

21 เมษายน 2566

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 1 ปี 2566 ไม้-ผลิตภัณฑ์ไม้และสุขภัณฑ์-ค่างานออกแบบพุ่ง ดันค่าดัชนีเพิ่มขึ้น 3.5 %

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 1 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.4 โดยภาพรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 เป็นผลจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบปรับขึ้นทุกรายการ โดยเพิ่มขึ้นมากที่สุดหมวดงานสถาปัตยกรรมร้อยละ 8.8 ขณะที่หมวดวัสดุก่อสร้างประเภทไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ และ สุขภัณฑ์ เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 13.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 1 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นการคำนวณราคาค่าก่อสร้างจากแบบบ้าน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 169 ตารางเมตร ใช้สมมติฐานระยะเวลาการก่อสร้างบ้านไว้ประมาณ 180 วัน นับรวมค่าดำเนินการ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้วแต่ไม่นับรวมราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน พบว่าดัชนีราคาที่เพิ่มขึ้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบที่เพิ่มขึ้นทุกรายการ โดยเพิ่มขึ้นมากที่สุดหมวดงานสถาปัตยกรรมร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปิดเผยว่า องค์ประกอบของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน หมวดราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2565 ทั้ง 7 รายการ ได้แก่ สุขภัณฑ์ ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ กระเบื้อง เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ผลิตภัณฑ์คอนกรีต และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ โดยพบว่าราคาสุขภัณฑ์มีการปรับเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 13.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ในขณะที่ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ก็มีการปรับเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 13.0 ซึ่งคาดว่าเป็นผลมาจากราคาน้ำมันยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตและภาคการขนส่งวัสดุก่อสร้าง ทำให้เกิดการถ่ายโอนต้นทุนที่เพิ่มขึ้นไปเป็นราคาค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย ขณะที่องค์ประกอบหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ ปรับเพิ่มขึ้นทุกรายการเช่นกัน จึงมีผลให้ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 1 ปี 2566 มีการปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ในไตรมาสนี้หมวดแรงงานยังคงไม่มีการเปลี่ยนแปลง

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจำแนกต้นทุนของงานก่อสร้างหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ พบว่ามีการปรับเพิ่มขึ้นทุกรายการ โดยหมวดงานสถาปัตยกรรม ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 65.6 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งถือว่าเป็นหมวดที่มีการปรับเพิ่มขึ้นสูงสุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 ขณะที่หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง มีสัดส่วนร้อยละ 28.0 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565

สำหรับต้นทุนงานก่อสร้างหมวดวัสดุก่อสร้าง พบว่ามีรายการที่เพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 จำนวน 3 รายการ ได้แก่ สุขภัณฑ์ ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ และกระเบื้อง โดยสุขภัณฑ์ มีสัดส่วนร้อยละ 2.0 ของ

หมวดวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นรายการที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 13.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 ราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลง ขณะที่ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ มีสัดส่วนร้อยละ 16.7 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง พบว่ามีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 กระเบื้อง เป็นอีกรายการที่มีการปรับเพิ่มขึ้นสูงเกินกว่าร้อยละ 10 โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.5 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง ซึ่งราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นสูงถึง 14.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565

ส่วนเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก มีสัดส่วนร้อยละ 5.8 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง เป็นอีกรายการที่ราคาเพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีแนวโน้มการชะลอการปรับขึ้นราคาโดยพบว่าลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 เช่นเดียวกับผลิตภัณฑ์คอนกรีต ที่มีสัดส่วนร้อยละ 4.3 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง แม้ราคาจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่พบว่าราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 ซึ่งทั้งสองรายการเป็นองค์ประกอบสำคัญของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานจึงต้องติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาต่อเนื่องในไตรมาส 2 ปี 2566

ตารางที่ 1 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามหมวดงาน

หมวด	QoQ	YoY
งานวิศวกรรมโครงสร้าง	-0.1%	6.0%
งานสถาปัตยกรรม	3.0%	8.8%
งานระบบสุขาภิบาล	0.5%	0.1%
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	0.2%	5.3%

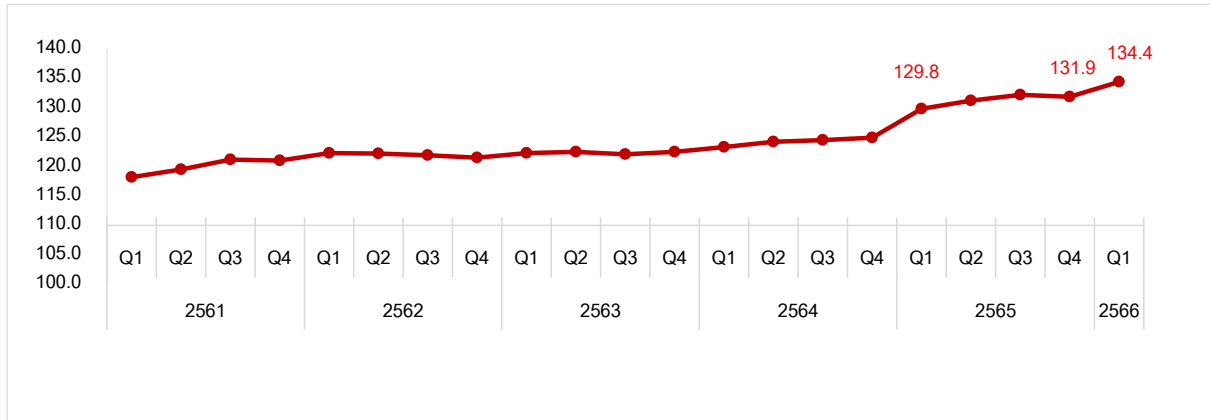
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง

หมวด	QoQ	YoY
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	3.2%	13.0%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	0.0%	2.5%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	-0.4%	7.1%
กระเบื้อง	14.1%	10.2%
สุขภัณฑ์	0.0%	13.2%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	0.4%	3.9%
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	0.0%	3.9%

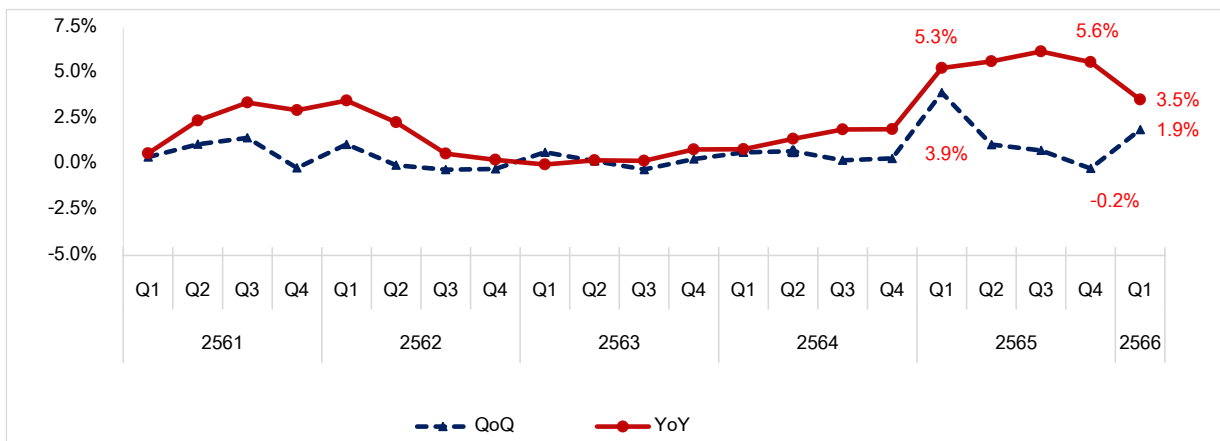
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปี 2553 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิอัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถกเถียง และตรวจสอบตามความเหมาะสม