

บทที่ ๒

การพิจารณาคำให้การตลาด

จากที่กล่าวข้างต้นแล้วว่า บริเวณนี้เป็นบริเวณที่ดินที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และอยู่ในย่านธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดของกรุงเทพฯ ได้มีผู้เสนอโครงการเกี่ยวกับการลงทุนให้กับพระคลังข้างที่ (เจ้าของที่ดิน) ในลักษณะที่ปรับปรุงใหม่ทั้งหมดเป็นศูนย์การค้าโดยไม่คงสภาพเดิมของสภาพทางประวัติศาสตร์ เพื่อหากำไรสูงสุดทำให้มีเสียงจากคนภายนอกว่าพระคลังข้างที่ไม่คำนึงถึงอดีต นอกจากผลตอบแทนทางการเงินในปัจจุบันเพียงอย่างเดียว โครงการนี้จึงได้จัดทำขึ้นเพื่อเสนอแนะในการปรับปรุงพื้นที่นี้ให้ได้ประโยชน์ทั้งทางด้านการเงินและคงสภาพทางประวัติศาสตร์

เป้าหมายทางการตลาดในการศึกษาฉบับนี้ต้องการที่จะให้มีผู้มาลงทุนในที่ดินส่วนหนึ่ง เพื่อที่จะใช้เงินค้ำหน้าดินของส่วนที่เหลือไปพัฒนาส่วนที่จะเก็บไว้เป็นส่วนประวัติศาสตร์ โดยยึดอัตราส่วนของพื้นที่อาคารกับพื้นที่เปิดโล่งเป็น ๓๐ ต่อ ๗๐ ตามข้อกำหนดการใช้ที่เขตสป.๒ (เขตสงวนและรักษาเพื่อประวัติศาสตร์ชั้นนอก)^๑

การพิจารณากิจกรรมในที่ว่างเปิดโล่ง

ที่ว่างเปิดโล่ง ๗๐% ตามข้อกำหนดการใช้ที่ดินของเขตสป.๒ นี้ควรจะเป็นส่วนที่ทำรายได้ให้กับโครงการด้วย พิจารณาจากตารางที่แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่ได้ไปสถานที่ต่าง ๆ นอกเขตกรุงเทพฯ ซึ่งสำรวจโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติระหว่าง เมษายน ๒๕๑๗ - มีนาคม ๒๕๑๘

^๑กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง, "ร่างข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร" (กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, ม.ป.ป), หน้า ๒

ตารางที่ ๑ จำนวนนักท่องเที่ยวที่ได้ไปสถานที่ต่าง ๆ นอกเขตกรุงเทพมหานคร
เมษายน ๒๕๑๗ - มีนาคม ๒๕๑๘

กลุ่มประเทศ สถานที่ท่องเที่ยว	ทวีป อเมริกา	ญี่ปุ่น	เยอรมัน	ออสเตรเลีย	อังกฤษ	ชาติ ใกล้เคียง	ชาติ อื่น ๆ	รวม	ร้อยละ
๑. ตลาดน้ำ	๓	-	-	๑	-	๑	-	๕	๐.๕
๒. สวนสามพราน	๑๑๑	๒๕	๓๕	๘๕	๓๐	๒๕	๘๕	๓๕๕	๓๐.๖
๓. นครปฐม	๔	๔	๑๖	๑๒	๓	๒	๑๗	๕๘	๕.๖
๔. เมืองโบราณ	๓๓	๑๑	๗	๓๑	๑๑	๑๔	๒๗	๑๓๔	๑๐.๕
๕. ฟาร์มจระเข้	๑๓	๙	๘	๗	๕	๒๓	๓๗	๑๐๒	๗.๙
๖. กาญจนบุรี	๑๕	๒	๖	๑๗	๕	๕	๑๘	๖๗	๕.๒
๗. อโยธยา	๒๓	๑๒	๑๗	๒๑	๗	๖	๒๙	๑๑๕	๘.๙
๘. พัทยา	๓๗	๒๐	๒๙	๒๕	๒๓	๑๒	๖๙	๒๑๕	๑๖.๖
๙. เชียงใหม่	๒๕	๑๑	๑๕	๒๘	๑๑	๒	๒๕	๑๑๗	๙.๑
๑๐. ภูเก็ต	๔	๒	๔	๗	-	๑	๒	๒๐	๑.๕
๑๑. อื่น ๆ	๖	๕	๘	๒๑	๕	๓	๑๖	๖๓	๕.๘
รวม								๑,๒๙๒	๑๐๐

จากตารางข้างต้น แสดงให้เห็นได้ว่า สวนสามพรานได้รับความนิยมสูงสุด (๓๐.๖%) แต่จำนวน ๑๐๐% นี้เป็นจำนวนของ ๔๗% ของนักท่องเที่ยวที่มาเยือนกรุงเทพฯ เท่านั้น^๑ จะเห็นได้ว่า พื้นที่เปิดโล่ง ๗๐% ของโครงการนี้ถ้าพัฒนาไปในแนวเดียวกับสวนสามพราน ก็สามารถจะดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติได้มาก เพราะไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทาง

อนึ่งสถานที่ท่องเที่ยวในกรุงเทพฯมีเพียงวัด พระราชวัง และตลาดน้ำเท่านั้น ถ้าจะเที่ยวเพิ่มขึ้นก็ต้องออกไปต่างจังหวัด ซึ่งนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มักจะไม่มีเวลาพอที่จะไปเยือนได้ เนื่องจากกรุงเทพฯเป็นศูนย์กลางของสายการบินระหว่างประเทศเพียงแห่งเดียวของประเทศไทย นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จึงต้องเดินทางเข้ามาสู่ประเทศไทย โดยลงที่กรุงเทพฯก่อน การที่นักท่องเที่ยวจะมีโอกาสไปท่องเที่ยวที่อื่น ๆ นอกจากกรุงเทพฯมาน้อยเพียงใดจึงขึ้นอยู่กับฐานะทางเศรษฐกิจของนักท่องเที่ยวเอง และระยะเวลาที่พำนักอยู่ในประเทศไทย ซึ่งโดยเฉลี่ยแล้วนักท่องเที่ยวหนึ่งคนจะพักอยู่ในประเทศไทยประมาณ ๓ วัน^๒ ซึ่งเป็นเวลาที่จำกัดที่จะสามารถท่องเที่ยวให้ทั่วประเทศไทย

จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเยือนกรุงเทพฯในปี ๒๕๒๓ มีจำนวน ๑,๕๔๗,๕๐๐ คน/ปี จากการคาดการณ์ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ในอีก ๕ ปีข้างหน้าคือปี ๒๕๒๘ จะมีนักท่องเที่ยวมาเยือนประเทศไทย ๒,๓๑๓,๘๖๕ คน/ปี หรือ ๖,๓๓๔ คน/วัน จำนวนนี้ถ้าคาดว่า ๓๐% ของจำนวน ๔๗% ของนักท่องเที่ยวที่มาเยือนกรุงเทพฯจะเป็น ๔๔๕ คน/วัน ก็นับว่าเพียงพอสำหรับโครงการนี้ ทั้งนี้ยังไม่รวมนักท่องเที่ยวในประเทศไทยซึ่งสามารถมาถึงบริเวณนี้โดยรถเมล์ ได้ถึง ๔๐ สาย

จากการสำรวจสวนสามพราน (อ.สามพราน จ.นครปฐม) มี องค์ประกอบใหญ่ด้วยกันคือ

๑. โรงแรม (HOTEL 80 RMS.)
๒. โรงแรม (HOTEL 18 RMS.)
๓. โรงแรม (ANTIQUA THAI HOUSES 7 HOUSES)
๔. สวน (รวมส่วนประกอบอื่น ๆ)
๕. ร้านอาหาร, ภัตตาคาร
๖. หมู่บ้านไทย

^๑ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, เอกสารเผยแพร่ในการสัมมนาการท่องเที่ยวภาคเหนือ (พระนคร : โรงพิมพ์บำรุงนุกูลกิจ, ๒๕๒๒), หน้า ๒๐

^๒ เรื่องเดียวกัน, หน้า ๔๔

จากสถิติปี ๒๕๒๒ มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทย ๔๐๐,๐๐๐ คน และนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ๒.๖ แสนคนที่เข้าไปใช้สวนสามพราน ในจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ๒.๖ แสนคนมีจุดมุ่งหมายที่จะมาชมหมู่บ้านไทยในสวนสามพราน^๑

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าสิ่งที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศคือ หมู่บ้านไทยในสวนสามพรานซึ่งมีส่วนประกอบดังนี้

๑. โรงละคร จำนวน ๑,๒๐๐ ที่นั่ง มีการแสดงเกี่ยวกับศิลปวัฒนธรรมไทยต่าง ๆ
๒. ศูนย์แสดงหัตถกรรมไทย
๓. ร้านขายของที่ระลึก

โดยเริ่มเปิดการแสดง ๑๕.๐๐ น. ถึง ๑๖.๓๐ น. อัตราค่าเข้าชมคนละ ๑๒๐ บาท ฉะนั้นโดยเหตุที่สถานที่ตั้งโครงการอยู่ในบริเวณที่ไปมาสะดวก การจัดให้มีศูนย์วัฒนธรรมไทย อันประกอบด้วยโรงละคร การแสดงหัตถกรรมไทย และร้านค้าของที่ระลึกจะช่วยให้นักท่องเที่ยวมีที่ท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอีก เป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวไปด้วย และในทางธุรกิจก็สามารถหารายได้ได้ดีพอสมควร

การพิจารณากิจกรรมในพื้นที่อาคาร

การกำหนดกิจกรรมในพื้นที่อาคารซึ่งมี ๓๐% ของพื้นที่ทั้งหมดตามข้อกำหนดการใช้ที่ดินของเขต สป.๒ พื้นที่ส่วนนี้ควรพิจารณาให้เป็นอาคารที่อยู่ในความนิยมและให้ผลประโยชน์สูงสุด ในขั้นต้นอาจกำหนดหาแนวทางการใช้ที่ดินได้ดังนี้

๑. ที่อยู่อาศัยในรูปแบบแฟลตหรืออพาร์ทเมนท์
๒. ที่อยู่อาศัย ร้านค้าทั่วไปในรูปตึกแถวและคอนโดมิเนียม
๓. สถานบริการทางสังคม เช่น โรงพยาบาลหรือสถานการศึกษา
๔. โรงแรมหรู เช่น โรงภาพยนตร์
๕. สวนสนุก
๖. ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า
๗. ศูนย์ธุรกิจโรงแรมชั้นหนึ่ง
๘. อาคารสำนักงาน



^๑สอบถามผู้จัดการทั่วไปของบริษัทประจำสวนสามพราน นครปฐม

ทางเลือกที่ ๑ แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ มีหลักฐานและตัวอย่างแสดงให้เห็นชัดว่าการสร้างแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ให้เข้าไม่คุ้มกับการลงทุน คือค่าก่อสร้างต่ำสุดเฉลี่ยตารางเมตรละ ๒,๕๐๐ บาท ค่าเช่าโดยเฉลี่ยตารางเมตรละ ๕๐ บาทต่อเดือน หักค่าใช้จ่าย ๒๐ บาท เหลือ ๓๐ บาท ได้อัตราผลตอบแทนเพียง ๑๐-๑๓% นอกจากนี้เมื่อพิจารณาสถานที่ตั้งประกอบแล้ว จะทำให้เกิดผลเสียด้านสภาวะแวดล้อมและทางสังคมอีกด้วย

ทางเลือกที่ ๒ ดึงแถวและคอนโดมิเนียม ในทางปฏิบัติลูกค้ามักจะต้องการทั้งอาคารและที่ดิน เป็นของตนเอง แต่ที่ดินแปลงนี้เป็นของสำนักงานพระคลังข้างที่ผู้เช่าไม่สามารถนำสัญญาเข้าไปจำนองได้จึงไม่สามารถนำมาพิจารณาในโครงการนี้

ทางเลือกที่ ๓ โรงพยาบาลหรือสถานศึกษา โดยทั่วไปให้ผลตอบแทนของทุนเข้ามาแต่ละประเภทต้องการที่ตั้งเป็น เอกเทศไม่ปะปนกับธุรกิจอื่น ซึ่งในแง่ขนาดและราคาที่ดินของโครงการนี้ปรากฏว่าที่ดินใหญ่และราคาสูงเกินไปสำหรับสถานบริการดังกล่าว

ทางเลือกที่ ๔ โรงมหรสพ โดยปกติเป็นสิ่งช่วยส่งเสริมเพื่อดึงคนเข้ามาในศูนย์การค้าเท่านั้น การดำเนินการโดยเอกเทศนั้นไม่คุ้มทุน ถ้าจะคุ้มทุนจะต้องดำเนินการเองซึ่งเป็นภาระที่หนักและต้องการระบบบริหารงานที่เชี่ยวชาญทันกับคู่แข่งซึ่งมีอยู่มาก อีกทั้งไม่ใช่โครงการหลักในการทำรายได้จึงไม่นำมาพิจารณา

ทางเลือกที่ ๕ สวนสนุก มีอยู่แล้วบริเวณชานเมือง คือ แดนเนรมิตร แชนปีแลนด์ และสวนสยาม การสร้างเพิ่มขึ้นอาจจะก่อให้เกิดการแข่งขันที่สูญเสียเปล่าโดยใช่เหตุ เป็นกิจกรรมที่ไม่เหมาะสมกับที่ตั้งและราคาที่ดิน

ทางเลือกที่ ๖ ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เมื่อพิจารณาที่ดินบริเวณโครงการซึ่งเป็นย่านธุรกิจการค้าที่ใหญ่ที่สุดใจกลางกรุงเทพมหานคร มีความสะดวกในการเดินทางมาบริเวณนี้มาก รายได้ประชากรบริเวณนี้ค่อนข้างสูง เป็นจุดที่สามารถเลือกชมและเลือกซื้อสินค้าได้ภายในจุด ๆ เดียว ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าบริเวณใกล้เคียง ไม่ได้จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกและจัดระบบที่ดี ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น ระบบทางสัญจรระหว่างทางเท้าและรถยนต์ไม่ได้แยกกันโดยเด็ดขาด ไม่ได้เตรียมที่จอดรถยนต์อย่างเพียงพอ ดังนั้นการสร้างศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในบริเวณโครงการจึงเป็นทางเลือกที่น่าจะเป็นไปได้ ซึ่งจะวิเคราะห์รายละเอียดต่อไป

ทางเลือกที่ ๗ ศูนย์ธุรกิจโรงแรมชั้นหนึ่ง บริเวณนั้นนอกจากจะมีศูนย์การค้ามากมายแล้วยังมีโรงแรมในรัศมี ๑ กม. ถึง ๕ โรงแรม พื้นที่โครงการมีข้อได้เปรียบที่อยู่ติดกับที่โล่งซึ่งได้จัดเตรียมกิจกรรมที่จะรับนักท่องเที่ยวไว้ด้วยมีพื้นที่ถึง ๗๐% ของบริเวณที่ดินในโครงการ รวมทั้งที่เปิดโล่งของโรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล อีกทั้งจากการศึกษาของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยโรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพมหานครยังมีความต้องการอีก ดังนั้นการพิจารณากิจกรรมทางด้านโรงแรมจึงน่าจะเป็นไปได้เช่นกัน

ทางเลือกที่ ๘ อาคารสำนักงาน เนื่องจากที่ดินบริเวณนี้มีราคาสูงควรใช้เนื้อที่ให้เป็นที่ประโยชน์ให้เต็มที่ ปัจจุบันธุรกิจต่าง ๆ รวมตัวกันอยู่ในใจกลางของกรุงเทพมหานคร แต่อาคารสำนักงานที่ทันสมัยมีน้อย ดังนั้นจึงมีช่องทางที่จะสร้างอาคารสำนักงานที่ทันสมัยขึ้นในบริเวณโครงการ นอกจากนี้ถ้าหากจะมีโครงการผสมผสานกับกิจการค้าและโรงแรม ฯลฯ ก็น่าจะมีส่วนเสริมให้อาคารสำนักงานมีความดึงดูดใจมากยิ่งขึ้น

โดยสรุปทางเลือกที่เหมาะสมในการใช้ที่ดินในบริเวณโครงการอีก ๓๐% คือ

๑. ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า
๒. โรงแรมชั้นหนึ่ง
๓. อาคารสำนักงาน

๑. ศูนย์การค้าทันสมัย

บริเวณราชประสงค์เป็นย่านของธุรกิจการค้าและกิจกรรมของคนในกรุงเทพฯที่ใหญ่ที่สุด มีจำนวนการสัญจรค่อนข้างสูง เพราะเป็นสถานที่ตั้งของศูนย์การค้าประเภทสรรพสินค้าที่ทันสมัยของเอเชียและใหญ่ที่สุดของเมืองไทยอยู่ด้วยกันหลายแห่ง รัศมีหรืออาณาบริเวณเนื้อที่สำหรับคนมาใช้บริการในแต่ละแห่งจัดอยู่ในลักษณะผสมกัน ทั้งนี้เพราะสถานที่ตั้งของแต่ละแห่งอยู่ใกล้เคียงกัน เป็นผลให้สะดวกต่อผู้มาใช้บริการด้านซื้อขายโดยไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางทั้งยังช่วยลดปัญหาด้านการจราจรอีกด้วย เพราะคนสามารถที่จะสัญจรติดต่อได้ด้วยการเดิน

ศูนย์การค้าสยามสแควร์ สยามเซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าอินทรา ราชดำริอาเขต สหกรณ์พระนคร บางกอกบাজার เซ็นทรัลชิดลม เป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จด้วยดีตลอดมา เพราะเป็นโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการของสังคมตลอดจนมีความสะดวกในการสัญจรติดต่อซึ่งกันและกัน

ศูนย์การค้าต่าง ๆ ที่มีอยู่เดิมในย่านราชประสงค์และส่วนใกล้เคียงจะเห็นได้ว่า ประเภทของศูนย์การค้าที่คนนิยมใช้บริการมากที่สุด เห็นจะเป็นห้างสรรพสินค้า ด้วยเหตุที่เป็นจุดรวมของสินค้าทุกชนิด ทุกระดับมากมาย ทำให้คนที่เข้ามาใช้โครงการ สามารถเลือกซื้อและเปรียบเทียบสินค้าในแง่คุณภาพและราคาอย่างพอใจ ซึ่งเป็นปกติวิสัยของมนุษย์ในสังคมปัจจุบัน รองลงมาก็เป็นร้านค้าย่อย ซึ่งมีระดับราคาที่ย่อมเยาสูงกว่าธรรมดาเพราะเป็นการจัดแยกประเภทสินค้าเป็นประเภท โดยเฉพาะทำให้สะดวกต่อการต้องการความรวดเร็วตลอดจนสามารถเลือกสินค้าได้มากขึ้นเมื่อต้องการประเภทสินค้านั้น เพียงอย่างเดียว

การที่ศูนย์การค้าทันสมัยที่ตั้งอยู่บริเวณชุมชนกลางเมืองได้เป็นที่นิยมของประชาชนมากขึ้น เพราะในปัจจุบันระบบการค้าปลีกได้เปลี่ยนแปลงจากเดิมมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขยายตัวของการค้าในรูปแบบ Mass Consumption และ Chain Store ได้เป็นที่นิยมมากขึ้นตั้งแต่ปี ๒๕๑๐ เป็นต้นมา ฉะนั้นบริเวณนี้ควรเป็นศูนย์การค้าทันสมัยด้วย เพราะประชาชนในบริเวณที่ไปมาสะดวกมีจำนวนถึง ๓.๕๖ ล้านคน หรือกว่า ๖๐๐,๐๐๐ ครอบครัว^๑ อาศัยอยู่ในเขตพระโขนง ปทุมวัน ยานนาวา พญาไท บางกะปิ บางรัก และบริเวณรอบนอกโดยมีรายจ่ายรวม ๓,๓๕๐ บาท/ครอบครัว/เดือน จากการคำนวณการใช้จ่ายในรายการที่ใช้จ่ายในศูนย์การค้าประมาณ ๗.๕๕% ของรายจ่ายจริงทั้งหมดหรือประมาณเดือนละ ๑๔๓ ล้านบาท หรือ ๑,๔๓๖ ล้านบาท/ปี ซึ่งค่าใช้จ่ายในร้านสรรพสินค้า ร้านค้า ศูนย์การค้าต่าง ๆ เช่น สยามสแควร์ ราชประสงค์ ฯลฯ

๒. อาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงานเริ่มต้นในกรุงเทพฯ เมื่อปีพ.ศ. ๒๕๐๓ โดยอาคารสำนักงานศรีบุญเรือง เป็นผู้บุกเบิกเป็นอาคารแรกตั้งบน ถนนสีลม ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา ถนนสีลม สุรวงศ์ พระราม ๔ ก็กลายเป็นศูนย์รวมของอาคารสำนักงาน จนปีพ.ศ. ๒๕๐๕ อาคารสำนักงานเริ่มขยายตัวโดยกระจายไปอยู่ส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ตาม ถนนสุขุมวิท เพลินจิต ราชดำริ และพหลโยธิน

ปัจจุบันอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีถึง ๕๓ อาคารซึ่งส่วนใหญ่รวมตัวกันอยู่บนถนนสายหลักย่านธุรกิจเดิมเพียงไม่กี่สาย คือ ถนนสีลม สุรวงศ์ และพระราม ๔ ส่วนที่เหลือก็กระจายไปย่านการค้าส่วนอื่น ๆ เช่น เยาวราช วิกาวศิริรังสิต ฯลฯ ขึ้นอยู่กับลักษณะธุรกิจนั้น ๆ ซึ่งแสดงในตารางที่ ๒ และ แผนผังที่ ๑๑

๑๐๖

^๑ กรุงเทพมหานคร, กองการปกครองและลงทะเบียน, "เอกสารสำรวจจำนวนประชากรเพื่อการเลือกตั้ง", (กรุงเทพมหานคร : การปกครองและลงทะเบียน, ๒๕๑๔), หน้า ๑๒ (คัดสำเนา)

LOCATION OF OFFICE BUILDINGS IN BANGKOK

Building's name	Date of Establishment (B.E.)	Location
1. Sibunruang	2503	283 Silom Road
2. Sirinee	2505	518/4 Ploenchit Road
3. Wang Lee	2505	297 Surawong Road
4. Colosseum	2506	162 Silom Road
5. Jongkolnee	2507	56 Surawong Road
6. Maneeya	2507	518/2 Ploenchit Road
7. Silom	2507	197/1 Silom Road
8. Sarasin	2509	14 Surasak Road
9. Chokechai	2510	690 Sukhumvit Road
10. Kasemkij	2510	120 Silom Road
11. Ploenchit Arcade	2510	1037 Ploenchit Road
12. Suriyothai	2510	260 Phaholyothin Road
13. United	2510	Surawong Road
14. Anglo Thai	2511	64 Silom Road
15. Bangkok Insurance	2511	302 Silom Road
16. Nailerd	2511	87 Soi 5, Sukhumvit Road
17. Thai Financial Development	2511	42 Surawong Road
18. Dusit Thani	2513	946 Rama 4 Road
19. Ocean Insurance	2513	175 Soi Asoke, Sukhumvit Road
20. Ruam Rudee	2513	Sukhumvit Road
21. Sivadon	2513	1/7 Convent Road
22. South East Insurance	2513	315 Silom Road
23. Thaniya	2513	62 Silom Road
24. U Chu Liang Foundation	2513	968 Rama 4 Road
25. Udomvidhaya	2513	965 Rama 4 Road
26. Cathay Trust	2514	1016 Rama 4 Road
27. Kongboonma	2514	699 Silom Road
28. Rajdamri	2515	95 Rajdamri Road
29. Sita	2515	388 Mahaesak Road
30. Sian Gwan (Shall House)	2516	140 Wireless Road
31. Siam Center	2516	195 Rama 1 Road
32. Thai Danu Bank	2516	393 Silom Road
33. Boonmitr	2517	138 Silom Road
34. Panunee	2517	518/3 Ploenchit Road
35. Prapavit	2519	28/1 Surasak Road
36. UMBC	2519	149 Suapa Road
37. Prinya	2520	Ploenchit Road
38. Siam Thanakarn	2520	133 Soi Asoke, Sukhumvit Road
39. Tavich	2520	61 Kasemraj Road
40. Thai Military Bank	2521	34 Phyathai Road
41. Yada	2523	56 Silom Road
42. Lim Charoen	2524	14 Soi Yasob 1 Vibhavadee- Rangsit Road

Building's name	Date of Establishment (B.E.)	Location
43. S.P.M. (Pilot)	2524	331, 331/1-3 Silom Road
44. Siam City Bank	2524	1101 New Petchburi Road
45. Srivikorn	2524	18/8 Soi Asoke, Sukhumvit Road
46. Bangkok Bank	2525	333 Silom Road
47. Boribhun Panich	2525	Mahapruetharam Road
48. CCT	2525	Surawong Road
49. Sinkahakan	2525	Rachadapisek Road
50. Asia	2525	Phyathai Road
51. Ratta Paithoon	2525	New Petchburi Road
52. Thasos	2525	1675 Chan Road
53. Siam Thanakarn	2525	Soi Asoke, Sukhumvit Road

ที่มา : TISCO

ตารางที่ ๒



หมายเหตุ หมายเลขตามตารางที่ ๒

แผนผังที่ ๑๑ ตำแหน่งที่ตั้งของสำนักงานในปัจจุบัน

ในปีพ.ศ. ๒๕๐๓ เมื่อความคิดในการสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเกิดขึ้นครั้งแรกใน กรุงเทพฯ(ดูตารางที่ ๓ และแผนภูมิที่ ๒) มีการสร้างอาคารสำนักงานขึ้นเพียงอาคารเดียว มีพื้นที่ทั้งสิ้น ๑๐,๘๗๑ ตารางเมตร ระหว่างปี พ.ศ.๒๕๐๔-๒๕๑๒ จำนวนอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น เฉลี่ยระหว่าง ๑-๕ อาคารต่อปี ซึ่งรวมแล้วมีอาคารสำนักงานเกิดขึ้น ๑๗ อาคาร เป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น ๑๐๔,๘๐๕ ตารางเมตร จากปี พ.ศ. ๒๕๐๓ เป็นต้นมา ในปี พ.ศ. ๒๕๑๓ เพียงปีเดียว มีอาคารสำนักงานเพิ่มอีก ๘ อาคาร มีพื้นที่ถึง ๗๑,๓๕๓ ตารางเมตร จนในระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๑๔-๒๕๒๔ อัตราการเพิ่มของสำนักงานเริ่มมีอัตราต่ำลงเพียง ๒-๓ อาคารต่อปี ในช่วง ๕ ปีแรก และยังมีอัตราต่ำลงอีกในช่วง ๕ ปีหลัง

ส่วนในช่วงระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๓-๒๕๒๕ อัตราการเพิ่มของสำนักงานเริ่มดีขึ้นมาอีก ซึ่ง เป็นได้จากการเริ่มมีการสร้างสำนักงานให้เช่าเพิ่มอีก ๘ อาคารในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ เพียงปีเดียว ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ ๘๑๘๘๔ ตารางเมตร ดังนั้นในปี พ.ศ. ๒๕๐๓-๒๕๒๕ จึงมีอาคารสำนักงานรวมถึง ๕๓ อาคาร มีพื้นที่ทั้งสิ้น ๔๓๔,๐๘๘ ตารางเมตร

จากสถิติดังกล่าวจึงสามารถคาดการณ์ได้ว่าในปี พ.ศ. ๒๕๒๖ และ ๒๕๒๗ จำนวนอาคาร สำนักงาน (อาคารสำนักงานให้เช่ารวมกับ OFFICE CONDOMINIUM) จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น ๕๖๐,๘๗๑ ตารางเมตร และ ๕๗๔,๘๓๘ ตารางเมตร ตามลำดับ (ดูตารางที่ ๔ และ แผนภูมิที่ ๓)

NUMBER OF OFFICE BUILDINGS IN BANGKOK
(Over 2503-2527)
(B.E.)

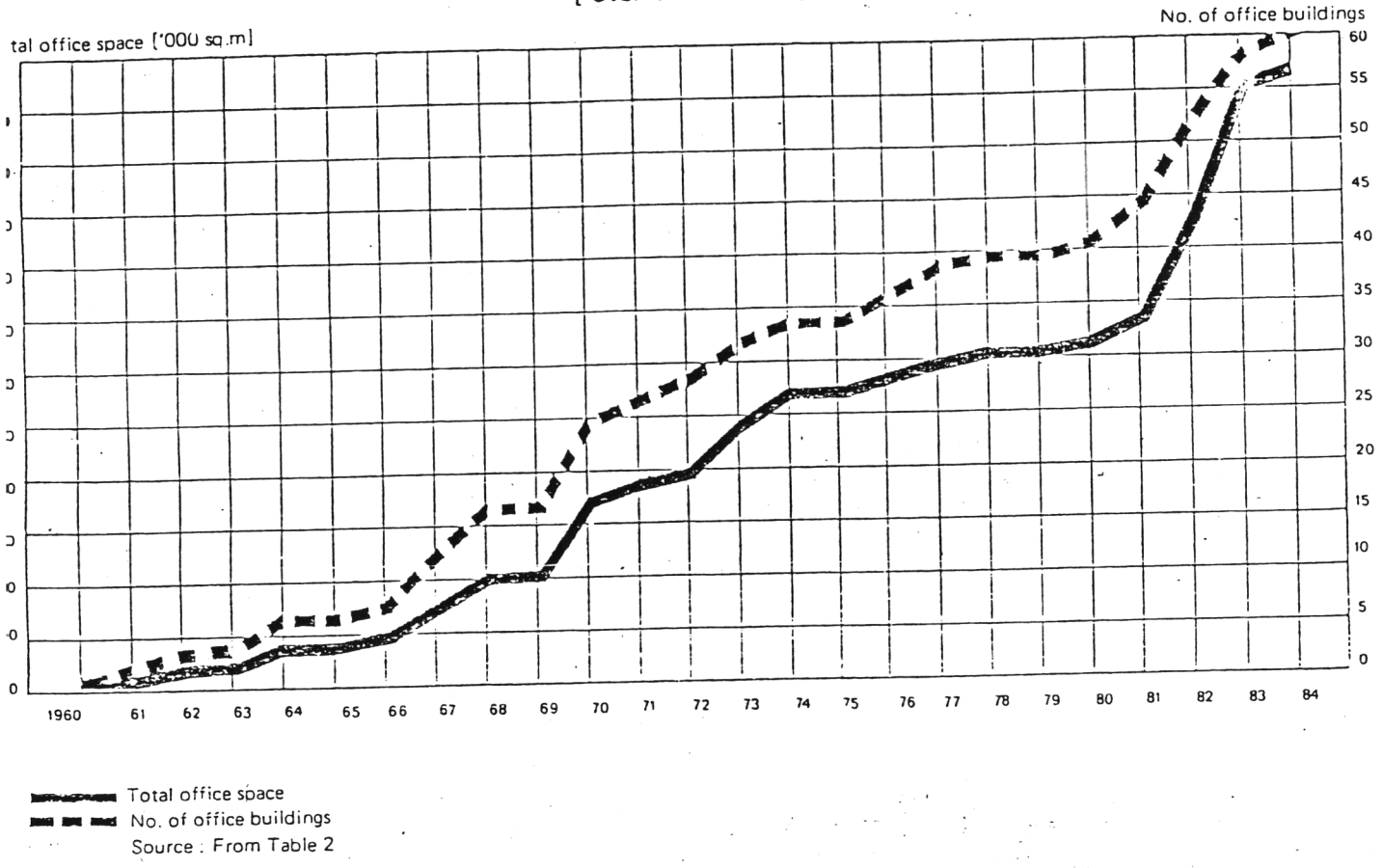
Year	No. of office Buildings	Additional Office Buildings	% of Increase	Total Office Space	Additional Office Space
				(sq.m.)	(sq.m.)
2503	1	-	-	10,871	-
2504	1	-	-	10,871	-
2505	3	2	200.00	23,871	13,000
2506	4	1	33.33	25,821	1,950
2507	7	3	75.00	43,869	18,048
2508	7	-	-	43,869	-
2509	8	1	14.29	49,623	5,754
2510	13	5	62.50	75,395	25,772
2511	17	4	30.77	104,905	29,510
2512	17	-	-	104,905	-
2513	25	8	40.06	176,258	71,353
2514	27	2	8.00	192,415	16,157
2515	29	2	7.41	202,290	9,875
2516	32	3	10.34	244,810	42,520
2517	34	2	6.25	275,851	31,041
2518	34	-	-	275,851	-
2519	36	2	5.88	286,401	10,550
2520	39	3	8.33	300,334	13,933
2521	40	1	2.56	310,494	10,160
2522	40	-	-	310,494	-
2523	41	1	2.50	318,184	7,690
2524	45	4	9.76	342,094	23,910
2525 ^๑	53	8	17.78	434,088	91,994
2526 ^๑	59	6	11.32	560,781	126,693
2527	61	2	3.39	574,938	14,157

หมายเหตุ ^๑รวม OFFICE CONDOMINIUM

ที่มา : TISCO

ตารางที่ ๓

SUPPLY OF OFFICE BUILDINGS [over 1960 -1984]



ที่มา : TISCO

แผนภูมิที่ ๒

SUPPLY OF OFFICE SPACE
(over 1960-1984)

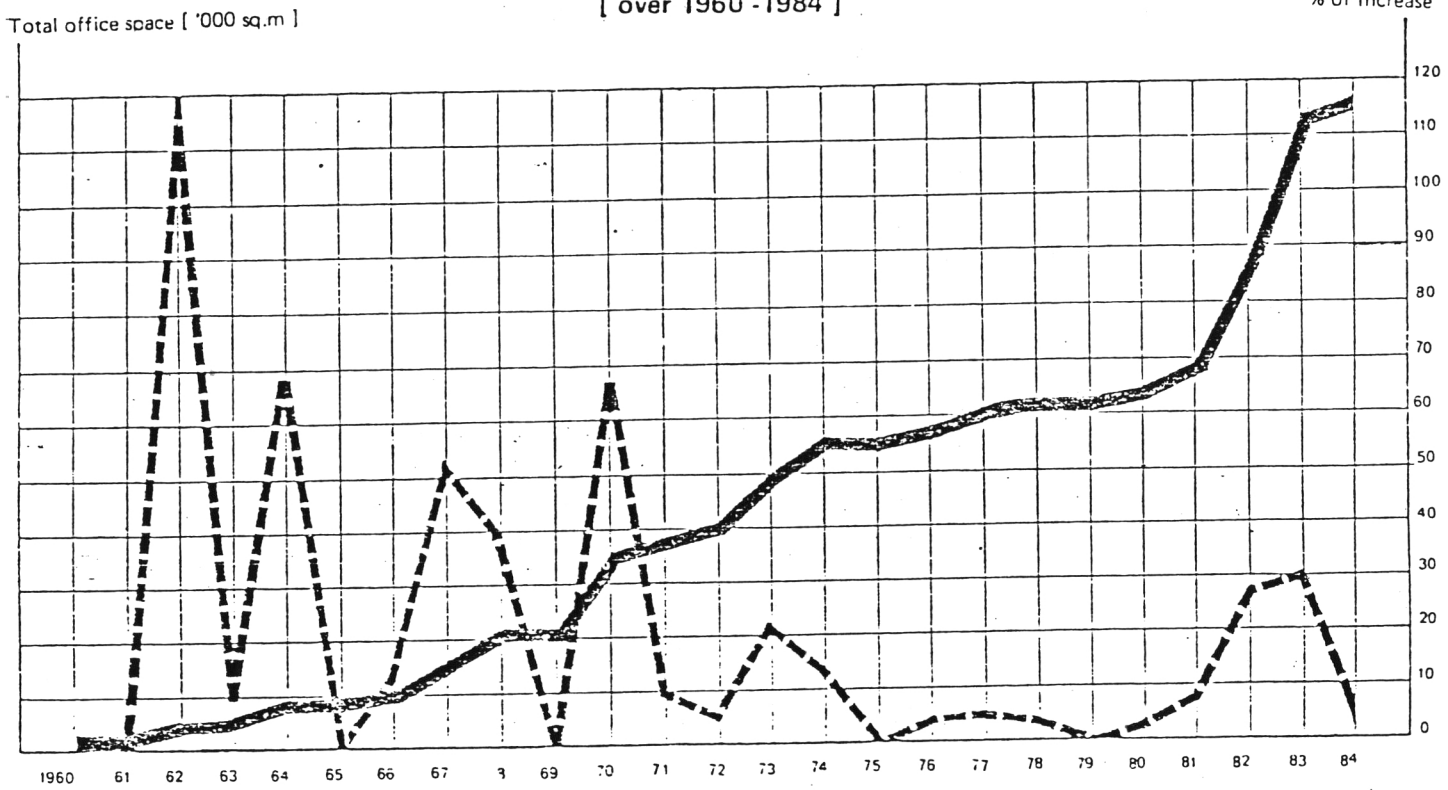
unit: sq.m.

Year	Total Office space	Increase %	Office space for rent	Office space for sales	Year	Total Office space	Increase %	Office space for rent	Office space for sales
1960	10,871	—	10,871	—	1973	244,810	21.02	244,810	—
1961	10,871	—	10,871	—	1974	275,851	12.68	275,851	—
1962	23,871	119.58	23,871	—	1975	275,851	—	275,851	—
1963	25,821	8.17	25,821	—	1976	286,401	3.82	286,401	—
1964	43,869	69.90	43,869	—	1977	300,334	4.86	300,334	—
1965	43,869	—	43,869	—	1978	310,494	3.38	310,494	—
1966	49,623	13.12	49,623	—	1979	310,494	—	310,494	—
1967	75,395	51.94	75,395	—	1980	318,184	2.48	318,184	—
1968	104,905	39.14	104,905	—	1981	342,094	7.51	342,094	—
1969	104,905	—	104,905	—	1982	434,088	26.89	434,088	—
1970	176,258	68.02	176,258	—	1983	560,781	29.19	529,816	30,965
1971	192,415	9.17	192,415	—	1984	574,938	2.52	529,816	45,122
1972	202,290	5.13	202,290	—					

ที่มา : TISCO

ตารางที่ ๔

SUPPLY OF OFFICE SPACE [over 1960 -1984]



■■■ Total office space
 - - - Growth Rate
 Source : From Table 3

ที่มา : TISCO

แผนภูมิที่ ๓

จากตารางที่ ๕ สามารถแบ่งขนาดของสำนักงานได้เป็น ๔ กลุ่มคือ

๔๕%	ของสำนักงานอยู่ในขนาด	๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ ตารางเมตร	๖๖'
๒๐%	ของสำนักงานอยู่ในขนาด	๖,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร	
๑๔%	ของสำนักงานอยู่ในขนาด	๑๑,๐๐๐ - ๑๕,๐๐๐ ตารางเมตร	
๑๒%	ของสำนักงานอยู่ในขนาด	๑๕,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป	

ในจำนวน ๕๕ อาคาร ธนาคารกรุงเทพฯเป็นอาคารที่มีพื้นที่มากที่สุดคือ ๖๐.๕๖๐ ตารางเมตร รองลงมาคือ ธนาคารกสิกรไทย ๔๓,๖๖๒ ตารางเมตร บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ๒๓,๐๐๐ ตารางเมตร และเล็กที่สุดคือ อาคารเกษมกิจ ๑,๔๑๗ ตารางเมตร (ดูตารางที่ ๕)

RANKING OF SIZE OF OFFICE BUILDINGS BY 1982

Name of Building	Office Space(sq.m.)
1. Bangkok Bank	60,960
2. Thai Farmers Bank ¹	43,662
3. Securities & Financial ¹	23,000
4. Ocean Insurance ¹	22,608
5. Boonmitr	21,041
6. Siam Center	20,800
7. U Chu Liang Foundation	18,000
8. Chokechai	15,000
9. Kian Gwan	15,000
10. Dusit Thani	13,398
11. Silom	13,200
12. Siam City Bank	13,160
13. CCT	11,357
14. Sibunruang	10,871
15. Thaniya	10,560
16. Cathay Trust	10,457
17. Thai Military Bank	10,160
18. Panunee	10,000
19. Bangkok Insurance	9,900
20. Sivadon	9,300
21. South East Insurance	9,000
22. Thai Financial Development	8,000
23. Yada	7,690
24. Sirinee	7,000
25. Prapavit	6,800

Name of Building	Office Space (sq.m.)
26. Thai Danu Bank	6,720
27. Nailerd	6,300
28. Wang Lee	6,000
29. Udomvidhaya	6,000
30. Tavich	6,000
31. Sarasin	5,754
32. Kongboonma	5,700
33. Anglo-Thai	5,310
34. Prinya	5,200
35. Rajdamri	5,000
36. Sita	4,875
37. Thasós	4,670
38. Ploenchit Arcade	4,500
39. Srivikorn	4,500
40. Danu Thai Holding ¹	4,400
41. Siam Thanakarn 2	4,232
42. UMBC	3,750
43. Sinkahakan	3,360
44. Lim Charoen	3,250
45. Meneeya	3,000
46. S.P.M. (Pilot)	3,000
47. Ocean Insurance 1	2,995
48. Ratta Paithoon	2,920
49. Suriyothai	2,910
50. Siam Thanakarn 1	2,733
51. Asia	2,640
52. Ruam Rudee ¹	2,100
53. Mahagitsiri ¹	2,058
54. Colosseum	1,950
55. United	1,945
56. Boribhun Panich	1,855
57. Jongkolnee	1,848
58. kasemkij	1,417

Note : ¹ Building under construction.
Source : See Table A-1 (Appendix)

ที่มา : TISCO

ตารางที่ ๕

๒.๑.๖ ความต้องการพื้นที่สำนักงาน

ความต้องการพื้นที่สำหรับพื้นที่สำนักงานพิจารณาโดยอัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานในระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๑๔-๒๕๒๔ อัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานสูงสุดอยู่ในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๒๒ และ พ.ศ. ๒๕๒๓ คือ ๔๔% ซึ่งเท่ากับพื้นที่ ๓๐๗,๓๘๔ ตารางเมตร ตามลำดับ และความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นเฉลี่ย ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรต่อปีในช่วงนี้

ในจำนวนอาคารสำนักงานทั้งหมดในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๐๓-๒๕๒๓ มีอัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ย ๘๐% - ๑๐๐% ซึ่งจะเห็นได้จากตารางที่ ๒๒ อาคารที่มีอัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานเป็น ๑๐๐% คือ อาคารลิ้มเจริญ ศรีวิกร และอาคาร SPM เพราะอาคารทั้งสามสร้างเสร็จในช่วงที่ขาดพื้นที่สำนักงานมากนั่นเอง

ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ พื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นจากเดิมเฉลี่ย ๒๗% จากปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ประมาณ ๘๒,๐๐๐ ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ ๔๓,๕๐๘๔ ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ๖๖% ของพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นหรือ ๖๐๘๖๐ ตารางเมตร เป็นของสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพ ขณะที่พื้นที่ที่เหลือเป็นพื้นที่ให้เช่าเพียง ๓๑,๐๓๔ ตารางเมตร ดังนั้นจากความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่ม ๖๒,๒๖๔ ตารางเมตร ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ มีเพียง ๒๕% หรือ ๑๖,๕๔๔ ตารางเมตรเท่านั้นที่เป็นพื้นที่ให้เช่า ขณะที่ ๗๕% หรือ ๔๕,๗๒๐ ตารางเมตรเป็นพื้นที่สำนักงานของธนาคารกรุงเทพ (ดูตารางที่ ๒๓)

จากข้อมูลที่ผ่านมาคือระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๕ ความต้องการที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยได้ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร อย่างไรก็ตามความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มของพื้นที่ให้เช่าจะเพิ่มเป็น ๑๖,๕๔๔ ตารางเมตร ในปี ๒๕๒๕ ดังที่กล่าวมา(ไม่รวมพื้นที่สำนักงานของธนาคารกรุงเทพ) เท่านั้นจากการเพิ่มของจำนวนพื้นที่สำนักงานเป็นจำนวนมากภายหลังจากความขาดแคลนพื้นที่สำนักงานระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๑๔- ๒๕๒๓ แม้ว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานจะเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ. ๒๕๒๕ ก็ตาม ดังนั้นอัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยคาดว่าจะลดลงเป็น ๔๐% ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ นั่นเอง

พิจารณาถึงการสร้างพื้นที่สำนักงานเพิ่มระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๖-๒๕๒๗ คาดว่าจะมีการสร้างพื้นที่สำนักงานเพิ่มประมาณ ๒๕% จากปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ซึ่งคาดว่าจะมีพื้นที่ทั้งสิ้น ๕๖๐,๗๘๑ ตารางเมตร และความต้องการพื้นที่สำนักงานสูงสุดคาดว่าจะมีถึง ๒๐,๖๘๖ ตารางเมตรหรือ

เพิ่มขึ้น ๒๕% การที่มีพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นมากในปี พ.ศ. ๒๕๒๖ จึงคาดว่าอัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานจะลดลงเหลือ ๗๓% ในปี ๒๕๒๖ และ ๒๕๒๗ โดยในปี พ.ศ. ๒๕๒๗ มีพื้นที่สำนักงานทั้งสิ้น ๕๗๔,๕๓๘ ตารางเมตร เพิ่มขึ้น ๒.๕% ของปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ดังนั้นจึงคาดว่าอัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยจะอยู่ในระดับ ๗๓% และความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มอีก ๘,๓๓๕ ตารางเมตร

แต่ปัจจุบันพื้นที่สำนักงานมีอยู่จริง ถ้าสำนักงานใหม่ที่จะสร้างเสร็จในปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ซึ่งมีอยู่ ๕ อาคาร มีพื้นที่ ๕๕,๗๒๘ ตารางเมตร เสร็จตามที่คาดการณ์ไว้ก็จะมีพื้นที่สำนักงานทั้งสิ้นจริง ๕๒๙,๘๑๖ ตารางเมตร แต่ในปี ๒๕๒๗ ความเป็นไปได้ที่จะมีพื้นที่สำนักงานเพิ่มเป็นพื้นที่ ๕๗๔,๕๓๘ ตารางเมตร เพราะฉะนั้นเมื่อพิจารณาแล้วยังขาดพื้นที่สำนักงานอีก ๔๕,๑๒๒ ตารางเมตร จากที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งมีอัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานเป็น ๗๓% เป็นอัตราที่อยู่ในขั้นที่น่าสนใจ อีกทั้งพื้นที่สำนักงานที่ยังไม่ได้สร้างจริงอีก ๔๕,๑๒๒ ตารางเมตร ทั้งในปี พ.ศ. ๒๕๒๖ จะมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มอีก ๘,๓๓๕ ตารางเมตร ซึ่งเป็นตัวเลขที่น่าพอใจ

อย่างไรก็ดีถ้าสถานะการลงทุนในประเทศดีขึ้นและแหล่งน้ำมันดิบ แหล่งก๊าซธรรมชาติสามารถนำขึ้นมาใช้ได้แล้วจะสามารถทำให้อุตสาหกรรมภายในประเทศดีขึ้น สภาวะของเศรษฐกิจของประเทศก็ดีขึ้นตามมา ซึ่งจะมีผลให้อัตราความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน ในราวปี พ.ศ. ๒๕๒๖ นี้

CURRENT OCCUPANCY RATE OF OVERALL
OFFICE BUILDINGS IN BANGKOK
(As of March 1982)

Name of Building	% of Occupancy	Name of Building	% of Occupancy	Name of Building	% of Occupancy
Buildings for rent over 1960-1980					
1. Anglo Thai	100	20. Ruam Rudee	100	39. United	100
2. Bangkok Insurance	100	21. Sarasin	100	40. Wang Lee	100
3. Boonmitr	100	22. Siam Center	100	41. Yada	100
4. Cathay Trust	100	23. Siam Thanakarn I	100	Building for rent over 1981-1982	
5. Chokechai	80-90	24. Silom	100	1. Asia	7
6. Colosseum	80	25. Sirinee	94	2. Bangkok Bank	7
7. Dusit Thani	100	26. Sita	96	3. Boribhun Panich	45
8. Jongkolnee	100	27. Sivadon	100	4. CCT	65
9. Kasemkij	100	28. South East Insurance	100	5. Lim Charoen	100
0. Kian Gwan	100	29. Sribunruang	100	6. Rattā Paithoon	n.a.
1. Kongboonma	90	30. Suriyothai	100	7. Siam City Bank	90
2. Maneeya	100	31. Tavich	100	8. Siam Thanakarn II	n.a.
3. Nailerd	100	32. Thai Danu Bank	100	9. Sinkahakan	75
4. Ocean Insurance I	100	33. Thai Financial Development	99	10. S.P.M.	100
5. Panunee	100	34. Thai Military Bank	100	11. Srivikorn	100
6. Ploenchit Arcade	100	35. Thaniya	100	12. Thasos	25
7. Prapavit	85	36. U. Chu Liang Foundation	100		
8. Prinya	100	37. Udomvidhya	100		
9. Rajdamri	100	38. UMBC	97		

Note : The names of buildings are based on alphabetic order.

ที่มา : TISCO

DEMAND FOR OFFICE SPACE ⁽¹⁾
(Over 1976-1984)

ตารางที่ ๒๒

Year	Supply		Demand		
	Space (sq.m.)	Rate of increase (%)	Average occupancy rate %	Area (sq.m.)	Absorption rate (sq.m./yr.)
1) Historical					
1976	286,401	-	97	277,809	-
1977	300,334	4.9	97	291,324	13,515
1978	310,494	3.4	97	301,179	8,855
1979	310,494	-	99	307,389	6,210
1980	318,184	2.5	99	315,002	7,613
1981	342,094	7.5	96	328,410	13,408
1982	434,088	26.9	90	390,679	62,269 ⁽²⁾
2) Forecast					
1983	560,781	29.2	73	411,365	20,686
1984	574,938	2.5	73	419,705	8,339

Note : (1) Including office building for rent and office condominium.

(2) : Office space for rent and sales = 16,549 sq.m.

: Office space of Bangkok Bank = 45,720 sq.m.

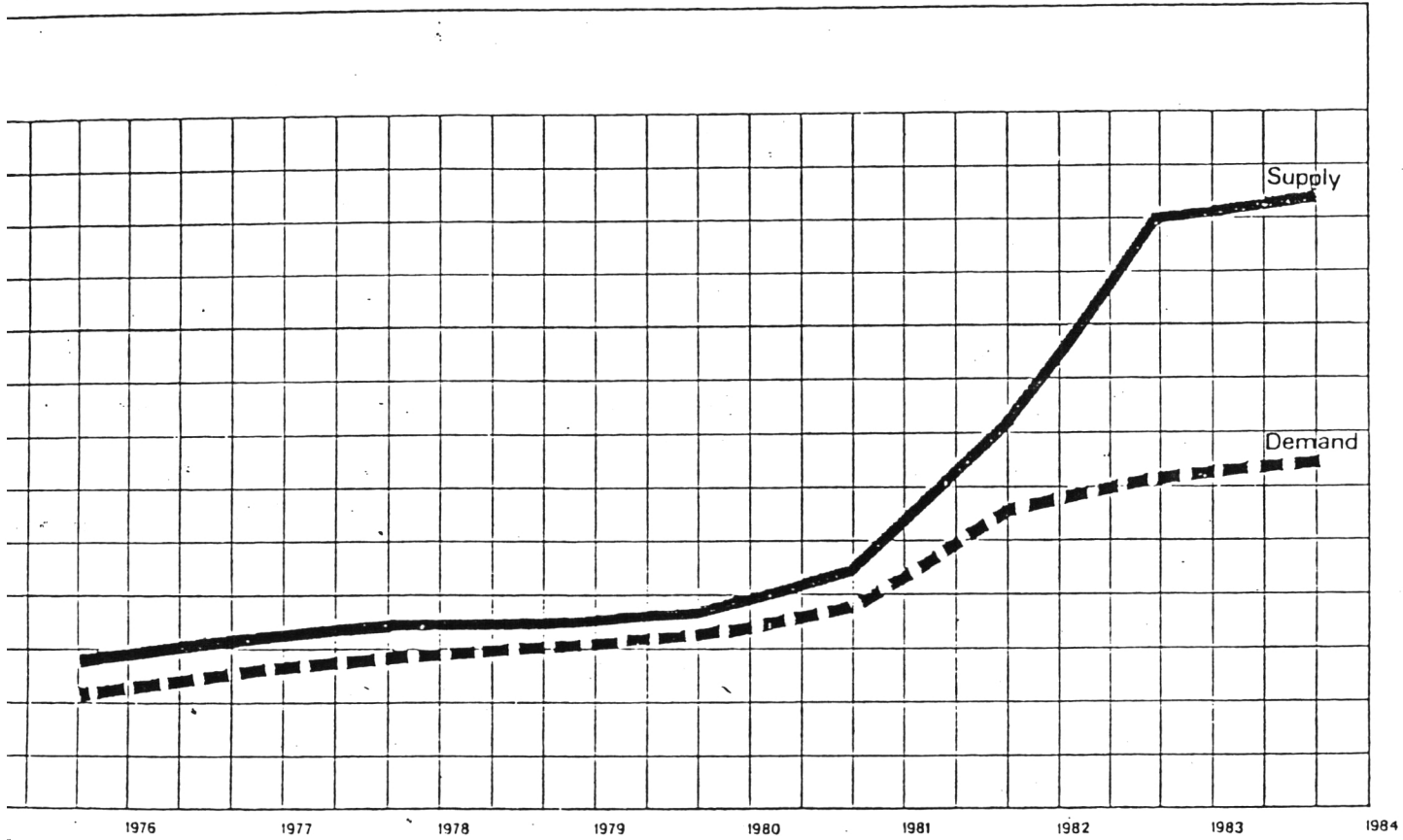
Source : Occupancy rate : 1976-1981 - Asian Appraisal
1982-1984 - TISCO

ที่มา : TISCO

ตารางที่ ๒๓

SUPPLY VS. DEMAND FOR OFFICE SPACE [over 1960 - 1984]

1,000 sq.m.]



ที่มา : TISCO

แผนภูมิที่ ๕

๒.๑.๗ สรุป

ในกรุงเทพมหานครมีอาคารที่เปิดดำเนินงานให้เช่าประมาณ ๕๓ อาคาร และในอนาคตจะมีถึง ๕๘ อาคาร ตั้งอยู่บนถนนสีลม สุรวงศ์ และพระราม ๔ เป็นส่วนมาก ในย่านอื่น ๆ ก็มีย่าน เพชรบุรีตัดใหม่ พหลโยธิน เฟลินจิต และสุขุมวิท อัตราการเช่าคิดจากปริมาณพื้นที่ราคาตั้งแต่ ๗๕-๓๕๐ บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยผู้เช่าจะจัดสิ่งอำนวยความสะดวกทุกประการให้เช่น เครื่องปรับอากาศ ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถและโทรศัพท์ สำหรับเงื่อนไขการเช่าในส่วนใหญ่จะกำหนดไว้เป็นสัญญา ๑-๓ ปี และเก็บค่าเช่ามัดจำล่วงหน้า ๓-๖ เดือน

อย่างไรก็ตามในปัจจุบันนี้ อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านการค้าเก่า คือ สีลม สุรวงศ์ และพระราม ๔ ได้รับความสนใจจากผู้เช่าน้อยลงทั้งนี้เนื่องจากปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ และปัญหาการจราจรติดขัด ราคาที่ดินสูงมากยากในการขยายตัว เป็นต้น

โดยทั่วไปในขณะนี้อาคารสำนักงานที่ทันสมัยจะมีผู้เช่าเต็ม ส่วนอาคารสำนักงานแบบเก่ามันจะมีห้องว่างเหลืออยู่บ้าง เมื่อพิจารณาจากประเภทและจำนวนของธุรกิจที่ต้องการใช้อาคารสมัยใหม่ เช่น บริษัทเงินทุน บริษัทค้าหลักทรัพย์ ธนาคาร บริษัทที่ปรึกษา และบริษัทต่าง ๆ ที่มีชาวต่างประเทศร่วมลงทุนด้วย จะพบว่ายังมีตลาดสำหรับอาคารสำนักงานสมัยใหม่อีกมากพอสมควร อีกทั้งที่ตั้งโครงการอยู่ในจุดที่สามารถติดต่อกันที่ต่าง ๆ ได้สะดวกรวดเร็วมีรถประจำทางผ่านถึง ๔๐ สาย อีกทั้งราคาที่ดินไม่สูงเกินไปเมื่อเปรียบเทียบกับย่านธุรกิจการค้าเก่า ประจวบกับการพบน้ำมันและก๊าซธรรมชาติ ซึ่งทำให้ภาวะเศรษฐกิจการลงทุนของประเทศดีขึ้นดังนั้นการสร้างพื้นที่สำนักงานจึงโอกาสที่จะเป็นไปได้มาก

ประเภทและจำนวนธุรกิจที่ใช้อาคารที่ทำการสมัยใหม่

	จำนวนบริษัท/แห่ง
บริษัทเงินทุน	๑๐๘
บริษัทค้าหลักทรัพย์	๓๐
บริษัทประกันภัย	๘๖
ธนาคารต่างประเทศ	๑๓
ตัวแทนธนาคารต่างประเทศ	๑๑

ธนาคารในประเทศ	๑๖
บริษัทการเงิน	๑๔
บริษัทที่ปรึกษากฎหมาย วิศวกรรมและออกแบบ ของต่างประเทศ	๔๐
บริษัทที่จดทะเบียนในต่างประเทศที่ประกอบ การในประเทศไทย	๑๘๒
บริษัทที่มีชาวต่างประเทศร่วมหุ้น	๑๘๘๐
รวมทั้งสิ้น	๒๓๘๐

ที่มา : กรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์

๓. โรงแรมชั้นหนึ่ง

๓.๑ แนวโน้มของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

จากตารางเปรียบเทียบรายได้จากการท่องเที่ยวกับการส่งสินค้าออกอื่น ๆ ปี ๒๕๑๘-๒๕๒๒ จะเห็นได้ว่าในปี ๒๕๒๒ รายได้จากการท่องเที่ยวเป็นอันดับ ๓ รองจากข้าว และยาง ซึ่งมีรายได้ทั้งหมด ๑๑,๒๓๒ ล้านบาท ซึ่งพิจารณาแล้วเป็นอุตสาหกรรมที่น่าสนใจและอัตราการเพิ่มของอุตสาหกรรมนี้เพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ทุกปีจากการคาดการณ์ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยในปี พ.ศ.๒๕๓๐ จะมีนักท่องเที่ยวเพิ่มเป็น ๒,๖๐๔,๕๗๘ คน จากเดิมปี ๒๕๒๓ ถึง ๑,๕๘๗,๕๐๐ คน

ดังนั้นปัจจัยที่สำคัญที่สุดอย่างหนึ่งในการพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวให้เจริญก้าวหน้าได้ คือ ปัจจัยทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวก จากการคำนวณและคาดการณ์ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ปี ๒๕๒๓ จะขาดห้องพักอยู่ ๒,๑๓๔ ห้อง และในปี ๒๕๓๐ จะขาดห้องพัก ๗,๐๐๐ ห้อง

เพราะฉะนั้นธุรกิจการโรงแรมยังไม่ทันความต้องการของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นจึงเห็นสมควรที่จะพิจารณากิจการของโรงแรม เป็นส่วนหนึ่งขององค์ประกอบทั้งหมดในบริเวณที่ดินโครงการ

ตารางที่ ๒๔ เปรียบเทียบรายได้จากการท่องเที่ยวเกี่ยวกับสินค้าส่งออกอื่น ๆ ปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๒^๑

RANK	2518		2519		2520		2521		2522	
	EXPORTS	MILL ฿	EXPORTS	MILL ฿	EXPORTS	MILL ฿	EXPORTS	MILL ฿	EXPORTS	MILL ฿
1	RICE	5,848	RICE	8,609	RICE	13,428	TAPIOCA	10,892	RICE	15,546
2	MAIZE	5,701	TAPIOCA	7,512	TAPIOCA	7,706	RICE	10,425	RUBBER	12,340
3	SUGAR	5,695	SUGAR	6,842	SUGAR	7,445	TOURISM	8,894	TOURISM	11,232
4	TAPIOCA	4,591	MAIZE	6,678	RUBBER	6,122	RUBBER	8,030	TAPIOCA	9,906
5	TOURISM	4,538	RUBBER	5,280	TOURISM	4,607	TIN	7,220	TIN	9,527
6	RUBBER	3,449	TOURISM	3,990	TIN	4,541	TEXTILE PRODUCTS	6,800	TEXTILE PRODUCTS	8,795
7	TIN	2,165	TIN	2,164	TEXTILE PRODUCTS	4,431	MAIZE	4,275	MAIZE	5,573
8	SHRIMP	885	SHRIMP	1,350	MAIZE	3,347	SUGAR	3,969	SUGAR	4,795
9	JUTE - KENAP	645	MUNG - MEAN	945	SHRIMP	1,170	SHRIMP	1,500	SHRIMP	2,353
10	TOBACCO	560	PRECIOUS STONES	880	TRANSIS- TOR CIRCUIT	1,144	-	-	-	-

^๑ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เอกสารเผยแพร่ในการสัมมนาการท่องเที่ยวภาพเหนือ (พระนคร :

โรงแรมพาราไดซ์บังกอ, ๒๕๒๒), หน้า ๑๒

๒.๒ จำนวนนักท่องเที่ยวที่มาประเทศไทยและกรุงเทพฯ

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ได้ประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะมาเยือนประเทศไทย ดังนี้

ตารางที่ ๒๕ ประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาประเทศไทย^๑

ปี พ.ศ.	อัตราการเพิ่ม (%)	จำนวนนักท่องเที่ยว (คน)
๒๕๒๒	-	๑,๕๐๐,๐๐๐
๒๕๒๓	๖.๕	๑,๕๙๗,๕๐๐
๒๕๒๔	๑๐.๕	๑,๗๖๕,๒๓๗
๒๕๒๕	๗.๐	๑,๘๘๘,๘๐๔
๒๕๒๖	๗.๐	๒,๐๒๑,๐๒๐
๒๕๒๗	๗.๐	๒,๑๖๒,๔๙๑
๒๕๒๘	๗.๐	๒,๓๑๓,๘๖๕
๒๕๒๙	๗.๐	๒,๔๗๕,๘๓๘
๒๕๓๐	๕.๒	๒,๖๐๔,๕๗๘

นักท่องเที่ยว ๑ คนจะอยู่ในประเทศไทยโดยเฉลี่ย ๓ วัน^๒

^๑การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, เอกสารเผยแพร่ในการสัมมนาการท่องเที่ยวภาคเหนือ (พระนคร : โรงพิมพ์บำรุงนุกูลกิจ, ๒๕๓๒) หน้า ๑๑

^๒เรื่องเดียวกัน หน้า ๑๔

ตารางที่ ๒๖ แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวอยู่ในกรุงเทพฯ ๑ วัน^๑

ปี พ.ศ.	จำนวนนักท่องเที่ยว (P)
๒๕๒๒	๑๒,๓๒๗ คน
๒๕๒๓	๑๓,๑๓๐ คน
๒๕๒๔	๑๔,๕๐๘ คน
๒๕๒๕	๑๕,๕๒๔ คน
๒๕๒๖	๑๖,๖๑๑ คน
๒๕๒๗	๑๗,๗๗๓ คน
๒๕๒๘	๑๘,๐๑๘ คน
๒๕๒๙	๒๐,๓๔๙ คน
๒๕๓๐	๒๑,๔๐๗ คน

๒.๓ ความต้องการห้องพักของโรงแรมชั้นหนึ่ง

ตารางที่ ๒๗ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมชั้นหนึ่งของนักท่องเที่ยว^๒

ปี พ.ศ.	ร้อยละ
๒๕๑๘	๗๒.๑๐
๒๕๑๙	๗๑.๖๘
๒๕๒๐	๗๒.๒๘
๒๕๒๑	๘๒.๗๘
๒๕๒๒	๘๒.๒๑

^๑ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, เอกสารเผยแพร่ในการสัมมนาการท่องเที่ยวภาคเหนือ (พระนคร : โรงพิมพ์บำรุงนุกุลกิจ, ๒๕๒๒), หน้า ๘

^๒ เรื่องเดียวกัน, หน้า ๑๓

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในโรงแรมจากปี ๒๕๑๔ - ๒๕๒๒ = ๗๔.๐% จากการสำรวจของ
การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ปรากฏว่า ๔๕% ของนักท่องเที่ยวที่มาเยือนประเทศไทย จะพักโรงแรม
(ระหว่าง ๒๕๑๔ - ๒๕๒๑) ที่เหลือจะพักตามบ้านเพื่อนและอาคารชนิดอื่นๆ

ถ้า P = จำนวนคน (นักท่องเที่ยวที่อยู่ในกรุงเทพฯ/วัน)

R = จำนวนห้องพักที่ต้องการ

$$R = \frac{P}{100} \times 95 \times \frac{100}{75} = \frac{95P}{75}$$

ดังนั้นจะได้จำนวนห้องพักที่ต้องการระหว่างปี ๒๕๒๒ - ๒๕๓๐ จากค่าจำนวน

ตารางที่ ๒๔ แสดงจำนวนห้องพักที่ต้องการระหว่างปี ๒๕๒๒ - ๒๕๓๐ จากการคำนวณ

ปี พ.ศ.	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
๒๕๒๒	๑๔,๖๑๔
๒๕๒๓	๑๖,๖๓๑
๒๕๒๔	๑๘,๓๗๖
๒๕๒๕	๑๙,๖๖๓
๒๕๒๖	๒๑,๐๔๐
๒๕๒๗	๒๒,๕๑๒
๒๕๒๘	๒๔,๐๘๔
๒๕๒๙	๒๕,๗๗๔
๒๕๓๐	๒๗,๑๑๖

ตารางที่ ๒๔ อัตราการเพิ่มของจำนวนห้องพักของโรงแรมชั้น ๑ ในกรุงเทพฯ

ปีพ.ศ.	อัตราการเพิ่ม (%)	จำนวนห้อง
๒๕๑๘	๔.๘	๑๐,๓๓๑
๒๕๑๙	๑.๕	๑๐,๔๘๕
๒๕๒๐	๕.๘	๑๑,๑๐๔
๒๕๒๑	๑.๖	๑๑,๒๘๖
๒๕๒๒	๐.๔	๑๑,๓๒๖

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ในช่วงปี ๒๕๒๒ เป็นต้นมาได้ให้การส่งเสริมกับโรงแรม
๑๑ โครงการ ซึ่งประกอบด้วยห้องพัก ๗,๖๔๔ ห้อง โรงแรมดังกล่าวได้แก่

<u>โรงแรมที่ได้รับอนุญาต</u>	<u>จำนวนห้อง</u>	<u>วันที่ได้รับอนุญาต</u>
ATTAKAWEE CO., LTD	600	๖ มิ.ย. ๒๕๒๒
CENTRAL INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO., LTD.	600	๖ มิ.ย. ๒๕๒๒
DPT CORPORATION LTD.	650	๖ มิ.ย. ๒๕๒๒
ITAL THAI INTERNATIONAL HOTEL	816	๖ มิ.ย. ๒๕๒๒
THE RIVER VIEW CO., LTD.	630	๖ มิ.ย. ๒๕๒๒
UN. INTERNATIONAL CO., LTD.	600	๖ มิ.ย. ๒๕๒๒
BANGKOK HILTON HOTEL	640	๒๗ ส.ค. ๒๕๒๒
B & SONS CORPORATION LTD.	640	๒๗ ส.ค. ๒๕๒๒
JAVELIN CO., LTD.	1,140	๒๗ ส.ค. ๒๕๒๒
LUMPINEE PLAZA LTD.	600	๒๗ ส.ค. ๒๕๒๒
MENAM HOTEL CO., LTD.	722	๒๗ ส.ค. ๒๕๒๒
TOTAL	7,644	

ปัจจุบันมีเพียง BANGKOK HILTON HOTEL, ITAL THAI INTERNATIONAL และ CENTRAL DEVELOPMENT เท่านั้นที่เริ่มทำการก่อสร้าง เมื่อเสร็จจะมีห้องเพิ่มขึ้นเป็น ๒,๐๕๖ ห้อง คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้ให้การส่งเสริมต่อเติมโรงแรมชั้น ๑ เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

<u>โรงแรม</u>	<u>จำนวนห้อง</u>	<u>ปีที่คาดว่าจะเสร็จ (พ.ศ.)</u>
AMBASSADER	390	2523
DUSIT THANI	260	2524
ASIA HOTEL	465	2526
TOTAL	1,115	

จากตัวเลขโรงแรมใหม่ที่ได้รับการส่งเสริมและการต่อเติม ซึ่งถ้าเสร็จตามโครงการ ทั้งหมดมีห้องเพิ่มเพียง ๔,๗๕๔ ห้อง แต่การคาดคะเนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โรงแรมใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมจะมีเพียงครึ่งหนึ่ง เท่านั้นที่จะทำการก่อสร้างจริง ๆ ซึ่งถ้าเป็นเช่นนั้นแล้ว จำนวนห้องพักจะเพิ่มเพียง ๔,๔๓๕ ห้อง เท่านั้น ซึ่งปัจจุบันโรงแรมที่สร้างจริงและต่อเติมจริงมีจำนวนห้องรวมเพียง ๓,๑๗๑ ห้อง

ปัจจุบันปี ๒๕๒๓ จำนวนห้องพักที่ต้องการ เป็น ๑๖,๖๓๑ ห้อง และในปี ๒๕๓๐ จำนวนห้องพักที่ต้องการจะเพิ่มเป็น ๒๗,๑๑๖ ห้อง จากตารางแสดงอัตราการเพิ่มของจำนวนห้องพักของโรงแรมชั้น ๑ ในกรุงเทพฯ มีห้องพักเพียง ๑๑,๓๒๖ ห้อง ในปี ๒๕๒๒

ปัจจุบันมีห้องพักจริง $๑๑,๓๒๖ + ๓,๑๗๑ = ๑๔,๔๙๗$ ห้อง และในปี ๒๕๓๐ จะเพิ่มขึ้น $๑๑,๓๒๖ + ๔,๗๕๔ = ๒๐,๐๘๔$ ห้อง (ถ้าโรงแรมที่ได้รับการส่งเสริมเสร็จทุกโครงการ)

ปัจจุบันยังขาดห้องพักอยู่ $๑๖,๖๓๑ - ๑๔,๔๙๗ = ๒,๑๓๔$ ห้อง และในปี ๒๕๓๐ จะขาดห้องพัก $๒๗,๑๑๖ - ๒๐,๐๘๔ = ๗,๐๓๑$ ห้อง ดังนั้น ในปัจจุบันและอนาคตยังมีความต้องการห้องพักของโรงแรมเพิ่มอย่างแน่นอน