

ตลาดโรงแรม ในเกาะสมุย

ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้น แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด



“โรงแรมที่พักในเกาะสมุย พยายามสร้างรายได้เพื่อพยุง ฐานะทางการเงินของตนเอง และเพื่อความอยู่รอด”

เกาะสมุยเป็น 1 ในสถานที่ท่องเที่ยวระดับโลกที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักในกลุ่มของชาวต่างชาติ แม้ว่าเรื่องของการเดินทางอาจจะเป็นปัญหาบ้าง แต่ท่าอากาศยานนานาชาติเกาะสมุยก็เป็นท่าอากาศยานที่มีสายการบินจากหลายประเทศเข้ามาใช้บริการเพื่อรับ-ส่งผู้โดยสารชาวต่างชาติ นักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนหนึ่งเดินทางจากสนามบินในประเทศไทยและทางรถยนต์ประเภทต่างๆ เพื่อไปใช้บริการเรือเฟอร์รี่ข้ามไปยังเกาะสมุย

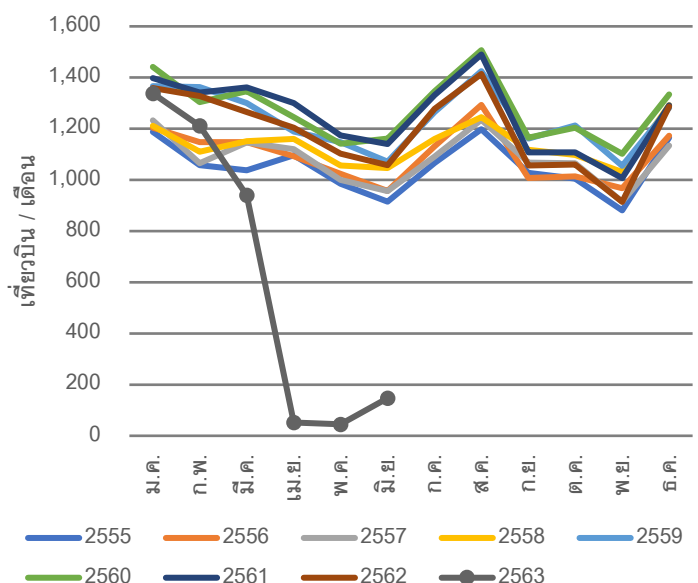
เกาะสมุยอาจจะเป็น 1 ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ มีบางส่วนเท่านั้นที่ตั้งใจไปที่เกาะสมุยเพื่อพักผ่อนแบบระยะยาว นอกจากนี้ตลาดโรงแรมในเกาะสมุยยังมีปัญหาเรื่องของฤดูกาลที่มีผลต่อการท่องเที่ยว เนื่องจากมีหลายเดือนใน 1 ปีอยู่ในช่วงฤดูฝนซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางทั้งทางอากาศและเรือเฟอร์รี่ ดังนั้น ตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวของเกาะสมุยจึงมีทั้งช่วงที่คึกคัก และช่วงที่ค่อนข้างเงียบเหงา

สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ



ภาพรวมการท่องเที่ยวเกาะสมุย

จำนวนเที่ยวบินที่เดินทางเข้าเกาะสมุยรายเดือน

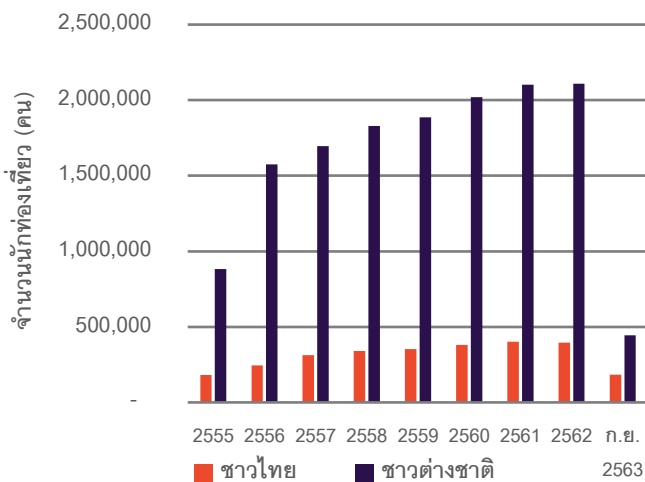


ที่มา: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (สิทธิการเช่า)

แนวโน้มของเที่ยวบินที่เข้ามาใช้บริการสนามบินนานาชาติเกาะสมุยมีทิศทางที่ลดลง อาจจะเป็นเพราะรูปแบบการเดินทางของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติเปลี่ยนแปลงไปจากก่อนหน้า เพราะมีนักท่องเที่ยวจำนวนหนึ่งเลือกที่จะเดินทางเข้ามาที่เกาะสมุยโดยเรือเฟอร์รี่ เพราะมาท่องเที่ยวจังหวัดอื่นๆ ใกล้เคียงกันแล้ว จึงสะดวกที่จะเดินทางมาที่เกาะสมุยทางรถและเรือเฟอร์รี่มากกว่าทางเครื่องบิน

