

ธุรกิจโรงแรมและที่พัก

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC : 58550000 ที่พักแรม

ธุรกิจโรงแรมและที่พักในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้ม “Positive” จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากมาตรการฟรีวีซ่าถาวรสำหรับนักท่องเที่ยวจีน นอกจากนี้ ยังได้แรงหนุนจากผู้ให้บริการสายการบินที่เปิดเส้นทางใหม่และเพิ่มความถี่ของเที่ยวบินในหลายเส้นทางเพื่อรองรับความต้องการที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันตลาดนักท่องเที่ยวชาวไทยคาดว่าจะยังเติบโตดี ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวตลอดทั้งปี โดยเฉพาะในจังหวัดเมืองรองที่จำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่ช่วยหนุนให้ธุรกิจโรงแรมทยอยฟื้นตัวเร็วขึ้นและไม่กระจุกตัวเฉพาะโรงแรมในกลุ่มจังหวัดท่องเที่ยวหลัก อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาพรวมภาคการท่องเที่ยวของไทยจะปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ แต่การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวในตลาดหลักอย่างจีนยังเผชิญกับความไม่แน่นอนหลายประการ โดยเฉพาะปัจจัยเสี่ยงทางเศรษฐกิจที่ยังเปราะบาง ประกอบกับรัฐบาลจีนมีนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ รวมถึงการแข่งขันของจุดหมายปลายทางใหม่อย่างเช่นฮ่องกง มาเก๊า และเวียดนาม ซึ่งอาจกดดันการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวให้ต่ำกว่าที่คาดการณ์ นอกจากนี้ ธุรกิจโรงแรมยังเผชิญกับภาวะการแข่งขันจากปัญหาอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่เดิม และแนวโน้มต้นทุนทางธุรกิจที่ปรับสูงขึ้น รวมถึงการขยายการลงทุนเพิ่ม นับเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร และอาจกระทบต่อสภาพคล่องของธุรกิจในระยะต่อไป

ภาพรวมธุรกิจ

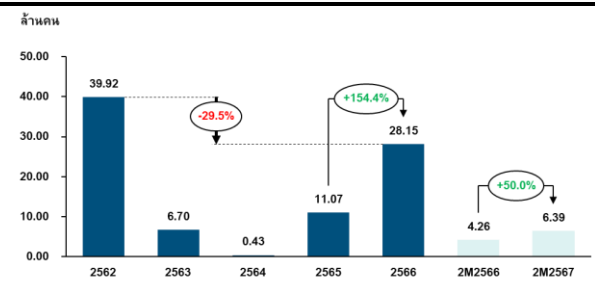
ในปี 2566 ธุรกิจโรงแรมและที่พักยังคงได้รับอานิสงส์จากการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว โดยเฉพาะจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยทั้งสิ้น 28.15 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 154.4% ส่วนหนึ่งจากมาตรการฟรีวีซ่าที่ให้กับนักท่องเที่ยวชาวจีน และค่าชดเชย และการขยายเวลาพำนักในประเทศให้กับนักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย ส่วนอัตราการเข้าพักเฉลี่ยมีทิศทางปรับเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเพิ่มขึ้นจาก 47.9% ในปีก่อนมาอยู่ที่ 69.3% ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด-19 เช่นเดียวกับราคาห้องพักเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 40.6% อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาพรวมของการท่องเที่ยวจะฟื้นตัวชัดเจนจากช่วงโควิด-19 แต่จำนวนนักท่องเที่ยวยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ถึง 29.5% สาเหตุจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ยังฟื้นตัวต่ำกว่าคาดเป็นสำคัญ สำหรับตลาดนักท่องเที่ยวชาวไทยยังคงเติบโตต่อเนื่อง เพิ่มขึ้น 22.7%YoY โดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญที่สามารถเดินทางด้วยรถยนต์ อาทิ กาญจนบุรี ชลบุรี เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ และพระนครศรีอยุธยา สอดคล้องกับพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป โดยรูปแบบการเดินทางที่เน้นการใช้รถยนต์มากขึ้น และเลือกจุดหมายปลายทางที่มีระยะใกล้ขึ้น

สถานการณ์ท่องเที่ยวในปัจจุบัน

ในปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงขยายตัวสูงต่อเนื่อง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาไทย 28.15 ล้านคน เพิ่มขึ้น 154.4%YoY โดยนักท่องเที่ยวมาเลเซียเป็นกลุ่มที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวไทยมากที่สุด 4.63 ล้านคน หรือคิดเป็น 16.4% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด ตามด้วยนักท่องเที่ยวจากจีน อินเดีย เกาหลีใต้ และรัสเซีย ตามลำดับ โดยนักท่องเที่ยวชาวจีนได้แรงหนุนสำคัญจากมาตรการฟรีวีซ่าที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2566 – 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งครอบคลุมช่วงวันหยุดยาวสำคัญของจีน 2 ช่วง ได้แก่ วันชาติจีน และเทศกาลตรุษจีน

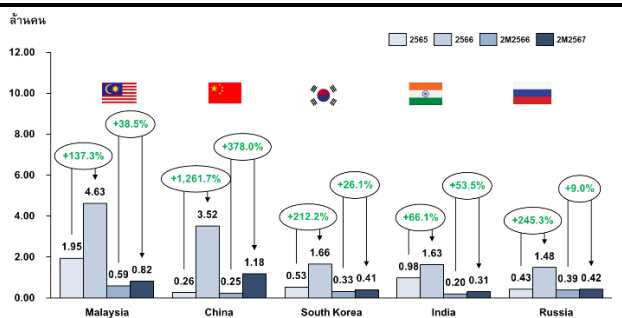
จากข้อมูลล่าสุดในช่วง 2 เดือนแรกปี 2567 พบว่า มีนักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางเข้ามาไทยทั้งสิ้น 1.18 ล้านคน เพิ่มขึ้น 378.0%YoY โดยกลับมาเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติอันดับ 1 อีกครั้ง ทั้งนี้ แม้จะเห็นสัญญาณการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวชาวจีน แต่จำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2566 ยังคิดเป็นสัดส่วนเพียง 32.0% เมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด-19 สาเหตุจากปัญหาเศรษฐกิจภายในของจีนเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่านักท่องเที่ยวชาวจีนจะทยอยเพิ่มขึ้นภายหลังรัฐบาลได้ออกมาตรการยกเว้นวีซ่าถาวรตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 เป็นต้นไป ขณะที่นักท่องเที่ยวชาวรัสเซียกลับมาฟื้นตัวไปอยู่ในระดับเดียวกับช่วงก่อนโควิด-19 โดยในปี 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 1.48 ล้านคน เพิ่มขึ้น 245.3%YoY ส่วนหนึ่งจากมาตรการขยายระยะเวลาพำนักในไทยจาก 30 วันเป็น 90 วัน ซึ่งมีผลตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2566 ถึง 30 เมษายน 2567

รูปที่ 1 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาไทย



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

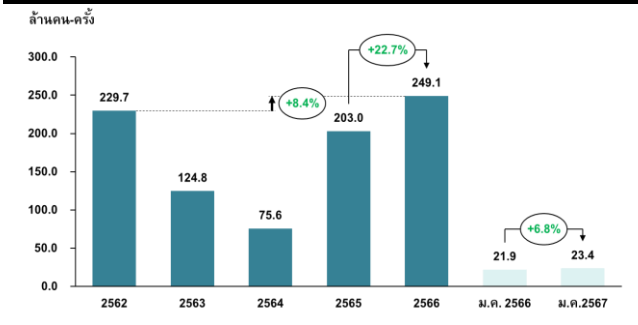
รูปที่ 2 Top 5 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาไทย



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

รูปที่ 3 จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย (รวมนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยว)



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

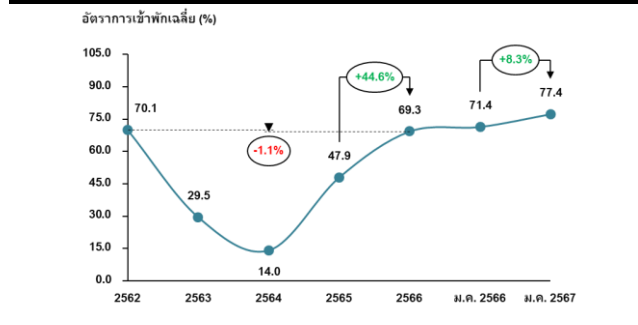
สำหรับตลาดนักท่องเที่ยวชาวไทยปรับตัวดีขึ้นและคาดว่าจะยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ รวมถึงกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวตลอดทั้งปี สะท้อนจากจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยในปี 2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 249.1 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้น 22.7%YoY และฟื้นตัวไปอยู่ในระดับที่สูงกว่าช่วงก่อนโควิด-19 โดยตลาดท่องเที่ยวหลักจะเป็นการท่องเที่ยวระยะใกล้ที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถยนต์ โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางเป็นครอบครัว

สถานการณ์ด้านอัตราการเข้าพักและราคาห้องพัก

ในปี 2566 ภาพรวมอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของสถานพักแรมอยู่ที่ 69.3% ฟื้นตัวชัดเจนจากปีก่อน ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับช่วงก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะในพื้นที่ภาคตะวันออก ภาคใต้ และภาคเหนือ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 74.1%, 72.1% และ 63.2% ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราการเข้าพักที่กลับไปอยู่ในระดับศักยภาพที่เคยทำได้ 60% - 70% และสูงกว่าในช่วงก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะภาคตะวันออกและภาคใต้ที่ได้อานิสงส์จากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ อย่างไรก็ตาม อัตราการเข้าพักในบางพื้นที่ยังต่ำกว่าศักยภาพที่เคยทำได้ โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ส่วนหนึ่งจากนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ยังฟื้นตัวต่ำกว่าคาด และอีกส่วนหนึ่งจากปัญหาอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่เดิมเป็นสำคัญ

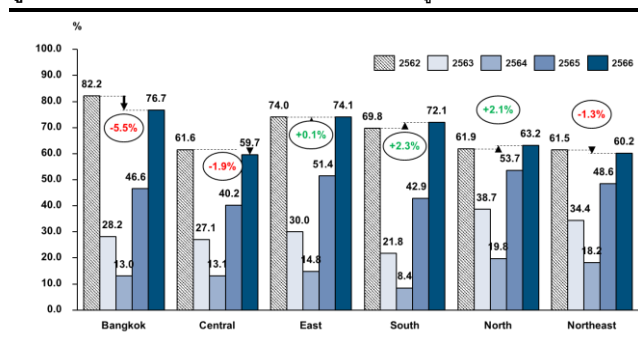
สำหรับราคาห้องพักโดยเฉลี่ยทั่วประเทศปรับดีขึ้นต่อเนื่อง โดยพบว่าในปี 2566 ราคาห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 1,498 บาท/คืน เพิ่มขึ้น 40.6%YoY โดยภาคใต้มีราคาห้องพักเฉลี่ยปรับสูงขึ้นกว่าค่าเฉลี่ยในภาพรวมที่ 48.1%YoY ผลจากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและที่พักยังไม่ครอบคลุมทุกตลาด เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวยังไม่ทั่วถึง ขณะเดียวกันภาวะการแข่งขันที่สูง ทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนยังไม่สามารถปรับราคาห้องพักขึ้นได้มากนัก โดยเฉพาะโรงแรมต่ำกว่าระดับ 4 ดาวลงมา ซึ่งจากผลการสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่พักแรม ณ ธันวาคม 2566 ของสมาคมโรงแรมไทย พบว่า ผู้ประกอบการเกือบ 80% เห็นว่ารายได้รวมยังไม่ฟื้นตัวกลับสู่ระดับก่อนช่วงโควิด-19 โดยส่วนหนึ่งคาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวได้ในช่วง Q1/2567 ส่วนอีกกลุ่มคาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวได้ในปี 2568 เป็นต้นไป

รูปที่ 4 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของสถานพักแรมทั่วประเทศ



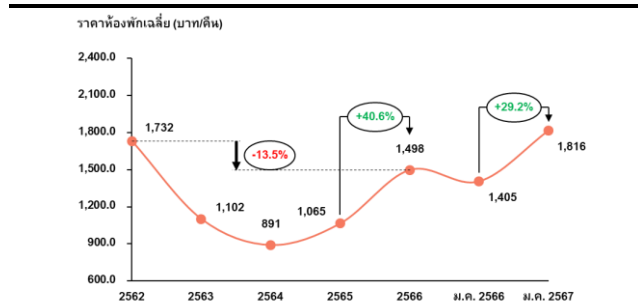
ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รูปที่ 5 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของสถานพักแรมรายภูมิภาค



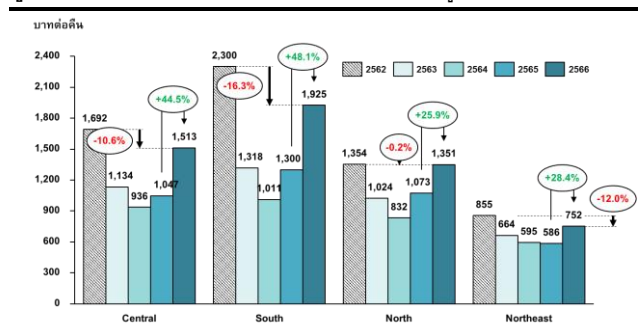
ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รูปที่ 6 ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนของสถานพักแรมทั่วประเทศ



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

รูปที่ 7 ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนของสถานพักแรมรายภูมิภาค



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจโรงแรมและที่พักในระยะ 1 ปีข้างหน้าคาดว่าจะยังเติบโตดี จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนที่คาดว่าจะทยอยฟื้นตัวจากมาตรการฟรีวีซ่าถาวรที่เริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 ซึ่งคาดว่าจะช่วยกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางเข้ามาไทยในปีนี้อยู่ที่ 8.5 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นถึง 141.4%YoY รวมถึงมาตรการฟรีวีซ่าชั่วคราวแก่นักท่องเที่ยวอินเดียที่เริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 - 10 พฤษภาคม 2567 คาดว่าจะเป็นอีกแรงหนุนสำคัญที่ช่วยให้จำนวนนักท่องเที่ยวอินเดียเดินทางเข้าไทยในปีนี้อยู่ที่ 2 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้น 22.8%YoY นอกจากนี้ ยังได้ปัจจัยหนุนจากผู้ให้บริการสายการบินที่ได้เปิดเส้นทางใหม่และเพิ่มความถี่ของเที่ยวบินในหลายเส้นทางโดยเฉพาะในจีนและอินเดียเพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันตลาดนักท่องเที่ยวชาวไทยคาดว่าจะยังเติบโตดี ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ ตลอดจนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวตลอดทั้งปี โดยเฉพาะในจังหวัดเมืองรองที่จำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อาทิ เชียงราย น่าน สตูล และนราธิวาส สาเหตุส่วนหนึ่งจากค่าใช้จ่ายที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับเมืองท่องเที่ยวหลัก นับเป็นปัจจัยที่ช่วยหนุนให้อัตราการเข้าพักโรงแรมและธุรกิจโรงแรมทยอยฟื้นตัวเร็วขึ้นและไม่กระจุกตัวเฉพาะโรงแรมในกลุ่มเมืองท่องเที่ยวหลัก

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาพรวมภาคการท่องเที่ยวของไทยจะปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ แต่การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวในตลาดหลักอย่างจีนยังเผชิญกับความไม่แน่นอนหลายประการ โดยเฉพาะปัจจัยเสี่ยงทางเศรษฐกิจที่ยังเปราะบาง ประกอบกับรัฐบาลจีนมีนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ รวมถึงการแข่งขันของจุดหมายปลายทางใหม่อย่างเช่นฮ่องกง และมาเก๊า หรือแม้กระทั่งเวียดนามที่มีค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยวถูกกว่าไทย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวให้ต่ำกว่าที่คาดการณ์ นอกจากนี้ ธุรกิจโรงแรมยังเผชิญกับภาวะการแข่งขันจากปัญหาอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่เดิม ประกอบกับจำนวนที่พักเปิดใหม่ที่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นยังเป็นแรงกดดันต่อธุรกิจ โดยเฉพาะเมืองท่องเที่ยวหลัก และกลุ่มโรงแรมและที่พักที่สร้างมานานและอยู่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยวจะได้รับผลกระทบสูง ตลอดจนแนวโน้มต้นทุนทางธุรกิจของผู้ประกอบการที่ปรับสูงขึ้น อาทิ ต้นทุนวัตถุดิบ ต้นทุนราคาพลังงาน ค่าสาธารณูปโภค และต้นทุนทางการเงิน ทำให้การใช้กลยุทธ์ด้านราคามีข้อจำกัดมากขึ้น ประกอบกับผู้ประกอบการบางส่วนยังมีการขยายการลงทุนเพิ่ม ทั้งการปรับปรุงโรงแรมเดิมและการเปิดโรงแรมใหม่เพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง นับเป็นปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรปรับลดลง และอาจกระทบต่อสภาพคล่องของผู้ประกอบการในระยะต่อไป โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็ก