16 มกราคม 2566

**ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 4 ปี 2565**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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 รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์** เปิดเผยว่า หมวดราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นมี 6 รายการ ได้แก่ สุขภัณฑ์ ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก วัสดุก่อสร้างอื่นๆ อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ผลิตภัณฑ์คอนกรีต โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาสุขภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้นมากถึงประมาณร้อยละ 13.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี (YoY) โดยเป็นผลมาจากราคาน้ำมันยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาคการผลิตและภาคการขนส่งของวัสดุก่อสร้าง ทำให้เกิดการถ่ายโอนต้นทุนที่เพิ่มไปเป็นราคาของที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างใหม่ในช่วงเวลานี้ให้มีการปรับตัวสูงขึ้น

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาโดยภาพรวมจะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน เริ่มเข้าสู่ทิศทางการขยายตัวของดัชนีราคาที่ชะลอตัวลง ทั้งรายไตรมาส และเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 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) ขณะที่หมวดแรงงานยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (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 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**



 ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1. **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**



 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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม