

## บทที่ 2

### แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 ดัชนีและวิธีการคำนวณ

ดวงใจ (2533) ได้ให้ความหมายของดัชนี คือ เครื่องวัดค่าทางสถิติที่ใช้สำหรับวัดอำนาจการซื้อของเงินตราในการซื้อขายสินค้าที่อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้า ในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งโดยทำการเปรียบเทียบกับปีฐาน เลขดัชนีมีประโยชน์ไม่เฉพาะในการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงราคาของสินค้าเท่านั้น แต่สามารถใช้วัดการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจได้ เช่น ใช้ในการวัดความสามารถในการส่งสินค้าออกขายภายนอกประเทศ หรือใช้เพื่อวัดความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยเลขดัชนีสามารถจำแนกประเภทตามวัตถุประสงค์ที่สร้างขึ้นได้ดังนี้

1. ดัชนีราคา
2. ดัชนีปริมาณ
3. ดัชนีมูลค่า
4. ดัชนีที่สร้างขึ้นพิเศษเฉพาะเรื่องสำหรับจุดประสงค์แต่ละกรณี

ดัชนีที่มีการจัดทำซึ่งเกี่ยวข้องกับการค้าก่อสร้างในประเทศไทย คือ ดัชนีราคาขายส่งวัสดุ ก่อสร้างซึ่งจัดทำโดย กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ โดยมีการจัดทำครั้งแรกเมื่อปี 2525 โดยในการจัดทำใช้ ปี 2528 เป็นปีฐานในการคำนวณ และมีการแบ่งรายการสินค้าจำนวน 93 รายการออกเป็น 9 หมวด (ค่าชี้แจงการปรับปรุงการคำนวณดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง, กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์) ประกอบด้วย

1. ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้
2. ซีเมนต์
3. ผลิตภัณฑ์คอนกรีต
4. เหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก
5. กระเบื้องและวัสดุประกอบ
6. วัสดุฉนวนผิวอย่างหยาบ
7. เครื่องสุขภัณฑ์
8. อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา
9. วัสดุก่อสร้างอื่นๆ

ในการจัดทำดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างต้องทำการหาน้ำหนักถ่วงในหมวดสินค้าแต่ละรายการ โดยน้ำหนักถ่วงจะสะท้อนถึงความสำคัญของรายการสินค้านั้นๆ และจากนั้นจึงทำการกำหนดปีฐานที่ใช้ในการจัดทำดัชนีซึ่งกรมเศรษฐกิจพาณิชย์ใช้ปี 2528 เป็นปีฐานในการคำนวณ โดยในขั้นแรกได้นำเอาข้อมูลค่าก่อสร้างที่ใช้ในสาขาต่างๆ ทั้งหมดในตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิต เพื่อหามูลค่าของแต่ละหมวดสินค้ารวม 9 หมวด แล้วจึงจัดทำสัดส่วนของแต่ละหมวดสินค้าต่อจากนั้น แยกมูลค่าสินค้าแต่ละหมวดไปยังรายการสินค้าตามสัดส่วนความสำคัญของแต่ละรายการสินค้า

วิธีการที่กรมเศรษฐกิจพาณิชย์ดำเนินการรวบรวมราคา คือ การใช้วิธีการรวบรวมราคาจากร้านค้าขายส่งวัสดุก่อสร้างและตัวแทนจำหน่ายในเขตกรุงเทพมหานคร โดยรวบรวมจากร้านค้าตัวอย่างที่กำหนด 4 แห่ง จากนั้นจึงหาค่าเฉลี่ยของราคาสินค้าเพื่อเป็นตัวแทนของราคาสินค้าต่างๆ ในการคำนวณดัชนี ซึ่งในการคำนวณต้องทำการหาน้ำหนักถ่วงของแต่ละรายการสินค้า ใช้วิธีการของ Modified Laspeyres ตามตัวอย่างดังนี้ (คำชี้แจงการปรับปรุงการคำนวณดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง, กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์)

1. น้ำหนักถ่วงแต่ละรายการสินค้า โดยในการคิดหาน้ำหนักถ่วงจะมีการคำนวณเป็นรายเดือน โดยใช้ราคาสินค้าแต่ละรายการในปีฐาน (2528) เป็นตัวเทียบ เช่น ในเดือนธันวาคม 2533 โดยเอาน้ำหนักถ่วงของรายการสินค้านั้นในปี 2528 คูณด้วยรายการสินค้านั้นในปี 2528 โดยใช้สูตร

$$Q'_0 P'_t = Q'_0 P'_0 \times (P'_t/P'_0)$$

หรือเมื่อแทนค่าต่างๆลงไปคือ

$$Q'_0 P'_t = Q'_{28} P'_{28} \times \frac{P'_{12/33}}{P'_{28}}$$

2. คำนวณดัชนีชุดใหม่ในเดือน มกราคม ปี 2534 เชื่อมต่อกับดัชนีชุดเก่าของเดือนธันวาคม 2533 โดยใช้สูตร

$$I_{0,t} = \frac{\sum_{i=1}^n (Q'_0 P'_{t-1} \frac{P'_t}{P'_{t-1}})}{\sum_{i=1}^n (Q'_0 P'_{t-1})} \times I_{0,t-1}$$

หรือเมื่อแทนค่าต่างๆลงไปคือ

$$I_{28,1/34} = \frac{\sum_{i=1}^n (Q'_{28} P'_{12/33} \frac{P'_{1/34}}{P'_{12/33}})}{\sum_{i=1}^n (Q'_{28} P'_{12/33})} \times I_{28,12/33}$$

- โดย
- i คือ รายการสินค้า
  - t คือ เดือนปัจจุบัน
  - o คือ ปีฐาน 2528
  - P คือ ราคาสินค้า
  - Q คือ ปริมาณสินค้า

## 2.2 ดัชนีราคางานก่อสร้าง

ดัชนีราคางานก่อสร้างตามความหมายของ OECD (Organization for Economic Co-operation and Development) คือ ดัชนีที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้วัดการเปลี่ยนแปลงของราคางานก่อสร้างทั้งในขณะที่ยังไม่ก่อสร้างหรือเมื่องานก่อสร้างได้สำเร็จแล้ว โดยวัตถุประสงค์หลักของการใช้งานคือ เพื่อติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาหรือแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้าง หรือใช้เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ แต่ดัชนีราคางานก่อสร้างนี้ไม่ได้ให้ข้อมูลในส่วนของการตลาดในปัจจุบันของอุตสาหกรรมก่อสร้าง เนื่องจากลักษณะของกิจกรรมในการก่อสร้างที่มีความหลากหลายของกิจกรรมในการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก รวมทั้งลักษณะของสิ่งก่อสร้างและรูปแบบของวิธีการก่อสร้างต่างมีลักษณะแตกต่างกันไปในแต่ละประเทศหรือภูมิภาคต่างๆ ของในประเทศนั้น อันเป็นผลมาจาก ลักษณะภูมิอากาศ วัฒนธรรม กฎหมาย ความหนาแน่นของประชากร ทำให้การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างมีรูปแบบของการจัดทำที่หลากหลาย ทั้งในรูปแบบของตัวแทนของงานที่ใช้ในการจัดทำดัชนี หรือส่วนประกอบของค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการรวบรวมเพื่อจัดทำดัชนี เช่น ในบางประเทศในการจัดทำดัชนีมีการพิจารณาใน

การรวมหรือยกเว้น ในการนำเอามูลค่าที่ดินหรือมูลค่าในการติดตั้งสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าขนส่ง ฯลฯ มาใช้ร่วมกันในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง

ในปัจจุบันเป็นการยังไม่สามารถจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างเพื่อให้มีการใช้งานได้อย่างเป็นสากล หรือนำเอารูปแบบของการจัดทำดัชนีที่ทำขึ้นในประเทศหนึ่งไปใช้งานในอีกประเทศหนึ่งได้ทันที ถึงแม้ว่าการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างที่มีการจัดทำขึ้นในประเทศต่างๆ นั้นต่างมีรูปแบบที่แตกต่างกันไป แต่องค์ประกอบหลักในส่วนของบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการจัดทำดัชนีในทุกๆ ประเทศตามที่ OECD ได้กำหนดไว้คือ

ผู้รับจ้าง (Construction contractor)	คือบริษัทที่เป็นผู้รับงานจากผู้ว่าจ้างในการทำงานก่อสร้างหรือเป็นส่วนหนึ่งของงานก่อสร้างโดยอาศัยจุดเด่นของตนเองในการรับงาน
ผู้ว่าจ้าง (Client)	คือบุคคล หรือนิติบุคคลที่การก่อสร้างถูกสร้างขึ้นเพื่อบุคคลผู้นั้นหรือเป็นผู้ริเริ่มในการก่อสร้าง
ผู้ซื้อหรือเจ้าของสุดท้าย (Purchaser, final Owner)	คือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เป็นผู้จ่ายเงินสุดท้ายในงานก่อสร้างหรือส่วนของงานก่อสร้างนั้น (final seller's price) ซึ่งบางทีอาจเป็นคนๆ เดียวกับผู้ว่าจ้าง

### 2.2.1 องค์ประกอบของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่ใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง

ในการแบ่งองค์ประกอบของราคาที่ใช้จัดเก็บในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสามารถแบ่งองค์ประกอบของราคาที่ใช้ในการก่อสร้างได้จากบุคคล 2 ฝ่ายทำให้เกิดมุมมองในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็น 2 มุมมอง คือ

1. ในด้านการจัดการของผู้รับจ้าง (Supply side) โดยราคาของส่วนงานในการก่อสร้างที่มีการทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ประกอบด้วย

- วัตถุดิบ (Direct input) ประกอบด้วย วัสดุที่ใช้ ค่าแรงงาน ซึ่งจะเป็นสัดส่วนตามงานที่ได้ทำ
- ค่าใช้จ่ายทางอ้อม และ ค่าดำเนินการ (Indirect input and overheads) คือ ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานซึ่งจะมีปริมาณที่คงที่แน่นอน
- ความสามารถในการผลิต (Productivity) คือ ความสามารถในการทำงานที่จะเปลี่ยนวัตถุดิบ (Input) ให้กลายเป็นงาน (Output) เช่นการนำเทคโนโลยีแบบใหม่มาใช้ หรือการเพิ่มแรงงาน
- กำไร (Profit) คือ ส่วนประกอบที่เหลืออยู่ โดยถูกกำหนดจากราคาขายที่ประกอบด้วย วัตถุดิบ ค่าใช้จ่ายทางอ้อม และกำไร

โดยราคาของงานก่อสร้างสามารถมีการเปลี่ยนแปลงได้จากสาเหตุดังต่อไปนี้

- การปรับอัตราการค้ากำไรเนื่องจากเหตุผลต่างๆ
- การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของราคาในส่วนของ วัตถุดิบ
- การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผลิตผลเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของวัตถุดิบเมื่อเทียบกับจำนวนผลิตภัณฑ์ที่ทำได้

2. ในด้านของผู้ว่าจ้าง (Demand side) ซึ่งในการที่ผู้ว่าจ้างหรือผู้ซื้อในการเข้าครอบครองงานที่ต้องทำการก่อสร้าง นอกจากประกอบด้วยราคาที่จ้างผู้รับจ้างเป็นผู้ทำการก่อสร้างแล้วยังประกอบด้วยค่าใช้จ่ายชนิดอื่นเช่น ค่าที่ดิน ค่าวางแผนงาน ภาษี

จากการแบ่งองค์ประกอบของราคาที่ใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง สามารถแบ่งอย่างง่าย ได้ 2 แบบคือ เงินในส่วนที่ผู้รับจ้างจำเป็นต้องจ่ายเพื่อใช้ในการก่อสร้าง และเงินที่ผู้ว่าจ้างต้องจ่ายให้แก่ผู้รับจ้างในการก่อสร้างงานให้แล้วเสร็จ ซึ่งในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง โดยการใช้ค่าใช้จ่ายในส่วนที่ผู้รับจ้างต้องจ่ายเงินเพื่อทำการก่อสร้างงานก่อสร้าง เป็นการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างที่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายของค่าวัสดุ ค่าจ้างแรงงาน ค่าขนส่ง แต่ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างโดยค่าใช้จ่ายที่ผู้ว่าจ้างต้องจ่ายให้กับผู้รับจ้างในการก่อสร้างงาน เป็นการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างโดยการรวบรวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ผู้รับจ้างใช้จ่าย รวมทั้งกำไรและค่าดำเนินการที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งองค์ประกอบของค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทคือ

- ค่าใช้จ่ายที่ผู้รับจ้างต้องใช้จ่ายไปในขบวนการก่อสร้าง
- ค่าใช้จ่ายที่ผู้ว่าจ้างต้องจ่ายให้แก่ผู้รับจ้างเมื่องานก่อสร้างทำการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว
- ราคาขายของงานก่อสร้าง ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้ว่าจ้างต้องการรวบรวมเข้าไปในราคาขายของงานก่อสร้าง

### 2.2.2 ประเภทของดัชนีราคางานก่อสร้าง

จากการที่ดัชนีราคางานก่อสร้างประกอบด้วยบุคคล 3 บุคคล คือ ผู้รับจ้าง ผู้ว่าจ้าง และ ผู้ซื้อ หรือเจ้าของงานคนสุดท้าย ซึ่ง OECD ทำการแบ่งประเภทการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างได้ 3 ประเภท ซึ่งแต่ละประเภทของดัชนีจะมีความแตกต่างกันในส่วนของ การรวบรวมค่าใช้จ่ายเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนี ได้แก่

#### 2.2.2.1 Input price index

ในการจัดทำดัชนีประเภทนี้จัดทำเพื่อใช้วัดการเปลี่ยนแปลงราคาของส่วนประกอบซึ่งเกี่ยวข้องกับงานต่างๆ ในการก่อสร้าง ที่ประกอบด้วย ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าเครื่องจักร โดยมีการรวบรวมราคาของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างแยกไปตามชนิดของวัสดุแต่ละประเภทที่ใช้ในการก่อสร้าง ในการจัดทำดัชนีประเภทนี้เป็นการเลือกตัวแทนของงานก่อสร้างที่ถือว่าเป็นตัวแทนของงานก่อสร้างชนิดต่างๆ แล้วจึงทำการกำหนดสัดส่วนและประเภทของ ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุ และค่าเครื่องจักรที่ใช้ ในการก่อสร้างของงานที่เป็นตัวแทน

การจัดทำดัชนีประเภท Input price index นี้ ไม่ควรจัดทำเพื่อใช้ในการติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างที่ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว เพราะในการจัดทำดัชนีประเภทนี้ไม่ได้แสดงส่วนประกอบทั้งหมดที่เกี่ยวข้องและมีผลต่อราคาขายของงานก่อสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว ซึ่งได้แก่ การเปลี่ยนแปลงในส่วนของกำไรที่เกิดขึ้นจากในการซื้อขายของเจ้าของ

โครงการ หรือกำไรของผู้รับจ้างที่ได้จากการก่อสร้างงาน รวมทั้งปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ของสภาพตลาดในช่วงเวลานั้นๆ (OECD)

ด้วยเหตุนี้ทำให้ดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input index นี้เหมาะสมเพื่อที่ใช้ในการติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างในส่วนของต้นทุนของการก่อสร้างว่ามีการเปลี่ยนแปลงในแต่ละช่วงเวลาเป็นเช่นไร

#### 2.2.2.2 Output price index

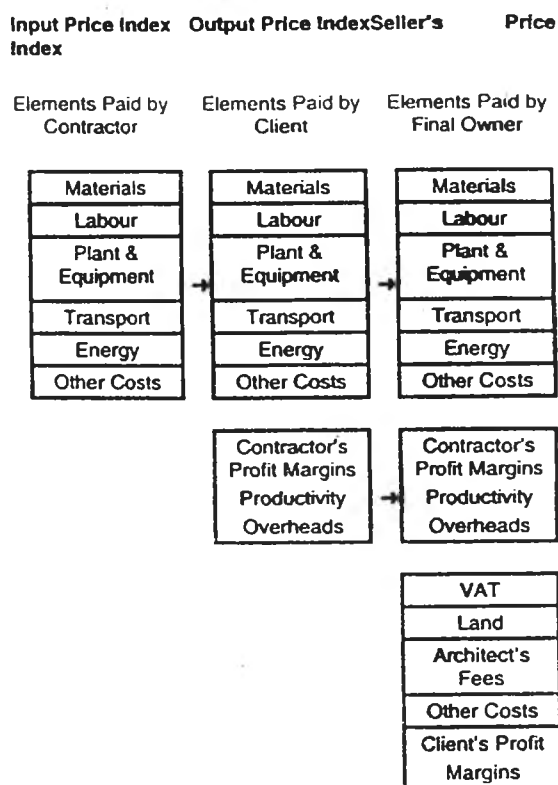
ดัชนีประเภทนี้เป็นดัชนีที่จัดทำขึ้นเพื่อเป็นการวัดการเปลี่ยนแปลงของราคาของงานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือการที่ผู้ว่าจ้างจ่ายเงินให้แก่ผู้รับจ้างแต่ยังไม่มีผลต่อผู้บริโภค เพราะราคาของงานก่อสร้างที่ทำการรวบรวมนั้นครอบคลุมตั้งแต่ค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานตลอดไปจนถึง ค่าจัดเตรียมสถานที่ ค่าดำเนินการ และกำไร แต่ยังไม่มีการรวบรวมค่าใช้จ่ายในส่วนของราคาที่ดิน รวมทั้งภาษี

#### 2.2.2.3 Seller's price index

ดัชนีประเภทนี้เป็นการจัดทำดัชนีโดยอาศัยการเปลี่ยนแปลงราคาจากผู้ซื้อสุดท้ายเป็นผู้จ่ายเพื่อเป็นเจ้าของงานก่อสร้าง ซึ่งการคิดดัชนีประเภทนี้มีลักษณะในการจัดทำคล้ายกับดัชนีประเภท Output price index แต่ในการรวบรวมราคาเพื่อจัดทำดัชนีประเภทนี้ มีการรวบรวมค่าใช้จ่ายในส่วน of ค่าที่ดิน ภาษี กำไรจากการขาย ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดที่ใช้ในการก่อสร้าง หรือในบางประเทศอาจมีการรวมปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวกับและมีผลต่อราคาขายของงานก่อสร้าง เช่น สภาพภูมิประเทศที่เปลี่ยนไป หรือรายได้ของประชาชน ทำให้ในการจัดทำดัชนีราคาประเภทนี้นิยมจัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการวัดการเปลี่ยนแปลงราคาของบ้านพักอาศัย (OECD)

จากการจัดทำดัชนีทั้ง 3 ประเภทที่กล่าวมาแล้วนั้น พบว่าความแตกต่างของการจัดทำดัชนีคือ ส่วนประกอบของค่าใช้จ่ายที่ทำการรวบรวมเพื่อจัดทำดัชนี โดยเมื่อคำนึงถึงค่าใช้จ่ายของ

บุคคลทั้ง 3 ประเภท คือ ผู้รับจ้าง ผู้ว่าจ้าง และ ผู้ซื้อหรือเจ้าของงานคนสุดท้าย ที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง สามารถแสดงรายละเอียดของส่วนประกอบของค่าใช้จ่ายที่ทำการจัดเก็บได้ตามรูปที่ 2.1



รูปที่ 2.1 การเปรียบเทียบดัชนีประเภทต่าง (OECD)

### 2.2.3 วิธีการในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง

เนื่องจากความหลากหลายของงานก่อสร้างมีมาก ทำให้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างมีการใช้สมมุติฐานว่า ต้องมีการเลือกตัวแทนของงานก่อสร้างประเภทต่างๆ เพื่อใช้เป็นตัวแทนของงานในการจัดทำดัชนี เช่น บ้านพักอาศัย อาคารที่พักอาศัย โรงงาน อาคารสำนักงาน โดยในการกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้างประเภทต่างๆ ส่วนใหญ่ทำการเลือกจากประเภทของงานที่มีการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก หรือ งานประเภทนั้นมีความสำคัญต่อประชาชนในประเทศ รวมทั้งในการจัดทำดัชนีต้องมีการรวบรวมค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างซึ่งมีหลากหลาย



หลายประเภทโดยขึ้นอยู่กับลักษณะของงานและประเภทของงาน จึงมีวิธีการมาตรฐานในการรวบรวมค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังต่อไปนี้ (OECD)

### 2.2.3.1 การจัดทำดัชนีราคาของงานก่อสร้างโดยแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ ก่อนที่ทำการก่อสร้าง (Prior Breakdown Method)

เป็นการแบ่งงานของตัวแทนของงานก่อสร้างที่ใช้จัดทำดัชนีออกเป็นส่วนๆ แล้วจึงกำหนดน้ำหนักถ่วงให้กับส่วนประกอบของงานก่อสร้าง โดยคำนึงถึงวัสดุหรือผลผลิตของงานในส่วนต่างๆ ที่ได้สร้างแล้วเสร็จจริง มีวิธีการจัดทำ 2 แบบ

#### 1) Standard factor

ในการจัดทำดัชนีราคาของงานก่อสร้างด้วยวิธีการนี้เป็นการจัดทำดัชนีประเภท Input price index โดยในการจัดทำต้องกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้างที่ทำการจัดทำดัชนีราคาของงานก่อสร้างก่อน จากนั้นจึงทำการแบ่งส่วนประกอบของงานก่อสร้างออกเป็นส่วนๆ โดยใช้ วัสดุ ค่าแรงงาน และ ค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อใช้เป็นตัวแทนน้ำหนักถ่วงให้แก่ส่วนประกอบต่างๆ เพื่อใช้ในการจัดทำดัชนี

#### 2) Component cost method

วิธีการในการจัดทำดัชนีวิธีการนี้เป็นวิธีที่ใช้กับการจัดทำดัชนีประเภท Output price index โดยในการจัดทำดัชนีวิธีนี้ใช้หลักการว่า ในการก่อสร้างสิ่งก่อสร้างโดยทั่วไปต้องประกอบด้วยกลุ่มของงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น งานปูกระเบื้อง งานเทพื้น แล้วจึงใช้งานที่เป็นส่วนประกอบต่างเหล่านี้ในการจัดทำดัชนีโดยกำหนดเป็นงานมาตรฐาน เพื่อใช้ในการจัดเก็บข้อมูล ซึ่งแตกต่างจากวิธี Standard factor ที่ใช้วัสดุ และค่าจ้างแรงงาน เป็นหลักในการกำหนดน้ำหนักถ่วงเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนี

เมื่อเปรียบเทียบการจัดทำดัชนีทั้งสองวิธีพบว่า แม้ว่าการจัดทำดัชนีทั้ง 2 วิธีจะมีรูปแบบที่คล้ายกันแต่รายละเอียดในส่วนของการครอบคลุมราคาของงานก่อสร้างทั้งหมด เมื่อใช้วิธี Component cost method มีมากกว่า เพราะส่วนประกอบของงานต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหนือกว่าวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และยังมีผลต่อราคาของงานก่อสร้างที่ทำการก่อสร้าง

แล้วเสร็จ (OECD) นอกจากนั้นการจัดทำดัชนีด้วยวิธีการ Component cost method ยังช่วยลดความแตกต่างในการใช้วัสดุในงานก่อสร้าง เพราะให้ความสำคัญที่ส่วนประกอบของงานมากกว่าวัสดุ และจะมีผลเมื่อเทคโนโลยีหรือวิธีการที่ใช้ในการก่อสร้างมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลง

โดยในส่วนของ การเก็บข้อมูลใช้วิธีการเก็บข้อมูลของทั้ง 2 วิธีนั้น ใช้การเก็บข้อมูลจากบริษัทก่อสร้างที่เป็นตัวแทนที่ใช้ในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนี โดยทำการเก็บข้อมูลค่าใช้จ่ายในส่วนต่างๆ ของงานก่อสร้างที่บริษัทนั้นได้ทำงานก่อสร้างจริง แต่ความแปรปรวนอาจเกิดขึ้นเนื่องจาก ข้อกำหนดของงานก่อสร้างหรือลักษณะของงานรวมทั้งวิธีที่ใช้ในการก่อสร้าง

### 2.2.3.2. การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างโดยการใช้ตัวอย่างของงานที่มีการก่อสร้างเสร็จแล้ว (Subsequent Breakdown Method)

การจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้เริ่มต้นจากตัวแทนของงานก่อสร้างที่มีการก่อสร้างสำเร็จหรือตัวแทนที่ทำการกำหนดขึ้นมาเอง จากนั้นจึงทำการจัดเก็บข้อมูลจากตัวอย่างที่กำหนดขึ้นแล้วจึงทำแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ โดยอาศัยข้อมูลที่ได้ทำการจัดเก็บมาเป็นฐานในการจัดแบ่งองค์ประกอบในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง ซึ่งในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างวิธีนี้ไม่จำเป็นต้องทำการกำหนดน้ำหนักดวงในการจัดทำดัชนีก่อนทำการจัดเก็บข้อมูล ซึ่งในการจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้มักใช้กับการจัดทำดัชนีประเภท Output price index โดยมีวิธีการทำ 3 วิธี คือ

#### 1. Quote price

การจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้เป็นการจัดทำดัชนีโดยมีการกำหนดรูปแบบของอาคารที่เป็นตัวแทนในการจัดทำดัชนี จากนั้นจึงนำแบบของอาคารที่ได้กำหนดไว้ไปใช้ในการรวบรวมราคาของงานก่อสร้างที่เป็นตัวแทนจากผู้รับจ้างว่างานที่เป็นตัวแทนนี้เมื่อทำการก่อสร้างจะมีมูลค่าเป็นเท่าไร โดยไม่ต้องมีการแยกส่วนประกอบของงานที่มีขึ้นในงานก่อสร้าง ซึ่งการจัดทำดัชนีด้วยวิธีนี้ทำให้ราคาที่ได้มีค่าคงที่ตลอดเวลา ข้อดีของการจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้คือ ไม่ต้องคำนึงถึงของความแตกต่างของวิธีการที่ใช้ในการก่อสร้าง เพราะผู้ที่ทำการจัดทำดัชนีสามารถกำหนดแบบในการก่อสร้างได้ด้วยตนเอง แต่ข้อเสียที่เกิดขึ้น คือ ราคาที่ได้อาจจะไม่ใช่ราคาที่ใช้ใน

การก่อสร้างจริงเพราะผู้รับจ้างไม่มีการแข่งขันกันในการประมูลราคาของงานก่อสร้างเพื่อที่จะทำให้งาน

## 2. Schedule of price

การจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้เป็นการจัดทำดัชนีโดยไม่ให้ความสำคัญที่ตัวแทนของงานก่อสร้างเหมือนการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั่วไป แต่ให้ความสำคัญกับกิจกรรมหรืองานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง เช่น งานปูกระเบื้อง งานเทพคอนกรีต โดยในการจัดเก็บข้อมูลทำการจัดเก็บข้อมูลค่าใช้จ่ายของงานประเภทต่างๆ ตามที่ได้มีการกำหนดงานไว้เป็นมาตรฐานว่าประกอบด้วยงานอะไรบ้าง เช่นในประเทศเยอรมันมีการกำหนดงานมาตรฐานจำนวน 220 รายการ (Vorholt, 1991) หลังจากจัดเก็บข้อมูลค่าใช้จ่ายของงานประเภทต่างๆ เรียบร้อยแล้ว จึงทำการกำหนดว่าตัวแทนที่ได้ทำการกำหนดไว้แล้วนั้นประกอบด้วยงานมาตรฐานอะไรบ้าง แล้วจึงนำงานมาตรฐานเหล่านั้นมารวมเป็นงานก่อสร้าง โดยการจัดทำดัชนีประเภทนี้เปรียบเสมือนกับการกำหนดโครงสร้างของราคาเพื่อใช้ในการจัดเก็บราคาของงานที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยมีข้อดีคือสามารถเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบของงานต่างๆ ได้ตลอดเวลา แต่ข้อเสียที่เกิดขึ้นคือ ในการจัดเก็บข้อมูลจำเป็นต้องใช้บุคลากรในการเก็บเป็นจำนวนมาก เนื่องจากงานมาตรฐานที่ได้ทำการกำหนดไว้มีเป็นจำนวนมาก

## 3. Matched model

การจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้ การกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้างที่ต้องการจัดทำดัชนีขึ้นมาก่อนจากนั้นจึงทำการจัดเก็บข้อมูลจากการสำรวจ โดยเลือกงานก่อสร้างที่มีลักษณะตรงกับตัวแทนที่ได้ทำการกำหนดไว้เพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีแล้วจึงทำการเฉลี่ยราคารวมของงานก่อสร้างว่ามีมูลค่าเป็นเท่าใด ซึ่งการจัดทำดัชนีในรูปแบบนี้เหมาะสำหรับการจัดทำดัชนีสำหรับการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย

## 4. Building volume per area

เป็นวิธีการที่ใช้ตัวแปรราคาต่อหน่วยเพื่อใช้เทียบราคาต่อหน่วย หรือเป็นอีกวิธีการหนึ่งที่พยายามหาวิธีเปรียบเทียบข้อมูลของดัชนีในช่วงเวลาปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีฐาน ซึ่งสามารถมีการปรับเปลี่ยนตัวเลขดัชนีได้เองจากสภาพแวดล้อมช่วงเวลาที่ทำการก่อสร้าง จำนวนของงานก่อสร้าง โดยการจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้ต้องการอาคารที่มีการก่อสร้างด้วยวิธีการ

ก่อสร้างที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน แต่ว่าการคิดดัชนีในปัจจุบันไม่มีการใช้รูปแบบตรงตามวิธีนี้มากเท่าไร ซึ่งโดยส่วนมากเป็นการนำไปใช้ในรูปแบบของการประยุกต์เพื่อช่วยในการจัดทำดัชนีในวิธีการจัดทำดัชนีประเภทอื่นๆ มากกว่า

#### 5. Hedonic method

การทำดัชนีด้วยวิธีการนี้ใช้วิธีการวิเคราะห์ความสัมพันธ์แบบถดถอยในการจัดทำดัชนี ที่ส่วนใหญ่นำไปใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index โดยใช้หลักการว่าในราคาของการก่อสร้างจะประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนประกอบทางกายภาพของบ้าน และส่วนประกอบเหล่านี้กำหนดลักษณะของบ้านว่ามีรูปแบบโดยรวมทั้งราคาขายของบ้านว่าควรมีราคาเท่าใด ดังนั้นในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างด้วยวิธีการนี้จึงใช้วิธีการวิเคราะห์ความสัมพันธ์แบบถดถอยในการจัดทำดัชนีเพื่อทำการวิเคราะห์ว่า ในการก่อสร้างบ้าน 1 หลัง ลักษณะทางกายภาพของบ้านซึ่งได้แก่ขนาดของบ้าน จำนวนชั้น จำนวนห้องน้ำ มีผลต่อราคาขายเป็นเช่นไรเพื่อใช้กำหนดน้ำหนักถ่วงของส่วนประกอบภายในบ้านแต่ละชนิดว่ามีสัดส่วนเท่าใด จากนั้นจึงทำการรวบรวมลักษณะของบ้านแต่ละประเภทว่ามีลักษณะทางกายภาพเป็นเช่นไรและมีราคาขายเท่าใด เพื่อใช้ในการจัดทำดัชนี โดยข้อดีของการจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้คือสามารถลดความแตกต่างของลักษณะของงานออกไป แต่ข้อเสียของวิธีการนี้คือ ในการเลือกเอาส่วนประกอบของงานที่มีการวิเคราะห์แล้วอาจทำให้ในการคิดราคาโดยใช้ลักษณะทางกายภาพของงาน ซึ่งไม่เหมือนกับวิธีการจัดทำดัชนีแบบ Schedule of price ที่ให้ความสำคัญกับลักษณะของงานก่อสร้างที่เป็นส่วนประกอบของงานก่อสร้าง ทำให้เมื่อมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงวิธีการก่อสร้างทำให้งานก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น แต่ลักษณะทางกายภาพของงานก่อสร้างมีลักษณะเหมือนเดิม เป็นผลให้ราคาของงานก่อสร้างที่ได้มีค่ามากเกินไป ในขณะที่ลักษณะทางกายภาพของงานก่อสร้างยังคงเดิม

#### 2.2.4 วิธีการในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง

OECD ได้กล่าวถึงการเลือกวิธีการจัดทำดัชนีแต่ละวิธีมาใช้งานนั้น ควรคำนึงถึงลักษณะและสิ่งแวดล้อมภายในประเทศที่ต้องการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง ได้แก่

- ขอบเขตของงานต่างๆ ที่มีอยู่ในการก่อสร้าง
- เทคนิคที่ใช้ทั่วไปในการก่อสร้างงานประเภทต่างๆ รวมทั้งวิวัฒนาการของการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีที่ใช้ในการก่อสร้าง
- ลักษณะการดำเนินการของบุคคลหรือองค์กรเข้ามารับทำงานก่อสร้าง
- ลักษณะของการจัดการในการดูแลและซ่อมแซม
- ลักษณะของการบริหารงานทางด้านราชการภายในประเทศนั้นๆ

นอกจากนั้น OECD ได้เสนอถึงวิธีในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง ซึ่งมีขั้นตอนในการจัดทำดังนี้

1. ทำการกำหนดขอบเขตของงานก่อสร้างซึ่งไม่ใหญ่มากนัก โดยจำนวนของตัวแทนขึ้นอยู่กับขอบเขตของการก่อสร้างและความหลากหลายของงาน
2. ทำการกำหนดรายละเอียดต่างๆ ของงานที่มีอยู่ในการก่อสร้างโดยการใช้แบบของการก่อสร้าง
3. ทำการเลือกตัวอย่างอย่างของงานที่มีผลกระทบต่อราคาและสามารถครอบคลุมวัสดุ หรือ ผลผลิต ซึ่งควรมีมูลค่าอย่างน้อย 70% ของงานทั้งหมด
4. ทำการเลือกบริษัทผู้รับจ้างที่มีการทำงานในสภาพแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ และมีการจัดเก็บราคาในขณะที่มีการทำงาน
5. ทำการจัดเก็บราคาในสวนต่างๆ เพื่อนำมาใช้ในการจัดดัชนี โดยราคาที่ใช้ในการจัดทำดัชนีมี 3 แบบคือ
  - ราคาประมูล
  - ราคาตามสัญญา
  - ราคาที่ทำจริง
6. ทำการคำนวณดัชนีจากราคาที่ได้มีการเก็บรวบรวมโดยเลือกใช้วิธีการต่างๆ ให้เหมาะสม
7. ทำการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงดัชนี ให้เข้ากับช่วงเวลาและลักษณะการก่อสร้างเปลี่ยนไป

โดย OECD ได้ทำการเก็บรวบรวมรูปแบบของดัชนีในแต่ละประเทศ รวมทั้งลักษณะของดัชนีและวิธีการที่ใช้ในการจัดทำดัชนีไว้ตามตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 การจัดทำดัชนีในประเทศต่างๆ ( OECD )

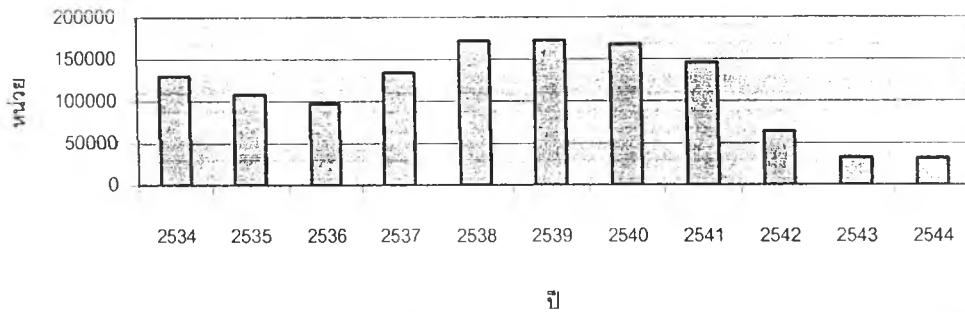
ประเทศ	ชื่อดัชนีราคาก่อนสร้าง	ประเภทของการจัดทำดัชนี	วิธีการจัดทำดัชนี	ความถี่ในการจัดเก็บข้อมูล
Canada	Residential/Non-residential Price index	Input	Standard factors	Monthly
	Electric utility construction price index	Input	Standard factors	Bi-annually
Germany	Telecommunication plant	Input	Standard factors	Annually
	Construction union wage rate	Input	Standard factors	Monthly
	Apartment building construction	Output	Component cost	Quarterly
	Non-residential building construction price index	Output	Component cost	Quarterly
	New housing price index	Seller's	Matched model	Monthly
	Conventional price indices	Output	Component cost	Quarterly
	Standard house price index	Output	PPI	BI-Annually
Japan	Cost index for industrial use	Input	Standard factor	Quarterly
	Cost index for stretches of road	Input	Standard factor	Quarterly

ประเทศ	ชื่อดัชนีราคางานก่อสร้าง	ประเภทของการจัดทำดัชนี	วิธีการจัดทำดัชนี	ความถี่ในการจัดเก็บข้อมูล
United Kingdom	Construction materials cost index	Input	Standard factor	Monthly
	Construction industry price index for average earning	Input	Standard factors	Monthly
	Public sector housebuilding price index	Output	Component cost	Quarterly
	Public sector non-housing index	Output	Schedule of price	Quarterly
	Road construction tender price index	Output	Schedule of price	Quarterly
	Commercial and industrial building tender price index	Output	Schedule of price	Monthly
United States Of America	Output for price indices	Output	Schedule of price	Quarterly
	Price index for highway construction	Output	Component cost	Quarterly
	Cost index for large project	Output	Component cost	Quarterly
	Price index for new family houses	Seller's	Henodic	Monthly

## 2.3 ลักษณะการก่อสร้างในประเทศไทย

ในปัจจุบันจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีแนวโน้มที่ลดลงตั้งแต่ช่วงปี 2539 และลดลงอย่างต่อเนื่องเรื่อยๆ ซึ่งสามารถแสดงได้ดังกราฟ รูปที่

2.2

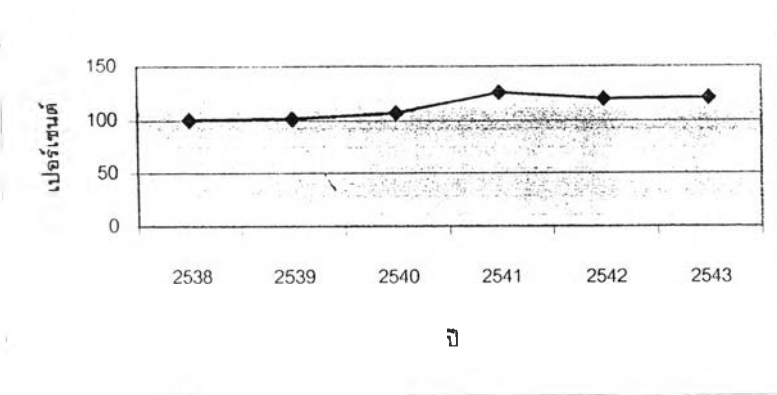


รูปที่ 2.2 กราฟแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร

(วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ วารสารราย 3 เดือน ฉบับที่ 24 )

โดยสาเหตุของการขอจดทะเบียนขออนุญาตทำการก่อสร้างที่พักอาศัยมีจำนวนลดลง อาจเป็นเพราะสภาพทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ดีขึ้น รวมทั้งราคาของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งสังเกตได้จากดัชนีรวมวัสดุก่อสร้างตามรูปที่ 2.3 ที่มีการปรับราคาสูงขึ้นตลอด ถึงแม้ว่าจะมีการลดลงในช่วงปี 2542

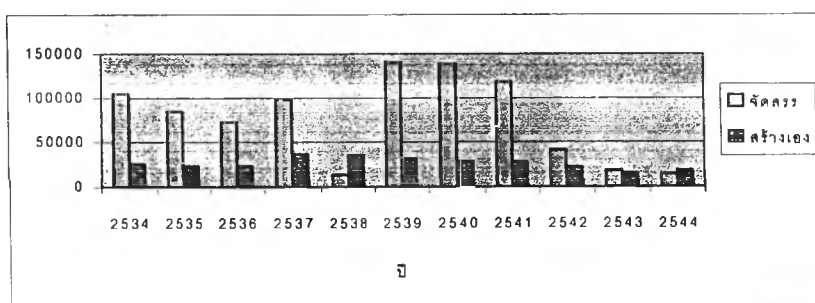




รูปที่ 2.3 กราฟแสดงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปีต่างๆ (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์)

ในส่วนของลักษณะของการเป็นเจ้าของอาคารที่พักประเภทต่างๆ โดยทั่วไปมี 2 รูปแบบ คือ ทำการก่อสร้างเอง หรือการซื้ออาคารที่พักอาศัยที่ทำการก่อสร้างเสร็จแล้วที่เรียกว่าบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดต่างๆ ซึ่งลักษณะของการเป็นเจ้าของอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ ในปัจจุบันมีแนวโน้มไปในทิศทางที่ผู้บริโภคต้องการสร้างอาคารที่พักอาศัยขึ้นมาเองตามรูปที่ 2.4 และรูปแบบของอาคารที่พักอาศัยที่มีการก่อสร้างและซื้อขายที่ทำการจัดเก็บโดย ธนาคารอาคารสงเคราะห์และการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วย

- บ้านเดี่ยว
- ทาวน์เฮาส์
- อาคารชุด
- ที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น บ้านแฝดที่ดินจัดสรร



รูปที่ 2.4 กราฟแสดงรูปแบบการก่อสร้างที่อยู่อาศัย (วารสารธนาคารสงเคราะห์)

โดยรูปแบบของการก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ที่ได้มีการได้ทำการรวบรวมจากโครงการที่มีการเปิดตัวขึ้นใหม่ระหว่างปี 2539 – 2543 ซึ่งได้ผลตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2 ตารางแสดงลักษณะการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ  
(วารสารธนาคารสงเคราะห์)

ประเภท,ปี	2539	2540	2541	2542	2543
บ้านเดี่ยว	13790	5635	199	404	1631
ทาวน์เฮาส์	19539	5137	272	208	1399
อาคารชุด	20167	28294	N/A	60	N/A
อื่นๆ	11413	2234	600	685	10
รวม	64909	41300	1071	1357	3040

หน่วย : หลัง

จากตารางที่ 2.2 สามารถสรุปถึงแนวโน้มของลักษณะโครงการที่มีการก่อสร้างในช่วงระหว่างปี 2539 – 2540 ได้ว่าการก่อสร้างอาคารชุดมีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและเริ่มมีอัตราการลดตัวและไม่มีโครงการอีก ในขณะที่การก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวกับทาวน์เฮาส์กลับมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมาก ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มลักษณะของการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยที่มีแนวโน้มที่จะทำการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยด้วยการก่อสร้างเองมากกว่าที่จะทำการซื้อโครงการที่มีการจัดทำแล้วเสร็จ ทำให้งานก่อสร้างประเภทอาคารชุด ไม่มีการก่อสร้าง รวมทั้งเงินทุนที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารชุดมีมูลค่าการก่อสร้างที่สูงกว่า ทำให้ไม่มีโครงการก่อสร้างอาคารชุดเกิดขึ้น รวมทั้งอาคารชุดที่มีการทำการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนหน้านี้ ยังไม่สามารถทำการขายออกไปได้หมด ดังแสดงได้จากตารางที่ 2.3 ซึ่งแสดงหน่วยขายอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ในเขต กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ระหว่างปี 2537 – 2540

ตารางที่ 2.3 สรุปหน่วยขายอสังหาริมทรัพย์สร้างใหม่ในเขต กทม และปริมณฑล ปี 2537 – 2540  
(วารสารธนาคารสงเคราะห์)

ประเภท โครงการ	จำนวนหน่วยเปิดขาย				รวม	จำนวนที่ขายได้				รวม	เปรียบเทียบสัดส่วนที่ ขายได้ในแต่ละปี				รวม
	2537	2538	2539	2540		2537	2538	2539	2540		2537	2538	2539	2540	
บ้านเดี่ยว	31,708	23,595	19,499	6,803	81,605	8,164	6,252	6,257	3,256	23,929	25.7	26.5	32.1	17.9	29.3
ทาวน์เฮาส์	102,129	49,616	35,561	13,876	201,182	34,337	17,967	13,084	7,022	72,410	33.6	36.2	36.8	50.6	36
บ้านแฝด	3,031	3,274	1,414	767	8,486	733	651	463	366	2,213	24.2	19.9	32.7	47.7	26.1
อาคารชุด	95,597	54,327	26,168	8,000	184,092	25,763	15,767	6,880	3,826	52,236	27	29	26.3	47.8	28.4
อาคารพาณิชย์	9,664	7,170	8,516	3,422	28,772	2,826	2,212	2,720	1,799	9,557	29.2	30.9	31.9	52.6	33.2
ที่ดินจัดสรร	10,899	17,540	14,160	3,669	46,268	1,985	4,407	4,612	2,261	13,265	18.2	25.1	32.6	61.6	28.7
รวม	255,565	155,522	105,288	36,537	550,405	73,810	47,256	34,016	18,530	173,612	29.2	30.4	32.3	50.7	31.5

จากการสำรวจของบริษัท Agency for Real Estate Affairs (2540) พบว่าในปี 2540 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเกิดใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับปี 2539 รวมทั้งจำนวนโครงการของอาคารชุดที่มีสัดส่วนในการก่อสร้างโครงการใหม่เกิดขึ้นเป็นจำนวนลดลงรวมทั้งจำนวนที่อยู่อาศัยโครงการก่อนหน้านี้ที่มีปริมาณสะสม ซึ่งมีจำนวนเป็นปริมาณมากกว่าความต้องการ ประกอบกับปริมาณรวมของโครงการประเภทอาคารชุดในช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ทำการก่อสร้างใหม่เป็นจำนวนมาก รวมทั้งสัดส่วนของปริมาณที่ขายได้มีเพียง 28.4%

จากข้อมูลที่ผ่านมาสามารถนำเสนอแนวโน้มของโครงการที่พักอาศัย ได้ว่าในการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ มีการทำการก่อสร้างโครงการก่อสร้างในรูปแบบใด ซึ่งแนวโน้มของการก่อสร้างในปัจจุบันพบว่าเป็นการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ และเมื่อทำการพิจารณาราคาขายของที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี 2539 – 2543 สามารถแสดงได้ดังตารางที่ 2.4

ตารางที่ 2.4 จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายตามระดับราคาขายต่างในเขตกรุงเทพมหานคร  
(วารสารธนาคารสงเคราะห์)

ราคา/หน่วย (บาท)	จำนวนหน่วย				
	2539	2540	2541	2542	2543
< 300,000	9,014	26,995	N/A	500	N/A
300,001 - 900,000	27,637	4,117	964	226	1,216
900,001 – 2,000,000	20,043	5,561	107	306	292
2,000,001 - 3,000,000	7,031	3,607	N/A	179	660
> 3,000,001	3,442	1,020	N/A	146	872
รวม	67,167	41,300	1,071	1,357	3,040

พบว่าช่วงราคาขายของโครงการอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ ของปี 2543 โดยส่วนใหญ่มีราคาขายอยู่ในช่วงราคา 300,000 – 900,000 บาท คิดเป็น 40 % ของราคาขายของงานก่อสร้างทั้งหมด และอีกช่วงระดับราคาขายที่มีการกำหนดไว้ คือราคาขายในช่วง 3.1 ล้านบาทขึ้นไป คิดเป็น 28.7 % รวมทั้งจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในช่วงปี 2543 ตามตารางที่ 2.3 โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ จึงสามารถสรุปเป็นสมมุติฐานเป็นต้นได้ว่าราคาขายของทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยวในช่วงปี 2543 ควรจะมีราคาอยู่ในช่วง 310,000 – 900,000 บาทและ 3.1 ล้านบาทขึ้นไป

## 2.4 สรุป

ดัชนีราคางานก่อสร้าง คือ ดัชนีที่ใช้ในการติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างประเภทต่างๆ ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มีการจัดขึ้นทำในประเทศไทย โดยในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสามารถแบ่งประเภทของดัชนีได้เป็น 3 ประเภทโดยในการจัดแบ่งประเภทของดัชนีอาศัยค่าใช้จ่ายของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้าง คือ ผู้ว่าจ้าง ผู้รับจ้าง ผู้ซื้อหรือเจ้าของสุดท้าย ในการจัดทำดัชนี โดยแบ่งได้ 3 ประเภทคือ

1. Input index
2. Output index
3. Seller's price index

ซึ่งในการจัดทำดัชนีแต่ละประเภทมีความแตกต่างกันในส่วนของการใช้จ่ายที่ทำการจัดเก็บเพื่อจัดทำดัชนี และในการจัดทำดัชนีแต่ละประเภทต่างมีวิธีการจัดทำหลากหลายรูปแบบ ขึ้นอยู่กับการเลือกใช้งานของแต่ละประเทศที่เป็นผู้จัดทำดัชนี นอกจากนี้ในการจัดทำดัชนียังต้องคำนึงถึงสภาพภูมิประเทศและลักษณะรูปแบบของงานก่อสร้าง รวมทั้งกฎหมายในแต่ละประเทศ เพื่อเลือกประเภทของการจัดทำดัชนีและรูปแบบของการจัดทำดัชนี เพื่อให้การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสามารถวัดการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยในส่วนของประเทศไทยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แนวโน้มรูปแบบของงานก่อสร้างในปัจจุบัน พบว่าโดยส่วนใหญ่เป็นรูปแบบของบ้านพักอาศัยและทาวน์เฮาส์ โดยมีสัดส่วนของการก่อสร้างเองและซื้อบ้านจากโครงการบ้านจัดสรรในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งราคาขายของอาคารที่พักอาศัยโดยส่วนใหญ่ในปี 2543 อยู่ในช่วงราคา 300,000 – 900,000 บาท และ

### 3.1 ล้านบาทขึ้นไป