

บทคัดย่อ

โครงการลงทุนพัฒนาที่ดินเป็นศูนย์การค้ามีที่ตั้งอยู่บนถนนสุวินทวงศ์ ซึ่งเป็นถนนที่อยู่บริเวณรอบนอกฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีแนวโน้มที่จะขยายตัวทางพาณิชยกรรมมากขึ้นในอนาคตด้วยหลายปัจจัย แต่เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมายในการสร้างพื้นที่ประกอบการพาณิชยกรรม คือ เป็นพื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียวตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จึงทำให้ถนนสุวินทวงศ์มีพื้นที่พาณิชยกรรมไม่เพียงพอต่อการขยายตัวของเมืองโดยรอบ ดังนั้นโครงการลงทุนพัฒนาที่ดินเป็นศูนย์การค้าบนถนนสุวินทวงศ์จะเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการพื้นที่ประกอบการพาณิชยกรรมของทั้งผู้ประกอบการ และผู้ให้บริการในพื้นที่ และเพื่อเป็นการสร้างแม่เหล็กดึงดูดผู้เข้าร่วม และผู้ให้บริการศูนย์การค้า (Anchor) ศูนย์การค้าสุวินทวงศ์ได้นำพื้นที่บางส่วนที่จำเป็นต้องเป็นที่ว่างตามกฎหมายมาพัฒนาเป็นสวนสาธารณะ ทะเลสาป และสนามกีฬา และกำหนดให้ศูนย์การค้าเป็นศูนย์การค้าแบบเปิดที่มีชุปเปอร์มาร์เก็ตขนาดเล็ก ร้านขายสินค้าเฉพาะทาง และร้านอาหารริมทะเลสาป เป็นแม่เหล็กดึงดูดผู้เข้าร่วม และผู้ให้บริการให้มาเช่า และให้บริการของศูนย์การค้าเป็นประจำ

งานวิจัยเรื่อง “ความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนพัฒนาที่ดินเป็นศูนย์การค้าบนถนนสุวินทวงศ์” มีวัตถุประสงค์ในการศึกษา เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการพัฒนาที่ดินเป็นศูนย์การค้าบนถนนสุวินทวงศ์ว่าความเป็นไปได้หรือไม่ และอย่างไร โดยใช้ทฤษฎีการสร้างศูนย์การค้า ปัจจัยทางด้านกฎหมาย ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านการตลาดในการกำหนดองค์ประกอบพื้นที่โครงการลงทุน ใช้ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ในการกำหนดต้นทุนและรายรับของโครงการลงทุน และใช้ทฤษฎีทางการเงินในการพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุน โดยมีวิธีการรวบรวมข้อมูลโดยใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ และแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ ซึ่งข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลปฐมภูมินั้น ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง และการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามจำนวน 297 ชุด แบ่งเป็นแบบสอบถามผู้ให้บริการจำนวน 177 ชุด แบบสอบถามผู้ประกอบการขนาดร้านไม่เกิน 30 ตารางเมตร จำนวน 50 ชุด แบบสอบถามผู้ประกอบการขนาดร้าน 40-120 ตารางเมตรจำนวน จำนวน 50 ชุด และ แบบสอบถามผู้ประกอบการขนาดร้าน 120 ตารางเมตรขึ้นไป หรือ ร้านค้าดึงดูดจำนวน 20 ชุด

ผู้ให้บริการกลุ่มเป้าหมายที่ให้สัมภาษณ์เห็นว่า แม่เหล็กดึงดูดศูนย์การค้าสุวินทวงศ์ที่มีลักษณะเป็น ศูนย์การค้าแบบเปิด สวนสาธารณะ ทะเลสาป และสนามกีฬามีความน่าสนใจค่อนข้างมาก และความเป็นไปได้ที่จะให้บริการศูนย์การค้าสุวินทวงศ์ และสวนสาธารณะของ

ศูนย์การค้าสุวินทวงศ์ค่อนข้างมาก ผู้ประกอบการทั้งผู้ประกอบการขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ เห็นว่าแม่เหล็กดึงดูดมีความน่าสนใจค่อนข้างมาก และมีความสนใจการเช่าพื้นที่ประกอบกิจการค่อนข้างมากอีกด้วย องค์ประกอบพื้นที่โครงการลงทุน พบว่า สำหรับผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางควรจะสร้างอาคาร 2 ชั้น เพื่อเป็นพื้นที่ให้เช่า จำนวน 29 อาคาร (พื้นที่พาณิชย์กรรมอาคารละ 300 ตารางเมตร) ใช้พื้นที่ 8,526 ตารางเมตร สำหรับผู้ประกอบการขนาดใหญ่ควรจะสร้างอาคารชั้นเดียว จำนวน 4 อาคาร และจัดสรรพื้นที่สำหรับสร้างร้านอาหารริมทะเลสาป จำนวน 5 ยูนิต ใช้พื้นที่ 2,700 ตารางเมตร สำหรับสวนสาธารณะทะเลสาป สนามกีฬาและถนน ควรจะใช้พื้นที่ 12,334 ตารางเมตร และควรจะมีที่จอดรถ 570 คัน ใช้พื้นที่ 6,840 ตารางเมตร สัดส่วนพื้นที่เช่าและค่าเช่าของผู้เช่าขนาดเล็กและขนาดกลางซึ่งกำหนดโดยทฤษฎีการแบ่งแยกราคาขายชั้นที่ 3 (Third-degree price discrimination) คือ 3,200, 5,500 ตารางเมตร และค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน คือ 430 และ 388 บาท ในขณะที่จำนวนพื้นที่เช่าและค่าเช่าของผู้เช่าขนาดใหญ่ กำหนดจากลักษณะพื้นที่ของโครงการลงทุน ทฤษฎีการสร้างศูนย์การค้า และแบบสอบถามผู้ประกอบการขนาดใหญ่ สัดส่วนและค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนของผู้เช่าขนาดใหญ่ คือ 2,700 ตารางเมตร และ 255 บาท ตามลำดับ

ในด้านความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุน พบว่า ในกรณีปกติ ซึ่งสามารถขึ้นค่าเช่าได้ร้อยละ 5 ต่อปี มีผู้เช่าพื้นที่ร้อยละ 95 ของพื้นที่ทั้งหมด และต้นทุนค่าก่อสร้างเท่ากับที่คาดการณ์ พบว่าโครงการลงทุนมีผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน โดยโครงการลงทุนมีระยะเวลาคืนทุนคือ 4.76 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 92,358,521 บาท และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 22.11 อีกทั้งเมื่อทดสอบความคุ้มค่าในการลงทุน ในกรณีที่สามารถขึ้นค่าเช่าได้เพียงร้อยละ 5 ทุก 3 ปี หรือ มีผู้เช่าเช่าเพียงร้อยละ 80 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือ ต้นทุนการก่อสร้างสูงกว่าที่คาดการณ์ร้อยละ 20 ไม่ว่าการณ์ใดกรณีหนึ่งเกิดขึ้น โครงการลงทุนศูนย์การค้าสุวินทวงศ์ก็ยังคงมีความคุ้มค่าในการลงทุน ปัจจัยซึ่งส่งผลในทิศทางลบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการลงทุนมากที่สุดคือ ปัจจัยการปรับระดับค่าเช่า รองลงมาคือ ปัจจัยจำนวนยูนิตที่มีการเช่า และปัจจัยต้นทุนการก่อสร้าง ในทางตรงกันข้ามปัจจัยที่ส่งผลในทิศทางบวกต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการลงทุนมากที่สุด คือ ปัจจัยการปรับระดับค่าเช่า รองลงมาคือปัจจัยต้นทุนการก่อสร้าง และปัจจัยจำนวนยูนิตที่มีการเช่าตามลำดับ โครงการลงทุนศูนย์การค้าสุวินทวงศ์ หากค่าเช่าพื้นที่ลดลงจากที่ตั้งไว้มากกว่าร้อยละ 29 โดยที่ไม่สามารถเพิ่มค่าเช่าได้ในปีต่อ ๆ ไป หรือ โครงการลงทุนมีผู้เช่าต่ำกว่าร้อยละ 52 หรือ ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากรกว่าร้อยละ 76 จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการลงทุนเป็นลบ