

ธุรกิจโรงแรมและที่พัก

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

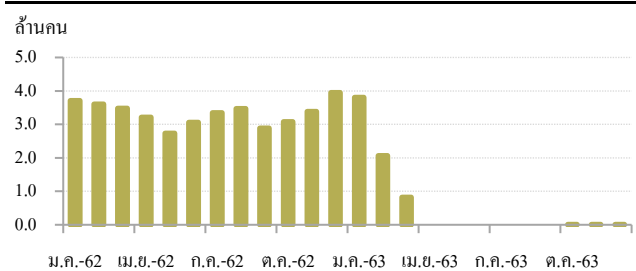
ISIC : 58550000 ที่พักแรม

ธุรกิจโรงแรมและที่พักในปี 2564 มีแนวโน้ม “Neutral (-)” จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะฟื้นตัวช้าจากการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ในหลายๆ ประเทศ รวมทั้งประเทศไทย ประกอบกับข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศ จึงคาดว่าในปี 2564 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาราว 2 – 4 ล้านคน ลดลงจากปี 2563 ที่มีจำนวน 6.7 ล้านคน ขณะที่นักท่องเที่ยวไทยซึ่งกลับมาเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยประคับประคองธุรกิจในช่วงที่ผ่านมา คาดว่าต้องใช้เวลากว่าสักพักในการฟื้นตัว เนื่องจากจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ภายในประเทศตั้งแต่ช่วงปลายเดือน ธ.ค. 2563 ที่ถึงแม้ว่าภาครัฐพยายามควบคุมการแพร่ระบาดระลอกใหม่ไม่ให้ยึดเชื้อไปจนถึงไตรมาสสองของปี 2564 แต่การระมัดระวังการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวไทยท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน ยังเป็นปัจจัยกดดันผู้ประกอบการ โรงแรมและที่พักให้จำเป็นต้องปรับแผนธุรกิจโดยการลดราคาห้องพัก ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น รวมไปถึงหารรายได้เพิ่มจากส่วนบริการอื่นๆ ในโรงแรมเพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงิน หรือแม้กระทั่งการหยุดกิจการชั่วคราวและรองจนกว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวจะฟื้นตัวกลับมาเป็นปกติ หรือบางรายจำเป็นต้องปิดตัวถาวร

ภาพรวมของธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรมและที่พักในปี 2563 ได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ทำให้หลายประเทศทั่วโลกดำเนินมาตรการล็อกดาวน์และจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศเพื่อจำกัดการแพร่ระบาดของเชื้อ โดยประเทศไทยเริ่มมาตรการดังกล่าวตั้งแต่ช่วงกลางเดือน มีนาคม - กันยายน 2563 ส่งผลให้ผู้ประกอบการ โรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องสูญเสียรายได้อย่างมาก เนื่องจากไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศในช่วงเวลาดังกล่าว และถึงแม้ในเดือนตุลาคม 2456 ภาครัฐได้เริ่มผ่อนปรนมาตรการโดยเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติประเภทพิเศษ (Special Tourist Visa) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศแต่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามายังมีจำนวนน้อยมาก

รูปที่ 1 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ในช่วงที่นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ปกติ โรงแรมและที่พักหลายแห่งหยุดกิจการชั่วคราว ขณะที่บางแห่งปรับแผนทำการตลาดโดยมุ่งเน้นลูกค้าชาวไทยแทนชาวต่างชาติ จากการได้รับการสนับสนุนของภาครัฐที่ส่งเสริมให้คนไทยท่องเที่ยวภายในประเทศมากขึ้นภายใต้โครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” นอกจากนี้ บางโรงแรมทำการให้เช่าห้องพักเพื่อเป็นสถานที่กักตัวของรัฐ หรือปล่อยเช่ารายเดือน เพื่อรักษาสภาพคล่องให้ธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปท่ามกลางความยืดหยุ่นของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19

ตารางที่ 1 รายได้ผู้ประกอบการธุรกิจ โรงแรมและที่พักที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

MINT: บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	2561	2562	2563
รายได้จากกิจการโรงแรม (ล้านบาท)	44,246.0	85,550.6	30,749.2
เปลี่ยนแปลง (%YoY)	80.2	93.4	-64.1
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	4,751.3	10,994.1	-22,703.2
เปลี่ยนแปลง (%YoY)	-15.5	131.4	-306.5
CENTEL: บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)	2561	2562	2563
รายได้จากกิจการโรงแรม (ล้านบาท)	9,364.0	8,438.6	2,855.3
เปลี่ยนแปลง (%YoY)	5.0	-9.9	-66.2
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	2,274.3	1,809.2	-2,897.7
เปลี่ยนแปลง (%YoY)	8.7	-20.5	-260.2
ERW: บริษัท เอิรวดี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2561	2562	2563
รายได้จากกิจการโรงแรม (ล้านบาท)	6,041.8	6,146.4	2,179.9
เปลี่ยนแปลง (%YoY)	4.7	1.7	-64.5
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	536.3	502.8	-1,778.6
เปลี่ยนแปลง (%YoY)	6.1	-6.3	-453.8

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: ใช้การเงินรวม โดยพิจารณาเฉพาะรายได้จากกิจการโรงแรม

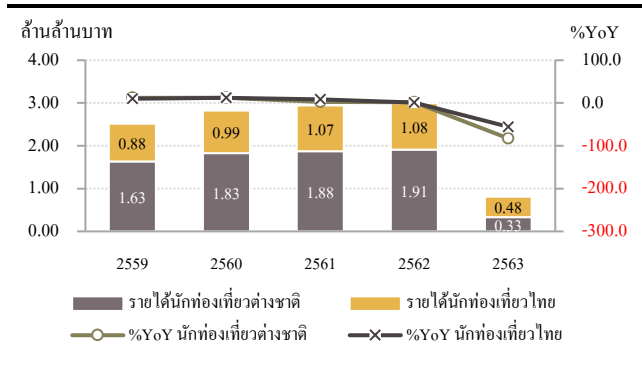
สถานการณ์ท่องเที่ยวในปัจจุบัน

ตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยพึ่งพิงตลาดต่างประเทศเป็นสำคัญ โดยรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีสัดส่วนมากกว่า 60% ของรายได้ทั้งหมด จึงทำให้สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ลุกลามไปทั่วโลกส่งผลกระทบอย่างมากต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทย โดยตลอดทั้งปี 2563 มีรายได้รวมจากนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 8.14 แสนล้านบาท หรือหดตัว 72.8% จากปีก่อน ซึ่งแบ่งออกเป็น รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 3.32 แสนล้านบาท ลดลง 82.6% ขณะที่รายได้จากนักท่องเที่ยวไทยอยู่ที่ 4.82 แสนล้านบาท ลดลง 55.4%

ในด้านจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา นักท่องเที่ยวจีนนับเป็นตลาดที่มีความสำคัญมากต่อการท่องเที่ยวไทย ในปี 2562 มีนักท่องเที่ยวจีนเดินทางเข้ามาราว 11 ล้านคน สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวกว่า 5.3 แสนล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนราว 28% ทั้งในมิติของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและมิติของรายได้จากการท่องเที่ยว

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

รูปที่ 2 รายได้รวมของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทย



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ตารางที่ 2 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาสูงสุด 5 อันดับแรก

ประเทศ	จำนวน (ล้านคน)		เติบโต (%YoY)		สัดส่วน (%)	
	2562	2563	2562	2563	2562	2563
จีน	11.00	1.25	3.5	-88.6	27.6	18.6
มาเลเซีย	4.27	0.62	5.7	-85.5	10.7	9.2
รัสเซีย	1.48	0.59	1.2	-60.4	3.7	8.8
ลาว	1.85	0.38	10.2	-79.5	4.6	5.7
ญี่ปุ่น	1.81	0.32	10.0	-82.3	4.5	4.8
อื่นๆ	19.51	3.54	4.2	-81.8	48.9	52.9
รวม	39.92	6.70	4.6	-83.2	100.0	100.0

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

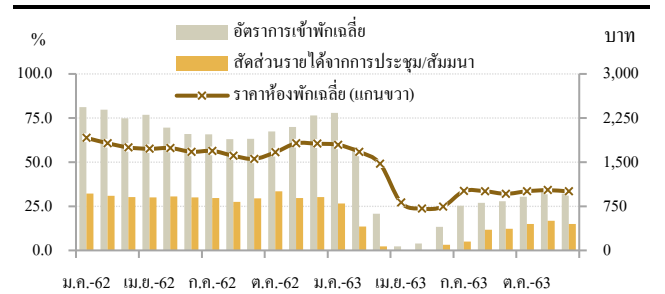
สถานการณ์ห้องพักและอัตราการเข้าพัก

ในปี 2563 จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่หดตัวอย่างมากส่งผลให้อัตราการเข้าพักทั่วประเทศเฉลี่ยลดลงเหลืออยู่ที่ระดับ 29.5% จาก 71.2% ในปี 2562 สอดคล้องกับราคาห้องพักเฉลี่ยทั่วประเทศลดลงอยู่ที่ 1,102 บาท จากราคาห้องพักเฉลี่ย 1,732 บาท ในปี 2562 จากสถานการณ์ของธุรกิจโรงแรมที่หดตัวในทุกด้าน พบว่า โรงแรมเกือบทุกแห่งประสบภาวะขาดทุนจากการดำเนินงาน แต่ละแห่งมีเงินทุนหมุนเวียนจำกัด โรงแรมบางแห่งไม่สามารถบริหารจัดการในสภาวะขาดสภาพคล่องติดต่อกันได้ยาวนานหลายเดือนจึงจำเป็นต้องหยุดกิจการชั่วคราวและรอจนกว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวจะดีขึ้นหรือบางแห่งจำเป็นต้องปิดตัวถาวร

เมื่อพิจารณารายได้รวมจากการท่องเที่ยวเป็นรายจังหวัด พบว่า กรุงเทพฯ ยังคงเป็นแหล่งท่องเที่ยวหลักที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ ทั้งนี้ จังหวัดที่ได้รับผลกระทบมากจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง คือ ภูเก็ต ชลบุรี กระบี่ และสุราษฎร์ธานี เนื่องจากเป็นจังหวัดที่พึ่งพิงรายได้จากชาวต่างชาติเป็นหลัก โดยกลุ่มจังหวัดดังกล่าวคาดว่าจะฟื้นตัวช้ากว่ากลุ่มจังหวัดที่มีรายได้หลักมาจากนักท่องเที่ยวไทย แต่ด้วยการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ภายในประเทศ เป็นตัวแปรสำคัญให้นักท่องเที่ยวไทยบางส่วนหลีกเลี่ยงการท่องเที่ยวไปจังหวัดที่เดินทางด้วยเครื่องบิน และหันไปเลือกจังหวัดที่สามารถเดินทางด้วย

รถยนต์ อาทิ ระยอง จันทบุรี กาญจนบุรี นครราชสีมา เป็นต้น ซึ่งเป็นกลุ่มจังหวัดที่มีแนวโน้มฟื้นตัวเร็วกว่ากลุ่มจังหวัดอื่น

รูปที่ 3 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยและราคาห้องพักเฉลี่ยได้เฉลี่ย



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 3 อัตราการเข้าพักและรายได้จากการท่องเที่ยวของจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ

จังหวัด	อัตราการเข้าพัก (%)		รายได้รวมจากการท่องเที่ยว (ล้านบาท)			สัดส่วนรายได้จากต่างชาติ (%)	
	2562	2563	2562	2563	%YoY	2562	2563
	กรุงเทพฯ	82.20	28.20	1,067,814	254,740	-76.1	64.0
ภูเก็ต	75.25	19.47	442,891	108,464	-75.5	88.8	80.7
ชลบุรี	80.4	28.95	276,328	62,499	-77.4	79.9	55.2
เชียงใหม่	74.28	41.8	110,670	49,841	-55.0	39.3	14.8
กระบี่	68.54	18.63	112,056	29,032	-74.1	65.7	53.1
สุราษฎร์ธานี	68.21	20.02	94,287	24,243	-74.3	81.9	69.3
สงขลา	71.48	27.16	66,366	22,871	-65.5	52.5	23.8
ประจวบคีรีขันธ์	64.35	35.67	42,393	18,021	-57.5	32.5	10.5
กาญจนบุรี	69.34	42.55	27,884	15,217	-45.4	8.2	2.9
เชียงราย	54.92	38.31	29,292	14,950	-49.0	23.3	6.6

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

การแข่งขันในธุรกิจโรงแรมและที่พัก

ธุรกิจโรงแรมและที่พักเผชิญกับสภาวะอุปทานส่วนเกินมาหลายปี เพราะนอกเหนือจากจะมีห้องพักจากธุรกิจโรงแรมแล้ว ยังมีห้องพักจากธุรกิจอื่นๆ เข้ามาให้บริการเพิ่มในตลาด อาทิ ห้องพักของอาคารชุด อพาร์ทเมนท์หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นต้น และภาวะอุปทานล้นตลาดยิ่งรุนแรงขึ้นในปี 2563 เนื่องมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ความต้องการห้องพักลดลงอย่างมาก สะท้อนได้จากการลดลงของอัตราเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมทั่วประเทศ จากสถานการณ์ดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการหันมามุ่งเน้นการบริหารจัดการลดต้นทุนและค่าใช้จ่าย รวมไปถึงการชะลอการลงทุนก่อสร้างโรงแรมใหม่ โดยในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2563 มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการโรงแรมทั้งสิ้น 1.11 ล้าน ตร.ม. ลดลง 65.2%YoY เมื่อพิจารณาเขตพื้นที่ก่อสร้างพบว่า พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการโรงแรมในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล หดตัวมากที่สุด รองลงมาคือ ภาคใต้ ซึ่งทั้งสองกลุ่มเป็นพื้นที่ที่พึ่งพิงรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นสำคัญ

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

ตารางที่ 4 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการโรงแรม

	พื้นที่ก่อสร้าง (หน่วย: พัน ตร.ม.)				เปลี่ยนแปลง (%YoY)			
	2561	2562	11M62	11M63	2561	2562	11M62	11M63
กรุงเทพฯและปริมณฑล	756.8	1,578.6	1,531.1	37.8	45.6	108.6	103.9	-97.5
ภาคเหนือ	180.2	153.6	144.6	91.0	-25.9	-14.8	-12.0	-37.1
ภาคกลาง	5.1	13.9	13.5	7.3	464.7	173.0	186.3	-45.4
ภาคตะวันออก	296.8	359	326.0	356.0	-23.0	21.0	18.3	9.2
ภาคอีสาน	145.4	79.7	72.1	107.4	-0.3	-45.2	-44.7	49.0
ภาคตะวันตก	127.8	142.9	138.0	127.6	-27.2	11.8	16.6	-7.6
ภาคใต้	623.7	1,042.4	969.3	383.4	38.0	67.1	62.4	-60.4
รวม	2,135.9	3,370.1	3,194.5	1,110.6	11.1	57.8	56.5	-65.2

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ในปี 2564 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และเป็นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า โดยคาดว่าในปี 2564 ธุรกิจโรงแรมและที่พักจะเน้นรองรับนักท่องเที่ยวไทยเป็นหลัก เนื่องจากตลาดนักท่องเที่ยวไทยสามารถฟื้นตัวได้เร็วกว่านักท่องเที่ยวต่างชาติหากภาครัฐสามารถควบคุมการแพร่ระบาดระลอกใหม่ได้ และมีมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ ขณะที่ตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มฟื้นตัวช้าและมีความไม่แน่นอนสูง เนื่องจากการฟื้นตัวขึ้นอยู่กับสถานการณ์การแพร่ระบาด การกระจายวัคซีนป้องกันทั้งในประเทศและต่างประเทศที่เป็นแหล่งต้นทางของนักท่องเที่ยว รวมถึงประสิทธิผลของวัคซีนเป็นสำคัญ ซึ่งคาดว่าประเทศต่างๆ รวมทั้งประเทศไทยจะสามารถกระจายวัคซีนได้อย่างทั่วถึงมากขึ้นในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ซึ่งจะส่งผลให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายเกณฑ์การกักตัวสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ หรือพิจารณาเปิดรับนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่ม เช่น นักท่องเที่ยวที่เดินทางจากประเทศที่ได้รับการฉีดวัคซีนแล้วเท่านั้น ซึ่งจะส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามามากขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 และจะเร่งตัวขึ้นในช่วงกลางปี 2565 หลังจากแต่ละประเทศมีการกระจายวัคซีนอย่างทั่วถึง แต่ละประเทศกลับมาเปิดประเทศตามปกติ และมีการเปิดเที่ยวบินเชิงพาณิชย์ได้โดยไม่ต้องมีเงื่อนไขการกักตัวและการฉีดวัคซีน และคาดว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติได้ในปี 2567 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติราว 40 ล้านคน อยู่ในระดับเดียวกับก่อนเกิดการแพร่ระบาด

เมื่อพิจารณาภาพรวมของธุรกิจโรงแรมและที่พักในช่วงที่ด้อยพึ่งพาดตลาดในประเทศ โรงแรมหลายแห่งปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อรักษาสภาพคล่อง โดยการลดราคาห้องพัก ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น เช่น ปิดพื้นที่ให้บริการบางส่วน รวมถึงสร้างรายได้จากส่วนบริการอื่นๆ เช่น การให้บริการอาหารแบบ Food Delivery และ Catering แก่องค์กรภายนอก แต่ในขณะเดียวกันคาดว่าจะมีโรงแรมหยุดกิจการชั่วคราวหรือปิดกิจการถาวรในปีเพิ่มขึ้น เนื่องจากแนวโน้มการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวช้าดังกล่าว

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