

# “วอเตอร์เกต พาวิลเลียน” ซ้อปของถูกทุกวัน!!



พัฒนา พร้อมพัฒนา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บ.โอเวอร์ซี คอนสตรัคชั่น จำกัด เปิดตัว “วอเตอร์เกต พาวิลเลียน” มหาอาณาจักรธุรกิจแฟชั่นครบวงจร จากแยกประตูน้ำแค่ 50 เมตร บนถนนราชปรารภ ยึดคอนเซปต์ ซ้อปของถูกทุกวัน โดยรวบรวมร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ, โรงแรมหรู , ซูเปอร์มาร์เก็ต ฯลฯ พร้อมแผนจัดอีเวนท์ต่อเนื่องตลอดทั้งปี ตั้งเป้าพัฒนาทั้งย่านเป็น Hub Trading Street Fashion ให้ได้ ด้วยงบประมาณทั้งสิ้นราวกว่า 5,500 ล้านบาท (30 สิงหาคม 2555 ณ วอเตอร์เกต พาวิลเลียน ประตูน้ำ)



## ประวัติผู้บริหาร และรายละเอียดสำคัญ โครงการ Watergate Pavillion

ผู้บริหาร : พัฒนา พร้อมพัฒนา (เอ็กซ์) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บ.โอเวอร์ซี คอนสตรัคชั่น จำกัด

จบปริญญาตรีด้านการเงินธนาคาร จุฬาลงกรณ์ เกียรตินิยมอันดับ 2, ปริญญาโท Real Estate Investment

Cass Business School, City University, London, UK เกียรตินิยมอันดับ 2

ทำงานที่บริษัท Exxon Mobil Thailand

## โครงการ Watergate Pavillion ภายใต้การบริหารงานของ โอเวอร์ซี คอนสตรัคชั่น

ศักยภาพพื้นที่ : พื้นที่โครงการประมาณ 10 ไร่ อยู่ใจกลางทำเลทองค้าส่งย่านประตูน้ำ

พันธมิตรธุรกิจ : โครงการ Watergate Pavillion ได้รับการสนับสนุนโดย ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และออกแบบอาคารโดย บริษัท คาซ่า จำกัด และก่อสร้างโดย บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 5.5 พันล้านบาท แบ่งการพัฒนาออกเป็น 2 เฟส

เป้าหมาย : เป็นการเสริมศักยภาพของพื้นที่ย่านประตูน้ำสู่ Hub Trading Street Fashion ซึ่งจะทำให้กลุ่มธุรกิจย่านนี้เติบโตไปสู่ตลาดต่างประเทศด้วยกัน

**พื้นที่โครงการ :** จะมีพื้นที่ใช้สอยโดยรวมกว่า 60,000 ตร.ม. เป็นพื้นที่ขายกว่า 10,000 ตร.ม. (1,000 ยูนิต) เป็นศูนย์การค้า 5 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวนร้านค้ากว่า 1,000 ร้านค้า ขนาดพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 12 ตร.ม./ห้อง โดยราคาอยู่ที่ประมาณ 5-7 แสนบาท/ตร.ม. ชั้น 5 จะเป็นศูนย์อาหารที่ทันสมัย มีขนาดใหญ่กว่า 1,000 ที่นั่ง

**จุดเด่นโครงการ :** เป็นการขายขาดโดยพื้นที่มีโฉนด มีกรรมสิทธิ์ ทั้งคนไทยและคนต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของได้เหมือนกัน ทำให้ต้นทุนต่ำกว่าที่อื่น

**ประเภทธุรกิจ :** ร้านค้าแฟชั่น, ธนาคาร, ซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านอาหารอินเตอร์แบรנד, ร้านเครื่องสำอาง

**กลุ่มลูกค้า :** ผู้ค้าส่งทั้งในและต่างประเทศ กลุ่มคนทำงานที่จะเข้ามาใช้บริการร้านอาหาร

**การคมนาคมขนส่ง :** ความสะดวกการเดินทางด้วยระบบโครงข่ายขนส่งมวลชนที่เข้าถึงใจกลางย่านประตูน้ำ ทั้งรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ ซึ่งจะเชื่อมต่อกับทางเดินเชื่อมตึก สกายวอล์ค ตลอดเส้นประตูน้ำเข้าสู่ทุกย่านการค้า และทางเดินเชื่อมระหว่างตึกตลอดเส้น และทางเดินเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า ใต้ดิน (Underground Walk) ที่จะก่อสร้างขึ้นบริเวณสี่แยกประตูน้ำ รวมถึงโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีส้ม (บางบำหรุ-บางกะปิ) ที่จะมีเส้นทางผ่านย่านนี้ ตามแผนแม่บทฯ ของสำนักงานนโยบายและแผนกาขนส่งและการจราจร (สนข.)

## **แผนเปิดโครงการวอเตอร์เกต พาวิลเลียน วางไว้อย่างไร**

ในปลายเดือนสิงหาคมนี้ จะมีการเปิดตัวโครงการวอเตอร์เกต พาวิลเลียน อย่างเป็นทางการ โดยตั้งเป้าให้เป็น ศูนย์กลางค้าปลีก และค้าส่งครบวงจรแห่งใหม่ ที่เป็นทางเลือกของผู้ค้าและบริโภคในทุกระดับ โดยวางเป้าหมายในระยะยาวไว้ว่า วอเตอร์เกต พาวิลเลียน จะมีส่วนสำคัญต่อการผลักดันในย่านประตูน้ำเป็นศูนย์รวมแฟชั่นในตลาดเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

## **มีการวางงบประมาณในการลงทุนอย่างไร**

ได้วางงบประมาณโครงการลงทุนไว้ที่ 5,500 ล้านบาท เป็นการลงทุนในส่วนของศูนย์การค้า แบ่งการพัฒนาเป็น 2 เฟส โดยเฟสแรกเตรียมพร้อมเปิดแล้วในปลายเดือนนี้ และเฟส 2 เตรียมแผนก่อสร้างแล้ว โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2556 รวมไปถึงส่วนโรงแรมที่จ้างเซนทาราในเครือเซ็นทรัลเข้ามาบริหาร โดยขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะมีการเปิดให้ลูกค้าเข้ามาบริการได้ในปลายปีนี้

## จุดเด่นของ วอเตอร์เกต พาวิลเลียน รัตลาดเออีซี

เป็นอีกโครงการหนึ่งที่มีแนวโน้มว่าจะช่วยเสริมศักยภาพของพื้นที่การค้าย่านประตูน้ำที่จะทำให้กลุ่มธุรกิจภายในย่านนี้เติบโตไปสู่ตลาดต่างประเทศด้วยกัน และเมื่อประเทศไทยก้าวสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558 มีแนวโน้มจะทำให้การพัฒนาธุรกิจการค้าระหว่างประเทศเป็นไปได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้นโดยเฉพาะเป็นศูนย์กลางการผลิตและขายแพคเกจของผู้ประกอบการทั้งรายเก่าและรายใหม่ ซึ่งเราเห็นโอกาสการเติบโต ประเทศไทยจะมีผู้ประกอบการหน้าใหม่ที่วัยหนุ่มสาวมากขึ้นหรือยุค New gen business

## ปัจจัยสำคัญของการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการนี้

เราถือว่าพื้นที่ในย่านประตูน้ำ นับเป็นยุทธศาสตร์สำคัญของเซนเตอร์ในเรื่องค้าปลีก ค้าส่งของประเทศไทย ที่หลายคนพูดถึง จะต้องมองและเข้ามาที่ย่านประตูน้ำ เพราะถือว่าเป็นแหล่งรวมของผู้บริโภคหลากหลาย หลากคน หลากรุ่น ได้บุกเบิกการค้าในแห่งนี้ และมีส่วนสำคัญในการกระจายรายได้ให้กับประเทศ ด้วยกำลังซื้อที่สูงขึ้นตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน ประกอบกับการขนส่งที่สะดวกสบาย เหมาะสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการทั้งรายเก่าและหน้าใหม่ที่จะเข้ามาในระบบ

นอกจากนี้จะเห็นว่าปัจจุบันการเติบโตของธุรกิจแพคเกจในย่านประตูน้ำ ยังเติบโตต่อเนื่อง เพราะเป็นแหล่งศูนย์รวมการค้าจำหน่ายสินค้าอย่างครบวงจร และเป็นแหล่งซื้อสินค้าของผู้ประกอบการในหลายๆ ประเทศ เช่น กลุ่มประเทศแอฟริกาใต้ ตะวันออกกลาง เวียดนาม ทิเบต รัสเซีย อินเดีย เป็นต้น ดังนั้นเชื่อว่าในอนาคตการค้าในแหล่งนี้จะเป็นแหล่งส่งออกสำคัญ ด้วยกลไกของผู้ประกอบการย่านประตูน้ำที่เป็นตัวส่งเสริมให้เกิดแรงผลักดันสำคัญในการดึงดูดผู้ซื้อจากทั่วโลก เช่นเดียวกับย่านค้าส่งใน ฮองกง เซินเจิ้น

## โครงการ วอเตอร์เกต พาวิลเลียน เป็นระบบการขนส่งที่ทันสมัย และตอบโจทย์ของผู้ซื้อที่เข้ามาอย่างไร

โดยภาพรวมของการเชื่อมโยงของธุรกิจภายในย่านประตูน้ำ ยังได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานภาครัฐ ที่อนาคตมีความเป็นไปได้ว่าจะมีแผนการก่อสร้างสะพานลอยฟ้า หรือ สกายวอล์ค เพื่อใช้เชื่อมระบบขนส่งมวลชนให้สามารถเชื่อมต่อกับทุกศูนย์การค้าในย่านนี้ได้อย่างสะดวก สำหรับการเข้ามาจับจ่ายใช้สอยของผู้ซื้อทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งถือเป็นทำเลอีกแห่งหนึ่งที่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนที่สามารถใช้สัญจรไปยังสนามบินสุวรรณภูมิได้อย่างสะดวก และรวดเร็ว

การแข่งขันสำหรับธุรกิจค้าปลีกและค้าส่งในย่านนี้เป็นอย่างไร และคิดว่าวางกลยุทธ์ดึงดูดลูกค้าเข้ามาได้มาก

## น้อยแคไหน

จะเห็นได้ว่าปัจจุบันการแข่งขันในย่านนี้ มีอัตราการขยายตัวที่ต่อเนื่อง ซึ่งเรามองว่าบนพื้นที่ประตูแห่งนี้มีหลายเจ้าที่มีประกอบการอยู่ แต่ไม่ได้มองว่าจะมุ่งเข้ามาเปิดโครงการขายเพื่อแข่งขัน แต่มองว่าเป็นการทำธุรกิจเพื่อการเป็นพันธมิตร หรือเป็นคู่ค้า เพื่อผลักดันให้ย่านนี้เป็นแหล่งศูนย์รวมค้าขายครบวงจรที่มีโอกาสเติบโตได้อีก เพื่อผลักดันให้ย่านนี้เป็นศูนย์กลางการค้าปลีก ค้าส่ง ที่ทันสมัยและครบวงจรอย่างแท้จริง

## ภาพรวมของธุรกิจค้าปลีกและค้าส่งในประเทศไทย ปัจจุบันเป็นอย่างไร

ธุรกิจค้าส่งใน 2555 มีแนวโน้มเติบโตได้ดี เนื่องจากสภาพคล่องประชาชนมีมากขึ้น โดยเฉพาะนโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 300 บาทต่อวัน ขณะเดียวกันสถานการณ์การเมืองมีความนิ่งมากยิ่งขึ้น ทำให้ธุรกิจต่างๆ มีความมั่นใจในการทำตลาด รวมทั้งการว่างงานของคนในประเทศไทยมีลดน้อยลง เนื่องจากรัฐบาลเองมีการอัดฉีดงบประมาณเพื่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ทำให้เกิดการจ้างงานเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีเรื่องราคาสินค้า ที่รัฐบาลได้เข้ามาช่วยเหลือประกันราคา ทำให้ราคาเกษตรอยู่ในระดับที่สูง ส่งผลต่อรายได้เกษตรกรในประเทศที่มากขึ้น มีผลให้ตลาดค้าปลีกในต่างจังหวัดยังคงมีการหมุนเวียนเพื่อจับจ่ายใช้สอยอย่างต่อเนื่อง

## กังวลต่อปัญหาการทำธุรกิจในย่านนี้ที่ต้อ่งเผชิญการชุมนุม ก่อมือบในบางช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง

เป็นข้อกังวลอยู่บ้างเล็กน้อยในเรื่องนี้ แต่เราถือว่าเป็นปัจจัยเสี่ยงที่เป็นปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งเราได้วางแผนป้องกันภัย และวางมาตรการรักษาความปลอดภัยอย่างครบวงจรพร้อมกับหาข้อมูล ข่าวสารให้ลูกค้าในเชิงลึก และบอกกล่าวกับลูกค้าให้เตรียมตัว ซึ่งบริษัทไอเวอร์ซีมีการทำประกันภัยให้กับลูกค้าทุกราย เพื่อความมั่นใจในการใช้พื้นที่ประกอบการแห่งนี้

สำหรับการลงทุนในโครงการได้วางแผนกลยุทธ์ทางการตลาด เพื่อผลักดันศูนย์การค้า โดยกำหนดเป้าหมายเพื่อเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดสำหรับผู้ซื้อ โดยเฉพาะการจำหน่ายสินค้าราคาถูก เนื่องจากผู้ค้าไม่มีต้นทุนค่าเช่าในระยะยาว เพราะพื้นที่แห่งนี้เป็นการขายขาดให้กับผู้ค้าไปเรียบร้อยแล้ว

ซึ่งปัจจุบันขายได้มากกว่า 90% ซึ่งเป็นร้านค้าจำหน่ายสินค้าแฟชั่นครบวงจร ครอบคลุมทุกส่วนของร่างกาย (ตั้งแต่ศีรษะ จรดเท้า) รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกทางการเงินโดยมีสาขาของธนาคาร 3 แห่ง และซูเปอร์มาร์เก็ต ที่เป็นจุดเดียวในย่านนี้ที่ผู้ซื้อเลือกสินค้าได้ครบทุกอย่างในที่เดียว

## ขนาดพื้นที่โครงการฯ จำนวนยูนิตทั้งหมดโดยรวมเท่าไร

สำหรับพื้นที่โครงการฯ ถือเป็นเฟสแรกพร้อมจะเปิดตัว โดยมีพื้นที่ใช้สอยโดยรวมกว่า 60,000 ตร.ม. เป็นพื้นที่ขายกว่า 10,000 ตร.ม. (1,000 ยูนิต) เป็นศูนย์การค้า 5 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวนร้านค้ากว่า 1,000 ร้านค้า ขนาดพื้นที่เฉลี่ย 12 ตรม.ต่อห้อง จะเป็นศูนย์อาหารที่ทันสมัย โดยรวมอินเตอร์แบรนด์ชั้นนำของประเทศ อาทิ เคเอฟซี เอ็มเค ยาโยอิ และ เจเฟอร์สเด็ก ฯลฯ