



10 ตุลาคม 2566

## ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กลดลงมากที่สุดถึงร้อยละ -9.6

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.2 ปัจจัยที่สำคัญมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 ขณะที่เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กราคาตกลงร้อยละ -9.6

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 3 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ ที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดหมวดงานสถาปัตยกรรมร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง ลดลงร้อยละ -2.6 และ หมวดงานระบบสุขาภิบาล ลดลงร้อยละ -1.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า หมวดราคาวัสดุก่อสร้างที่ลดลงมี 4 รายการ ได้แก่ เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก สุขภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กที่ลดลงมากที่สุดถึงประมาณร้อยละ -9.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี (YoY) โดยเป็นผลมาจากราคาตลาดโลกที่เริ่มมีการปรับตัวลดลงตามอุปสงค์และอุปทานของเหล็ก เนื่องจากมีปริมาณเหล็กส่วนเกินจากวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในจีนที่ส่งผลให้อุปสงค์ของเหล็กภายในประเทศจีนลดลง ทำให้มีอุปทานเหล็กส่วนเกินจากจีนบางส่วนมีการระบายสต็อกมากขึ้น และราคาน้ำมันดีเซลต่ำลง ซึ่งมีผลต่อต้นทุนการผลิตและราคาวัสดุก่อสร้างหมวดต่าง ๆ จึงส่งผลให้ราคาเหล็กในประเทศไทยลดลง ขณะที่ดัชนีราคาหมวดกระเบื้อง ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ และวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ เพิ่มขึ้น เนื่องจากสินค้าวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่มีต้นทุนเพิ่มขึ้นทั้งจาก ราคาวัตถุดิบและค่าดำเนินการที่สูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ส่วนหมวดแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2) เมื่อพิจารณาจำแนกต้นทุนของงานก่อสร้างในแต่ละหมวด พบว่า

### 1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ

- งานวิศวกรรมโครงสร้าง มีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 27.6 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ



- งานสถาปัตยกรรม มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 66.1 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ
- งานระบบสุขาภิบาล มีอัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -1.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.7 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ
- งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร อัตราค่าตอบแทนลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.6 ของหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ (ดูตารางที่ 1)

## 2. หมวดวัสดุก่อสร้าง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.3 ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

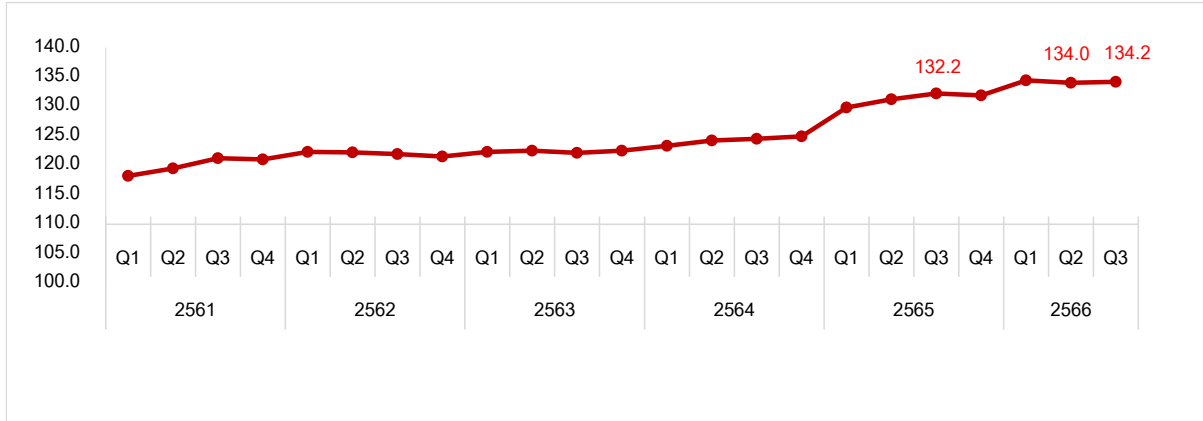
- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 27.9 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาลดลงร้อยละ -1.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 7.1 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาลดลงร้อยละ -9.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -3.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 8.9 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- กระเบื้อง ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.8 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- สุขภัณฑ์ ราคาลดลงร้อยละ -8.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -8.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.0 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาลดลงร้อยละ -1.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 6.1 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง
- วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) โดยมีสัดส่วน ร้อยละ 41.2 ของหมวดวัสดุก่อสร้าง (ดูตารางที่ 2)

## 3. หมวดแรงงาน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.7 ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

โดยค่าแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

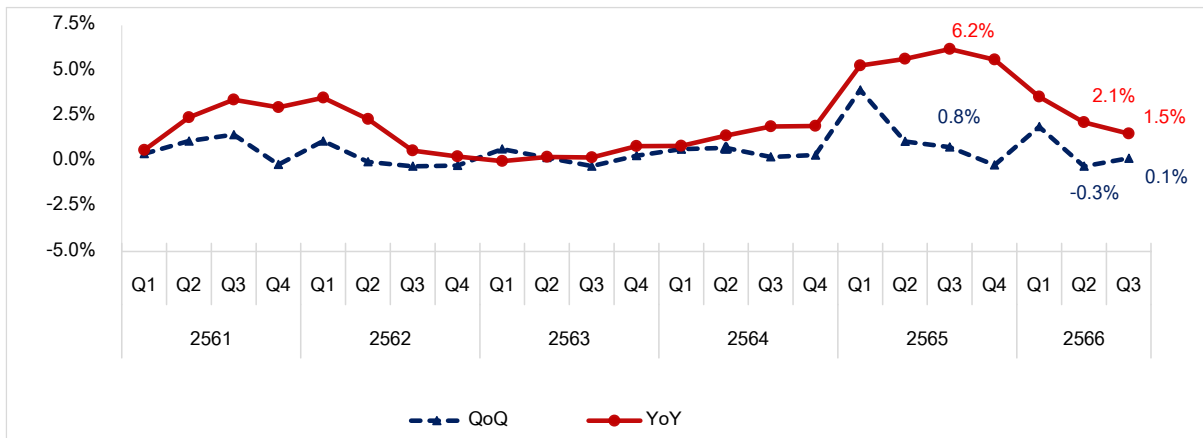


## แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปี 2553 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## ตารางที่ 1 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามหมวดงาน

หมวด	QoQ	YoY
งานวิศวกรรมโครงสร้าง	-0.9%	-2.6%
งานสถาปัตยกรรม	0.6%	3.6%
งานระบบสุขาภิบาล	0.1%	-1.7%
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	-0.1%	-0.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## ตารางที่ 2 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง

หมวด	QoQ	YoY
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	1.5%	4.8%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	-0.4%	-1.1%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	-3.5%	-9.6%
กระเบื้อง	3.6%	16.6%
สุขภัณฑ์	-8.9%	-8.9%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	-0.1%	-1.0%
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	-0.1%	2.6%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 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 และหมวดแรงงาน จะใช้ข้อมูลค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงานในการจัดทำดัชนี

### ข้อควรระวังในการใช้ข้อมูล

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน จัดทำขึ้นเพื่อใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านที่ประชาชนจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ก่อสร้างคราวละ 1 หลัง แต่ไม่สามารถใช้วัดความเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านจัดสรรที่สร้างโดยผู้ประกอบการซึ่งจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างคราวละหลายๆ หลังได้