

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

โทร. 02-202-1518

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน
ประจำไตรมาส 2 ปี 2558
REIC Home Construction Cost Index (HCCI)
Q2/2015

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ในเขตกรุงเทพฯ ประจำไตรมาส 2 ปี 2558 โดยจัดทำดัชนีจากข้อมูลย้อนหลังถึงปี 2543 และใช้ข้อมูลปี 2548 เป็นปีฐาน

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2558 มีค่าเท่ากับ 130.7 ค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 1 ปี 2558) และลดลงร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 2 ปี 2557)

โดยภาพรวม ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 2 ปี 2558 มีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย โดยในหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก มีการปรับตัวลดลง เนื่องจากราคาเหล็กในตลาดโลกลดลงและความต้องการใช้เหล็กในประเทศชะลอตัว วัสดุที่ปรับตัวลดลงรองลงมาคือ หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา เนื่องจากต้นทุนด้านพลังงานและวัตถุดิบราคาลดลง ในหมวดวัสดุอื่น ๆ นั้น ปรับตัวน้อยมาก เช่น หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีตและวัสดุก่อสร้างอื่นๆ สำหรับหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ กระเบื้อง และสุขภัณฑ์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ปัจจุบันภาวะการก่อสร้างโดยรวมชะลอตัวจากปัญหาเศรษฐกิจ ความต้องการวัสดุก่อสร้างของตลาดภายในประเทศลดลง การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐยังไม่เริ่มการก่อสร้าง (คาดว่าจะเริ่มในช่วงครึ่งปีหลัง) ในส่วนการก่อสร้างของภาคเอกชนก็ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวเพราะยอดขายใหม่ลดลง และสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อยากขึ้น จึงทำให้ภาพรวมดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน มีการปรับลดลงตามราคาวัสดุที่ปรับลดลง

พิจารณาจากหมวดงาน พบว่าหมวดงานสถาปัตยกรรมซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 62.3 ค่าดัชนีไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับปีต่อปี ส่วนหมวดงานวิศวกรรมโครงสร้างซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 30.8 ค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับปีต่อปี

พิจารณาจากหมวดวัสดุก่อสร้างและแรงงาน พบว่าหมวดแรงงานซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 38.5 ค่าดัชนีไม่เปลี่ยนแปลงทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบกับปีต่อปี ส่วนหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 13.7 ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปีต่อปี หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 5.4 ค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 10.4 เมื่อเทียบกับปีต่อปี

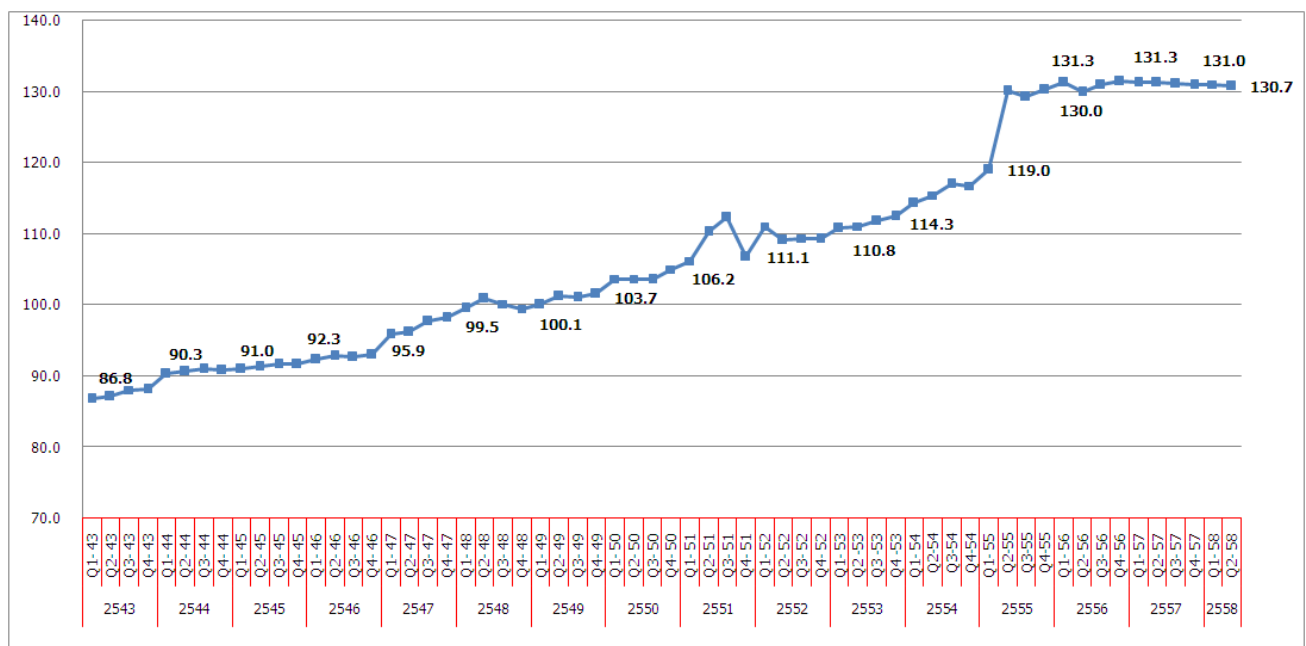
รายละเอียดความเปลี่ยนแปลงแยกตามหมวดวัสดุก่อสร้าง มีดังนี้

- หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปรับลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ปรับลดลงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 10.4 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานกระเบื้อง ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดสุขภัณฑ์ ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ปรับลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ปรับลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดแรงงาน ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี

รายละเอียดความเปลี่ยนแปลงแยกตามหมวดงาน มีดังนี้

- หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง ปรับลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานสถาปัตยกรรม ไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานระบบสุขาภิบาล ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส แต่ลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร ปรับลดลงร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบปีต่อปี

เปรียบเทียบดัชนีรายไตรมาส ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน (ปี 2548 เป็นปีฐาน ค่าดัชนี = 100)



ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน
(ปี 2548 เป็นปีฐาน ค่าดัชนี = 100)

ไตรมาส	ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้าน มาตรฐาน	QoQ	YoY
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%
Q3-57	131.1	-0.2%	0.1%
Q4-57	130.9	-0.2%	-0.4%
Q1-58	131.0	0.1%	-0.2%
Q2-58	130.7	-0.2%	-0.5%

องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน แยกตามหมวดงาน

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก Q2/58 (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง QoQ (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง YoY (%)
หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง	30.8	-0.4	-2.7
หมวดงานสถาปัตยกรรม	62.3	0.0	0.9
หมวดงานระบบสุขาภิบาล	3.1	0.9	-0.3
หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	3.8	-1.5	-2.6
ดัชนีรวม	100.0		

องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน แยกตามวัสดุก่อสร้าง

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก Q2/58 (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง QoQ (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง YoY (%)
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	13.7	0.0	0.7
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	4.9	-0.2	-0.4
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	5.4	-1.7	-10.4
กระเบื้อง	3.4	0.0	0.0
สุขภัณฑ์	2.0	0.0	0.0
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	4.0	-0.6	-2.1
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	28.1	-0.1	1.0
แรงงาน	38.5	0.0	0.0
ดัชนีรวม	100.0		

กรอบและวิธีการจัดทำดัชนี

ดัชนีนี้สำรวจเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้วัดความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในเขตกรุงเทพฯ โดยใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์และค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงาน สมมติฐานระยะเวลาก่อสร้างบ้านประมาณ 180 วัน ราคา ค่าก่อสร้างบ้าน **รวม** ค่าดำเนินการและภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว แต่**ไม่รวม**ราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน 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