

## Presentation - Tatiya Sosothikul 24/2/06 Thai Appraisal Seminar.

### types of retail development

- market
- (full-size) shopping centers (ศูนย์การค้า)
- medium-size shopping centers with supermarkets / discount stores / entertainment
- small community centers
- office building retail
- outlet centers
- strip retail (ร้านค้าตามถนน / ดึงแถว)

!!! ห่างๆ กับ ศูนย์ฯ ต่างกัน อย่าใช้ผิด

### ศูนย์ในเมือง vs ชานเมือง

- |                |                |             |
|----------------|----------------|-------------|
| ■ ราคาที่ดิน   | สูง            | ต่ำ         |
| ■ ขนาด         | ไม่ต้องใหญ่มาก | ต้องใหญ่มาก |
| ■ attractions  | ไม่ต้องมีมาก   | ต้องมีมาก   |
| ■ การแข่งขัน   | สูง            | ต่ำ         |
| ■ อัตราค่าเช่า | สูง            | ต่ำ         |

### ปัญหา

- knowhow
- location (ต้องการ frontage มากที่สุด)
- ศูนย์ฯ เล็กเกินไป
- เกินชั้น ground ไม่ work แล้ว
- ไม่เกิดแต่แรกแล้วยุ่ง (snowball effect)

## PSYCHOGRAPHIC SEGMENTATION

### BABY BOOMER

- 45+, ชอบความมั่นคงปลอดภัย, ไม่เปลี่ยนงานบ่อย
- ไม่เปลี่ยนพฤติกรรม, ใช้ของยี่ห้อที่ชิน
- ใช้เงินจากเงินเก็บ

### GENERATION X

- enjoy life, พร้อมจะลองสิ่งใหม่ๆ, ชอบ choices
- value for money, ไม่เก็บเงิน,

### GENERATION Y, Z, YUPPIES, GINNIES

### RETAIL PROLIFERATION

- gen x,y, ginnies
- gen y,z, yuppies (5-stars retail)
- พร้อมลองของใหม่ๆ
- สิ่งใหม่ๆออกมาตอบสนอง
- ความต้องการพื้นที่ retail