

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาและปัญหา

ในปัจจุบันยังไม่มีระบบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยในประเทศไทย เป็นผลทำให้ในการตัดสินใจของผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับปัญหาต่างๆ ทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยใช้ความรู้และดุลพินิจ ตลอดจนประสบการณ์ของตนเป็นหลักในการตัดสินใจ แทนการอาศัยข้อมูลพื้นฐานโดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาวะวงจรของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวสูงขึ้นและตกต่ำอย่างรุนแรง ในช่วงปลายทศวรรษที่ 1980 และต้นทศวรรษที่ 1990 ซึ่งจากการศึกษาในต่างประเทศพบว่า อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยมีผลต่อวงจรธุรกิจโดยรวมสำหรับในประเทศไทยมีสัดส่วนของอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ ตามมูลค่ารวมดังนี้ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, วารสาร, มิถุนายน 2543)

- ที่อยู่อาศัย ประมาณร้อยละ 60 ถึง 80
- อสังหาริมทรัพย์ประเภทการค้าพาณิชย์ ประมาณร้อยละ 10 ถึง 20
- อสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ประมาณร้อยละ 2 ถึง 8

นอกจากนั้นผลของการขาดข้อมูลที่ชี้แจงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาของอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมและเป็นหลักประกันในการชำระหนี้เงินกู้ ทำให้สถาบันการเงินเกิดปัญหาว่าการใช้ข้อมูลเพื่อเป็นดัชนีชี้ภาวะการเปลี่ยนแปลงทางด้านมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีการจัดทำดัชนีที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงราคาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, วารสาร, มิถุนายน 2543)

ด้วยเหตุนี้ทำให้สถาบันการเงินหลายๆ แห่งขาดข้อมูลที่จำเป็นในการบริหารความเสี่ยงในการให้เงินกู้ รวมทั้งในส่วนของผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่พักอาศัย ที่ต้องการทราบความเคลื่อนไหวของการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้าง เพื่อใช้ในการบริหารการก่อสร้าง ในส่วนของค่าวัสดุ และค่าจ้างแรงงานที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง รวมทั้งเป็นข้อมูลในการศึกษาผล

กระทบระหว่างราคาของต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างกับราคาขายของงานก่อสร้าง และใช้ในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขมูลค่าของงานก่อสร้าง ในการเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มหรือลดมูลค่าของงานในขณะทำการก่อสร้าง

ในประเทศไทยมีการจัดทำดัชนีที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง คือ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งจัดทำโดย กองระดับราคา กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์ โดยแยกเป็น 9 หมู่ คือ

1. ดัชนีราคาไม้ และผลิตภัณฑ์จากไม้
2. ดัชนีราคาซีเมนต์
3. ดัชนีราคาผลิตภัณฑ์คอนกรีต
4. ดัชนีราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก
5. ดัชนีราคากระเบื้องและวัสดุประกอบ
6. ดัชนีราคาวัสดุฉนวนผิวอย่างหยาบ
7. ดัชนีราคาสุขภัณฑ์
8. ดัชนีราคาอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา
9. ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างอื่นๆ

ในการจัดทำดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างนี้ได้มาจากดัชนีราคาผู้ผลิต ซึ่งใช้เป็นเครื่องมือวัดความเคลื่อนไหวของราคาสินค้าที่คาดว่าผู้ผลิตจะจำหน่ายได้ และทำการกำหนดรายการสินค้าที่เป็นตัวแทนของแต่ละรายการสินค้า โดยในแต่ละรายการสินค้าที่มีสัดส่วนของปริมาณมูลค่าสุทธิของสินค้าที่ผลิตได้ทั้งหมดแตกต่างกัน แล้วจึงการกำหนดค่าน้ำหนักถ่วงโดยใช้มูลค่าสุทธิของสินค้าที่ผลิตในประเทศและสินค้านำเข้าจากต่างประเทศ ซึ่งไม่รวมค่าภาษี และค่าขนส่ง (จารุณี, 2533)

ดังนั้นในกรณีที่ผู้ประกอบการหรือสถาบันการเงินต้องการทราบแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาของอสังหาริมทรัพย์ว่ามีแนวโน้มเป็นอย่างไร ในปัจจุบันสามารถทราบได้จากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นดัชนีที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างเพียงชนิดเดียวที่มีการจัดทำขึ้น และสามารถใช้เป็นแนวทางแสดงการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้าง แต่โดยทั่วไปค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างประกอบด้วย ค่าวัสดุ ค่าจ้างแรงงาน ค่าเครื่องจักร ค่าดำเนินการ และ กำไร และเมื่อเปรียบเทียบ

กับการจัดทำดัชนีโดยทั่วไปเช่น ค่าครองชีพ จำเป็นต้องมีการจัดเก็บราคาของค่าใช้จ่ายหรือสินค้าต่างๆ ที่มีผลกระทบและเป็นส่วนประกอบของค่าครองชีพเช่น ค่าสินค้าอุปโภคและบริโภคต่างๆ ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่มีการจัดทำในปัจจุบัน เป็นการจัดทำดัชนีที่ใช้สำหรับการวัดการเปลี่ยนแปลงราคาของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเพียงอย่างเดียว ไม่มีการรวบรวมค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ทำให้การใช้เพียงราคาของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างไม่สามารถแสดงการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างได้ดีเท่าที่ควร เพราะเป็นเพียงค่าใช้จ่ายบางส่วนในการก่อสร้างเท่านั้น รวมทั้งในการก่อสร้างแต่ละประเภทวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างมีการเลือกใช้ประเภทของวัสดุที่แตกต่างกันตามลักษณะของงาน ทำให้ในการพิจารณาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างโดยการใช้ดัชนีราคางานก่อสร้างไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายของงานก่อสร้างได้ทั้งหมด รวมทั้งราคาขายของงานก่อสร้างต่างๆ ไม่จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงตามราคาของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งโดยส่วนใหญ่ราคาขายของงานก่อสร้างต่างๆ มักเป็นราคาที่คงที่ในช่วงระยะเวลาหนึ่งก่อนที่จะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นหรือลดลง

ในต่างประเทศได้มีการจัดทำดัชนีที่ใช้สำหรับวัดการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างประเภทต่างๆ เรียกว่า "ดัชนีราคางานก่อสร้าง (Construction price index)" ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มีการจัดทำขึ้นในประเทศไทย โดยดัชนีราคางานก่อสร้างนี้เกิดจากความต้องการในการติดตามหรือทราบแนวโน้มของงานก่อสร้างที่ทำการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการประเมินมูลค่าของงานการก่อสร้างที่ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า หรือการให้กู้ และใช้เป็นดัชนีที่เกี่ยวข้องกับการให้เงินกู้สำหรับสถาบันการเงิน รวมทั้งใช้เป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำรายได้ประชาชาติ (GDP) ภายในประเทศ (OECD) รวมทั้งเพื่อใช้ในการประมาณราคาของงานก่อสร้างในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งไม่สามารถใช้การอ้างอิงจากดัชนีหรือตัวเลขทางสถิติที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างเพียงอย่างเดียว

วิธีในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างจัดทำโดยการแบ่งประเภทของงานก่อสร้างออกเป็นประเภทต่างๆ เช่น บ้านพักอาศัย อาคารที่พักอาศัย และมีการกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้างประเภทต่างๆ เพื่อใช้ในการจัดเก็บข้อมูลค่าใช้จ่ายของตัวแทนของงานประเภทที่กำหนด ซึ่งในการกำหนดตัวแทนเพื่อใช้ในการจัดเก็บข้อมูลนั้นนิยมกำหนดจากรูปแบบของการก่อสร้างที่มีการก่อ

สร้างเป็นจำนวนมาก หรือ ใช้วิธีการกำหนดรูปแบบของงานขึ้นมาใช้ในการจัดเก็บข้อมูล (Sources and Methods Construction Price Indices, OECD)

โดยทั่วไปรูปแบบของการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างมีมากมายหลายรูปแบบขึ้นอยู่กับ การจัดทำของทางสำนักงานสถิติของประเทศต่างๆ ว่าต้องการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างเพื่อติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างชนิดใด ซึ่ง Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) และ Statistical office of the European Communities (EUROSTAT) ได้ทำการจัดแบ่งประเภทของดัชนีราคางานก่อสร้างออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. Input price index เป็นการจัดทำดัชนีโดยทำการรวบรวมราคาเฉพาะในส่วน ของราคาวัสดุค่าแรงงาน และค่าเครื่องจักร ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับดัชนีราคาต้นทุนของผู้รับจ้าง ทำให้สามารถจัดทำและแก้ไขได้ง่าย เพราะเป็นการจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ใช้ในขณะทำการก่อสร้าง ในแต่ละช่วงเวลา

2. Output price index เป็นการจัดทำดัชนีโดยทำการรวบรวมการเปลี่ยนแปลงราคา ของงานก่อสร้าง โดยนอกจากรวบรวมราคาวัสดุ ค่าแรงงาน และค่าเครื่องจักร นอกจากนั้นยัง ประกอบด้วยรวบรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และกำไร แต่ไม่มีการรวบรวมค่าที่ดิน และ ภาษี ซึ่งมีลักษณะเหมือนกับค่าใช้จ่ายที่ผู้ว่าจ้างจ่ายเงินให้กับผู้รับจ้าง ซึ่งเป็นการแสดงการเปลี่ยนแปลงราคาของการก่อสร้างที่แท้จริง เพราะมีการรวมค่าดำเนินงาน และกำไรที่ได้จากการก่อสร้าง

3. Seller's price index โดยในการจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้มีลักษณะของส่วน ประกอบของราคาที่ใช้ในการจัดทำดัชนีคล้ายกับ การจัดทำดัชนีแบบ Output price index แต่มี ลักษณะที่แตกต่างกันคือ ในการรวบรวมค่าใช้จ่ายของงานก่อสร้าง มีการรวบรวมค่าใช้จ่ายในส่วน ของ ค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ใช้ในการก่อสร้าง มาใช้ในการจัดทำดัชนี ซึ่งรูปแบบของการ จัดทำดัชนีประเภทนี้ มีลักษณะคล้ายกับการที่ผู้บริโภคมักทำการซื้องานก่อสร้างที่สำเร็จแล้ว เพื่อเป็น เจ้าของ จึงทำให้การจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้นิยมใช้กับงานประเภทบ้านพักอาศัย

โดยในการใช้งานดัชนีราคางานก่อสร้างในต่างประเทศนอกจากนำไปใช้ในการติดตาม การเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลแล้ว ยังมีการนำไปใช้เป็นส่วน หนึ่งของสัญญาแบบปรับราคาได้ ซึ่งมีการใช้ในประเทศไทยเช่นเดียวกัน โดยเรียกว่า ค่า K ซึ่งใน ส่วนของงานอาคารมีการกำหนดวิธีการนำไปใช้เพียง 1 สูตร ซึ่งในการที่กำหนดสูตรเพื่อใช้งานกับ

อาคารเพียง 1 สูตรนั้นอาจทำให้การประมาณการเปลี่ยนแปลงราคาไม่ความใกล้เคียงในทุกกรณี เพราะในการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยมีความหลายหลายในรูปแบบของงานก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุที่ใช้ ทำให้สัดส่วนของวัสดุที่เป็นส่วนประกอบของงานก่อสร้างแต่ละประเภทมีความหลากหลาย ขึ้นอยู่กับลักษณะของงานก่อสร้าง และเมื่อเปรียบระหว่าง ค่า K กับดัชนีราคางานก่อสร้างที่มีการกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้างในการจัดทำดัชนีซึ่งทำให้ได้สัดส่วนและประเภทของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างตามประเภทของงาน ทำให้สามารถนำมาใช้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแบบปรับราคาได้ ในการคำนวณราคาของค่าวัสดุและค่าจ้างแรงงานที่มีการเปลี่ยนแปลงในขณะที่ทำการก่อสร้างได้ ใกล้เคียงกว่า ค่า K

รวมทั้งรูปแบบการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างที่มีการจัดทำในต่างประเทศ พบว่าสามารถนำมาใช้ตอบสนองความต้องการข้อมูลในส่วนของดัชนีที่ใช้ในการติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาของอสังหาริมทรัพย์และอาคารที่พักอาศัย รวมทั้งนำเอาดัชนีราคางานก่อสร้างมาใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจให้กับบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง แต่เนื่องจากในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มี การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างมาก่อน

ด้วยเหตุนี้งานวิจัยนี้จึงได้มีแนวคิดในการศึกษาแนวทางการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ สำหรับใช้งานในประเทศไทย โดยศึกษาถึงการกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ และแนวทางในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง รวมทั้งศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสำหรับใช้งานในประเทศไทย และเพื่อเป็นแนวทางสำหรับการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างประเภทอื่นต่อไป และเพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการวางแผนงานก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย และเป็นการศึกษาเปรียบเทียบการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างกับ ค่า K ของงานอาคารสำหรับสัญญาแบบปรับราคาได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงแนวทางการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสำหรับอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ เพื่อใช้งานสำหรับประเทศไทย รวมทั้งศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างในประเทศไทย

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาแนวทางการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ ที่ทำการก่อสร้างขึ้นใหม่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

1.4 ขั้นตอนการดำเนินการศึกษา

1. ศึกษารูปแบบและวิธีการจัดทำดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในประเทศต่างๆ ที่ได้มีการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง โดยทำการขอข้อมูลจากหน่วยงานที่ทำการจัดทำดัชนี ซึ่งส่วนของข้อมูลประกอบด้วย

- (1) ประเภทของงานที่ได้มีการจัดทำดัชนี
- (2) วิธีการจัดเก็บข้อมูล
- (3) วิธีการที่ใช้ในการจัดทำดัชนี
- (4) การเก็บราคาในส่วนต่างๆ ที่นำมาใช้ในการจัดทำดัชนี
- (5) ตัวอย่างการคำนวณดัชนี

2. เก็บรวบรวมข้อมูลในประเทศเพื่อใช้ในการจัดทำต้นแบบของดัชนีราคางานก่อสร้างซึ่งประกอบด้วย

- (1) ลักษณะและประเภทของงานก่อสร้างที่ได้มีการขออนุญาตก่อสร้าง
- (2) มูลค่าของงาน
- (3) ขนาดที่ดิน

โดยทำการจัดเก็บข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตทำการก่อสร้างงาน ที่ว่าการกรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ จากการเก็บข้อมูลจากโครงการบ้านจัดสรร

3. ทำการกำหนดตัวแทนของงานในประเภทต่างๆ ซึ่งประกอบด้วย บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ โดยเลือกจากรูปแบบของงานที่มีการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก หรือใช้การกำหนดขอบเขตของงานในกรณีที่มีรูปแบบของงานที่มีการขอทำการก่อสร้างมีรูปแบบแตกต่างกัน

4. ศึกษาถึงการกำหนดความสำคัญของรายการองค์ประกอบของงานและแนวทางในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง เพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทได้แก่ Input price index Output price index และ Seller's price index

5. ทดลองทำการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทเพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสำหรับเพื่อใช้งานในประเทศ รวมทั้งทำการเปรียบเทียบดัชนีทั้ง 3 ประเภทกับการจัดทำดัชนีที่เกี่ยวข้องหรือใกล้เคียงในการวัดการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างที่มีการจัดทำขึ้นในประเทศไทย เช่น ค่า K

6. สรุปผลจากการเปรียบเทียบดัชนีทั้ง 3 ประเภท รวมทั้งสรุปปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

1. เป็นข้อมูลทางด้านดัชนีพื้นฐานเพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจให้กับบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการงานอาคารที่พักอาศัย ทั้งสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการปล่อยสินเชื่อ และสำหรับผู้ประกอบการเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนงานก่อสร้าง
2. เป็นแนวทางในการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมในการนำเอา ดัชนีราคางานก่อสร้างไปใช้ในสัญญาแบบปรับราคาได้

3. จากแนวทางในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสำหรับอาคารที่พักอาศัยของประเทศไทย สามารถใช้เป็นแนวทางในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของงานก่อสร้างประเภทอื่นๆ ต่อไป
4. เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างประเภทอื่นต่อไป
5. เป็นแนวทางในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสำหรับภูมิภาคอื่นๆ เพื่อให้สามารถแสดงภาพของการก่อสร้างรวมของทั้งประเทศ และใช้เป็นพื้นฐานในงานวิจัยอื่นต่อไป