

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชนของ
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา
A Feasibility Study of Investment on Community Mall of Kasetsart
University Sriracha Campus

ดร.ชนันท์ ทวีวัฒน์
หัวหน้าภาควิชาเศรษฐศาสตร์ประยุกต์
คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา
โทร. 082-075-2442, E-mail: ka_nund@hotmail.com

นายธรรธร ยุทวิระ
บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
โทร. 081-909-9361, E-mail: tharatorny@gmail.com

Dr.Kanatnan Thaweewat
Head, Department of Applied Economics
Faculty of Economics at Sriracha, Kasetsart University Sriracha Campus

Mr.Tharatorn Yuktavira
AP (Thailand) Public Company Limited

ทุนสนับสนุนวิจัยคณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) ข้อมูลทางด้านเทคนิคของการก่อสร้าง 2) ข้อมูลของกลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะมาใช้บริการในโครงการ 3) ความคุ้มค่าทางการเงิน โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการสัมภาษณ์เชิงลึก การสังเกตแบบมีส่วนร่วมและการออกแบบสอบถาม และใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากการรวบรวมเอกสารทางวิชาการต่าง ๆ ข้อมูลที่นำมาใช้วิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ

ผลการศึกษาพบว่าโครงการตั้งอยู่ในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ซึ่งเป็นมหาวิทยาลัยในกำกับของรัฐจึงไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล อีกทั้งในผังเทศบัญญัติกำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงินจึงมีความยืดหยุ่นในการพัฒนาโครงการมากกว่าสถานที่ภายนอก โดยการพัฒนาโครงการควรจะทำพร้อมกันทั้งหมดในครั้งเดียวเนื่องจากความหลากหลายของร้านค้าภายในโครงการมีผลโดยตรงกับความสำเร็จของโครงการประเภทศูนย์การค้าชุมชนเป็นอย่างมาก โดยกลุ่มตลาดเป้าหมายที่เป็น

กำลังซื้อหลัก อันดับ 1 ได้แก่ นิสิตและบุคลากรภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จำนวนประมาณ 10,725 คน อันดับ 2 คือ ชุมชนผู้อยู่อาศัยโดยรอบจำนวนประมาณ 12,433 คน ซึ่งเป็นจำนวนที่เพียงพอที่จะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการส่วนใหญ่สามารถดำเนินธุรกิจได้ ผลการศึกษาความคุ้มค่าทางการเงิน โดยกำหนดอายุโครงการ 22 ปี ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 6.20 พบว่า ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PBP) เท่ากับ 9.50 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 59,571,453 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 12.52 อัตราผลตอบแทนภายในที่ปรับค่าแล้ว (Modified Internal Rate of Return: MIRR) เท่ากับร้อยละ 8.83 ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (Proforma Invoice: PI) เท่ากับ 1.72 ซึ่งผลการวิเคราะห์ดังกล่าวชี้ให้เห็นว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุน และเมื่อทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test: SVT) พบว่าโครงการนี้มีความเสี่ยงต่ำ

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้ ศูนย์การค้าชุมชน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

Abstract

This research aimed 1) to study technical terms of construction in various form of instrument 2) to conduct the target group information exceeded to use the service, and 3) to save valued for money. The study used the primary data obtained from in-depth interviews, nonparticipant observation, questionnaires and used secondary data obtained from concerned academic documents. Both types of data were used in descriptive and quantitative analysis.

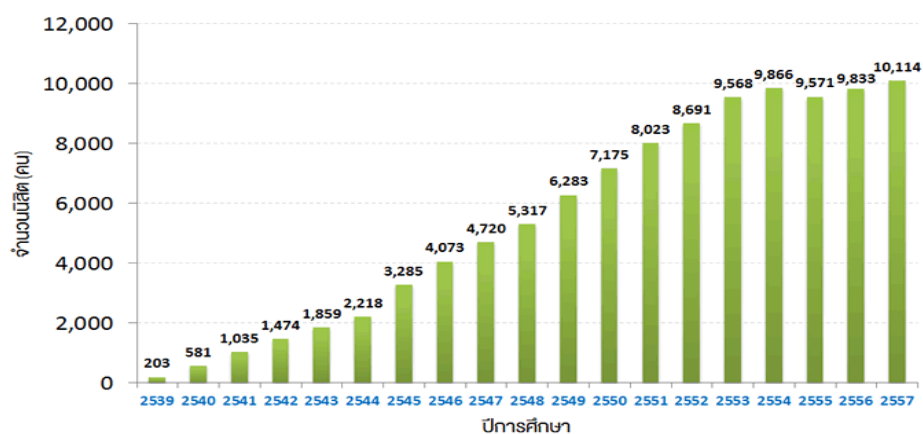
The study result revealed that since the project was located in Kasetsart University Sriracha Campus area, it was permissible by the rule of law and also excepted from direct income tax. The project should be implemented in first phase since varieties of stores within the mall played major role in the accomplishment of the project. The main target customers were 10,725 students and Sriracha campus personal, followed by 12,433 people of neighboring vicinity around campus area. These two groups of customers were adequate to keep community stores on the run. The financial feasibility with appropriate discount rate of Weighted Average Cost of Capital (WACC) at 6.20 percent showed that the project was feasible since Payback Period (PBP) was 9.50 years, Net Present Value (NPV) was 59,571,453 Baht, Internal Rate of Return (IRR) was 12.52 percent, Modified Internal Rate of Return (MIRR) was 8.83

percent, and Proforma Invoice (PI) was 1.72. The Switching Value Test (SVT) indicated that the project could be considered very low risk.

Keywords: Feasibility Study, Community Mall, Kasetsart University Sriracha Campus

บทนำ

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา เดิมเป็นสถานีวิจัยและสถานที่ฝึกงานของนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ บางเขน ต่อมาในปี พ.ศ. 2532 มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ได้เสนอ “โครงการจัดตั้งวิทยาเขตศรีราชา” ต่อทบวงมหาวิทยาลัยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปรับเปลี่ยนเป็นสถาบันจัดการเรียนการสอนในสาขาวิชาที่รองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการพัฒนากำลังคน ตลอดจนเป็นการขยายโอกาสทางการศึกษาในเขตภูมิภาคชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยมีการแบ่งคณะ และหน่วยงานเป็น 7 ส่วนงาน คือ 1) คณะวิทยาการจัดการ 2) คณะวิศวกรรมศาสตร์ ศรีราชา 3) คณะวิทยาศาสตร์ ศรีราชา 4) คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา 5) คณะพาณิชยการนานาชาติ 6) สำนักงานวิทยาเขต และ 7) สำนักวิทยบริการ (มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา, 2558: ออนไลน์) ซึ่งจากการพัฒนาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันจะเห็นว่า วิทยาเขตศรีราชามีจำนวนนิสิตที่เข้ามาศึกษาต่อเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปีการศึกษา 2539 ถึงปีการศึกษา 2557 ดังแสดงในภาพที่ 1



ภาพที่ 1 จำนวนนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

ที่มา: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา (2558: ออนไลน์)

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2558 มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ได้ออกนอกระบบการบริหารงานแบบราชการโดยเปลี่ยนมาเป็นมหาวิทยาลัยในกำกับของรัฐ ซึ่งมีผลทำให้การบริหารงานทั่วไปมีความคล่องตัวมากขึ้น แต่อีกมุมหนึ่งก็จะทำให้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ต้องพึ่งพาตนเองในการหารายได้เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นผู้บริหารของมหาวิทยาลัยจึงมีแนวความคิดในการเพิ่มช่องทางการหารายได้โดยใช้ประโยชน์จากที่ดินภายในวิทยาเขตให้เต็มศักยภาพ พร้อมกับเป็นการตอบสนองความต้องการของนิสิต อาจารย์และบุคลากร ที่มีรูปแบบการใช้ชีวิตเปลี่ยนไปตามยุคสมัย โดยเริ่มแรกได้มีการทำการวิจัย เรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารศูนย์การค้าในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

วิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี (ดอกอ้อ มะลิวงษ์ และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์, 2558: 83 - 89) ซึ่งทำการศึกษารูปแบบที่กำหนด ตามนโยบายและวิสัยทัศน์ของผู้บริหารมหาวิทยาลัย ณ ขณะนั้น แต่ต่อมาเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ซึ่งส่งผลต่อรูปแบบของโครงการที่จะถูกพัฒนาขึ้น ประกอบกับการลงทุนสร้างศูนย์การค้าชุมชนดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชาจึงเล็งเห็นความสำคัญในการทำการศึกษาริเริ่มและมีรายละเอียดมากขึ้น จึงได้เกิดการทำวิจัยครั้งนี้ เพื่อต่อยอดแนวความคิดการพัฒนาโครงการ รวมทั้งศึกษาทางเลือกการพัฒนาอื่น ๆ เพิ่มเติม

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาข้อมูลทางด้านเทคนิคของการก่อสร้างศูนย์การค้าชุมชน ของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา
2. เพื่อศึกษาข้อมูลของกลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะมาใช้บริการในโครงการศูนย์การค้าชุมชน ของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา
3. เพื่อศึกษาความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชน ของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

วิธีการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เลือกพื้นที่บริเวณสวนสมุนไพรระหว่างอาคาร 20 สระว่ายนํ้า ไปจนถึงสระนํ้าหน้าลานพระพิรุณ มีขนาดพื้นที่โดยประมาณ 1,800 ตารางวา ด้านหน้าโครงการอยู่ทางถนนสุขุมวิท โดยระยะเวลาในการศึกษาและรวบรวมข้อมูลในการศึกษานี้ดำเนินการระหว่างเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2558 – เมษายน พ.ศ. 2559 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

1.1 การสัมภาษณ์เชิงลึก (Indepth Interview) ผู้บริหารของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จำนวน 2 ท่าน ได้แก่ รักษาการรองอธิการบดี วิทยาเขตศรีราชา และรักษาการผู้ช่วยรองอธิการบดี วิทยาเขตศรีราชา เพื่อให้ทราบถึงนโยบาย ความคิดเห็น และข้อจำกัดต่าง ๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนสร้างศูนย์การค้าชุมชน ในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา และสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารของบริษัทเอกชนที่ลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชน เพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับราคาและเงื่อนไขโดยทั่วไปในการตั้งราคาค่าเช่าร้านค้าภายในศูนย์การค้าชุมชน

1.2 การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม (Non Participant Observation) จากศูนย์การค้าชุมชนอื่น ๆ เพื่อให้ทราบถึงการแบ่งสัดส่วนของร้านค้า การจัดโซนของร้านค้าขนาดของร้านค้าแต่ละประเภทและราคาค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตร

1.3 การออกแบบสอบถาม (Questionnaire) กลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะมาใช้บริการศูนย์การค้าชุมชนของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ซึ่งได้แก่ บุคลากรนิสิตปริญญาตรี นิสิตปริญญาโทและผู้ที่พักอาศัยหรือทำงานอยู่ในรัศมี 2 กิโลเมตร รอบมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จำนวน 400 ชุด ใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบกำหนดโควตา (Quota Sampling) โดยมีสัดส่วนกลุ่มตัวอย่างบุคลากรและนิสิตคิดเป็นร้อยละ 65 และสัดส่วนผู้ที่พักอาศัยหรือทำงานอยู่ในรัศมี 2 กิโลเมตรรอบมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชาคิดเป็นร้อยละ 35 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษทั้งหมด หลังจากนั้นจะทำการเลือกตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) ตามโควตาที่กำหนดไว้ เพื่อยืนยันความต้องการและจัดลำดับรายชื่อร้านค้าที่ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะมาใช้บริการ

1.4 การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความทางวิชาการ บทความวิจัยข้อมูลสถิติจากที่มีการศึกษาไว้แล้วจากหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน

2) วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

2.1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของโครงการ รูปแบบที่เหมาะสมทางสถาปัตยกรรมรูปแบบของผังอาคาร การจัดวางตำแหน่งของร้านค้า สัดส่วนของร้านค้า ความต้องการสินค้าและบริการของบุคลากรและนิสิตที่ต้องการมีไว้บริการในศูนย์การค้าในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

2.2 การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านทางการเงิน โดยการประมาณกระแสเงินสดของโครงการ คำนวณต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่ปรับแล้ว และดัชนีความสามารถในการทำกำไร เพื่อวัดความคุ้มค่าของโครงการลงทุน และทำการวิเคราะห์ความสามารถในการรับความเปลี่ยนแปลงของโครงการ

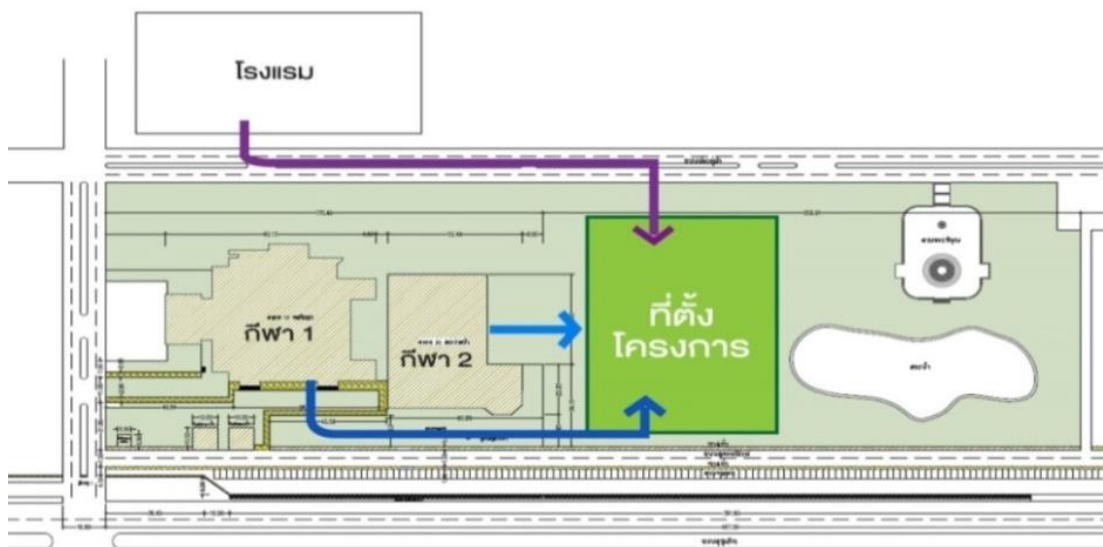
ผลการวิจัย

1. การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคของโครงการ

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าชุมชนของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ตั้งอยู่ภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชาซึ่งอยู่ติดกับถนนสุขุมวิท โดยบริเวณดังกล่าวถือเป็นจุดศูนย์รวมของนิสิต และประชาชนทั่วไป ซึ่งในรัศมี 5 กิโลเมตรโดยรอบของโครงการมีประชากรหลักอาศัยอยู่ประมาณ 77,397 คน และมีประชากรแฝงอาศัยอยู่อีกมากกว่า 60,000 คน (สำนักงานสถิติจังหวัดชลบุรี, 2557: ออนไลน์) เมื่อพิจารณาถึงศักยภาพพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยพบว่าปัจจุบันมีอาคารสาธารณะเพื่อให้บริการแก่บุคลากร นิสิตและบุคคลภายนอก ได้แก่ อาคารกีฬาและอาคารโรงแรม ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับที่ตั้งของโครงการ โดยการใช้งานของอาคารทั้ง 2 แห่งนี้มีความเชื่อมโยงและ

จะมีส่วนช่วยส่งเสริมโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากผู้ที่มาใช้บริการอาคารกีฬาในช่วงเย็นหลังจากการออกกำลังกายเสร็จจะมีโอกาสที่จะมาใช้บริการที่โครงการศูนย์การค้าชุมชนสูง เช่น แวะรับประทานอาหารหรือซื้อสินค้าก่อนกลับที่พัก และในส่วนของผู้ที่มาใช้บริการโรงแรมก็มีโอกาสที่จะมาใช้บริการที่โครงการสูงเช่นกัน โดยอาจจะเป็นการมารับประทานอาหาร พักผ่อน หรือเปลี่ยนอิริยาบถตลอดทั้งวันที่มาพักในโรงแรม ดังภาพที่ 2



ภาพที่ 2 ความเชื่อมโยงระหว่างที่ตั้งโครงการและอาคารสาธารณะบริเวณโครงการ

การวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เนื่องด้วยที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในเขตมหาวิทยาลัยซึ่งถูกระบุในผังเทศบัญญัติเป็นสีน้ำเงินจึงทำให้มีอิสระในการพัฒนาโครงการได้มากกว่าสถานที่ภายนอก อาทิเช่น พื้นที่การก่อสร้าง ระยะเขตและแนวรุดต่าง ๆ จึงมีความยืดหยุ่นในการพัฒนาโครงการสูงกว่า อีกทั้งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์เป็นมหาวิทยาลัยในกำกับของรัฐจึงไม่ต้องมีหน้าที่ในการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบหลักของการพัฒนาโครงการ (สุรพล นิติไกรพจน์, 2557: 4 - 7)

การออกแบบและวางผังโครงการ

รูปแบบอาคารศูนย์การค้าชุมชนของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชาแห่งนี้จะออกแบบให้แสดงออกถึงความเป็นมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ซึ่งเน้นความร่มรื่น ความเป็นธรรมชาติและประหยัดพลังงาน ดังภาพ 3 ส่วนการวางผังการพัฒนาโครงการแบ่งออกเป็น 4 โซน ได้แก่ โซนด้านหน้าฝั่งถนนสุขุมวิท ประกอบไปด้วยร้านอาหารประเภทผู้ซื้อขับรถเข้าไปรับบริการโดยไม่ต้องลงจากรถ (Drive through) 2 ชั้น จำนวน 2 ร้าน ซึ่งจะเปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง ร้านขายสินค้าคุณภาพของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ (KU outlet) จำนวน 1 ร้าน และร้านกาแฟหรือร้านขนมจำนวน 2 ร้าน โซนตรงกลางของโครงการประกอบไปด้วยซูเปอร์มาร์เก็ตจำนวน 1 ร้านที่จะเปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง ร้านอาหารจำนวน 2 ร้าน ร้านกาแฟหรือร้านขนมจำนวน 4 ร้าน โซนด้าน

ในของโครงการประกอบไปด้วยร้านอาหารจำนวน 4 ร้าน ร้านกาแฟหรือร้านขนมหรือบริการอื่น ๆ 4 ร้านและโซนลานกิจกรรมและลานจอดรถ สามารถใช้เป็นสถานที่สำหรับจัดกิจกรรมของนิสิต จัดงานแสดงผลงานทางวิชาการและอื่น ๆ และมีร้านค้าย่อย (Kiosk) ขนาด 16 ตารางเมตร จำนวน 4 ร้าน โดยการพัฒนาโครงการควรจะทำพร้อมกันทั้งหมดในครั้งเดียว เนื่องจากความหลากหลายของร้านค้าภายในโครงการมีผลโดยตรงกับความสำเร็จของโครงการประเภทศูนย์การค้าชุมชนเป็นอย่างมาก



ภาพที่ 3 รูปแบบสถาปัตยกรรมของโครงการ

2. การวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะมาใช้บริการในโครงการ

ปริมาณของกลุ่มผู้ใช้บริการหลักของโครงการ

กลุ่มตลาดที่เป็นกำลังซื้อสำคัญหลัก อันดับ 1 ได้แก่ นิสิตและบุคลากรภายในมหาวิทยาลัย ซึ่งมีจำนวนประมาณ 10,725 คน อันดับ 2 คือ ชุมชนผู้อาศัยโดยรอบ ประมาณ 12,433 คน และอันดับ 3 คือ ผู้ที่สัญจรผ่านทางด้านหน้าโครงการ โดยมุ่งหน้าสู่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังหรือมุ่งหน้าสู่สถานที่ท่องเที่ยวในเมืองพัทยา โดยกลุ่มแรกและกลุ่มที่ 2 จะเป็นผู้ใช้บริการหลักที่มีความถี่มากกว่า ส่วนกลุ่มหลังจะเป็นลูกค้าที่มาเป็นครั้งคราวเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งหากพิจารณาตัวเลขเฉพาะกลุ่มผู้ใช้บริการหลักที่มีจำนวนประมาณ 23,100 คน นับว่ามีจำนวนมากกว่าเมื่อเทียบกับกลุ่มผู้ใช้บริการหลักที่อาศัยอยู่โดยรอบของโครงการอโณน ศรีราชา และโครงการเจ พาร์ค ศรีราชา ที่เป็นโครงการขนาดเล็กลักษณะใกล้เคียงกันและผู้เช่ายังสามารถดำเนินธุรกิจอยู่ได้

ความต้องการของกลุ่มผู้ใช้บริการหลักของโครงการ

เมื่อให้กลุ่มตัวอย่างที่คาดว่าจะเป็นผู้ใช้บริการเป้าหมายของโครงการจำนวน 400 คน เลือกรายชื่อร้านค้าที่อยากให้มีในโครงการ โดยแบ่งประเภทร้านค้าออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขนมและเครื่องดื่ม ซูเปอร์มาร์เก็ต และธนาคาร พบว่ารายชื่อร้านอาหารที่ต้องการให้มีในโครงการ 6 ลำดับแรกได้แก่ ร้านเคเอฟซี ร้านแมคโดนัลด์ ร้านบอนซอน ร้านฟูจิ ร้านเอ็มเค และร้านเดอะพิกซ์ซ่า คอมปะนี รายชื่อร้านขนมและเครื่องดื่มที่ต้องการให้มีในโครงการ 7 ลำดับแรกได้แก่ ร้านสเวนเซนส์ ร้านเอสแอนด์พี ร้านแดรี่ควีน ร้านสตาร์บัคส์ คอฟฟี่ ร้านคาเฟ่ แคนทารี ร้านอานตี้ แอนส์ และร้านมิสเตอร์โดนัท รายชื่อซูเปอร์มาร์เก็ตที่ต้องการให้มีในโครงการที่มีความถี่ใน

การเลือกมากที่สุดคือแม่กซ์แวลู และรายชื่อธนาคารที่ต้องการให้มีในโครงการ 2 ลำดับแรก ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกสิกรไทย

การประมาณอัตราการเข้าพื้นที่และราคาค่าเข้าพื้นที่

โครงการมีรายได้หลักมาจากการจัดเก็บค่าเข้าพื้นที่จากผู้ประกอบการที่มาเข้าพื้นที่ในโครงการ โดยการประมาณอัตราการเข้าพื้นที่ของโครงการจะใช้ข้อมูลสถิติที่ได้จากการวิจัยของธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) (ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน), 2555: 44 - 57) ซึ่งได้รวบรวมอัตราการเข้าพื้นที่แบ่งแยกตามขนาดของโครงการมาพิจารณาประกอบกับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจคู่แข่งในรัศมีประมาณ 5 กิโลเมตร บริเวณรอบโครงการ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ศรีราชา ศูนย์การค้าฮาร์เบอร์ มอลล์ แหลมฉะบอง ศูนย์การค้าอโณน ศรีราชา และศูนย์การค้าเจ พาร์ค ศรีราชา ซึ่งพบว่าข้อมูลทั้ง 2 แหล่งมีความสอดคล้องกัน คือ โครงการขนาดเล็กที่มีพื้นที่ของโครงการประมาณ 3,000 - 5,000 ตารางเมตรมีอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยประมาณร้อยละ 85 ดังนั้นการประมาณอัตราการเข้าพื้นที่ของโครงการศูนย์การค้าชุมชนของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์วิทยาเขตศรีราชาจะกำหนดให้มีอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 85 ยกเว้นส่วนของร้านค้าประเภทผู้ซื้อขับรถเข้าไปรับบริการโดยไม่ต้องลงจากรถ (Drive through) ร้านขายสินค้าคุณภาพของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ (KU outlet) และซูเปอร์มาร์เก็ตที่จะกำหนดให้มีอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 95 ส่วนลานกิจกรรมกำหนดให้มีอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 25 ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 อัตราการเข้าพื้นที่โครงการ

ประเภทร้านค้า	ขนาดพื้นที่รวม (ตารางเมตร)	อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)
ร้านค้าประเภท Drive through	378.35	95
ร้านขายสินค้าคุณภาพของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	78.20	95
ซูเปอร์มาร์เก็ต	720.00	95
ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ/ร้านขนม	1,897.80	85
ร้านค้าย่อย	64.00	85
ลานกิจกรรม	603.50	25
รวม	3,741.85	78

การกำหนดราคาค่าเข้าพื้นที่ต่อตารางเมตร ผู้ศึกษาได้ทำการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วมจากคู่แข่ง บริเวณรอบโครงการ ประกอบกับได้ทำการสัมภาษณ์ร้านค้าภายในศูนย์การค้าแต่ละโครงการเพื่อยืนยันข้อมูล พบว่าผู้ประกอบการแต่ละโครงการมีการกำหนดราคาค่าเข้าพื้นที่แตกต่างกัน และภายในโครงการเดียวกันก็ยังมีกำหนดราคาที่แตกต่างกันด้วย โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ชื่อเสียงของผู้เช่า ขนาดของพื้นที่เช่า ระยะเวลาในการทำสัญญาเช่า และตำแหน่งของร้านค้าภายใน

โครงการ เป็นต้น นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ทำการส่งแบบสัมภาษณ์ไปยังคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เพื่อเก็บรวบรวมรายละเอียดค่าเช่าของผู้ประกอบการที่มาเช่าพื้นที่ของคณะ ซึ่งสามารถสรุปข้อมูลได้ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ราคาเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรโดยประมาณของโครงการต่าง ๆ

โครงการ	ราคาเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท)	
	ร้านค้าที่เป็นห้องเช่า	ร้านค้าย่อย
โรบินสัน ศรีราชา	1,500 - 2,000	3,500 - 6,000
ฮาร์เบอร์ มอลล์ แหลมฉะเชิง	1,200 - 1,500	2,500 - 5,500
อิมเมจ ศรีราชา	1,000 - 1,500	2,000
เจ พาร์ค ศรีราชา	1,000 - 1,500	-
คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	1,200	-

ที่มา: การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม การสัมภาษณ์เชิงลึกและแบบสัมภาษณ์

ถึงแม้ว่าโครงการจะมีกลุ่มผู้ใช้บริการเป้าหมายที่ชัดเจน แต่อย่างไรก็ตามโครงการก็มีข้อจำกัดคือการเป็นโครงการขนาดเล็กทำให้มีแรงดึงดูดผู้มาใช้บริการน้อยกว่าเมื่อเทียบกับโครงการอื่น ๆ ดังนั้นการกำหนดราคาเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรของโครงการจะกำหนดราคาต่ำกว่าโครงการอื่น ๆ บริเวณใกล้เคียง โดยกำหนดราคาเช่าสำหรับร้านค้าที่เป็นห้องเช่าไว้ที่ 800 บาทต่อตารางเมตร ยกเว้นร้านขายร้านขายสินค้าคุณภาพของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์กำหนดราคาเช่าไว้ที่ 600 บาทต่อตารางเมตร และสำหรับร้านค้าย่อยกำหนดราคาเช่าไว้ที่ 1,200 บาทต่อตารางเมตร แต่ในการทำสัญญาเช่าจะแยกรายละเอียดเป็นราคาเช่า 600 บาทต่อตารางเมตรตามระเบียบของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์เพื่อนำไปคิดเป็นฐานในการคำนวณภาษีโรงเรือนในอัตราร้อยละ 12.5 ส่วนราคาที่ดินจะคิดเป็นค่าบริการซึ่งจะเสียภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7

3. การวิเคราะห์ทางการเงิน

การศึกษาความคุ้มค่าขึ้นอยู่กับข้อมูลสมมติทั้งหมด 4 ข้อ ได้แก่ 1) การประมาณกระแสเงินสดของการศึกษาในครั้งนี้จะใช้วิธีการประมาณกระแสเงินสดที่แท้จริง (Real Cash Flow) 2) กำหนดอายุโครงการ 22 ปี ใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปี 3) ไม่นำค่าที่ดินมาคิดเป็นต้นทุนของโครงการเนื่องจากเป็นที่ดินของมหาวิทยาลัยอยู่แล้ว และพื้นที่บริเวณดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ก่อให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐศาสตร์ใด ๆ จึงไม่คิดค่าเสียโอกาสของที่ดิน และ 4) กำหนดแหล่งที่มาของเงินลงทุนจากการกู้ยืมเงินจากสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ร้อยละ 80 ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 ต่อปี (สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ จำกัด, 2559: ออนไลน์) และใช้เงินลงทุนของมหาวิทยาลัยร้อยละ 20 โดยการศึกษาครั้งนี้กำหนดให้ต้นทุนเงินทุนส่วนของมหาวิทยาลัยเท่ากับร้อยละ 12 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ

และสังคมแห่งชาติเสนอแนะให้ใช้ (ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ, 2542: 131) ดังนั้นจึงสามารถคำนวณต้นทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการปรับมูลค่าเงินตามเวลาของโครงการได้เท่ากับร้อยละ 6.20 ต่อปี

การประมาณการผลตอบแทนที่มาจากการจัดเก็บค่าเช่าพื้นที่จากผู้ประกอบการภายในโครงการและค่าเช่าพื้นที่ลานกิจกรรมรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 27,241,248 บาทต่อปี ส่วนการประมาณการต้นทุนแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ต้นทุนในการลงทุนในช่วง 2 ปีแรกเท่ากับ 85,505,237 บาท และต้นทุนในการดำเนินงานระหว่างอายุโครงการซึ่งประกอบไปด้วยเงินเดือนพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าการตลาด ค่าซ่อมบำรุง ค่าภาษีป้าย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม และสำรองค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมเป็นเงินเท่ากับ 12,975,719 บาทต่อปี โดยสามารถคำนวณค่าระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 9.50 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 59,571,453 บาท อัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 12.52 อัตราผลตอบแทนภายในที่ปรับค่าแล้วเท่ากับร้อยละ 8.83 ดัชนีความสามารถในการทำกำไรเท่ากับ 1.72 เท่า ซึ่งผลการวิเคราะห์ดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน และเมื่อทำการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนพบว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่โครงการสามารถรับความเปลี่ยนแปลงด้านผลตอบแทนลดลงได้มากที่สุดเท่ากับร้อยละ 21.85 ด้านต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดเท่ากับร้อยละ 45.88 ด้านต้นทุนในการลงทุนเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดเท่ากับร้อยละ 71.62 และ โดยที่โครงการยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน จากการวิเคราะห์ดังกล่าวสรุปได้ว่าโครงการสามารถรับความเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นกับผลตอบแทนและต้นทุนได้มาก

สรุปและอภิปรายผล

การพัฒนาโครงการลงทุนสร้างศูนย์การค้าชุมชนของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ควรจะทำพร้อมกันทั้งหมดในครั้งเดียว เนื่องจากความหลากหลายของร้านค้าภายในโครงการมีผลโดยตรงกับความสำเร็จของโครงการประเภทศูนย์การค้าชุมชนเป็นอย่างมาก โดยกลุ่มตลาดที่เป็นกำลังซื้อสำคัญหลัก อันดับ 1 ได้แก่ นิสิตและบุคลากรภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา อันดับ 2 ผู้อยู่อาศัยในชุมชนโดยรอบ ซึ่งเป็นจำนวนที่เพียงพอที่ทำให้ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการส่วนใหญ่สามารถดำเนินธุรกิจได้ และผลจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินพบว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนและโครงการสามารถรับความเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นกับผลตอบแทนและต้นทุนได้มาก โดยจากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารของบริษัทเอกชนที่ลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชนจำนวน 3 ราย ต่างให้ความเห็นตรงกันว่าความหลากหลายของร้านค้าภายในโครงการมีผลโดยตรงกับความสำเร็จของโครงการประเภทศูนย์การค้าชุมชนเป็นอย่างมาก ถ้าโครงการมีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำก็จะทำให้โครงการไม่น่าสนใจและไม่สามารถดึงดูดให้ผู้ใช้บริการเป้าหมายเข้ามาใช้บริการได้ตามที่คาดการณ์ไว้ และเมื่อผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการมีจำนวนน้อยลงก็จะทำให้ผู้ประกอบการเดิมที่เช่าพื้นที่แล้วไม่สามารถดำเนินธุรกิจอยู่ได้ และส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการต่ำลงไปกว่าเดิม ดังนั้นเป้าหมายหลักของโครงการคือการรักษาระดับอัตราการเช่า

ของผู้ประกอบการให้เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ดังนั้นจากผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทนมีค่าเท่ากับร้อยละ 21.85 หมายความว่าในกรณีที่โครงการเปิดดำเนินการแล้วต้องประสบกับปัญหาอัตราการเข้าพื้นที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ โครงการสามารถลดราคาค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรได้สูงสุดร้อยละ 21.85 ของราคาค่าเช่าพื้นที่เดิมหรือคิดราคาค่าเช่าพื้นที่เท่าเดิมแต่เพิ่มงบประมาณทางด้านการตลาดเพื่อที่จะรักษาระดับอัตราการเข้าพื้นที่ให้เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ในตอนต้น

เอกสารอ้างอิง

- ดอกอ้อ มะลิวงษ์ และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์. (2558). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารศูนย์การค้าในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี. วารสารสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก, 4(1): 83 - 89.
- ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน). (2555). คอมมิวนิตี้มอลล์ ธุรกิจที่น่าจับตา. วารสาร Work: Good Living created, 2(1): 44 - 57
- ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ. (2542). การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา. (2558). ประวัติความเป็นมา. ค้นเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2558, จาก <http://www.src.ku.ac.th>
- สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ จำกัด. (2559). รายงานกิจการประจำปี 2558. ค้นเมื่อ 10 มีนาคม 2559, จาก <http://www.coop.ku.ac.th>
- สำนักงานสถิติจังหวัดชลบุรี. (2557). รายงานสถิติจังหวัด พ.ศ. 2557 จังหวัดชลบุรี. ค้นเมื่อ 21 มกราคม 2559, จาก <http://chonburi.nso.go.th>
- สุรพล นิติไกรพจน์. (2557). กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับอุดมศึกษา. กรุงเทพฯ: สถาบันคลังสมองของชาติ.
- Chonburi Statistical Office. (2014). **Statistical Yearbook of Chonburi Province 2014**. Retrieved January 21, 2016, from <http://chonburi.nso.go.th> (in Thai)
- Kasetsart University Savings and Credit Cooperative Limited. (2016). **Annual Report 2015**. Retrieved March 10, 2016, from <http://www.coop.ku.ac.th> (in Thai)
- Kasetsart University Sriracha Campus. (2015). **History of the Campus**. Retrieved November 21, 2015, from <http://www.src.ku.ac.th> (in Thai)
- Kiatnakin Bank Public Company Limited. (2012). *Community mall, an upcoming trend*. **Journal of Work: Good Living created**, 2(1): 44 - 57. (in Thai)
- Maliwong, D. and Bhisanuwat, T. (2015). *A Feasibility Study of Investment on Shopping Mall in Kasetsart University Sriracha Campus Changwat Chon Buri*.

Rajamangala University of Technology Tawan-ok Social Science Journal,
4(1): 83 - 89. (in Thai)

Nitikraipot, S. (2014). **The main law of higher education**. Bangkok: Knowledge
Network Institute of Thailand. (in Thai)

Tongyingsiri, P. (1999). **Project planning and analysis**. Bangkok: SE-EDUCATION. (in
Thai)