

## ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน Home Construction Cost Index (HCCI) ประจำไตรมาส 1 ปี 2553

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ได้จัดทำ รายงาน “ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน” ในเขตกรุงเทพฯ เป็นรายไตรมาส โดยจัดทำครั้งแรกสำหรับ ข้อมูลประจำไตรมาส 1 ปี 2553 และจัดทำดัชนีจากข้อมูลย้อนหลังถึงปี 2543

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานสำหรับไตรมาสแรกของปี 2553 มีค่าเท่ากับ 127.7 เพิ่มขึ้นเมื่อ เทียบกับค่าดัชนี 125.9 ในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 4 ปี 2552) แต่ลดลงเมื่อเทียบกับค่าดัชนี 127.9 ในช่วงเดียวกันของปี 2552 (ไตรมาส 1 ปี 2552)

### กรอบและวิธีการจัดทำดัชนี

ดัชนีนี้สำรวจเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้วัดความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในเขต กรุงเทพฯ โดยใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์และค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวง แรงงาน ปี 2543 เป็นปีฐาน สมมุติฐานระยะเวลาก่อสร้างบ้านประมาณ 180 วัน ราคาค่าก่อสร้างบ้าน รวม ค่าดำเนินการ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว แต่ไม่รวมราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าใช้จ่าย ในการถมดิน และปรับหน้าดิน

ใช้แบบบ้าน “ครอบครัวไทยเป็นสุข 5” ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (ทั้งนี้ได้รับอนุญาตจากกรม โยธาฯ แล้ว) ซึ่งเป็นบ้าน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 169 ตารางเมตร ขนาดที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างประมาณ 64 ตารางวา เป็นบ้านมาตรฐานในการคำนวณดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก เป็นดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไม่ควรใช้วัดความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในโครงการ จัดสรร

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

## การแปลผล

โดยภาพรวมรายปี ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกปีในแต่ละปีตามดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง โดยในปีฐาน 2543 ดัชนีมีค่าเท่ากับ 100.0 และเพิ่มขึ้นเป็น 104.5 ในปี 2544 และเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนมีค่าดัชนีเท่ากับ 111.8 ในปี 2547 และมีค่าดัชนีเท่ากับ 125.4 ในปี 2551 และมีค่าดัชนี 126.4 ในปี 2552 ตามลำดับ

ตั้งแต่ปี 2546 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานมีการปรับตัวขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง สำหรับปี 2551 ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามราคาน้ำมันและราคาเหล็กในตลาดโลก

แต่โดยภาพรวมรายไตรมาส ในระหว่างปี 2552 ในไตรมาสแรกดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานเพิ่มสูงขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้ามาก และลดต่ำลงในช่วง 3 ไตรมาสหลัง

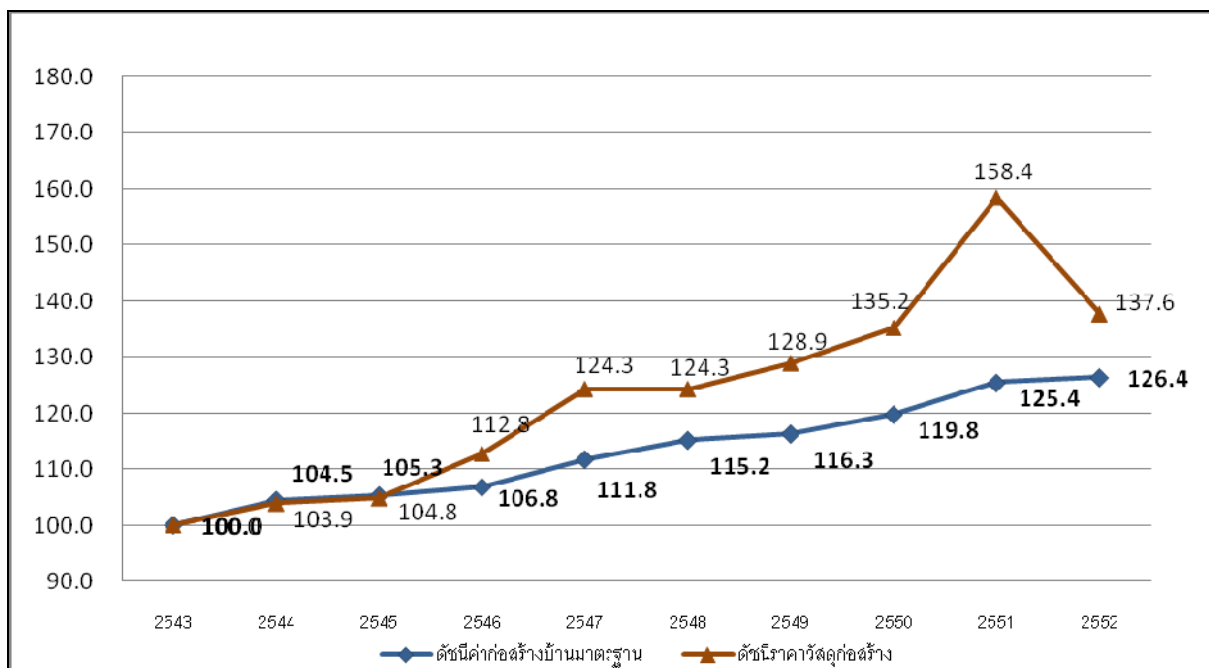
ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานมีความผันผวนน้อยกว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากวัสดุหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 26 ในการคำนวณดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง แต่มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 7 ในการคำนวณดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานมีแนวโน้มจะปรับเพิ่มขึ้นตามราคาเหล็กในตลาดโลก อย่างไรก็ตาม การแข่งขันทางธุรกิจและค่าแรงขั้นต่ำจะเป็นปัจจัยที่ทำให้ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานปรับตัวขึ้นไม่มากนัก

## เปรียบเทียบดัชนีรายปี

### ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน และ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

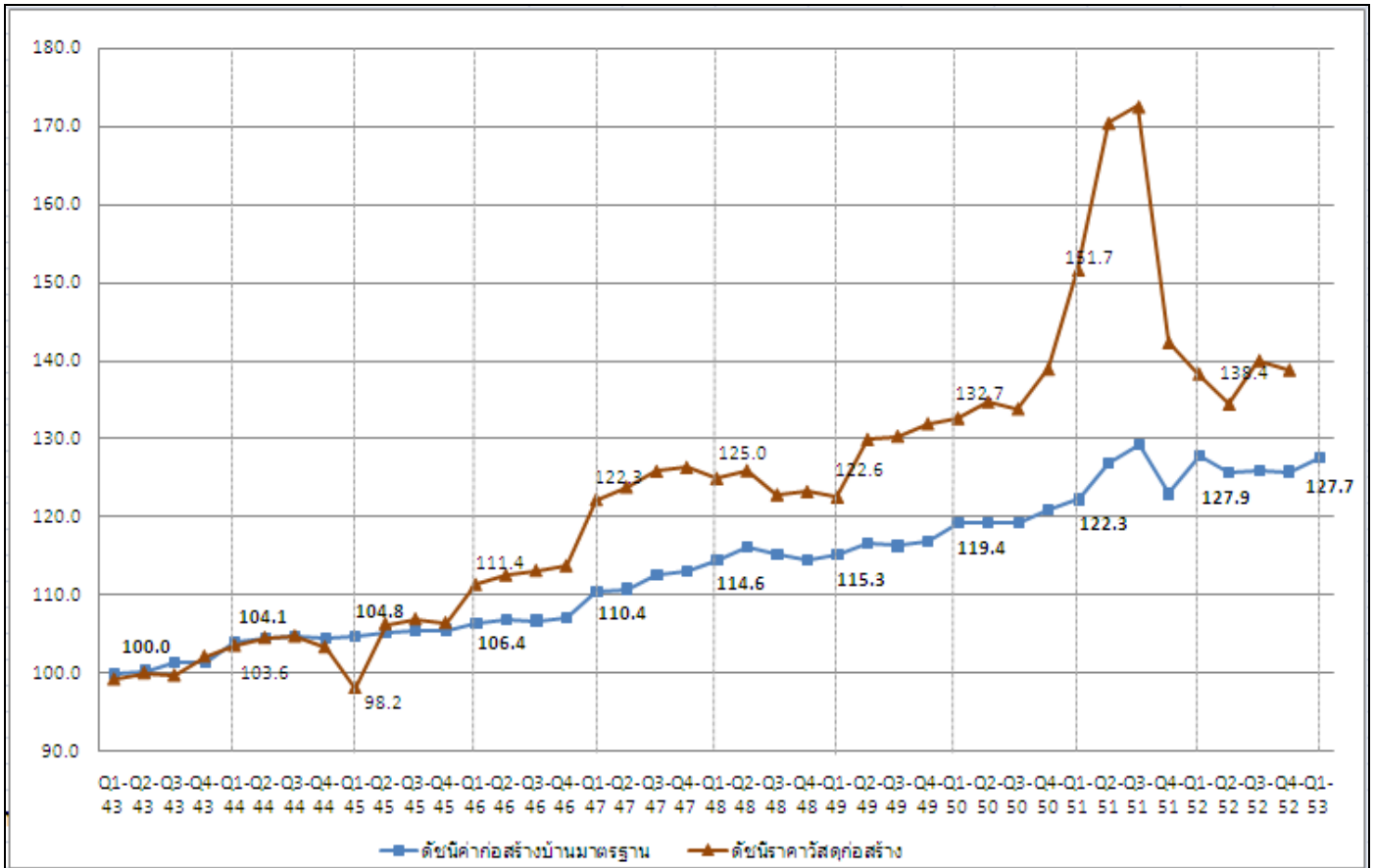
ปี	ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน	YoY	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	YoY
2543	100.0	-	100.0	-
2544	104.5	4.5%	103.9	3.9%
2545	105.3	0.8%	104.8	0.9%
2546	106.8	1.4%	112.8	7.6%
2547	111.8	4.6%	124.3	10.2%
2548	115.2	3.1%	124.3	0.0%
2549	116.3	1.0%	128.9	3.7%
2550	119.8	3.0%	135.2	4.9%
2551	125.4	4.7%	158.4	17.2%
2552	126.4	0.8%	137.6	-13.1%



เปรียบเทียบดัชนีรายไตรมาส ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน และ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

เดือน	ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน	QoQ	YoY	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	QoQ	YoY
Q1- 43	100.0	-	-	99.3	-	-
Q2- 43	100.4	0.4%	-	100.1	0.8%	-
Q3- 43	101.4	1.1%	-	99.8	-0.3%	-
Q4- 43	101.5	0.0%	-	102.2	2.4%	-
Q1- 44	104.1	2.6%	4.1%	103.6	1.4%	4.3%
Q2- 44	104.5	0.4%	4.1%	104.6	1.0%	4.5%
Q3- 44	104.8	0.3%	3.3%	104.8	0.2%	5.0%
Q4- 44	104.6	-0.2%	3.0%	103.4	-1.3%	1.2%
Q1- 45	104.8	0.2%	0.7%	98.2	-5.0%	-5.2%
Q2- 45	105.3	0.4%	0.8%	106.4	8.4%	1.7%
Q3- 45	105.5	0.3%	0.7%	107.0	0.6%	2.1%
Q4- 45	105.6	0.0%	1.0%	106.5	-0.5%	3.0%
Q1- 46	106.4	0.7%	1.5%	111.4	4.6%	13.4%
Q2- 46	106.9	0.5%	1.6%	112.6	1.1%	5.8%
Q3- 46	106.8	-0.2%	1.1%	113.2	0.5%	5.8%
Q4- 46	107.1	0.3%	1.4%	113.8	0.5%	6.9%
Q1- 47	110.4	3.1%	3.8%	122.3	7.5%	9.8%
Q2- 47	110.8	0.4%	3.6%	123.9	1.3%	10.0%
Q3- 47	112.6	1.6%	5.4%	125.9	1.6%	11.2%
Q4- 47	113.2	0.5%	5.7%	126.4	0.4%	11.1%
Q1- 48	114.6	1.3%	3.8%	125.0	-1.1%	2.2%
Q2- 48	116.2	1.4%	4.8%	126.0	0.8%	1.7%
Q3- 48	115.3	-0.7%	2.5%	122.9	-2.5%	-2.4%
Q4- 48	114.6	-0.6%	1.3%	123.3	0.3%	-2.5%
Q1- 49	115.3	0.6%	0.6%	122.6	-0.6%	-1.9%
Q2- 49	116.6	1.2%	0.4%	130.0	6.0%	3.2%
Q3- 49	116.4	-0.2%	0.9%	130.4	0.3%	6.1%
Q4- 49	117.0	0.5%	2.1%	132.0	1.2%	7.1%
Q1- 50	119.4	2.1%	3.6%	132.7	0.5%	8.2%
Q2- 50	119.4	0.0%	2.4%	134.8	1.6%	3.7%
Q3- 50	119.4	0.0%	2.6%	133.9	-0.7%	2.7%
Q4- 50	120.9	1.3%	3.4%	139.0	3.8%	5.3%
Q1- 51	122.3	1.2%	2.4%	151.7	9.1%	14.3%
Q2- 51	127.0	3.8%	6.4%	170.5	12.4%	26.5%
Q3- 51	129.3	1.8%	8.4%	172.6	1.2%	28.9%
Q4- 51	123.0	-4.9%	1.7%	142.4	-17.5%	2.4%
Q1- 52	127.9	4.0%	4.6%	138.4	-2.8%	-8.8%
Q2- 52	125.7	-1.7%	-1.0%	134.5	-2.8%	-21.1%
Q3- 52	126.0	0.2%	-2.6%	140.1	4.2%	-18.8%
Q4- 52	125.9	-0.1%	2.3%	138.9	-0.9%	-2.5%
Q1- 53	127.7	1.4%	-0.2%	138.2	-0.5%	-0.1%

## เปรียบเทียบดัชนีรายไตรมาส ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน และ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง



### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม