

การประมาณราคาตามชิ้นส่วนของอาคารต่อหน่วย

รศ.ดร.พิภพ สุทรสมัย และคณะ

บทคัดย่อ

บ้านจัดสรรรวมที่ดินมีราคาสูงขึ้นตามลำดับ โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งใกล้ใจกลางกรุงเทพฯ แต่เมื่อขยายบริเวณกว้างในท้องถิ่นที่เป็นชานเมือง ทำให้กลุ่มโครงการบ้านจัดสรรราคาตกลง มีโครงการที่ตั้งขึ้นให้เลือกซื้อมากขึ้นหลากหลายชนิดและลักษณะ ตั้งแต่บ้านชั้นเดียว สองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ แม้แต่คอนโดมิเนียมสูง 7-11 ชั้นหรือสูงมากกว่า ถึงอย่างไร ราคาบ้านจัดสรรจะสูงขึ้นเป็นลำดับ อันเนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศถูกกระทบกับน้ำมันแพง ดอกเบี้ยสูง ราคาประเมินที่ดินปรับขึ้น แม้แต่ค่าแรงขั้นต่ำขยับขึ้นไปด้วย

ปัญหาโดยตรงอันเกี่ยวกับตัวบ้าน เช่น ค่าวัสดุที่แพงขึ้น เฉลี่ย 16% ค่าแรงงานขั้นต่ำของคนงาน 182.5 บาท ราคาที่ดิน การให้บริการเพิ่มเติมจากตัวบ้านและที่ดิน เช่น ถนนเข้าที่ปรับปรุงแล้ว การจัดสวน น้ำ-ไฟฟ้า โทรศัพท์ ประกอบกันขึ้นรวมทั้งการตั้งผลกำไรของโครงการทำให้ราคาของบ้านเพิ่มสูงขึ้นได้ ทั้ง 6 บริเวณที่ใช้เป็นแหล่งข้อมูล เช่น องค์กรักษ์ บางแค บางบัวทอง-บางใหญ่ รามอินทรา-กม.8 พุทธมณฑลซอย 2-6 และบางนา-บางพลี แต่ละท้องถิ่นโดยการค้นหาข้อมูลของโครงการและร้านค้าวัสดุก่อสร้างในบริเวณใกล้เคียง โดยนำผลเฉลี่ยไปประมาณราคาต่อหน่วยต่อไป

ข้อมูลที่ได้สามารถนำไปประมาณราคาวัสดุและค่าแรงงานของช่างและงานทำได้ ด้วยหลักต่าง ๆ เพื่อการประมาณราคาของชิ้นส่วนอาคาร สรุปราคาเฉลี่ยตัวบ้าน + ระเบียบได้ 10,434.04 บาท/ม.² และราคาของฐานเสาตอม่อ และเสาตอม่อ 73,560 บาท/ฐาน เสา คสล. ราคาต่อความยาว 5,421.07 บาท/ม. ราคาแกนคสล. ต่อความยาว 2,739.74 บาท/ม. สำหรับพื้น คสล. ราคาต่อพื้นที่ 1,113.46 บาท/ม.² งานส่วนอื่น อาทิ ก่ออิฐมอดูครึ่งแผ่น ฉาบปูนเรียบ ราคา 996.06 บาท/ม.² มุงหลังคาซีแพคโมเนีย 157.25 บาท/ม.² และงานฝ้าเพดานยิปซัมราคา 399.80 บาท/ม.² ทั้งนี้ ใช้อาคาร 3-8 ชั้น เลือกชิ้นส่วนเพื่อประมาณราคา โดยนำราคาเฉลี่ยไปประมาณราคาการก่อสร้างในโอกาสต่อไป