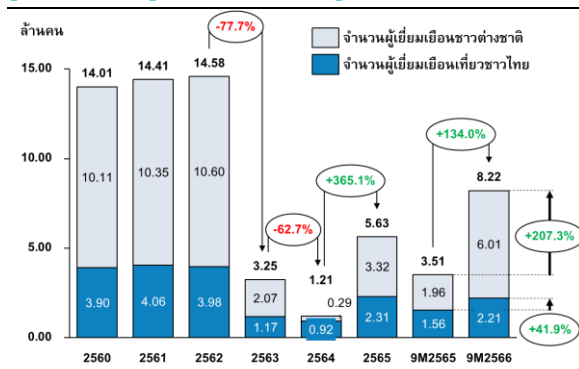


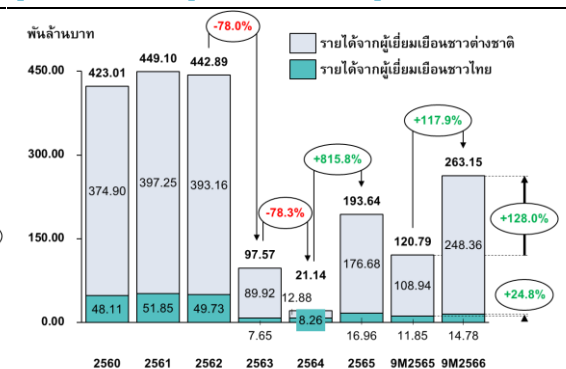
ภาพรวมธุรกิจ

- ภาพรวมธุรกิจ **Community Mall** จังหวัดภูเก็ต มีทิศทางปรับตัวดีขึ้น โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่กลับมาฟื้นตัวตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลายลง สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ในปี 2565 มีจำนวนทั้งสิ้น 3.32 ล้านคน เพิ่มขึ้น 1,058.9%YoY สร้างรายได้ 176,675.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,271.7%YoY เช่นเดียวกับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ที่ยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งสิ้น 6.01 ล้านคน เพิ่มขึ้น 207.3%YoY สร้างรายได้ 248,362.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 128.0%YoY นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยว สูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ รัสเซีย จีน ออสเตรเลีย อินเดีย และเยอรมนี (ข้อมูลจากกองกำกับการตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดภูเก็ต ณ เดือนตุลาคม 2566) โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ฟื้นตัวขึ้นหลังจากการผ่อนคลายข้อจำกัดการเดินทางในช่วงต้นปี นอกจากนี้ ข้อมูลจากสมาคมธุรกิจการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต พบว่า มีหลายตลาดที่จำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามามากกว่าช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดฯ เช่น นักท่องเที่ยวชาวเยอรมันที่เติบโตสูงถึง 150% รัสเซีย 130% และออสเตรเลีย 97% รวมถึงตลาดใหม่ๆ อย่างเช่น อิสราเอล และคาซัคสถาน ซึ่งก่อนหน้านี้จะมีการแพร่ระบาดฯ นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เดินทางเข้ามาในจังหวัดภูเก็ตจำนวนน้อยมาก
- อย่างไรก็ดี แม้ว่าในภาพรวมการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต จะปรับตัวดีขึ้นภายหลังจากสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง แต่เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ในปี 2562 พบว่า ยังไม่สามารถฟื้นตัวกลับไปอยู่ในระดับเดียวกับช่วงเวลาดังกล่าวได้ สะท้อนจากจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนและรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ในปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนเพียง 31.3% และ 44.9% เมื่อเทียบกับปี 2562 และแม้ว่าในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติจะยังคงเติบโตต่อเนื่อง แต่ยังคงคิดเป็นสัดส่วนเพียง 56.7% เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติถึง 10.60 ล้านคน ซึ่งคาดว่าในช่วงที่เหลือของปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวไม่น่าจะถึงเป้าหมายที่ตั้งไว้ที่ 12 ล้านคน

รูปที่ 1 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดภูเก็ต



รูปที่ 2 รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดภูเก็ต



ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮอร์สจากข้อมูลของกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

- ในช่วงที่ผ่านมาการเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดภูเก็ต โดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยว เป็นปัจจัยหนุนสำคัญที่ทำให้มีผู้ประกอบการจากกรุงเทพฯ และต่างชาติเข้าไปลงทุนในธุรกิจต่างๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานโดยเฉพาะการขยายศักยภาพของสนามบินเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวในอนาคตได้เพิ่มมากขึ้น นับเป็นปัจจัยดึงดูดให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งโรงแรม ที่พักอาศัย ตลอดจนธุรกิจค้าปลีก เข้าไปพัฒนาธุรกิจ

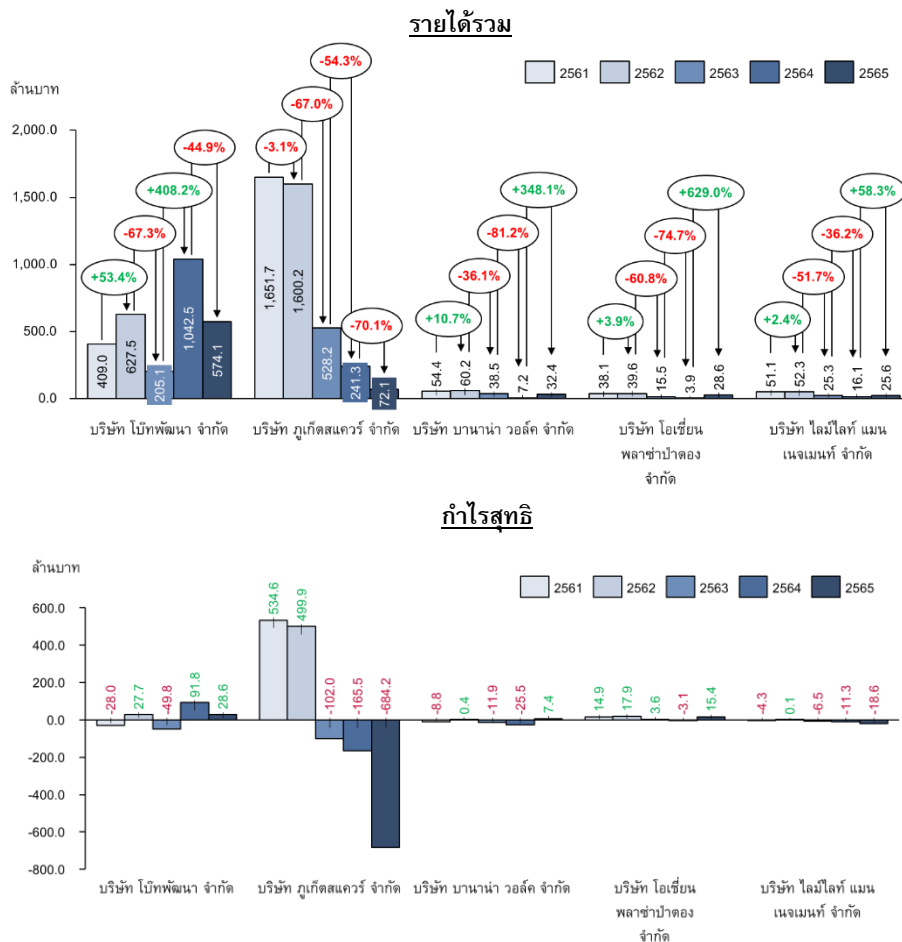
Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮอร์ส จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ในรูปแบบต่างๆ โดยก่อนหน้านี้ธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดภูเก็ตยังไม่ขยายตัวมากนัก เนื่องจากส่วนใหญ่ผู้พัฒนาโครงการจะเป็นผู้ประกอบการท้องถิ่น แต่ภายหลังเมื่อมีผู้เล่นรายใหญ่เข้ามา อาทิ แม็คโคร โลตัส บิ๊กซี ศูนย์การค้า เซ็นทรัลเฟสติวัล ศูนย์การค้าจังซีลอน ป่าตอง และโรบินสันไลฟ์สไตล์ ททยอยเปิดให้บริการนับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นธุรกิจค้าปลีกในพื้นที่ให้มีความคึกคักมากขึ้น

- สำหรับการประกอบธุรกิจ **Community Mall** ในจังหวัดภูเก็ต มีจำนวนผู้เล่นหลายราย ทั้งผู้เล่นที่เป็นผู้ประกอบการในท้องถิ่น อาทิ Boat Avenue (บจก. โบ๊ทพัฒนา) Limelight Avenue (บจก.ไลม์ไลท์ แมนเนจเมนท์) Banana Walk (บจก.บานาน่า วอล์ค) Ocean Plaza Patong (บจก. โอเชียนพลาซ่าป่าตอง) Jungceylon Shopping Mall (บจก.ภูเก็ตสแควร์) และผู้เล่นรายใหญ่จากกรุงเทพฯ อาทิ Porto de Phuket ของกลุ่มเซ็นทรัล และ Blu Pearl Phuket ของกลุ่มเดอะมอลล์ฯ รวมถึงกลุ่ม MBK ที่มีแผนจะเข้าไปลงทุนพัฒนาธุรกิจ Wellness และ Community Mall ในช่วงปี 2568-2569 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาผลประกอบการของผู้เล่นท้องถิ่น พบว่า ในปี 2565 รายได้ของ บจก.ภูเก็ตสแควร์ ปรับลดลง สาเหตุจากการดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ครั้งใหญ่ที่ศูนย์การค้า โดยคาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์ในช่วงปลายปี 2566 ส่วนผู้เล่นรายเล็กอย่าง บจก.บานาน่า วอล์ค บจก.โอเชียนพลาซ่า และ บจก.ไลม์ไลท์ แมนเนจเมนท์ รายได้รวมฟื้นตัวดีขึ้นชัดเจน ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตสูง รวมถึงการกลับมาทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติมากขึ้น และกำลังซื้อของคนในพื้นที่ปรับตัวขึ้นภายหลังจากสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง

รูปที่ 3 ข้อมูลผลประกอบการของผู้เล่นท้องถิ่นในธุรกิจ Community Mall จังหวัดภูเก็ต



ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮอร์สจากข้อมูลงบการเงินของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮอร์ส จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

แนวโน้มธุรกิจ

- สำหรับแนวโน้มธุรกิจ **Community Mall** ในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดว่าจะมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น ตามการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่คาดว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากมาตรการพรีวีซ่าที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในวันที่ 28 กันยายน 2566 – 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งจะช่วยกระตุ้นการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวจีนในช่วงเทศกาลและวันหยุดยาวให้เข้ามาท่องเที่ยวในเมืองไทยมากขึ้น รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาติอื่นๆ อาทิ รัสเซีย อินเดีย และออสเตรเลีย เป็นต้น อีกทั้งภาครัฐได้ออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวต่างๆ และการเพิ่มวันหยุดยาวต่อเนื่อง ประกอบกับกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ได้แรงหนุนจากเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะขยายตัวดี ส่วนหนึ่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่ที่ช่วยเพิ่มกำลังซื้อและเร่งการบริโภค รวมถึงการจับจ่ายใช้สอยของประชาชนให้เพิ่มขึ้น อีกทั้งการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวตลอดทั้งปีของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน อาทิ งานมหกรรมการท่องเที่ยวโดยชุมชนจังหวัดภูเก็ต ณ บริเวณถนนถลาง งานเทศกาลท่องเที่ยวระดับนานาชาติ Phuket Peranakan Festival 2023 และเทศกาลถือศีลกินผัก เป็นต้น ซึ่งนับเป็นปัจจัยหนุนให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในจังหวัดภูเก็ตมากขึ้น ส่งผลให้รายได้ครัวเรือนและภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวฟื้นตัวดีขึ้น โดยในปี 2567 สภาสมาคมและกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตได้ตั้งเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวที่ 14 ล้านคน และสร้างรายได้จากการท่องเที่ยว 4.4 แสนล้านบาท ซึ่งเป็นระดับเดียวกับช่วงก่อนเกิดโควิด-19
- อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาพรวมภาคการท่องเที่ยวของไทยจะปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ แต่ทิศทางการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติยังเผชิญกับความไม่แน่นอนหลายประการ โดยเฉพาะเศรษฐกิจของประเทศสำคัญอย่างสหรัฐฯ ยุโรป และจีนที่ยังเผชิญกับความเสี่ยงและมีความเปราะบางสูง ประกอบกับสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยังยืดเยื้อ รวมถึงความขัดแย้งใหม่ระหว่างอิสราเอล-ปาเลสไตน์ที่อาจลุกลามเป็นสงครามในระดับภูมิภาค ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเดินทางและการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวทั่วโลก ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อ การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในระยะข้างหน้า นอกจากนี้ ธุรกิจ **Community Mall** ในจังหวัดภูเก็ต ยังเผชิญกับภาวะการแข่งขันสูง โดยเฉพาะผู้เล่นรายใหญ่ในกรุงเทพฯ ที่เข้ามาช่วงชิงส่วนแบ่งตลาดจากผู้ประกอบการท้องถิ่นมากขึ้น ด้วยศักยภาพทางธุรกิจที่มากกว่าทั้งเงินลงทุน เทคโนโลยีในการบริหารจัดการ และแบรนด์ดีดี นับเป็นปัจจัยกดดันต่อความสามารถในการแข่งขันและการทำกำไรของผู้ประกอบการท้องถิ่นในอนาคต

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชิวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง