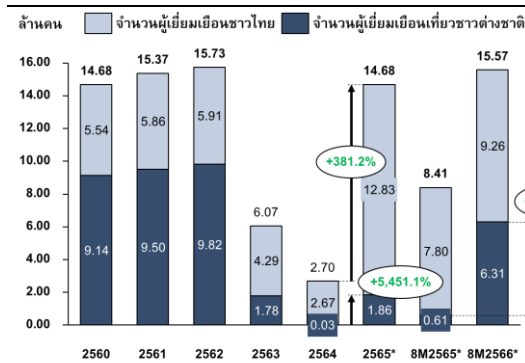


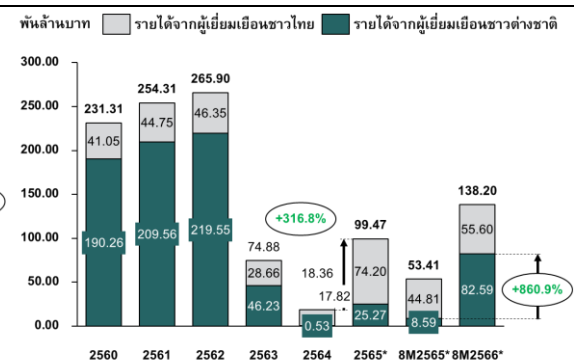
## ภาพรวมธุรกิจ

- ภาพรวมธุรกิจโรงแรมเมืองพัทยา มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นชัดเจนตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่กลับมาฟื้นตัวดีขึ้น ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลายลง สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดชลบุรี ในช่วงปี 2565 มีจำนวนทั้งสิ้น 1.86 ล้านคน (ประมาณ 99% ของนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางไปท่องเที่ยวในเมืองพัทยา) เพิ่มขึ้น 5,451.1%YoY สร้างรายได้ 25,271.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,654.0%YoY เช่นเดียวกับช่วง 8 เดือนแรกของปี 2566 ที่ยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งสิ้น 6.31 ล้านคน เพิ่มขึ้น 939.3%YoY สร้างรายได้ 82,592.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 860.9%YoY ขณะเดียวกันยังได้รับแรงหนุนจากนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เติบโตอย่างก้าวกระโดด โดยในปี 2565 มีจำนวนทั้งสิ้น 12.83 ล้านคน (ประมาณ 79% ของนักท่องเที่ยวชาวไทยเดินทางไปท่องเที่ยวในเมืองพัทยา) เพิ่มขึ้น 381.2%YoY สร้างรายได้ 74,199.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 316.83% ส่วนหนึ่งจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ และอีกส่วนหนึ่งจากการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศในช่วงก่อนหน้า นอกจากนี้ หากพิจารณาจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในเมืองพัทยา พบว่า กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 นักท่องเที่ยวจีน จำนวน 410,311 คน อันดับ 2 มาเลเซีย จำนวน 371,200 คน อันดับ 3 เกาหลีใต้ จำนวน 150,385 คน อันดับ 4 อินเดีย จำนวน 128,070 คน และอันดับ 5 เวียดนาม จำนวน 121,784 คน (ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักงานพัทยา)
- อย่างไรก็ดี แม้ว่าในภาพรวมธุรกิจโรงแรมเมืองพัทยาจะปรับตัวดีขึ้นภายหลังจากสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง แต่เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ในปี 2562 พบว่า ยังไม่สามารถฟื้นตัวกลับไปอยู่ในระดับเดียวกับช่วงเวลาดังกล่าวได้ สะท้อนจากจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนและรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในเมืองพัทยา ในปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนเพียง 18.9% และ 11.5% เมื่อเทียบกับปี 2562 เท่านั้น โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ยังฟื้นตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งจากข้อมูลในช่วง 8 เดือนแรกปี 2566 พบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางเข้ามาในประเทศไทยอยู่ที่ 2.21 ล้านคน คิดเป็นสัดส่วนเพียง 19.8% เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนถึง 11.14 ล้านคน

รูปที่ 1 จำนวนผู้เยี่ยมชมเมืองพัทยา



รูปที่ 2 รายได้จากผู้เยี่ยมชมเมืองพัทยา



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

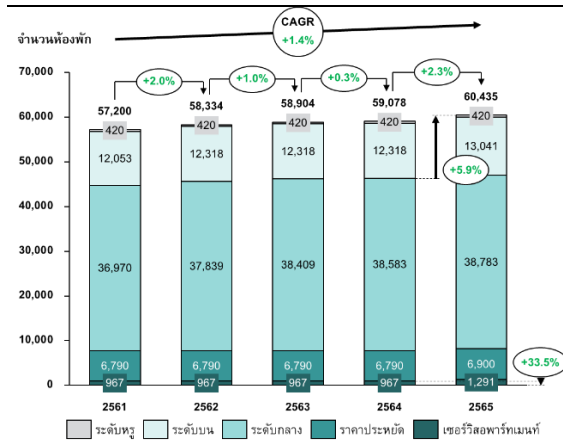
หมายเหตุ : \*ข้อมูลนักท่องเที่ยวทั้งหมดในจังหวัดชลบุรี

Disclaimer:

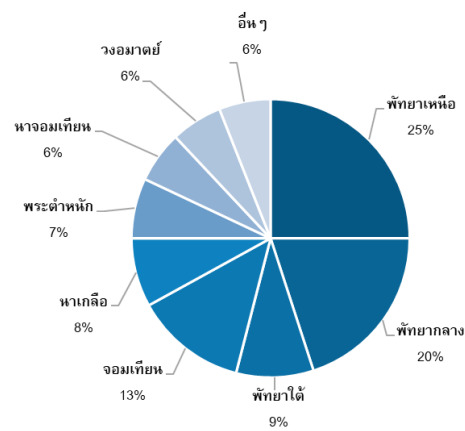
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล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

- สถานการณ์ด้านอุปทานโรงแรมในเมืองพัทยา จากข้อมูล ณ สิ้นปี 2565 โรงแรมในพื้นที่เมืองพัทยามีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 60,435 ห้อง เพิ่มขึ้น 2.3%YoY โดยเฉพาะจากโรงแรมระดับบนที่มีห้องพักเพิ่มขึ้นสูงสุด 723 ห้อง หรือเพิ่มขึ้น 5.9%YoY และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีห้องพักเพิ่มขึ้น 324 ห้อง หรือเพิ่มขึ้น 33.5%YoY นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาตามทำเลที่ตั้ง พบว่า อุปทานโรงแรมในพื้นที่เมืองพัทยาส่วนใหญ่ตั้งอยู่ที่พัทยาเหนือและพัทยากลาง สัดส่วนรวมกันกว่า 45% โดยส่วนใหญ่เป็นห้องพักระดับกลาง ซึ่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา อุปทานโรงแรมในพื้นที่พัทยาเหนือมีการเติบโตมากที่สุด มีจำนวนห้องพักเปิดให้บริการรวมกันกว่า 4,140 ห้อง ทั้งนี้ จากการคาดการณ์ของ JLL (Thailand) พบว่า ในระยะ 3 ปีข้างหน้า (2566-2568) อุปทานโรงแรมเมืองพัทยาจะมีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 66,158 ห้อง เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 5,723 ห้อง หรือเพิ่มขึ้น 9.5% โดยพื้นที่พัทยานอ่วยังคงมีอัตราการเติบโตสูงสุด รองลงมาเป็นพื้นที่จอมเทียนและนาจอมเทียน ตามลำดับ

รูปที่ 3 อุปทานโรงแรมในเมืองพัทยา จำแนกตามระดับ



รูปที่ 4 อุปทานโรงแรมในเมืองพัทยา จำแนกตามทำเลที่ตั้ง



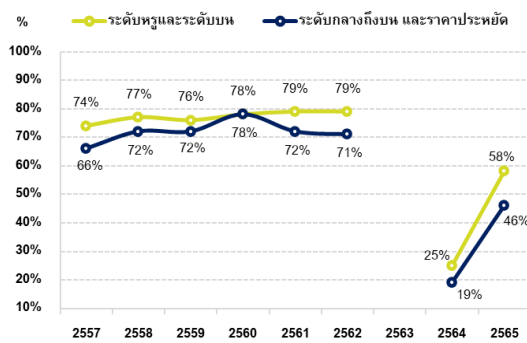
ที่มา : JLL (Thailand) อ้างในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า LH Hotel ครั้งที่ 2 ปี 2566

- สถานการณ์ด้านราคาและอัตราการเข้าพัก ในปี 2565 ธุรกิจโรงแรมในเมืองพัทยาริมทยอยฟื้นตัวภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลายลง ส่งผลให้อัตราการเข้าพักปรับดีขึ้นชัดเจน โดยอัตราการเข้าพักโรงแรมหรูและโรงแรมระดับบนปรับเพิ่มขึ้นจาก 25% มาอยู่ที่ 58% ส่งผลให้ค่าห้องเฉลี่ยรายวันปรับเพิ่มขึ้นจาก 3,418 บาท มาอยู่ที่ 3,945 บาท หรือเพิ่มขึ้น 15.4% ขณะที่อัตราการเข้าพักโรงแรมระดับกลางถึงบนและราคาประหยัดก็ปรับเพิ่มขึ้นเช่นกันจาก 19% มาอยู่ที่ 46% ส่งผลให้ค่าห้องเฉลี่ยรายวันปรับเพิ่มขึ้นจาก 1,850 บาท มาอยู่ที่ 2,374 บาท หรือเพิ่มขึ้น 28.3% ซึ่งจะเห็นได้ว่าค่าห้องเฉลี่ยต่อวันฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญไปอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ส่วนหนึ่งได้แรงหนุนจากนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา ผลจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในภาพรวมอัตราการเข้าพักจะปรับดีขึ้น แต่ยังไม่สามารถกลับไปอยู่ในระดับเดิมได้ สาเหตุสำคัญมาจากกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวกลับไปอยู่ในระดับเดียวกับช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ได้ และคาดการณ์ว่าในช่วงปี 2567 – 2568 จะเห็นสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้น

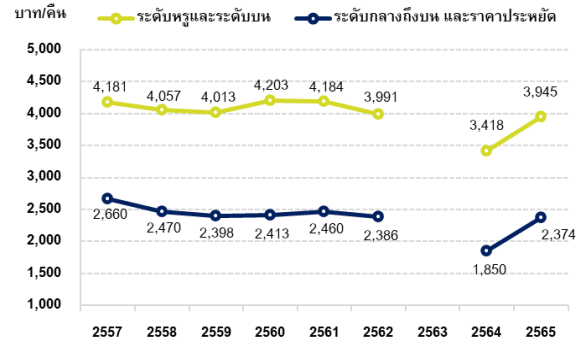
Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

รูปที่ 5 อัตราการเข้าพัก จำแนกตามระดับ



รูปที่ 6 ค่าห้องเฉลี่ยรายวัน จำแนกตามระดับ



ที่มา : JLL (Thailand) อ้างในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า LH Hotel ครั้งที่ 2 ปี 2566

## แนวโน้มธุรกิจ

- สำหรับแนวโน้มธุรกิจโรงแรมเมืองพัทยาในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดว่าจะมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น ตามการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่คาดว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากมาตรการฟรีวีซ่าที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในวันที่ 28 กันยายน 2566 – 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งจะช่วยกระตุ้นการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวจีนในช่วงเทศกาลและวันหยุดยาวให้เข้ามาท่องเที่ยวในเมืองไทยมากขึ้น ประกอบกับกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ได้แรงหนุนจากเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะขยายตัวดี ส่วนหนึ่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่ที่ช่วยเพิ่มกำลังซื้อและเร่งการบริโภคและการใช้จ่ายใช้สอยของประชาชนให้เพิ่มขึ้น ตลอดจนการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวตลอดทั้งปีของทั้งภาครัฐและภาคเอกชนนับเป็นอีกปัจจัยหนุนสำคัญที่จะช่วงตึงคูดนักท่องเที่ยวให้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น
- อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาพรวมภาคการท่องเที่ยวของไทยจะปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ แต่ทิศทางการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติยังเผชิญกับความไม่แน่นอนหลายประการ โดยเฉพาะเศรษฐกิจของประเทศสำคัญอย่างสหรัฐฯ ยุโรป และจีนที่ยังเผชิญกับความเสี่ยงและมีความเปราะบางสูง ประกอบกับสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยังยืดเยื้อ รวมถึงความขัดแย้งใหม่ระหว่างอิสราเอล-ปาเลสไตน์ที่อาจลุกลามเป็นสงครามในระดับภูมิภาค ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเดินทางและการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวทั่วโลก ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อ การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในระยะข้างหน้า นอกจากนี้ ธุรกิจโรงแรมเมืองพัทยายังเผชิญกับภาวะการแข่งขันสูงจากปัญหาอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่เดิม ประกอบกับแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่เพิ่มขึ้นและจำนวนที่พักเปิดใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นยังเป็นแรงกดดันต่อธุรกิจ โดยเฉพาะในพื้นที่พัทยาเหนือ และกลุ่มโรงแรมและที่พักที่สร้างมานานและอยู่ไกลจากชายหาดและแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมจะได้รับผลกระทบสูง ตลอดจนแนวโน้มต้นทุนทางธุรกิจของผู้ประกอบการที่ปรับสูงขึ้น อาทิ ต้นทุนราคาสินค้า ราคาพลังงาน ค่าแรง การขาดแคลนแรงงานภาคบริการ รวมถึงต้นทุนทางการเงินอย่างอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับสูงขึ้น ทำให้การใช้กลยุทธ์ด้านราคามีข้อจำกัดมากขึ้น และอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้ประกอบการในระยะยาว

## ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชิวชาญ ศรีชัยยา ([cheawchans@lhbank.co.th](mailto:cheawchans@lhbank.co.th))

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

### Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง