

**การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารศูนย์การค้า
ในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี
A Feasibility Study of Investment on Shopping Mall
in Kasetsart University, Sriracha Campus, Chonburi Province**

ดอกอ้อ มะลิวงษ์¹ และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์²

Dokor Maliwong¹ and Bhisanuwat Thaweewat²

¹ สำนักงานวิทยาเขตศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี

² คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี

E-mail: oasdoj@src.ku.ac.th โทร.085-0252314

บทคัดย่อ

การศึกษามีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) สำรวจสภาพการดำเนินธุรกิจทั่วไปของศูนย์การค้าชุมชน ในเขตเทศบาลนครแหลมฉบัง และบริเวณใกล้เคียง (2) ศึกษารูปแบบและทางเลือกด้านเทคนิคของอาคารศูนย์การค้า ภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา (3) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนทางการเงิน และ (4) ทดสอบความสามารถในการรับความเปลี่ยนแปลง การศึกษาใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจ สัมภาษณ์ และเก็บแบบสอบถาม และใช้ข้อมูลทุติยภูมิ จากเอกสารทางวิชาการที่เกี่ยวข้องจากแหล่งต่างๆ รวมถึงเว็บไซต์ ข้อมูลทั้งหมดถูกนำมาวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ เครื่องมือทางการเงินที่ใช้ได้แก่ ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในทั้งก่อนและหลังการปรับค่าแล้ว ดัชนีกำไร และการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน ผลการศึกษาพบว่า โครงการนี้มีคู่แข่งที่สำคัญอยู่ 3 แห่ง แต่ละแห่งมีส่วนของพื้นที่เช่าหลัก คือ ร้านอาหาร และซูเปอร์มาร์เก็ต ตำแหน่งร้านค้าอยู่ชั้น 1 และชั้น 4 เป็นหลัก เมื่อศึกษาด้านเทคนิคโครงการนี้ มีขนาดพื้นที่ 4,776 ตารางเมตร สร้างอาคารโดยใช้ตู้คอนเทนเนอร์จำนวน 40 ตู้ แบ่งออกเป็น 2 ชั้น สินค้าและบริการ คือ ร้านอาหารจำนวน 6 ร้าน ซูเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 ร้าน ร้านอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 7 ร้าน และธนาคารจำนวน 3 ธนาคาร ส่วนการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยกำหนดอายุโครงการ 11 ปี รวมระยะเวลาก่อสร้าง 1 ปี และต้นทุนเงินทุนร้อยละ 8.42 พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ 13,485,146 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการก่อนปรับค่าเท่ากับร้อยละ 18.39 ต่อปี และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการหลังการปรับค่าเท่ากับร้อยละ 13.34 ต่อปี ดัชนีกำไรเท่ากับ 1.63 เท่า ดังนั้นจากผลการศึกษาสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ทางการเงินส่วนผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน ปรากฏว่าผลตอบแทนสามารถลดลงได้มากที่สุด ร้อยละ 24.01 ต้นทุนในการดำเนินงานสามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดร้อยละ 63.43 ต้นทุนในการลงทุนสามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุด ร้อยละ 62.96 และต้นทุนรวมสามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดร้อยละ 31.60 แสดงว่าโครงการมีความเสี่ยงน้อยมาก

คำสำคัญ: ศูนย์การค้า การลงทุน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

Abstract

The study aimed to (1) explore the general condition of community centers in Laem Chabang municipality area and nearby (2) identify the technical aspects of building shopping center in Sriracha campus of Kasetsart university. (3) perform financial feasibility and (4) test the ability to take change of the project. The study used primary data obtained from observations, interviews and questionnaires and used secondary data obtained from academic papers of various sources including websites on the internet .Both types of data were used for descriptive and quantitative analysis. The analytical tools were weighted average cost of capital (WACC), net present value (NPV), internal rate of return (IRR), modified IRR (MIRR), profitability index (PI) and switching value test (SVP) The study result revealed that there were 3 competitors in the area. Each competitor emphasized on food shops and supermarket which normally located on the first floor and the fourth floor. The area of this project were 4,776 square meters based on 40 container structure of 2 storey

building. The shopping mall consisted of 6 food shops, 1 supermarket, 7 food and beverage shops and 3 banks. The financial feasibility indicated that based on project life of 11 years including 1 year of construction and WACC of 8.42 percent. NPV was 13,485,146 baht. IRR was 18.39 percent MIRR was 13.34 percent and PI was 1.63. Thus the project was feasible. The SVT results showed that the revenue could be down 24.01 percent. The operating cost the investment cost and the total cost could be up 63.43 percent, 62.96 percent, and 31.60 percent respectively. Hence, the project risk was considered very low since it could withstand quite high change.

Keyword: Shopping Mall, Investment. Kasetsart university, Sriracha campus.

1. บทนำ

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ถือเป็นมหาวิทยาลัยที่มีความเก่าแก่แห่งหนึ่ง ซึ่งแต่เดิมเป็นสถาบันที่มีการจัดการศึกษาวิชาเกษตรของประเทศในระบบวิชาชีพ ต่อมาได้ปรับปรุงหลักสูตรการเรียนการสอนของสถาบันเป็นระดับอุดมศึกษาจึงได้จัดตั้งเป็นมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์เมื่อปี พ.ศ. 2486 จากการขยายตัว ทำให้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ บางเขน คับแคบไม่สามารถขยายงานด้านการศึกษาทางเกษตร และเพื่อรับกับภาวะการขยายตัวของเศรษฐกิจและสังคมในช่วงเวลานั้น อธิการบดีจึงให้มีการจัดตั้งวิทยาเขตกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม ขึ้นในปี พ.ศ. 2510 ต่อมาเมื่อรัฐบาลต้องการกระจายโอกาสการศึกษาในระดับอุดมศึกษาไปสู่ภูมิภาค ทำให้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ต้องปรับตัว เพื่อตอบสนองนโยบายดังกล่าว จึงได้ปรับเปลี่ยนสถานีวิจัยและสถานที่ฝึกงานของนิสิตแต่เดิมเป็นการจัดตั้งวิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี ขึ้นในปี พ.ศ.2542 และจัดตั้งวิทยาเขตเฉลิมพระเกียรติสกลนคร จังหวัดสกลนคร ขึ้นในปี พ.ศ. 2543 รวมแล้วมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์มีทั้งหมด 4 วิทยาเขต

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ปัจจุบันมีจำนวนบุคลากรและนิสิตสูงถึง 10,725 คน และเป็นวิทยาเขตแรกๆ ที่บริหารจัดการด้านการเงิน ส่วนใหญ่เป็นการใช้งบประมาณเงินรายได้ และได้รับเงินงบประมาณแผ่นดินบางส่วนในการบริหารจัดการ ซึ่งในแต่ละปีมีสัดส่วนที่น้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับรายจ่ายทั้งหมดของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา อีกทั้งงบประมาณแผ่นดินที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล จะจัดสรรงบประมาณโดยการหมุนเวียนให้กับทั้ง 4 วิทยาเขต ทำให้วิทยาเขตศรีราชาต้องหาแหล่งเงินรายได้ ซึ่งเป็นเหตุผลที่ทำให้ต้องมีการเก็บอัตราค่าธรรมเนียมหน่วยกิตสูงกว่าวิทยาเขตอื่นๆ ประมาณ 4,900 - 7,700 บาท แต่ก็ยังมีอัตราค่าธรรมเนียมที่ต่ำกว่ามหาวิทยาลัยภาคเอกชน และมีการจัดสรรพื้นที่ภายในวิทยาเขตให้เช่าจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม และจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ตลอดจนให้บริการเช่าพื้นที่สำหรับจัดงาน เพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้ และนำรายได้ไปใช้ในการบริการจัดการและพัฒนาการเรียนการสอน และเป็นสวัสดิการให้กับบุคลากร ร้านจำหน่ายสินค้าที่มีไว้สำหรับบริการ ยังไม่เพียงพอ อีกทั้งมีสินค้าและบริการบางประเภทไม่ตรงกับความต้องการของบุคลากรและนิสิต จึงทำให้บุคลากรและนิสิตต้องเดินทางออกไปใช้บริการที่ศูนย์การค้าบริเวณใกล้เคียง จากรายงานสรุปผลการเบิกเงินกองทุนสวัสดิภาพนิสิต ฝ่ายกิจการนิสิต สำนักงานวิทยาเขตศรีราชา พบว่านิสิตได้รับอุบัติเหตุทางรถยนต์และจักรยานยนต์ จำนวนสูงสุดเท่ากับ 356 ราย และมีนิสิตเสียชีวิตจากอุบัติเหตุทางรถยนต์และจักรยานยนต์สูงถึงจำนวน 5 คน (ฝ่ายกิจการนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา, 2556) เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว ทำให้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ต้องจัดสวัสดิการซึ่งเป็นรถตู้ส่วนบุคคล เพื่อรับส่งบุคลากรและนิสิต ที่ต้องการเดินทางไปใช้บริการ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ศรีราชา ทุกวันตั้งแต่เวลา 17.00 น. ถึงเวลา 21.00 น. โดยเก็บค่าโดยสารจากบุคลากรและนิสิตรอบละ 10 บาทต่อคน เพื่อใช้ในการบริการจัดการ (ฝ่ายอาคารสถานที่และยานพาหนะ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา, 2556) ซึ่งก็ไม่เพียงพอต่อต้องการของนิสิตที่จะออกเดินทางไปใช้บริการห้างสรรพสินค้า ทำให้มีนิสิตขับรถยนต์ส่วนตัวและรถจักรยานยนต์ไปด้วยตนเองอีกจำนวนไม่น้อย ดังนั้นมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จำเป็นต้องจัดหาแหล่งงบประมาณเงินรายได้ เพื่อนำมาใช้ในการบริหารวิทยาเขตศรีราชา และเป็นสินค้าที่ตรงกับความต้องการของบุคลากรและนิสิต

อีกทั้งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มีนโยบายออกนอกกรอบอย่างเต็มตัว มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดเอง ดังนั้นเพื่อไม่ให้เกิดกระทบกับอัตราค่าธรรมเนียมหน่วยกิตของนิสิต และมีงบประมาณเพื่อเป็นสวัสดิการให้กับบุคลากร ตลอดจนใช้สำหรับพัฒนาด้านกายภาพและด้านการเรียนการสอนในอนาคต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จึงจำเป็นต้องจัดหาแหล่งงบประมาณเงินรายได้ เพื่อนำมาใช้ในการบริหาร

จากสิ่งต่างๆ ที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น ผู้ทำการศึกษาได้เล็งเห็นโอกาสและช่องทางที่มีความเป็นไปได้ที่จะสร้างอาคารศูนย์การค้าภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ซึ่งเป็นการจัดสรรพื้นที่ในอาคารสำหรับให้ผู้ที่สนใจ เข้ามาเช่าพื้นที่จำหน่ายสินค้าและบริการให้มีความหลากหลายเพิ่มมากขึ้น เพื่อเป็นแหล่งงบประมาณเงินรายได้ให้กับ

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา และไม่ให้กระทบกับค่าธรรมเนียมหน่วยกิตของนิสิตในอนาคต หากมีการออกนอก ระบบ วิทยาเขตศรีราชาจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานด้านต่างๆเอง และเป็นแหล่งบริการทางเลือกให้กับบุคลากร นิสิต ผู้ปกครอง และผู้มาติดต่อราชการหรือติดต่องานด้านอื่นๆ ตลอดจนผู้มาใช้บริการห้องพักในอาคารธุรกิจศึกษา และเป็น สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ แหล่งใช้จ่ายใช้สอยสินค้าและบริการ โดยไม่จำเป็นต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและเสียเวลาในการเดินทาง เพราะต้องเจอกับปัญหาจราจร ทั้งนี้ยังช่วยลดการเกิดอุบัติเหตุทางรถยนต์และจักรยานยนต์ของนิสิตได้

ดังนั้น การมีศูนย์การค้าภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จึงมีความน่าสนใจเป็นอย่างยิ่ง แต่การจะ ตัดสินใจลงทุนสร้างศูนย์การค้า ก็ควรจะมีการศึกษาความเป็นไปได้ด้านต่างๆ และความต้องการของบุคลากรและนิสิตอย่างแท้จริง เพื่อให้ผู้บริหารมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา มั่นใจว่าจะคุ้มค่ากับการลงทุน

2. วิธีการศึกษา

กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ บุคลากร นิสิตปริญญาตรี และนิสิตปริญญาโท ภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ซึ่งผู้ศึกษาได้ทำการคัดเลือกตัวอย่างด้วยการสุ่มตัวอย่างโดยใช้ความน่าจะเป็น (Probability sampling) การสุ่มตัวอย่างแบบตาม ระดับชั้น (Stratified random sampling) โดยแยกเป็นบุคลากร นิสิตปริญญาตรีและนิสิตปริญญาโท จากการสุ่มตัวอย่างตามสูตร การคำนวณจะได้ขนาดตัวอย่างจำนวน 385.65 คน ผู้ศึกษาจึงได้ทำการปรับขนาดตัวอย่าง โดยใช้ขนาดตัวอย่างจำนวน 386 คน และนำมาคิดเป็นสัดส่วนเพื่อเก็บข้อมูลแยกตามคณะ ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 สัดส่วนจำนวนประชากรแยกตามคณะ

รายการ	จำนวนประชากร	จำนวนตัวอย่าง
นิสิตปริญญาตรี		
คณะวิทยาการจัดการ	5,144	186
คณะวิศวกรรมศาสตร์ศรีราชา	1,844	66
คณะวิทยาศาสตร์ ศรีราชา	1,588	57
คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา	466	17
วิทยาลัยพณิชยนาวินานาชาติ	791	28
นิสิตปริญญาโท	389	14
บุคลากร	503	18
รวม	10,725	386

หน่วย: คน

การเก็บรวบรวมข้อมูล

เก็บข้อมูลจาก 2 แหล่ง คือ การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) ผู้ศึกษาจะทำการสังเกตการณ์แบบไม่มีส่วน ร่วม(Non Participant Observation) ที่ศูนย์การค้าในเขตอำเภอศรีราชา เพื่อให้ทราบรูปแบบอาคาร สัดส่วนของร้านค้า และการ จัดวางตำแหน่งของร้านค้า ของศูนย์การค้าแต่ละแห่ง ทำการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth interview) ผู้บริหาร เพื่อให้ทราบ ถึงนโยบายและความคิดเห็นที่มีต่ออาคารศูนย์การค้า จากนั้นทำการสัมภาษณ์เป็นกลุ่ม (Focus group discussion) ได้แก่ บุคลากร นิสิตปริญญาตรี และนิสิตปริญญาโท ซึ่งแต่ละกลุ่มมีจำนวน 6-8 คน เพื่อให้ทราบถึงแหล่งศูนย์การค้าและบริการที่ บุคลากรและนิสิตไปใช้บริการบ่อยที่สุด และเพื่อทราบประเภทสินค้าและบริการที่ทุกคนต้องการมีไว้บริการที่อาคารศูนย์การค้าใน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จากนั้นนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์กลุ่มมาสร้างแบบสอบถามความต้องการสินค้า และบริการ และให้กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ บุคลากร นิสิตปริญญาตรี และนิสิตปริญญาโท ตอบแบบสอบถามที่สร้างขึ้น เพื่อยืนยัน ความต้องการสินค้าและบริการอีกครั้ง โดยเป็นการสุ่มตัวอย่างโดยใช้ความน่าจะเป็น ตามระดับชั้นสำหรับนิสิตปริญญาตรี เมื่อได้ จำนวนตัวอย่างแล้ว จะนำมาหาสัดส่วนแยกตามคณะอีกครั้ง เพื่อให้ได้จำนวนตัวอย่างที่เป็นตัวแทนครบทุกคณะ และทำการเก็บ แบบสอบถาม แบบไม่ใช้ความน่าจะเป็น (Non-probability sampling) ด้วยวิธีบังเอิญหรือแบบสะดวก (Accidental sampling or convenience sampling) จากนั้นนำข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถามมาแจกแจงความถี่ หาค่าสูงสุดและต่ำสุด เพื่อทราบ ประเภทของสินค้าและบริการที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุดตามลำดับ ทำการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ผู้ประกอบการร้านค้าใน

ศูนย์การค้า และผู้ให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า เขตอำเภอศรีราชา เพื่อทราบอัตราค่าเช่าพื้นที่ ส่วนเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ ค้นหาข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต ข้อมูลสถิติจากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตบางเขน ข้อมูลสถิติจากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา อัตราดอกเบี้ยจากสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ บทความ รายงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องและหน่วยงานราชการ และสถาบันต่างๆที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive analysis) เป็นการบรรยายผลสำรวจการค้าเงินธุรกิจทั่วไปของศูนย์การค้าชุมชนในเขตเทศบาลนครแหลมฉบังและเทศบาลเมืองศรีราชา ถึงรูปแบบอาคาร การจัดวางตำแหน่งของร้านค้า สัดส่วนของร้านค้า บรรยายถึงความต้องการสินค้าและบริการของบุคลากร และนิสิตที่ต้องการมีไว้บริการในศูนย์การค้า ในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา โดยใช้การคำนวณทางสถิติ ได้แก่ การหาค่าความถี่สูงสุดและต่ำสุด บรรยายด้านเทคนิค ถึงเรื่องทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ รูปแบบที่เหมาะสมทางสถาปัตยกรรม การจัดวางตำแหน่งของร้านค้า สัดส่วนของร้านค้า และการวางผังร้านค้าและบริการ (ประสิทธิ์, 2544; จันทนา และศิริจันทร์, 2545; และกนกวรรณ, 2553) ของศูนย์การค้าในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ส่วนการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative analysis) เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยอาศัยเครื่องมือทางด้านการเงินมาใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่ การประมาณการงบกระแสเงินสด การคำนวณค่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ประสิทธิ์, 2544) การหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน (เริงรัก, 2554) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่มีการปรับแล้ว (Lin,S.A.Y., 1976) และดัชนีกำไร (Brigham, E.F. and Ehrhardt, M.C., 2005) นอกจากนี้ยังทำการวิเคราะห์เกี่ยวกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนด้วยการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน

3. ผลของการวิจัย

สภาพทั่วไปของธุรกิจศูนย์การค้าชุมชนและโครงการที่ศึกษา

พบว่าโครงการมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่ชัดเจน ได้แก่ บุคลากรและนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จำนวน 10,725 คน และในอนาคตมีแผนการรับนิสิตทั้งภาคปกติและภาคพิเศษเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายรอง ได้แก่ ประชากรที่อาศัยอยู่โดยรอบมหาวิทยาลัยและผู้เดินทางผ่านหรือใช้เส้นทางถนนสุขุมวิท เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเหล่านี้จะมาใช้บริการที่ศูนย์การค้า ประกอบกับอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ถือเป็นอำเภอที่มีความสำคัญมากในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เพราะเป็นสถานที่ตั้งท่าเรือแหลมฉบัง มีนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ ๆ หลายแห่ง ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ความต้องการสินค้าอุปโภค บริโภค จึงมีความต้องการสูงเช่นกัน แต่เนื่องจากปัจจุบันในอำเภอ ศรีราชามีศูนย์การค้าเพียง 3 แห่ง คือ ศูนย์การค้าโรบินสัน ศูนย์การค้าฮาเบอร์มอลล์ และศูนย์การค้า J-Park ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรที่มาใช้บริการพบว่าแต่ละแห่งมีประชากรไปใช้บริการเป็นจำนวนมาก ทำให้การไปใช้บริการพบกับปัญหาทั้งด้านการจราจรที่ติดขัด พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอและการบริการที่ไม่ทั่วถึง และจากการศึกษาให้บริการของศูนย์การค้าทั้ง 3 แห่ง พบว่ามีสินค้าและบริการที่ใกล้เคียงกัน และจากการสัมภาษณ์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักพบว่าส่วนใหญ่มี 4 วัตถุประสงค์ของการเข้าไปใช้บริการที่ศูนย์การค้า ได้แก่ ร้านอาหาร ซุปเปอร์มาเก็ต ขนมปังและเครื่องดื่ม และธนาคาร

ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าอยู่บริเวณประตู 1 ถึง อาคาร 20 สระว่ายน้ำ ด้านหน้ามหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ติดถนนสุขุมวิท การเดินทางสามารถกระทำได้ง่าย และเป็นพื้นที่ซึ่งยังไม่ได้กำหนดแผนในการทำประโยชน์ โดยมีขนาดพื้นที่ 4,776 ตารางเมตร และจากการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกผู้บริหารวิทยาเขตศรีราชา มีการกำหนดนโยบายให้ออกแบบรูปแบบอาคารศูนย์การค้าโดยใช้ตู้คอนเทนเนอร์ เนื่องจากหาวัสดุได้ง่าย และสามารถก่อสร้างได้เร็ว อีกทั้งยังสร้างความแตกต่าง สามารถจดจำได้ง่าย ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 รูปแบบศูนย์การค้าชุมชนที่ทำการศึกษ

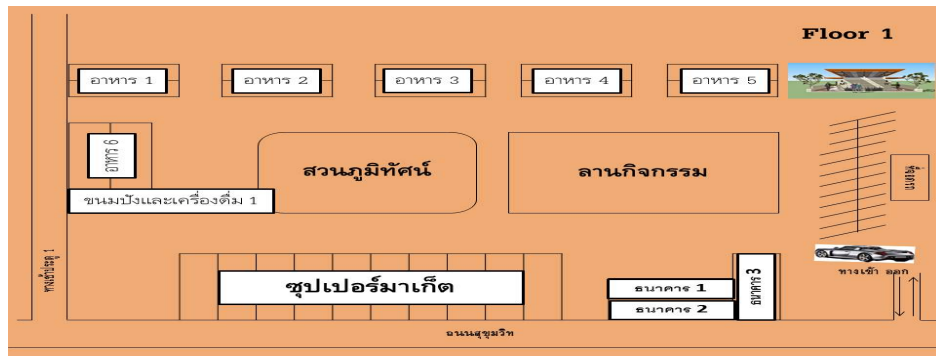
ซึ่งจากขนาดพื้นที่ เมื่อทำการออกแบบจัดวางตู้คอนเทนเนอร์ โดยใช้ตู้คอนเทนเนอร์ขนาด 40 ฟุต หน้ากว้าง 2.5 เมตร ยาว 12 เมตร สามารถวางตู้คอนเทนเนอร์ได้จำนวน 40 ตู้ โดยแบ่งเป็น 2 ชั้น คือ ชั้นที่ 1 จำนวน 26 ตู้ และชั้น 2 จำนวน 14 ตู้ ดังภาพที่ 2



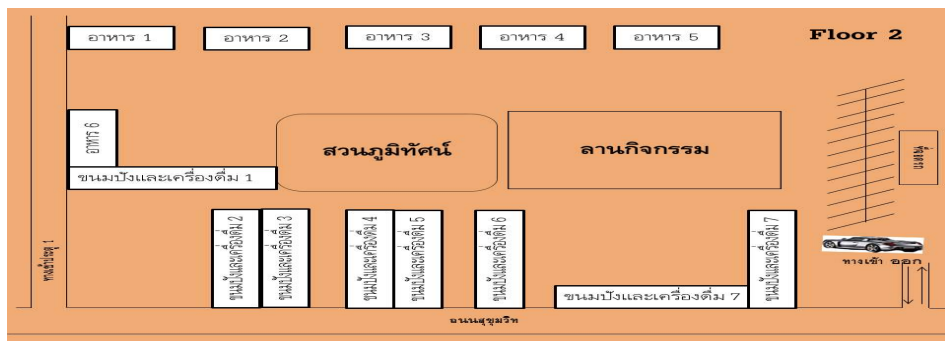
ภาพที่ 2 รูปแบบศูนย์การค้าในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

เมื่อกำหนดพื้นที่ตามสัดส่วนสามารถแบ่งได้ดังนี้ ร้านอาหารจำนวน 18 ตู้คอนเทนเนอร์ (540 ตารางเมตร) ร้านซูเปอร์มาเก็ตจำนวน 10 ตู้คอนเทนเนอร์ (300 ตารางเมตร) ร้านขนมปังและเครื่องดื่มจำนวน 9 ตู้คอนเทนเนอร์ (270 ตารางเมตร) และธนาคารจำนวน 3 ตู้คอนเทนเนอร์ (90 ตารางเมตร) โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.00, 25.00, 22.50 และ 7.50 ตามลำดับ แต่ด้วยข้อจำกัดด้านขนาดของพื้นที่ ที่มีการจัดวางตู้คอนเทนเนอร์ซ้อนกันหรือเรียงติดกัน ทำให้มีขนาดของพื้นที่แตกต่างกัน ดังนี้ 300 ตารางเมตร 90 ตารางเมตร 60 และ 30 ตารางเมตร ตามลำดับ ผู้ศึกษาจึงทำการกำหนดการจัดวางผังพื้นที่เข้าและกำหนดจำนวนตู้คอนเทนเนอร์ใหม่ ได้ดังนี้ ร้านอาหารใช้ตู้คอนเทนเนอร์ทั้งหมดจำนวน 18 ตู้ จากแบบตำแหน่งที่เหมาะสม คือ บริเวณด้านหลัง ซึ่งมีการวางตู้คอนเทนเนอร์จำนวน 2 ตู้ติดกันและซ้อนขึ้นเป็นชั้น 2 อีกจำนวน 1 ตู้ ทำให้สามารถเลือกสินค้าและบริการได้จำนวนทั้งหมด 6 ร้าน แต่ละร้านมีขนาดพื้นที่ 90 ตารางเมตร และมีตำแหน่งร้านอาหาร 1 ถึง ร้านอาหาร 6 อยู่บริเวณชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 ร้านซูเปอร์มาเก็ตใช้ตู้คอนเทนเนอร์ทั้งหมดจำนวน 10 ตู้ จากแบบตำแหน่งที่เหมาะสม คือ บริเวณด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท ซึ่งมีการเรียงตู้คอนเทนเนอร์ติดกันจำนวน 10 ตู้ มีขนาดร้านค้ารวม 300 ตารางเมตร มีเพียงจำนวน 1 ร้าน และมีตำแหน่งร้านค้าอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ร้านขนมปังและเครื่องดื่มใช้ตู้คอนเทนเนอร์ทั้งหมดจำนวน 9 ตู้ เพื่อความหลากหลายของสินค้าและบริการจึงแบ่งออกเป็น 2 ขนาด ได้แก่ ขนาดร้านค้ารวม 60 ตารางเมตร จำนวน 2 ร้าน และขนาดร้านค้ารวม 30 ตารางเมตร อีกจำนวน 5 ร้าน จึงสามารถเลือกสินค้าและบริการได้จำนวนทั้งหมด 7 ร้าน จากแบบตำแหน่งที่เหมาะสมจะอยู่บริเวณติดถนนทางเข้าประตู 1 และอยู่ด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท โดยมีตำแหน่งร้านค้าอยู่บริเวณชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 ส่วนธนาคารใช้ตู้คอนเทนเนอร์ทั้งหมดจำนวน 3 ตู้ ซึ่งอยู่บริเวณด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท เพื่อให้มีความหลากหลายในด้านบริการ จึงแบ่งขนาดร้านค้าออกเป็น 3 ร้าน มีขนาดร้านค้าแต่ละร้านรวม 30 ตารางเมตร และมีตำแหน่งร้านค้าอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ซึ่งจากจำนวนตู้

คอนเทนเนอร์ทั้งหมดจำนวน 40 ตู้ หรือมีขนาดร้านค้ารวมทั้งหมด 1,200 ตารางเมตร สามารถจัดวางผังโครงการศูนย์การค้าภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชาได้ลงตัว อีกทั้งมีสัดส่วนร้านค้า และการจัดวางตำแหน่งร้านค้า อย่างเหมาะสม ตรงกับที่ได้มีการศึกษาและสำรวจมา ดังภาพที่ 3-4



ภาพที่ 3 ผังการจัดวางพื้นที่ให้เช่า (ชั้นที่ 1)



ภาพที่ 4 ผังการจัดวางพื้นที่ให้เช่า (ชั้นที่ 2)

เมื่อผู้ศึกษาจัดวางผังโครงการศูนย์การค้าภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชาเรียบร้อยแล้ว ขั้นตอนต่อไปผู้ศึกษาได้ทำการออกแบบสอบถาม เพื่อให้ตัวแทนของกลุ่มเป้าหมายหลักจำนวน 386 คน เลือกสินค้าและบริการที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่ม โดยให้กลุ่มเป้าหมายหลักเลือกสินค้าและบริการที่ต้องการให้มีไว้บริการมากที่สุดในโครงการศูนย์การค้าภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ตามจำนวนร้านค้าที่ได้กำหนดไว้ ได้แก่ ร้านอาหารทั้งหมด 16 ร้าน สามารถเลือกได้จำนวน 6 ร้าน ร้านซูเปอร์มาร์เก็ตทั้งหมด 3 ร้าน สามารถเลือกได้จำนวน 1 ร้าน ร้านขนมปังและเครื่องดื่มทั้งหมด 14 ร้าน สามารถเลือกได้จำนวน 7 ร้าน และธนาคารทั้งหมด 7 ธนาคาร สามารถเลือกได้จำนวน 3 ธนาคาร

จากการสำรวจความต้องการชนิดสินค้าและบริการของกลุ่มเป้าหมายหลักจำนวน 386 คน สามารถเรียงลำดับความต้องการจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้ ร้านอาหาร ได้แก่ ร้านเคเอฟซี ร้านเอ็มเคสกี ร้านชาบูชิ ร้านเดอะ พิชซ่า คอมปะนี ร้านฟูจิ และร้านซูกิชิ ตามลำดับ ร้านขนมปังและเครื่องดื่ม ได้แก่ ร้านสเวนเซนส์ ร้านแมคโดนัลด์ ร้านแดรี่ควีน ร้านมิสเตอร์ โดนัท ร้านเอส แอนด์ พี ร้านสตาร์บัคส์ คอฟฟี่ และร้านอเมซอน ตามลำดับ ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ได้แก่ ท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ต และธนาคารได้ดังนี้ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงเทพ และ ธนาคารกรุงไทย ตามลำดับ เมื่อได้ข้อมูลสินค้าและบริการที่กลุ่มเป้าหมายหลักต้องการมากที่สุดตามจำนวนที่กำหนดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้ศึกษาจึงนำร้านค้าและบริการต่างๆ มาจัดวางในผังโครงการศูนย์การค้าภายในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินสำหรับโครงการนี้ เป็นการประมาณการผลตอบแทนโดยการให้เช่าพื้นที่โดยคิดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 85 สามารถคำนวณรายได้จากการเช่าพื้นที่เท่ากับ 9,180,000 บาทต่อปี

สำหรับการประมาณการต้นทุน แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ต้นทุนในการลงทุนและต้นทุนในการดำเนินงาน โดยต้นทุนในการลงทุนเท่ากับ 21,419,525 บาท ต้นทุนในการดำเนินงานเท่ากับ 31,504,898 บาท และทำการประมาณการผลตอบแทน การคำนวณหาอัตราคิดลด เพื่อให้มูลค่าเงินแต่ละช่วงเวลาเป็นมูลค่าเงินปัจจุบัน โดยจะทำการวิเคราะห์เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุนโครงการ แหล่งที่มาของเงินทุนแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของเจ้าของร้อยละ 40 และสถาบันการเงินร้อยละ 60 โดย

อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 (สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2557) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจะใช้
อัตราคิดลดที่ได้จากการคำนวณด้วยการหาต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก อัตราร้อยละ 8.42

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน อายุโครงการ 11 ปี สามารถสรุปผลได้ว่า โครงการลงทุนอาคารศูนย์การค้าใน
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา มีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยมีผลการศึกษาดังนี้ (1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของ
ผลตอบแทนเท่ากับ 13,485,146 บาท (2) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับร้อยละ 18.39 (3) อัตราผลตอบแทน
ภายในของโครงการที่มีการปรับแล้วเท่ากับร้อยละ 13.34 (4) ดัชนีกำไรเท่ากับ 1.63 บาท (5) การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน
พบว่าผลตอบแทนสามารถลดลงได้มากที่สุดร้อยละ 24.01 ต้นทุนในการดำเนินงานสามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดร้อยละ 63.43 ต้นทุน
ในการลงทุนสามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดร้อยละ 62.96 และต้นทุนรวมสามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดร้อยละ 31.60 ทำให้โครงการนี้
มีความเป็นไปได้ทางการเงินและมีความเสี่ยงน้อยมากจึงน่าลงทุน

4. สรุปผล

1. เนื่องจากโครงการผ่านเกณฑ์การตัดสินใจด้วยค่าตัวเลขที่สูง แสดงว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนอย่างมาก
ดังนั้นผู้บริหารควรดำเนินการลงทุนโครงการโดยเร็ว เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา หากล่าช้า
ออกไป จะทำให้ทางวิทยาเขตเสียโอกาสในการหารายได้ โดยไม่ต้องเพิ่มค่าใช้จ่ายการศึกษาของนิสิต อีกทั้งบุคลากรและนิสิต
ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปใช้บริการศูนย์การค้าภายนอก และสามารถแก้ไขการเกิดอุบัติเหตุของนิสิตได้

2. โครงการสามารถรับการเปลี่ยนแปลงได้สูง ทั้งทางด้านรายได้และด้านรายจ่าย แสดงว่าโครงการมีความเสี่ยงต่ำ
ผู้บริหารสามารถใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการสร้างความมั่นใจให้กับสถาบันเงินกู้ได้

3. เนื่องจากโครงการอยู่ในพื้นที่ที่มีนิสิตมาใช้เป็นประจำ และมีบุคคลภายนอกมาใช้บริการด้วย ดังนั้น
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา สามารถสร้างภาพลักษณ์ที่ดีได้ โดยเน้นความสวยงามด้านภูมิทัศน์โดยรอบ ระเบียบ
การใช้สถานที่ และด้านความปลอดภัย เพราะเป็นสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับของชุมชน

4. หากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ต้องการลงทุนเชิงธุรกิจอื่น ในพื้นที่บริเวณก่อสร้างอาคาร
ศูนย์การค้า ผู้บริหารควรคิดต้นทุนค่าเสียโอกาสพื้นที่ดังกล่าวเสียก่อน โดยต้นทุนค่าเสียโอกาสของพื้นที่ก็คือ อัตราผลตอบแทน
ของโครงการศูนย์การค้าในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชาต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 18.39 ต่อปี ถือว่าไม่ควรลงทุน
ยกเว้นผู้บริหารนำพื้นที่ดังกล่าวไปใช้เพื่อบริการสังคมหรือด้านการเรียนการสอน ซึ่งไม่มีการแสวงหาผลกำไรไม่ต้องคิดค่าเสีย
โอกาสทางธุรกิจ

5. เอกสารอ้างอิง

กองวิเทศสัมพันธ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. 2556. ประวัติมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ (Online). <http://www.ku.ac.th>,
8 มกราคม 2556.

จันทนา จันทโรและศิริจันทร์ ทองประเสริฐ. 2545. การศึกษาความเป็นไปได้โครงการด้านธุรกิจและอุตสาหกรรม. ศูนย์หนังสือ
แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ.

ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ. 2544. การวางแผนและวิเคราะห์โครงการ. ซีเอ็ดดูเคชั่น. กรุงเทพฯ.

ฝ่ายกิจการนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา. 2556. รายงานสรุปผลการเบิกเงินกองทุนสวัสดิภาพนิสิตประจำปี.

ฝ่ายสินเชื่อ สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. โทรสาร. 2557. 7 มิถุนายน 2557.

ฝ่ายอาคารสถานที่และยานพาหนะ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา. 2556. ทะเบียนคุมจำหน่ายคู่มือรถรับส่ง
วิทยาเขตศรีราชา โรบินสัน ชลบุรี.

เริงรัก จำปาเงิน. 2544. การจัดการการเงิน. กรุงเทพมหานคร: บุ๊คเน็ต จำกัด. แปลจาก Eugene F. B. and J. F. Houston.

2001. Fundamental of Financial Mangement. Orlando, Florida: Harcourt College Publishers.

Brigham, E. F. and M. C. Ehrhardt. 2005. Financial Management Theory and Practice. 11th ed. South-Western.

Lin, S.A.Y 1976. The Modified Rate of Return and Investment Criterion. The Engineering Economist,21(4): 237-247.