



บทที่ ๓

### การศึกษาและวิเคราะห์สภาพทางการตลาดของโครงการ

#### ๓.๑ ธุรกิจรอบบริเวณที่ตั้งโครงการในรัศมี ๒ กิโลเมตร

ที่ตั้งของโครงการอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ ซึ่งในรัศมี ๒ กิโลเมตร ล้อมรอบด้วยธุรกิจประเภทต่าง ๆ กล่าวคือ โรงแรมชั้นสองเกือบ ๖๐ แห่ง ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และอาคารสำนักงาน ดังที่แสดงในภาพที่ ๑๓

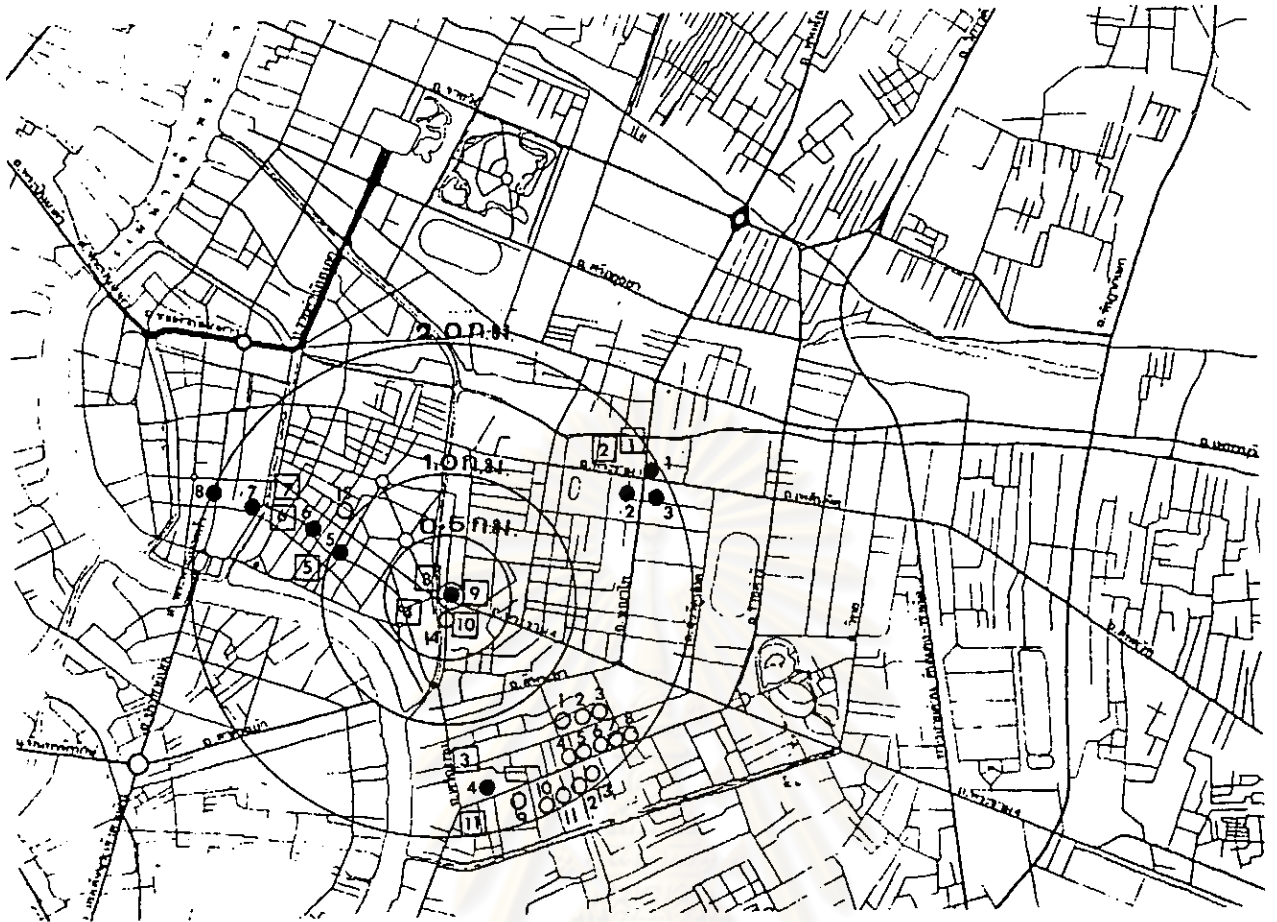
#### ๓.๒ การสำรวจลักษณะของธุรกิจรอบบริเวณที่ตั้งโครงการ

##### ๑. ขอบเขตของการสำรวจ


การสำรวจลักษณะของธุรกิจรอบบริเวณที่ตั้งโครงการ จะทำการสำรวจในย่านต่าง ๆ ที่มีผลโดยตรงต่อที่ตั้งโครงการ ได้แก่ ย่านรองเมือง ย่านวงเวียน ๒๒ กรกฏา ย่านเยาวราช ย่านมหาพฤฒาราม ย่านบำรุงเมือง-พลับพลาไชย และย่านเจริญกรุง โดยมีเนื้อที่ย่านทั้งหมด ๔๒๐,๐๐๐ ตร.ม. (๕๗๕ ไร่) การสำรวจจะเน้นในบริเวณการค้าขายซึ่งส่วนใหญ่อยู่ริมถนนสายต่าง ๆ ในย่านพื้นที่ประมาณ ๒๒๗,๕๐๐ ตร.ม. (๑๔๒ ไร่) คิดเป็นร้อยละ ๒๕ ของเนื้อที่ย่านทั้งหมด

ย่านสำรวจ	พื้นที่ย่าน	พื้นที่สำรวจ
ย่านรองเมือง	๑๔๒,๕๐๐ ตร.ม.	๔๔,๖๔๐ ตร.ม.
ย่านวงเวียน ๒๒ กรกฏา	๑๔๒,๕๐๐ ตร.ม.	๔๔,๑๐๐ ตร.ม.
ย่านเยาวราช	๑๕๐,๐๐๐ ตร.ม.	๓๓,๔๖๐ ตร.ม.
ย่านมหาพฤฒาราม	๖๒,๕๐๐ ตร.ม.	๑๑,๒๐๐ ตร.ม.
ย่านบำรุงเมือง-พลับพลาไชย	๒๕๖,๕๔๐ ตร.ม.	๔๔,๑๐๐ ตร.ม.
ย่านเจริญกรุง	๑๑๔,๕๐๐ ตร.ม.	๓๕,๐๐๐ ตร.ม.
รวม	๔๒๐,๐๐๐ ตร.ม.	๒๒๗,๕๐๐ ตร.ม.

