

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

โทร. 02-202-1518

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

ประจำไตรมาส 2 ปี 2557

REIC Home Construction Cost Index (HCCI)

Q2/2014

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ได้จัดทำรายงาน “ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน” ในเขตกรุงเทพฯ ประจำไตรมาส 2 ปี 2557 โดยจัดทำดัชนีจากข้อมูลย้อนหลังถึงปี 2543 และใช้ข้อมูลปี 2548 เป็นปีฐาน

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2557 มีค่าเท่ากับ 131.3 ค่าดัชนีไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับค่าดัชนีในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 1 ปี 2557) แต่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 2 ปี 2556)

โดยภาพรวม ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในช่วง 4 ไตรมาสล่าสุด จากกลางปี 2556 ถึงไตรมาสสองของปีนี้ ไม่มีความเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญหรือค่อนข้างคงที่

พิจารณาจากหมวดงาน พบว่าหมวดงานสถาปัตยกรรมซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 61.5 มีค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับปีต่อปี ส่วนหมวดงานวิศวกรรมโครงสร้างซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 31.5 มีค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับปีต่อปี

พิจารณาจากหมวดวัสดุก่อสร้างและแรงงาน พบว่าหมวดแรงงานซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 38.3 ค่าดัชนีไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่ลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับปีต่อปี ส่วนหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 6.0 มีค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับปีต่อปี

รายละเอียดความเปลี่ยนแปลงแยกตามหมวดวัสดุก่อสร้าง มีดังนี้

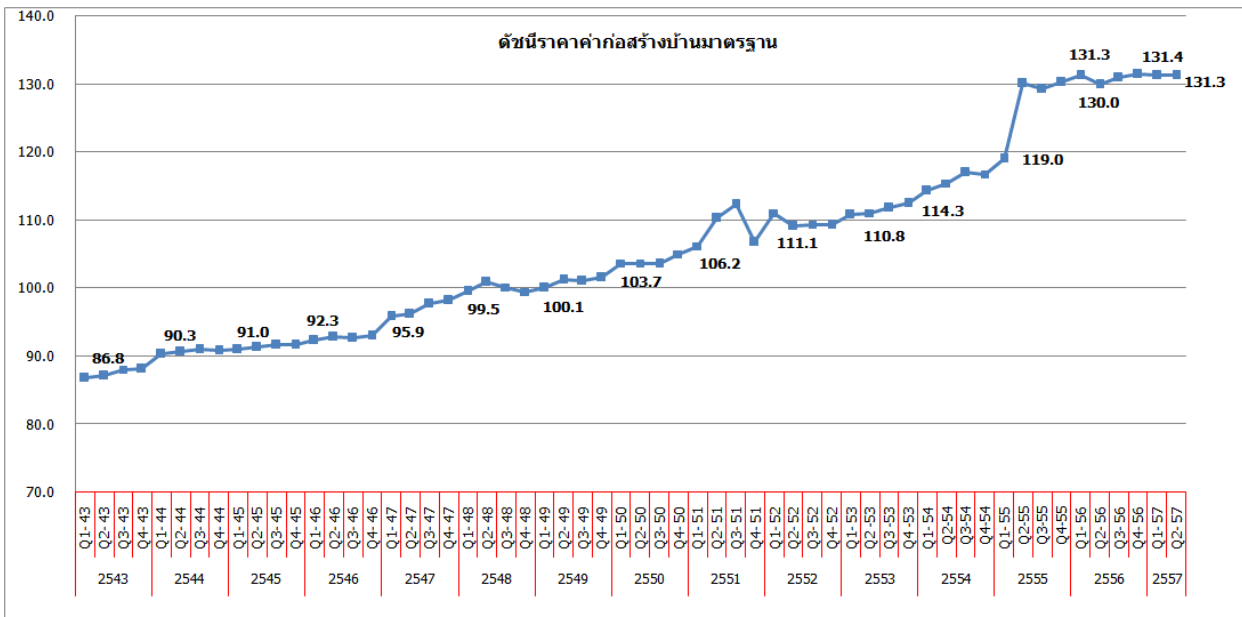
- หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับปีต่อปี
- หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับปีต่อปี
- หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับปีต่อปี
- หมวดงานกระเบื้อง ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับปีต่อปี
- หมวดสุขภัณฑ์ ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 เมื่อเทียบกับปีต่อปี

- หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี
- หมวดวัสดุตกแต่งสร้างอื่นๆ ปรับลดลงร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี
- หมวดแรงงาน ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี

รายละเอียดความเปลี่ยนแปลงแยกตามหมวดงาน มีดังนี้

- หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี
- หมวดงานสถาปัตยกรรม ปรับลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี
- หมวดงานระบบสุขาภิบาล ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่ลดลงร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี
- หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี

เปรียบเทียบดัชนีรายไตรมาส ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน (ปี 2548 เป็นปีฐาน ค่าดัชนี = 100)



ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน
(ปี 2548 เป็นปีฐาน ค่าดัชนี = 100)

ไตรมาส	ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้าน มาตรฐาน	QoQ	YoY
Q1- 50	103.7	2.1%	3.6%
Q2- 50	103.7	0.0%	2.4%
Q3- 50	103.6	0.0%	2.6%
Q4- 50	105.0	1.3%	3.4%
Q1- 51	106.2	1.2%	2.4%
Q2- 51	110.3	3.8%	6.4%
Q3- 51	112.3	1.8%	8.4%
Q4- 51	106.8	-4.9%	1.7%
Q1- 52	111.1	4.0%	4.6%
Q2- 52	109.2	-1.7%	-1.0%
Q3- 52	109.4	0.2%	-2.6%
Q4- 52	109.3	-0.1%	2.3%
Q1- 53	110.8	1.4%	-0.2%
Q2- 53	111.0	0.2%	1.7%
Q3-53	111.8	0.7%	2.2%
Q4-53	112.5	0.6%	2.9%
Q1-54	114.3	1.6%	3.2%
Q2-54	115.4	0.9%	3.9%
Q3-54	117.0	1.4%	4.6%
Q4-54	116.8	-0.2%	3.8%
Q1-55	119.0	1.9%	4.1%
Q2-55	130.1	9.4%	12.8%
Q3-55	129.2	-0.7%	10.5%
Q4-55	130.2	0.8%	11.5%
Q1-56	131.3	0.8%	10.3%
Q2-56	130.0	-1.0%	-0.1%
Q3-56	130.9	0.7%	1.3%
Q4-56	131.4	0.4%	0.9%
Q1-57	131.3	-0.1%	0.0%
Q2-57	131.3	0.0%	1.0%

องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน แยกตามหมวดงาน

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก Q2/57 (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง QoQ (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง YoY (%)
หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง	31.5	0.5	2.9
หมวดงานสถาปัตยกรรม	61.5	-0.3	0.3
หมวดงานระบบสุขาภิบาล	3.1	0.0	-3.2
หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	3.9	0.0	-0.2
ดัชนีรวม	100		

องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน แยกตามวัสดุก่อสร้าง

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก Q2/57 (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง QoQ (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง YoY (%)
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	13.5	0.0	0.1
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	4.9	0.0	1.9
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	6.0	1.9	0.5
กระเบื้อง	3.4	0.0	0.2
สุขภัณฑ์	2.0	0.0	14.6
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	4.1	0.0	-2.0
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	27.8	-0.5	2.9
แรงงาน	38.3	0.0	-0.4
ดัชนีรวม	100.0		

กรอบและวิธีการจัดทำดัชนี

ดัชนีนี้สำรวจเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้วัดความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในเขตกรุงเทพฯ โดยใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์และค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงาน สมมติฐานระยะเวลาก่อสร้างบ้านประมาณ 180 วัน ราคา ค่าก่อสร้างบ้าน รวม ค่าดำเนินการ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว แต่ไม่รวมราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการถมดิน และปรับหน้าดิน

ใช้แบบบ้าน “ครอบครัวไทยเป็นสุข 5” ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (ทั้งนี้ได้รับอนุญาตจากกรมโยธาฯ แล้ว) ซึ่งเป็นบ้าน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 169 ตารางเมตร ขนาดที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างประมาณ 64 ตารางวา เป็นบ้านมาตรฐานในการคำนวณดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเป็นดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไม่ควรใช้วัดความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในโครงการจัดสรร

หมวดงานก่อสร้างที่นำมาใช้คำนวณมี 5 หมวด ได้แก่ หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง หมวดงานสถาปัตยกรรม หมวดงานระบบสุขาภิบาล หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร และ หมวดงานอื่นๆ (ถ้ามี) เพื่อให้ครบถ้วนตามรูปแบบและรายการ