

วิธีคำนวณค่าดัชนี ดัชนีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัย

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้วางแนวทางการจัดทำ “ดัชนีความเชื่อมั่นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล” โดยใช้แบบสอบถามสำรวจความคิดเห็นจากช่องทางประชาสัมพันธ์ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยข้อมูลที่นำมาคำนวณดัชนีความเชื่อมั่นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 คือข้อมูลที่นำมาคำนวณดัชนี โดยมีข้อคำถามเกี่ยวกับแผนในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ และมีระยะเวลาที่วางแผนจะซื้อ ดังนี้

- 1.1 ระยะเวลาภายใน 1 เดือน
- 1.2 ระยะเวลา 1 ถึง 3 เดือน
- 1.3 ระยะเวลา 3 ถึง 6 เดือน
- 1.4 ระยะเวลา 6 เดือน ถึง 1 ปี
- 1.5 ระยะเวลา ไม่เกิน 2 ปี
- 1.6 ระยะเวลา มากกว่า 2 ปี

ส่วนที่ 2 คือข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์เชิงลึกถึงความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย โดยมีข้อคำถามดังนี้

- 2.1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม เช่น เพศ ช่วงอายุ ระดับการศึกษา อาชีพ ปัจจุบัน รายได้เฉลี่ยต่อเดือน เป็นต้น
- 2.2 วัตถุประสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่
- 2.3 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อ
- 2.4 พื้นที่และราคาที่สนใจซื้อ

โดยคำถามแต่ละข้อเป็นมาตรานามบัญญัติ (Nominal Scale)

ทั้งนี้ มีขั้นตอนการจัดทำ “ดัชนีความเชื่อมั่นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล” ดังนี้

- นำข้อมูลในส่วนที่ 1 ที่เปลี่ยนเป็นข้อมูลเชิงปริมาณมาคำนวณในรูปแบบของ Diffusion Index มีค่าอยู่ระหว่าง 0 ถึง 100 โดยมีสมการดังนี้

$$\text{ดัชนี} = (100 \times \text{ร้อยละของผู้ตอบ "ซื้อในระยะเวลาภายใน 1 เดือน และ ระยะเวลา 1 ถึง 3 เดือน"}) + (75 \times \text{ร้อยละของผู้ตอบ "ซื้อในระยะเวลา 3 ถึง 6 เดือน"}) + (50 \times \text{ร้อยละของผู้ตอบ "ซื้อในระยะเวลา 6 เดือน ถึง 1 ปี"}) + (25 \times \text{ร้อยละของผู้ตอบ "ซื้อในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี"}) + (0 \times \text{ร้อยละของผู้ตอบ "ซื้อในระยะเวลามากกว่า 2 ปี"})$$

การแปลความหมาย

เมื่อกำหนด ค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50.0 จุด วิธีการอ่านค่าเป็นดังนี้

ดัชนี = 50.0 หมายถึง ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นระดับปานกลางหรือทรงตัว

ดัชนี > 50.0 หมายถึง ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นในระดับมากหรือเกณฑ์สูง

ดัชนี < 50.0 หมายถึง ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นในระดับน้อยหรือเกณฑ์ต่ำ

- นำข้อมูลส่วนที่ 2 มาวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive analytics) เพื่อให้เข้าใจถึง

สถานการณ์ของความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเชิงลึก โดยใช้สถิติพรรณนา(Descriptive statistics) การแจกแจงความถี่ (Frequency) เป็นค่าร้อยละ(Percentage) และการแจกแจงแบบตารางไขว้ (Crosstabs)