ตารางที่ ๔ แสดงย่านและพื้นที่สำรวจในตลาดของโครงการ



- |                          |                               |                             |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| ● แล่คงที่ต้งคูนยการค้ำ  | 3 ปริลช้                      | ○ ๔ โคลิเชียม               |
| ● 1 ลยามเชินเตอร์        | 4 นิวเอมไพร์                  | ○ 5 บุญมิตร                 |
| ● 2 มาบุญครองเชินเตอร์   | 5 ลมบูรณ์                     | ○ 6 ซี. ซี. ที.             |
| ● 3 ลยามลแควร์           | 6 บุรพา                       | ○ 7 เกษมกิจ                 |
| ● 4 เชินทรีวิลลม         | 7 มිරาม่า                     | ○ 8 แองโกลไทย               |
| ● 5 คาเอ๋ยดีพาทเมนต์ลโตร | 8 กรุงเกษมครีกรุง             | ○ 9 คลองบุญมา               |
| ● 6 รังนกใต้             | 9 หัวลำโพง                    | ○ 10 ธนาคารไทยทนู           |
| ● 7 เมอร์คิงด์           | 10 บางกอกเชินเตอร์            | ○ 11 ธนาคารกรุงเทพ          |
| ● 8 ไนติงเกลโอลิมปิค     | ○ แล่คงที่ต้งอาคารดำนังงาน    | ○ 12 ตักโพลลิต              |
| □ แล่คงที่ต้งโรงแรมช้ 2  | ○ 1 ยูโซเต็ค                  | ○ 13 เช้าท์โอลท์อินชัวร์นซ์ |
| 1 ๑ตาร์                  | ○ 2 จงกลน                     | ○ 14 บริบูรณ์พาณิษฐ์        |
| 2 เร็น                   | ○ 3 ไทยไฟเน็นช้ตีเวลลือบเมนต์ | ○ 15 ยู. เอ็ม. บี. ซี.      |

แล่คง	ภาพที่ 12	● ที่ต้งโครงการ	 1: 100,000
ที่ต้งโรงแรม อาคารดำนังงานและคูนยการค้ำในรัศมี 2 กิโลเมตร			

๒. รายละเอียดของพื้นที่ทำการสำรวจ

จากการสำรวจลักษณะของธุรกิจ พบว่าในย่านธุรกิจทั้ง ๖ แห่ง ประกอบด้วยประเภทของธุรกิจ ดังนี้คือ

กิจการขายปลีก ประกอบด้วย ร้านขายอะไหล่รถยนต์ ร้านขายทอง ร้านขายหนังสือพิมพ์ ร้านเครื่องเหล็ก ร้านขายสุชภัณฑ์ ร้านขายยา ร้านขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูป เป็นต้น

กิจการขายส่ง ประกอบด้วย ร้านขายของเล่นและขนมเด็ก ร้านขายเครื่องเขียนและกระดาษ ร้านขายผลิตภัณฑ์พลาสติก เป็นต้น

กิจการร้านอาหาร ประกอบด้วย ภัตตาคาร ร้านอาหารทั่วไป

กิจการขนส่งผู้โดยสาร ได้แก่ บริษัทนำเที่ยวต่าง ๆ และขายตัวเครื่องบิน

กิจการขนส่งสินค้า ประกอบด้วย บริษัทรับจ้างขนส่งสินค้าเข้า-ออก ระหว่างกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

โกดังสินค้า ประกอบด้วย กิจการผู้ส่งออกพืชผลทางการเกษตรต่าง ๆ

จากการสำรวจพบว่าแต่ละย่านก็มีธุรกิจ เฉพาะย่านที่สำคัญ ย่านรองเมือง ธุรกิจหลักในบริเวณเป็นร้านขายเครื่องเหล็กต่าง ๆ ย่านวงเวียน ๒๒ ทรกฏา ธุรกิจหลักเป็นบริษัทขนส่งและร้านทำป้ายโฆษณา ย่านเยาวราช ธุรกิจหลักเป็นร้านขายของส่งประเภทของเล่นเด็ก ย่านมหาพฤฒาราม ธุรกิจหลักเป็นร้านขายสุชภัณฑ์และกระเบื้องเคลือบ ย่านบำรุงเมืองและพลับพลาไชย ธุรกิจหลักเป็นร้านขายอะไหล่รถยนต์ และย่านเจริญกรุง ส่วนใหญ่เป็นสถานการเงิน บริษัทต่าง ๆ และโฮเวิร์ม

รายละเอียดประเภทธุรกิจ ในย่านต่าง ๆ แสดงในตารางที่ ๔-๑๐ ดังต่อไปนี้ คือ

ตารางที่ ๕ ประเภทของ ธุรกิจริมถนน ย่านพลับพลาไชย และ บำรุงเมือง

ที่มา : จากการสำรวจเมื่อเดือน ตุลาคม ๒๕๒๖

หมายเหตุ : เนื้อที่สำรวจ = ๕๘,๑๐๐ ตรม.

ประเภทร้านค้า	จำนวนร้อยละ
ร้านขายอะไหล่	๒๐
สถาบันการเงิน บริษัท และโชว์รูม	๑๐
ร้านขายหนังเทียม	๑๐
ที่อยู่อาศัย	๑๐
ร้านขายฟิล์ม	๕
ร้านอาหาร	๕
อื่น ๆ (ขายยา เหล้า กระจาด เลื่อยผ้า ข้าว คลินิก โรงพิมพ์ หนังสือพิมพ์ เครื่องเขียน ตัดผม โทรศัพท์วิทยุ ฯลฯ)	๔๐

ตารางที่ ๖ ประเภทของ ธุรกิจริมถนนย่านรองเมือง

ที่มา : จากการสำรวจเมื่อเดือน ตุลาคม ๒๕๒๖

หมายเหตุ : เนื้อที่สำรวจ = ๔๕,๖๔๐ ตรม.

ประเภทร้านค้า	จำนวนร้อยละ
ร้านเครื่องเหล็ก	๓๐
ที่อยู่อาศัย	๒๐
บริษัทขนส่ง	๕
โกดังสินค้า	๕
อื่น ๆ (โรงแรมขนาดเล็ก ร้านตัดผม คลินิก ขายยา สโตร์ โรงพิมพ์ กระจาด ร้านอาหาร เครื่องหนัง ทำร่ม ฯลฯ)	๔๐

ตารางที่ ๗ ประเภทของ ธุรกิจริมถนนย่านเยาวราช

ที่มา : จากการสำรวจเมื่อเดือน ตุลาคม ๒๕๒๖

หมายเหตุ : เนื้อที่สำรวจ = ๓๓,๕๖๐ ตรม.

ประเภทร้านค้า	จำนวนร้อยละ
กิจการขายส่ง (เครื่องพลาสติก, เครื่องเขียน ของเล่นเด็ก)	๒๐
ร้านขายทองและร้านจิวเวลรี่	๑๕
ร้านอาหาร	๑๐
ร้านขายนาฬิกา	๕
ร้านเครื่องไฟฟ้า	๕
ร้านขายยา	๕
อื่น ๆ (เครื่องหนัง สตรีช่ายสี กระจก กระต่าย กระสอบ โรงพิมพ์ ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ ร้านเฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ)	๔๐

ตารางที่ ๘ ประเภทของ ธุรกิจริมถนนย่านมหาพฤฒาราม

ที่มา : จากการสำรวจเมื่อเดือน ตุลาคม ๒๕๒๖

หมายเหตุ : เนื้อที่สำรวจ = ๑๑,๒๐๐ ตรม.

ประเภทร้านค้า	จำนวนร้อยละ
เครื่องสุขภัณฑ์ กระเบื้องเคลือบ	๔๐
สถาบันการเงิน	๑๕
ร้านอาหาร	๑๐
โกดังเก็บสินค้า	๑๐
อื่น ๆ (บริษัททัวร์, ร้านถ่ายรูป, ทำกรอบรูป ป่าแก้ว ฯลฯ)	๒๕

ตารางที่ ๔ ประเภทของ ธุรกิจ रिมนนย่านเจริญกรุง

ที่มา : จากการสำรวจเมื่อเดือน ตุลาคม ๒๕๒๖

หมายเหตุ : เนื้อที่สำรวจ = ๓๕,๐๐๐ ตรม.

ประเภทร้านค้า	จำนวนร้อยละ
สถาบันการเงิน บริษัทและโชว์รูม	๑๕
ร้านเครื่องโลหะ เหล็กและอะไหล่	๑๐
ตลาดสด	๑๐
ร้านขายของสำหรับงานแต่งงาน	๕
ร้านเครื่องไฟฟ้า	๕
ร้านขายทอง	๕
ร้านขายยา	๕
ร้านอาหาร	๕
อื่น ๆ (โกดัง สโตร์ จักรยาน เครื่องหนัง ถ่ายรูป	๔๐
คลินิก อัดแบคเตอร์ โยหินอ่อน เครื่องยนต์ สุขภัณฑ์	
เครื่องมือดับเพลิง โรงน้ำแข็ง แก๊ส ทำผม โรงหนัง	
เมล็ดพืช หนังสือ ขายลูกไก่ลูกเป็ด โรงศพ ฯลฯ)	

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๑๐ ประเภทของ ธุรกิจริมถนนย่านวงเวียน ๒๒ กรรณา

ที่มา : จากการสำรวจเมื่อเดือน ตุลาคม ๒๕๒๖

หมายเหตุ : เนื้อที่สำรวจ = ๔๔,๑๐๐ ตร.ม.

ประเภทร้านค้า	จำนวนร้อยละ
บริษัทขนส่ง	๓๐
ร้านทำพลาสติก ทำป้าย	๒๐
ร้านขายยางรถยนต์	๑๐
ร้านขายอะไหล่	๖
บริษัทต่าง ๆ	๒
อื่น ๆ (ขายยา ขายกระดาษ อู่รถ ฯลฯ)	๓๐

