกอบการซึ่งจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างคราวละหลาย ๆ หลังได้

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม