

บทที่ 4

ผลการจัดเก็บข้อมูลของอาคารที่พักอาศัย

4.1 ผลการศึกษาการจัดทำดัชนีงานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย

4.1.1 ลักษณะทั่วไป

4.1.1.1 พื้นที่ใช้สอย

จากการเก็บข้อมูลของบ้านพักอาศัยที่ได้ทำการจัดเก็บข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 แหล่ง คือ จากสำนักงานเขตจำนวน 5 เขต มีจำนวนบ้านที่ทำการขออนุญาตก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 2,037 หลัง และจากโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด 136 โครงการ มีจำนวนบ้านพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 430 หลัง ในข้อมูลการขออนุญาตทำการก่อสร้างบ้านพักอาศัยจากสำนักงานเขต และในส่วนของบ้านจัดสรร อยู่ในภาคผนวก ค และ ภาคผนวก ง ตามลำดับ และจากการจัดเก็บข้อมูลของการจำนวนของบ้านที่ทำการขออนุญาตก่อสร้างจากสำนักงานเขตทั้ง 5 เขต ได้ผลสรุปข้อมูลของพื้นที่ใช้สอยของบ้านพักอาศัยที่ทำการขออนุญาตก่อสร้างตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 สรุปจำนวนบ้านที่ทำการขออนุญาตทำการก่อสร้างจากการจัดเก็บข้อมูลทั้ง 5 เขต

ปี	จำนวนบ้าน (หลัง)			
	1 ชั้น	2 ชั้น	3 ชั้น	4 ชั้น
2542	290	331	74	81
2543	240	515	70	76
2544	112	221	19	8

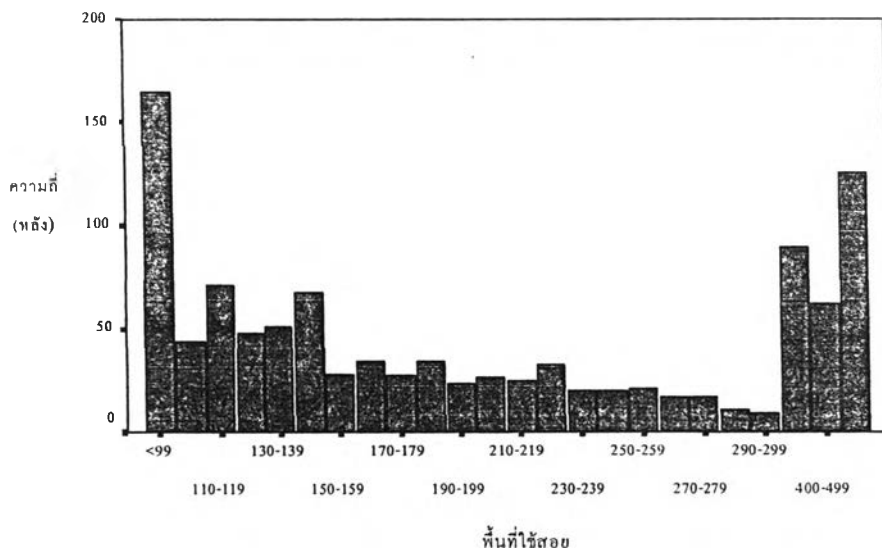
จากตารางที่ 4.1 และ ข้อมูลจากที่ทำการจากเก็บจากสำนักงานเขตทั้ง 5 เขต (ภาคผนวก ค) พบว่า จำนวนของบ้านที่มีการขออนุญาตทำการก่อสร้างมีสัดส่วนของบ้านพักอาศัย 2 ชั้นมากกว่า รวมทั้งจากการจัดเก็บข้อมูลของรูปแบบของบ้านจัดสรร ที่ส่วนใหญ่เป็นบ้าน 2 ชั้น เมื่อทำการจำแนกรูปแบบของบ้านที่ได้ทำการขออนุญาตก่อสร้างจากสำนักงานเขต และพิจารณาในส่วนจากพื้นที่ใช้สอยที่แบ่งเป็นช่วงๆ ละ 100 ตารางเมตร ได้ผลดังตารางที่ 4.2 จากตารางที่ 4.2 พบว่าพื้นที่ใช้สอยของบ้านโดยส่วนมากอยู่ในช่วงพื้นที่ใช้สอย 100 - 199 ตารางเมตร และ 200 - 299 ตารางเมตร

ตารางที่ 4.2 การแจกแจงจำนวนบ้านที่ขออนุญาตทำการก่อสร้างจากสำนักงานเขตตามเมื่อแบ่งตามพื้นที่ใช้สอยช่วงละ 100 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ความถี่ (หลัง)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
0 - 99	165	15.5	15.5
100 - 199	428	40.1	55.6
200 - 299	198	18.6	74.1
300 - 399	89	8.3	82.5
400 - 499	62	5.8	88.3
500 - 599	28	2.6	90.9
600 - 699	25	2.3	93.3
700 - 799	19	1.8	95
800 - 899	15	1.4	96.4
900 - 999	10	0.9	97.4
มากกว่า 999	28	2.6	100
รวม	1067	100	

จากรูปที่ 4.1 และ ตารางที่ 4.2 พบว่า ในส่วนของบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาด 100 - 199 ตารางเมตร มีจำนวนการขออนุญาตทำการปลูกสร้างมากที่สุด ซึ่งบ้านโดยส่วนใหญ่ในช่วงนี้มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วง 100 - 149 ตารางเมตร และในส่วนของบ้านซึ่งมีพื้นที่ใช้สอย

200 - 299 พบว่าบ้านโดยส่วนใหญ่ในช่วงนี้มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วงตั้งแต่ 200 - 259 ตารางเมตร โดยมีจำนวนของบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วง 110 - 199 และ 220 - 229 ตารางเมตร เป็นจำนวนมากที่สุด

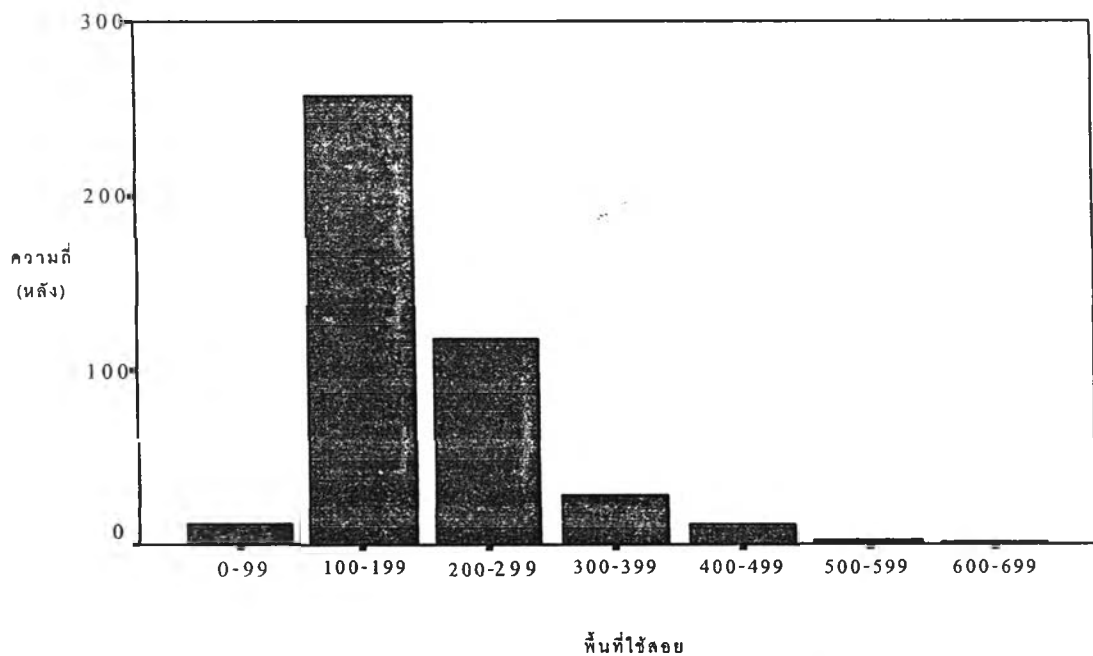


รูปที่ 4.1 การแจกแจงจำนวนบ้านที่ขออนุญาตทำการก่อสร้างจากสำนักงานเขตตามเมื่อแบ่งตามพื้นที่ใช้สอยช่วงละ 10 ตารางเมตร

เมื่อพิจารณาข้อมูลของบ้านพักอาศัยที่ทำการจัดเก็บจากโครงการบ้านจัดสรรรวมทั้งสิ้น 136 โครงการ ได้จำนวนของบ้านพักอาศัยทั้งหมด 430 หลัง เมื่อทำการแบ่งข้อมูลของพื้นที่ใช้สอยของบ้านออกเป็นช่วงๆ ละ 10 ตารางเมตร ได้ผลดังตารางที่ 4.3 และ รูปที่ 4.2

ตารางที่ 4.3 การแจกแจงจำนวนบ้านจากโครงการบ้านจัดสรรเมื่อแบ่งตามพื้นที่ใช้สอยช่วงละ
100 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ความถี่ (หลัง)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
0 - 99	12	2.8	2.8
100 - 199	257	59.8	62.6
200 - 299	118	27.4	90
300 - 399	28	6.5	96.5
400 - 499	12	2.8	99.3
500 - 599	2	0.5	99.8
600 - 699	1	0.2	100
รวม	430	100	



รูปที่ 4.2 การแจกแจงจำนวนบ้านจากโครงการบ้านจัดสรรเมื่อแบ่งตามพื้นที่ใช้สอยช่วงละ
100 ตารางเมตร

พบว่าในส่วนของบ้านจัดสรรมีจำนวนของบ้านเมื่อพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยโดยส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงพื้นที่ใช้สอยขนาด 100 - 299 ตารางเมตร ซึ่งจากข้อมูลของบ้านพักอาศัยที่ทำการจัดเก็บจากโครงการต่างๆ มีลักษณะใกล้เคียงกับบ้านพักอาศัยที่ทำการขออนุญาตทำการก่อสร้างจากสำนักงานเขตเขตต่างๆ แต่ในส่วนของบ้านพักอาศัยที่ทำการขออนุญาตทำการก่อสร้างจากสำนักงานเขต มีจำนวนของบ้านที่ทำการก่อสร้างที่มีขนาดของพื้นที่ใช้สอยที่ในช่วงที่มากกว่าพื้นที่ใช้สอยที่มีการก่อสร้างในส่วนของบ้านจัดสรร ตามตารางที่ 4.4 ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบจำนวนบ้านที่มีการก่อสร้างในขนาดพื้นที่ใช้สอยต่างๆ จากข้อมูลที่ได้จากสำนักงานเขต และโครงการบ้านจัดสรร

ตารางที่ 4.4 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยระหว่างบ้านที่ทำการขออนุญาตทำการก่อสร้างจากเขตและบ้านจากโครงการบ้านจัดสรร

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	จำนวนบ้านจากเขต (หลัง)	จำนวนบ้านจากโครงการบ้าน จัดสรร (หลัง)
0 - 99	165	12
100 - 199	428	257
200 - 299	198	118
300 - 399	89	28
400 - 499	62	12
500 - 599	28	2
600 - 699	25	1
700 - 799	19	0
800 - 899	15	0
900 - 999	10	0
มากกว่า 999	28	0
รวม	1067	430

เมื่อทำการวิเคราะห์บ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 100 - 199 ตารางเมตร และ 200 - 299 ตารางเมตร โดยทำการแบ่งพื้นที่ใช้สอยของบ้านออกเป็นช่วงๆ ละ 10 ตารางเมตร ได้ผลดังตารางที่ 4.5 และ 4.6 ตามลำดับ พบว่าในส่วน of บ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 100 - 199 ตารางเมตร มีจำนวนบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดในช่วง 110 - 119 ตารางเมตร และใน ส่วน of บ้านที่มีพื้นที่ใช้สอย 200 - 299 ตารางเมตร พบว่ามีจำนวนบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดในช่วง 220 - 229 ตารางเมตร

ตารางที่ 4.5 การแจกแจงจำนวนบ้านจากโครงการบ้านจัดสรรซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 100 – 199 ตารางเมตรเมื่อแบ่งตามพื้นที่ใช้สอยช่วงละ 10 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ความถี่ (หลัง)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
100 - 109	2	0.8	0.8
110 - 119	36	14	14.8
120 - 129	24	9.3	24.1
130 - 139	32	12.5	36.6
140 - 149	30	11.7	48.2
150 - 159	34	13.2	61.5
160 - 169	24	9.3	70.8
170 - 179	34	13.2	84
180 - 189	22	8.6	92.6
190 - 199	19	7.4	100
รวม	257	100	

ตารางที่ 4.6 การแจกแจงจำนวนบ้านจากโครงการบ้านจัดสรรที่มีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 200 – 299

ตารางเมตรเมื่อแบ่งตามพื้นที่ใช้สอยช่วงละ 10 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ความถี่ (หลัง)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
200 - 209	19	16.1	16.1
210 - 219	17	14.4	30.5
220 - 229	28	23.7	54.2
230 - 239	9	7.6	61.9
240 - 249	10	8.5	70.3
250 - 259	2	1.7	72
260 - 269	9	7.6	79.7
270 - 279	9	7.6	87.3
280 - 289	12	10.2	97.5
290 - 299	3	2.5	100
รวม	118	100	

โดยเมื่อเปรียบเทียบข้อมูลในส่วนของพื้นที่ใช้สอยของบ้านที่ได้ทำการจัดเก็บจากสำนักงานเขตและโครงการบ้านจัดสรร พบว่าข้อมูลจำนวนของบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยของบ้านที่ทำการขออนุญาตทำการก่อสร้างจากสำนักงานเขตเขตและจากโครงการมีลักษณะใกล้เคียงกัน คือ ในส่วนของบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยระหว่าง 100 – 199 ตารางเมตร มีจำนวนบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดในช่วง 110 - 119 ตารางเมตร และบ้านพักอาศัยพื้นที่ใช้สอยระหว่าง 200 – 299 ตารางเมตร มีจำนวนบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดในช่วง 220 - 229 ตารางเมตร ซึ่งตรงกับข้อมูลของลักษณะการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยในปัจจุบันว่ามีลักษณะการก่อสร้างที่ผู้ซื้อบ้านจากโครงการต่างๆ หรือทำการก่อสร้างเองเป็นจำนวนใกล้เคียงกัน ดังนั้นในการกำหนดตัวแทนของบ้าน เพื่อใช้ทำการจัดทำดัชนีราคาบ้านก่อสร้าง จึงใช้การกำหนดตัวแทนจากข้อมูลที่ได้ทำการจัดเก็บจากโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลในส่วนของพื้นที่ใช้สอย ขนาดที่ดิน รวมทั้งราคาขายของบ้าน เป็นหลัก

4.1.1.2 ขนาดที่ดิน

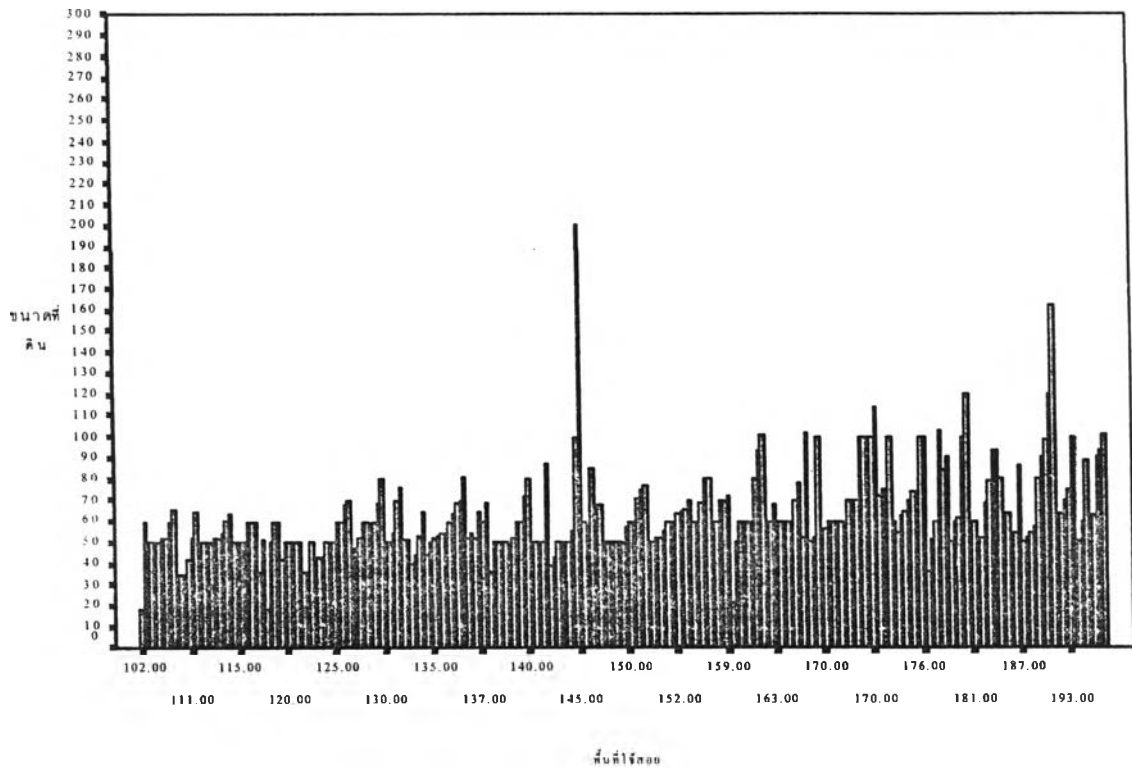
เมื่อทำการจัดแบ่งข้อมูลขนาดที่ดินของบ้านพักอาศัยจากโครงการบ้านจัดสรร โดยแบ่งเป็นช่วงๆ ละ 10 ตารางวา ได้ผลดังตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 ขนาดที่ดินของบ้านที่ใช้ในโครงการบ้านจัดสรร

ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ความถี่ (หลัง)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
10 – 19	4	0.9	0.9
20 – 29	2	0.5	1.4
30 – 39	12	2.8	4.2
40 – 49	12	2.8	7
50 – 59	110	25.6	32.6
60 – 69	85	19.8	52.3
70 – 79	36	8.4	60.7
80 – 89	34	7.9	68.6
90 – 99	20	4.7	73.3
100 – 109	48	11.2	84.4
110 – 119	5	1.2	85.6
120 – 129	18	4.2	89.8
130 – 139	2	0.5	90.2
140 – 149	11	2.6	92.8
มากกว่า 150	31	7.2	100
รวม	430	100	

จากตารางที่ 4.7 พบว่าขนาดที่ดินของบ้านพักอาศัยโดยส่วนใหญ่มีขนาดของที่ดินอยู่ในช่วง 50 - 59 ตารางวา โดยมีขนาดของที่ดินของบ้านพักอาศัยในช่วง 60 - 69 ตารางวาเป็นขนาดรองลงมา จากรูปที่ 4.3 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับขนาดที่ดิน

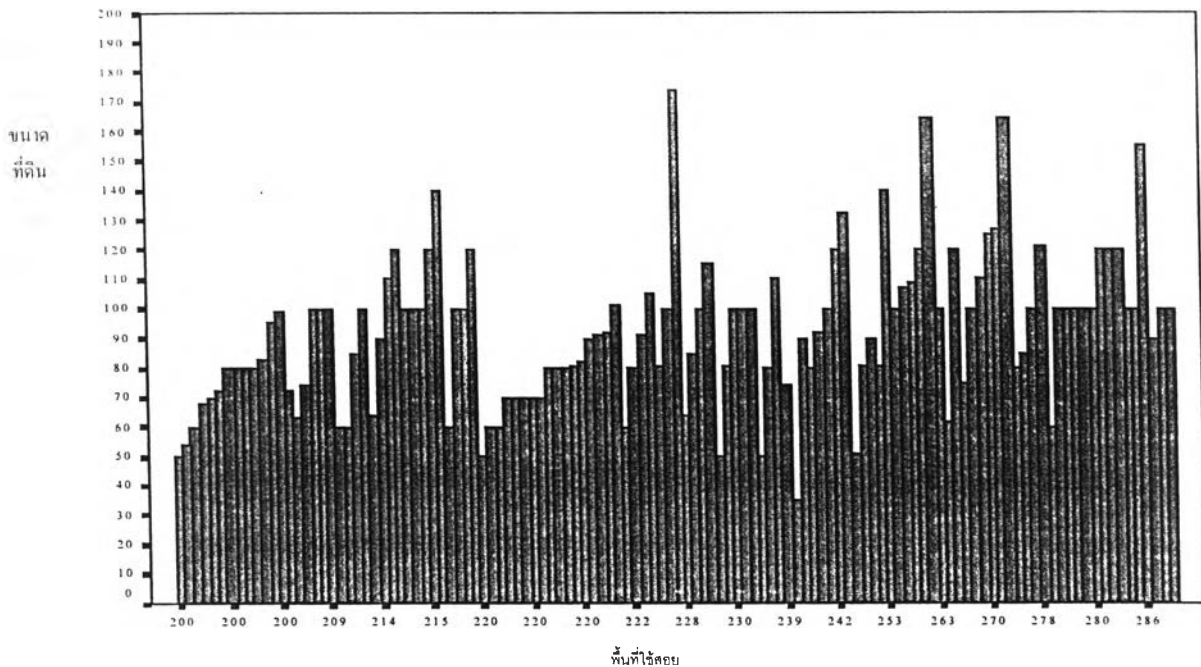
พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างขนาดที่ดินและพื้นที่ใช้สอยของบ้านพักอาศัยมีความสัมพันธ์แบบแปรผกผันตรงกัน โดยเมื่อขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้านมีขนาดใหญ่ขึ้น ขนาดของที่ดินของบ้านพักอาศัยก็มีขนาดใหญ่ขึ้นเช่นเดียวกัน



รูปที่ 4.3 กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างบ้านพื้นที่ใช้สอย 100 – 199 ตารางเมตรกับขนาดที่ดิน

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของบ้านพักอาศัยกับขนาดที่ดินของบ้านพักอาศัยในช่วงพื้นที่ใช้สอย 100 - 199 ตารางเมตร พบว่าขนาดที่ดินของบ้านพักอาศัยในช่วงพื้นที่ใช้สอยนี้ มีขนาดของที่ดินส่วนมากอยู่ในช่วง 50 - 59 ตารางวา โดยมีจำนวนมากถึง 36.2 % และมีขนาดของที่ดิน 60 - 69 ตารางวาเป็นอันดับรองลงคิดเป็น 28 % จากรูปที่ 4.3 พบว่า จำนวนของบ้านที่มีขนาดที่ดินขนาดต่างๆ มีลักษณะการกระจายของจำนวนบ้านเป็นขั้นบันไดซึ่งมีลักษณะเป็นช่วงๆ โดยมีขนาดที่ดิน 50 ตารางวา และ 60 ตารางวา เป็นขนาดที่ดินของบ้านโดยส่วนใหญ่ ซึ่งขนาดที่ดิน 50 ตารางวา เป็นบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 100 - 150 ตารางวา

รางเมตร และเมื่อพื้นที่ใช้สอยของบ้านมีค่ามากกว่า 150 ตารางเมตร ขนาดที่ดินของบ้านโดยส่วนใหญ่มีขนาดใหญ่ขึ้นจาก 50 ตารางวา เป็น 60 ตารางวา



รูปที่ 4.4 กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างบ้านพื้นที่ใช้สอย 200 – 299 ตารางเมตรกับขนาดที่ดิน

ในส่วนความสัมพันธ์ระหว่างบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอย 200 - 299 ตารางเมตร กับขนาดที่ดินได้ผลตามรูปที่ 4.4 พบว่า ขนาดที่ดินของบ้านอยู่ในช่วง 100 - 109 ตารางวา คิดเป็น 27.11% และมีขนาดที่ดินของที่ดินในช่วง 80 - 89 ตารางวา เป็นอันดับรองลงมาคิดเป็น 17.8 % และมีลักษณะการกระจายของจำนวนบ้านเป็นขั้นบันไดซึ่งมีลักษณะเป็นช่วงๆ โดยมีขนาดที่ดิน 100 ตารางวา และ 80 ตารางวา เป็นขนาดที่ดินของบ้านโดยส่วนใหญ่

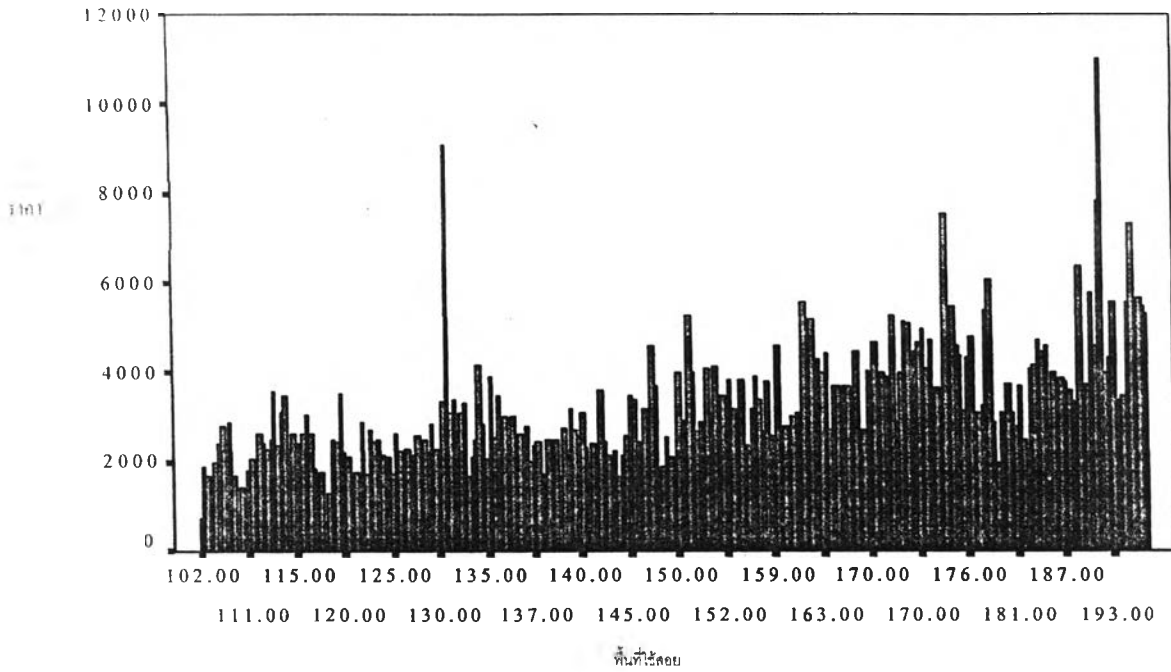
4.1.1.3 ราคาขาย

เมื่อทำการจัดแบ่งข้อมูลราคาของบ้านพักอาศัยรวมราคาที่ดิน โดยทำการแบ่งเป็นช่วงๆ ละ 500,000 บาท ได้ผลดังตารางที่ 4.8

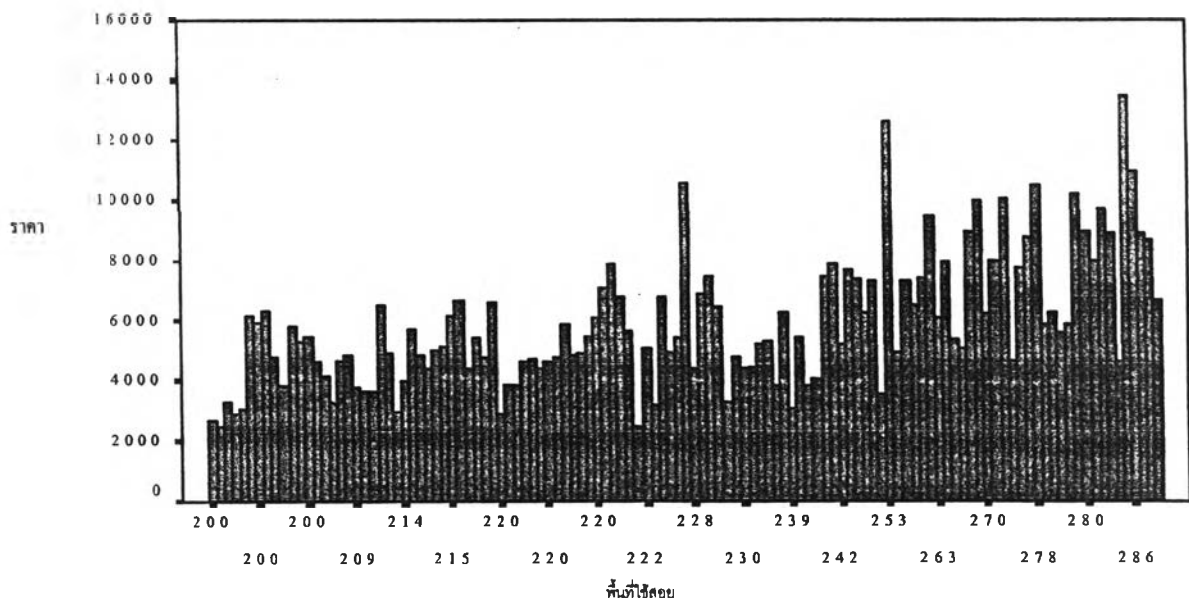
ตารางที่ 4.8 ราคาขายของบ้านรวมที่ดินของบ้านจัดสรร

ระดับราคาขาย (พันบาท)	ความถี่ (หลัง)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
500 - 999	7	1.6	1.6
1,000 - 1,499	9	2.1	3.7
1,500 - 1,999	37	8.6	12.3
2,000 - 2,499	52	12.1	24.4
2,500 - 2,999	55	12.8	37.2
3,000 - 3,499	41	9.5	46.7
3,500 - 3,999	40	9.3	56
4,000 - 4,499	26	6	62.1
4,500 - 4,999	29	6.7	68.8
5,000 - 5,499	23	5.3	74.2
5,500 - 5,999	13	3	77.2
6,000 - 6,499	12	2.8	80
6,500 - 6,999	12	2.8	82.8
7,000 - 7,499	7	1.6	84.4
7,500 - 7,999	11	2.6	87
8,000 - 8,499	1	0.2	87.2
8,500 - 8,999	7	1.6	88.8
9,000 - 9,499	2	0.5	89.3
9,500 - 9,999	5	1.2	90.5
มากกว่า 10,000	41	9.5	100
รวม	430	100	

จากข้อมูลการสำรวจพบว่าราคาขายของบ้านโดยส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคา 2.5 - 2.99 ล้านบาท โดยเมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยของบ้านกับราคาขายของบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 100 - 199 ตารางเมตร และ 200 - 299 ตารางเมตร ได้ผลดังตาม รูปที่ 4.5 และ 4.6



รูปที่ 4.5 กราฟความสัมพันธ์ระหว่างบ้านจัดสรรพื้นที่ใช้สอย 100 - 199 ตารางเมตร กับ ระดับราคาขายของบ้านรวมราคาที่ดิน



รูปที่ 4.6 กราฟความสัมพันธ์ระหว่างบ้านจัดสรรพื้นที่ใช้สอย 200 - 299 ตารางเมตร กับ ระดับราคาขายของบ้านรวมราคาที่ดิน

พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของบ้านกับราคาขายของบ้าน มีลักษณะเช่นเดียวกับความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของบ้านกับขนาดที่ดิน คือเมื่อขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้านมีขนาดใหญ่ขึ้น ราคาขายของบ้านก็มีราคาขายสูงขึ้นเช่นเดียวกัน

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างราคาขายของบ้านกับบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 100 - 199 ตารางเมตร ตามรูปที่ 4.5 พบว่าราคาขายของบ้านโดยส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 2.5 - 2.99 ล้านบาท คิดเป็น 19.3 % ซึ่งใกล้เคียงกับราคาในช่วง 2.0 - 2.59 ล้านบาท รวมทั้งลักษณะของจำนวนบ้านที่ระดับราคาขายในช่วงต่างๆ มีการกระจายลักษณะเหมือนกับการกระจายของความสัมพัทธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของบ้านและขนาดที่ดิน โดยบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 100 - 160 ตารางเมตรมีราคาขายของบ้านอยู่ในช่วง 2.5 - 2.9 ล้านบาท และเมื่อขนาดของพื้นที่ใช้สอยของบ้านและขนาดที่ดินเพิ่มขึ้น ราคาขายของบ้านมีการเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน โดยอยู่ในช่วงราคา 3 - 3.9 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างราคาขายของบ้านกับบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 200 - 299 ตารางเมตร ตามรูปที่ 4.6 พบว่าราคาขายของบ้านโดยส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 4.5 - 4.9 ล้านบาท คิดเป็น 15.3 % โดยมีราคาในช่วง 5.0 - 5.49 ล้านบาท เป็นลำดับรองลงมา คิดเป็น 11.9 % และลักษณะของความสัมพัทธ์มีลักษณะเช่นเดียวกับความสัมพันธ์ระหว่างราคาขายของบ้านในช่วง 200 - 299 ตารางเมตรกับขนาดที่ดิน โดยมีราคาขายของบ้านแบ่งเป็น 2 ช่วงคือราคาในช่วง 4.5 - 4.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาโดยส่วนใหญ่ของบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาด 200 - 230 ตารางเมตร และเพิ่มขึ้นตามขนาดของพื้นที่ใช้สอยของบ้านที่เพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ของ ขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้าน ขนาดที่ดิน และราคาขายของบ้าน พบว่า เมื่อบ้านมีขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ขึ้น ขนาดที่ดินและราคาขายของบ้านต่างเพิ่มมากขึ้นตามพื้นที่ใช้สอยของบ้านที่เพิ่มขึ้น แต่อัตราส่วนของขนาดที่ดินของบ้านที่เพิ่มขึ้นกลับมีช่วงแคบกว่าอัตราส่วนการขยายตัวของราคาขายของบ้าน คือราคาขายของบ้านส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 2.0 - 6.99 ล้านบาท แต่ในส่วนของดินมีขนาดของที่ดินในช่วง 50 - 109 ตารางวา

4.1.2 การกำหนดตัวแทน

เมื่อได้ทำการตรวจสอบขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้การกำหนดขนาดตัวอย่างสำหรับการประมาณค่าสัดส่วนโดยใช้สมการที่ 3.2 พบว่าขนาดตัวอย่างของบ้านที่ควรจัดเก็บคือ 385 หลัง ในขณะที่จำนวนของตัวอย่างที่สามารถทำการจัดเก็บได้จริงคือ 430 หลัง ซึ่งถือว่าเป็นสัดส่วนที่เพียงพอในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อเป็นตัวแทนของกลุ่มตัวอย่าง

หลังจากที่ได้ทำการแจกแจงความถี่ของบ้านพักอาศัยในช่วงพื้นที่ใช้สอยต่างๆ แล้ว จึงทำการกำหนดตัวแทนของบ้านพักอาศัยในช่วงพื้นที่ใช้สอย 100 – 199 ตารางเมตร และ 200 – 299 ตารางเมตร โดยเลือกจากความถี่ของบ้านในช่วงพื้นที่ใช้สอยช่วงต่างๆ ที่มีความถี่ของบ้านในช่วงนั้นเป็นจำนวนมากที่สุดเมื่อเทียบกับความถี่ของบ้านในช่วงพื้นที่ใช้สอยต่างๆ เป็นตัวแทนในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง ในส่วนของบ้านพักอาศัยเมื่อได้ทำการแจกแจงจำนวนบ้านที่พื้นที่ใช้สอยขนาดต่างๆ ได้ผลดังนี้

- บ้านพักอาศัยพื้นที่ใช้สอย 100 – 199 ตารางเมตร จากตารางที่ 4.5 ซึ่งเป็นการแจกแจงความถี่ของบ้านพักอาศัยในช่วงพื้นที่ใช้สอยขนาดต่างๆ พบว่า บ้านพักอาศัย 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 110 – 119 ตารางเมตร มีความถี่มากที่สุด แต่เนื่องจากการกระจายตัวของบ้านในช่วงพื้นที่ใช้สอยในช่วง 100 – 199 ตารางเมตรมีจำนวนบ้านพักอาศัยในแต่ละช่วงใกล้เคียงกัน แต่เนื่องจากสมมติฐานที่ใช้ในงานวิจัยนี้กำหนดว่าในการกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้างจะใช้จำนวนของอาคารที่พักอาศัยในช่วงพื้นที่ใช้สอยที่ทำการแบ่งเป็นช่วงๆ ละ 10 ตารางเมตร ในการกำหนดตัวแทน รวมทั้งเพื่อลดความแตกต่างของรูปแบบของอาคารที่พักอาศัย ดังนั้นตัวแทนของบ้านพักอาศัยในช่วงนี้คือบ้านพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาด 110 – 119 ตารางเมตร

- บ้านพักอาศัยพื้นที่ใช้สอย 200 – 299 ตารางเมตร จากตารางที่ 4.6 ซึ่งเป็นการแจกแจงความถี่ของบ้านพักอาศัยในช่วงพื้นที่ใช้สอยขนาดต่างๆ พบว่า บ้านพักอาศัย 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 220 – 229 ตารางเมตร มีความถี่มากที่สุด ดังนั้นตัวแทนของบ้านพักอาศัยในช่วงนี้คือบ้านพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาด 220 – 229 ตารางเมตร

4.2 ผลการศึกษาการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของทาว์นเฮาส์

4.2.1 ลักษณะทั่วไป

จากการทำการสำรวจและจัดเก็บข้อมูลจากโครงการบ้านจัดสรรที่มีการก่อสร้างทาว์นเฮาส์ จำนวนทั้งสิ้น 86 โครงการ ได้จำนวนทาว์นเฮาส์ทั้งหมด 100 หลัง ตาม ภาคผนวก จ โดยในการจัดเก็บข้อมูลได้ทำการจัดข้อมูลจากโครงการบ้านจัดสรรเพียงแห่งเดียว เพราะในการขออนุญาตทำการก่อสร้างก่อสร้างจากสำนักงานเขต ไม่ได้มีการบันทึกลักษณะของบ้านพักที่ทำการขออนุญาตทำการก่อสร้างว่าเป็นทาว์นเฮาส์ไว้อย่างชัดเจน แต่ในการจดบันทึกรูปแบบการขออนุญาตทำการก่อสร้างที่สำนักงานเขตมีการจดบันทึกลักษณะของอาคารที่ขออนุญาตทำการก่อสร้างไว้เพียงว่าเป็นตึกแถวหรือห้องแถว ซึ่งอาคารทั้งสองประเภทนี้มีลักษณะโดยทั่วไปตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครที่เหมือนกัน แต่แตกต่างกันที่ตึกแถวประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นในการจัดการจัดเก็บข้อมูลเพื่อทำการจัดทำต้นแบบดัชนีราคางานก่อสร้างของทาว์นเฮาส์ จึงใช้ข้อมูลที่ได้ทำการจัดเก็บจากโครงการที่พักอาศัยทั้งหมด ซึ่งได้ผลดังนี้

4.2.1.1 พื้นที่ใช้สอย

เมื่อนำข้อมูลของทาว์นเฮาส์ที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาดต่างๆ มาทำการจัดกลุ่มของพื้นที่ใช้สอยโดยแบ่งขนาดพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์ออกเป็นช่วงๆ ละ 10 ตารางเมตร ได้ผลดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 การแจกแจงจำนวนทาวน์เฮาส์จากโครงการบ้านจัดสรรเมื่อแบ่งตามพื้นที่ใช้สอย

ช่วงละ 10 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ความถี่ (หลัง)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
น้อยกว่า 60	2	2	2
60 – 69	2	2	4
70 – 79	11	11	15
80 – 89	8	8	23
90 – 99	19	19	42
100 – 109	13	13	55
110 – 119	10	10	65
120 – 129	10	10	75
130 – 139	1	1	76
140 – 149	5	5	81
150 – 159	7	7	88
160 – 169	5	5	93
มากกว่า 170	7	7	100
รวม	100	100	

พบว่าลักษณะของพื้นที่ใช้สอยของทาวน์เฮาส์ที่ทำการก่อสร้างมีขนาด
ใหญ่ที่สุดเพียง 184 ตารางเมตร ซึ่งลักษณะพื้นที่ใช้สอยของทาวน์เฮาส์โดยทั่วไปมีขนาดน้อยกว่า
พื้นที่ใช้สอยของบ้านพักอาศัย โดยมีขนาดของพื้นที่ใช้สอยของทาวน์เฮาส์โดยทั่วไปคือ 70 - 129
ตารางเมตร และมีจำนวนทาวน์เฮาส์ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดในช่วง 90 - 99 ตารางเมตร

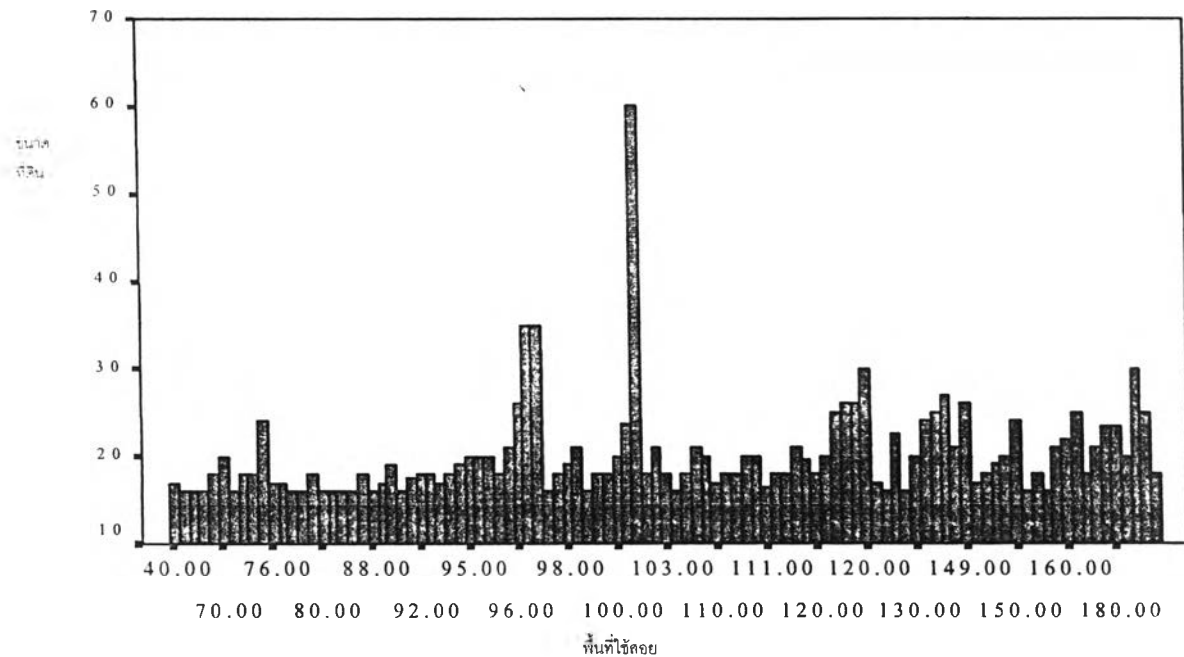
4.2.1.2 ขนาดที่ดิน

เมื่อทำการจัดกลุ่มขนาดที่ดินของทาวน์เฮาส์โดยทำการจัดแบ่งตามการ
แจกแจงความถี่ของจำนวนทาวน์เฮาส์ที่ขนาดที่ดินขนาดต่างๆ ได้ผลดังตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 ขนาดที่ดินของทาวนเฮาส์ที่ใช้ในโครงการบ้านจัดสรร

ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ความถี่ (หลัง)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
16	20	20	20
17	9	9	29
18	24	24	53
19	5	5	58
20	12	12	70
21	8	8	78
22	2	2	80
23	3	3	83
24	3	3	86
25	4	4	90
26	4	4	94
>26	6	6	100
รวม	100	100	

พบว่าลักษณะขนาดที่ดินของทาวนเฮาส์ที่ใช้มีขนาดโดยส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 16 - 18 ตารางวา ซึ่งมีขนาดที่เล็กกว่าขนาดของที่ดินของบ้านพักอาศัย เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของทาวนเฮาส์ กับขนาดที่ดินได้ผลตามรูปที่ 4.7



รูปที่ 4.7 กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์กับขนาดที่ดิน

พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์กับขนาดที่ดิน มีความสัมพันธ์เหมือนกับความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของบ้านพักอาศัยกับขนาดที่ดิน โดยมีขนาดของที่ดินเล็กที่สุดของทาว์นเฮาส์คือ 16 ตารางวา ซึ่งลักษณะของการก่อสร้างทาว์นเฮาส์โดยทั่วไปทำการปลูกสร้างเกือบเต็มพื้นที่ โดยมีความกว้างของตัวอาคารเท่ากับขนาดความกว้างของที่ดิน และในส่วนของความลึกของทาว์นเฮาส์โดยทั่วไป แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่จอดรถ ส่วนของอาคาร บริเวณซีกล่าง ทำให้ลักษณะของพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์มีพื้นที่จำกัด รวมทั้งเมื่อมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์ให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น สามารถทำได้โดยการเพิ่มขนาดของชั้นของทาว์นเฮาส์แทนการเพิ่มขนาดของที่ดิน

4.2.1.3 ราคาขาย

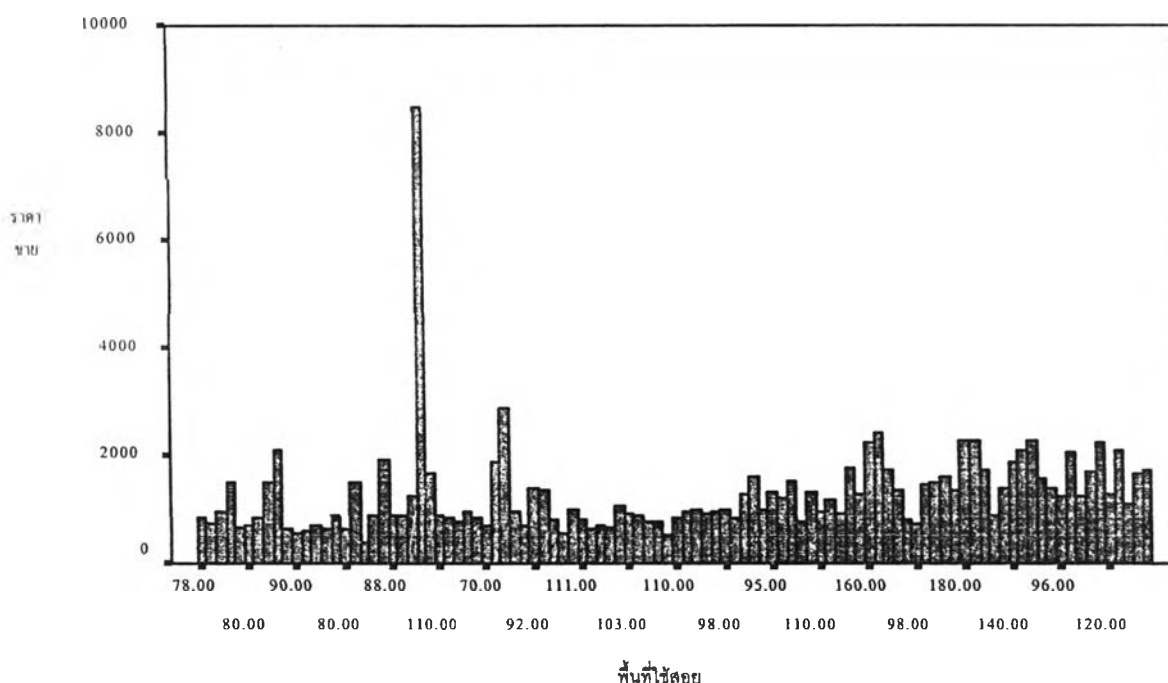
เมื่อทำการจัดแบ่งข้อมูลราคาของทาวน์เฮาส์รวมราคาที่ดิน โดยทำการแบ่ง
ราคาขายออกเป็นช่วงๆ ละ 100,000 บาท ได้ผลดังตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 ราคาขายของทาวน์เฮาส์รวมที่ดิน

ระดับราคาขาย (พันบาท)	ความถี่ (หลัง)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
น้อยกว่า 500	1	1	1
500 - 599	3	3	4
600 - 699	8	8	12
700 - 799	10	10	22
800 - 899	15	15	37
900 - 999	14	14	51
1,000 - 1,099	1	1	52
1,100 - 1,199	2	2	54
1,200 - 1,299	5	5	59
1,300 - 1,399	10	10	69
1,400 - 1,499	4	4	73
1,500 - 1,599	4	4	77
1,600 - 1,699	3	3	80
1,700 - 1,799	5	5	85
1,800 - 1,899	2	2	87
1,900 - 1,999	1	1	88
มากกว่า 1,999	12	12	100
รวม	100	100	

พบว่า ราคาขายของทาว์นเฮาส์โดยส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคา 800,000 – 900,000 บาท โดยราคาขาย 2 ช่วงที่มีของจำนวนทาว์นเฮาส์ใกล้เคียงกันมาก คือในช่วงราคา 800,000 - 899,000 บาท ซึ่งมีจำนวนทาว์นเฮาส์ที่มีราคาขายในช่วงนี้ 14 หลังคิดเป็น 14 % และในช่วง 900,000 - 999,000 บาท มีจำนวน 15 หลัง คิดเป็น 15%

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างขนาดพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์กับราคาขาย ได้ตามรูปที่ 4.8



รูปที่ 4.8 กราฟความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์กับราคาขายของทาว์นเฮาส์รวมที่ดิน

จากรูปที่ 4.8 พบว่าลักษณะของความสัมพันธ์ระหว่างขนาดพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์กับราคาขายมีลักษณะเหมือนกันลักษณะความสัมพันธ์ของบ้านพักอาศัย คือเมื่อพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์มีขนาดมากขึ้นราคาของที่พักอาศัยมีราคาเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน แต่ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของทาว์นเฮาส์คือขนาดของพื้นที่ใช้สอยมากกว่าขนาดที่ดิน โดยราคา

ขายของทาว์นเฮาส์โดยทั่วไปจะอยู่ในช่วงราคาที่ไม่เกิน 1 ล้านบาท ถึงแม้ว่าพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์มีขนาดเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่าง พื้นที่ใช้สอย ขนาดที่ดิน และราคาขายของทาว์นเฮาส์ พบว่าขนาดพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์ที่ทำการก่อสร้างโดยส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 90 - 99 ตารางเมตร โดยมีขนาดที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างโดยส่วนใหญ่เท่ากับ 18 ตารางวา และราคาขายของทาว์นเฮาส์โดยส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคา 800,000 - 999,000 บาท ซึ่งจากความสัมพันธ์ทั้งหมดพบว่า เนื่องจากการก่อสร้างทาว์นเฮาส์โดยทั่วไปอยู่ในพื้นที่ๆ มีขนาดจำกัด ทำให้ขนาดพื้นที่ใช้สอยของทาว์นเฮาส์ถูกกำหนดจากขนาดของที่ดิน และช่วงราคาขายที่ผู้ประกอบการต้องการที่มีราคาขายของทาว์นเฮาส์อยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท ซึ่งสังเกตได้จากระดับราคาขายของทาว์นเฮาส์ซึ่งโดยส่วนมากอยู่ในช่วง 800,000 - 990,000 บาท

4.2.2 การกำหนดตัวแทน

เมื่อได้ทำการตรวจสอบขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้การกำหนดขนาดตัวอย่างสำหรับการประมาณค่าสัดส่วนโดยใช้สมการที่ 3.2 พบว่าขนาดตัวอย่างของทาว์นเฮาส์ที่ควรจัดเก็บคือ 97 หลัง ในขณะที่จำนวนของตัวอย่างที่สามารถทำการจัดเก็บได้จริงคือ 100 หลัง ซึ่งถือว่าเป็นสัดส่วนที่เพียงพอในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อเป็นตัวแทนของกลุ่มตัวอย่าง

หลังจากที่ได้ทำการแจกแจงความถี่ของทาว์นเฮาส์ในช่วงพื้นที่ใช้สอยแล้ว จึงทำการกำหนดตัวแทนของทาว์นเฮาส์ โดยใช้วิธีเดียวกันกับบ้านพักอาศัย ซึ่งจากตารางที่ 4.9 พบว่า ความถี่ของทาว์นเฮาส์ในช่วงพื้นที่ใช้สอยขนาด 90 - 99 ตารางเมตรมีความถี่ของทาว์นเฮาส์มากที่สุดคือ 19 หลัง ดังนั้นตัวแทนของทาว์นเฮาส์เพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคาบ้านก่อสร้างคือ ทาว์นเฮาส์ 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 90 - 99 ตารางเมตร

4.3 ผลการศึกษาการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของอาคารพาณิชย์

4.3.1 ลักษณะทั่วไป

จากการสำรวจและจัดเก็บข้อมูลจากโครงการบ้านจัดสรรที่มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ มีโครงการบ้านจัดสรรที่มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์จำนวนทั้งหมด 12 โครงการ โดยสาเหตุของจำนวนอาคารพาณิชย์ที่สามารถทำการเก็บรวบรวมได้น้อย เนื่องจากในช่วงที่ทำการจัดเก็บข้อมูล (ม.ค. – ก.ย. 2544) อาคารที่พักอาศัยในรูปแบบของอาคารพาณิชย์ไม่ค่อยมีการก่อสร้าง รวมทั้งในหลายๆ โครงการต้องหยุดทำการก่อสร้างเนื่องจากสถานะของเศรษฐกิจที่มีการชลอตัว ทำให้ข้อมูลในของอาคารพาณิชย์ที่สามารถทำการจัดเก็บได้มีจำนวนน้อย โดยข้อมูลที่ได้ทำการจัดเก็บได้ผลดังตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12 ผลการจัดเก็บข้อมูลของอาคารพาณิชย์

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	จำนวนชั้น	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคาขาย (ล้านบาท)
130	3	16	1,500
130	3	16	1,050
140	2.5	20	990
150	2	19	850
168	3	18	1,830
190	3.5	16	1,390
192	4	16	750
200	3	16	3,200
200	3.5	17	1,100
224	4	16	2,750
224	4.5	16	4,800
240	5	14	15,000

4.3.1.1 พื้นที่ใช้สอย

เนื่องจากลักษณะรูปแบบการก่อสร้างอาคารพาณิชย์มีลักษณะคล้ายกับ ทาวน์เฮาส์คือเป็นการก่อสร้างอยู่ในพื้นที่จำกัด ทำให้ลักษณะพื้นที่ใช้สอยของอาคารพาณิชย์มี ขนาดที่จำกัด และในกรณีที่ต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยจึงเพิ่มขึ้นของอาคารจำนวนชั้นหรือมีการเล่น ระดับภายในตัวอาคาร จากตารางที่ 4.12

4.3.1.2 ขนาดที่ดิน

จากตารางที่ 4.12 ในส่วนของขนาดที่ดินของอาคารพาณิชย์ พบว่าขนาดที่ ดินของอาคารพาณิชย์มีขนาดที่ใช้ใกล้เคียงกับขนาดที่ดินของทาวน์เฮาส์ โดยมีขนาดที่ดินอยู่ใน ช่วง 10 - 20 ตารางวา เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารพาณิชย์ กับขนาดที่ดินของอาคารพาณิชย์ พบว่าลักษณะที่ดินของอาคารพาณิชย์มีลักษณะเหมือนกับ ทาวน์เฮาส์ คือ เมื่ออาคารพาณิชย์มีพื้นที่ขนาดใช้สอยมากขึ้นกลับมีขนาดของที่ดินน้อยลง โดยมี อาคารพาณิชย์ที่มีขนาดที่ดิน 16 ตารางวาเป็นจำนวนมากที่สุด ซึ่งรูปแบบของการก่อสร้างอาคาร พาณิชย์โดยส่วนใหญ่มีลักษณะคล้ายกับทาวน์เฮาส์คือ หน้ากว้างของอาคารพาณิชย์ทำการก่อ สร้างเต็มพื้นที่ทางด้านกว้างของที่ดิน โดยมีการเว้นที่ข้างหลังไว้ 2 เมตร ตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร รวมทั้งในส่วนของพื้นที่ข้างหน้า ซึ่งมีการกำหนดให้ห่างจากทางสาธารณะหรือ ทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร

4.3.1.3 ราคาขาย

เมื่อพิจารณาราคาขายของอาคารพาณิชย์โดยทั่วไป พบว่าราคาขายของ อาคารพาณิชย์มีขายที่ราคาสูงกว่าราคาขายของทาวน์เฮาส์ โดยมีราคาขายของอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 1 - 2 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างราคาขายกับขนาดพื้น ที่ใช้สอยของอาคารพาณิชย์ พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างราคาของอาคารพาณิชย์ มีลักษณะค่อนข้าง

ข้างเหมือนกับความสัมพันธ์ระหว่างราคาขายกับพื้นที่ใช้สอยของบ้านพักอาศัย แต่เนื่องจากข้อจำกัดของการจัดเก็บข้อมูลของ อาคารพาณิชย์ที่สามารถทำการเก็บข้อมูลได้มีจำนวนไม่มากเท่าที่ควร จึงไม่สามารถทำการสรุปได้ แต่สามารถแสดงได้เพียงแนวโน้มของความสัมพันธ์ระหว่างราคาขายและขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารพาณิชย์

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของ ขนาดที่ดิน ราคาขายของอาคารพาณิชย์ พบว่าลักษณะของความสัมพันธ์มีลักษณะเหมือนความสัมพันธ์ระหว่างบ้านพักอาศัยกับทาวน์เฮาส์

4.3.2 การกำหนดตัวแทน

เมื่อได้ทำการตรวจสอบขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้การกำหนดขนาดตัวอย่างสำหรับการประมาณค่าสัดส่วนโดยใช้สมการที่ 3.2 พบว่าขนาดตัวอย่างของอาคารพาณิชย์ที่ควรจัดเก็บคือ 11 หลัง ในขณะที่จำนวนของตัวอย่างที่สามารถทำการจัดเก็บได้จริงคือ 12 หลัง ซึ่งถือว่าเป็นสัดส่วนที่เพียงพอในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อเป็นตัวแทนของกลุ่มตัวอย่าง

หลังจากที่ได้ทำการแจกแจงความถี่ของอาคารพาณิชย์ในช่วงพื้นที่ใช้สอยแล้ว จึงทำการกำหนดตัวแทนของอาคารพาณิชย์ โดยใช้วิธีเดียวกันกับบ้านพักอาศัย ซึ่งจากตารางที่ 4.30 พบว่า ความถี่ของอาคารพาณิชย์ในช่วงพื้นที่ใช้สอยขนาด 200 ตารางเมตรมีความถี่ของอาคารพาณิชย์มากที่สุดคือ 2 หลัง ดังนั้นตัวแทนของอาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างคือ อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 ตารางเมตร

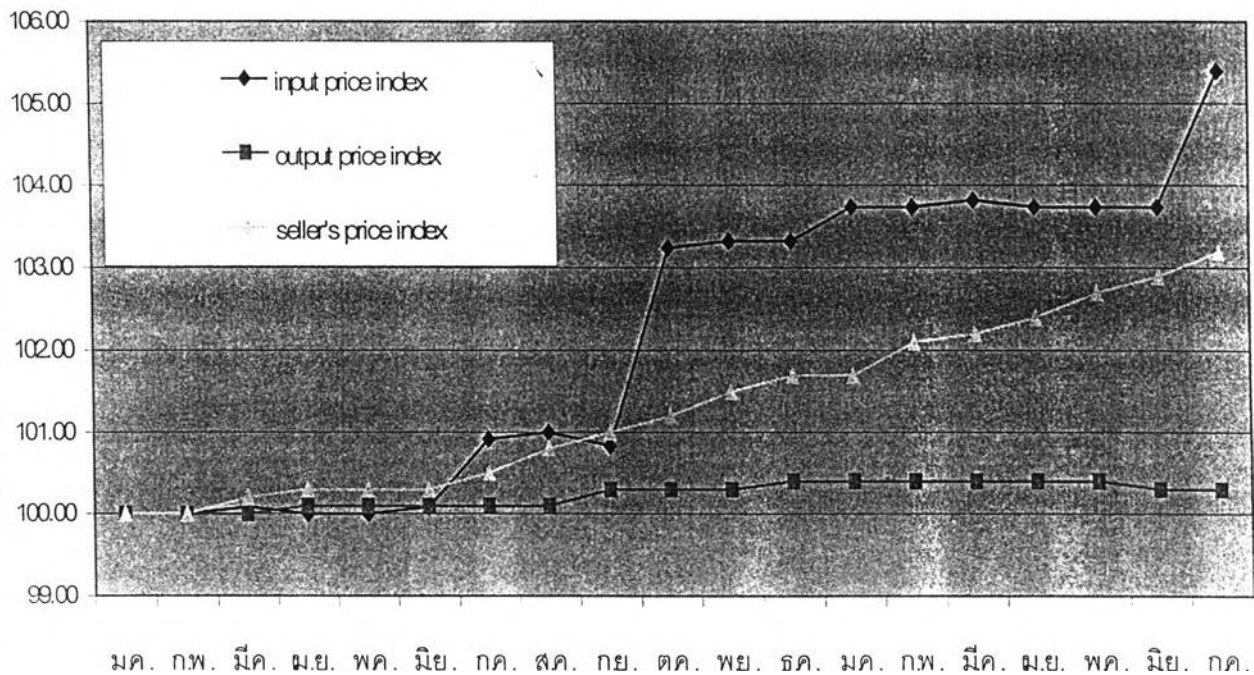
4.4 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างในต่างประเทศ

ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างในต่างประเทศ มีการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างมาแล้วก่อนหน้านี้ในหลายประเทศเช่น อเมริกา แคนาดา เยอรมัน โดยมีรูปแบบของการจัดทำและประเภทของดัชนีราคางานก่อสร้างขึ้นอยู่กับข้อกำหนดวิธีการจัดทำของสำนักงานสถิติแต่ละ

ประเทศว่าเลือกการจัดทำดัชนีในรูปแบบใด ซึ่งลักษณะของการจัดทำดัชนีแต่ละประเภทได้ทำการกล่าวถึงแล้วในบทที่ 2

โดยทั่วไปลักษณะของดัชนีแต่ละประเภทมีความแตกต่างกันในเรื่องของส่วนประกอบของราคาในงานก่อสร้างที่ทำการในการจัดเก็บ รวมทั้งลักษณะของงานก่อสร้างก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการกำหนดรูปแบบของดัชนี ซึ่งในการเลือกรูปแบบของงานหรือประเภทของงานก่อสร้างเพื่อทำการจัดทำดัชนี โดยทั่วไปทำการกำหนดจากรูปแบบของงานการก่อสร้างที่มีการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก หรือมีความสำคัญต่อสถานะทางเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น เช่น ในประเทศเยอรมัน ในอดีตมีการก่อสร้างอาคารบำบัดน้ำเสียเป็นจำนวนมากจึงมีการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของอาคารบำบัดน้ำเสีย แต่ในปัจจุบันอาคารบำบัดน้ำเสียมีการก่อสร้างน้อยมากจึงไม่มีการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของอาคารบำบัดน้ำเสียอีกต่อไป (Vorholt, 1991)

ในส่วนของ การจัดเก็บข้อมูลนั้นได้ทำการกำหนดระยะเวลาของการจัดเก็บข้อมูลออกเป็นช่วงๆ ตามความต้องการของสำนักสถิติแต่ละประเทศเช่น ทุก ๆ 15 วัน 1 เดือน หรือ 3 เดือน และรายละเอียดของข้อมูลที่ทำกรจัดเก็บขึ้นอยู่กับประเภทของการจัดทำดัชนี โดยในส่วนของ การจัดทำดัชนีประเภท Input index และ Output index นั้น สำนักงานสถิติต้องทำการรวบรวมข้อมูลในส่วนของต้นทุน ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลเพราะมีการกำหนดไว้ในกฎหมายว่า ผู้ประกอบการต้องให้ความร่วมมือในการจัดทำดัชนี โดยทำการจัดส่งข้อมูลต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างให้แก่สำนักงานสถิติ หรือสำนักงานสถิติอาจทำการส่งรูปแบบของอาคาร รวมทั้งปริมาณวัสดุและจำนวนชั่วโมงที่ใช้ในการทำงาน ให้แก่ผู้ประกอบการเพื่อทำการกรอกราคาในส่วนต่างๆเสมือนว่ากำลังทำการประมูลงาน แล้วทำการส่งกลับมายังสำนักสถิติ เพื่อใช้ในการจัดทำดัชนี เช่น ในประเทศเยอรมัน สวีเดน และ นอร์เวย์ ซึ่งในบางประเทศที่มีการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างได้มีการจัดตั้งหน่วยงานที่ทำการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลค่าใช้จ่าย หรือราคาขายของงานก่อสร้างเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างโดยเฉพาะ โดยเมื่อมีการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภท เมื่อนำมาเปรียบเทียบกัน ได้ผลดังนี้



รูปที่ 4.9 ลักษณะของดัชนีราคางานก่อสร้างที่มีการจัดทำในต่างประเทศระหว่าง
ม.ค. 2543 – ก.ค. 2544¹

โดยดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index เมื่อมีการจัดทำจะมีองค์ประกอบหลักคือ ราคาของวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้างและค่าจ้างแรงงานในขณะที่ ดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index เป็นการจัดข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างในลักษณะที่เป็นค่าใช้จ่ายของหมวดงานต่างๆ ของผู้รับจ้างในช่วงเวลาต่างๆ ซึ่งโดยทั่วไปผู้รับจ้างพยายามให้ต้นทุนของงานก่อสร้างมีค่าคงที่จึงทำให้ลักษณะการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากตามรูปที่ 4.9 ในขณะที่ดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index ซึ่งเป็นการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างในลักษณะที่เป็นการจัดเก็บราคาขายของงานก่อ

¹ Input price index เป็นการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของประเทศ Mauritius
Output price index เป็นการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของประเทศเยอรมันนี
Seller's price index เป็นการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของประเทศ แคนาดา

สร้าง ซึ่งเมื่อมีการจัดทำดัชนีได้ผลดังรูปที่ 4.9 ซึ่งแสดงราคาขายของงานก่อสร้างโดยทั่วไปว่ามีลักษณะการปรับตัวของราคาในลักษณะที่มีการเพิ่มขึ้น

4.5 แนวทางการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างสำหรับประเทศไทย

แนวทางในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างในงานวิจัยนี้ได้ทดลองจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างในส่วนของอาคารที่พักอาศัย 3 ประเภทคือ

- บ้านพักอาศัย
- ทาวน์เฮาส์
- อาคารพาณิชย์

จากนั้นจึงทำการกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้างของอาคารที่พักอาศัยทั้ง 3 ประเภทเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของอาคารที่พักอาศัยทั้ง 3 ประเภท ในส่วนของดัชนีราคางานก่อสร้างแต่ละประเภทในงานวิจัยนี้ใช้วิธีการจัดทำ โดยดัชนีประเภท Input price index ใช้วิธีการจัดทำแบบ Standard factor ดัชนีประเภท Output price index ใช้การจัดทำดัชนีแบบ Component cost method ในการจัดทำ และดัชนีประเภท Seller's price index ใช้การจัดทำดัชนีด้วยวิธีการ Matched model ในการจัดทำดัชนี

ในส่วนของการจัดเก็บข้อมูลของอาคารที่พักอาศัยแต่ละประเภทเพื่อทำการกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้างเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง โดยจากการจัดเก็บข้อมูลของบ้านพักอาศัยเพื่อใช้ในการกำหนดตัวแทนของบ้านพักอาศัย ได้ทำการแบ่งประเภทของบ้านพักอาศัยออกเป็น 2 ประเภท ตามพื้นที่ใช้สอย คือ

- 1) บ้านพักอาศัย ที่มีพื้นที่ใช้สอย 100 - 199 ตารางเมตร
- 2) บ้านพักอาศัย ที่มีพื้นที่ใช้สอย 200 - 299 ตารางเมตร

สาเหตุของการแบ่งพื้นที่ใช้สอยของบ้านออกเป็น 2 ช่วง เนื่องจาก จากการเก็บข้อมูลพบว่า ในส่วนของบ้านพักอาศัยมีการกระจายของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในช่วงพื้นที่ใช้สอย 100 - 299 ตารางเมตร รวมทั้งในการแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ช่วง เพื่อประโยชน์ในการเลือกซื้อบ้านของผู้

บริเวณของบ้านทั้ง 2 ช่วงขนาดพื้นที่ใช้สอย รวมทั้ง การจัดเก็บข้อมูลของทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์

เมื่อทำการกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้างประเภทต่างๆ แล้ว จากนั้นจึงทำการจัดเก็บข้อมูลต่างๆ ของตัวแทนที่ใช้ในการจัดทำดัชนี โดยทำการจัดเก็บรูปแบบของอาคารที่พักอาศัยที่มีลักษณะตรงกับตัวแทนของงานก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยแต่ละประเภท เพื่อทำการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างแต่ละประเภทต่อไป และในส่วนของระยะเวลาการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างแต่ละประเภทนั้นอาจทำการทุกๆ วันที่ 15 ของเดือน หรือทุกๆ 3 เดือน โดยในตอนแรกทำการทดลองเก็บข้อมูลเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครแล้วจึงรวบรวมราคาและใช้ค่าเฉลี่ยเพื่อนำมาใช้จัดทำดัชนีต่อไป จากนั้นจึงขยายพื้นที่ของการจัดทำทั่วประเทศต่อไป