

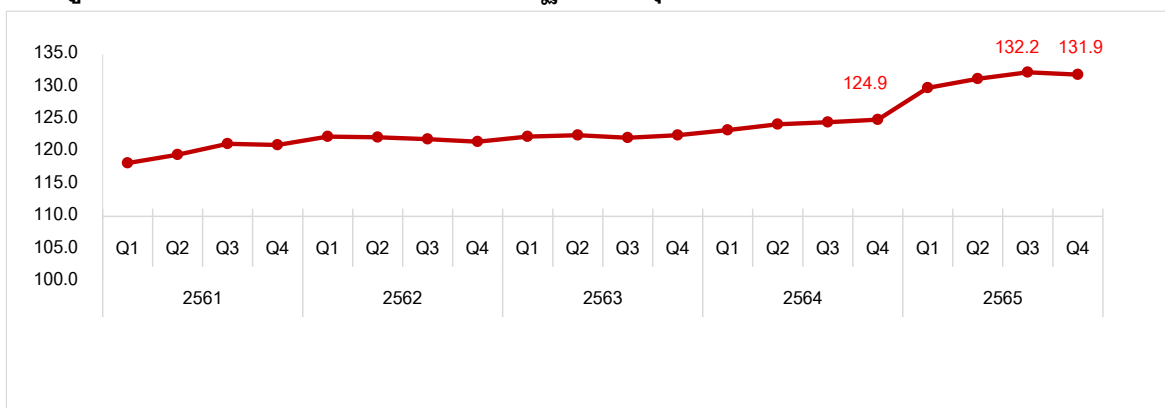
## ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 4 ปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.9 ปรับตัวลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบที่เพิ่มขึ้นทุกรายการ โดยเพิ่มขึ้นมากที่สุดในหมวดงานวิศวกรรมโครงสร้างร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**เปิดเผยว่า หมวดราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นมี 6 รายการ ได้แก่ สุขภัณฑ์ ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก วัสดุก่อสร้างอื่นๆ อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ผลิตภัณฑ์คอนกรีต โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาสุขภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้นมากถึงประมาณร้อยละ 13.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี (YoY) โดยเป็นผลมาจากราคาน้ำมันยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตและภาคการขนส่งของวัสดุก่อสร้าง ทำให้เกิดการถ่ายโอนต้นทุนที่เพิ่มไปเป็นราคาของที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างใหม่ในช่วงเวลานี้ให้มีการปรับตัวสูงขึ้น

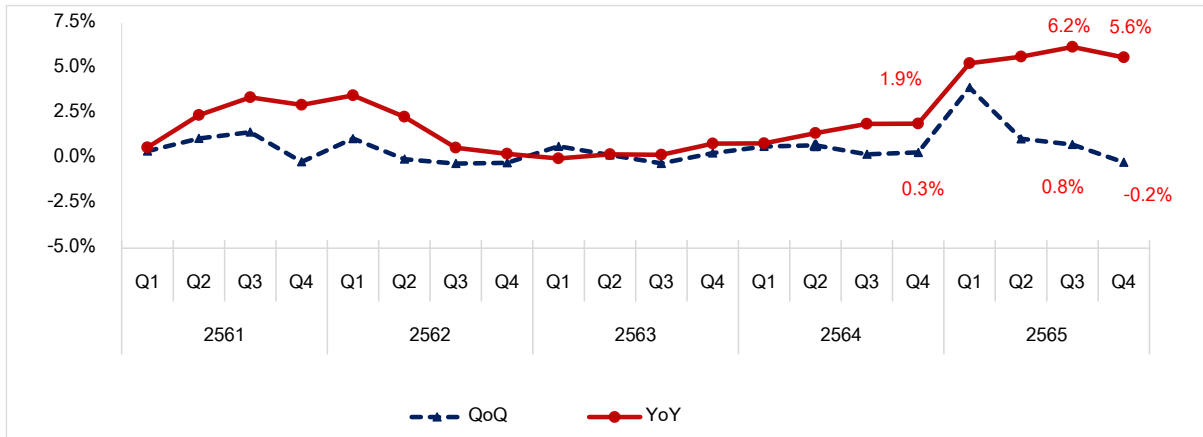
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาโดยภาพรวมจะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน เริ่มเข้าสู่ทิศทางทรงตัวของดัชนีราคาที่จะลดลง ทั้งรายไตรมาส และเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เช่น งานระบบสุขาภิบาลซึ่งมีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 นอกจากนี้ต้นทุนหมวดวัสดุก่อสร้างบางรายการมีการปรับตัวลดลง ประกอบด้วย กระเบื้อง ราคาลดลงร้อยละ -3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่หลายรายการราคาเริ่มปรับลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ลดลงร้อยละ -0.8 เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ลดลงร้อยละ -3.1 อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) ขณะที่หมวดแรงงานยังไม่มีเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2)

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปี 2553 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำแนกต้นทุนของงานก่อสร้างในแต่ละหมวด พบว่า

### 1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ

- งานวิศวกรรมโครงสร้าง มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 28.6 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
- งานสถาปัตยกรรม มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 65.0 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
- งานระบบสุขาภิบาล มีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.8 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
- งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.6 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ (ดูตารางที่ 1)

## ตารางที่ 1 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามหมวดงาน

หมวด	QoQ	YoY
งานวิศวกรรมโครงสร้าง	-0.9%	6.1%
งานสถาปัตยกรรม	0.1%	5.7%
งานระบบสุขาภิบาล	-1.5%	-0.4%
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	0.1%	5.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2. หมวดวัสดุก่อสร้าง

- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 16.3 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 4.3 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -3.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.9 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- กระเบื้อง ราคาลดลงร้อยละ -3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เนื่องจาก ผู้ผลิตได้ราคาพิเศษจากโรงงาน จึงลดราคาเพื่อต้องการรักษาฐานลูกค้าไว้ และราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.1 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- สุขภัณฑ์ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.0 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.8 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) โดยมีสัดส่วน ร้อยละ 24.6 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง (ดูตารางที่ 2)

## ตารางที่ 2 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง

หมวด	QoQ	YoY
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	0.0%	9.5%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	-0.8%	2.5%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	-3.1%	7.5%
กระเบื้อง	0.0%	-3.4%
สุขภัณฑ์	0.0%	13.2%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	-0.8%	3.4%
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	0.0%	3.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 3. หมวดแรงงาน ค่าแรงงานไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

#### วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานเป็นประจำทุกไตรมาส โดยใช้ราคาปี 2553 เป็นปีฐาน

ในการจัดทำดัชนีนี้ จะใช้แบบบ้าน “ครอบครัวไทยเป็นสุข 5” ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นตัวแบบในการคำนวณราคาค่าก่อสร้าง ซึ่งแบบบ้านดังกล่าว เป็นบ้าน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 169 ตารางเมตร โดยใช้สมมติฐานระยะเวลาการก่อสร้างบ้านไว้ประมาณ 180 วัน ราคาค่าก่อสร้างบ้าน จะ**นับรวม**ค่าดำเนินการ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้วแต่**ไม่นับรวม**ราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการถมดิน และปรับหน้าดิน

หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบที่นำมาใช้คำนวณดัชนี ได้แก่ งานวิศวกรรมโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบสุขาภิบาลงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสารและงานอื่น ๆ

ส่วนหมวดวัสดุก่อสร้าง จะใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างในกรุงเทพฯ ของกระทรวงพาณิชย์ และ**หมวดแรงงาน** จะใช้ข้อมูลค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงานในการจัดทำดัชนี

#### ข้อควรระวังในการใช้ข้อมูล

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน จัดทำขึ้นเพื่อใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านที่ประชาชนจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ก่อสร้างคราวละ 1 หลัง แต่ไม่สามารถใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านจัดสรรที่สร้างโดยผู้ประกอบการซึ่งจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างคราวละหลายๆ หลังได้

#### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม