

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

โทร. 02-202-1518

**ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน
ประจำไตรมาส 4 ปี 2558
REIC Home Construction Cost Index (HCCI)
Q4/2015**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ในเขตกรุงเทพฯ ประจำไตรมาส 4 ปี 2558 โดยจัดทำดัชนีจากข้อมูลย้อนหลังถึงปี 2543 และใช้ข้อมูลปี 2548 เป็นปีฐาน

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานสำหรับไตรมาส 4 ปี 2558 มีค่าเท่ากับ 126.5 ค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 3 ปี 2558) และลดลงร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 4 ปี 2557)

โดยภาพรวม ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 4 ปี 2558 มีการปรับตัวลดลงต่อเนื่อง เมื่อพิจารณาตามหมวดวัสดุก่อสร้าง พบว่าหมวดที่ปรับตัวลดลงได้แก่ หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กมีการปรับตัวลดลงมากที่สุด รองลงมาคือ หมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ส่วนหนึ่งเป็นผลจากต้นทุนวัตถุดิบลดลงตามราคาในตลาดโลก เช่น ปิโตรเลียม ทองแดง และเหล็ก ประกอบกับมีเหล็กจากจีนเข้ามาในประเทศปริมาณมาก สำหรับหมวดวัสดุที่มีราคาปรับสูงขึ้น ได้แก่ หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ เนื่องจากผลิตภัณฑ์ไม้คุณภาพดีหายากขึ้น ต้นทุนประกอบการ เช่น วัตถุดิบ ค่าบริหารจัดการเพิ่มขึ้น ส่วนหมวดที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ หมวดกระเบื้อง และหมวดสุขภัณฑ์

พิจารณาจากหมวดงาน พบว่าหมวดงานสถาปัตยกรรมซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 64.7 ค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนหมวดงานวิศวกรรมโครงสร้างซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 28.2 ค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 10.5 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 12.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสารซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 3.9 ปรับลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน

พิจารณาจากหมวดวัสดุก่อสร้างและแรงงาน พบว่าหมวดแรงงานซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 39.7 ค่าดัชนีไม่เปลี่ยนแปลงทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนหมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ซึ่งน้ำหนักร้อยละ 27 ค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 6.7 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 5.9 เมื่อเทียบกับปีก่อน หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 14.4 ค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต ซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 4.7 ปรับลดลงร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ซึ่งมีน้ำหนักร้อยละ 4.5 ค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 16.8 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 25.6 เมื่อเทียบกับปีก่อน

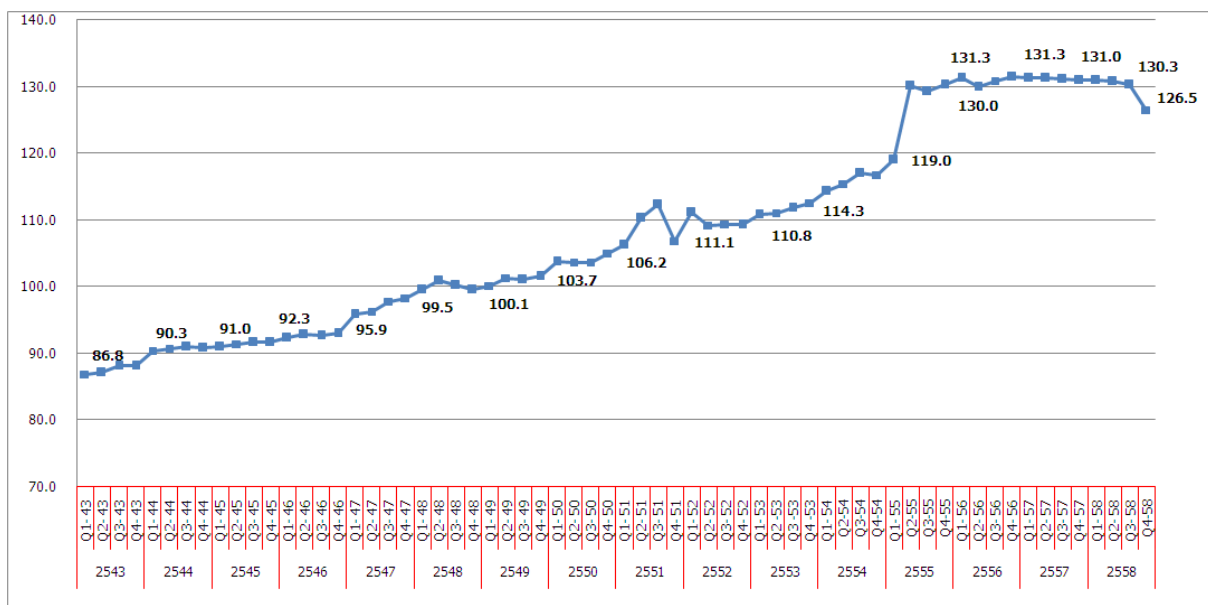
รายละเอียดความเปลี่ยนแปลงแยกตามหมวดวัสดุก่อสร้าง มีดังนี้

- หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปรับลดลงร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ปรับลดลงร้อยละ 16.8 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 25.6 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานกระเบื้อง ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดสุขภัณฑ์ ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ปรับลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ปรับลดลงร้อยละ 6.7 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 5.9 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดแรงงาน ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งเมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเมื่อเทียบปีต่อปี

รายละเอียดความเปลี่ยนแปลงแยกตามหมวดงาน มีดังนี้

- หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง ปรับลดลงร้อยละ 10.5 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 12.8 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานสถาปัตยกรรม ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานระบบสุขาภิบาล ปรับลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบปีต่อปี
- หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร ปรับลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบปีต่อปี

เปรียบเทียบดัชนีรายไตรมาส ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน (ปี 2548 เป็นปีฐาน ค่าดัชนี = 100)



ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน
(ปี 2548 เป็นปีฐาน ค่าดัชนี = 100)

ไตรมาส	ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้าน มาตรฐาน	QoQ	YoY
Q4- 50	105.0	1.3%	3.4%
Q1- 51	106.2	1.2%	2.4%
Q2- 51	110.3	3.8%	6.4%
Q3- 51	112.3	1.8%	8.4%
Q4- 51	106.8	-4.9%	1.7%
Q1- 52	111.1	4.0%	4.6%
Q2- 52	109.2	-1.7%	-1.0%
Q3- 52	109.4	0.2%	-2.6%
Q4- 52	109.3	-0.1%	2.3%
Q1- 53	110.8	1.4%	-0.2%
Q2- 53	111.0	0.2%	1.7%
Q3-53	111.8	0.7%	2.2%
Q4-53	112.5	0.6%	2.9%
Q1-54	114.3	1.6%	3.2%
Q2-54	115.4	0.9%	3.9%
Q3-54	117.0	1.4%	4.6%
Q4-54	116.8	-0.2%	3.8%
Q1-55	119.0	1.9%	4.1%
Q2-55	130.1	9.4%	12.8%
Q3-55	129.2	-0.7%	10.5%
Q4-55	130.2	0.8%	11.5%
Q1-56	131.3	0.8%	10.3%
Q2-56	130.0	-1.0%	-0.1%
Q3-56	130.9	0.7%	1.3%
Q4-56	131.4	0.4%	0.9%
Q1-57	131.3	-0.1%	0.0%
Q2-57	131.3	0.0%	1.0%
Q3-57	131.1	-0.2%	0.1%
Q4-57	130.9	-0.2%	-0.4%
Q1-58	131.0	0.1%	-0.2%
Q2-58	130.7	-0.2%	-0.5%
Q3-58	130.3	-0.3%	-0.6%
Q4-58	126.5	-2.9%	-3.4%

องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน แยกตามหมวดงาน

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก Q4/58 (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง QoQ (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง YoY (%)
หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง	28.2	-10.5	-12.8
หมวดงานสถาปัตยกรรม	64.7	0.8	1.5
หมวดงานระบบสุขาภิบาล	3.2	-0.3	-0.8
หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	3.9	-0.3	-1.8
ดัชนีรวม	100.0		

องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน แยกตามวัสดุก่อสร้าง

หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก Q4/58 (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง QoQ (%)	ค่าดัชนี เปลี่ยนแปลง YoY (%)
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	14.4	1.8	2.5
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	4.7	-4.1	-6.5
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	4.5	-16.8	-25.6
กระเบื้อง	3.5	0.0	0.0
สุขภัณฑ์	2.1	0.0	0.0
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	4.1	-0.4	-1.7
วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ	27.0	-6.7	-5.9
แรงงาน	39.7	0.0	0.0
ดัชนีรวม	100.0		

กรอบและวิธีการจัดทำดัชนี

ดัชนีนี้สำรวจเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพื่อวัดความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในเขตกรุงเทพฯ โดยใช้ข้อมูลราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์และค่าแรงขั้นต่ำของกระทรวงแรงงาน สมมติฐานระยะเวลาก่อสร้างบ้านประมาณ 180 วัน ราคา ค่าก่อสร้างบ้าน รวม ค่าดำเนินการและภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว แต่ไม่รวมราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการถมดิน และปรับหน้าดิน

ใช้แบบบ้าน "ครอบครัวไทยเป็นสุข 5" ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (ทั้งนี้ได้รับอนุญาตจากกรมโยธาฯ แล้ว) ซึ่งเป็นบ้าน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 169 ตารางเมตร ขนาดที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างประมาณ 64 ตารางวา เป็นบ้านมาตรฐานในการคำนวณดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเป็นดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไม่ควรวัดความเคลื่อนไหวของค่าก่อสร้างบ้านในโครงการจัดสรร

หมวดงานก่อสร้างที่นำมาใช้คำนวณมี 5 หมวด ได้แก่ หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง หมวดงานสถาปัตยกรรม หมวดงานระบบสุขาภิบาล หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร และ หมวดงานอื่นๆ (ถ้ามี) เพื่อให้ครบถ้วนตามรูปแบบและรายการ