### ๓.๓ การศึกษาสภาพทางการตลาดของโครงการ

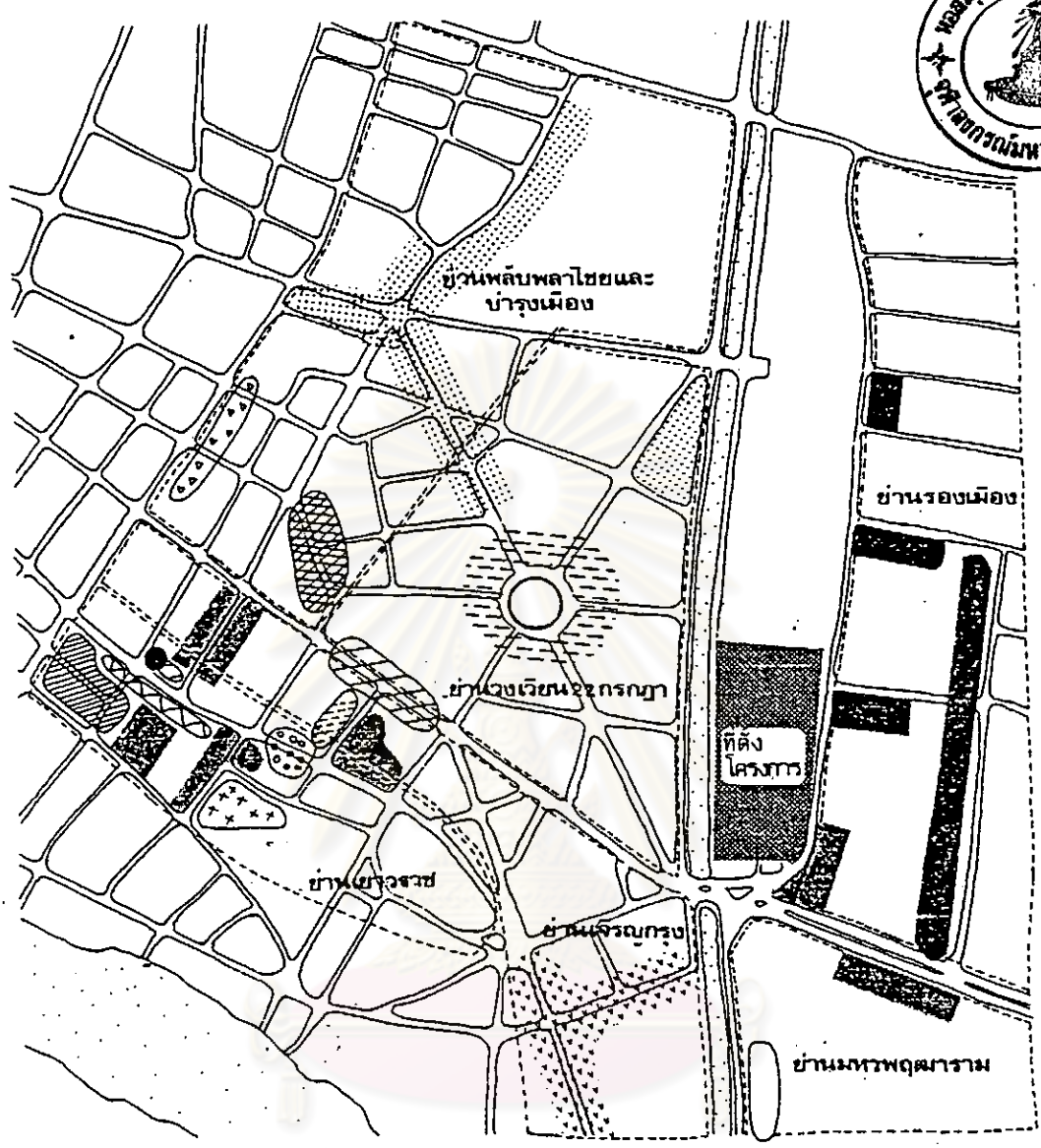
#### ๑. ศูนย์การค้า

##### ก. ร้านค้า

ในพื้นที่ทำการสำรวจ ๒๒๗,๕๐๐ ตร.ม. ประกอบด้วยส่วนที่เป็นบริเวณ  
ธุรกิจการค้าขายประมาณ ๑๔๐,๐๐๐ ตร.ม. หรือประมาณร้อยละ ๘๐ ของพื้นที่สำรวจทั้งหมด  
ลักษณะการค้าขายเป็นในรูปของตึกแถวขนาด ๔x๑๒ เมตร สูง ๓.๕ ชั้น อายุของอาคารโดยเฉลี่ย  
ไม่ต่ำกว่า ๒๐ ปี ลักษณะการใช้สอยของเนื้อที่ภายในร้านค้า ส่วนใหญ่ชั้นล่างด้านหน้าจัดเป็นบริเวณ  
ขายสินค้า ด้านหลังเป็นบริเวณเก็บสินค้า ส่วนเนื้อที่ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไปเป็นบริเวณที่พักอาศัย ส่วน  
เนื้อที่ของร้านค้าขึ้นอยู่กับประเภทของการค้า เช่น ร้านขายเหล็กใช้เนื้อที่ ๒.๓ ๑๒๖.๓๖ ๒๖๖.๓๖  
ใช้เนื้อที่ ๑.๒ ๑๒๖.๓๖ เป็นต้น

ร้านค้าส่วนใหญ่อยู่ในสภาพแออัด ไม่สามารถขยายเนื้อที่การค้าขายของตนเอง  
ให้บริการแก่ลูกค้าที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น เพราะไม่มีสถานที่เอื้ออำนวยแก่การขาย นอกจากนี้  
ร้านค้าเหล่านี้ยังขาดแคลนสถานที่จอดรถสำหรับบริการลูกค้า ซึ่งด้วยสาเหตุนี้ ในปัจจุบันลูกค้าจึง  
นิยมที่จะหนีไปใช้บริการและหาซื้อสินค้าจากร้านค้าที่ตั้งอยู่ภายในศูนย์การค้าใหญ่ ซึ่งมีสิ่งอำนวย





- |                  |                               |                           |
|------------------|-------------------------------|---------------------------|
| ร้านอาหาร-ตลาด   | ร้านอะไหล่- ยางรถยนต์         | ร้านหนังสือ- เครื่องเขียน |
| ร้านเนื้อ        | ร้านทำป้ายโฆษณา- พลาตติก      | ร้านนาฬิกา                |
| ร้านเครื่องไฟฟ้า | ร้านกระเบื้องเคลือบ- ลูชภัณฑ์ | ร้านขายส่ง                |
| ร้านหนังสือ      | ร้านเครื่องเหล็กและอะไหล่     | ร้านขายทองและจิวเวลรี่    |
| โรงพิมพ์         | ร้านขายพิมพ์-อัดรูป           | ห้างสรรพสินค้า            |
- ( คาเธีย์ ดีพาทเมนต์ สโตร์ )

แสดง	ภาพที่ 13	----- แนวแบ่งย่านต่างๆ	
ประเภทร้านค้าในย่านต่างๆที่ทำการสำรวจ			

I16628810



ความสะดวกอย่างพร้อมเพียง รวมทั้งมีประเภทของสินค้าให้เลือกได้มากกว่าด้วย

## ข. ห้างสรรพสินค้า

เป็นที่น่าสังเกตว่าในบริเวณย่านต่าง ๆ ที่ทำการสำรวจ มีห้างสรรพสินค้าเพียงแห่งเดียว คือ ค่าเซย์ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ซึ่งมีเนื้อที่ขายประมาณ ๒,๐๐๐ ตรม. แม้ว่าทำเลของห้างสรรพสินค้าจะอยู่ในทำเลที่ดีและในปีคู่แข่งชันมากนัก แต่สภาพของบรรยากาศภายในและภายนอก ห้างฯ ไม่ได้ช่วยสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจของห้างมากนัก เนื่องจากบริเวณภายนอกห้าง บริเวณริมถนนเยาวราชคับแคบและการจราจรติดขัดมาก และทางเข้าบริเวณริมถนนมังกรมีการวางขายสินค้าขวางทางเข้าออก ตลอดจนในบางครั้งก็มีขยะมูลฝอยมากองอยู่บริเวณริมถนนดังกล่าว ทำให้สถานที่สกปรกและสร้างความรำคาญแก่ลูกค้าผู้มาใช้บริการและหาซื้อสินค้า

อย่างไรก็ดีภาวะของการดำเนินธุรกิจของห้างสรรพสินค้าแห่งนี้อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี เนื่องจากกิจการได้รับการอุดหนุนจากลูกค้าในบริเวณนั้นพอสมควร ประกอบกับบริเวณแผงลอยย่านคลองถม ได้ย้ายมาดำเนินการบนชั้นที่ ๔ และ ๕ ของที่จอดรถคาเซย์ ตั้งแต่ปลายเดือนพฤศจิกายน ๒๕๒๖ ทำให้เป็นส่วนที่ดึงดูดลูกค้าจากย่านอื่น ๆ

## ๒. โรงแรม

โรงแรมโดยทั่วไปในบริเวณที่ทำการสำรวจส่วนใหญ่เป็นโรงแรมชั้นสอง ในขณะที่มีประมาณ ๔๘ แห่ง มีตั้งแต่โรงแรมขนาดเล็กที่มีจำนวนห้องพักระหว่าง ๓๐-๕๐ ห้อง จนถึงขนาดกลางที่มีห้องพักถึง ๑๐๐-๒๓๐ ห้อง

โรงแรมขนาดเล็ก ประเภทของแขกที่มาพักส่วนใหญ่เป็นแขกชั่วคราว อัตราค่าที่พักประมาณ วันละ ๕๐-๑๕๐ บาทต่อห้อง โรงแรมประเภทนี้มีมาตรฐานต่ำมาก ส่วนโรงแรมขนาดกลาง แขกที่มาพักส่วนใหญ่เป็นนักศึกษารชาวต่างประเทศในแถบ เอเชีย และพ่อค้าซึ่งมาติดต่อกับธุรกิจร้านค้า หรือบริษัทที่อยู่ใกล้เคียงกับโรงแรม โรงแรมประเภทนี้มีอัตราค่าที่พักประมาณวันละ ๓๐๐-๕๐๐ บาทต่อห้อง เช่น โรงแรมบางกอกเซ็นเตอร์ โรงแรมนิวเอ็มไพร์ โรงแรมสมบูรณ์โฮเต็ล โรงแรมกรุงเกษมศรีกรุง เป็นต้น อย่างไรก็ตาม โรงแรมเหล่านี้ก็ยังมีมาตรฐานค่อนข้างต่ำ เพราะส่วนใหญ่ดัดแปลงมาจากตึกแถว ยกเว้นอาคารโรงแรมบางกอกเซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นโรงแรมเดียวในย่านซึ่งมีมาตรฐานสูงกว่าโรงแรมอื่นมาก เนื่องจากอาคารออกแบบเพื่อใช้เป็นโรงแรมโดยเฉพาะ การบริการของโรงแรมก็เทียบเคียงกับโรงแรมชั้นหนึ่ง ในกรุงเทพฯ

การสำรวจสภาพกิจการของโรงแรมในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ พบว่า  
โรงแรมที่ทำการสำรวจ ๔ แห่ง คือ โรงแรมบางกอกคอนเตเนอร์ โรงแรมนิวเอ็มไพร์ โรงแรม  
สมบูรณ์ไฮเต็ล และโรงแรมกรุงเกษมศรีกรุง ล้วนอยู่ในภาวะของธุรกิจที่ติ่มมาก ต้องการขยาย  
กิจการ แต่กระทำไม่ได้เนื่องจากการขาดแคลนเนื้อที่ ในขณะที่โรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพฯ  
กำลังเผชิญกับภาวะการแข่งขันอย่างรุนแรง

โรงแรมทั้ง ๔ มีรายละเอียดการสำรวจดังต่อไปนี้ คือ

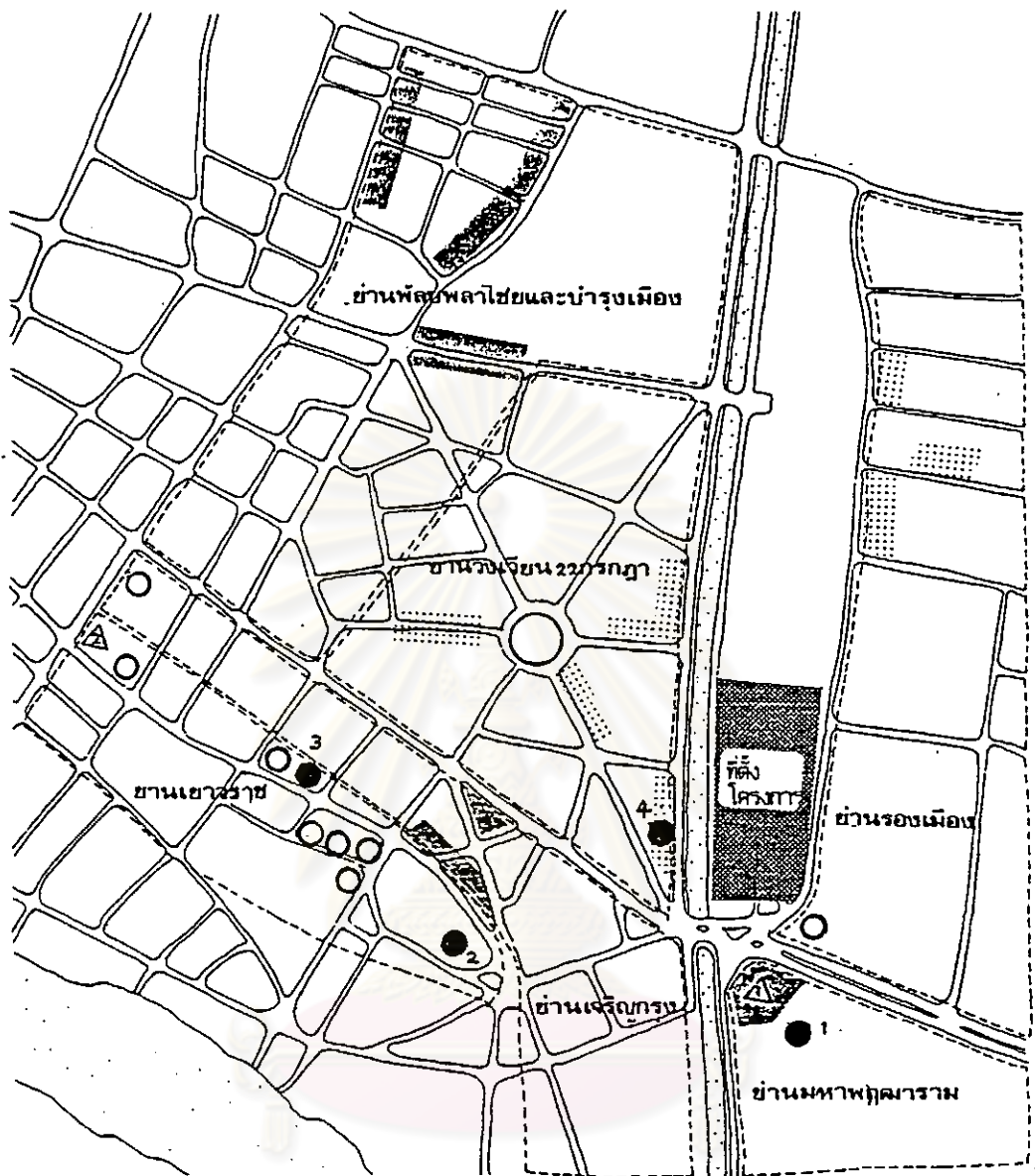


ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


## ตารางที่ 11 รายละเอียดของโรงแรมที่ทำการสำรวจ

ที่มา : จากการสำรวจ เมื่อวันที่ เดือนตุลาคม 2526

รายละเอียด	โรงแรม บางกอกเซ็นเตอร์	โรงแรม นิวเอ็มโพร	โรงแรม สมบุญไฮเดิล	โรงแรม กรุงเทพมหานคร
ที่ตั้ง	328 ถ.พระราม 4	572 ถ. เยาวราช	415 ถ. เยาวราช	1860 ถ. กรุงเทพ
จำนวนห้องพัก	231 ห้อง	130 ห้อง	250 ห้อง	125 ห้อง
ประเภทของลูกค้า ส่วนใหญ่	70% ฝรั่ง 30% พ่อค้าและชาว ต่างประเทศอื่น ๆ	50% ชาวฮ่องกง มาเลเซีย สิงคโปร์ 50% พ่อค้าและชาว ต่างประเทศอื่น ๆ	60% ชาวฮ่องกง มาเลเซีย 40% พ่อค้าและชาว ต่างประเทศอื่น ๆ	70% ชาวฮ่องกง มาเลเซีย 30% พ่อค้าและชาว ต่างประเทศอื่น
อัตราการเข้าพักใน แต่ละช่วงฤดูกาล	ฤดูท่องเที่ยว 85% ฤดูปกติ 65%	เฉลี่ย 75% ทั้งปี	เฉลี่ย 80% ทั้งปี	เฉลี่ย 90% ทั้งปี
ขนาดห้องพัก	4 X 8 เมตร	3 X 6 เมตร	3 X 6 เมตร	3 X 6 เมตร
อัตราค่าที่พัก/วัน - ห้องเดี่ยว	คนไทย 500 บาท ชาวต่างประเทศ 888 บาท	242.- บาท	264.- บาท	-
- ห้องคู่	คนไทย 600 บาท ชาวต่างประเทศ 998 บาท	300.- บาท	319.- บาท	300.- บาท
- ห้องsuite	1,600-3,200 บาท	605.- บาท	363.- บาท	400.- บาท



- |   |                                 |     |  |
|---|---------------------------------|-----|--|
| ▣ | บริษัทขนส่ง                     | ○   | แปลงที่ตั้งโรงแรม ( ตั้งแต่ 75 ห้อง ขึ้นไป ) |
| ▤ | บริษัท โฮว์รูม และสถาบันการเงิน | ● 1 | โรงแรมบางกอกเซ็นเตอร์                        |
| △ | อาคารบริบูรณ์พาณิชย์            | ● 2 | โรงแรมนิวเอ็มไพร์                            |
| ▲ | อาคาร ยู. เอ็ม. บี. ซี.         | ● 3 | โรงแรมลมบูรณ์                                |
|   |                                 | ● 4 | โรงแรมกรุงเกษมศรีกรุง                        |

แสดง :	ภาพที่ 14	● โรงแรมที่ทำการสำรวจ ▲ อาคารสำนักงานที่ทำการสำรวจ	 1: 12,500
ดำเนินงานและโรงแรมชั้น 2 ในย่านสำรวจ			

๓. อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปัจจุบันนี้ กรุงเทพมหานครมีอาคารสำนักงานให้เช่ารวมทั้งสิ้น ๕๔ แห่ง คิดเป็นเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ ๔๘๔,๕๐๘ ตรม. ซึ่งร้อยละ ๗๐ ของจำนวนอาคารทั้งหมดตั้งอยู่ในย่านธุรกิจบริเวณถนนสีลม สุริวงค์ พระราม ๔ ลุมพินี และสุขุมวิท

ย่าน	จำนวนอาคารสำนักงาน ( แห่ง )	เนื้อที่ทั้งหมด ( ตร.ม. )
สีลมและสุริวงค์	๒๔	๒๐๒,๖๖๓
พระราม ๔ และลุมพินี	๕	๔๖,๕๐๐
เพชรบุรีตัดใหม่	๕	๗,๐๕๐
เพลินจิต สุขุมวิท	๑๘	๒๐๗,๖๐๕
พหลโยธิน	๕	๑๘,๕๕๐
ราชวงศ์และบริเวณใกล้เคียง	๒	๖,๗๕๐
	๕๔	๔๘๔,๕๐๘

ตารางที่ ๑๒ แสดงจำนวนและเนื้อที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ที่มา : จากการสำรวจ

อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ คิดอัตราค่าเช่าอยู่ในเฉลี่ยตารางเมตรละ ๑๕๐-๒๕๐ บาทต่อเดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ เช่น อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานที่อยู่ในย่านสีลม สุริวงค์ จะสูงกว่าอาคารสำนักงานในย่านเพชรบุรีตัดใหม่และพหลโยธิน ดังนี้คือ

อาคาร	ทำเลที่ตั้ง	อัตราค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ม <sup>๒</sup> )	มัดจำล่วงหน้า	ระยะเวลาสัญญาเช่าอย่างต่ำ
ธนาคารกรุงเทพ	ถนนสีลม	๒๕๐	๕๐๐ บาท/ม <sup>๒</sup>	๒ ปี
ธนิยะ	ถนนสีลม	๒๒๐	๓ เดือน	๑ ปี
ประภาวิทย์	ถนนสุรศักดิ์	๒๐๐	๓ เดือน	๓ ปี
ดุสิตธานี	ถนนพระราม๔	๒๒๐	๓ เดือน	๑ ปี
ซี.ซี.ที	ถนนสุรวงศ์	๒๕๐	๓ เดือน	๒ ปี
ไทยสมุทรฯ ๒	ถนนสุรวงศ์	๒๕๐	๓ เดือน	๓ ปี
ธนาคารกสิกรไทย	ถนนพหลโยธิน	๑๗๐	๓ เดือน	๓ ปี
เซ็นทรัลพลาซ่า	ถนนวิภาวดี-รังสิต	๑๘๐	๓ เดือน	ขึ้นอยู่กับข้อตกลง
บี.อาร์.	ถนนเพชรบุรี	๑๖๐	๓ เดือน	๒ ปี
พันธศักดิ์	ถนนเพชรบุรี	๑๖๐	๓ เดือน	๑ ปี

ตารางที่ ๑๓ แสดงรายละเอียดการเช่า อาคารสำนักงานบางแห่งในกรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจอาคารทั้ง ๕๔ แห่งในกรุงเทพมหานคร อัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสำนักงานในปี ๒๕๒๕<sup>๑</sup> อยู่ในระดับเฉลี่ยร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด โดยเฉพาะบางแห่งมีอัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสูงถึง ๑๐๐%

สำนักงานในบริเวณรอบที่ตั้งของโครงการส่วนใหญ่เป็นสำนักงานในรูปของตึกแถว ซึ่งประกอบธุรกิจในที่ดินของตนเอง เช่น สถาบันการเงินต่าง ๆ และบริษัทขนส่ง เป็นที่น่าสังเกตว่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินโครงการ มีอาคารสำนักงานให้เช่าเพียง ๒ อาคาร คือ อาคารบริบูรณ์พาณิชย์และ อาคาร ยู.เอ็ม.บี.ซี ซึ่งมีรายละเอียดการสำรวจดังนี้

<sup>๑</sup>Tisco Property Development Study 1982.



รายละเอียด	อาคาร อ.เอ็ม.บี.ซี.	อาคารบริบูรณ์พาณิชย์
ที่ตั้ง	๑๔๔ ถนนเสือป่า	ถนนมหาพฤฒาราม
เปิดกิจการ	พ.ศ. ๒๕๑๔	พ.ศ. ๒๕๒๕
จำนวนชั้น	๘ ชั้น	๑๒ ชั้น
พื้นที่ทั้งหมด	๔,๕๐๐ ตร.ม.	๒,๖๔๐ ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า	๑,๘๗๕ ตร.ม.	๑,๐๖๐ ตร.ม.
อัตราค่าเช่า	๑๒๐ บาท/เดือน/ตร.ม.	๒๐๐-๒๒๐ บาท/เดือน/ตร.ม.
สัญญาการเช่าขั้นต่ำ	๓ ปี	๑ ปี
ที่จอดรถ	๑๕ คัน	๕๐ คัน
อัตราค่าเช่าที่จอดรถ	๑ คันต่อครึ่งชั้นฟรี	๑,๐๐๐-๑,๕๐๐ บาท/คัน/เดือน
เงินล่วงหน้า	๓ เดือน	๓ เดือน
เนื้อที่เช่าต่ำสุด	-	๑๐๐ ตร.ม.
อัตราจากรเช่า	เต็ม	๘๐% (เดือนตุลาคม ๒๕๒๖)

ตารางที่ ๑๔ แสดงรายละเอียดอาคารสำนักงานในย่านใกล้เคียง

ที่มา : จากการสำรวจ

ในการสำรวจบริษัท ที่ตั้งอยู่ในย่านใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ ได้สุ่มตัวอย่างบริษัท ทั้งหมด ๕๐๐ บริษัท จากบริษัทต่าง ๆ แถบถนนเยาวราช ถนนมหาพฤฒาราม ถนนบำรุงเมือง ถนนพระราม ๔ และถนนสุรวงศ์ ซึ่งสามารถสรุปผลความต้องการของบริษัทต่าง ๆ ได้ดังนี้ (รายละเอียดแสดงในภาคผนวก)



สอบถาม	คำตอบ	ร้อยละ
ขนาดเนื้อที่สำนักงานที่ต้องการ	๕๐ - ๑๐๐ ตรม. ๑๐๑ - ๒๐๐ ตรม. ร้อยละ ๕๐ ตรม. ๒๐๑ - ๓๐๐ ตรม. อื่น ๆ	๘๑ ๒๕ ๑๑ ๑๐ ๒๓
จำนวนปีซึ่งบริษัทต่าง ๆ เข้าอาคารสำนักงาน	๑ - ๓ ปี ๔ - ๖ ปี ๗ - ๙ ปี ๑๐ - ๑๒ ปี อื่น ๆ	๒๘ ๒๖ ๑๖ ๑๕ ๑๕
จำนวนบริษัทที่มีโครงการย้ายออก	เป็นที่สังเกตว่าร้อยละ ๔๑ ซึ่ง เป็นบริษัทที่ไม่มีโครงการย้าย ออก เป็นบริษัทที่มีเนื้อที่สำนัก- งานต่ำกว่า ๑๐๐ ตรม.	๔๔
สาเหตุที่ต้องกรย้ายออก	สถานที่เก่าคับแคบไม่สามารถ ขยายเนื้อที่สำนักงาน อัตราค่าเช่าสูงไป ต้องการเนื้อที่สำนักงานของ ตนเอง (คอนโดมิเนียม) อื่น ๆ	๕๕ ๑๕ ๑๑ ๑๙

- ต่อ -

สอบถาม	คำตอบ	ร้อยละ
ปัจจัยในการเลือกเข้าอาคารสำนักงาน	อยู่ในทำเลที่เหมาะสมกับ	๓๖
	ประเภทของธุรกิจ	
	ความสะดวกในการติดต่อ	๓๒
	และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ	
	อัตราค่าเช่า	๖
	อื่น ๆ	๒๖

ตารางที่ ๑๔ แสดงผลจากการสำรวจตัวอย่างอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการ  
ที่มา จากการสำรวจ เมื่อเดือน ตุลาคม ๒๕๒๖

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๓.๔ สรุปการวิเคราะห์สภาพทางการตลาด และข้อเสนอแนะสำหรับการดำเนินโครงการ

ผลจากการสำรวจธุรกิจต่าง ๆ รอบที่ตั้งโครงการ เป็นพื้นที่สำรวจทั้งหมด ๒๒๗,๕๐๐ ตรม.  
จากตารางที่ ๕-๑๐ สรุปได้ดังต่อไปนี้

ย่านสำรวจ (ตรม.)	พื้นที่สำรวจ (ตรม.)	ธุรกิจต่าง ๆ ในย่าน (ตรม.)		
		ร้านค้า	บริษัท/โชว์รูม	โกดังสินค้า
ย่านรองเมือง	๔๕,๖๕๐	๔๑,๐๗๖	๒,๒๘๒	๒,๒๘๒
ย่านวงเวียน ๒๒ กรกฎาคม	๔๕,๑๐๐	๒๙,๙๘๘	๑๔,๑๑๒	-
ย่านเยาวราช	๓๓,๕๖๐	๓๓,๕๖๐	-	-
ย่านพลับพลาไชย และบำรุงเมือง	๕๘,๑๐๐	๕๖,๕๘๐	๕,๘๑๐	๑
ย่านมหาพฤฒาราม	๑๑,๒๐๐	๘,๕๐๐	๑,๖๘๐	๑,๑๒๐
ย่านเจริญกรุง	๓๕,๐๐๐	๒๙,๗๕๐	๕,๒๕๐	-
รวม	๒๒๗,๕๐๐	๑๘๘,๑๕๔	๒๕,๑๓๔	๓,๕๐๒
ร้อยละ	๑๐๐	๘๓	๑๒.๘	๑.๕

ตารางที่ ๑๖ แสดงเนื้อที่ของธุรกิจต่าง ๆ ในพื้นที่ทำการสำรวจ

จากการศึกษาสภาพการตลาดของที่ตั้งโครงการ พอสรุปการวิเคราะห์สภาพการตลาด  
และข้อเสนอแนะสำหรับการดำเนินโครงการ ดังนี้

๑. ร้านค้า

เนื้อที่ของร้านค้าในย่านสำรวจนี้ทั้งสิ้นประมาณ ๑๘๘,๑๕๔ตรม. คิดเป็นอัตราส่วน  
ร้อยละ ๘๓ ของเนื้อที่ทั้งหมด จำนวนร้านค้ากว่า ๓,๕๐๐ ร้านค้า จากตารางสำรวจประเภท-

ธุรกิจริมถนนย่านต่างๆในตารางที่ ๕-๑๐ สามารถสรุปประเภทของร้านค้าในตลาดโครงการที่คาดว่าจะขยายเนื่องจากการขายในเนื้อที่โครงการ คือร้านค้าจำหน่ายสินค้าปลีกประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขายหนังสือ เครื่องเขียน ร้านขายเครื่องไฟฟ้า ร้านขายทอง เครื่องประดับ จิวเวลรี่ ร้านนาฬิกา ร้านขายยา และร้านค้าสินค้าประเภทอื่น ๆ

การเสนอเนื้อที่สำหรับศูนย์การค้าในโครงการมีความเป็นไปได้มาก เนื่องจากสภาพแวดล้อมทาง เศรษฐกิจยังเอื้ออำนวยในการขยายพื้นที่การค้าขาย จากจำนวนร้านค้าประเภทขายปลีกในย่านสำรวจ ๑,๔๐๐ ร้านค้า คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๐๕,๗๐๐ ตรม. การสำรวจตลาดพบว่า มีร้านค้าที่มีความประสงค์ที่จะขยายเนื้อที่ในทำเลใกล้เคียงที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อมมูลประมาณร้อยละ ๔๕ ของร้านค้าทั้งหมด ซึ่งจากความต้องการเนื้อที่ค้าขายจากการสำรวจตลาดนี้ ทำให้สามารถกำหนดเนื้อที่สำหรับอาคารศูนย์การค้าของโครงการได้ รวมทั้งเสนอเนื้อที่การค้าสำหรับร้านค้าบริเวณอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานครที่ต้องการขยายกิจการค้าของตนเองมายังบริเวณของโครงการด้วย

อาคารศูนย์การค้าที่เสนอเข้ามาในโครงการควรจัดสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโครงการ เช่นที่จอดรถยนต์ซึ่งเพียงพอ ระบบอาคารต่าง ๆ ที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนสิ่งดึงดูดลูกค้า เช่น ห้างสรรพสินค้า บริเวณสนามเด็กเล่น การจัดแสดงสินค้าและอื่น ๆ ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้าในย่านและย่านใกล้เคียงมาใช้บริการของศูนย์การค้ามากขึ้น

## ๒. โรงแรมชั้นสอง

ในภาวะการค้าเดินธุรกิจของโรงแรมที่ทำการสำรวจไป ๔ โรงแรมนั้น สามารถสรุปได้ว่าความต้องการของโรงแรมชั้นสอง ในบริเวณตลาดของโครงการยังมีอีกมาก ทั้งที่แนวโน้มของสถานการณ์โรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพมหานครขณะนี้กำลังประสบกับการแข่งขันอย่างรุนแรง โดยพิจารณาจากเกณฑ์อัตราการเข้าพักของลูกค้าตลอดปีของโรงแรมทั้งสิ้น จากตารางที่ ๑๑ มีระดับเฉลี่ยถึงร้อยละ ๗๕-๘๐ ซึ่งนับว่าอัตราดีมากสำหรับกิจการโรงแรม

โรงแรมซึ่งเสนอสำหรับโครงการ การจะเป็นโรงแรมชั้นสองซึ่งมีมาตรฐานเทียบเท่าโรงแรมบางกอกเซ็นเตอร์ซึ่งเป็นโรงแรมชั้นสองซึ่งได้มาตรฐานสูงสุดในตลาดของโครงการ ห้องพักประมาณ ๓๐๐-๓๒๐ ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวก ตลอดจนองค์ประกอบต่าง ๆ ของโรงแรมครบครันและมีมาตรฐานเนื่องจากสถานที่เอื้ออำนวยกับลักษณะของกิจการโรงแรม

### ๓. อาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงานในย่านสำรวจมีเพียง ๒ อาคาร คือ อาคาร ยู.เอ็ม.บี.ซี. และ อาคารบริบูรณ์พาณิชย์ ซึ่งมีเนื้อที่ให้เข้าร่วมทั้ง ๒ อาคาร เพียง ๒,๔๓๕ ตรม. (ตารางที่ ๑๔) อัตราการเช่าอยู่ในเกณฑ์ดีมาก คือ อาคาร ยู.เอ็ม.บี.ซี. มีอัตราการเช่าเต็ม และอาคารบริบูรณ์พาณิชย์ในวันที่ทำการสำรวจในเดือนตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ มีอัตราการเช่าร้อยละ ๘๐ และผลจากการลุ่มตัวอย่างสอบถามความต้องการของบริษัทต่าง ๆ ในอาคารสำนักงานซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการจำนวน ๕๐๐ บริษัทที่กล่าวมาแล้วข้างต้น (จากตารางที่ ๑๔) พบว่า มีบริษัทซึ่งมีโครงการย้ายออกจากที่เดิมอยู่ถึงร้อยละ ๕๔ (๑๗๗ บริษัท) และร้อยละ ๕๕ ของบริษัทดังกล่าว ต้องการย้ายออก เนื่องจากสถานที่เก่าคับแคบไม่สามารถขยายได้ ส่วนความต้องการของเนื้อที่สำนักงานอยู่ในระหว่างบริษัทละ ๕๐-๑๐๐ ตรม. ฉะนั้นการเสนอเนื้อที่สำนักงานในที่ตั้งของโครงการก็เป็นการตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าในตลาดของโครงการด้วย

แม้ว่าอาคารสำนักงานในช่วงระยะ ๒ ปีที่ผ่านมาประสบกับปัญหาอุปทานมากกว่าอุปสงค์ก็ตาม แต่เนื่องจากโครงการนี้ประกอบไปด้วยศูนย์การค้าและโรงแรมซึ่งได้มาตรฐานแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ซึ่งกิจการทั้ง ๒ ประเภท มีส่วนในการเสริมภาพพจน์ที่ดีต่อกิจการอาคารสำนักงานในโครงการ และการมีอาคารสำนักงานที่ได้มาตรฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีก็เป็นผลสะท้อนกลับมาสนับสนุนองค์ประกอบของโครงการทั้งหมดด้วย

### ๔. อาคารที่จอดรถยนต์

เพื่อเป็นการสนับสนุนระบบการขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ ควรจะมีการเสนอบริเวณที่ฝากจอดรถยนต์เข้าไว้กับโครงการ สำหรับผู้ที่ต้องการเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า ซึ่งนอกจากจะทำให้ประชาชนหันมาใช้การเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชนแล้ว ยังเป็นการลดความคับคั่งของการจราจร ซึ่งจะเกิดขึ้นในบริเวณต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครด้วย