

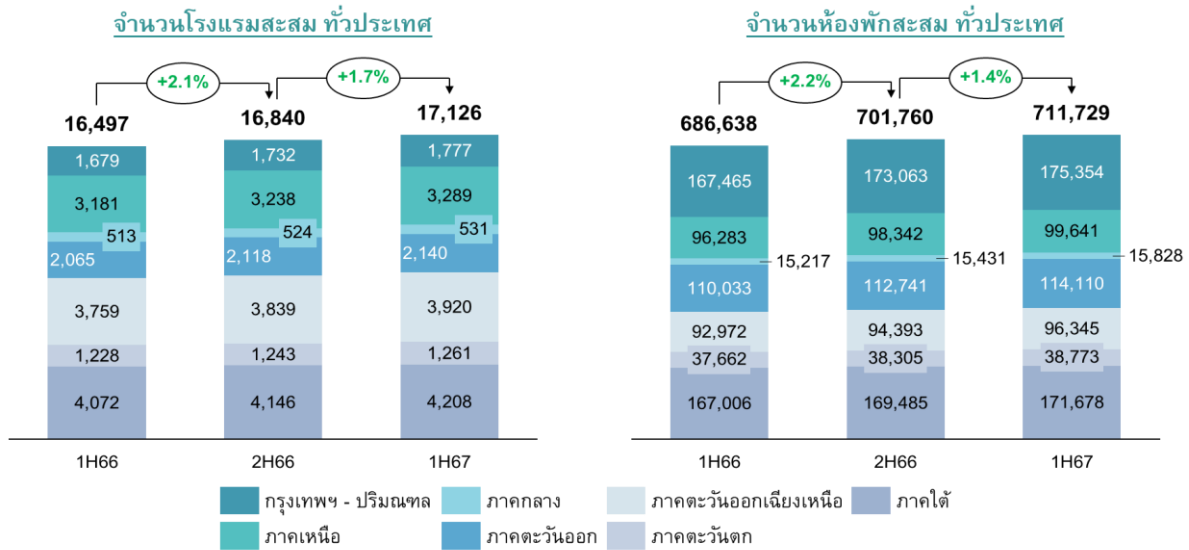
ภาพรวมธุรกิจ

- ธุรกิจโรงแรมและที่พักเป็นหนึ่งในธุรกิจที่สร้างรายได้และขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากการระบาดของโควิด-19 อย่างไรก็ดี ในช่วงปี 2566-2567 ธุรกิจดังกล่าวเริ่มกลับมาฟื้นตัวจากอันสังการณ์ฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยที่เห็นได้จากตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับมาอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงก่อนเกิดการระบาดของโควิด-19 ทั้งนี้ สำหรับในปี 2568 คาดการณ์ว่าธุรกิจดังกล่าวโดยรวมจะยังเติบโตต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา อันได้แรงหนุนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมาท่องเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้น นอกจากนี้ รัฐบาลไทยจะยังคงมีการดำเนินมาตรการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้าประเทศไทย เช่น มาตรการยกเว้นการตรวจลงตราและการยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่าให้กับนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ฟรีวีซ่า) การขยายระยะเวลาพำนักในประเทศ การเพิ่มความถี่และขยายเส้นทางบินใหม่ในหลายประเทศเพื่อเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยว ซึ่งล้วนประสบผลสำเร็จและกระตุ้นยอดนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2567 ให้ฟื้นตัวกลับมาอยู่ที่ 35.54 ล้านคน ตลอดจนมาตรการ “Amazing Thailand Grand Tourism and Sports Year 2025” และการจัดมหกรรมกีฬา SEA Games และการแข่งขันวอลเลย์บอลหญิงชิงแชมป์โลก ซึ่งรัฐบาลมีแผนจะดำเนินการในปี 2568
- ด้านธุรกิจโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาว ได้รับอันสังการณ์จากฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่กลับมาดีขึ้นเช่นกัน ทำให้มีแนวโน้มการฟื้นตัวตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 แต่การฟื้นตัวมีความโดดเด่นกว่าหากเปรียบเทียบกับโรงแรมระดับดาวที่ต่ำกว่า เนื่องด้วยพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวต่างชาติหลังโควิด-19 เปลี่ยนแปลงไปโดยให้ความสำคัญกับสุขอนามัยและมาตรฐานความปลอดภัยมากขึ้น และมีแนวโน้มเลือกที่พักที่ให้บริการและบริการที่เหนือกว่าและมากกว่าการเน้นเรื่องของระดับราคาที่พักที่ถูก ขณะเดียวกัน หากพิจารณาแก่นักท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวกลับมา จะเห็นได้ว่ากลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง เช่น นักท่องเที่ยวยุโรป และนักท่องเที่ยวตะวันออกกลาง เริ่มฟื้นตัวกลับมาแล้ว หากเปรียบเทียบกับนักท่องเที่ยวกลุ่มแบ็คแพ็คเกอร์และกลุ่มกรุ๊ปทัวร์ที่ยังไม่ฟื้นตัวกลับมาเต็มที่ ทำให้เป็นผลดีต่อการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวในช่วงที่ผ่านมา นอกจากนี้ สำหรับธุรกิจโรงแรมระดับ 3 ดาวหรือต่ำกว่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมา พบว่ากลุ่มโรงแรมระดับล่างเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงจากปัญหาห้องพักที่ล้นตลาด ตลอดจนการแข่งขันจากที่พักประเภทอื่น เช่น โฮสเทล อพาร์ทเมนต์ให้เช่า และแพลตฟอร์มเช่าที่พัก (เช่น Airbnb) ทำให้การฟื้นตัวกลับมาเป็นไปได้ช้ากว่าโรงแรมระดับ 4 หรือ 5 ดาว

สถานการณ์โรงแรมและที่พักในประเทศไทย

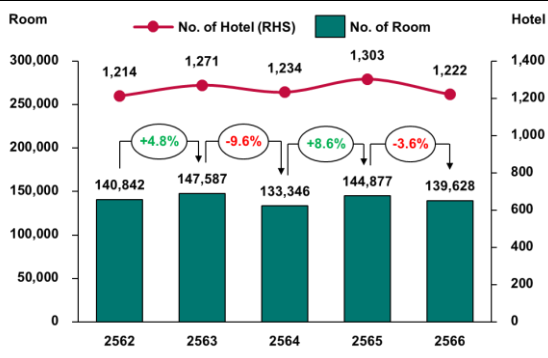
- ประเทศไทยมีจำนวนโรงแรมและที่พักทั่วประเทศ ณ ครึ่งแรกของปี 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 17,126 แห่ง เพิ่มขึ้น 1.7% HoH ส่วนจำนวนห้องพักทั่วประเทศ อยู่ที่ 711,729 ห้อง เพิ่มขึ้น 1.4% HoH โดยพื้นที่ภาคใต้มีจำนวนโรงแรมและที่พักมากที่สุด 4,280 แห่ง (คิดเป็น 24.6% ของจำนวนโรงแรมและที่พักทั้งหมด) แต่ในส่วนของจำนวนห้องพักพบว่า โรงแรมและที่พักในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวนห้องพักมากที่สุด คือ 175,354 ห้อง (คิดเป็น 24.6% ของจำนวนห้องพักทั้งหมด) โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ โดยข้อมูลจากกรมการท่องเที่ยวกระทรวงท่องเที่ยวและกีฬาพบว่า ณ สิ้นปี 2566 อุทยานโรงแรมในกรุงเทพฯ มีมากถึง 1,222 แห่ง และมีจำนวนห้องพัก 139,628 ห้อง ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในโซนเพลินจิต/สุขุมวิท คิดเป็นสัดส่วนราว 37% รองลงมา คือ โซน ลุมพินี/สยาม, สีลม/สาทร และราชเทวี/เพชรบุรี มีสัดส่วนเท่ากันที่ 13%

รูปที่ 1 จำนวนโรงแรมและห้องพักที่ขออนุญาตสะสมทั่วประเทศ



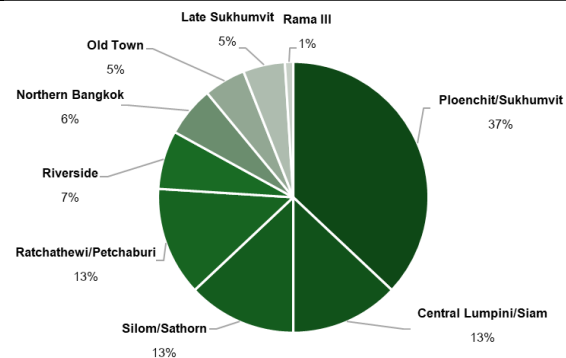
ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC)

รูปที่ 2 อุปทานโรงแรมในกรุงเทพฯ ณ สิ้นปี 2566



ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจากข้อมูลของกรมการท่องเที่ยว กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา

รูปที่ 3 อุปทานโรงแรมในกรุงเทพฯ จำแนกตามทำเลที่ตั้ง



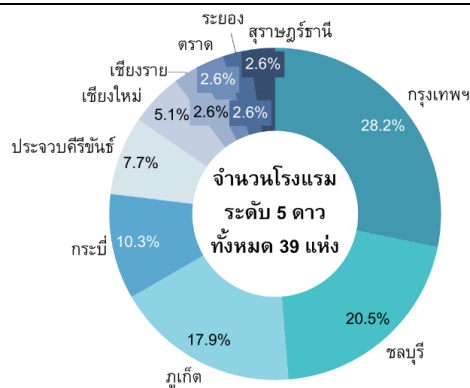
ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจากข้อมูลของ CBRE (Thailand)

- จากข้อมูลของมูลนิธิมาตรฐานโรงแรมไทย (Thailand Hotel Standard Foundation) พบว่าจำนวนโรงแรมและที่พักที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการท่องเที่ยวไทยระดับ 5 ดาวในปี 2567 มีทั้งสิ้น 39 แห่ง เฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมี 11 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 28.2%) ส่วนโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวในพื้นที่อื่น ๆ มักกระจายตัวอยู่ตามจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญของไทย ได้แก่ จ.ชลบุรี (8 แห่ง) จ.ภูเก็ต (7 แห่ง) จ.กระบี่ (4 แห่ง) จ.ประจวบคีรีขันธ์ (3 แห่ง) จ.เชียงใหม่ (2 แห่ง) จ.เชียงราย (1 แห่ง) จ.ตราด (1 แห่ง) จ.ระยอง (1 แห่ง) และ จ.สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) (1 แห่ง) นอกเหนือจากโรงแรมและที่พักที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการท่องเที่ยวไทยระดับ 5 ดาว ประเทศไทยยังมีโรงแรมและที่พักอื่น ๆ ที่มีมาตรฐานการให้บริการเทียบเท่ากับระดับ 5 ดาวอีกเป็นจำนวนมาก โดยอาจจัดแบ่งโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวในประเทศไทยทั้งหมด ออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ (1) กลุ่มโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวภายใต้เครือธุรกิจโรงแรมระดับโลก (International Hotel Chain) อาทิ **Marriott International** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมในเครือ เช่น Renaissance Pattaya, The Ritz-Carlton Bangkok, The St. Regis Bangkok เป็นต้น **Hilton Hotels & Resorts** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมในเครือ เช่น Conrad Bangkok Hotel,

Waldorf Astoria Bangkok เป็นต้น **AccorHotels** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมในเครือ เช่น Pullman Pattaya Hotel G, Swissotel Bangkok Ratchada เป็นต้น **Hyatt Hotels Corporation** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมในเครือ เช่น Park Hyatt Bangkok, Andaz One Bangkok เป็นต้น **Four Seasons Hotels and Resorts** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมในเครือ เช่น Four Seasons Hotel Bangkok, Four Seasons Resort Chiang Mai เป็นต้น **Okura Hotels & Resorts** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมในเครือ เช่น The Okura Prestige Bangkok, Grand Hotel Nikko Bangkok เป็นต้น

(2) กลุ่มโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวภายใต้เครือธุรกิจโดยผู้ประกอบการไทย (Thai Hotel Chain) ได้แก่ **Centara Hotel & Resorts** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 5 ดาวในเครือ เช่น Centara Grand At Central Plaza Ladprao Bangkok, Centara Grand & Bangkok Convention Centre At Centralworld, Centara Grand Beach Resort & Villas Hua Hin, Centara Grand Beach Resort & Villas Krabi เป็นต้น **Minor Hotels** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 5 ดาวในเครือ เช่น Anantara Bophut Koh Samui Resort, Anantara Riverside Bangkok Resort เป็นต้น **Dusit International** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 5 ดาวในเครือ เช่น Dusit D2 Chiang Mai, Dusit Thani Laguna Phuket, Dusit Thani Pattaya เป็นต้น **Centre Point Hotels** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมในเครือ เช่น Centre Point Prime Hotel Pattaya เป็นต้น **ONYX Hospitality Group** ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมในเครือ เช่น Amari Pattaya, Amari Watergate Bangkok เป็นต้น และ (3) กลุ่มโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวโดยผู้ประกอบการไทย แต่ไม่ได้้อยู่เครือใดข้างต้น (Thai Independent) เช่น Pimalai Resort & Spa, Rayavadee, The Berkeley Hotel Pratunam, The Shellsea, The Sukosol, Vie Hotel Bangkok เป็นต้น

รูปที่ 4 โรงแรมและที่พักที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการ
ท่องเที่ยวไทยระดับ 5 ดาว แบ่งตามจังหวัดที่ตั้ง



ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผล
จากข้อมูลของมูลนิธิมาตรฐานโรงแรมไทย

รูปที่ 5 ตัวอย่างโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวในประเทศไทย



ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจาก
ข้อมูลของมูลนิธิมาตรฐานโรงแรมไทย และเว็บไซต์ของโรงแรมต่าง ๆ

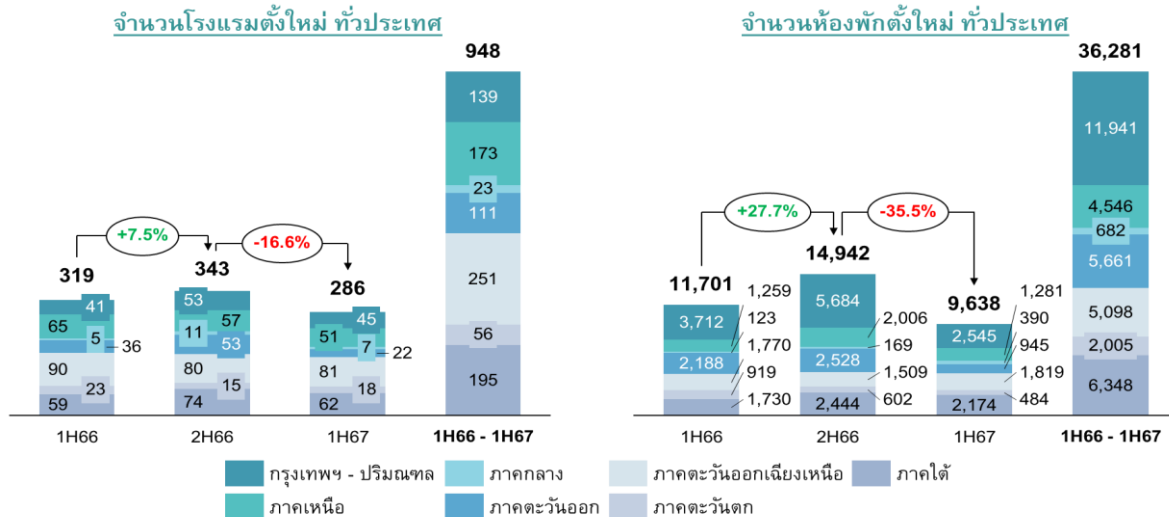
- จากอันสังคการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวของประเทศในช่วงปี 2566-2567 ส่งผลให้โรงแรมและที่พักที่เปิดให้บริการใหม่มีเป็นจำนวนมาก โดยจากข้อมูลของ REIC พบว่าจำนวนโรงแรมและห้องพักที่ขออนุญาตตั้งใหม่ตั้งแต่ปี 2566 ถึงครึ่งแรกของปี 2567 รวมมีมากกว่า 948 แห่ง รองรับจำนวนห้องพักกว่า 36,281 ห้อง โดยพื้นที่ภาคใต้ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีโรงแรมและที่พักขออนุญาตตั้งใหม่มากที่สุด (195 แห่ง) หากแต่จำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นในตลอดนั้นอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลมากที่สุด (11,941 ห้อง) ด้านโรงแรมหรู (Luxury Hotel) ที่มีการเปิดให้บริการระหว่างปี 2566-2567 ก็มีหลายแห่งเช่นกัน โดยส่วนใหญ่เป็นโรงแรมหรือรีสอร์ทที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล เช่น Aman Nai Lert Bangkok, Hilton Garden Inn Bangkok Riverside, Dusit Thani Bangkok, The Ritz-Carlton Bangkok เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีโรงแรมหรือรีสอร์ทระดับ 5 ดาวหรือเทียบเท่าอีก

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

หลายแห่งมีแผนจะเปิดให้บริการภายในช่วง 1-2 ปีต่อจากนี้ ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงในจังหวัดท่องเที่ยวต่าง ๆ ของประเทศไทย โดยจากการคาดการณ์ของ CBRE (Thailand) พบว่า อุปทานโรงแรมที่จะเปิดให้บริการและมีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2567 มีจำนวนห้องพักทั้งหมดมากกว่า 5,500 ห้อง และภายในปี 2569 จะมีจำนวนห้องพักเพิ่มเข้ามาอีกไม่น้อยกว่า 7,500 ห้อง สะท้อนให้เห็นแนวโน้มการแข่งขันสำหรับธุรกิจโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า ที่จะมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ และ จ.ภูเก็ต

รูปที่ 6 จำนวนโรงแรมและห้องพักที่ขออนุญาตตั้งใหม่ทั่วประเทศ



ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC)

ตารางที่ 1 ตัวอย่างรายชื่อโรงแรมระดับ 5 ดาวหรือเทียบเท่า ที่เปิดให้บริการใหม่ ระหว่างปี 2566-2567

ลำดับ	โรงแรมที่เปิดใหม่	จังหวัด	วันที่เปิดให้บริการ
1	Capella Bangkok	กรุงเทพฯ	2566
2	Waldorf Astoria Bangkok	กรุงเทพฯ	2566
3	Eastin Hotel Phayathai	กรุงเทพฯ	05-พ.ค.-66
4	Four Seasons Hotel Bangkok at Chao Phraya River	กรุงเทพฯ	ธ.ค.-66
5	InterContinental Bangkok Sukhumvit	กรุงเทพฯ	ธ.ค.-66
6	Courtyard Bangkok Suvamabhumi Airport	กรุงเทพฯ	ธ.ค.-66
7	Six Senses Forestias	กรุงเทพฯ	2567
8	Radisson Resort Phuket Mai Khao Beach	ภูเก็ต	2567
9	The Langham Customs House, Phuket	ภูเก็ต	2567
10	Eastin Resort Kata	ภูเก็ต	2567
11	Wyndham Garden Platinum Bay Phuket	ภูเก็ต	2567
12	WYNDHAM Chalong Phuket	ภูเก็ต	2567
13	Hyatt Regency Mai Khao Beach	ภูเก็ต	2567
14	Fairmont Bangkok Sukhumvit	กรุงเทพฯ	2567
15	Valia Hotel Bangkok	กรุงเทพฯ	ต้นปี 2567
16	Nysa Hotel Bangkok	กรุงเทพฯ	มี.ค.-67

ตารางที่ 2 ตัวอย่างรายชื่อโรงแรมระดับ 5 ดาวหรือเทียบเท่า ที่มีแผนจะเปิดให้บริการ ระหว่างปี 2568-2569

ลำดับ	โรงแรมที่มีแผนจะเปิด	จังหวัด	วันที่เปิดให้บริการ
1	Wyndham Garden Phuket Kamala	ภูเก็ต	มี.ค.-68
2	Ramada Plaza by Wyndham Hua Hin Cha-am	เพชรบุรี	ไตรมาส 2 ปี 2568
3	KROMO Bangkok, Curio Collection by Hilton	กรุงเทพฯ	ไตรมาส 2 ปี 2568
4	Andaz One Bangkok	กรุงเทพฯ	ไตรมาส 2 ปี 2568
5	Crowne Plaza Bangkok Rama 9	กรุงเทพฯ	ไตรมาส 3 ปี 2568
6	Crowne Plaza Bangkok Grand Sukhumvit	กรุงเทพฯ	ไตรมาส 4 ปี 2568
7	Voco Bangkok Surawong	กรุงเทพฯ	ไตรมาส 4 ปี 2568
8	Canopy By Hilton Bangkok Sukhumvit 12	กรุงเทพฯ	2568
9	Grand Nikko Bangkok Sathorn Hotel	กรุงเทพฯ	2568
10	Kimpton Hua Hin Beach Front	ประจวบคีรีขันธ์	2568
11	Kimpton Khao Yai	นครราชสีมา	2568
12	Park Inn by Radisson Bangkok Don Mueang	กรุงเทพฯ	2568

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

17	Aman Nai Lert Bangkok	กรุงเทพฯ	ไตรมาส 3 ปี 2567
18	Hilton Garden Inn Bangkok Riverside	กรุงเทพฯ	ก.ย.-67
19	Dusit Thani Bangkok	กรุงเทพฯ	27-ก.ย.-67
20	The Ritz-Carlton Bangkok	กรุงเทพฯ	04-ธ.ค.-67
21	Radisson RED Phuket Patong Beach	ภูเก็ต	ธ.ค.-67
22	Meliá Pattaya City	ชลบุรี	ธ.ค.-67

13	Radisson Hotel Bangkok Phloen Chit	กรุงเทพฯ	2568
14	The Langham Customs House, Bangkok	กรุงเทพฯ	2569
15	Hotel Indigo Bangkok Thonglor	กรุงเทพฯ	2569
16	InterContinental Chiang Rai Golden Triangle Resort	เชียงใหม่	ไตรมาส 4 ปี 2569
17	Kimpton Chiang Rai Golden Triangle Resort	เชียงใหม่	ไตรมาส 4 ปี 2569

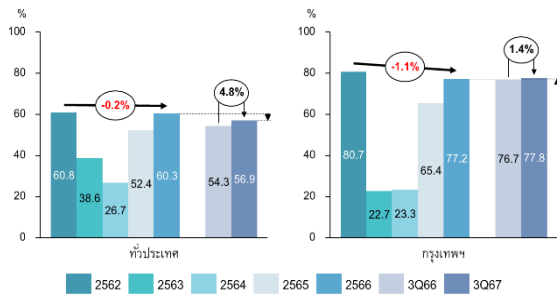
ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจากข้อมูลของ Tripadvisor, Traveloka, forbestravelguide.com, realestateasia.com, prestigeonline.com, newhotelsopening.com

ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจากข้อมูลของ Tripadvisor, Traveloka, forbestravelguide.com, realestateasia.com, prestigeonline.com, newhotelsopening.com

สถานการณ์ด้านอัตราการเข้าพักและราคาห้องพัก

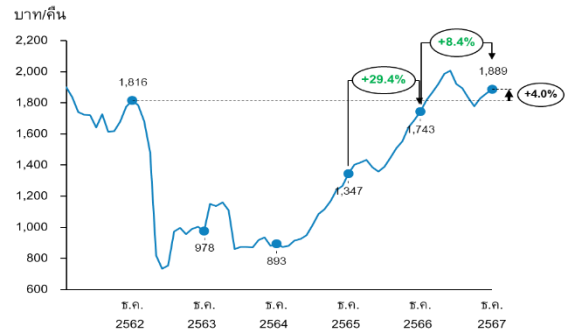
- ในไตรมาส 3 ปี 2567 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมและที่พักทั่วประเทศอยู่ที่ 56.9% พ้นตัวขึ้นเล็กน้อยจาก 54.3% ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน หรือเพิ่มขึ้น 4.8%YoY** แต่ยังคงต่ำกว่าเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 ที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 60.3% และต่ำกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ที่อยู่ที่ 60.8% อย่างไรก็ดี ด้วยผลกระทบอย่างรุนแรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งอัตราการเข้าพักเคยลงไปต่ำถึง 26.7% ในปี 2564 จึงอาจกล่าวได้ว่ามีการฟื้นตัวกลับมาอย่างก้าวกระโดดตั้งแต่ปี 2565 สะท้อนถึงการกลับมาของนักท่องเที่ยวหลังการเปิดประเทศ สำหรับโรงแรมและที่พักในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ **77.8% พ้นตัวขึ้นจาก 76.7% ในช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนเช่นกัน (เพิ่มขึ้น 1.4%YoY)** และกลับมาอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับ ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ 77.2% แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ที่อยู่ที่ 80.7% นอกจากนี้โรงแรมและที่พักในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญของไทยอื่น ๆ เช่น จ.ชลบุรี จ.ภูเก็ต เป็นต้น ก็มีอัตราการเข้าพักที่ปรับตัวดีขึ้นเช่นเดียวกัน ซึ่งเป็นผลจากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง รวมถึงมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น การยกเว้นวีซ่าให้กับนักท่องเที่ยวในหลายสัญชาติ
- สำหรับราคาห้องพักโดยเฉลี่ยทั่วประเทศปรับตัวขึ้นต่อเนื่อง โดยพบว่าในเดือนธันวาคม 2567 ราคาห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 1,889 บาท/คืน เพิ่มขึ้น 8.4%YoY และสูงกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ที่ระดับราคาห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 1,816 บาท/คืน** ส่วนหนึ่งเป็นผลจากราคาห้องพักในพื้นที่ภาคกลาง (รวมกรุงเทพฯ) ที่ปรับตัวสูงขึ้น 21.3%YoY และพื้นที่ภาคใต้ ที่ปรับตัวสูงขึ้น 9.7%YoY สอดคล้องกับการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวใน 2 พื้นที่นี้ ที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีปัจจัยหนุนอื่น อาทิ การจัดงานอีเวนต์ระดับนานาชาติ ที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ และนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE เข้ามาในพื้นที่กรุงเทพฯ ได้เป็นจำนวนมาก รวมถึงการปรับกลยุทธ์ด้านราคาของผู้ประกอบการโรงแรมภายใต้แรงกดดันด้านการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ จากผลสำรวจของสมาคมโรงแรมไทยและธนาคารแห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2567 พบว่าโรงแรมระดับ 4 ดาวขึ้นไปสามารถปรับราคาห้องพักสูงขึ้นเมื่อเทียบกับเดือนพฤศจิกายน โดย 15% ของโรงแรมในกลุ่มนี้สามารถขายห้องพักในราคาเฉลี่ย 5,000-7,499 บาท/คืน ขณะที่ส่วนใหญ่ 44% ขายในราคา 2,500-4,999 บาท/คืน และอีก 27% ขายในราคา 1,500-2,499 บาท/คืน สำหรับแนวโน้มราคาที่พักในปี 2568 คาดว่ายังคงปรับตัวสูงขึ้นแต่ในอัตราที่ชะลอลง เนื่องจากได้มีการปรับขึ้นไปมากแล้วเมื่อเทียบกับระดับราคาห้องพักเฉลี่ยในช่วงหลังการแพร่ระบาดของโควิด-19

รูปที่ 7 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ และกรุงเทพฯ



ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจากข้อมูลของกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รูปที่ 8 ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนของสถานพักแรมทั่วประเทศ

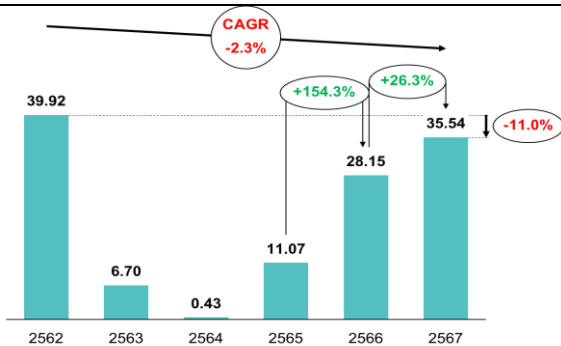


ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย

สถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในไทย

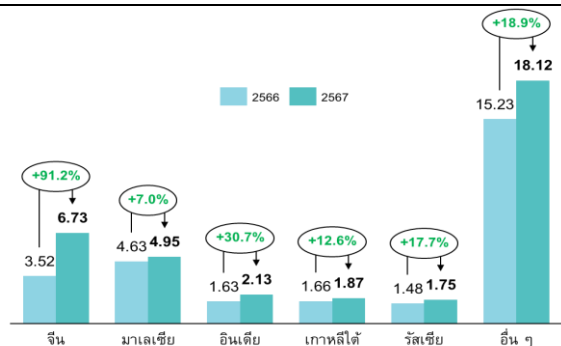
- ในปี 2567 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงขยายตัวสูงต่อเนื่อง โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 35.54 ล้านคน เพิ่มขึ้น 26.3% YoY โดยนักท่องเที่ยวจีนเป็นกลุ่มที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวไทยมากที่สุด 6.73 ล้านคน หรือคิดเป็น 18.9% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด ตามด้วยนักท่องเที่ยวจากมาเลเซีย (4.95 ล้านคน) อินเดีย (2.13 ล้านคน) เกาหลีใต้ (1.87 ล้านคน) และรัสเซีย (1.75 ล้านคน) ตามลำดับ ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวจีนได้รับแรงหนุนสำคัญจากมาตรการฟรีวีซ่าถาวร ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 เป็นต้นมา ส่งผลทำให้มีการเติบโตกว่า 91.2% YoY ด้านนักท่องเที่ยวอินเดีย ซึ่งเพิ่มขึ้น 30.7% YoY เป็นผลจากการที่ผู้ให้บริการสายการบินที่ได้อัปเกรดเส้นทางใหม่และเพิ่มความถี่ของเที่ยวบินในหลายเส้นทาง ทั้งนี้ แม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2567 จะขยายตัวอย่างมากนับจากปี 2566 แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ซึ่งเคยสูงถึง 39.92 ล้านคน โดยรัฐบาลจะยังคงมีการดำเนินมาตรการต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวของประเทศ ทั้งมาตรการฟรีวีซ่า การขยายระยะเวลาพำนักในประเทศ การเพิ่มความถี่และขยายเส้นทางบินใหม่ มาตรการ “Amazing Thailand Grand Tourism and Sports Year 2025” ซึ่งรัฐบาลมีแผนจะดำเนินการในปี 2568 รวมถึงมาตรการอื่น ๆ เช่น การส่งเสริม “Thai Charms” และ “Must-Visit Cities” และการขับเคลื่อนกิจกรรมภายใต้แนวคิด 5 Grand (Grand Festivity, Grand Moment, Grand Privilege, Grand Invitation และ Grand Celebration โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) หรือการจัดมหกรรมกีฬา SEA Games และการแข่งขันวอลเลย์บอลหญิงชิงแชมป์โลก เป็นต้น โดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2568 จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และอาจสูงถึง 40 ล้านคน

รูปที่ 9 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาไทย



ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจากข้อมูลของกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รูปที่ 10 Top 5 นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาไทย



ที่มา : วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ประมวลผลจากข้อมูลของกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

แนวโน้มของธุรกิจในภาค

- แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวในประเทศไทยในช่วง 1 ปีข้างหน้าคาดว่า จะมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวในประเทศ ซึ่งมีปัจจัยบวกหลายประการช่วยขับเคลื่อน อาทิ มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ซึ่งจะช่วยสร้างกระแสและดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เดินทางเข้ามาเพิ่มขึ้น พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไปหลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับสุขอนามัย ความปลอดภัย และคุณภาพของบริการมากขึ้น ซึ่งส่งผลดีต่อโรงแรมระดับลักซ์ชัวร์ที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการดังกล่าวได้ดีกว่าโรงแรมระดับล่าง นอกจากนี้ กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงได้เริ่มกลับมาเดินทางมากขึ้น เช่น นักท่องเที่ยวจากยุโรป ตะวันออกกลาง รวมถึงนักท่องเที่ยวจีน ที่เริ่มกลับมา ส่งผลทำให้แนวโน้มราคาห้องพักปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ และจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ อันจะส่งผลดีต่อแนวโน้มรายได้ของโรงแรมระดับ 5 ดาวที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว
- อย่างไรก็ตาม แม้ธุรกิจโรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาวจะมีแนวโน้มเติบโตที่ปรับตัวดีขึ้น แต่ก็ยังมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการ โดยเฉพาะการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นจาก 1) อุปทานโรงแรมหรูที่จะทยอยเปิดให้บริการในอีก 1-2 ปีข้างหน้า โดยเฉพาะในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว เช่น กรุงเทพฯ ภูเก็ต และชลบุรี ซึ่งอาจส่งผลให้โรงแรมในกลุ่มนี้ต้องเผชิญกับแรงกดดันด้านราคาและอัตราการเข้าพักในอนาคต 2) แนวโน้มต้นทุนทางธุรกิจของผู้ประกอบการที่ปรับตัวสูงขึ้น อาทิ ต้นทุนราคาสินค้า ราคาล้างจาน ค่าแรง และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่งผลให้การใช้กลยุทธ์ด้านราคามีข้อจำกัดมากขึ้น และอาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจในระยะต่อไป 3) มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน (Environmental, Social, and Governance: ESG) สำหรับธุรกิจโรงแรมและที่พักที่มีความเข้มงวดขึ้น ทำให้โรงแรมต้องปรับตัว มีการลงทุนเพิ่มเติมในด้านโครงสร้างพื้นฐาน (เช่น ระบบจัดการพลังงาน น้ำเสีย และขยะ รวมถึงการใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม) และเทคโนโลยีสีเขียว นอกจากนี้ ปัจจัยภายนอก เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลก ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน (ค่าเงินบาท) และภาวะและสถานการณ์การฟื้นตัวเศรษฐกิจในประเทศต้นทางของนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะตลาดสำคัญอย่างจีนที่ยังเผชิญกับความเสี่ยงและมีความเปราะบางสูงจากปัญหาเศรษฐกิจในประเทศและความกังวลด้านความปลอดภัย อาจมีผลต่อความสามารถในการเดินทางของนักท่องเที่ยว และอาจส่งผลต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในไทยใน 1 ปีข้างหน้าเช่นกัน ทั้งนี้ ผู้ประกอบการในธุรกิจนี้จำเป็นต้องปรับตัวเพื่อรับมือกับการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น และรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น เช่น การลงทุนในเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และการนำเสนอประสบการณ์ที่แตกต่างเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเฉพาะกลุ่ม

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายณัฐชาติ วิรุพหวัศ (nuttachattv@lhbank.co.th)

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬห์ศิว

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตตวิวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์

Scan Here
For More Articles<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง