

10 กรกฎาคม 2566

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 2 ปี 2566
ค่าดัชนีเพิ่มขึ้น 2.1% เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กปรับลดลงสูงสุด -17.8%

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 2 ปี 2566 โดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 134.0 พบการเปลี่ยนแปลงที่ปรับตัวขึ้นจากปีก่อน (YoY) 2.1% แต่เป็นไปในทิศทางที่ชะลอลดลงที่ (QoQ) ลดลง -0.3% จากก่อนหน้า ทั้งนี้ ในหมวดงานออกแบบและระบบพบการปรับเพิ่มขึ้นเฉพาะในงานสถาปัตยกรรม 5.4% แต่งานอื่นมีการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน สำหรับวัสดุก่อสร้างพบว่า วัสดุประเภทกระเบื้อง และ ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญถึง 12.5% และ 4.6% ตามลำดับ ส่วนวัสดุอื่นไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือมีการปรับตัวลดลงบ้างเมื่อเทียบกับปีก่อน นอกจากนี้ยังพบว่า ค่าวัสดุก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่มีการทรงตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า แต่วัสดุประเภทเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็กมีการลดลงอย่างมาก ส่วนค่าจ้างแรงงานที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5.8% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และหากมีการเพิ่มขึ้นกว่าปัจจุบันมาก ก็จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะกระทบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบ้านของประชาชน และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่าดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 2 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.0 จุด ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 2.1% แต่เป็นการเพิ่มที่มีทิศทางการชะลอลดลง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงจากไตรมาสก่อน -0.3%

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 2 ปี 2566 แสดงให้เห็นว่าในหมวดงานออกแบบและงานระบบ มีค่าดำเนินการในงานสถาปัตยกรรมมีการเพิ่มขึ้นสูงสุดที่ 5.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เป็นการเพิ่มแบบชะลอลดลงเนื่องจากการมีการลดลง -0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) ซึ่งงานสถาปัตยกรรมมีสัดส่วน 65.8% ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ สำหรับงานอื่นๆ มีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

งานวิศวกรรมโครงสร้าง มีอัตราค่าตอบแทนลดลง -4.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลง -0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน 27.9% ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ

งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร อัตราค่าตอบแทนลดลง -0.01% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลง -0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน 3.6% ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ

งานระบบสุขาภิบาล มีอัตราค่าตอบแทนลดลง -3.2% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลง -0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน 2.7% ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ

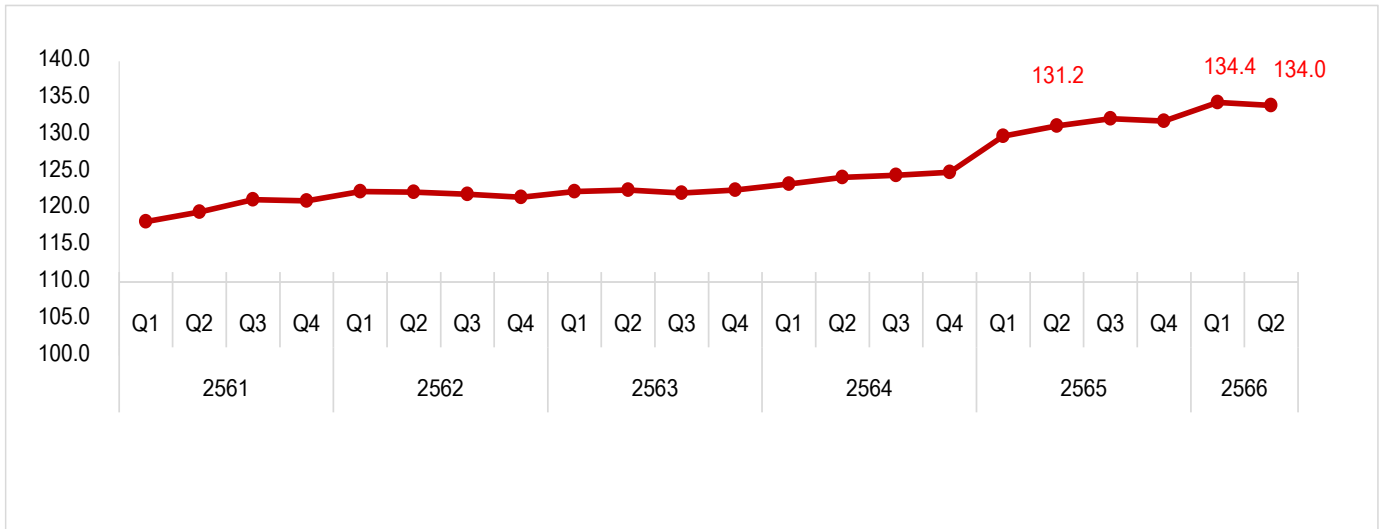
สำหรับหมวดราคาวัสดุก่อสร้าง พบว่า วัสดุก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนใน 2 ประเภท ได้แก่ วัสดุประเภทกระเบื้อง และ ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ที่เพิ่มสูงขึ้นถึง 12.5% และ 4.6% แต่วัสดุประเภทเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ผลิตภัณฑ์คอนกรีต และวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ มีการปรับตัวลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กที่ลดลงมากที่สุดถึงประมาณ -17.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี (YoY) โดยเป็นผลมาจากปริมาณอุปทานเหล็กในตลาดโลกเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับราคาวัตถุดิบมีการปรับลดตามราคาพลังงาน รวมถึงอาจชะลอเกิดจากการซื้อและความต้องการลงทุนของเอกชนในภาคอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ดัชนีราคาลดลง แต่หมวดแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5.8% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามสภาวะตลาดที่มีการเพิ่มของค่าแรงขั้นต่ำ และการขาดแคลนช่างฝีมือแรงงานคุณภาพ

สำหรับการเปลี่ยนแปลงราคาหมวดวัสดุก่อสร้าง ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 60.4% ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน มีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้น 4.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน 27.5% ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาลดลง -17.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลง -2.9% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน 9.3% ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาลดลง -0.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน 7.1% ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาลดลง -1.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลง -0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน 6.1% ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- กระเบื้อง ราคาเพิ่มขึ้น 12.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลง -1.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน 5.6% ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- สุขภัณฑ์ ราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และ เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน 3.3% ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาลดลง -0.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้น 2.6% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน 41.2% ของหมวดวัสดุก่อสร้าง

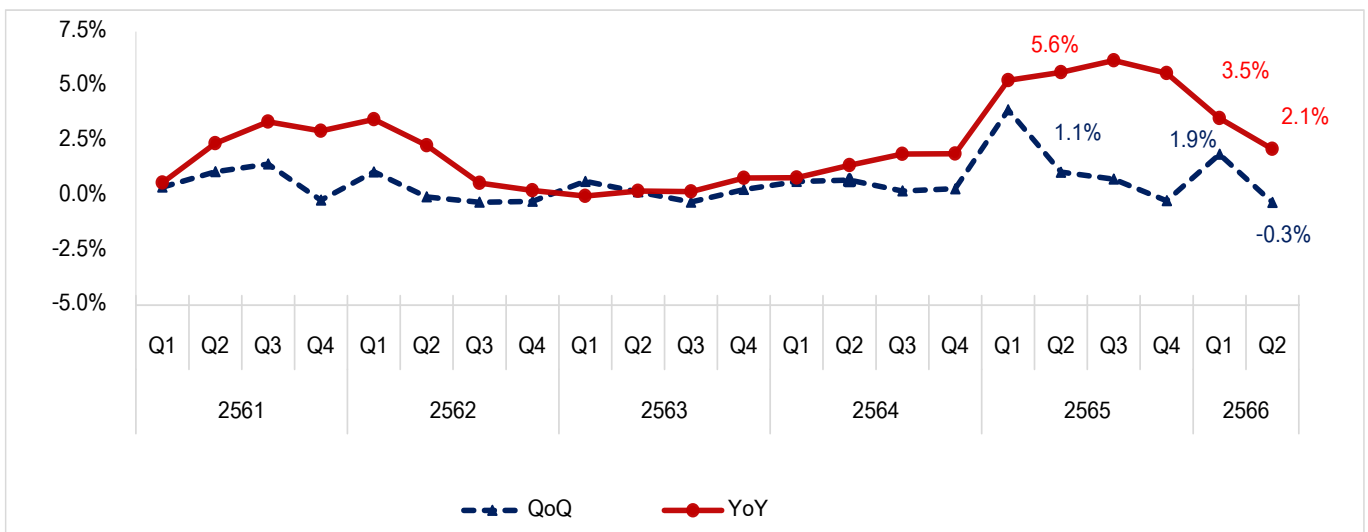
“ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงตามดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 2 ปี 2566 ที่ได้สะท้อนต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เพิ่มสูงขึ้นมากกว่าปีก่อนเล็กน้อยและแนวโน้มการทรงตัวในทิศทางที่ชะลอลงเล็กน้อย แต่ยังมีตัวแปรสำคัญที่ต้องคำนึงถึงทั้งในปัจจุบันและอนาคต คือ ค่าจ้างแรงงาน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 39.6% ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 ค่าจ้างแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5.8% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งหากมีการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำให้สูงกว่าปัจจุบันมาก ก็จะทำให้กระทบค่าก่อสร้างบ้านของประชาชน และยังอาจส่งผลไปถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ด้วย” ดร.วิรัชกล่าวในตอนท้าย

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปี 2553 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1 การเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน
 ในไตรมาส 2 ปี 2566 แยกตามหมวดงาน

หมวด	QoQ	YoY
งานวิศวกรรมโครงสร้าง	-0.8%	-4.1%
งานสถาปัตยกรรม	-0.1%	5.4%
งานระบบสุขาภิบาล	-0.8%	-3.2%
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	-0.2%	-0.01%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 การเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน
 ในไตรมาส 2 ปี 2566 แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง

หมวด	QoQ	YoY
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	0.0%	4.6%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	0.0%	-0.5%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	-2.9%	-17.8%
กระเบื้อง	-1.4%	12.5%
สุขภัณฑ์	0.0%	0.0%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	-0.6%	-1.8%
วัสดุก่อสร้างอื่นๆ	2.6%	-0.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

.....

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
 ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 โทรศัพท์ 02-645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252