

## ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 1 ปี 2560 REIC Home Construction Cost Index (HCCI) In Quarter 1<sup>st</sup> 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 1 ปี 2560 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน มีค่าเท่ากับ 117.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในไตรมาส 4 ปี 2559 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เมื่อจำแนกต้นทุนของงานที่สำคัญในการก่อสร้างในแต่ละหมวด พบว่า

### 1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ

- งานวิศวกรรมโครงสร้าง มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หมวดงานนี้มีน้ำหนักร้อยละ 28.0
- งานสถาปัตยกรรม มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หมวดงานนี้มีน้ำหนักร้อยละ 65.1

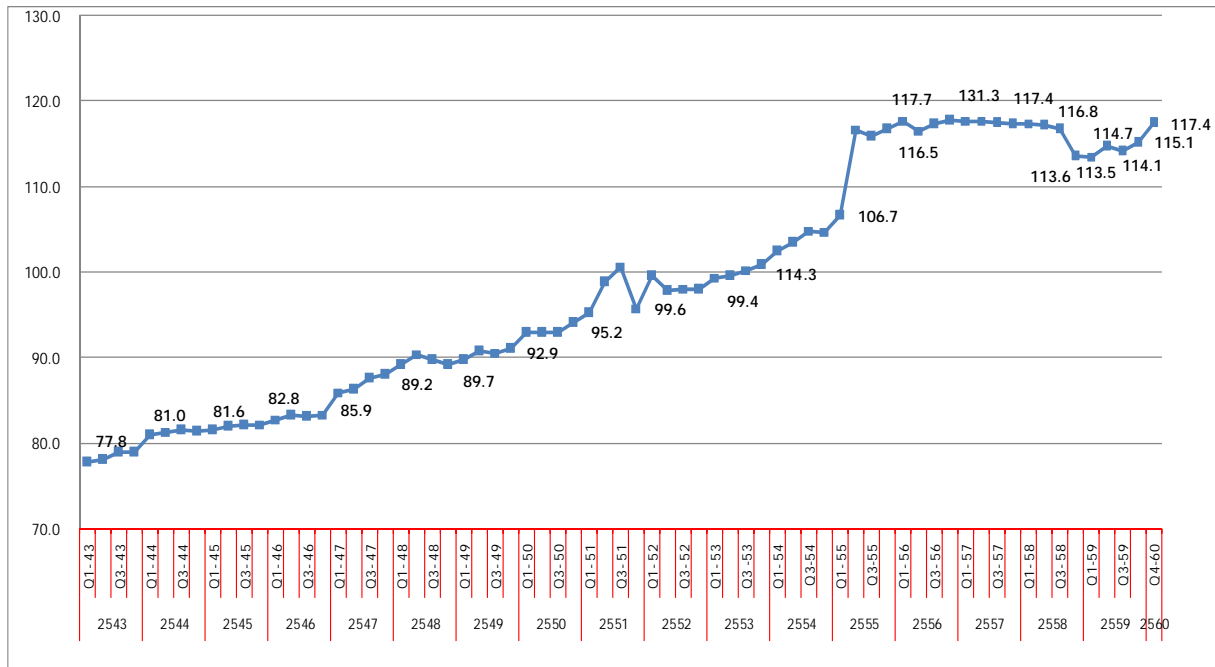
- งานระบบสุขาภิบาล อัตราค่าตอบแทนไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 แต่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หมวดงานนี้มีน้ำหนักร้อยละ 3.2
- งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร อัตราค่าตอบแทนไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 และเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หมวดงานนี้มีน้ำหนักร้อยละ 3.8

## 2. หมวดวัสดุก่อสร้าง

- เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นอัตราเพิ่มขึ้นมากที่สุดในไตรมาสนี้ เนื่องจากเศษเหล็กมีไม่เพียงพอกับความต้องการใช้ และราคาวัตถุดิบที่นำเข้าสู่สูงขึ้น
- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไม้ที่นำเข้ามามีการปรับราคาสูงขึ้น จากราคาน้ำมัน และแรงงานขาดแคลน
- ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 แต่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 แต่ราคามีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- กระเบื้อง ราคาไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 และเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- สุขภัณฑ์ ราคาไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 และเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 และราคามีการปรับตัวลดลงร้อยละ 1.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

3. หมวดแรงงาน พบว่า ค่าแรงงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 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  |
|--------|---|-------|-------|
| Q1-56  | 117.7                                     | 0.8%  | 10.3% |
| 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%  |

**ตารางที่ 2 องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ แยกตามหมวดงาน**

| หมวด                           | อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาไตรมาส<br>ปัจจุบันเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) | อัตราการเปลี่ยนแปลงราคา<br>ปีปัจจุบันเทียบกับปีก่อน (YoY) |
|--------------------------------|---|---|
| หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง       | 2.4%  | 2.8%  |
| หมวดงานสถาปัตยกรรม             | 2.1%  | 4.0%  |
| หมวดงานระบบสุขาภิบาล           | 0.0%  | 1.7%  |
| หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร | 0.0%  | 0.0%  |

**ตารางที่ 3 องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ แยกตามวัสดุก่อสร้าง**

| หมวด                   | อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาไตรมาส<br>ปัจจุบันเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) | อัตราการเปลี่ยนแปลงราคา<br>ปีปัจจุบันเทียบกับปีก่อน (YoY) |
|------------------------|---|---|
| ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้     | 2.4%  | 7.0%  |
| ผลิตภัณฑ์คอนกรีต       | 0.0%  | 0.4%  |
| เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก | 7.6%  | 14.6%   |
| กระเบื้อง              | 0.0%  | 0.0%  |
| สุขภัณฑ์               | 0.0%  | 0.0%  |
| อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา   | 0.0%  | 1.0%  |
| วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ    | 0.1%  | - 1.1%  |
| แรงงาน                 | 3.2%  | 4.2%  |

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้  
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อ  
ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม