20 เมษายน 2565

**ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน ไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.8 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (QoQ) โดยปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบที่เพิ่มขึ้นทุกรายการ โดยเพิ่มขึ้นมากที่สุดในหมวดงานวิศวกรรมโครงสร้างร้อยละ 12.0

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ราคาวัสดุก่อสร้างปรับเพิ่มขึ้นเกือบทุกรายการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กเพิ่มขึ้นมากถึงประมาณร้อยละ 35.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากสถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซีย และยูเครน ส่งผลทำให้ราคาน้ำมัน และราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากประเทศยูเครนและรัสเซียเป็นแหล่งวัตถุดิบเหล็กแหล่งใหญ่ของโลก โดยสินค้าเหล็กจากทั้งรัสเซียและยูเครนมีส่วนแบ่งตลาดราวร้อยละ 14 ของการส่งออกสินค้าเหล็กทั่วโลก และรัสเซียเป็นประเทศที่ส่งออกสินค้าเหล็กมากเป็นอันดับ 3 ของโลก รองจากจีน และญี่ปุ่น ในขณะที่ยูเครนเป็นประเทศส่งออกสินค้าเหล็กอันดับ 8 ของโลก การเกิดสงครามระหว่าง 2 ประเทศนี้จึงส่งผลต่อราคาสินค้าเหล็กเป็นอย่างมาก เพราะต้องสูญเสียแหล่งกำลังการผลิตเหล็กไป ทำให้สินค้าเหล็กขาดแคลน และปรับราคาสูงขึ้นในท้องตลาด

ส่วนหมวดแรงงานยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2)

**แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ (ปี 2553= 100.0)**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำแนกต้นทุนของงานก่อสร้างในแต่ละหมวด พบว่า

1. **หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ**

* งานวิศวกรรมโครงสร้าง มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 28.9 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
* งานสถาปัตยกรรม มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 64.5 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
* งานระบบสุขาภิบาล มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.9 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ
* งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร มีอัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (QoQ) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.7 ของหมวดงานออกแบบและงานระบบ (ดูตารางที่ 1)

**ตารางที่ 1 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามหมวดงาน**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1. **หมวดวัสดุก่อสร้าง**

* ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
* ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
* เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
* กระเบื้อง ราคาลดลงร้อยละ -3.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและลดลงร้อยละ -3.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
* สุขภัณฑ์ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
* อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564
* วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 (ดูตารางที่ 2)

**ตารางที่ 2 องค์ประกอบของดัชนีฯ แยกตามประเภทวัสดุก่อสร้าง**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1. **หมวดแรงงาน** ค่าแรงงานไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

……………………………………………..

**วิธีการจัดทำข้อมูล**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน เป็นประจำทุกไตรมาส 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

..............................................................

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

**สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์   
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251**