

ปัจจัยความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อการประเมินมูลค่าบ้านจัดสรรในประเทศไทย

Feng Shui Belief Factors Affecting Housing Valuation in Thailand

อธิยุต ทัตตมานัส, พานูปงศ์ นิลตะโก*, วาสนา ดวงดี

Athiyut Tattamanas, Panupong Niltago*, Vasana Duangdee

สาขาวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

กรุงเทพมหานคร 10120

Department of Property Valuation, Faculty of Business Administration, Rajamangala University of

Technology Krungthep, Bangkok 10120 Thailand

*Corresponding author E-mail: panupong.n@mail.rmutk.ac.th

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) เพื่อทราบความเชื่อมโยงระหว่างปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรของศาสตร์ฮวงจุ้ยและปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร ตามหลักการประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (2) เสนอแนะแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินในการคำนึงถึงปัจจัยด้านฮวงจุ้ย กลุ่มตัวอย่างคือ (1) กลุ่มผู้แทนบริษัทชั้นนำที่รับจัดทำฮวงจุ้ยและผู้เชี่ยวชาญด้านฮวงจุ้ยในอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครที่มีผลงานร่วมการทำงานกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 คน โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (2) กลุ่มผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวนกลุ่มตัวอย่างคิดเป็น 320 คน โดยการเก็บแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 3 คนเพื่ออธิบายผลการสำรวจปัจจัยด้านฮวงจุ้ย กลุ่มสถิติที่ใช้วิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

ผลการวิจัย ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านฮวงจุ้ย พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร ได้แก่ ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ และปัจจัยด้านองค์ประกอบของบ้านจัดสรร นำไปสู่การจัดทำแบบสอบถามได้ โดยมีผลการสอบถามปัจจัยที่มีผลต่อราคาบ้านจัดสรรโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในระดับ มากที่สุด คือ ขนาดเส้นทางในโครงการ ทำเลที่ตั้งของบ้านในโครงการ ขนาดพื้นที่บ้าน และวัสดุก่อสร้างบ้าน และติดตั้งภายในถาวร ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรรที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพบเห็นทุกครั้ง และสามารถอธิบายที่มาของมูลค่าได้

คำสำคัญ: ฮวงจุ้ย, การประเมินราคาทรัพย์สิน, บ้านจัดสรร

Abstract

The objectives of this research were twofold: (1) to understand the connection between the factors affecting Feng Shui housing prices and those considered in housing market valuation principles by comparing market values, and (2) to suggest guidelines for property valuation, taking into accounts Feng Shui factors. As housing are heterogeneous, to reduce the complexity and, hence, standardise the effect of Feng Shui on house price, this research aims to study the valuation process of houses, located in housing estates. Firstly, an in-depth interview of two sample groups is conducted, as follow: (1) representatives from leading Feng Shui companies and real estate experts in Bangkok who have collaborated with real estate firms, and (2) real estate developers or those involved in the concept design of projects in real estate firms. The interviews aim to summarize and nominate factors, from Feng shui points of view, those are related to housing prices. Findings from interviews with Feng Shui experts revealed that factors influencing housing prices include aspects related to the project environment and housing estate composition.

Secondly, the interview results are employed, further, to conduct of the questionnaire for valuers' survey. The survey, comprised of 320 respondents, is conducted to gather property valuers' opinions how the Feng Shui related factors' impact on the house price. The survey results indicated how property valuers prioritize factors such as the size of the road within the project, the house's location, the area of the house, the construction materials used, and the permanent interior installations. These factors are related to determining the market value of housing, as consistently observed by property valuers, and elucidate the basis of value derivation. Lastly, the survey results are validated through an in-depth interview of valuation experts.

บทนำ

การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นวิธีหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในเรื่องตัวเลข ราคา มูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเรื่องที่มีความสำคัญสำหรับทุกธุรกิจ เนื่องจากการทำธุรกรรมหลายประเภทต้องอาศัยหลักการประเมินราคาทรัพย์สิน [1] โดยมีวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาทรัพย์สินที่แตกต่างกัน เช่น การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขอสินเชื่อกับสถาบันทางการเงิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อประกอบการซื้อ-ขาย เพื่อบันทึกบัญชี เพื่อประกันในชั้นศาล เพื่อโอนชำระหนี้ เพื่อแบ่งมรดก และเพื่อควรวรรมกิจการ [2] ในปัจจุบันวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นวิชาชีพที่เข้ามามีบทบาทสำคัญและได้รับการยอมรับจากสถาบันการเงิน นักลงทุน เจ้าของที่ดิน ผู้พัฒนาโครงการมากขึ้น โดยเฉพาะตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเกี่ยวข้องกับการลงทุน การร่วมทุน การจ้างงานการซื้อ-ขาย ฯลฯ โดยกระบวนการดังกล่าว จำเป็นต้องมีผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับราคาของทรัพย์สิน โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องทราบมูลค่าของทรัพย์สินเป็นข้อมูลพื้นฐานทุกครั้ง การประเมินราคาทรัพย์สินจึงมีความสำคัญต่อทั้งภาครัฐและภาคเอกชน รวมถึงประชาชนทั่วไป

วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน 4 วิธี คือ วิธีประเมินต้นทุน วิธีประเมินรายได้ วิธีการตั้งสมมติฐานการพัฒนา และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด [3] ซึ่งเป็นการหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินราคา โดยอาศัยการรวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบจากทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีลักษณะความคล้ายคลึงกันในด้านต่าง ๆ มากที่สุด ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ และ

ปรับแก้ปัจจัยความแตกต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมิน กับทรัพย์สินเปรียบเทียบเหล่านั้น เช่น ปัจจัยทำเลที่ตั้งจะกล่าวถึงสภาพทางเข้า-ออก ความกว้างของถนน ปัจจัยการออกแบบ จะกล่าวถึงการตกแต่งรูปแบบของอาคารล้ำสมัยมากหรือเป็นที่นิยมของตลาด ปัจจัยสภาพของอาคาร พิจารณาจากข้อเท็จจริงจากการสำรวจ เช่น รูปแบบของการตกแต่ง วัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง หรือฝีมือในการตกแต่ง ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวก น้ำ ไฟ ประปา สาธารณูปโภค ปัจจัยในการใช้ประเมินเหล่านี้ไม่ครอบคลุมทั้งหมด มันก็ยังมีที่คลุมเครืออยู่ [4]

Ke-Tsung Han and Jin-Kai Lin (2023) [5] กล่าวถึง การพัฒนาศาสตร์ฮวงจุ้ยสู่ปรัชญาและเทคโนโลยีในการค้นหา ออกแบบ และสร้างสภาพแวดล้อมในร่มและกลางแจ้ง เพื่อมุ่งหวังความสัมพันธ์ระหว่างผู้คนและสิ่งแวดล้อม การได้รับโชคกลาง และหลีกเลี่ยงโชคร้าย ในช่วงไม่กี่ร้อยปีที่ผ่านมา ศาสตร์ฮวงจุ้ยได้พัฒนาชุดระบบทฤษฎีเชิงสัญลักษณ์ที่ซับซ้อน โดยอาศัยแนวคิดต่าง ๆ เช่น หยินและหยาง ธาตุทั้งห้า และตัวเลขศาสตร์ ฮวงจุ้ยมีอิทธิพลอย่างลึกซึ้งและการประยุกต์อย่างกว้างขวางในสังคมที่ได้รับอิทธิพลจากวัฒนธรรมจีน แม้กระทั่งในประเทศไทยที่ได้รับอิทธิพลจากประเทศจีน ซึ่งปัจจุบันความเชื่อเป็นอีกกรณีหนึ่งที่ส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งความเชื่อมีหลายประเภทโดยฮวงจุ้ยเป็นหนึ่งในความเชื่อที่ส่งผลต่อราคาทรัพย์สินทั้งนี้ ฮวงจุ้ย แปลตามตัวอักษรจีนแปลว่า “ลมและน้ำ” ที่ระดับพื้นฐานองค์ประกอบทั้งสองล้วนเป็นแก่นแท้ของการรักษาชีวิตธรรมชาติ ให้ทุกสิ่งทุกอย่างที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตที่ดี ซึ่งฮวงจุ้ยเป็นความเชื่อที่สามารถนำพลังของธรรมชาติที่ดี มาส่งเสริม และนำสิ่งที่ไม่ดีออกไป พลังธรรมชาติที่ดีมาจากสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ และที่มนุษย์สร้างขึ้น และที่ใกล้ตัวที่สุดคือ บ้านที่อยู่อาศัยโบราณกล่าวไว้ว่า บ้านที่ดีต้องมีโครงสร้างที่แข็งแรง โปร่ง โล่ง มีลมพัดถ่ายเท จัดวางให้ถูกหลักฮวงจุ้ย ซึ่งตามความเชื่อจะช่วยส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดี การประเมินราคาในศาสตร์ฮวงจุ้ยต้องพิจารณาอสังหาริมทรัพย์ในหลายมุมทั้ง ลักษณะของพื้นที่ ถนน และทางน้ำ โครงสร้างใกล้เคียง รูปทรงอาคาร ทิศทาง ประวัติความเป็นมาของอสังหาริมทรัพย์ แนวคิดในการออกแบบ ซึ่ง ปฏิภาณ ประภารศมี (2565) [6] กล่าวว่า ปัจจุบันความเชื่อเรื่องศาสตร์ฮวงจุ้ยมีบทบาทในสังคมไทย ต่อสถาปัตยกรรมและกระบวนการออกแบบ โดยบทบาทของศาสตร์ฮวงจุ้ยต่อการออกแบบทางสถาปัตยกรรมและบริบทที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดในการออกแบบ ตั้งแต่กระบวนการก่อสร้าง พื้นที่ใช้สอยอาคาร และภาพลักษณ์ของโครงการ

ในปัจจุบัน ประเทศไทยมีกรณีศึกษาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ประยุกต์ใช้ศาสตร์ฮวงจุ้ยในการพัฒนาหลายโครงการ โดยมีตัวอย่าง ได้แก่ ปี 2552 บริษัท พุกษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้เปิดโครงการไอวีโซน่าทาวน์ บนเนื้อที่ดินขนาด 1.5 ไร่ ในพื้นที่เยาวราช โดยมีมูลค่าโครงการ 1,000 ล้านบาท มีขนาดความสูง 37 เมตร จำนวน 11 ชั้น มี 69 ยูนิต ราคาขายเริ่มต้น 7 - 20 ล้านบาท โดยบริษัทสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีกำลังซื้อในย่านเยาวราช ซึ่งพบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงมากเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีเชื้อสายจีนในบริเวณดังกล่าว บริษัท พุกษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) นำศาสตร์ของฮวงจุ้ยประยุกต์ในการออกแบบโครงการนี้ โดยทุกยูนิตของโครงการได้รับการออกแบบอาคารและผังห้องตามหลักฮวงจุ้ย เพื่อความเหมาะสมขององศามงคล เพื่อช่วยเสริมอำนาจ และความเป็นสิริมงคล [7] และปี 2563 บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ได้เปิดโครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญ 13 เป็นอาคารชุด สูง 8 ชั้น จำนวน 184 ยูนิต พัฒนาบนเนื้อที่ดินขนาด 1.5 ไร่ ออกแบบภายใต้คอนเซ็ปต์ใช้ชีวิตแบบคนรุ่นใหม่ กับวิถีที่คุ้นเคย ในบรรยากาศกลิ่นอายของเมืองเก่าผสมกับหลักฮวงจุ้ยในการออกแบบห้องต่าง ๆ ภายในโครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ส่งผลให้ยอดขายเพิ่มขึ้น 5-6% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เป็นต้น [8]

กรุงเทพฯธุรกิจ (2563) [9] ลงบทความสัมภาษณ์ คุณประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งกล่าวถึงบริษัทที่พัฒนาโครงการกว่า 200 โครงการ ในช่วง 31 ปีที่ผ่านมา ผลลัพธ์จากการยึดหลักปรัชญาตะวันออก ตามศาสตร์ของลัทธิเต๋า รู้จักเรียนรู้สภาวะแวดล้อม และเข้าใจธรรมชาติ จึงทำให้ปรับตัวให้อยู่ร่วมกับธรรมชาติได้ นี่คือนวัตกรรมที่นำมาประยุกต์ใช้กับกลยุทธ์ดำเนินธุรกิจ จากความเชื่อที่ว่าคนที่มนุษย์อยู่อาศัยบนโลกนี้ได้

อย่างมีความสุข เริ่มต้นจากบ้านที่อยู่อาศัย จึงนำหลักการฮวงจุ้ยความรู้และเข้าใจธรรมชาติ ออกแบบและจัดวางบ้านให้เหมาะสมกับอากาศ และสอดคล้องกับธรรมชาติ

จากข้อมูลเรื่องความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ยจะเห็นได้ว่าราคาของสังหาริมทรัพย์สามารถเพิ่มขึ้นได้ด้วยหลักความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ย ซึ่งกลุ่มคนบางกลุ่มให้ความสำคัญกับความเชื่อดังกล่าว ในกรณีที่มีการซื้อขายบ้านจัดสรรที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจำเป็นต้องให้เหตุผลของราคาบ้านจัดสรร โดยหากบ้านจัดสรรดังกล่าวมีการตกแต่งตามความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ยซึ่งผู้ว่าจ้างอาจคำนึงถึงราคาของบ้านจัดสรรดังกล่าวที่เพิ่มจากหลักความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ย อาจเกิดปัญหาต่อผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในการแสดงราคาจากการประเมินราคาทรัพย์สินตามหลักการ ที่อาจไม่เป็นไปตามที่ผู้ว่าจ้างคาดหวังและยากที่จะให้เหตุผลของราคาต่อผู้ว่าจ้าง

งานวิจัยนี้ทำขึ้นมาเพื่อศึกษาว่าปัจจัยฮวงจุ้ยที่จะสามารถนำมาจำแนกเป็นหนึ่งในการประเมินราคาทรัพย์สิน และสามารถอธิบายหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินได้ และเสนอแนะแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินในการคำนึงถึงปัจจัยด้านฮวงจุ้ย โดยมุ่งหวังองค์ความรู้จากผลงานวิจัยเป็นข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริหารสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย สถาบันการเงิน และธนาคาร เพื่อนำไปสู่การพิจารณากำหนดเกณฑ์ปัจจัยใหม่ รวมไปถึงการจัดสัมมนาความรู้ใหม่สำหรับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อทราบความเชื่อมโยงระหว่างปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรของศาสตร์ฮวงจุ้ยและปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร ตามหลักการประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
2. เสนอแนะแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินในการคำนึงถึงปัจจัยด้านฮวงจุ้ย

กรอบแนวคิดในการวิจัย

ณัฐธิดา สุขมนัส (2539) [10] ได้ศึกษาความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ยในวิถีชีวิตของชาวไทยเชื้อสายจีนในกรุงเทพมหานคร โดยสรุปว่าความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ยเป็นองค์ประกอบความรู้ของชาวจีนที่ปฏิบัติสืบทอดมาจนถึงปัจจุบันคนไทยเชื้อสายจีน ยังคงยึดถือปฏิบัติอยู่จริง

พรภัทรชพิศ กาลุจนพจน์ กัญยาวิรุ สัทธาพงษ์ และสวัสดิ์ อโนทัย (2565) [11] ความเชื่อเกี่ยวกับฮวงจุ้ยที่เกิดจากประเพณี การไหว้บรรพบุรุษจากสภาพสังคมไทยที่มีเรื่องของความเชื่อในโหราศาสตร์ โดยจะพบว่าใน สังคมไทยมีความเชื่อเรื่องการนำโหราศาสตร์มาใช้ในการประกอบธุรกิจและการใช้กับครอบครัว โดยโหราศาสตร์ที่ประชาชนให้ความสนใจใช้ในการประกอบธุรกิจ แนวคิดการปฏิบัติและการสืบทอดจากบรรพบุรุษต่อกันมา ทำให้ความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ยของคนไทยเชื้อสายจีนมีการแพร่หลายกันอย่างมาก ผู้ประกอบกิจการที่เป็นคนไทยเชื้อสายจีนยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับความเชื่อที่ว่าปฏิบัติตามฮวงจุ้ยแล้วจะส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจมีความเจริญรุ่งเรืองและยังทำให้ผู้อยู่อาศัย มีสุขภาพร่างกายแข็งแรง ทำกิจการต่าง ๆ ย่อมประสบความสำเร็จ โดยการแสวงหาผู้ที่ให้คำแนะนำ (ซินแส) ที่เก่งและมีประสบการณ์สูงมาเป็นที่ปรึกษาในการดูที่อยู่อาศัยฮวงจุ้ยสุสาน และดวงชะตาในการประกอบธุรกิจ ซึ่งจะต้องมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน

โดยจากที่กล่าวมา ผู้วิจัยจึงพิจารณานำปัจจัยของศาสตร์ฮวงจุ้ยในบ้านจัดสรรจากผลการสัมภาษณ์ ผู้ที่ให้คำแนะนำ (ซินแส) ที่มีความเชี่ยวชาญ นำผลการสัมภาษณ์สู่การจัดทำแบบสอบถามสำหรับผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสอดคล้องของปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยผู้วิจัยจะพิจารณาผลการวิเคราะห์แบบสอบถามเปรียบเทียบกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร [12] เสนอแนวทางการกำหนดปัจจัยที่เหมาะสมในการพิจารณามูลค่าตลาดของบ้านจัดสรร นำไปสู่กรอบแนวคิดในการวิจัย ดังนี้

ตัวแปรอิสระ

ปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร
(การประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด)

1. ทำเลที่ตั้งโครงการ
2. ทำเลที่ตั้งแปลงที่ดินในโครงการ
3. การเดินทางเข้าสู่ทรัพย์สิน
4. สภาพถนน
5. โครงสร้างพื้นฐาน
6. สภาพโครงการ
7. เนื้อที่ดิน
8. ลักษณะที่ดิน
9. หน้ากว้างอาคาร
10. รูปแบบอาคาร
11. พื้นที่ใช้สอย
12. จำนวนชั้น
13. สภาพอาคาร
14. การตกแต่ง
15. ข้อกำหนด
16. สภาพแวดล้อม
17. การคมนาคม
18. สภาพคล่อง
19. ความเหมาะสมการใช้ประโยชน์สูงสุด

ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร

สภาพแวดล้อมของโครงการ

1. ทางเข้าของโครงการ
 - 1.1 ขนาดของทางเข้า
 - 1.2 ลักษณะของทางเข้า
 - 1.3 การตกแต่งด้านหน้าโครงการ
2. สภาพแวดล้อมโครงการ
 - 2.1 การตกแต่งพื้นที่สีเขียวของโครงการ
 - 2.2 ขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการ
 - 2.3 พื้นที่แหล่งน้ำสาธารณะในโครงการ
 - 2.4 ขนาดเส้นทางในโครงการ

องค์ประกอบของบ้านจัดสรร

1. บ้านเลขที่
2. ทำเลที่ตั้งของบ้านในโครงการ
3. ขนาดพื้นที่บ้าน
 - 4.1 ห้องนอน
 - 4.2 ห้องน้ำ
 - 4.3 ห้องครัว
 - 4.4 ห้องรับแขก
5. ตำแหน่งประตู
6. ตำแหน่งช่องแสง
7. จำนวนช่องแสง
8. วัสดุก่อสร้างบ้าน และติดตั้งภายในถาวร
9. สีที่ใช้ในตัวบ้าน

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. ปัจจัยที่กำหนดตามหลักทฤษฎีการประเมินราคาทรัพย์สิน มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ และกำหนดโดยบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน
2. ปัจจัยที่ไม่เป็นไปตามทฤษฎีการประเมินราคาทรัพย์สิน มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ และกำหนดโดยบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน แต่ส่งผลต่อราคา

ตัวแปรตาม

ภาพประกอบ 1 กรอบแนวความคิดในการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากร คือ ผู้แทนบริษัทชั้นนำที่รับจัดทำฮวงจุ้ยและผู้เชี่ยวชาญด้านฮวงจุ้ยในอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครที่มีผลงานร่วมการทำงานกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่สังกัดในบริษัทที่ให้บริการด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งหมดจำนวน 78 บริษัท

กลุ่มตัวอย่าง แบ่งเป็น 2 กลุ่มดังนี้

1. กลุ่มผู้แทนบริษัทชั้นนำที่รับจัดทำฮวงจุ้ยและผู้เชี่ยวชาญด้านฮวงจุ้ยในอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครที่มีผลงานร่วมการทำงานกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ เก็บข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง คัดเลือกโดยการสุ่มแบบลูกโซ่ (Snowball Sampling) จำนวน 6 คน

2. กลุ่มผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้มีประสบการณ์การประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานคร จากบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 78 บริษัท จำนวนทั้งหมดโดยประมาณ 1,600 คน ซึ่งดำเนินการคัดกรองกลุ่มตัวอย่างด้วยการคำนวณหาค่ากลุ่มตัวอย่าง Taro Yamane โดยมีค่าความเชื่อมั่นที่ 0.05 จำนวนกลุ่มตัวอย่างคิดเป็น 320 คน และคัดเลือกด้วยวิธีการสุ่มแบบบังเอิญ เพื่อเก็บแบบสอบถาม

3. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคาทรัพย์สิน จากสมาคมวิชาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และผู้ทรงคุณวุฒิด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 3 คน เก็บข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์เพื่อการอธิบายผลจากแบบสอบถาม คัดเลือกโดยการสุ่มแบบเฉพาะเจาะจง

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ประกอบด้วย

1. แบบสัมภาษณ์กลุ่มผู้แทนบริษัทชั้นนำที่รับจัดทำฮวงจุ้ยและผู้เชี่ยวชาญด้านฮวงจุ้ยอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครที่มีผลงานร่วมการทำงานกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ โดยประเด็นในการสัมภาษณ์ มีดังนี้ 1) ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร 2) เหตุผลที่ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร โดยนำผลการสัมภาษณ์สู่การจัดทำแบบสอบถาม

2. แบบสอบถาม ผู้วิจัยให้ผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบแบบสอบถาม และหาค่าความเที่ยงตรงของแบบสัมภาษณ์ (IOC) จำนวน 5 ท่าน มีเกณฑ์การพิจารณาค่าความเที่ยงตรงของปัจจัยในแบบสอบถาม 0.50 -1.00 โดยแบ่งเป็น

1) ผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคาทรัพย์สิน จากสมาคมวิชาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และผู้ทรงคุณวุฒิด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 3 คน อันได้แก่

- ผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- ผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
- ผู้ทรงคุณวุฒิด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน

2) ผู้เชี่ยวชาญด้านฮวงจุ้ยในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 คน

โดยแบบสอบถามเกี่ยวข้องกับปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร ในวิธีแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) มี 5 ระดับ เป็นไปตามเกณฑ์ที่ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน จากสมาคมวิชาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สินแนะนำ โดยมีรายละเอียดการแบ่งระดับดังต่อไปนี้

5 หมายถึง มากที่สุด แสดงถึงปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อราคา มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร (การประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด) ในทุกบริษัท และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินสามารถอธิบายที่มาของราคาได้

4 หมายถึง มาก แสดงถึงปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อราคา มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร (การประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด) ในบริษัทส่วนใหญ่ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินสามารถอธิบายที่มาของราคาได้

3 หมายถึง ปานกลาง แสดงถึงปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อราคา มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร (การประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด) ในบริษัทแต่พบเห็นไม่บ่อยครั้ง และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินสามารถอธิบายที่มาของราคาได้

2 หมายถึง น้อย แสดงถึงปัจจัยดังกล่าวอาจจะส่งผลต่อราคา ไม่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร (การประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด) แต่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินคิดว่าสามารถให้เหตุผลที่มาของราคาได้

1 หมายถึง น้อยที่สุด แสดงถึงปัจจัยดังกล่าวไม่ส่งผลต่อราคา ไม่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร (การประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด) และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่สามารถอธิบายที่มาของราคาได้

การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. การสัมภาษณ์กลุ่มผู้แทนบริษัทชั้นนำที่รับจัดทำฮวงจุ้ยและผู้เชี่ยวชาญด้านฮวงจุ้ยอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครที่มีผลงานร่วมการทำงานกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ เก็บข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง คัดเลือกโดยการสุ่มแบบลูกโซ่ (Snowball Sampling) โดยสิ้นสุดเมื่อได้ข้อมูลเพียงพอ จำนวน 6 คน

2. การสอบถาม ผู้วิจัยจัดทำแบบสอบถามในรูปแบบเอกสาร และแบบสอบถามผ่าน google form นำส่งให้บริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 78 บริษัท

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์ข้อมูลการสัมภาษณ์ ด้วยการวิเคราะห์โดยการจำแนกข้อมูลในระดับจุลภาค เพื่อระบุปัจจัยในแบบสอบถาม

2. วิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีต่อปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรด้วยสถิติเชิงบรรยาย ได้แก่ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน โดยเกณฑ์การแบ่งค่าเฉลี่ยในแต่ละระดับ [13] และกำหนดรายละเอียดในแต่ละระดับโดยผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.00 – 1.50 น้อยที่สุด แสดงถึงปัจจัยดังกล่าวไม่ส่งผลต่อราคา และผู้ประเมินราคาไม่สามารถอธิบายที่มาของราคาได้ ไม่มีความเป็นไปได้ในการพิจารณาปัจจัยนี้เพื่อการประเมินราคาในอนาคต

1.51 – 2.50 น้อย หมายถึง แสดงถึงปัจจัยดังกล่าวไม่ส่งผลต่อราคา และผู้ประเมินราคาไม่สามารถอธิบายที่มาของราคาได้ แต่มีความเป็นไปได้ในการพิจารณาปัจจัยนี้เพื่อการประเมินราคาในอนาคต

2.51 – 3.50 ปานกลาง แสดงถึงปัจจัยดังกล่าวอาจจะส่งผลต่อราคา ไม่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร แต่ผู้ประเมินราคาคิดว่าสามารถให้เหตุผลที่มาของราคาได้

3.51 – 4.50 มาก หมายถึง ปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อราคา มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพบเห็นบ่อยครั้ง และสามารถอธิบายที่มาของราคาได้

4.51 – 5.00 มากที่สุด หมายถึง ปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อราคา มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรรที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพบเห็นทุกครั้ง และสามารถอธิบายที่มาของราคาได้

ผลการวิจัย

ผลการสัมภาษณ์ผู้แทนบริษัทชั้นนำที่รับจัดทำวงจ้อยและผู้เชี่ยวชาญด้านวงจ้อยสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครที่มีผลงานร่วมการทำงานกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ สามารถสรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร ดังตารางที่ 1 โดยนำไปสู่การจัดทำแบบสอบถาม ซึ่งผลการสอบถามความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีต่อปัจจัยในศาสตร์วงจ้อยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1 ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีต่อปัจจัยในศาสตร์วงจ้อยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร

ปัจจัยในศาสตร์วงจ้อยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร	\bar{X}	SD	แปลผล
สภาพแวดล้อมของโครงการ			
1. ทางเข้าของโครงการ			
1.1 ขนาดของทางเข้า	1.38	1.08	น้อยที่สุด
1.2 ลักษณะของทางเข้า	3.01	0.37	ปานกลาง
1.3 การตกแต่งด้านหน้าโครงการ	2.52	0.96	ปานกลาง
2. สภาพแวดล้อมโครงการ			
2.1 การตกแต่งพื้นที่สีเขียวของโครงการ	4.50	0.56	มาก
2.2 ขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการ	4.45	0.67	มาก
2.3 พื้นที่แหล่งน้ำสาธารณะในโครงการ	4.35	0.82	มาก
2.4 ขนาดเส้นทางในโครงการ	5.00	0.00	มากที่สุด
องค์ประกอบของบ้านจัดสรร			
1. บ้านเลขที่	1.24	0.25	น้อยที่สุด
2. ทำเลที่ตั้งของบ้านในโครงการ	5.00	0.00	มากที่สุด
3. ขนาดพื้นที่บ้าน	5.00	0.00	มากที่สุด
4. ทิศทางของห้องภายในบ้าน			
4.1 ห้องนอน	2.02	1.56	น้อย
4.2 ห้องน้ำ	2.14	1.29	น้อย
4.3 ห้องครัว	2.05	1.35	น้อย
4.4 ห้องรับแขก	2.27	1.22	น้อย
5. ตำแหน่งประตู	1.57	0.99	น้อย
6. ตำแหน่งช่องแสง	1.89	1.57	น้อย
7. จำนวนช่องแสง	1.93	0.87	น้อย
8. วัสดุก่อสร้างบ้าน และติดตั้งภายในถาวร	5.00	0.00	มากที่สุด
9. สีที่ใช้ในตัวบ้าน	2.67	0.75	ปานกลาง

จากตารางที่ 1 พบว่าปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลกระทบต่อราคาบ้านจัดสรรในระดับมากที่สุด คือ ขนาดเส้นทางในโครงการ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.00 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.00 ท่าเลที่ตั้งของบ้านในโครงการ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.00 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.00 ขนาดพื้นที่บ้าน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.00 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.00 และวัสดุก่อสร้างบ้าน และติดตั้งภายในถาวร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.00 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.00 ซึ่งหมายถึงปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น คือปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคา มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรรที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพบเห็นทุกครั้ง และสามารถอธิบายที่มาของราคาได้

ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลกระทบต่อราคาบ้านจัดสรรในระดับมาก คือ การตกแต่งพื้นที่สีเขียวของโครงการ ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.50 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.56 ขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการ ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.45 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.67 และพื้นที่แหล่งน้ำสาธารณะในโครงการ ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.35 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.82 เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคา มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรรที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพบเห็นบ่อยครั้ง และสามารถอธิบายที่มาของราคาได้

ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลกระทบต่อราคาบ้านจัดสรรในระดับปานกลาง คือ ลักษณะของทางเข้า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.01 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.37 การตกแต่งด้านหน้าโครงการ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.52 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.96 และสีที่ใช้ในตัวบ้าน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.67 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.75 ซึ่งปัจจัยดังกล่าว เป็นปัจจัยที่อาจจะส่งผลกระทบต่อราคา ไม่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร แต่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินคิดว่าสามารถให้เหตุผลที่มาของราคาได้

ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลกระทบต่อราคาบ้านจัดสรรในระดับน้อย คือ ทิศทางของห้องภายในบ้าน ห้องนอน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.02 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 1.56 ห้องน้ำ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.14 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 1.29 ห้องครัว มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.05 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 1.35 ห้องรับแขก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.27 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 1.22 ตำแหน่งประตู มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.57 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.99 ตำแหน่งช่องแสง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.89 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 1.57 และจำนวนช่องแสงมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.93 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.87 โดยปัจจัยดังกล่าว เป็นปัจจัยที่ไม่ส่งผลกระทบต่อราคา และผู้ประเมินราคาไม่สามารถอธิบายที่มาของราคาได้ แต่มีความเป็นไปได้ในการพิจารณาปัจจัยนี้เพื่อการประเมินราคาในอนาคต

ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลกระทบต่อราคาบ้านจัดสรรในระดับน้อยที่สุด คือ ขนาดของทางเข้า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.38 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 1.08 บ้านเลขที่ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.24 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.25 เป็นปัจจัยที่ไม่ส่งผลกระทบต่อราคา และผู้ประเมินราคาไม่สามารถอธิบายที่มาของราคาได้ ไม่มีความเป็นไปได้ในการพิจารณาปัจจัยนี้เพื่อการประเมินราคาในอนาคต

สรุปและอภิปรายผลการวิจัย

สรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัยนำผลการศึกษาดำเนินการสัมภาษณ์เพื่อสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน จากสมาคมวิชาชีพด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และผู้ทรงคุณวุฒิด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน จำนวน 3 คน อันได้แก่ 1) ผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 2) ผู้เชี่ยวชาญจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย 3) ผู้ทรงคุณวุฒิด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยสามารถอธิบายผลการวิจัยจากแบบสอบถามความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีต่อปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลกระทบต่อราคาบ้านจัดสรรได้ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 สรุปคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีต่อปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร

ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร	แปลผล	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อมของโครงการ		
1. ทางเข้าของโครงการ		
1.1 ขนาดของทางเข้า	น้อยที่สุด	- ขนาดของทางเข้าโครงการมีผลต่อราคาอย่างมาก สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สิน แต่เนื่องจากการประเมินราคาบ้านจัดสรรด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดนั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจะเลือกทรัพย์สินที่อยู่ในโครงการเดียวกันที่มีความคล้ายกับทรัพย์สินที่กำลังประเมินราคามากที่สุด ขนาดทางเข้าโครงการซึ่งเป็นปัจจัยที่เหมือนกันของทรัพย์สินจึงไม่ปรากฏในการประเมินราคา นอกจากนี้ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่สามารถหาทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันได้ จึงจะพิจารณาปัจจัยนี้ในการประเมินราคาทรัพย์สินด้วย
1.2 ลักษณะของทางเข้า	ปานกลาง	- ลักษณะของทางเข้าโครงการมีผลต่อราคาบ้านจัดสรร โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเป็นในกรณีของปัจจัยสภาพถนน ซึ่งไม่ระบุเจาะจงแค่ลักษณะของทางเข้า
1.3 การตกแต่งด้านหน้าโครงการ	ปานกลาง	- การตกแต่งด้านหน้าโครงการมีผลต่อราคาบ้านจัดสรร แต่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินกำหนดค่าถ่วงน้ำหนักไม่สูงสำหรับการประเมินราคาบ้านจัดสรรด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
2. สภาพแวดล้อมโครงการ		
2.1 การตกแต่งพื้นที่สีเขียวของโครงการ	มาก	- การตกแต่งพื้นที่สีเขียวของโครงการ มีผลต่อราคาของบ้านจัดสรร ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาปัจจัยนี้ เป็นปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐานของโครงการ
2.2 ขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการ	มาก	- ขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการ มีผลต่อราคาของบ้านจัดสรร ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาปัจจัยนี้ เป็นปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐานของโครงการ
2.3 พื้นที่แหล่งน้ำสาธารณะในโครงการ	มาก	- พื้นที่แหล่งน้ำสาธารณะในโครงการ มีผลต่อราคาของบ้านจัดสรร ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาปัจจัยนี้ เป็นปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐานของโครงการ
2.4 ขนาดเส้นทางในโครงการ	มากที่สุด	- ขนาดเส้นทางในโครงการ มีผลต่อราคาของบ้านจัดสรร ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาปัจจัยนี้ เป็นปัจจัยด้านความกว้างของถนนหรือสภาพถนนที่มีความหมายตรงกับปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ย ส่งผลให้ความเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทุกคนให้ปัจจัยนี้อยู่ในระดับมากที่สุด
องค์ประกอบของบ้านจัดสรร		
1. บ้านเลขที่	น้อยที่สุด	- บ้านเลขที่ ไม่มีผลต่อราคาบ้านจัดสรร ปัจจัยนี้ไม่ปรากฏในทุกวิธีการ

ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร	แปดผล	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน
		ประเมินราคาทรัพย์สิน
2. ทำเลที่ตั้งของบ้านในโครงการ	มากที่สุด	- ทำเลที่ตั้งของบ้านในโครงการ มีผลต่อราคาของบ้านจัดสรร ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาปัจจัยนี้ เป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความหมายตรงกับปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ย ส่งผลให้ความเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทุกคนให้ปัจจัยนี้อยู่ในระดับมากที่สุด
3. ขนาดพื้นที่บ้าน	มากที่สุด	- ขนาดพื้นที่บ้าน มีผลต่อราคาของบ้านจัดสรร ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาปัจจัยนี้ เป็นปัจจัยด้านเนื้อที่ดิน และปัจจัยพื้นที่ใช้สอยที่มีค่าถ่วงน้ำหนักสูงในการประเมินราคาด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ส่งผลให้ความเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทุกคนให้ปัจจัยนี้อยู่ในระดับมากที่สุด
4. ทิศทางของห้องภายในบ้าน		
4.1 ห้องนอน	น้อย	- ทิศทางของห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว และห้องรับแขกภายในบ้าน
4.2 ห้องน้ำ	น้อย	- ไม่มีผลต่อราคาของบ้านจัดสรร กรณีของทิศที่ส่งผลต่อราคาของทรัพย์สิน คือ ห้องชุด หรือคอนโดมิเนียมที่มีผลกับความร้อนภายใน
4.3 ห้องครัว	น้อย	- ห้องชุดจากแสงแดด จึงเป็นไปได้ว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินบางส่วนมีความเห็นว่าอาจจะส่งผลต่อราคา โดยปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเกี่ยวข้อง คือ ปัจจัยรูปแบบอาคาร
4.4 ห้องรับแขก	น้อย	
5. ตำแหน่งประตู	น้อย	- ตำแหน่งประตู ไม่มีผลต่อราคาบ้านจัดสรร ปัจจัยนี้ไม่ปรากฏในทุกวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน
6. ตำแหน่งช่องแสง	น้อย	- ตำแหน่งช่องแสง ไม่มีผลต่อราคาบ้านจัดสรร ปัจจัยนี้ไม่ปรากฏในทุกวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน
7. จำนวนช่องแสง	น้อย	- จำนวนช่องแสง ไม่มีผลต่อราคาบ้านจัดสรร ปัจจัยนี้ไม่ปรากฏในทุกวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน แต่ช่องแสงมีความเกี่ยวข้องกับต้นทุนการก่อสร้าง
8. วัสดุก่อสร้างบ้าน และติดตั้งภายในถาวร	มากที่สุด	- วัสดุก่อสร้างบ้าน และติดตั้งภายในถาวร มีผลต่อราคาของบ้านจัดสรร ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาปัจจัยนี้ เป็นปัจจัยการตกแต่งที่มีค่าถ่วงน้ำหนักสูงในการประเมินราคาด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ส่งผลให้ความเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทุกคนให้ปัจจัยนี้อยู่ในระดับมากที่สุด
9. สีที่ใช้ในตัวบ้าน	ปานกลาง	- สีที่ใช้ในตัวบ้าน มีผลต่อราคาของบ้านจัดสรร ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาปัจจัยนี้เป็นปัจจัยด้านสภาพอาคาร ซึ่งสีที่ใช้ในตัวอาคารเป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยดังกล่าว ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอาจคำนึงถึงสภาพของโครงสร้างอาคารมากกว่าสีที่ใช้ในตัวอาคาร ส่งผลให้ความเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทุกคนให้ปัจจัยนี้อยู่ในระดับปานกลาง

จากตารางสามารถสรุปได้ว่า ปัจจัยการตกแต่งพื้นที่สีเขียวของโครงการ ขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการ พื้นที่แหล่งน้ำสาธารณะในโครงการ ขนาดเส้นทางในโครงการ ทำเลที่ตั้งของบ้านในโครงการ ขนาดพื้นที่บ้าน รวมถึงวัสดุก่อสร้างบ้านและติดตั้งภายในอาคาร เป็นปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรที่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีปัจจัยในลักษณะเดียวกัน จึงเป็นปัจจัยที่สามารถสรุประดับความเกี่ยวข้องเท่ากับ มากที่สุด

ปัจจัยลักษณะของทางเข้าของโครงการ เป็นปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรที่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีปัจจัยในลักษณะเดียวกัน แต่ไม่ครอบคลุมปัจจัยด้านการประเมินราคาทั้งหมด จึงเป็นปัจจัยที่สามารถสรุประดับความเกี่ยวข้องเท่ากับ มาก

ปัจจัยการตกแต่งด้านหน้าโครงการ ทิศทางของห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องรับแขกภายในบ้าน และสื่ที่ใช้ในตัวบ้าน เป็นปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรที่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีปัจจัยในลักษณะเดียวกันในบางปัจจัย ซึ่งมีปัจจัยที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเช่นกัน จึงเป็นปัจจัยที่สามารถสรุประดับความเกี่ยวข้องเท่ากับ ปานกลาง ปัจจัยในกลุ่มนี้เป็นปัจจัยที่ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมสำหรับอธิบายความเกี่ยวข้องกับราคาของบ้านจัดสรร เพื่อให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินสามารถให้คำอธิบายที่มาของราคาอย่างมีหลักการจากปัจจัยดังกล่าวแก่ผู้จ้างได้

ปัจจัยบ้านเลขที่ ตำแหน่งประตู ตำแหน่งช่องแสง และจำนวนช่องแสงเป็นปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร โดยไม่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และไม่ปฏิบัติตามหลักการประเมินราคาทรัพย์สินได้ เป็นปัจจัยที่สามารถสรุประดับความเกี่ยวข้องเท่ากับ น้อย แต่ในกรณีขนาดของทางเข้าของโครงการมีผลต่อราคาอย่างมากสำหรับการประเมินราคาทรัพย์สิน แต่เนื่องจากในการประเมินราคาบ้านจัดสรรด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดนั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินดำเนินการเลือกทรัพย์สินที่อยู่ในโครงการเดียวกันที่มีความคล้ายกับทรัพย์สินที่กำลังประเมินราคามากที่สุด ขนาดทางเข้าโครงการซึ่งเป็นปัจจัยที่เหมือนกันของทรัพย์สินจึงไม่ปรากฏในการประเมินราคา

อภิปรายผลการวิจัย

ในส่วนของการอภิปรายผล ผู้วิจัยทำการอภิปรายโดยมีรายละเอียดของประเด็นในปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรดังต่อไปนี้

1. การเปรียบเทียบปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร กับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร (การประเมินราคาบ้านจัดสรร วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด) โดย [12] ได้สรุปปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร โดยสามารถเปรียบเทียบกับปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรได้ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 การเปรียบเทียบปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร กับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร

ปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร	ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรร	ผลการสำรวจ
ภานุพงศ์ นิลตะโก (2564)		
1. ทำเลที่ตั้งโครงการ	-	-
2. ทำเลของแปลงที่ดินในโครงการ	- ทำเลที่ตั้งของบ้านในโครงการ	มากที่สุด
3. การเดินทางเข้าสู่ทรัพย์สิน	-	-
4. สภาพถนน	- ขนาดของทางเข้าของโครงการ	น้อยที่สุด

ปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร phanungkorn Nilatogo (2564)	ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้าน จัดสรร	ผลการสำรวจ
5. โครงสร้างพื้นฐาน	- ลักษณะของทางเข้า - ขนาดเส้นทางในโครงการ - การตกแต่งพื้นที่สีเขียวของโครงการ - ขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการ - พื้นที่แหล่งน้ำสาธารณะในโครงการ	ปานกลาง มากที่สุด มาก มากที่สุด มาก
6. สภาพโครงการ	- การตกแต่งด้านหน้าโครงการ	ปานกลาง
7. เนื้อที่ดิน	-	-
8. ลักษณะที่ดิน	-	-
9. หน้ากว้างอาคาร	-	-
10. รูปแบบอาคาร	- ทิศทางของห้องนอนภายในบ้าน - ทิศทางของห้องน้ำภายในบ้าน - ทิศทางของห้องครัวภายในบ้าน - ทิศทางของห้องรับแขกภายในบ้าน	น้อย น้อย น้อย น้อย
11. พื้นที่ใช้สอย	- ขนาดพื้นที่บ้าน	มากที่สุด
12. จำนวนชั้น	-	-
13. สภาพอาคาร	- วัสดุก่อสร้างบ้าน และติดตั้งภายในถาวร	มากที่สุด
14. การตกแต่ง	- วัสดุก่อสร้างบ้าน และติดตั้งภายในถาวร - สีที่ใช้ในตัวบ้าน	มากที่สุด ปานกลาง
15. ข้อกำหนด/กฎหมาย	-	-
16. สภาพแวดล้อม	-	-
17. การคมนาคม	-	-
18. สภาพคลอง	-	-
19. ความเหมาะสมการใช้ประโยชน์สูงสุด	-	-

จากตารางเปรียบเทียบพบว่าปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรบางปัจจัยที่ตรงกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร โดยปัจจัยบ้านเลขที่ ตำแหน่งประตู ตำแหน่งช่องแสง และจำนวนช่องแสง ที่มีผลค่าเฉลี่ยความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีต่อปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรในระดับ น้อย ไม่มีความเชื่อมโยงกับปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร [12]

2. Seung-Ju Choe and Seung-Hoon Han (2019) [14] ได้กล่าวถึงการพัฒนาพื้นที่โดยใช้ศาสตร์ฮวงจุ้ย โดยคำนึงถึงปัจจัยเรื่องลมและแสงแดดที่จะส่งผลต่ออุณหภูมิในพื้นที่และอาคาร อันเกี่ยวข้องกับปัจจัยเรื่องทิศ ในประเทศเกาหลี และ Yu Chieh Chu Min-Fu Hsu and Chun-Ming Hsieh (2017) [15] ที่อธิบายถึงภูมิปัญญาการออกแบบการจัดการเส้นทางของลม ด้วยปัจจัยของทิศในพื้นที่หมู่บ้าน Huazhai ที่มีสำคัญทางประวัติในประเทศไต้หวัน อันเป็นการสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจ และประวัติศาสตร์อย่างมาก ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการวิจัยที่ความเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ปัจจัยทิศทางของห้องภายในบ้านทุกปัจจัย อยู่ในระดับ น้อย ทั้งนี้องค์ความรู้จากผลการวิจัยของ Seung-Ju Choe and Seung-Hoon Han (2019) และ Yu Chieh Chu Min-Fu Hsu and Chun-Ming Hsieh และ

คณะ (2017) สามารถมาประกอบการอธิบายความสำคัญของปัจจัยนี้ เพื่อเป็นองค์ความรู้ให้กับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินต่อไป

3. Chih-Peng Chang and Chiou-Mien Lin (2015) [16] กล่าวถึงปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยตามความเชื่อในศาสตร์ฮวงจุ้ยนั้น เลข 4 ภาษาจีนมีการออกเสียงที่มีความหมายคล้ายกับความตายที่มีความหมายไม่ดี ทำในราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับตัวเลข 4 ลดลง และเลข 3 6 8 9 มีความหมายที่ดีจะส่งผลให้ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับตัวเลขดังกล่าวมีราคาสูงขึ้น ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการวิจัยที่ความเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ปัจจัยเลขที่บ้านไม่มีผลต่อการประเมินราคาบ้านจัดสรรในระดับ น้อยที่สุด และ Chih-Peng Chang and Chiou-Mien Lin (2015) [16] กล่าวถึงตำแหน่งของประตูบ้านที่หันหน้าตรงกับตรงกลางเส้นทางที่เป็นรูป Y และช่องว่างระหว่างอาคาร หรือช่องว่างระหว่างอาคารที่จะส่งผลให้ราคาของบ้านลดลง ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการวิจัยที่ความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ปัจจัยตำแหน่งประตูไม่มีผลต่อการประเมินราคาบ้านจัดสรร ซึ่งผลการวิจัยอยู่ในระดับ น้อย แต่กรณีของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจะพิจารณาบ้านจัดสรร ที่ตั้งอยู่ตรงกลางทางสามแพร่งที่มีโอกาสเกิดอุบัติเหตุ โดยพิจารณาในปัจจัยทำเลที่ตั้งของบ้าน

ข้อค้นพบ

จากการศึกษาพบว่าปัจจัยขนาดของทางเข้าโครงการ ในการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นมีผลต่อราคาอย่างมาก แต่เนื่องจากการประเมินราคาบ้านจัดสรรด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดนั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจะเลือกทรัพย์สินที่อยู่ในโครงการเดียวกันที่มีความคล้ายกับทรัพย์สินที่กำลังประเมินราคามากที่สุด ขนาดทางเข้าโครงการซึ่งเป็นปัจจัยที่เหมือนกันของทรัพย์สินจึงไม่ปรากฏในการประเมินราคาทรัพย์สิน นอกจากนี้กรณีที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่สามารถหาทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันได้ จึงจะพิจารณาปัจจัยนี้ในการประเมินราคาทรัพย์สินด้วย

ปัจจัยในความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีต่อปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรในระดับ ปานกลาง เป็นปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาว่าอาจจะส่งผลต่อราคาการประเมินราคาทรัพย์สิน ได้แก่ ปัจจัยการตกแต่งด้านหน้าโครงการ สามารถระบุความเกี่ยวข้องกับปัจจัยสภาพโครงการในปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรรของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และปัจจัยสีที่ใช้ในตัวบ้าน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาในปัจจัยสภาพอาคาร ซึ่งปัจจัยสีที่ใช้ในตัวบ้านเป็นปัจจัยย่อยที่ส่งผลต่อค่าน้ำหนักในการประเมินราคาทรัพย์สินน้อย ส่งผลให้ความคิดเห็นของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีต่อปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรในระดับปานกลาง

ในส่วนปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาบ้านจัดสรรในระดับ น้อย ได้แก่ ปัจจัยทิศทางของห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว และห้องรับแขกภายในบ้านสามารถระบุความเกี่ยวข้องกับปัจจัยรูปแบบอาคารในปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรรของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยกรณีของปัจจัยเรื่องทิศที่ส่งผลต่อราคาของทรัพย์สิน คือ ห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ที่มีผลกับความร้อนภายในห้องชุดจากแสงแดด แต่ปัจจัยทิศของห้องในบ้านจัดสรรนั้นไม่มีผลต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะสำหรับการเสนอผลการวิจัยต่อคณะกรรมการบริหาร สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงิน และธนาคาร เพื่อนำไปสู่การพิจารณากำหนดเกณฑ์ปัจจัยใหม่ และการจัดการสัมมนาเพิ่มองค์ความรู้ให้แก่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งอธิบายความเกี่ยวข้องระหว่างปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยและปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร ดังต่อไปนี้

1.1 ความเกี่ยวข้องระหว่างปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยและปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรรในระดับมากที่สุด และระดับมาก สามารถอธิบายความเกี่ยวข้องกันกับราคาของปัจจัยนี้ได้ตามหลักการประเมินราคาทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

1.2 ความเกี่ยวข้องระหว่างปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยและปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรรในระดับปานกลาง และน้อย ควรศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแต่ละปัจจัยเพื่อสร้างองค์ความรู้และความเข้าใจแก่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยปัจจัยทิศของห้องภายในบ้าน มีความเกี่ยวข้องกันกับแสงแดดและลม ซึ่งส่งผลต่ออุณหภูมิภายในบ้าน ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับศาสตร์ด้านสถาปัตยกรรม

1.3 ความเกี่ยวข้องระหว่างปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยและปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรรในระดับน้อยที่สุด ควรมีการอธิบายเกี่ยวกับปัจจัยขนาดทางเข้าของโครงการเพื่อสร้างความเข้าใจที่ตรงกับให้แก่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และปัจจัยบ้านเลขที่สามารถอธิบายถึงความเชื่อเรื่องตัวเลขของศาสตร์ฮวงจุ้ย เพื่อให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเข้าใจถึงที่มาของความเชื่อดังกล่าว และสามารถอธิบายถึงเหตุที่ไม่สามารถประเมินราคาทรัพย์สินด้วยปัจจัยนี้ได้

2. ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างผู้แทนบริษัทชั้นนำที่รับจัดทำฮวงจุ้ยและผู้เชี่ยวชาญด้านฮวงจุ้ยอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครที่มีผลงานร่วมการทำงานกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 6 คน ซึ่งมีเทคนิคการวิเคราะห์ปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยแตกต่างกัน หากสามารถสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างเพิ่มเติม อาจส่งผลให้มีปัจจัยในศาสตร์ฮวงจุ้ยที่มีผลต่อราคาบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นในการศึกษาครั้งต่อไป

ปัจจัยข้ามวัฒนธรรมเป็นปัจจัยที่น่าสนใจในการศึกษา เพราะความเชื่อที่แตกต่างกันในแต่ละประเทศอาจเกิดจากความแตกต่างของสภาพภูมิอากาศ และภูมิประเทศที่ส่งผลต่อภูมิปัญญาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ และนอกจากนี้ สามารถศึกษาความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ยที่ส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น ๆ

เอกสารอ้างอิง

- [1] นิติ รัตนปริชาเวช. (2561). **หลักการและแนวคิดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [2] ภาณุพงศ์ นิลตะโก อธิยุต ทัดตมนัส และวนิดา ศิริเลิศตระกูล. (2561). ความรู้และความสามารถของนักประเมินราคาทรัพย์สินต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน. **วารสารวิจัยราไพพรรณี**. 12 (ฉบับ 2 พฤษภาคม - สิงหาคม): 161-166.
- [3] สมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย. (2566). **UPDATE ทฤษฎี และ WORKSHOP เพื่อปรับปรุง WQS & SALE GRID ADJUSTMENT 2023**. TVA On-site Training #2/2023. อาคารเฉลิมพระบารมี 50 ปี
- [4] สุวิทย์ ต้นตระกูล. (2561). **การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์**. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: นีโอ ดิจิตอล.
- [5] Ke-Tsung Han and Jin-Kai Lin (2023). Empirical and quantitative studies of Feng Shui: A systematic review. **Heliyon**. 9 (September), e19532.
<https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e1953>
- [6] ปฎิภาณ ประภารัตน์มี. (2565). **กระบวนการออกแบบทางสถาปัตยกรรมตามหลักคิดของศาสตร์ฮวงจุ้ยและบริบทที่เกี่ยวข้อง**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [7] ผู้จัดการออนไลน์. **ไอวีโซนาทาวน์ไมเวิร์ก PS เล็งปรับโปรดักต์ชุดทาวน์โฮม**. [online]. เข้าถึงได้จาก : <https://mgronline.com/daily/detail/953000000637>. 2553.

- [8] Thinkofliving.com. Chewathai Hallmark จรัญฯ13 คอนโด Low Rise ในซอยจรัญฯ13 ห่างจากสถานีจรัญฯ13 450 เมตร จาก ชีวาทย์ [รีวิวนับที่ 1940]. [online]. เข้าถึงได้จาก : <https://thinkofliving.com/คอนโด/chewathai-hallmark-จรัญฯ-13-คอนโด-low-rise-ใน-ซอยจรัญฯ-13-ห่างจากสถานีจรัญฯ-13-450-เมตร-จาก-ชีวาทย์-รีวิวนับที่-1940-585914-รีวิวโครงการ.2564>.
- [9] กรุงเทพธุรกิจ. 12 แก่นพลังจากฮวงจุ้ย สุขศาสตร์อยู่อาศัยสไตล์ 'ศุภาลัย'. [online]. เข้าถึงได้จาก : <https://www.bangkokbiznews.com/business/910362>. 2563.
- [10] ณัฐธิดา สุขมนัส. (2539). **ความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ยในวิถีชีวิตของชาวไทยเชื้อสายจีนในกรุงเทพมหานคร**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [11] พรภัทรชพัทธ์ กาญจนพจน์ กัญยาวิรุฬห์ สัทธาพงษ์ และสวัสดิ์ อินทชัย. (2565). **ปรัชญาเต๋าในศาสตร์ของฮวงจุ้ยกับการพัฒนาคุณภาพชีวิต. วารสารวิจัยธรรมศึกษา**. 5 (ฉบับ 2 กรกฎาคม-ธันวาคม): 40-53.
- [12] ภาณุพงศ์ นิลตะโก อธิยุต ทัดตมนัส วาสนา ดวงดี และศาสตรา ศรีมหาภาค. (2564) **ปัจจัยในการพิจารณามูลค่าตลาดบ้านจัดสรร. ใน CreTech 2021 Smart Tourism and Green Innovation ครั้งที่ 5 ปีการศึกษา 2564**. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ. หน้า 251-256
- [13] บุญชม ศรีสะอาด. (2545). **การวิจัยเบื้องต้น**. พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพมหานคร: สุวีริยาสาสน.
- [14] Seung-Ju Choe and Seung-Hoon Han (2019). Applicability of Feng Shui Thoughts for Sustainable Space Planning and Evaluation in Korea Verified Using Three-Dimensional Digital Mapping and Simulations. **Sustainability**. 11 (October), 8904. <https://doi.org/10.3390/su12218904>
- [15] Yu Chieh Chu Min-Fu Hsu and Chun-Ming Hsieh. (2017). An Example of Ecological Wisdom in Historical Settlement: The Wind Environment of Huazhai Village in Taiwan. **Journal of Asian Architecture and Building Engineering**. 16 (September), 463 -470.
- [16] Chih-Peng Chang and Chiou-Mien Lin (2015). The Influence of Wai Sha Feng Shui Factors on the Housing Price and House Buyers. **Asian Journal of Humanities and Social Studies**. 3 (June): 239-243.