

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 2 ปี 2560 REIC Home Construction Cost Index (HCCI) In Quarter 2nd of 2017

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในเขตกรุงเทพฯ เป็นประจำทุกไตรมาส โดยใช้ราคาปี 2553 เป็นปีฐาน

ในการจัดทำดัชนีนี้ จะใช้แบบบ้าน “ครอบครัวไทยเป็นสุข 5” ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นตัวแบบในการคำนวณราคาค่าก่อสร้าง ซึ่งแบบบ้านดังกล่าว เป็นบ้าน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 169 ตารางเมตร โดยใช้สมมติฐานระยะเวลาการก่อสร้างบ้านไว้ประมาณ 180 วัน ราคาค่าก่อสร้างบ้าน จะนับรวมค่าดำเนินการ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว แต่ไม่นับรวมราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการถมดิน และปรับหน้าดิน

หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบที่นำมาใช้คำนวณดัชนีมี 5 หมวด ได้แก่ หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง หมวดงานสถาปัตยกรรม หมวดงานระบบสุขาภิบาล หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร และ หมวดงานอื่นๆ เพื่อให้ครบถ้วนตามรูปแบบและรายการ ส่วนหมวดวัสดุก่อสร้าง จะใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง ของกระทรวงพาณิชย์ และหมวดแรงงาน จะใช้ข้อมูลค่าแรงขั้นต่ำ ของกระทรวงแรงงานในการจัดทำดัชนี

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในเขตกรุงเทพฯ นี้ จัดทำขึ้นเพื่อใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านในเขตกรุงเทพฯ ที่ประชาชนจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ก่อสร้างคราวละ 1 หลัง ไม่สามารถใช้อัตราความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านจัดสรรที่สร้างโดยผู้ประกอบการซึ่งจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างคราวละหลาย ๆ หลังได้

ในไตรมาส 2 ปี 2560 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน มีค่าเท่ากับ 117.4 จุด ลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในไตรมาส 1 ปี 2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เมื่อจำแนกต้นทุนของงานที่สำคัญในการก่อสร้างในแต่ละหมวด พบว่า

1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ

- งานวิศวกรรมโครงสร้าง มีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ 2.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และลดลงร้อยละ 1.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หมวดงานนี้มีน้ำหนักร้อยละ 27.6
- งานสถาปัตยกรรม มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หมวดงานนี้มีน้ำหนักร้อยละ 65.6

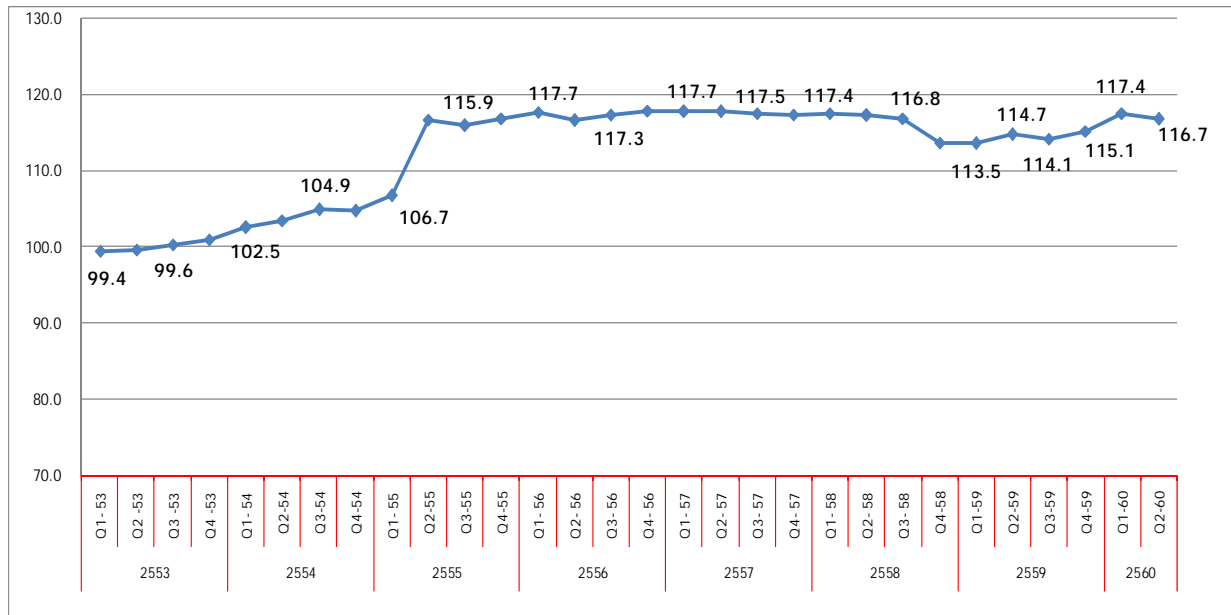
- งานระบบสุขาภิบาล มีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ 0.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 แต่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หมวดงานนี้มีน้ำหนักร้อยละ 3.2
- งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร มีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ 5.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และลดลงร้อยละ 5.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หมวดงานนี้มีน้ำหนักร้อยละ 3.6

2. หมวดวัสดุก่อสร้าง

- อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาลดลงร้อยละ 4.2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และลดลงร้อยละ 3.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากราคาวัตถุดิบที่ปรับลดลง
- เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาลดลงร้อยละ 2.9 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และลดลงร้อยละ 3.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการนำเข้าเหล็กจากจีนเป็นจำนวนมากและมีราคาต่ำกว่าเหล็กในประเทศ
- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไม้ที่นำเข้ามีการปรับราคาสูงขึ้น
- ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีความต้องการใช้จำนวนมากแต่ปริมาณไม่เพียงพอจากสภาพอากาศไม่เอื้อต่อการผลิต
- กระเบื้อง ราคาไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- สุขภัณฑ์ ราคาลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาลดลงร้อยละ 1.7 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และลดลงร้อยละ 2.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

3. **หมวดแรงงาน** พบว่า ค่าแรงงานไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรัฐบาลมีการประกาศปรับขึ้นอัตราค่าจ้างขั้นต่ำจาก 300 บาท เป็น 310 บาท ในเขตกรุงเทพฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปีฐาน = ปี 2553)



ตารางที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปีฐาน = ปี 2553)

ไตรมาส	ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ	ΔQoQ	ΔYoY
Q2-56	116.5	-1.0%	-0.1%
Q3-56	117.3	0.7%	1.3%
Q4-56	117.8	0.4%	0.9%
Q1-57	117.7	-0.1%	0.0%
Q2-57	117.7	0.0%	1.0%
Q3-57	117.5	-0.2%	0.1%
Q4-57	117.3	-0.2%	-0.4%
Q1-58	117.4	0.1%	-0.2%
Q2-58	117.2	-0.2%	-0.4%
Q3-58	116.8	-0.4%	-0.6%
Q4-58	113.6	-2.7%	-3.2%
Q1-59	113.5	-0.1%	-3.3%
Q2-59	114.7	1.0%	-2.1%
Q3-59	114.1	-0.5%	-2.3%
Q4-59	115.1	0.9%	1.3%
Q1-60	117.4	2.0%	3.5%
Q2-60	116.7	-0.6%	1.8%

ตารางที่ 2 องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ แยกตามหมวดงาน

หมวด	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาไตรมาส ปัจจุบันเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคา ปีปัจจุบันเทียบกับปีก่อน (YoY)
หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง	-2.1%	-1.5%
หมวดงานสถาปัตยกรรม	0.3%	3.7%
หมวดงานระบบสุขาภิบาล	-0.5%	0.2%
หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	-5.6%	-5.6%

ตารางที่ 3 องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ แยกตามวัสดุก่อสร้าง

หมวด	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาไตรมาส ปัจจุบันเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคา ปีปัจจุบันเทียบกับปีก่อน (YoY)
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	0.9%	7.9%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	0.2%	0.6%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	-2.9%	-3.4%
กระเบื้อง	0.0%	0.0%
สุขภัณฑ์	-0.3%	-0.3%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	-4.2%	-3.9%
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	-1.7%	-2.8%
แรงงาน	0.0%	4.2%

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้อ้างอิงข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม