

# ตลาดโรงแรมระดับหรู ในกรุงเทพฯ ปี 2562

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



## “โรงแรมระดับหรู โดนพิษการเมืองเล่นงาน อย่างหนัก”



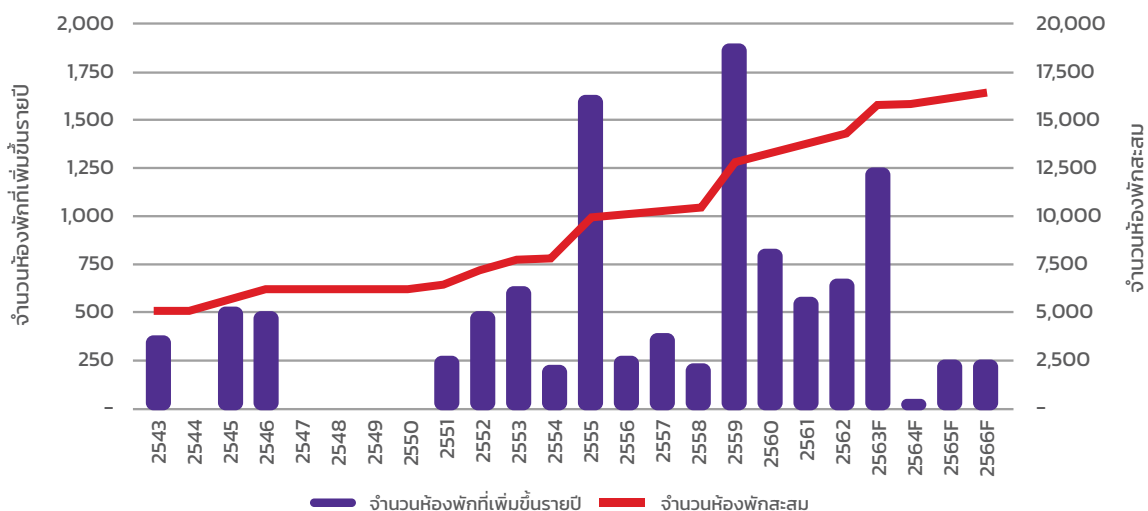
สุรเชษฐ กองชีพ  
กรรมการผู้จัดการ

ตลาดโรงแรมระดับหรูในกรุงเทพมหานครเป็นตลาดที่ได้รับผลกระทบค่อนข้างมากจากปัญหาการเมืองภายในประเทศ อีกทั้งอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงหรือปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ ผู้ประกอบการโรงแรมหลายรายเลือกที่จะพัฒนา

โรงแรมในระดับรองลงไปจากระดับหรูเพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าหรือกลุ่มของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ปรับเปลี่ยนพฤติกรรมหรือรูปแบบการเลือกที่พัก

### อุปทาน

โรงแรมระดับหรูที่เปิดให้บริการรายปีและจำนวนห้องพักสะสม

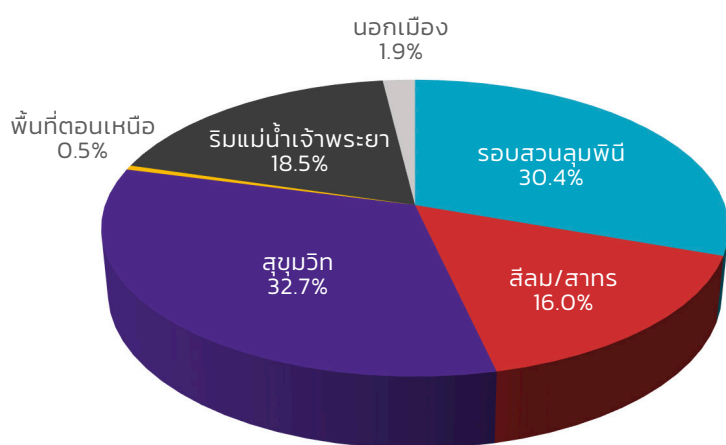


ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

โรงแรมระดับหรูในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 มีทั้งหมดประมาณ 14,489 ห้องพัก โดยส่วนใหญ่เป็นโรงแรมที่เปิดให้บริการมาตั้งแต่ก่อนปีพ.ศ. 2555 แต่หลังจากปีพ.ศ. 2555 เป็นต้นมาถึงสิ้นปีพ.ศ. 2562 ตลาดโรงแรมระดับหรูมีความตื่นตัวมากขึ้นมีโรงแรมเปิดให้บริการเฉลี่ยต่อปีประมาณ 815 ห้องพักต่อปี ในขณะที่ช่วงเวลาระหว่างปีพ.ศ. 2526 – 2554 มีโรงแรมระดับหรูเปิดให้บริการเพียง 237 ห้องต่อปีเท่านั้น แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจกับการพัฒนาโครงการโรงแรมในระดับมากขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

ตลาดโรงแรมระดับหรูในอนาคตมีแนวโน้มขยายตัวลดลง เพราะ Sharing Economy System ทำให้เกิดโรงแรม และที่พักรูปแบบใหม่ๆ ซึ่งอยู่นอกระบบโรงแรมแบบที่เป็นมาในอดีต อีกทั้งกลุ่มของนักท่องเที่ยวที่เดินทางด้วยตนเองมีมากขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ซึ่งนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ไม่นิยมพักในโรงแรมระดับหรู แต่เลือกพักในโรงแรมระดับรองลงไป ที่ราคาย่อมเยากว่ามากนัก

### โรงแรมระดับหรูในกรุงเทพมหานครแยกตามทำเลที่ตั้ง

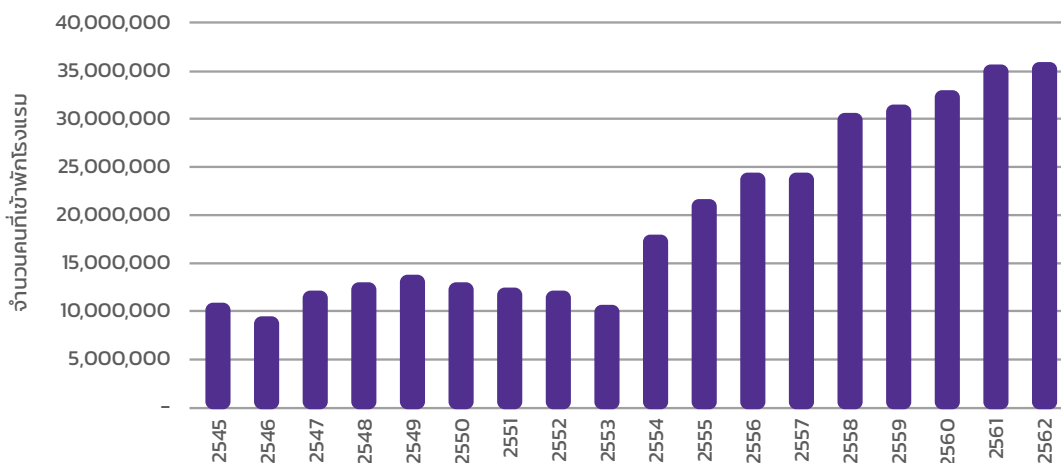


ในช่วงก่อนหน้า 20 กว่าปีพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นทำเลที่มีโรงแรมระดับหรูเปิดให้บริการเป็นจำนวนมากคิดเป็นสัดส่วนมากกว่าทำเลอื่นๆ อย่างเห็นได้ชัด แต่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท และพื้นที่รอบสวนลุมพินีกลายเป็นพื้นที่ยอดนิยมของโรงแรมระดับหรูมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด เพราะเป็นทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าเชื่อมต่อกับพื้นที่ต่างๆ ได้สะดวก อีกทั้งกลุ่มของชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพมหานครและเลือกพักโรงแรมในระดับนี้ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาเป็นนักธุรกิจหรือนักลงทุนที่เข้ามาทำงานหรือติดต่อธุรกิจ ไม่ใช่นักท่องเที่ยวทั่วไป โดยเฉพาะพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทที่มีจำนวนห้องพักในโรงแรมระดับหรูขยายตัวมากขึ้นแบบชัดเจน

อนาคตโรงแรมระดับหรูในพื้นที่รอบสวนลุมพินีจะมีมากขึ้นแบบชัดเจน เนื่องจากมีโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่หลายโครงการที่มีโรงแรมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ อีกทั้งส่วนใหญ่ยังเป็นโรงแรมระดับหรู จึงมีผลให้สัดส่วนของโรงแรมระดับนี้ในพื้นที่รอบสวนลุมพินีมีมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

### อุปสงค์

#### จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมในกรุงเทพมหานครรายปี

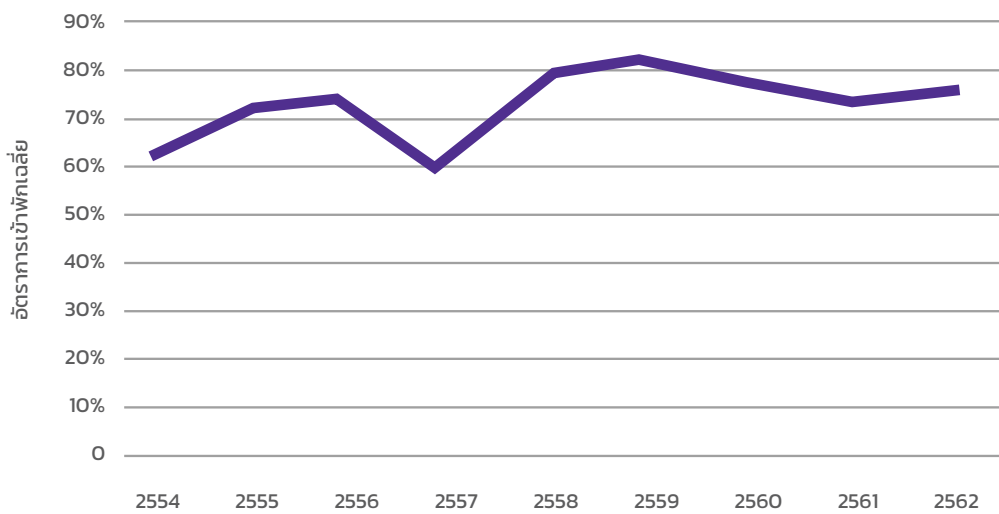


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักโรงแรมทุกระดับในกรุงเทพมหานครมากกว่า 35 ล้านคนต่อปีมาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2561 ต่อเนื่องมาถึงปีพ.ศ. 2562 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่เข้าพักโรงแรมในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาโดยตลอดตั้งแต่ปีพ.ศ. 2554 เป็นต้นมา เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเสมือนประตูต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ อีกทั้งยังเป็นเมืองเศรษฐกิจและเมืองศูนย์กลางในด้านต่างๆ ของประเทศไทยจึงเป็นธรรมดาที่จะมีทั้งนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจทั้งชาวไทยและชาว

ต่างชาติเข้าพักโรงแรมในกรุงเทพมหานครและจำนวนของนักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ. 2563 ถ้าไม่เจอวิกฤตการณ์โควิด-19 ที่ยังไม่รู้ว่าจะจบเมื่อใด ซึ่งมีผลโดยตรงต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนที่มีจำนวนลดลงอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากไม่สามารถเดินทางออกนอกประเทศจีนได้ในช่วงต้นปีที่ผ่านมา

### อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับหรูในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท ฟิตทซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

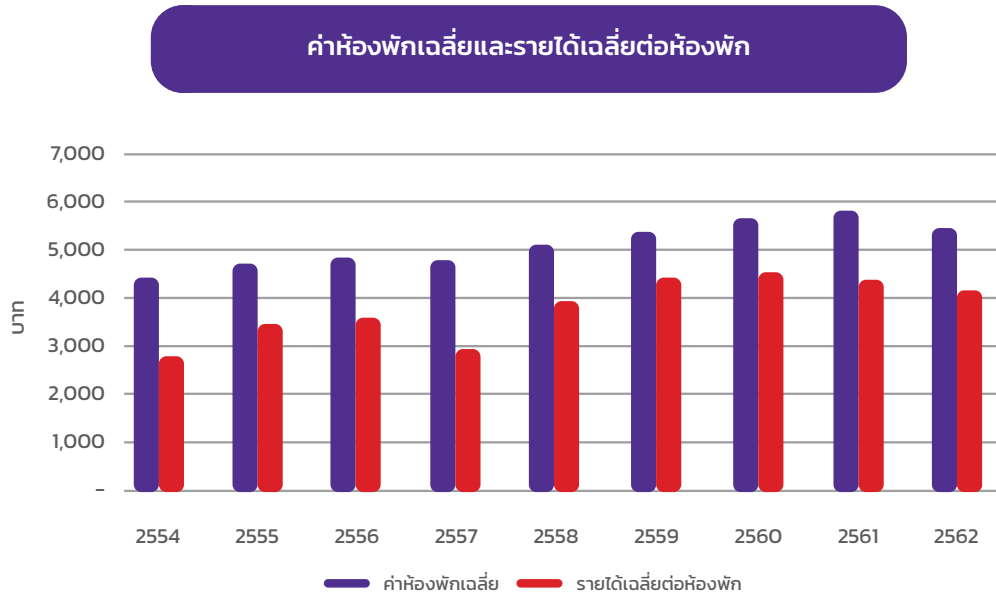
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับหรูในกรุงเทพมหานครไม่ได้สูงมากนัก เมื่อเทียบกับโรงแรมในระดับทั่วไป เนื่องจากค่าห้องพักที่สูงกว่า 50 - 100% หรือมากกว่านี้ เมื่อเทียบกับที่พักราคาไม่แพงรูปแบบอื่นๆ ดังนั้นโรงแรมระดับหรูอาจจะไม่ใช่จุดหมายปลายทางหรือที่พักหลักที่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เลือกใช้ใช้บริการ เนื่องจากว่าพวกเขาจะเลือกโรงแรมโดยพิจารณาเรื่องของการทำเลที่ตั้งโรงแรมและความปลอดภัยมากกว่าเลือกเกรดหรือชื่อเสียงของโรงแรม

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับหรูในกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 76% โดยปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีพ.ศ. 2561 หรือประมาณ 3% โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับหรูในกรุงเทพมหานครยังน้อยกว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมทุกระดับซึ่งในปีพ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 82% โดยโรงแรมในระดับราคาที่ต่ำกว่าโรงแรมหรู มีอัตราการเข้าพักสูงกว่าชัดเจนโดยเฉพาะโรงแรมในกลุ่มระดับ

กลางหรือประมาณ 3 ดาว ที่แม้จะมีจำนวนห้องพักมากกว่าโรงแรมในระดับหรู และระดับ 4 ดาว แต่อัตราการเข้าพักกลับสูงกว่า เนื่องจากค่าห้องพักต่ำกว่าชัดเจน

เรื่องของวิกฤตการณ์โควิด-19 ที่ยังไม่รู้ว่าจะมีจุดสิ้นสุดที่เดือนไหนสร้างผลกระทบให้กับโรงแรมต่างๆ ทั่วประเทศ ไปแล้ว โดยเฉพาะโรงแรมที่รับนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเป็นหลัก เนื่องจากนักท่องเที่ยวจีนส่วนใหญ่ไม่สามารถเดินทางออกนอกประเทศได้ในช่วงต้นปี โรงแรมหลายแห่งโดนยกเลิกห้องพักและจำเป็นต้องให้พนักงานของตนเองพักงานหรือทำงานน้อยลงเพื่อที่จะได้ประหยัดค่าใช้จ่าย ซึ่งถ้าวิกฤตครั้งนี้ต่อเนื่องถึงเดือนเมษายนหรือพฤษภาคมคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวของประเทศไทย

## ค่าห้องพัก



ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซิลแทนซี จำกัด

ค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับหรูมีการปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนักในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เพราะประเทศไทยมีช่วงสถานการณ์ไม่แน่นอนเกิดขึ้นหลายครั้ง โดยเฉพาะปัญหาการเมืองภายในประเทศและเรื่องของเหตุการณ์น้ำท่วม แม้ว่าในช่วงตั้งแต่ปีพ.ศ. 2554 เป็นต้นมา ค่าห้องพักของโรงแรมระดับหรูในกรุงเทพมหานครจะปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แต่เป็นการปรับเพิ่มในอัตราประมาณ 3% ต่อปี ซึ่งสวนทางกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักโรงแรมในกรุงเทพมหานครซึ่งเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในอัตราประมาณ 12% ต่อปี

ค่าห้องพักเฉลี่ยในกรุงเทพมหานคร ณ ปีพ.ศ. 2562 อาจจะต่ำกว่าปีก่อนหน้านี้เล็กน้อยเพราะปัจจัยหลายอย่างที่มีผลกระทบต่อตลาดโรงแรม โดยเฉพาะเรื่องของค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับเงินสกุลต่างๆ ดังนั้น นักท่องเที่ยวจากหลายประเทศเลือกที่จะพักในโรงแรมที่อยู่ในระดับรองลงไปเพื่อประหยัดค่าใช้จ่าย โรงแรมระดับหรูหลายแห่งจึงเลือกที่จะลดค่าห้องพักลงมา

## สรุป

- > โรงแรมระดับหรูมีแนวโน้มการขยายตัวลดลงในอนาคต
- > พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าเป็นทำเลยอดนิยมของโรงแรมระดับนี้
- > ค่าห้องพักของโรงแรมระดับนี้มีการปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนัก
- > ปัจจัยหลายๆ อย่างจากภายนอกประเทศมีผลต่อตลาดโรงแรมในปีพ.ศ. 2563
- > การพึ่งพานักท่องเที่ยวสัญชาติจีนเป็นหลักในช่วงที่ผ่านมาเริ่มเห็นผลเสียแล้ว



**บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด**

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร  
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทนขาย  
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ  
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์  
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย