A FEASIBILITY STUDY OF INVESTMENT IN COMMUNITY MALL AT SOI SIAM COUNTRY CLUB BANGLAMUNG DISTRICT, CHONBURI

Lalita PHURAHONG[1] and Kanatnan THAWEEWAT[2*]

1 Faculty of Economics at Sriracha, Kasetsart University Sriracha Campus, Thailand;

2 Faculty of Economics at Sriracha, Kasetsart University Sriracha Campus, Thailand;

kanatnan.th@ku.th (Corresponding Author)

ARTICLE HISTORY

Received: 2 June 2023 **Revised:** 21 June 2023 **Published:** 3 July 2023

ABSTRACT

The study aimed to 1) examine the market feasibility 2) study model and technical options explore 3) perform the feasibility of investment project to build Community Mall at Soi Siam Country Club Banglamung District, Chonburi. The study found the main target customers were in 5 kilometer radius around the project location, there is requriment of Community Mall. Sales area of this project about 3,409 square meter, found that 15 people per 1 square meters, the population enough to investment. Due to the gap in trading area of the existing entrepreneurs, it occupies an area of 2,928 sqare wah meters, with a total of 46 rooms. In comprehensive town plan this area is specified to invest. The financial results showed that when the project life was 21 years. Sources of capital equally came from debt and equity at 7.60% of Capital Cost. The financial indicators show that NPV is 45, 479, 385 Baht, IRR is 10.31%, MIRR is 8.90% and PI is 1.29. The analysis results show that the investment is worthwhile. Also, when testing the variance, the return was reduced by 10.74%. The operating costs and investment costs could increase 20.75% and 28.60% respectively, and investment can still be worthwhile. It can be concluded that this project involves low risk.

Keywords: Feasibility Study, Community Mall, Soi Siam Country Club (Ponprapanimit Road)

CITATION INFORMATION: Phurahong, L., & Thaweewat, K. (2023). A Feasibility Study of Investment in Community Mall at Soi Siam Country Club Banglamung District, Chonburi. *Procedia of Multidisciplinary Research, 1*(7), 3

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชน ในพื้นที่ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ลลิตา ภู่ระหงษ์[1] และ ฆนัทนันท์ ทวีวัฒน์[2*]

1 คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

2 คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา; kanatnan.th@ku.th (ผู้ประพันธ์บรรณกิจ)

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาด 2) ศึกษารูปแบบและทางเลือกทางด้านเทคนิค 3) ศึกษาความคุ้มค่าทางด้านการเงินของการลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชนในพื้นที่ ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มผู้ใช้บริการเป้าหมายหลักในรัศมี 5 กิโลเมตรรอบโครงการมีความต้องการใช้บริการศูนย์การค้าชุมชน จากการเปรียบเทียบอัตราส่วนประชากรโดยรอบต่อพื้นที่ขาย 3,409 ตารางเมตร พบว่าอยู่ที่อัตราส่วน 15 คนต่อพื้นที่ขาย 1 ตารางเมตร ซึ่งจำนวนประชากรมากพอที่จะสามารถทำการลงทุนได้ เนื่องจากโครงการยังมีช่องว่างเขตการค้าอยู่ พื้นที่โครงการประมาณ 2,928 ตารางวา ออกแบบให้มีพื้นที่ขายจำนวน 46 ห้อง ซึ่งผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรีระบุเป็นพื้นที่สีชมพูสามารถจัดตั้งโครงการได้ ผลการศึกษาความคุ้มค่าทางด้านการเงิน โดยกำหนดอายุโครงการ 21 ปี ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 7.60 พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 45,479,385 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน เท่ากับร้อยละ 10.31 อัตราผลตอบแทนภายในที่ปรับค่าแล้วเท่ากับร้อยละ 8.90 ดัชนีความสามารถในการทำกำไร เท่ากับ 1.29 เท่า ผลการวิเคราะห์ดังกล่าวชี้ให้เห็นว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุน และเมื่อทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน พบว่า ผลตอบแทนสามารถลดลงได้ร้อยละ 10.74 ต้นทุนในการดำเนินงานและต้นทุนในการลงทุนสามารถเพิ่มขึ้นได้เท่ากับร้อยละ 20.75 และ 28.60 ตามลำดับ โดยโครงการยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน และมีความเสี่ยงต่ำ

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้, ศูนย์การค้าชุมชน, ซอยสยามคันทรีคลับ (ถนนพรประภานิมิต)

ข้อมูลการอ้างอิง: ลลิตา ภู่ระหงษ์ และ ฆนัทนันท์ ทวีวัฒน์. (2566). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชน ในพื้นที่ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี. *Procedia of Multidisciplinary Research, 1*(7), 3

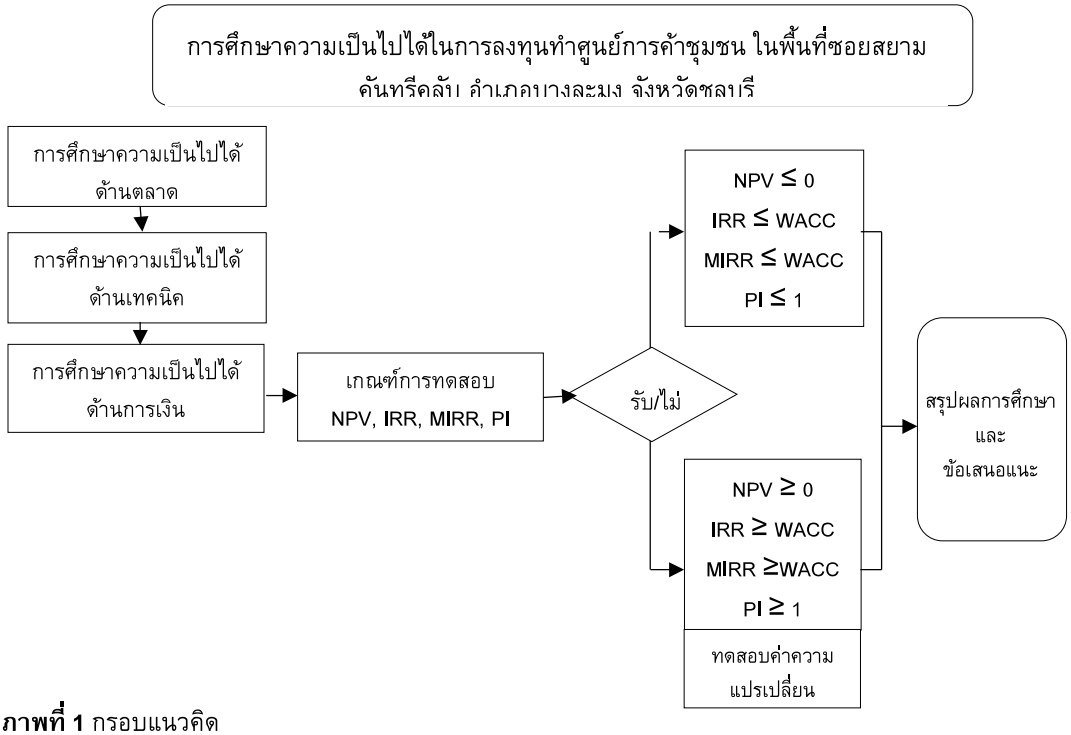
บทนำ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก(Eastern Seaboard: ESB) เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ.2520 อยู่ภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 และ 6 ในช่วงปี พ.ศ.2525-2534 มุ่งพัฒนาด้านอุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐานทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ เพื่อยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนและสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจให้แก่ประเทศ (สุธิรัตน์ จิรชูสกุล, 2560) ต่อมาในปี พ.ศ.2561 ได้พัฒนาต่อยอดจาก Eastern Seaboard(ESB) เป็นโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก(Eastern Economic Corridor: EEC) เพื่อพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกให้เป็นฐานการผลิตอุตสาหกรรมหลักของประเทศที่ขยายตัวอย่างสมดุล และมีประสิทธิภาพสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา โครงการ EEC เป็นหนึ่งใน “ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี” และอยู่ภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 ในช่วงปี พ.ศ.2560-2564 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคการผลิตและภาคบริการ ยกระดับคุณภาพของประเทศในทุกภาคส่วน และพัฒนาไปสู่การเป็นประเทศที่มีรายได้สูง (สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, 2561) จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจากการเคลื่อนย้ายแรงงานเข้ามาทำงาน และการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนในจังหวัดชลบุรี ทำให้เกิดการขยายตัวของแหล่งชุมชน สร้างความเจริญให้กับเศรษฐกิจ การพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองสำคัญของจังหวัดให้เป็นเมืองน่าอยู่ เอื้อต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างสมดุล เป็นหนึ่งในแนวทางการพัฒนาของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เป็นพื้นที่การพัฒนาให้เป็นเมืองท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ สุขภาพและนันทนาการศูนย์ประชุมและศูนย์แสดงสินค้านานาชาติชั้นนำของอาเซียน และศูนย์การให้บริการด้านการแพทย์ระดับนานาชาติ (Medical Tourism) ปัจจุบันพื้นที่พัทยามีการจ้างงานในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและบริการร้อยละ 90 ของแรงงานในภาคอุตสาหกรรม เช่น โรงแรม รีสอร์ท ร้านอาหาร และสถานบันเทิง เป็นต้น นอกจากนั้นคือ อาชีพเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และประมง(แผนพัฒนาเมืองพัทยา พ.ศ.2561-2565, 2565) ส่งผลให้พัทยาเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการแรงงาน และกระตุ้นให้เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงาน จึงเป็นโอกาสให้ผู้ประกอบการและนักลงทุนเข้ามาประกอบธุรกิจต่างๆ สร้างความเจริญในชุมชน และสิ่งอำนวยความสะดวกด้านต่างๆ ซอยสยามคันทรีคลับ (ถนนพรประภานิมิตร) อยู่ในพื้นที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีระยะทางยาวประมาณ 6 กิโลเมตร ด้านหน้าซอยติดกับถนนสุขุมวิท และด้านท้ายซอยติดกับถนนมอเตอร์เวย์(พัทยา-มาบตาพุด) ซอยนี้ครอบคลุมพื้นที่ 2 ตำบล ได้แก่ ตำบลนาเกลือ มีจำนวนประชากรประมาณ 50,000 คน และตำบลหนองปรือ มีจำนวนประชากรประมาณ 89,000 คน (แผนพัฒนาเมืองพัทยา พ.ศ.2561-2565, 2565) นอกจากจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่เป็นจำนวนมากแล้ว ยังสังเกตได้จากจำนวนหมู่บ้านจัดสรรและโครงการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่อย่างหนาแน่น แต่อย่างไรก็ตามในซอยสยามคันทรีคลับยังไม่มีศูนย์การค้ามาตั้งบริเวณนี้ หากต้องการไปซื้อของในศูนย์การค้า หรือห้างสรรพสินค้า ต้องเดินทางไปพัทยา โดยใช้เส้นทางถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนเส้นหลักในการเดินทาง ประกอบกับซอยนี้เป็นซอยหลักของชุมชน ในช่วงวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์ คนมักจะออกมาใช้ชีวิต จึงทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ต้องเผื่อเวลาในการเดินทาง ทำให้เกิดความไม่สะดวก ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงเห็นโอกาสในการสร้างศูนย์การค้า เพื่อให้บริการในพื้นที่ แต่เนื่องจากโครงการลงทุนทำศูนย์การค้า เป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนสูง และมีรายละเอียดในด้านต่างๆ ดังนั้นเพื่อให้เกิดความคุ้มค่า และโครงการนี้สามารถตอบสนองความต้องการได้อย่างครบถ้วน ผู้ศึกษาจึงเล็งเห็นความสำคัญในการศึกษาเรื่อง “ความเป็นไปได้ในการลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชน ในพื้นที่ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา1) ความเป็นไปได้ทางด้านตลาด 2) ศึกษารูปแบบและทางเลือกทางด้านเทคนิคของการลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชน 3) ความคุ้มค่าทางด้านการเงินของการลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชนในพื้นที่ ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้สนใจ

ทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility study) คือ การรวบรวมข้อมูล ศึกษาข้อมูลต่างๆ แล้วนำมาวิเคราะห์ประเมินความคุ้มค่าและไม่คุ้มค่าของโครงการ โดยเมื่อนำข้อมูลเหล่านี้มาประกอบการตัดสินใจ จะทำให้ได้มาซึ่งโครงการที่ดีและเป็นที่ยอมรับ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ มีความหมายเช่นเดียวกับการวิเคราะห์โครงการ (Project Analysis) คือ เป็นการประเมินข้อดี (Advantage) และข้อเสีย (Disadvantage) หรือผลตอบแทน (Benefit) และต้นทุน (Cost) ของโครงการ เน้นการประเมินความคุ้มค่าของโครงการ (The Evaluation of Project Worth) โดยพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนกับผลตอบแทน เพื่อใช้ตัดสินใจว่าโครงการที่พิจารณามีความเหมาะสม ที่จะลงทุนหรือไม่ โดยโครงการจะมีความคุ้มค่าต่อเมื่อผลตอบแทนมีค่ามากกว่าต้นทุน ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะประกอบไปด้วยการศึกษาในด้านต่างๆ ดังนี้ (ประสิทธิ์ ตงยิ่งสิริ, 2542; หฤทัย มีนะพันธ์, 2550; จุไร ทัพวงษ์ และคณะ, 2555) โดยครั้งนี้ทำการศึกษา 3 ด้าน คือ 1) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน เนื่องจากเป็นโครงการเอกชน โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านตลาด ทำให้ทราบขนาดของอุปสงค์ในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มผู้ใช้บริการ รวมถึงทราบข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวกับความต้องการของผู้มาใช้บริการ ในเรื่องของประเภทร้านค้าเพื่อจะสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย สามารถกำหนดสัดส่วนของร้านค้าประเภทต่างๆ ได้ 2) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค จะทำให้ทราบราคาและเงื่อนไขทั่วไปในการเช่าร้านค้า การแบ่งสัดส่วนและขนาดของร้านค้าที่เหมาะสม รวมถึงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และทำการออกแบบ วางผังโครงการศูนย์การค้าเพื่อใช้ในการประมาณการต้นทุนในการลงทุน และต้นทุนในการดำเนินงาน 3) ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน จะทำให้ทราบความคุ้มค่าของโครงการและความเสี่ยงในการลงทุนในโครงการ เครื่องมือทางการเงินที่ใช้ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (Profitability Index หรือ PI) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่มีการปรับค่าแล้ว (Modified Internal Rate of Return: MIRR) และการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test of Benefits: SVT)

กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิด

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ เลือกพื้นที่ในซอยสยามคันทรีคลับ(ถนนพรประภานิมิต) อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พื้นที่โครงการอยู่ติดกับถนนพรประภานิมิตร ตั้งอยู่กึ่งกลางซอยพอดี ระยะห่างจากต้นซอยประมาณ 3.5 กิโลเมตร มีขนาดพื้นที่โดยประมาณ 2,928 ตารางวา โดยระยะเวลาในการศึกษาและรวบรวมข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้ ดำเนินการระหว่างเดือนกันยายน พ.ศ.2565-พฤษภาคม พ.ศ.2566 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

1) การออกแบบสอบถาม (Questionnair) กลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะมาใช้บริการศูนย์การค้าชุมชน ในพื้นที่ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ในรัศมี 5 กิโลเมตรโดยรอบพื้นที่ตั้งโครงการ จำนวน 400 ชุด เพื่อยืนยันความต้องการและจัดลำดับรายชื่อร้านค้าที่ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะมาใช้บริการ

2) การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม (Non Participant Observation) จากศูนย์การค้าชุมชนอื่นๆ ในเขตผังการค้า เพื่อให้ทราบถึงการแบ่งสัดส่วนในการจัดร้านค้า การจัดโซนให้บริการต่างๆ และราคาค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตร

3) การสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารของบริษัทเอกชนที่ลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชน เพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับราคาและเงื่อนไขทั่วไปในการเช่าที่ดินทำโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัทเอกชน การตั้งราคาค่าเช่าร้านแต่ละประเภทและเงื่อนไขโดยทั่วไปในการเช่าพื้นที่เปิดร้านค้าภายในศูนย์การค้าชุมชน

4) การเก็บรวมรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความทางวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่มีการศึกษาไว้แล้วจากหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

1) การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการวิเคราะห์ความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของโครงการ รูปแบบโครงสร้างอาคารที่เหมาะสมตามแบบสถาปัตยกรรม การจัดวางตำแหน่งของร้านค้า สัดส่วนของร้านค้า ความต้องการสินค้าและบริการของผู้ใช้บริการกลุ่มเป้าหมาย ที่ต้องมีบริการในศูนย์การค้าชุมชนในพื้นที่ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีพฤติกรรมการสั่งอาหารของกลุ่มผู้ใช้บริการเป้าหมาย และเปรียบเทียบความคุ้มค่าของผู้ประกอบการในการมาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าชุมชนรูปแบบ ซื้อกลับบ้าน ในพื้นที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

2) การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน โดยการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ คำนวณต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV), ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (Profitability Index: PI), อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR), อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีการปรับแล้ว (Modified Internal Rate of Return: MIRR) เพื่อวัดความคุ้มค่าของโครงการลงทุน และการวิเคราะห์ความสามารถในการรับความเปลี่ยนแปลงของโครงการ

ผลการวิจัย

การวิเคราะห์ทางด้านตลาด

ปริมาณกลุ่มผู้ใช้บริการหลักของโครงการ

กลุ่มผู้ใช้บริการเป้าหมายหลักของโครงการ ในรัศมี 5 กิโลเมตร ได้แก่ ประชากรตามทะเบียนบ้านที่อาศัยอยู่ในตำบลหนองปรือ จำนวน 87,985 คน(เทศบาลเมืองหนองปรือ, 2565) และตำบลนาเกลือ(ฝั่งซอยสยามคันทรีคลับ)ประมาณ 5,000 คน รวมทั้งหมดประมาณ 92,985 คน มีประชากรแฝงอีกไม่ต่ำกว่า 300,000 คน (แผนพัฒนาเมืองพัทยา พ.ศ. 2561-2565) จากการทำแบบสอบถามกลุ่มที่คาดว่าจะเป็นผู้ใช้บริการหลักดังกล่าวซึ่งส่วนใหญ่คาดว่าจะมาใช้บริการในโครงการนี้เฉลี่ยสัปดาห์ละ 1-2 ครั้ง ดังนั้นจะพบว่าในหนึ่งวันจะมีผู้มาใช้บริการในโครงการเฉลี่ยไม่ต่ำว่า 50,000 คนต่อวัน ยังไม่นับรวมกลุ่มผู้ที่ใช้บริการรองซึ่งได้แก่ผู้ที่สัญจรผ่านไปมาหน้าโครงการ จากการเปรียบเทียบอัตราส่วนประชากรโดยรอบต่อพื้นที่ขายที่เป็นไปได้กับโครงการอื่นๆ ที่อัตราส่วน 10 ถึง 20 คน ต่อพื้นที่ขาย 1 ตารางเมตร หาก

พิจารณาตัวเลข กลุ่มผู้ใช้บริการหลัก เทียบกับพื้นที่ขายของโครงการประมาณ 3,409 ตารางเมตร พบว่าอยู่ที่อัตราส่วน 15 คนต่อพื้นที่ขาย 1 ตารางเมตร จึงกล่าวได้ว่าเมื่อพิจารณาจำนวนประชากรแล้ว เพียงพอที่จะทำให้โครงการศูนย์การค้าชุมชนในพื้นที่ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีประสบความสำเร็จได้

ภาพที่ 2 แสดงจำนวนประชากรของพื้นที่ตำบลนาเกลือและตำบลหนองปรือ

การจัดลำดับรายชื่อร้านค้าที่ตรงกับความต้องการของกลุ่มผู้ใช้บริการเป้าหมาย

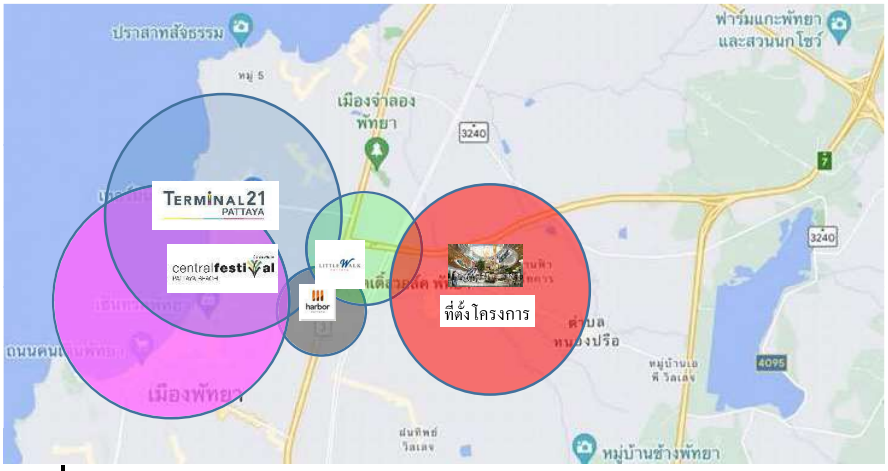
เมื่อให้กลุ่มตัวอย่างที่คาดว่าจะเป็นผู้ใช้บริการเป้าหมายของโครงการจำนวน 400 คน เลือกรายชื่อร้านอาหารที่อยากให้มีในโครงการ โดยแบ่งเป็นร้านค้าและร้านอาหาร ดังนี้ ร้านอาหารไทย ร้านอาหารอีสาน ร้านอาหารญี่ปุ่น ร้านอาหารเกาหลี ร้านอาหารจีน ร้านอาหารอเมริกัน ร้านอาหารเวียดนาม ร้านขนมหรือเครื่องดื่ม ธนาคาร และซุปเปอร์มาร์เก็ต และเมื่อให้กลุ่มตัวอย่างผู้ใช้บริการเป้าหมายเลือกลำดับรายชื่อร้านค้า พบว่า ร้านอาหารไทยที่อยากให้มีในโครงการ 3 ลำดับแรก ได้แก่ ร้านปรีชา ซีฟู้ด ร้านสุดทางรัก และร้านมุมอร่อย ตามลำดับ รายชื่อร้านอาหารอีสานที่อยากให้มีในโครงการ 3 ลำดับแรก ได้แก่ ร้าน After Yum ร้านตำแหล และร้านตำแซ่บ By Zine ตามลำดับ รายชื่อร้านอาหารญี่ปุ่นที่อยากให้มีในโครงการ 3 ลำดับแรก ได้แก่ ร้าน Zen Restaurant ร้าน Hachiban Ramen และร้าน Fin Sushi ตามลำดับ รายชื่อร้านอาหารเกาหลีที่อยากให้มีในโครงการ 3 ลำดับแรก ได้แก่ ร้าน Pindoya Korean B.B.Q ร้าน Bon Chon และร้าน Hangme Korean B.B.Q ตามลำดับ รายชื่อร้านอาหารจีนที่อยากให้มีในโครงการ 2 ลำดับแรก ได้แก่ ร้าน เล้งกี่โภชนา และร้าน DKM Restaurant ตามลำดับ รายชื่อร้านอาหารอเมริกันที่อยากให้มีในโครงการ 3 ลำดับแรก ได้แก่ ร้าน McDonald's ร้าน Burger King และร้าน The Pizza Company ตามลำดับ รายชื่อร้านอาหารเวียดนามที่อยากให้มีในโครงการจำนวน 1 ร้าน ได้แก่ ร้าน Zaap Der Vietnamese Food รายชื่อร้านขนมหรือเครื่องดื่มที่อยากให้มีในโครงการ 13 ลำดับร้านค้า ได้แก่ ร้าน SWENSEN'S ร้าน Amazon ร้าน S&P ร้าน Starbucks ร้าน Dairy Queen ร้าน Krispy Kreme ร้าน Au bon pain ร้าน After You ร้าน Black Canyon Coffee ร้าน AuntieAnne's ร้าน True Coffee ร้าน กู โรตี ชาชัก และร้าน Dunkin Donuts ตามลำดับ ซุปเปอร์มาร์เก็ตที่อยากให้มีบริการในโครงการมากที่สุด ได้แก่ Tops Suppermarket และรายชื่อธนาคารที่อยากเปิดบริการในโครงการ 2 ลำดับ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ ตามลำดับ

จากการสำรวจรายชื่อร้านค้าประเภทต่างๆที่กลุ่มตัวอย่างผู้ใช้บริการต้องการ จะเป็นแนวทางเบื้องต้นให้แก่เจ้าของโครงการในการเลือกติดต่อผู้ประกอบการแต่ละร้านค้ามาเช่าพื้นที่ภายในโครงการให้มีความสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มผู้ใช้บริการเป้าหมาย

การประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่

โครงการศูนย์การค้าชุมชนมีรายได้หลักมาจากการให้ผู้ประกอบการมาเช่าพื้นที่ขายภายในโครงการ ผู้ศึกษาจึงประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการ โดยทำการสำรวจคู่แข่งศูนย์การค้าต่างๆในรัศมี 5 กิโลเมตรรอบที่ตั้ง

โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา เทอร์มินอล 21 พัทยา ฮาร์เบอร์มอลล์ พัทยา และลิตเติ้ล วอร์ค พัทยา ดังภาพที่ 3 พบว่า มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 95 และ 90 ดังแสดงในตารางที่ 1 โดยโครงการศูนย์การค้าที่มีขนาดใกล้เคียงกับโครงการที่กำลังศึกษาอยู่นั้น คือ ลิตเติ้ล วอร์ค พัทยา ซึ่งจากการศึกษามีอัตราการเช่าพื้นที่โครงการเท่ากับร้อยละ 90 ราคาค่าเช่าอยู่ที่ 1,000-1,500 บาทต่อตารางเมตร ผู้ศึกษาจึงประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่โครงการเท่ากับ ร้อยละ 90 และกำหนดราคาค่าเช่าอยู่ในระดับเดียวกัน และได้ทำการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม ประมาณการจากข้อมูลทุติยภูมิจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้ที่รับผิดชอบดูแลเรื่องค่าเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าของคู่แข่งต่างๆในรัศมี 5 กิโลเมตรโดยรอบที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 3 แสดงผังเขตการค้า

ตารางที่ 1 อัตราการเช่าพื้นที่และราคาเช่าพื้นที่โดยประมาณของโครงการต่างๆ

โครงการ	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	ราคาค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท)	
		ร้านค้าที่เป็นห้องเช่า	ร้านค้าย่อย
เซ็นทรัล เฟสติวัล พัทยา	95	1,800-3,500	4,000-8,000
เทอร์มินอล 21 พัทยา	95	1,700-3,500	3,500-7,000
ฮาร์เบอร์ มอลล์ พัทยา	90	1,200-2,000	2,000
ลิตเติ้ล วอร์ค พัทยา	90	1,000-1,500	-

โครงการศูนย์การค้าชุมชนในพื้นที่ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีการกำหนดกลุ่มเป้าหมายที่จะมาใช้บริการไว้อย่างชัดเจน มีข้อจำกัดในด้านของการเป็นโครงการใหม่ ยังไม่เป็นที่รู้จัก ทำให้มีแรงดึงดูดผู้มาใช้บริการได้ค่อนข้างน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ ดังนั้น การกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่ต่อตารางเมตรของโครงการศูนย์การค้าชุมชนในพื้นที่ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จะกำหนดราคาต่ำกว่าบางโครงการในบริเวณใกล้เคียง โดยกำหนดราคาค่าเช่าสำหรับร้านค้าที่เป็นห้องเช่าชั้นที่ 1 ไว้ที่ 1,200 บาทต่อตารางเมตร ร้านค้าที่เป็นห้องเช่าชั้นที่ 2 กำหนดราคาไว้ที่ 1,000 บาทต่อตารางเมตร และสำหรับร้านค้าย่อยกำหนดราคาค่าเช่าไว้ที่ 1,500 บาทต่อตารางเมตร โดยในสัญญาเช่าจะแยกรายละเอียดเป็นราคาค่าเช่าพื้นที่ร้านและค่าบริการ โดยชั้นที่ 1 ประกอบไปด้วย ราคาค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า 1,000 บาทต่อตารางเมตร ค่าบริการ 200 บาทต่อตารางเมตร ส่วนชั้นที่ 2 มีราคาค่าเช่าพื้นที่ร้าน 800 บาทต่อตารางเมตร ค่าบริการ 200 บาทต่อตารางเมตร ทำเลชั้นล่างมีโอกาสเข้าถึงกลุ่มผู้ใช้บริการมากกว่าชั้นบน จึงทำให้ราคาค่าเช่าพื้นที่ชั้นล่างมักมีราคาค่าเช่าสูงกว่าชั้นบนของโครงการศูนย์การค้า

การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค

การวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พื้นที่ตั้งโครงการศูนย์การค้าชุมชน ตั้งอยู่ในซอยสยามคันทรีคลับ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ติดถนนพรประภานิมิตร จากการพิจารณารายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ.2560 พื้นที่ดังกล่าวถูกระบุให้เป็นเขตพื้นที่สีชมพู ซึ่งเป็นที่ดินประเภทชุมชน โดยให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี, 2560) ซึ่งอาคารขนาดใหญ่พิเศษ คือ อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร, 2522) ซึ่งโครงการศูนย์การค้าชุมชนที่กำลังศึกษานั้นสามารถดำเนินการได้ จึงพิจารณาแล้วว่าพื้นที่นี้เป็นพื้นที่ที่เหมาะสม สามารถนำมาศึกษาเพื่อจัดตั้งโครงการได้

การออกแบบและวางผังโครงการ

การออกแบบและวางผังโครงการใช้วิธีการปรึกษาสถาปนิกที่มีความเชี่ยวชาญทั้งในการออกแบบและวางผังโครงการและด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โครงการประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่ ตัวอาคารศูนย์การค้า 2 อาคาร มีลานกิจกรรมตรงกลาง ลักษณะโครงการหันหน้าออกถนนพรประภานิมิตร โดยตัวอาคารฝั่งซ้าย ชั้นที่ 1 ประกอบด้วยร้านอาหารและร้านขนมหรือเครื่องดื่มที่ให้บริการแบบนั่งทานที่ร้านและให้บริการแบบ Drive Through จำนวน 2 ร้าน ร้านอาหารอื่นๆ จำนวน 3 ร้าน และซุปเปอร์มาร์เก็ตจำนวน 1 ร้าน มีพื้นที่ให้บริการรวม 919 ตร.ม. ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ร้านอาหารจำนวน 4 ร้าน ธนาคาร 2 ธนาคาร และร้านค้าย่อย 4 ร้าน และร้านขนมหรือเครื่องดื่มจำนวน 4 ร้าน มีพื้นที่ให้บริการรวม 787.5 ตร.ม. ตัวอาคารฝั่งขวา ชั้นที่ 1 ประกอบด้วยร้านขนมหรือเครื่องดื่มที่ให้บริการแบบนั่งทานที่ร้านและให้บริการแบบ Drive Through จำนวน 1 ร้าน ร้านอาหารอื่นๆจำนวน 6 ร้าน และร้านขายยา 2 ร้าน(สามารถเช่าพื้นที่รวมได้) ร้านขนมหรือเครื่องดื่มอื่นๆจำนวน 4 ร้าน มีพื้นที่ให้บริการรวม 915 ตร.ม. ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ร้านอาหาร 6 ร้าน ขนมหรือเครื่องดื่มจำนวน 3 ร้าน และร้านค้าย่อย 4 ร้าน มีพื้นที่ให้บริการรวม 787.5 ตร.ม. ลานกิจกรรม (Plaza) ตรงกลาง มีพื้นที่ให้บริการ 1,320 ตร.ม. มีบันไดเลื่อนให้บริการ 2 ตัว มีพื้นที่ทางเชื่อมอีก 100 ตร.ม. โครงการมีพื้นที่จอดรถด้านหน้าโครงการ 370 ตร.ม. สามารถจอดได้ 24 คัน พื้นที่จอดรถด้านหลังโครงการ 1,218 ตร.ม. สามารถจอดรถได้ 70 คัน รวมเป็น 94 คัน และพื้นที่เกาะกลางถนน 123 ตร.ม. ดังภาพ 4

ภาพ 4 ผังโครงการโดยรวม

การวิเคราะห์ทางด้านการเงิน

การศึกษาความคุ้มค่าทางด้านการเงินสำหรับการลงทุนครั้งนี้อยู่ภายใต้ข้อสมมติ 5 ข้อ ได้แก่ 1) ใช้วิธีการประมาณกระแสเงินสดที่แท้จริง 2) กำหนดอายุโครงการ 21 ปี ใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 1 ปี และเปิดดำเนินการระยะเวลา 20 ปี 3) การประมาณการกระแสเงินสดในส่วนของต้นทุนในการลงทุนจะรวมไว้ต้นปี ในส่วนของการประมาณการกระแสเงินสดของผลตอบแทนและต้นทุนในการดำเนินงานจะรวมไว้ตอนสิ้นปี 4) กำหนดสัดส่วนของเงินทุน โดยให้มีสัดส่วนการกู้ยืมธนาคารร้อยละ 55 และมีสัดส่วนเงินทุนในส่วนของเจ้าของร้อยละ 45 5) กำหนดแหล่งที่มาของเงินลงทุนจากการ

กู้ยืมธนาคารในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี และใช้เงินลงทุนในส่วนของเจ้าของร้อยละ 45 การศึกษาครั้งนี้กำหนดให้ต้นทุนเงินทุนส่วนของเจ้าของเท่ากับร้อยละ 11 ซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยผลตอบแทนในสินทรัพย์ระยะยาวย้อนหลัง 10 ปี (สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย 2563, ออนไลน์) ดังนั้นจึงสามารถคำนวณต้นทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการปรับมูลค่าเงินตามเวลาของโครงการได้เท่ากับร้อย 7.60 ต่อปี

การประมาณการผลตอบแทนที่มาจากการจัดเก็บค่าเช่าพื้นที่จากผู้ประกอบการภายในโครงการเท่ากับ 42,278,640 บาท ส่วนการประมาณการต้นทุนแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ต้นทุนในการลงทุนในช่วงปีแรก เท่ากับ 158,064,649 บาท และต้นทุนในการดำเนินงานระหว่างอายุโครงการซึ่งประกอบไปด้วยเงินเดือนพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าการตลาด ค่าซ่อมบำรุง ค่าภาษีป้าย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสำรองค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้นเท่ากับ 23,418,541 บาทต่อปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 45,479,385 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน เท่ากับร้อยละ 10.31 อัตราผลตอบแทนภายในที่ปรับค่าแล้ว เท่ากับร้อยละ 8.90 ดัชนีความสามารถในการทำกำไร เท่ากับ 1.29 เท่า ซึ่งผลการวิเคราะห์ดังกล่าวชี้ให้เห็นว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุน และเมื่อทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน พบว่าผลตอบแทนสามารถลดลงได้ร้อยละ 10.74 ต้นทุนในการดำเนินงานและต้นทุนในการลงทุนสามารถเพิ่มขึ้นได้เท่ากับร้อยละ 20.75 และ 28.60 โดยที่โครงการยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน จากการวิเคราะห์ดังกล่าวสรุปได้ว่าโครงการมีความสามารถในการรับความเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นกับผลตอบแทนและต้นทุนได้

สรุปและอภิปรายผลการวิจัย

การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าชุมชนในพื้นที่ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีความเหมาะสม เนื่องจากยังมีช่องว่างของเขตการค้าที่สามารถให้บริการกับกลุ่มตัวอย่างผู้ใช้บริการได้ อีกทั้งความหลากหลายของร้านค้าและบริการต่างๆ ที่ตรงต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายมีผลโดยตรงกับความสำเร็จของโครงการ โดยกลุ่มตลาดที่เป็นกำลังซื้อหลักคือ กลุ่มประชากรที่พักอาศัยหรือทำงานอยู่ในตำบลหนองปรือ และตำบลนาเกลือ (ฝั่งซอยสยามคันทรีคลับ) ในรัศมี 5 กิโลเมตรโดยรอบโครงการ ซึ่งจำนวนประชากรเพียงพอที่จะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการสามารถเข้ามาดำเนินกิจการได้ และผลจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน พบว่า โครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนสามารถรับความเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นกับผลตอบแทนและต้นทุนได้ การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทนมีค่าเท่ากับร้อยละ 10.74 หมายความว่า ในกรณีที่โครงการเปิดดำเนินการแล้วต้องประสบปัญหาอัตราค่าเช่าพื้นที่ไม่เป็นไปตามการคาดการณ์ โครงการจะสามารถปรับลดอัตราค่าเช่าลงได้สูงสุดที่ร้อยละ 10.74 ต่อตารางเมตร ของราคาค่าเช่าพื้นที่เดิม หรืออาจจะคิดราคาค่าเช่าเท่าเดิมแต่เพิ่มงบประมาณทางด้านตลาดเพื่อรักษาระดับราคาค่าเช่าเดิมไว้

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินพบว่า โครงการศูนย์การค้าชุมชน ในพื้นที่ซอยสยามคันทรีคลับ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีความคุ้มค่าในการลงทุน แต่โครงการมีความสามารถรับความเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นกับผลตอบแทนและต้นทุนได้ค่อนข้างต่ำ จากส่วนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับศูนย์การค้าอื่นๆ โดยรอบโครงการ อีกทั้งโครงการที่ทำการศึกษานั้นตั้งอยู่ในซอยไม่ใช่ถนนสายหลัก ในเชิงนโยบายควรส่งเสริมและโฆษณาประชาสัมพันธ์ให้โครงการเป็นที่รู้จัก และมีการทำการตลาดอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นผู้ประกอบการที่สนใจควรมีการจัดสรรงบประมาณด้านต่างๆอย่างละเอียด และเนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในซอย ราคาค่าเช่าพื้นที่ภายในโครงการจึงไม่สามารถตั้งราคาที่สูงได้ แต่ผู้สนใจสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่ที่มีศักยภาพอื่นได้

เอกสารอ้างอิง

ฆนัทนันท์ ทวีวัฒน์ และ ธราธร ยุกตวีระ. (2561). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชนของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา. *วารสารมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชพฤกษ์, 4*(1), 47-50.

จุไร ทัพวงษ์, วิชญะ นาครักษ์, วิโรจน์ นรารักษ์, สมศักดิ์ มีทรัพย์หลาก,และ สุภาสินี ตันติศรีสุข. (2555). *การวิเคราะห์โครงการและแผนงาน (Project and Program Analysis)*. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช วิชาสาขาเศรษฐศาสตร์.

ชูชีพ พิพัฒน์ศิถี. (2544). *เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ*. กรุงเทพมหานคร: บริษัท เท็กซ์ แอนด์เจอร์นัล พับลิเคชั่น จำกัด.

ดอกอ้อ มะลิวงษ์ และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์. (2558). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารศูนย์การค้าในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จังหวัดชลบุรี. *วารสารสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก, 4*(1), 83-89.

ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ. (2544). *การวางแผนการวิเคราะห์โครงการ*. (พิมพ์ครั้งที่ 2) กรุงเทพมหานคร: บริษัท ซีเอ็ด ยูเคชั่น จำกัด (มหาชน).

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. (2565). *ความเป็นมาของ อีอีซี*. สืบค้นจาก https://www.eeco.or.th/th/government-initiative/why-eec.

สำนักยุทธศาสตร์และงบประมาณส่วนยุทธศาสตร์การพัฒนา. (2562). *แผนพัฒนาเมืองพัทยา*. (พ.ศ.2561-2565).

สุธิรัตน์ จิรชูสกุล. 2560. การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC). *จุลสารการออมและการลงทุน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 4*(60), 1-4.

สมาคมผู้ประเมินค่าสินทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2563). *บัญชีราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง*. สืบค้นจาก https://vat.or.th/.

หฤทัย มีนะพันธุ์. (2550). *หลักการวิเคราะห์โครงการ : ทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ*. กรุงเทพมหานคร: เท็กซ์ แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชั่น.

Bierman, H. (1993). Capital Budgeting in 1993: A Survey. *Financial Management, 22*(3), 4.

Data Availability Statement: The raw data supporting the conclusions of this article will be made available by the authors, without undue reservation.

Conflicts of Interest: The authors declare that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Publisher's Note: All claims expressed in this article are solely those of the authors and do not necessarily represent those of their affiliated organizations, or those of the publisher, the editors and the reviewers. Any product that may be evaluated in this article, or claim that may be made by its manufacturer, is not guaranteed or endorsed by the publisher.

Copyright: © 2023 by the authors. This is a fully open-access article distributed under the terms of the Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0).

PROCEDIA
of Multidisciplinary Research

PROCEEDINGS

7TH INTERNATIONAL MULTIDISCIPLINARY RESEARCH CONFERENCE (IMRC 7/2023)
28 JULY 2023
@ BANGKOK THAILAND

25TH NATIONAL GRADUATE CONFERENCE
3 JULY 2023
@ SRIPATUM UNIVERSITY, THAILAND

10TH INTERNATIONAL CONFERENCE ON SECURITY STUDIES
20 JULY 2023
@COMMAND AND GENERAL STAFF COLLEGE, THAILAND

Vol. 1 No. 7 (July 2023)

EDITOR-IN-CHIEF
Professor Dr. Kittisak JERMSITTIPARSER

ISSN: 2822-0722 (Online)