

การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง

5.1 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย

ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย ในงานวิจัยได้ทดลองจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย โดยจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทคือ Input price index Output price index และ Seller's price index โดยเมื่อทำการกำหนดตัวแทนของบ้านพักอาศัยแล้วจึงทำการรวบรวมแบบบ้าน และบัญชีปริมาณงานของงานก่อสร้างที่มีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 110 – 119 ตารางเมตร จากผู้ประกอบการ เพื่อนำมาใช้ในการกำหนดสัดส่วนและองค์ประกอบของการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภท จากการรวบรวมรูปแบบของบ้านพักอาศัยจากผู้ประกอบการสามารถทำการรวบรวมแบบของบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยในช่วง 110 – 119 ตารางเมตร ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตรงกับตัวแทนที่ใช้ในการจัดทำดัชนี คือมีขนาดพื้นที่ใช้สอยในช่วง 110 – 119 ตารางเมตร และมีจำนวนชั้นของบ้านเท่ากับ 2 ชั้น และมีมูลค่าของงานก่อสร้างอยู่ในช่วงราคาเดียวกัน ซึ่งจากการรวบรวมรูปแบบของบ้านพักอาศัยเพื่อทำการกำหนดตัวแทนของงานก่อสร้าง สามารถทำการรวบรวมรูปแบบของบ้านที่มีลักษณะตรงกับตัวแทนของงานก่อสร้างของบ้านพักอาศัยได้รวม 3 หลัง เนื่องจากข้อจำกัดของการจัดเก็บข้อมูล เพราะข้อมูลในส่วนนี้ถือเป็นความลับที่สำคัญของแต่ละบริษัทซึ่งไม่สามารถทำการเปิดเผยข้อมูลในส่วนนี้ได้ โดยเมื่อสามารถทำการรวบรวมข้อมูลของรูปแบบบ้านและบัญชีปริมาณงานของบ้านพักอาศัยที่มีลักษณะตรงกับตัวแทนของบ้านพักอาศัยเป็นจำนวนมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้สัดส่วนขององค์ประกอบของดัชนีราคางานก่อสร้างแต่ละประเภทมีค่าใกล้เคียงกับลักษณะของงานก่อสร้างจริงยิ่งขึ้น และจากการสอบถามจากผู้ประกอบการ พบว่ารูปแบบของบ้านพักอาศัยที่มีการจัดทำโดยผู้ประกอบการต่างๆ โดยทั่วไปมีรูปแบบของบ้านพักอาศัยที่เหมือนกัน แต่มีความแตกต่างกันบ้างในส่วนของงานสถาปัตยกรรม และขนาดของที่ดินของบ้าน และเมื่อมารูปแบบของบ้านที่ได้ทำการรวบรวมมาจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทต่างๆ สามารถจัดทำได้ดังนี้

5.1.1 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ของบ้านพักอาศัย

จากรูปแบบของบ้านพักอาศัยและบัญชีปริมาณงานของบ้านพักอาศัยที่ทำการรวบรวมทั้ง 3 หลัง เมื่อนำมาจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ด้วยวิธีการ Standard factor ที่จัดทำโดยการกำหนดองค์ประกอบของดัชนีจากสัดส่วนของวัสดุที่ใช้ในการก่อ

สร้าง และค่าจ้างแรงงาน โดยทำการแยกวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมทั้งค่าจ้างแรงงาน แล้วทำการเปรียบเทียบกับราคาของงานก่อสร้าง ซึ่งไม่รวมค่าดำเนินการ กำไร และภาษี เพื่อจัดทำสัดส่วนของวัสดุและค่าจ้างแรงงานของงานก่อสร้างได้ผลดังตารางที่ 5.1 และเมื่อทำการปรับปรุงดัชนีราคาของงานก่อสร้าง โดยใช้สัดส่วนของวัสดุและค่าจ้างแรงงาน ที่ 70 % แรกและทำการปรับแก้น้ำหนักถ่วงของวัสดุและค่าจ้างแรงงานได้ผลตามตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.1 สัดส่วนของวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้าง

รายการ	สัดส่วนก่อนทำการปรับแก้			ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าขอบเขตวิกฤตล่าง	ค่าขอบเขตวิกฤตบน
ค่าจ้างแรงงาน	19.62	22.60	27.80	23.34	4.14	15.73	30.95
ประตู หน้าต่าง	17.19	11.72	13.47	14.13	2.80	8.99	19.26
คอนกรีต	6.28	7.51	5.20	6.33	1.16	4.20	8.46
สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ห้องน้ำ	5.40	5.23	8.35	6.33	1.75	3.11	9.54
สุขาภิบาล	3.97	4.13	2.04	3.38	1.16	1.24	5.52
ไม้แบบ	3.71	3.53	4.29	3.84	0.40	3.11	4.57
เสาเข็ม	3.68	3.61	4.05	3.78	0.24	3.34	4.22
อิฐ	4.40	4.69	3.71	4.27	0.51	3.34	5.19
ปาร์เก้	3.43	2.71	3.13	3.09	0.36	2.42	3.76
เหล็ก	5.27	4.12	2.09	3.83	1.61	0.87	6.79
พื้นสำเร็จ	2.81	3.05	3.28	3.05	0.24	2.61	3.48
ยิปซัมบอร์ด 9 มม.	2.36	2.13	2.82	2.44	0.35	1.79	3.09
กระเบื้องซีแพคโมเนีย	2.46	2.98	2.44	2.63	0.31	2.06	3.19
สีภายนอก	1.83	1.59	1.11	1.51	0.37	0.84	2.18
ผนังบุกระเบื้องเคลือบ 8 x 8 "	1.82	1.59	1.48	1.63	0.17	1.31	1.95
ปูนฉาบ	2.74	3.06	2.21	2.67	0.43	1.88	3.46
ฝ้าไม้ระแนง	1.76	1.65	1.87	1.76	0.11	1.56	1.95
ระบบไฟฟ้า	1.73	4.87	2.43	3.01	1.65	-0.02	6.04
ระแนงเหล็กชุบสังกะสี	1.57	2.07	1.08	1.58	0.49	0.67	2.48

ตารางที่ 5.1 สัดส่วนของวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้าง (ต่อ)

รายการ	สัดส่วนก่อนทำการปรับ			ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่า ขอบเขต วิกฤตล่าง	ค่า ขอบเขต วิกฤตบน
	แก้						
พื้นปูกระเบื้อง 8 x 8 "	1.54	1.40	1.48	1.48	0.07	1.35	1.60
ราวบันได	1.51	1.82	1.97	1.77	0.23	1.33	2.20
เหล็ก C 100x50x20x2.3	2.32	3.05	2.48	2.61	0.38	1.91	3.32
ฝ้าอลูมิเนียม	0.91	0.00	0.00	0.30	0.52	-0.66	1.26
สีภายใน	0.76	0.70	0.49	0.65	0.14	0.39	0.91
ลวดผูกเหล็ก	0.53	0.10	0.56	0.40	0.26	-0.07	0.87
ทรายบดอัด	0.20	0.08	0.12	0.13	0.06	0.02	0.24
คอนกรีตหยาบ	0.13	0.01	0.06	0.07	0.06	-0.04	0.17
ฝ้ากระเบื้องกระดาศ	0.08	0.00	0.00	0.03	0.05	-0.06	0.11
คร่าว T-Bar							

ตารางที่ 5.2 สัดส่วนของวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้างหลังจากทำการปรับค่าแล้ว

รายการ	สัดส่วนก่อน ปรับ	สัดส่วนหลัง ปรับ
ค่าจ้างแรงงาน	23.34	33.01
ประตู - หน้าต่าง	14.13	19.98
คอนกรีต	6.33	8.95
ไม้แบบ	3.84	5.43
เสาเข็ม	3.78	5.35
ก่ออิฐ	4.27	6.03
ปาร์เก้	3.09	4.37
เหล็ก	3.83	5.41
พื้นสำเร็จ	3.05	4.31
ยิปซัมบอร์ด 9 มม.	2.44	3.45

ตารางที่ 5.2 สัดส่วนของวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้างหลังจากทำการปรับค่าแล้ว (ต่อ)

รายการ	สัดส่วนก่อน ปรับ	สัดส่วนหลัง ปรับ
กระเบื้องซีแพคโมเนีย	2.63	3.71
ทาสีภายนอก	1.51	
ผนังบุกระเบื้องเคลือบ 8 x 8	1.63	
ปูนฉาบ	2.67	
ฝ้าไม้ระแนง	1.76	
ระบบไฟฟ้า	3.01	
สุขภัณฑ์	6.33	
สุขาภิบาล	3.38	
ระแนงเหล็กชุบสังกะสี	1.58	
พื้นปูกระเบื้อง 8 x 8 "	1.48	
ราวบันได	1.77	
เหล็ก C 100x50x20x2.3	2.61	
ฝ้าอลูมิเนียม	0.30	
ทาสีภายใน	0.65	
ลวดผูกเหล็ก	0.40	
ทรายบดอัด	0.13	
คอนกรีตหยาบ	0.07	
ฝ้ากระเบื้องกระดาศ คร่าว T-Bar	0.03	

จากสัดส่วนของวัสดุและค่าจ้างแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้างบ้านพักอาศัย พบว่าในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยมีสัดส่วนของ ค่าจ้างแรงงานเป็นสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็น 33.01 % และมีสัดส่วนของงานประตู่ – หน้าต่าง เป็นลำดับรองลงมาคิดเป็น 19.98 % โดยเมื่อทำการกำหนดโครงสร้างและสัดส่วนของดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ของบ้านพักอาศัยแล้ว ในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้ สามารถทำการจัดเก็บข้อมูลได้ง่ายเพราะใช้ราคาของวัสดุและค่าจ้างแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยในการจัดเก็บราคา

ของวัสดุมีการจัดเก็บข้อมูลของวัสดุก่อสร้างชนิดต่างๆ จากการจัดทำดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และในส่วนของค่าจ้างแรงงานสามารถใช้ค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำของกรมแรงงานในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง เพราะในปัจจุบันยังไม่มีการจัดทำดัชนีที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของค่าจ้างแรงงานประเภทต่างๆ และการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างนั้นจัดทำขึ้นเพื่อแสดงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคางานก่อสร้างในแต่ละช่วงเวลา ไม่ใช่จัดทำขึ้นเพื่อการแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของงานก่อสร้างที่แสดงเป็นราคา จึงทำให้การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้ ง่ายต่อการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนี

5.1.2 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index ของบ้านพักอาศัย

ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index ใช้การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างด้วยวิธีการ Component cost method โดยการแบ่งองค์ประกอบของดัชนีตามสัดส่วนของหมวดงานต่างๆ ที่มีในงานก่อสร้าง แล้วจึงทำการกำหนดน้ำหนักถ่วงให้กับหมวดงานต่างๆ แทนการกำหนดสัดส่วนจากวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเหมือนการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index โดยในการแบ่งหมวดงานได้ทำการแบ่งหมวดงานต่างๆ ในงานก่อสร้างออกเป็น 12 หมวด แล้วจึงทำการเปรียบเทียบกับราคารวมทั้งหมดของงานก่อสร้าง ที่ประกอบด้วย ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุ ค่าดำเนินการ กำไร เมื่อทำการกำหนดสัดส่วนของงานก่อสร้างหมวดต่างๆ เพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างได้ผลดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Output price index ของบ้านพักอาศัย

หมวดงาน	สัดส่วน			ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ขอบเขต	ขอบเขต
						วิกฤตล่าง	วิกฤตบน
งานโครงสร้าง	25.35	23.72	20.47	23.18	2.49	18.61	25.67
งานหลังคา	7.82	9.49	8.54	8.62	0.84	7.07	9.46
งานผิวพื้น	7.11	7.38	7.20	7.23	0.14	6.97	7.37
งานผนังและตงแต่ง	14.17	16.40	15.64	15.41	1.13	13.32	16.54
งานฝ้าเพดาน	5.41	4.44	6.75	5.53	1.16	3.40	6.69
งานประตูหน้าต่าง	16.72	12.86	17.29	15.62	2.41	11.19	18.03
งานบันได	1.91	2.76	2.50	2.39	0.44	1.59	2.83

ตารางที่ 5.3 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Output price index ของบ้านพักอาศัย (ต่อ)

หมวดงาน	สัดส่วน			ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ขอบเขต	ขอบเขต
						วิกฤต ล่าง	วิกฤตบน
งานทาสี	4.15	4.53	3.32	4.00	0.62	2.86	4.62
งานสุขภัณฑ์	5.65	6.39	4.03	5.36	1.21	3.14	6.56
งานสุขาภิบาล	4.37	5.06	3.98	4.47	0.55	3.46	5.02
งานระบบไฟฟ้า	2.33	4.97	4.43	3.91	1.40	1.35	5.31
ค่าดำเนินการ	5.00	2.00	5.87	4.29	2.03	0.56	6.32

จากตารางที่ 5.3 พบว่าในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยมีค่าใช้จ่ายในหมวดของงานโครงสร้างเป็นสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็น 23.18 % และมีงานก่อสร้างในหมวดงานประตู่ – หน้าต่างเป็นอันดับรองลงมาคิดเป็น 15.62 % โดยในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้ในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนีเป็นการจัดเก็บข้อมูลในลักษณะที่ผู้รับจ้างได้รับเงินจากผู้ว่าจ้างในการทำงานก่อสร้าง ซึ่งเป็นราคาของงานก่อสร้างที่รวมค่าดำเนินการ และกำไร ทำให้ในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนีต้องมีการรวบรวมราคาของหมวดงานต่างๆ จากผู้รับจ้างหรือผู้ว่าจ้าง โดยการใช้แบบสอบถามซึ่งรายละเอียดในแบบสอบถามประกอบด้วยรูปแบบของบ้านและบัญชีปริมาณงานของแบบบ้านนั้น เพื่อให้ผู้ประกอบการทำการกรอกราคาของงานก่อสร้างหมวดงานต่างๆ โดยในการจัดทำแบบสอบถามในงานวิจัยนี้ทำการดัดแปลงจาก บัญชีปริมาณงาน ของงานก่อสร้างที่ได้ทำการรวบรวมมา โดยทำการเลือกวัสดุหลักของงานก่อสร้างในหมวดงานต่างๆ และไม่ได้ทำการเจาะจงประเภทของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างแต่ละหมวดงานต่างๆ เพื่อความสะดวกของผู้ตอบแบบสอบถาม รวมทั้งจากการทำการจัดเก็บข้อมูลต้นทุนของงานก่อสร้างในขั้นต้นจากผู้ประกอบการไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้ประกอบการเท่าที่ควร เพราะข้อมูลในส่วนนี้ถือว่าข้อมูลปกปิดของทางบริษัทที่ไม่ต้องการเปิดเผย ทำให้ในการกำหนดรูปแบบของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างจึงไม่กำหนดรายละเอียดมาก รวมทั้งในส่วนของหมวดงานประตู่-หน้าต่าง ซึ่งมีรายละเอียดของงานมากจึงให้ผู้ประกอบการกำหนดค่าใช้จ่ายจากแบบของบ้าน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในส่วน of งาน สุขภัณฑ์ งานสุขาภิบาล และ งานไฟฟ้า ให้ผู้ตอบแบบสอบถามทำการกำหนดราคาเหมือนในกรณีการจ้างเหมาเพื่อทำการก่อสร้างงานในหมวดงานนี้ ซึ่งขั้นตอนในการเลือกบริษัทเพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างนั้นทำการกำหนดบริษัท เพื่อทำการตอบแบบสอบถามจากบริษัทที่มีโครงการก่อสร้างอยู่ในเขต กรุงเทพมหานคร จำนวนประมาณ 3 – 5 บริษัท หรือสามารถทำการ

มากกว่า 5 บริษัทได้แต่ในการรวบรวมข้อมูลอาจต้องใช้เวลาานรวมทั้งสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย โดยในการเลือกบริษัทเพื่อตอบแบบสอบถามควรทำการเลือกบริษัทที่มีขนาดใหญ่และขนาดกลางในการจัดทำดัชนีเพื่อที่จะได้เป็นตัวแทนของบริษัทที่มีการก่อสร้างบ้านพักอาศัยโดยรวมเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง

5.1.3 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index ของบ้านพักอาศัย

ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index นี้ใช้วิธีการ Matched model ในการจัดเก็บราคาเพื่อจัดทำดัชนี โดยในการจัดทำดัชนีด้วยวิธีการนี้ ได้ทำการรวบรวมราคาขายของบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยที่มีขนาดพื้นที่อยู่ในช่วง 110 - 119 ตารางเมตร ตามตารางที่ 5.4 และของบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยที่มีขนาดพื้นที่อยู่ในช่วง 220 - 229 ตารางเมตร ตามตารางที่ 5.5 เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดราคาพื้นฐานเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนี รวมทั้งเป็นข้อมูลเริ่มต้นเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index ของปีต่อไป

ตารางที่ 5.4 ราคาขายของบ้านพักอาศัยในช่วงพื้นที่ใช้สอย 100 – 199 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคา (บาท)	ราคาที่ดินต่อ ตารางวา (บาท)	ราคาที่ดิน (บาท)	ราคางานก่อสร้าง(บาท)
118	18	659,000.00	15,000	270,000	389,000.00
111	35	1,400,000.00	18,000	630,000	770,000.00
115	50	2,420,000.00	22,000	1,100,000	1,320,000.00
110	66	1,650,000.00	15,000	990,000	660,000.00
110	50	1,690,000.00	21,000	1,050,000	640,000.00
110	50	1,680,000.00	18,500	925,000	755,000.00
110	50	1,960,000.00	18,500	925,000	1,035,000.00
117	36	1,600,000.00	31,500	1,134,000	466,000.00
115	50	1,850,000.00	18,500	925,000	925,000.00
111	18	809,000.00	14,000	252,000	557,000.00

ตารางที่ 5.4 ราคาขายของบ้านพักอาศัยในช่วงพื้นที่ใช้สอย 100 – 199 ตารางเมตร (ต่อ)

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคา (บาท)	ราคาที่ดินต่อ ตารางวา (บาท)	ราคาที่ดิน (บาท)	ราคางานก่อสร้าง(บาท)
111	35	979,000.00	14,000	490,000	489,000.00
111	52	2,040,000.00	23,000	1,196,000	844,000.00
111	42	1,790,000.00	18,000	756,000	1,034,000.00
117	51	1,770,000.00	17,000	867,000	903,000.00
118	50	1,290,000.00	12,000	600,000	690,000.00
114	61	3,490,000.00	25,000	1,525,000	1,965,000.00
114	54	3,090,000.00	17,000	918,000	2,172,000.00
114	50	2,610,000.00	26,000	1,300,000	1,310,000.00
114	52	3,550,000.00	29,000	1,508,000	2,042,000.00
114	50	2,390,000.00	23,000	1,150,000	1,240,000.00
114	50	2,290,000.00	28,000	1,400,000	890,000.00
114	50	2,490,000.00	28,000	1,400,000	1,090,000.00
114	52	2,350,000.00	28,000	1,456,000	894,000.00
114	64	2,290,000.00	15,000	960,000	1,330,000.00
118	60	2,500,000.00	20,000	1,200,000	1,300,000.00
110	60	2,890,000.00	27,000	1,620,000	1,270,000.00
115	60	3,040,000.00	27,000	1,620,000	1,420,000.00
110	52	2,790,000.00	20,000	1,040,000	1,750,000.00
115	60	2,630,000.00	20,000	1,200,000	1,430,000.00
110	50	2,390,000.00	27,000	1,350,000	1,040,000.00
115	50	2,630,000.00	27,000	1,350,000	1,280,000.00
110	52	2,490,000.00	27,000	1,404,000	1,086,000.00
115	50	2,600,000.00	27,000	1,350,000	1,250,000.00
118	60	2,449,000.00	28,000	1,680,000	769,000.00
112	65	1,906,000.00	18,000	1,170,000	736,000.00
115	60	1,827,000.00	18,000	1,080,000	747,000.00

ตารางที่ 5.5 ราคาขายของบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอย ที่มีขนาดพื้นที่อยู่ในช่วง 220-229

ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคา (บาท)	ราคาที่ดินต่อตา ตารางวา (บาท)	ราคาที่ดิน (บาท)	ราคางานก่อสร้าง (บาท)
220	50	2,890,000.00	28,000	1,400,000	1,490,000.00
224	91	3,185,000.00	17,000	1,547,000	1,638,000.00
228	64	4,380,000.00	22,000	1,408,000	2,972,000.00
220	60	3,860,000.00	26,000	1,560,000	2,300,000.00
222	60	4,490,000.00	26,000	1,560,000	2,930,000.00
220	81	5,490,000.00	18,000	1,458,000	4,032,000.00
220	101	5,650,000.00	25,000	2,525,000	3,125,000.00
228	85	6,900,000.00	29,000	2,465,000	4,435,000.00
225	105	6,780,000.00	27,000	2,835,000	3,945,000.00
226	174	10,600,000.00	30,000	5,220,000	5,380,000.00
229	115	6,450,000.00	27,000	3,105,000	3,345,000.00
228	100	7,500,000.00	36,000	3,600,000	3,900,000.00
220	60	3,860,000.00	25,000	1,500,000	2,360,000.00
222	80	5,100,000.00	27,000	2,160,000	2,940,000.00
220	80	5,874,000.00	28,000	2,240,000	3,634,000.00
220	70	4,650,000.00	20,000	1,400,000	3,250,000.00
220	70	4,750,000.00	20,000	1,400,000	3,350,000.00
220	70	4,390,000.00	27,000	1,890,000	2,500,000.00
220	70	4,603,000.00	27,000	1,890,000	2,713,000.00
220	70	4,790,000.00	28,000	1,960,000	2,830,000.00
220	80	4,880,000.00	28,000	2,240,000	2,640,000.00
220	80	4,900,000.00	28,000	2,240,000	2,660,000.00
220	92	6,790,000.00	30,000	2,760,000	4,030,000.00
220	82	6,090,000.00	35,000	2,870,000	3,220,000.00
220	90	7,100,000.00	40,000	3,600,000	3,500,000.00
220	91	7,890,000.00	50,000	4,550,000	3,340,000.00
226	81	4,987,000.00	28,000	2,268,000	2,719,000.00
226	100	5,431,000.00	28,000	2,800,000	2,631,000.00

หมายเหตุ สำหรับตารางที่ 5.4 และ 5.5

ราคา คือ ราคาของบ้านพักอาศัยรวมราคาที่ดินที่ได้ทำการสอบถามจากโครงการ

ราคาที่ดินต่อตารางวา คือ ราคาขายของที่ดินในโครงการบ้านจัดสรร

ราคาที่ดิน คือ ราคาของที่ดินของงานก่อสร้าง = ขนาดที่ดินของบ้าน X ราคาที่ดินต่อ
ตารางวา

ราคางานก่อสร้าง = ราคา - ราคาที่ดิน

โดยจากตารางที่ 5.4 และ 5.5 พบว่าสัดส่วนของราคาขายของบ้านพักอาศัยโดยเฉลี่ยประกอบด้วย สัดส่วนของงานก่อสร้างโดยเฉลี่ยเท่ากับ 54 % และสัดส่วนของของราคาที่ดินโดยเฉลี่ยเท่ากับ 46 %

5.1.4 การศึกษาเปรียบเทียบการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย

ในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทเพื่อแสดงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาของบ้านพักอาศัยในช่วงเวลาต่างๆนั้น ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ที่มีองค์ประกอบของดัชนีประเภทนี้คือ ค่าวัสดุ และค่าจ้างแรงงาน ซึ่งในการจัดเก็บข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคาของวัสดุชนิดต่างๆ ใช้ข้อมูลของดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในการจัดทำนั้นเป็นการแสดงการเปลี่ยนแปลงราคาในภาพรวมของราคาวัสดุในหมวดต่างๆ ซึ่งในความเป็นจริงราคาของวัสดุชนิดนั้นอาจไม่มีการเปลี่ยนแปลง ดังนั้นในงานวิจัยนี้จึงใช้ข้อมูลของราคาวัสดุในช่วงระยะเวลาต่างๆ จากราคากลางของวัสดุก่อสร้างที่จัดทำโดยสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ ตั้งแต่เดือน ก.ค. 2543 – ก.ค. 2544 ในการจัดทำดัชนี และในส่วนของค่าจ้างแรงงานของหมวดงานต่างๆ นั้นเนื่องจากในปัจจุบันยังไม่มีรวบรวมข้อมูลในส่วนของค่าจ้างแรงงานในการทำงานประเภทต่างๆ ในแต่ละช่วงเวลา ดังนั้นในงานวิจัยนี้จึงใช้ค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร ของกระทรวงแรงงาน มาใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง เพราะในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง เป็นการติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างในช่วงระยะเวลาต่างๆ ดังนั้นในการเปลี่ยนแปลงของค่าจ้างแรงงาน จึงใช้สมมุติฐานว่าในการเปลี่ยนแปลงราคาของค่าจ้างแรงงานนั้นมีการเปลี่ยนแปลงราคาค่าจ้างแรงงานตามค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร ในการจัดทำดัชนี เมื่อนำข้อมูลต่างๆ มาจัดทำดัชนีได้ผลตามตารางที่ 5.6

ตารางที่ 5.6 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Input price index ของบ้านพักอาศัย

รายการ	สัดส่วน	ปี 2543						
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	
ค่าจ้างแรงงาน	33.01	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
งานประตู่ หน้าต่าง	19.98	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	108.49	
คอนกรีต	8.95	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
ไม้แบบ	5.43	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
เสาเข็ม	5.35	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
ก่ออิฐ	6.03	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
ปาร์เก้	4.37	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
เหล็ก	5.41	100.00	97.56	98.83	101.76	101.95	101.95	
พื้นสำเร็จ	4.31	100.00	99.93	99.93	99.93	99.93	99.93	
ยิปซัมบอร์ด 9 มม.	3.45	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
กระเบื้องซีแพค	3.71	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
Input price index		100	99.8648	99.9335	100.092	100.102	101.798	
รายการ	สัดส่วน	ปี 2544						
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.
ค่าจ้างแรงงาน	33.01	101.80	101.80	101.80	101.80	101.80	101.80	101.80
งานประตู่ หน้าต่าง	19.98	108.49	108.49	108.49	108.49	108.49	108.49	108.49
คอนกรีต	8.95	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ไม้แบบ	5.43	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03
เสาเข็ม	5.35	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ก่ออิฐ	6.03	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
ปาร์เก้	4.37	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
เหล็ก	5.41	101.00	104.41	105.85	106.59	108.39	111.56	114.15
พื้นสำเร็จ	4.31	99.93	99.93	99.93	99.93	99.93	99.93	99.93
ยิปซัมบอร์ด 9 มม.	3.45	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
กระเบื้องซีแพค	3.71	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Input price index		101.956	102.141	102.218	102.258	102.356	102.527	102.667

ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index ที่ในการเก็บข้อมูลต้องทำการจัดเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการ แต่ในการจัดเก็บข้อมูลไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้ประกอบการ จึงจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้โดยใช้ราคากลางในสวนของวัสดุ และค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำภายในเขตกรุงเทพมหานครในการจัดทำดัชนี แล้วจึงนำข้อมูลของราคาวัสดุและค่าจ้างแรงงานไปใช้ในการจัดทำดัชนี โดยในแต่ละหมวดงานทำการแยกวัสดุชนิดต่างๆ ว่ามีอัตราส่วนเป็นเท่าใดในหมวดงานนั้น จากนั้นจึงใช้ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและค่าจ้างแรงงาน จากราคากลางของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในการจัดทำดัชนี โดยในสวนของค่าจ้างแรงงานที่มีการปรับอัตราค่าจ้างแรงงานสูงขึ้น 1.8 % ในเดือน ม.ค. 2544 ในการจัดทำดัชนีทำการจัดทำโดยใช้สมมุติฐานว่า ในหมวดงานก่อสร้างแต่ละหมวดมีค่าจ้างแรงงานคิดเป็น 25 % ของราคารวมในหมวดงานต่างๆ เมื่อค่าจ้างแรงงานมีการปรับตัวสูงขึ้นทำให้ราคารวม 25 % ของแต่ละหมวดงานมีค่าเพิ่มขึ้น 1.8 % ในการจัดทำดัชนี ซึ่งจากการจัดทำได้ผลดังตารางที่ 5.7 และในสวนตารางที่ 5.8 เป็นการเปรียบเทียบสัดส่วนของวัสดุและค่าจ้างแรงงานของการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 2 ประเภท

ตารางที่ 5.7 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Output price index ของบ้านพักอาศัย

หมวดงาน	สัดส่วน (%)	ปี 2543					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
งานโครงสร้าง	23.18	100.00	99.36	99.69	100.46	100.51	100.51
เสาเข็ม	16.50	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
คอนกรีต	30.45	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ไม้แบบ	25.30	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
เหล็ก	26.00	100.00	97.56	98.83	101.76	101.95	101.95
พื้นสำเร็จ	1.75	100.00	99.93	99.93	99.93	99.93	99.93
รวม		10000	9936	9969	10045	10050	10050
งานหลังคา	8.62	100.00	99.56	99.56	98.30	98.60	97.21
งานเหล็ก	55.00	100.00	99.21	99.21	96.90	97.46	94.92
วัสดุถม	45.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
รวม		10000	9956	9956	9829	9860	9720
งานฉาบผิว	7.23	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานผนังและตกแต่ง	15.41	100.00	100.00	99.55	99.55	99.55	99.55

ตารางที่ 5.7 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Output price index ของบ้านพักอาศัย (ต่อ)

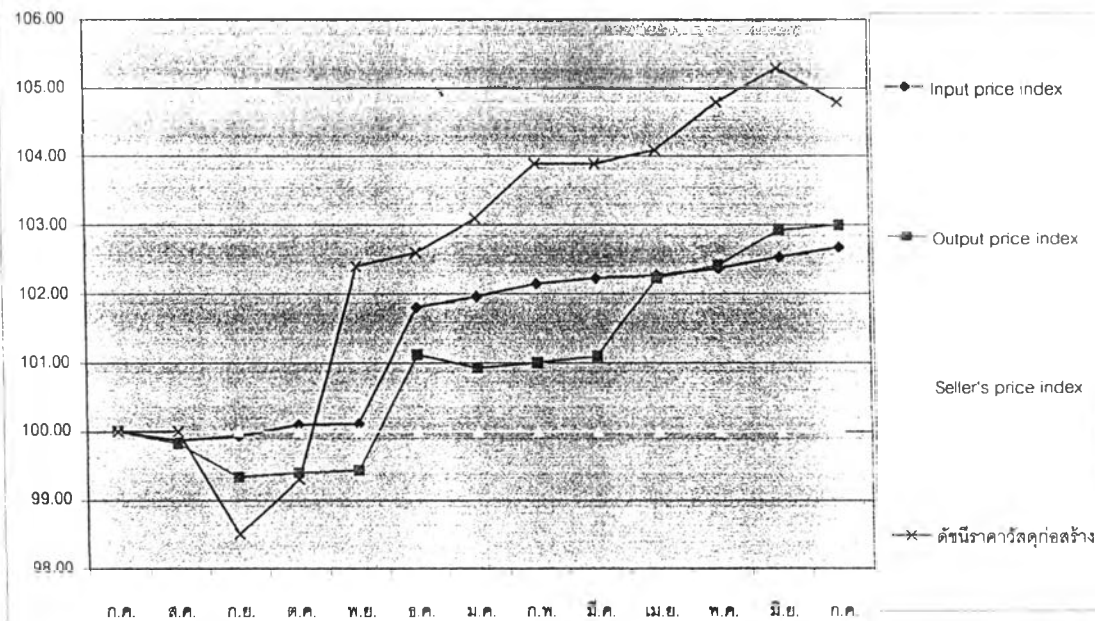
หมวดงาน	สัดส่วน (%)	ปี 2543					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
อิฐ	44.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ปูนฉาบ	37.50	100.00	100.00	98.81	98.81	98.81	98.81
กระเบื้อง	18.50	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
รวม		10000	10000	9955	9955	9955	9955
งานฝ้าเพดาน	5.53	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานประตูหน้าต่าง	15.62	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	108.49
งานบันได	2.39	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานทาสี	4.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	111.94
งานสีภายใน	72.70	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	112.06
งานสีภายนอก	27.30	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	111.62
รวม		10000	10000	10000	10000	10000	11193
งานสุขภัณฑ์	5.36	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานสุขาภิบาล	4.47	100.00	100.00	88.89	88.89	88.89	88.89
งานระบบไฟฟ้า	3.91	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าดำเนินการ	4.29	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Output price index		100.00	99.82	99.33	99.39	99.43	101.11

ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index ที่เป็นการจัดเก็บราคาขายของงานก่อสร้างในแต่ละช่วงเวลาโดยทำการเก็บราคาขายรวมและราคาที่ดินของงานก่อสร้างนั้น พบว่าโดยทั่วไปราคาขายของงานก่อสร้างในช่วงเวลาต่างๆ มีค่าคงที่ แต่เนื่องจากในการจัดเก็บข้อมูลไม่สามารถทำการจัดเก็บข้อมูลจากทุกๆ โครงการ และทุกๆ ช่วงเวลาได้ รวมทั้งจากการจัดเก็บข้อมูลขั้นต้นพบว่าราคาขายของงานก่อสร้างมีราคาคงที่ ทำให้การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index ในงานวิจัยนี้มีลักษณะไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการวิจัยอยู่ในระยะของภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ จึงไม่มีการปรับราคาขายมากนัก เพราะไม่ค่อยมีการซื้อขายกันมาก

เมื่อทำการเปรียบเทียบดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภท ได้ผลตามตารางที่ 5.8 และ รูปที่ 5.1

ตารางที่ 5.8 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทเปรียบเทียบกับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และค่า K ของบ้านพักอาศัย

ปี	เดือน	Input price index	Output price index	Seller's price index	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	ค่า K
2543	ก.ค.	100.00	100.00	100.0	100.0	100.0
	ส.ค.	99.86	99.82	100.0	100.0	100.1
	ก.ย.	99.93	99.33	100.0	98.5	99.7
	ต.ค.	100.09	99.39	100.0	99.3	100.0
	พ.ย.	100.10	99.43	100.0	102.4	102.0
	ธ.ค.	101.80	101.11	100.0	102.6	102.1
2544	ม.ค.	101.96	100.92	100.0	103.1	102.3
	ก.พ.	102.14	101.00	100.0	103.9	103.0
	มี.ค.	102.22	101.09	100.0	103.9	103.1
	เม.ย.	102.26	102.22	100.0	104.1	103.4
	พ.ค.	102.36	102.40	100.0	104.8	103.9
	มิ.ย.	102.53	102.93	100.0	105.3	104.3
	ก.ค.	102.67	103.00	100.0	104.8	104.3

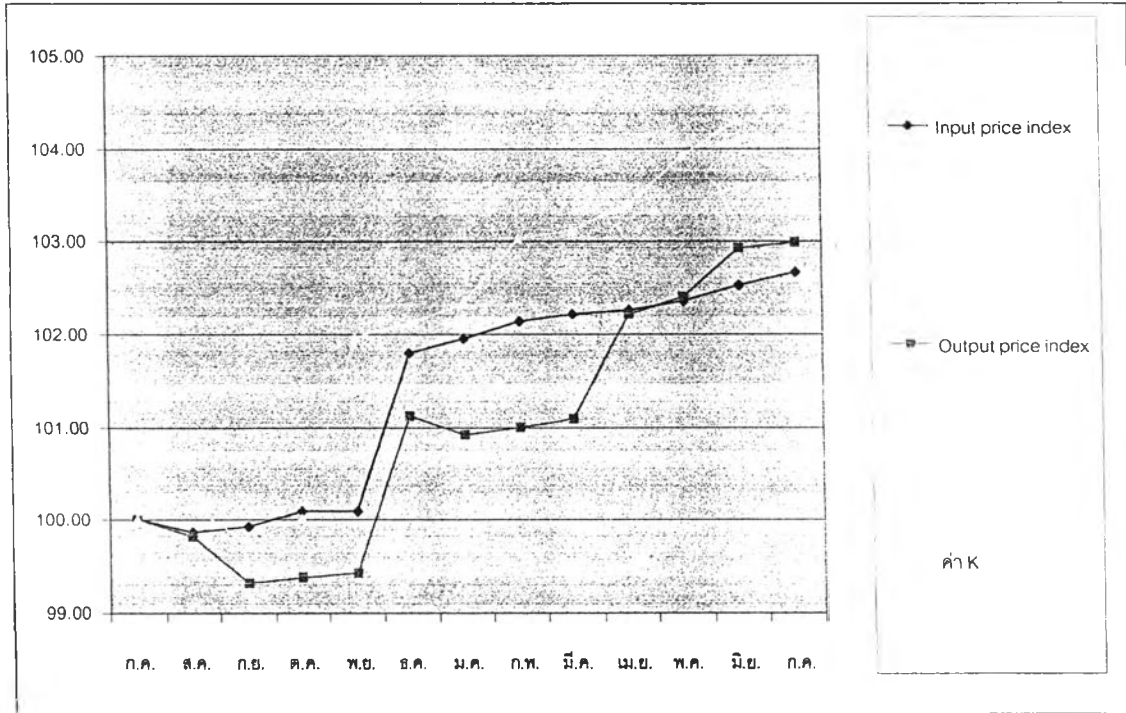


รูปที่ 5.1 การเปรียบเทียบระหว่าง ดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย และ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

พบว่าดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index และ Output price index มีการเปลี่ยนแปลงของดัชนีในลักษณะที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างพบว่า การเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 2 ประเภทมีการปรับตัวที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง แต่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เพราะในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 2 ประเภท ประกอบด้วย ประตู – หน้าต่าง ปูนซีเมนต์ และ ค่าจ้างแรงงานเป็นหลัก ซึ่งราคาของวัสดุก่อสร้างในส่วนนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงราคามากเท่าใด แต่ในส่วนของวัสดุที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาอยู่ตลอดเวลา คือ ราคาของเหล็ก ที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาทำให้ดัชนีมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งในช่วงเดือน พ.ย. 2543 – ธ.ค. 2544 ราคาประตู – หน้าต่างมีการปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ดัชนีราคางานก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งมีการปรับราคาของคอนกรีตในเดือน ม.ค. 2544 โดยเมื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงราคาของบ้านพักอาศัยเมื่อจัดทำโดยใช้ดัชนีราคางานก่อสร้างกับ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน แต่อัตราการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านพักอาศัยถ้าทำการอ้างอิงกับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างจะมีอัตราการปรับตัวที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับ การเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านพักอาศัยเมื่อจัดทำด้วยดัชนีราคางานก่อสร้าง โดยในการวัดการเปลี่ยนแปลงราคาของบ้านพักอาศัยโดยใช้ดัชนีราคางานก่อสร้างสามารถแสดงการเปลี่ยนแปลงของราคาในการก่อสร้างบ้านพักอาศัยได้ใกล้เคียงกว่าการใช้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเพราะ ในการจัด

ทำดัชนีให้การเปลี่ยนแปลงราคาของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างจริง รวมทั้งมีการกำหนดสัดส่วนให้กับวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างชนิดต่างๆ ในขณะที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเป็นการแสดงภาพรวมของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

เมื่อทำการเปรียบเทียบการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภท กับ ค่า K ของงานอาคารได้ผลตามรูปที่ 5.2



รูปที่ 5.2 การเปรียบเทียบดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัยกับ ค่า K

พบว่า การเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index และ Output price index มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกับ ค่า K แต่ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 2 ประเภท คือ Input price index และ Output price index เมื่อเปรียบเทียบกับลักษณะของค่า K พบว่าดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index สามารถนำไปใช้เปรียบเทียบกับค่า K ในสัญญาแบบปรับราคาได้ เพราะในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้เป็นการกำหนดจากวัสดุ และ ค่าจ้างแรงงาน ที่เป็นสัดส่วนจริงของงานก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย รวมทั้งการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้เป็นการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างที่เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของต้นทุนของการก่อสร้าง เช่นเดียวกับ ค่า K ที่เป็นการชดเชยความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุในช่วงเวลาต่างๆ

เมื่อเปรียบเทียบดัชนีราคาางานก่อสร้างประเภท Input price index กับ ค่า K ตามรูปที่ 5.2 พบว่าในการเปลี่ยนแปลงในช่วงเดือน ก.ค. 43 – พ.ย. 43 มีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะที่ใกล้เคียงกัน แต่ในช่วงเดือน มี.ค. 2544 – ก.ค. 2544 ซึ่งดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างและมูลค่าของเหล็กมีการปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ดัชนีทั้ง 2 ประเภทมีการปรับตัวที่สูงขึ้นแต่ ค่า K กลับมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่สูงกว่า เพราะสัดส่วนของ ค่า K ถึง 40 % เป็นสัดส่วนของดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างทำให้ ค่า K ในช่วงเวลาดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้นมากเมื่อเทียบกับดัชนีราคาางานก่อสร้างที่มีการปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากการปรับตัวของราคาเหล็ก ซึ่งเกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างมากกว่าการใช้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ทำให้ในการปรับตัวของราคาของงานก่อสร้างเมื่อใช้ดัชนีราคาางานก่อสร้างประเภท Input price index สามารถแสดงการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างได้ใกล้เคียงกว่า ค่า K ของงานอาคาร เพราะมีการกำหนดประเภทและสัดส่วนของวัสดุและค่าจ้างแรงงานจากงานก่อสร้างจริงที่เป็นตัวแทนในการจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้าง

รวมทั้งในการจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้างประเภท Output price index เมื่อมีสามารถทำการจัดเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการได้ รูปแบบการปรับตัวของดัชนีอาจมีการปรับตัวในลักษณะเช่นเดียวกันกับการจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้าง Output price index ของประเทศเยอรมัน ซึ่งมีการจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้างด้วยวิธีเดียวกัน รวมทั้งในการจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้างประเภท Seller's price index อาจมีการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างในลักษณะที่เพิ่มขึ้นเหมือนกับการจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้างในประเทศแคนาดา ที่ใช้การจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้างด้วยวิธีเดียวกัน

5.2 การจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้างของทาว์นเฮาส์

ในการจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้างของทาว์นเฮาส์ ได้ทดลองจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทเช่นเดียวกันกับดัชนีราคาางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย แต่ในการรวบรวมแบบทาว์นเฮาส์ และบัญชีปริมาณงานของทาว์นเฮาส์ จากผู้ประกอบการ สามารถทำการรวบรวมได้เพียง 1 ตัวอย่างเนื่องจากข้อจำกัดของการจัดเก็บข้อมูลเช่นเดียวกับบ้านพักอาศัย ซึ่งมีลักษณะตรงกับตัวแทนของงานก่อสร้างเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้างของทาว์นเฮาส์ แต่จากการรวบรวมเพื่อทำการกำหนดตัวแทน และการสอบถามจากผู้ประกอบการ พบว่าลักษณะของทาว์นเฮาส์ที่ทำการก่อสร้างมีลักษณะที่ไม่แตกต่างกันมากเท่าใดนัก ดังนั้นเมื่อนำเอาข้อมูลของทาว์นเฮาส์ที่ทำการจัดเก็บมาจัดทำดัชนีราคาางานก่อสร้างประเภทต่างๆ ได้ผลดังนี้

5.2.1 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ของทาวน์เฮาส์

จากรูปแบบของบ้านพักอาศัยและ บัญชีปริมาณงาน ของทาวน์เฮาส์ที่ทำการรวบรวมมา เมื่อนำมาจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ด้วยวิธีการ Standard factor ซึ่งจัดทำเช่นเดียวกับกับการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย และทำการปรับแก้น้ำหนักถ่วงของวัสดุชนิดต่างใน ช่วง 70 % แรกได้ผลดังตารางที่ 5.9

ตารางที่ 5.9 สัดส่วนการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Input price index ของทาวน์เฮาส์

รายการ	สัดส่วนก่อนปรับ (เปอร์เซ็นต์)	สัดส่วนหลังปรับ (เปอร์เซ็นต์)
ค่าจ้างแรงงาน	27.40	37.33
งานประตู-หน้าต่าง	8.74	11.91
งานบันได	6.79	9.25
คอนกรีต	6.65	9.06
สีภายใน	5.44	7.41
เหล็ก	5.02	6.84
อิฐมอญ	4.98	6.78
เหล็ก C 100x50x20x2.3	4.28	5.84
งานพื้นสำเร็จ	4.10	5.58
ฉาบเรียบ	2.62	
ไม้แบบ	2.58	
กระเบื้องลอนคู่	2.47	
พื้นผิวบุกระเบื้อง 8" x 8"	2.46	
ปาร์เก้	2.50	
สีภายนอก	2.28	
งานเสาเข็ม	2.11	
งานท่อ	1.65	
ฉนวนกันความร้อน	0.80	

ตารางที่ 5.9 สัดส่วนการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Input price index ของทาวน์เฮาส์ (ต่อ)

รายการ	สัดส่วนก่อนปรับ (เปอร์เซ็นต์)	สัดส่วนหลังปรับ (เปอร์เซ็นต์)
LG 1" x 1 "	0.48	
บัวไม้	0.31	
บัวผนังกระเบื้องเคลือบ	0.30	
ตะปู	0.07	
ลวด No.18	0.07	
พื้นผิวขัดมันผสมน้ำยากันซึม	0.05	
คอนกรีตหยาบ	0.03	
ครอบหางมม	0.03	
งานสุขภัณฑ์	3.25	
งานไฟฟ้า	2.55	

จากสัดส่วนของวัสดุและค่าจ้างแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้างทาวน์เฮาส์ พบว่าในการก่อสร้างทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนของ ค่าจ้างแรงงานเป็นสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็น 37.33 % โดยมีสัดส่วนของ วัสดุประตุ – หน้าต่าง เป็นลำดับรองลงมาคิดเป็น 11.91 % โดยเมื่อทำการกำหนดโครงสร้างและสัดส่วนของดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ของทาวน์เฮาส์แล้ว ในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้ ใช้การจัดเก็บข้อมูลเช่นเดียวกับการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Input price index ของบ้านพักอาศัย โดยใช้ราคาของวัสดุและค่าจ้างแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง

5.2.2 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index ของทาวน์เฮาส์

ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index ของทาวน์เฮาส์นี้ ใช้การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างด้วยวิธี Component cost method เช่นเดียวกันกับการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index ของบ้านพักอาศัย โดยทำการแบ่งหมวดงาน

ต่างๆ ในงานก่อสร้างเป็น 12 หมวดงาน และเมื่อทำการแยกสัดส่วนของหมวดงานต่างๆ ได้ผลดังตารางที่ 5.10

ตารางที่ 5.10 สัดส่วนการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างแบบ Output price index ของทาวน์เฮาส์

หมวดงาน	สัดส่วน(%)
งานโครงสร้าง	23.87
งานหลังคา	10.75
งานผิวพื้น	6.09
งานผนังและตงแต่ง	15.82
งานฝ้าเพดาน	4.54
งานประตูหน้าต่าง	7.96
งานบันได	6.37
งานทาสี	5.91
งานสุขภัณฑ์	4.48
งานสุขาภิบาล	2.36
งานระบบไฟฟ้า	4.96
ค่าดำเนินการ	6.88

ซึ่งจากตารางแสดงสัดส่วนของงานก่อสร้างในหมวดต่างๆ พบว่าค่าใช้จ่ายในหมวดงานโครงสร้างมีอัตราส่วนมากที่สุดคิดเป็น 23.87 โดยมีงานในหมวดงานหลังคาเป็นอัตราส่วนรองลงมาคิดเป็น 10.78 %

โดยในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้ใช้การจัดทำเช่นเดียวกันกับการจัดเก็บข้อมูลของการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Output price index ของบ้านพักอาศัย โดยการใช้แบบสอบถามในการจัดเก็บข้อมูล

5.2.3 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index ของทาวน์เฮาส์

ในการจัดทำดัชนีได้ใช้รูปแบบเดียวกับบ้านพักอาศัย โดยรายละเอียดราคาขายของทาวน์เฮาส์ที่ทำการจัดเก็บราคาจากผู้ประกอบการสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 5.11 เพื่อใช้

เป็นแนวทางในการกำหนดราคาที่เป็นฐานเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนี รวมทั้งเป็นข้อมูลเริ่มต้นเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index ของปีต่อไป

ตารางที่ 5.11 ราคาขายของทาว์นเฮาส์

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคา (บาท)	ราคาที่ดินต่อตารางวา (บาท)	ราคาที่ดิน (บาท)	ราคางานก่อสร้าง (บาท)
90	17.5	979,000.00	13,000	227,500	751,500.00
92	18	1,390,000.00	50,000	900,000	490,000.00
93	18	779,000.00	17,000	306,000	473,000.00
94	17	799,000.00	12,000	204,000	595,000.00
94	18	779,000.00	17,000	306,000	473,000.00
94	19	949,000.00	22,000	418,000	531,000.00
95	20	1,600,000.00	20,000	400,000	1,200,000.00
95	20	998,000.00	21,000	420,000	578,000.00
95	20	1,330,000.00	35,000	700,000	630,000.00
96	18	880,000.00	28,000	504,000	376,000.00
96	21	1,449,000.00	30,000	630,000	819,000.00
96	26	1,260,000.00	24,000	624,000	636,000.00
96	35	1,120,000.00	10,000	350,000	770,000.00
96	35	1,669,000.00	27,000	945,000	724,000.00
98	16	1,490,000.00	52,000	832,000	658,000.00
98	18	1,089,000.00	20,000	360,000	729,000.00
98	19	999,000.00	17,000	323,000	676,000.00
98	21	749,000.00	10,000	210,000	539,000.00

หมายเหตุ ราคา คือ ราคาของทาว์นเฮาส์รวมราคาที่ดินที่ได้ทำการสอบถามจากโครงการ

ราคาที่ดินต่อตารางวา คือ ราคาขายของที่ดินในโครงการบ้านจัดสรร

ราคาที่ดิน คือ ราคาของที่ดินของงานก่อสร้าง = ขนาดที่ดินของทาวนเฮาส์ X ราคา
ที่ดินต่อตารางวา

ราคางานก่อสร้าง = ราคา - ราคาที่ดิน

5.2.4 การศึกษาเปรียบเทียบการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของทาวนเฮาส์

ในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทเพื่อแสดงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาของทาวนเฮาส์ในช่วงเวลาต่าง โดยในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ใช้วิธีการรวบรวมราคาของวัสดุ และค่าจ้างแรงงานเช่นเดียวกันกับบ้านพักอาศัย โดยใช้ราคากลางของวัสดุก่อสร้างที่จัดทำโดย สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้ากรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ ตั้งแต่เดือน ก.ค. 2543 – ก.ค. 2544 ในการแสดงการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างชนิดต่างๆ และในส่วนของค่าจ้างแรงงานใช้ค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร ของกระทรวงแรงงาน ซึ่งได้ผลตามตารางที่ 5.12

ตารางที่ 5.12 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ของทาวนเฮาส์

รายการ	สัดส่วน (%)	ปี 2543					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
ค่าจ้างแรงงาน	37.33	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานประตู-หน้าต่าง	11.91	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	108.49
งานบันได	9.25	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
คอนกรีตโครงสร้าง	9.06	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานทาสีภายใน	7.41	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	112.06
เหล็กข้ออ้อย	6.84	100.00	97.56	98.83	101.76	101.95	101.95
อิฐมอญ 1/2 แผ่น	6.78	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
เหล็ก C100x50x20x2.3	5.84	100.00	99.21	99.21	96.90	97.46	94.92
งานพื้นสำเร็จ	5.58	100.00	99.93	99.93	99.93	99.93	99.93
Input price index		100.00	99.78	99.87	99.94	99.98	101.74

ตารางที่ 5.13 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Output price index ของทาวนเฮาส์ (ต่อ)

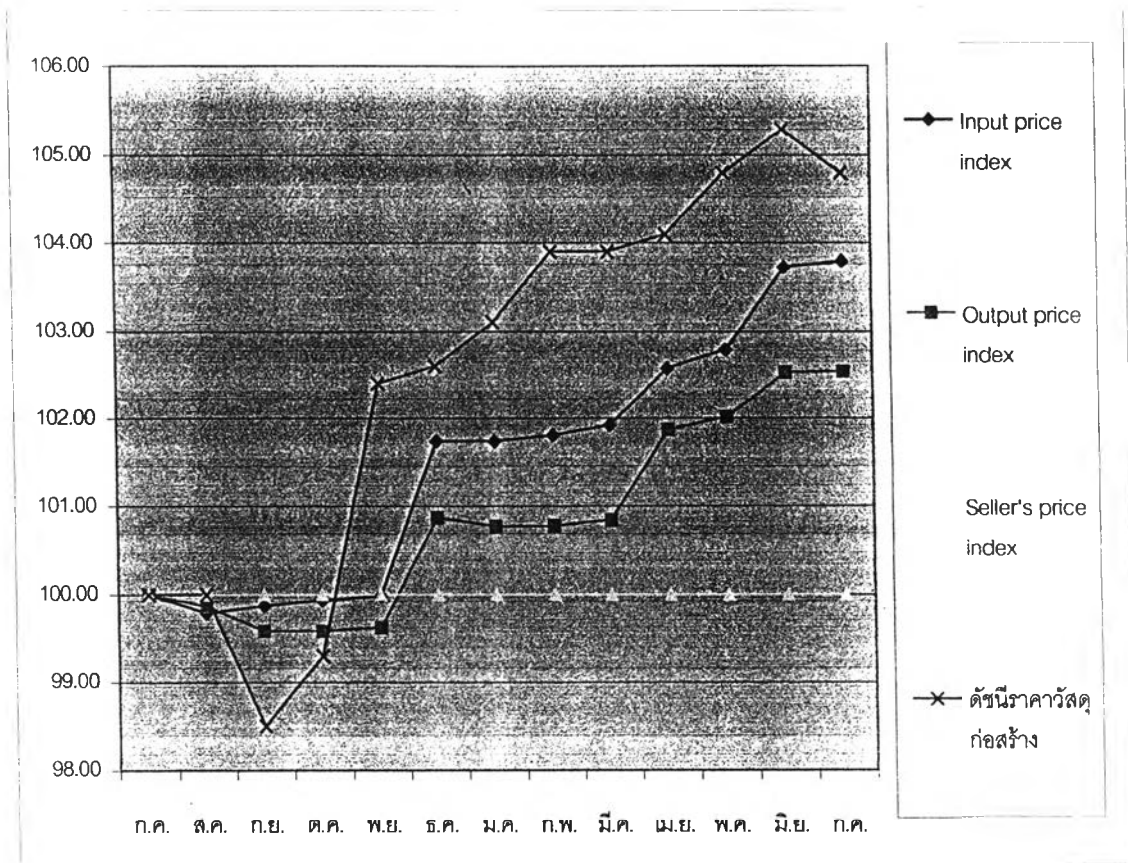
รายการ	สัดส่วน (%)	ปี 2543					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
เหล็ก	16.50	100.00	97.56	98.83	101.76	101.95	101.95
พื้นสำเร็จ	18.50	100.00	99.93	99.93	99.93	99.93	99.93
รวม		10000	9958	9979	10027	10030	10030
งานหลังคา	10.75	100.00	99.64	99.64	98.61	98.86	97.71
งานเหล็ก	45.00	100.00	99.21	99.21	96.90	97.46	94.92
วัสดุถม	55.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
รวม		10000	9964	9964	9860	9885	9771
งานฉาบปูน	6.09	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานผนังและตง แต่ง	15.82	100.00	100.00	99.56	99.56	99.56	99.56
อิฐ	40.86	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ปูนฉาบ	36.87	100.00	100.00	98.81	98.81	98.81	98.81
กระเบื้อง	22.27	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
รวม		10000	10000	9956	9956	9956	9956
งานฝ้าเพดาน	4.54	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานประตูหน้าต่าง ต่าง	7.96	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	108.49
งานบันได	6.37	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานทาสี	5.91	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	111.87
งานสีภายใน	58.30	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	112.06
งานสีภายนอก	41.70	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	111.62
รวม		10000	10000	10000	10000	10000	11187
งานสุขภัณฑ์	4.48	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานสุขาภิบาล	2.36	100.00	100.00	88.89	88.89	88.89	88.89
งานระบบไฟฟ้า	4.96	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าดำเนินการ	6.88	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Output price index		100.00	99.86	99.58	99.58	99.62	100.87

เมื่อทำการเปรียบเทียบดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภท ตามตารางที่ 5.14 และ รูปที่ 5.3

ตารางที่ 5.14 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทเปรียบเทียบกับดัชนีราคาวัสดุ ก่อสร้างและค่า K ของทาวนเฮาส์

ปี	เดือน	Input price index	Output price index	Seller's price index	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	ค่า K
2543	ก.ค.	100.00	100.00	100.0	100.0	100.0
	ส.ค.	99.78	99.73	100.0	100.0	100.1
	ก.ย.	99.87	98.88	100.0	98.5	99.7
	ต.ค.	99.94	99.20	100.0	99.3	100.0
	พ.ย.	99.98	99.22	100.0	102.4	102.0
	ธ.ค.	101.74	100.48	100.0	102.6	102.1
2544	ม.ค.	101.73	100.77	100.0	103.1	102.3
	ก.พ.	101.81	100.78	100.0	103.9	103.0
	มี.ค.	101.92	100.84	100.0	103.9	103.1
	เม.ย.	102.57	101.87	100.0	104.1	103.4
	พ.ค.	102.78	102.02	100.0	104.8	103.9
	มิ.ย.	103.72	102.52	100.0	105.3	104.3
	ก.ค.	103.79	102.53	100.0	104.8	104.3

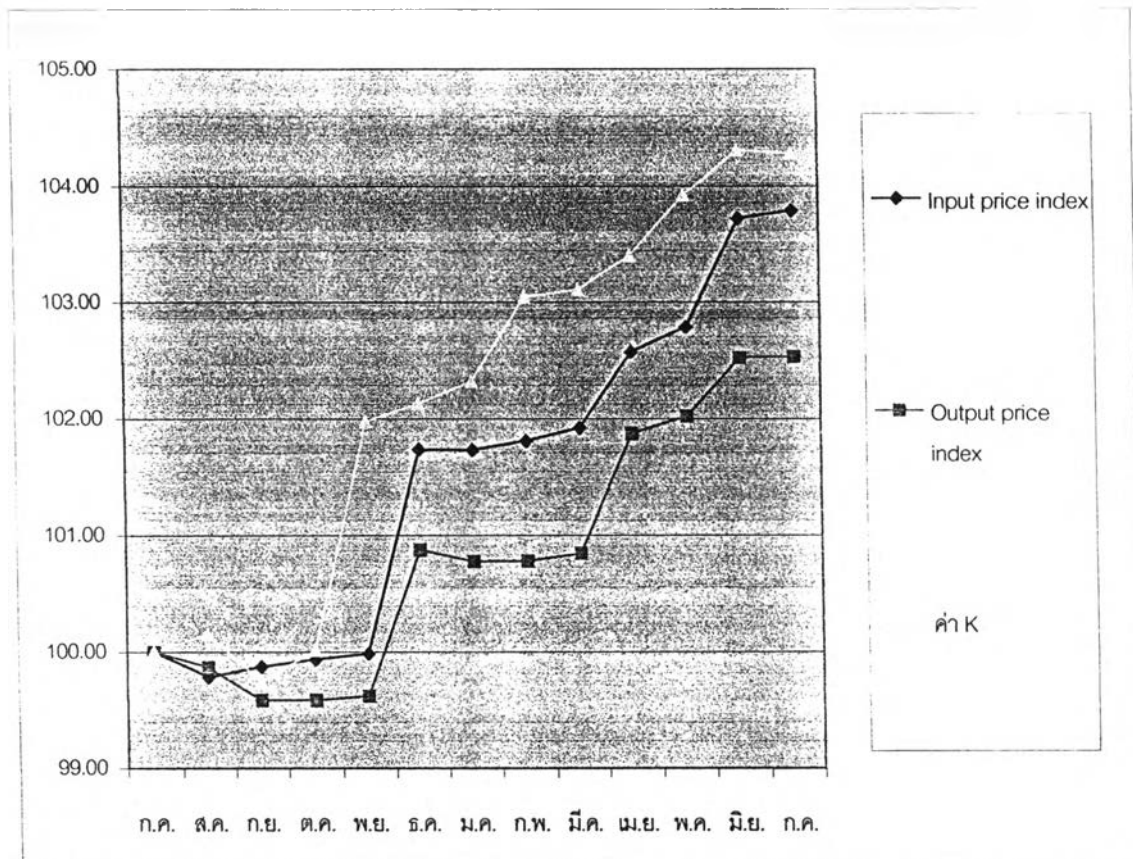




รูปที่ 5.3 การเปรียบเทียบระหว่างดัชนีราคางานก่อสร้างของทาวน์เฮาส์และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

พบว่าดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index และ Output price index มีการเปลี่ยนแปลงของดัชนีในลักษณะที่ใกล้เคียงกันในลักษณะที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างพบว่ามีความเหมือนเพียงเล็กน้อยกับดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย คือมีการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคางานก่อสร้าง แต่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคางานก่อสร้างของทาวน์เฮาส์มีการปรับตัวในอัตราที่ต่ำกว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเช่นเดียวกับดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย เพราะการปรับตัวที่เพิ่มขึ้นของราคาของทาวน์เฮาส์เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของราคาเหล็ก ซึ่งมีสัดส่วนไม่มากเมื่อเทียบกับราคาของงานก่อสร้าง ทำให้ในการใช้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมาใช้ในการประมาณการเปลี่ยนแปลงราคาของทาวน์เฮาส์ได้ผลแตกต่างกับการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างที่มีการกำหนดชนิดและสัดส่วนของวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้างจริงทำให้ได้ผลในการประมาณการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างได้ผลที่ใกล้เคียงกว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่เป็นภาพรวมของราคาวัสดุก่อสร้าง

เมื่อทำการเปรียบเทียบการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง กับ ค่า K ของงานอาคาร ตามรูปที่ 5.4



รูปที่ 5.4 การเปรียบเทียบดัชนีราคางานก่อสร้างของทาวน์เฮาส์กับ ค่า K

พบว่าในส่วนของทาวน์เฮาส์นั้น เมื่อทำการเปรียบเทียบดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ของทาวน์เฮาส์กับ ค่า K มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันแต่มีอัตราที่ต่างกัน เนื่องจากการกำหนดสัดส่วนของวัสดุที่ใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างและสัดส่วนของ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่นำมาใช้ในการคำนวณ ค่า K ซึ่งได้ผลเช่นเดียวกับการเปรียบเทียบดัชนี Input price index ของบ้านพักอาศัย กับ ค่า K ทำให้ในการปรับตัวของราคาของงานก่อสร้างเมื่อใช้ดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index สามารถแสดงการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างได้ใกล้เคียงกว่า ค่า K ของงานอาคาร เพราะมีการกำหนดประเภทและสัดส่วนของวัสดุและค่าจ้างแรงงานจากงานก่อสร้างจริงที่เป็นตัวแทนในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง

รวมทั้งในการจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างประเภท Output price index และ Seller's price index เมื่อมีสามารถทำการจัดเก็บข้อมูลจริงอาจได้ผลเช่นเดียวกับกับดัชนีราคาแกนนอกสร้างของบ้านพักอาศัย

5.3 การจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างของอาคารพาณิชย์

ในการจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างของอาคารพาณิชย์ ได้ทดลองจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างทั้ง 3 ประเภทเช่นเดียวกันกับดัชนีราคาแกนนอกสร้างของบ้านพักอาศัย แต่ในการรวบรวมแบบอาคารพาณิชย์ และบัญชีปริมาณงานของอาคารพาณิชย์ จากผู้ประกอบการ สามารถทำการรวบรวมได้เพียง 1 ที่มีลักษณะตรงกับตัวแทนของการจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างของอาคารพาณิชย์ รวมทั้งในการจัดเก็บข้อมูลของอาคารพาณิชย์ในปัจจุบันมีการก่อสร้างเพียง 12 โครงการ ทำให้จำนวนของกลุ่มตัวอย่างมีจำนวนน้อย และในการกำหนดตัวแทนของอาคารพาณิชย์ที่ใช้ในการจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างมีเพียง 2 หลัง เมื่อได้จัดเก็บรูปแบบของอาคารพาณิชย์เพื่อนำมาจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างประเภทต่างๆ ได้ผลดังนี้

5.3.1 การจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างประเภท Input price index ของอาคารพาณิชย์

จากรูปแบบของบ้านพักอาศัยและบัญชีปริมาณงานของอาคารพาณิชย์ที่ทำการรวบรวมมา เมื่อนำมาจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างประเภท Input price index ด้วยวิธีการ Standard factor ซึ่งจัดทำเช่นเดียวกับกับการจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างของบ้านพักอาศัย และทำการปรับแก้น้ำหนักถ่วงของวัสดุชนิดต่างๆ ใน ช่วง 70 % แรกได้ผลดังตารางที่ 5.17

ตารางที่ 5.15 สัดส่วนการจัดทำดัชนีราคาแกนนอกสร้างประเภท Input price index ของอาคารพาณิชย์

รายการ	สัดส่วนก่อนปรับ (เปอร์เซ็นต์)	สัดส่วนหลังปรับ (เปอร์เซ็นต์)
ค่าจ้างแรงงาน	19.86	25.62
ไม้แบบ	9.54	12.31
เหล็ก	8.92	11.50

ตารางที่ 5.15 สัดส่วนการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index
ของอาคารพาณิชย์ (ต่อ)

รายการ	สัดส่วนก่อนปรับ (เปอร์เซ็นต์)	สัดส่วนหลังปรับ (เปอร์เซ็นต์)
อิฐมวลเบา	8.17	10.54
ประตู - หน้าต่าง	7.32	9.44
ปูนฉาบ	6.61	8.52
เสาเข็ม	6.39	8.25
พื้นสำเร็จ	5.38	6.93
คอนกรีต	5.35	6.90
งานไฟฟ้า	4.28	
งานสุขาภิบาล	7.54	
งานสุขภัณฑ์	2.96	
สีภายใน	2.51	
กระเบื้อง	1.26	
สีภายนอก	0.90	
บัวรอบนอกอาคาร	0.65	
งานดิน	0.58	
ประตูรั้ว	0.41	
ลวดผูกเหล็ก	0.40	
ราวบันได	0.35	
ยิปซัมฉาบเรียบรอยต่อ 9 มม. โครงเคร่าอลูมิเนียม	0.25	
คอนกรีตหยาบ	0.13	
บันไดหนีไฟ	0.13	
ตะปู	0.05	
ทรายหยาบรองพื้น	0.05	

จากสัดส่วนของวัสดุและค่าจ้างแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ พบว่าในการก่อสร้างอาคารพาณิชย์มีสัดส่วนของ ค่าจ้างแรงงานเป็นสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็น 27.51 % โดยมีสัดส่วนของ ไม้แบบ เป็นลำดับรองลงมาคิดเป็น 13.22 % โดยเมื่อทำการกำหนดโครงสร้างและสัดส่วนของดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ของอาคารพาณิชย์แล้ว ในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้ ให้การจัดเก็บข้อมูลเช่นเดียวกับการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Input price index ของบ้านพักอาศัย โดยใช้ราคาของวัสดุและค่าจ้างแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง

5.3.2 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index ของอาคารพาณิชย์

ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index ของอาคารพาณิชย์ใช้การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างด้วยวิธี Component cost method เช่นเดียวกันกับการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index ของบ้านพักอาศัย โดยทำการแบ่งหมวดงานต่างๆ ในงานก่อสร้างเป็น 11 หมวดงาน โดยตัดหมวดงานหลังคาออก เพราะในการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ไม่ได้ทำการก่อสร้างงานหลังคาเหมือนกับบ้านพักอาศัย และ ทาวน์เฮาส์ เมื่อทำการแยกสัดส่วนของหมวดงานต่างๆ ได้ผลดังตารางที่ 5.16

ตารางที่ 5.16 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างแบบ Output price index ของอาคารพาณิชย์

หมวดงาน	สัดส่วน(%)
งานโครงสร้าง	33.57
งานผิวพื้น	2.42
งานผนังและตงแต่ง	17.35
งานฝ้าเพดาน	0.99
งานประตูหน้าต่าง	6.45
งานบันได	1.32
งานทาสี	5.89
งานสุขภัณฑ์	2.85
งานสุขาภิบาล	8.02
งานระบบไฟฟ้า	4.23
ค่าดำเนินการ	10.79

ซึ่งจากตารางที่ 5.16 ซึ่งแสดงสัดส่วนของงานก่อสร้างในหมวดต่างๆ พบว่าค่าใช้จ่ายในหมวดงานโครงสร้างมีอัตราส่วนมากที่สุดคิดเป็น 39.68 % โดยมีงานในหมวดงานผนังและตกแต่งหลังคาเป็นอัตราส่วนรองลงมาคิดเป็น 17.35 %

โดยในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภทนี้ใช้การจัดทำเช่นเดียวกันกับการจัดเก็บข้อมูลของการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Output price index ของบ้านพักอาศัย โดยการใช้แบบสอบถามในการจัดเก็บข้อมูล

5.3.3 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index ของอาคาร

พาณิชย์

ในการจัดทำดัชนีได้ใช้รูปแบบเดียวกับบ้านพักอาศัย โดยรายละเอียดราคาขายของทาว์นเฮาส์ที่ทำการจัดเก็บราคาจากผู้ประกอบการสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 5.17 เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดราคาที่ใช้ในการจัดทำดัชนี รวมทั้งเป็นข้อมูลเริ่มต้นเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Seller's price index ของปีต่อไป

ตารางที่ 5.17 ราคาขายของอาคารพาณิชย์

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคา (บาท)	ราคาที่ดินต่อ ตารางวา (บาท)	ราคาที่ดิน (บาท)	ราคางานก่อสร้าง (บาท)
130	16	1,500,000	22,000	352,000	1,148,000
130	16	1,050,000	21,000	336,000	714,000
140	20	990,000	30,000	600,000	390,000
150	19	850,000	25,000	475,000	375,000
168	18	1,830,000	22,000	396,000	1,434,000
190	16	1,390,000	23,000	368,000	1,022,000
192	16	750,000	18,000	288,000	462,000
200	16	3,200,000	32,000	512,000	2,688,000
200	17	1,100,000	20,000	340,000	760,000
224	16	2,750,000	27,000	432,000	2,318,000

ตารางที่ 5.17 ราคาขายของอาคารพาณิชย์ (ต่อ)

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคา (บาท)	ราคาที่ดินต่อ ตารางวา (บาท)	ราคาที่ดิน (บาท)	ราคางานก่อสร้าง (บาท)
224	16	4,800,000	30,000	480,000	4,320,000
240	14	15,000,000	32,000	448,000	14,552,000

หมายเหตุ ราคา คือ ราคาของอาคารพาณิชย์รวมราคาที่ดินที่ได้ทำการสอบถามจากโครงการ

ราคาที่ดินต่อตารางวา คือ ราคาขายของที่ดินในโครงการบ้านจัดสรร

ราคาที่ดิน คือ ราคาของที่ดินของงานก่อสร้าง = ขนาดที่ดินของอาคารพาณิชย์ X ราคา
ที่ดินต่อตารางวา

ราคางานก่อสร้าง = ราคา - ราคาที่ดิน

5.3.4 การศึกษาเปรียบเทียบการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างของอาคารพาณิชย์

ในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทเพื่อแสดงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาของทาวน์เฮาส์ในช่วงเวลาต่างๆ โดยในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ใช้วิธีการรวบรวมราคาของวัสดุ และค่าจ้างแรงงานเช่นเดียวกันกับบ้านพักอาศัย โดยใช้ราคากลางของวัสดุก่อสร้างที่จัดทำโดย สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้ากรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ ตั้งแต่เดือน ก.ค. 2543 – ก.ค. 2544 ในการแสดงการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างชนิดต่างๆ และในส่วนของค่าจ้างแรงงานใช้ค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร ของกระทรวงแรงงาน ซึ่งได้ผลตามตารางที่ 5.18

ตารางที่ 5.18 การจัดทำดัชนีราคาก่อสร้าง Input price index ของอาคารพาณิชย์

รายการ	สัดส่วน	ปี 2543						
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	
ค่าจ้างแรงงาน	25.62	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
ไม้แบบ	12.30	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
เหล็กข้ออ้อย	11.50	100.00	97.56	98.83	101.76	101.95	101.95	
อิฐมวลยว	10.54	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
ประตู - หน้าต่าง	9.44	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	108.49	
ปูนฉาบ	8.52	100.00	100.00	98.81	98.81	98.81	98.81	
เสาเข็ม	8.25	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
พื้นสำเร็จ	6.93	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
คอนกรีต	6.90	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
Input price index		100.00	99.72	99.76	100.10	100.12	100.92	
รายการ	สัดส่วน	ปี 2544						
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.
ค่าจ้างแรงงาน	25.62	101.80	101.80	101.80	101.80	101.80	101.80	101.80
ไม้แบบ	12.30	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03
เหล็กข้ออ้อย	11.50	101.00	104.41	105.85	106.59	108.39	111.56	114.15
อิฐมวลยว	10.54	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
ประตู - หน้าต่าง	9.44	108.49	108.49	108.49	108.49	108.49	108.49	108.49
ปูนฉาบ	8.52	98.81	98.81	98.81	98.81	98.81	98.81	98.81
เสาเข็ม	8.25	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
พื้นสำเร็จ	6.93	99.93	99.93	99.93	99.93	99.93	99.93	99.93
คอนกรีต	6.90	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Input price index		100.71	101.10	101.27	101.35	101.56	101.93	102.22

ตารางที่ 5.19 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง Output price index ของอาคารพาณิชย์ (ต่อ)

รายการ	สัดส่วน (%)	ปี 2543					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
งานสีภายนอก	25.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	111.62
รวม		10000	10000	10000	10000	10000	11194
งานสุขภัณฑ์	2.85	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
งานสุขาภิบาล	8.02	100.00	100.00	88.89	88.89	88.89	88.89
งานระบบไฟฟ้า	4.23	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าดำเนินการ	10.79	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Output price index		100.00	99.73	98.88	99.20	99.22	100.48

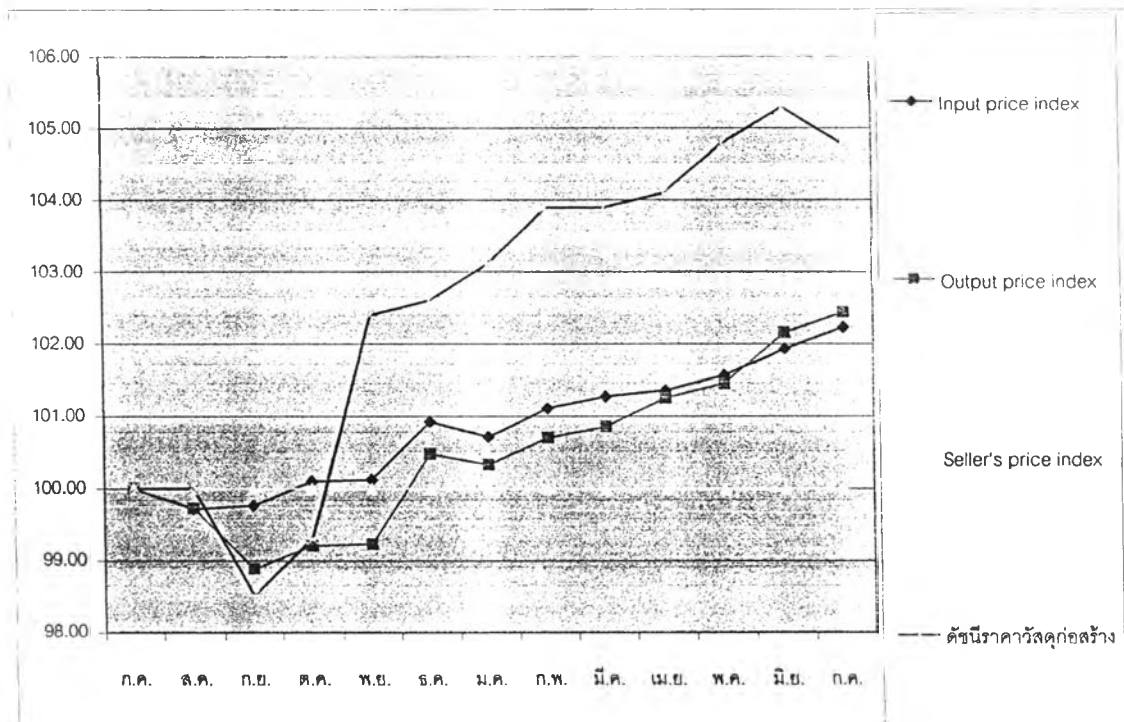
เมื่อทำการเปรียบเทียบดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภท ตามตารางที่ 5.20 และ รูปที่ 5.5

ตารางที่ 5.20 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทเปรียบเทียบกับดัชนีราคาวัสดุ ก่อสร้างและค่า K ของอาคารพาณิชย์

ปี	เดือน	Input price index	Output price index	Seller's price index	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	ค่า K
2543	ก.ค.	100.00	100.00	100.0	100.0	100.0
	ส.ค.	99.72	99.73	100.0	100.0	100.1
	ก.ย.	99.76	98.88	100.0	98.5	99.7
	ต.ค.	100.10	99.20	100.0	99.3	100.0
	พ.ย.	100.12	99.22	100.0	102.4	102.0
	ธ.ค.	100.92	100.48	100.0	102.6	102.1
2544	ม.ค.	100.71	100.32	100.0	103.1	102.3
	ก.พ.	101.10	100.70	100.0	103.9	103.0
	มี.ค.	101.27	100.86	100.0	103.9	103.1
	เม.ย.	101.35	101.25	100.0	104.1	103.4
	พ.ค.	101.56	101.45	100.0	104.8	103.9

ตารางที่ 5.20 การจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภทเปรียบเทียบกับดัชนีราคาวัสดุ
ก่อสร้างและค่า K ของอาคารพาณิชย์

ปี	เดือน	Input price index	Output price index	Seller's price index	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	ค่า K
2544	มิ.ย.	101.93	102.15	100.0	105.3	104.3
	ก.ค.	102.22	102.43	100.0	104.8	104.3

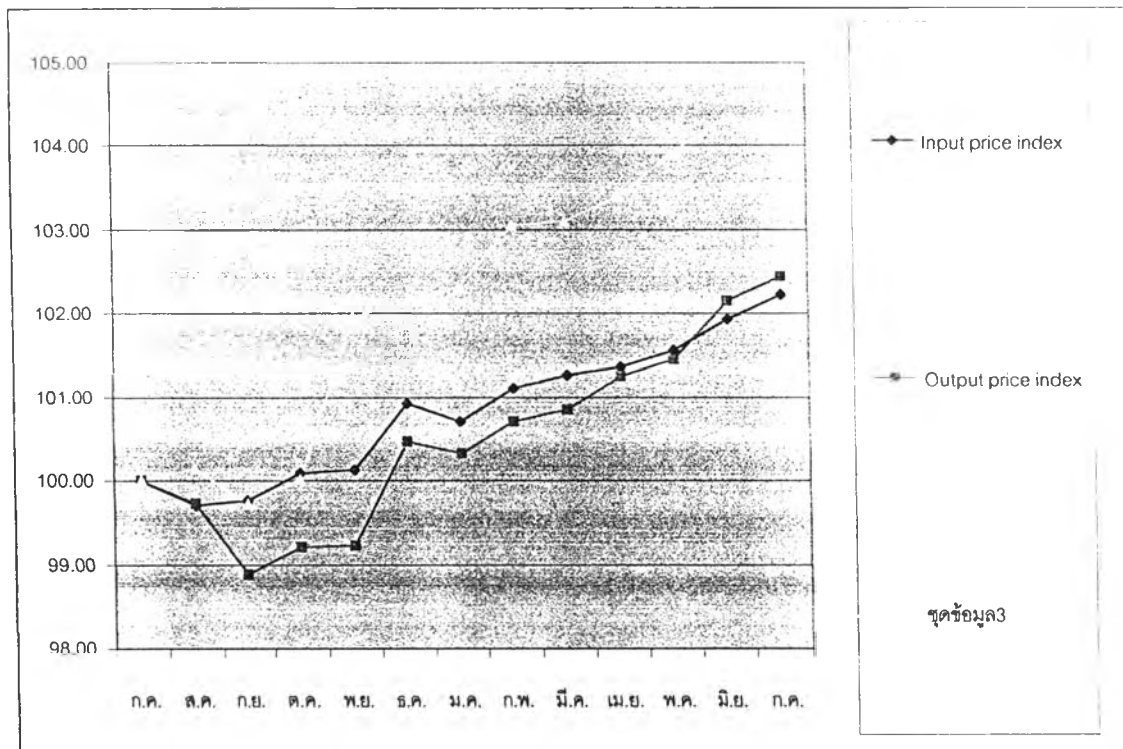


รูปที่ 5.5 การเปรียบเทียบระหว่างดัชนีราคางานก่อสร้างของอาคารพาณิชย์และดัชนีราคาวัสดุ
ก่อสร้าง

เมื่อทำการเปรียบเทียบดัชนีราคางานก่อสร้างทั้ง 3 ประเภท พบว่าดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index และ Output price index มีการเปลี่ยนแปลงของดัชนีในลักษณะที่ใกล้เคียงกันในลักษณะที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างพบว่ามีลักษณะเช่นเดียวกับดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย คือมีการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคางานก่อสร้าง แต่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคางานก่อสร้างของอาคารพาณิชย์มีการปรับตัวในอัตราที่ต่ำกว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเช่นเดียวกับดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย เพราะการปรับตัวที่เพิ่มขึ้นของราคาของอาคารพาณิชย์เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของราคาเหล็ก

เช่นเดียวกับบ้านพักอาศัยและทาวน์เฮาส์ ทำให้ในการใช้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมาใช้ในการประมาณการเปลี่ยนแปลงราคาของอาคารพาณิชย์ได้ผลแตกต่างกับการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างที่มีการกำหนดชนิดและสัดส่วนของวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้างจริงทำให้ได้ผลในการประมาณการเปลี่ยนแปลงราคาของงานก่อสร้างได้ผลที่ใกล้เคียงกว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่เป็นภาพรวมของราคาวัสดุก่อสร้าง

เมื่อทำการเปรียบเทียบการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้าง กับ ค่า K ของงานอาคารพบว่าในส่วนของอาคารพาณิชย์



รูปที่ 5.6 การเปรียบเทียบดัชนีราคางานก่อสร้างของอาคารพาณิชย์กับ ค่า K

เมื่อทำการเปรียบเทียบดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Input price index ของอาคารพาณิชย์กับ ค่า K มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันแต่มีอัตราที่ต่างกัน เนื่องจากการกำหนด

สัดส่วนของวัสดุที่ใช้ในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างและสัดส่วนของ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่นำมาใช้ในการคำนวณ ค่า K ซึ่งได้ผลเช่นเดียวกับการเปรียบเทียบดัชนี Input price index ของบ้านพักอาศัย กับ ค่า K รวมทั้งในการจัดทำดัชนีราคางานก่อสร้างประเภท Output price index และ Seller's price index เมื่อมีสามารถทำการจัดเก็บข้อมูลจริงอาจได้ผลเช่นเดียวกับกับดัชนีราคางานก่อสร้างของบ้านพักอาศัย