ปีพ.ศ.2563 จำนวนเที่ยวบินที่เดินทางเข้าเกาะสมุยลดลงแบบชัดเจนในช่วงเดือนมีนาคม - มิถุนายนเพราะเรื่องของมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แม้ว่าหลังจากเลยช่วงเวลาของการล็อกดาวน์ไปแล้วจำนวนเที่ยวบินก็ยังคงน้อยมากเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้านี้ เพราะไม่มีเที่ยวบินจากต่างประเทศเข้ามาที่สนามบินนานาชาติเกาะสมุย

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักโรงแรมในเกาะสมุย



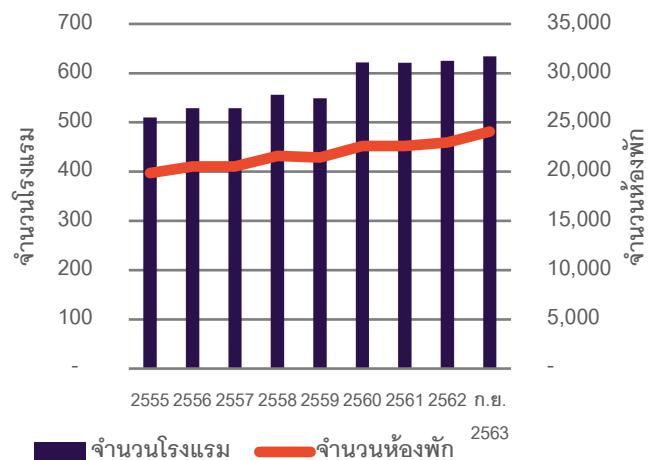
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

เกาะสมุยนั้นพึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก นักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นเพียงส่วนน้อยเท่านั้น โดยปีพ.ศ.2562 มีสัดส่วนของนักท่องเที่ยวชาวไทยเพียง 16 - 17% เท่านั้น ดังนั้น เมื่อเกิดวิกฤตโควิด-19 และมีมาตรการปิดน่านฟ้าห้ามการเดินทางระหว่างประเทศตั้งแต่ช่วงต้นปีพ.ศ.2563 เป็นต้นมา มีผลให้ ณ สิ้นเดือนกันยายน พ.ศ.2563 มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติเข้าพักในโรงแรมที่พักที่เกาะสมุยประมาณ 315,000 คนเท่านั้น ลดลงไปไม่ต่ำกว่า 70 - 80% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ และนักท่องเที่ยวชาวไทยมีสัดส่วนที่ลดลงน้อยกว่าเมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวต่างชาติแบบชัดเจน

โรงแรมที่พักในเกาะสมุยพยายามสร้างรายได้เพื่อพยุงฐานะทางการเงินของตนเองและเพื่อความอยู่รอดโดยการลดสัดส่วนพนักงานลง และลดราคาค่าที่พักลงเพื่อดึงดูดให้นักท่องเที่ยวชาวไทยไปเที่ยวและเข้าพักที่โรงแรมของตนเองมากขึ้น ซึ่งผลตอบรับก็ค่อนข้างดีและคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวชาวไทยไปเกาะสมุยมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2563 ต่อเนื่องต้นปีพ.ศ.2564 ในขณะที่นักท่องเที่ยวต่างชาตินั้นอาจจะมียุคในช่วง 2 - 3 เดือนแรกของปีพ.ศ.2563 จากนั้นแทบไม่มีเลยเพราะไม่สามารถเดินทางไปมาระหว่างประเทศได้แบบปกติ

อุปทาน

จำนวนห้องพักโรงแรมในสมุย



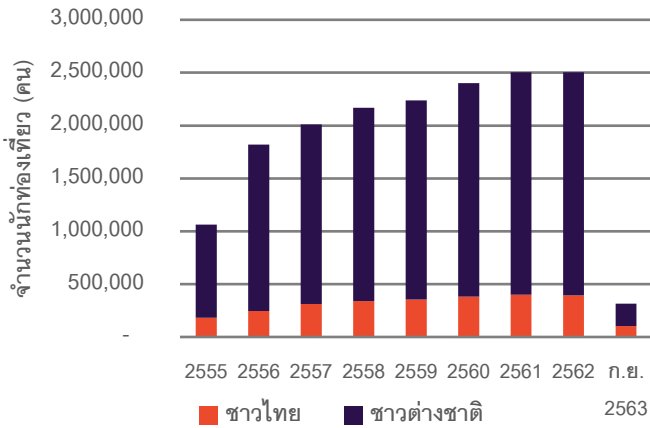
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

เกาะสมุยเป็นสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมทั้งในประเทศไทย และต่างประเทศ เป็นที่รู้จักในระดับโลก แต่ปีก่อนหน้านี้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาปีละไม่ต่ำกว่า 2 ล้านคน ดังนั้น เรื่องของโรงแรมที่พักรูปแบบต่างๆ ในเกาะสมุยจึงมีอยู่เป็นจำนวนมากเช่นกัน โรงแรม รีสอร์ท และที่พักรูปแบบต่างๆ ในเกาะสมุยมีทั้งหมดประมาณ 634 แห่ง จำนวนห้องพักรวมประมาณ 24,074 ห้อง จำนวนโรงแรมที่พักและห้องพักเพิ่มขึ้นแบบชัดเจนในช่วงปีพ.ศ.2560 ซึ่งเป็นปีที่มีนักท่องเที่ยวชาวจีนเพิ่มขึ้นแบบชัดเจนเช่นกัน

สัดส่วนของโรงแรมระดับลักซ์ชิวรี่ และระดับบนในเกาะสมุยอาจจะไม่มากนัก มีสัดส่วนไม่เกิน 30% ของจำนวนโรงแรมทั้งหมดในเกาะสมุย แม้ว่าในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมาจะมีโรงแรมระดับลักซ์ชิวรี่ และระดับบนเปิดให้บริการมากขึ้น แต่จำนวนห้องพักก็ไม่ได้เพิ่มขึ้นแบบมากมาย เนื่องจากโรงแรมระดับลักซ์ชิวรี่ และระดับบนที่เปิดให้บริการในเกาะสมุยเป็นรูปแบบรีสอร์ทซึ่งมีจำนวนห้องพักไม่มากนัก

อุปสงค์

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมที่เกาะสมุย

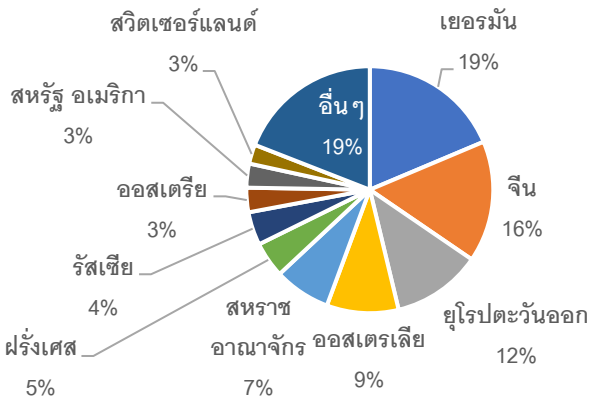


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และพีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักโรงแรมในเกาะสมุยลดลงแบบชัดเจนในปีพ.ศ.2563 โดยเฉพาะตั้งแต่เดือนเมษายนเป็นต้นมา เนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 นักท่องเที่ยวต่างชาติแทบไม่มีเลยหลังจากเดือนเมษายนเป็นต้นมา ยกเว้นชาวต่างชาติที่อยู่ในประเทศไทยก่อนหน้านี้แล้ว ซึ่งมีส่วนหนึ่งเลือกที่จะพักยาวในเกาะสมุยไม่กลับประเทศของตนเอง ในขณะที่นักท่องเที่ยวชาวไทยเองก็ลดลงเช่นกัน เพียงแต่สัดส่วนการลดลงไม่มากเมื่อเทียบกับกลุ่มของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ตลาดโรงแรมในเกาะสมุยจะกลับสู่ภาวะปกติอีกครั้งก็ต่อเมื่อการเดินทางระหว่างประเทศ และการใช้ชีวิตของคนในทุกประเทศทั่วโลกกลับสู่ภาวะปกติ ซึ่งอาจจะต้องรออีกไม่น้อยกว่า 1 - 2 ปี ขึ้นอยู่กับวัคซีน และการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

สัดส่วนของชาวต่างชาติ 10 อันดับแรกที่เข้าพักโรงแรมที่เกาะสมุย

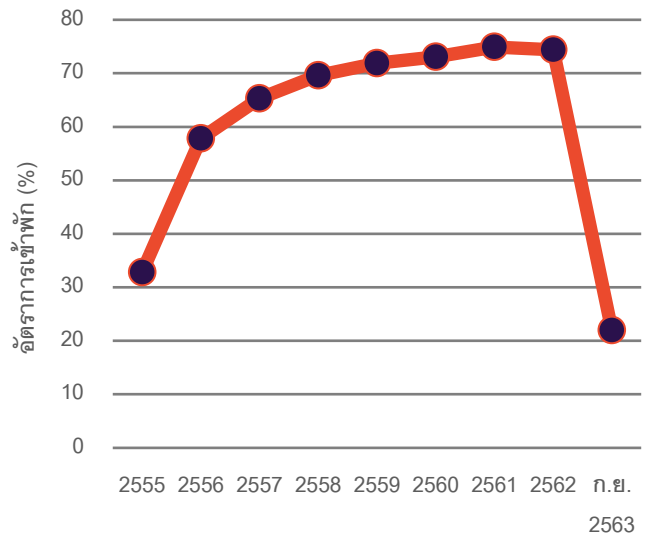


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และพีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

แม้ว่าสถิตินักท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาจะไม่ชัดเจนและไม่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ แต่จากข้อมูลเท่าที่มีอยู่นั้น กลุ่มของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้าพักโรงแรมที่พักในเกาะสมุยส่วนใหญ่เป็นชาวตะวันตก นำโดยเยอรมันที่สัดส่วนประมาณ 19% จีนมีสัดส่วนมากเป็นลำดับที่ 2 คือ 16% แต่เมื่อเทียบกับสัดส่วนของชาวตะวันตกทั้งหมดแล้วจีนยังคงถือว่าน้อยมากต่างจากพักที่นักท่องเที่ยวชาวจีนมีสัดส่วนที่มากกว่าแบบชัดเจน ลำดับที่ 3 คือนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคยุโรปตะวันออก

นักท่องเที่ยวชาวไทยเองก็มีจำนวนที่น่าสนใจเช่นกัน เพราะจากสถิติของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่าช่วงปีพ.ศ. 2561 - 2562 นักท่องเที่ยวชาวไทยเข้าพักโรงแรมในเกาะสมุยปีละไม่ต่ำกว่า 380,000 คน และเมื่อนักท่องเที่ยวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้ในปีพ.ศ.2563 นักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของโรงแรมที่พักทั่วประเทศ ไทยรวมไปถึงในเกาะสมุยด้วย

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในเกาะสมุย

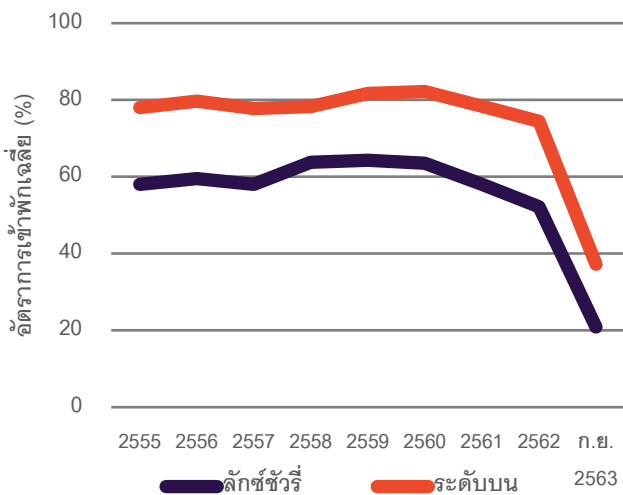


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และพีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

อัตราการเข้าพักของโรงแรมในเกาะสมุยลดลงไปมากกว่า 70% ในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมาของปีพ.ศ.2563 เพราะโควิด-19 โดยจากอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ประมาณ 74.4% ในปีพ.ศ. 2562 เหลือเพียงประมาณ 22% เท่านั้นในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมาของปีพ.ศ.2563 บางโรงแรมปิดให้บริการจนกระทั่งเดือนตุลาคมเลย เพราะเปิดมาก็มีคนเข้าพักไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่าย อาจจะมีบางโรงแรมที่มีคนเข้าพักในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา เพราะลดค่าห้องพักลงมาเกินกว่า 50% ของราคาปกติ

เมื่ออัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในเกาะสมุยค่อนข้างต่ำ ในปีพ.ศ.2563 ก็มีความเป็นไปได้ที่จะมีหลายๆ โรงแรมที่ไม่สามารถยืนหยัดเปิดให้บริการได้ต่อไป แม้ว่าจะมีหลายโรงแรม เพิ่งเปิดให้บริการในปีพ.ศ.2563 แต่ก็ไม่ได้สะท้อนว่าตลาดโรงแรมในเกาะสมุยฟื้นตัวแล้ว เพียงแต่การเปิดให้บริการโรงแรมใหม่ๆ ในเกาะสมุยแม้ในช่วงเวลาที่ตลาดอยู่ในช่วงวิกฤตแบบนี้ แสดงให้เห็นว่าตลาดโรงแรมในเกาะสมุยยังคงน่าสนใจในระยะยาว แต่ก็มีโรงแรมที่บอกขายหรือเลิกกิจการไปบ้างเช่นกัน โดยเฉพาะโรงแรมที่เปิดในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา เพราะแบกรับภาระสินเชื่อนาการไม่ไหวในช่วงที่รายได้ลดลงแบบปัจจุบัน

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักซ์ชัวร์ และระดับบนในเกาะสมุย



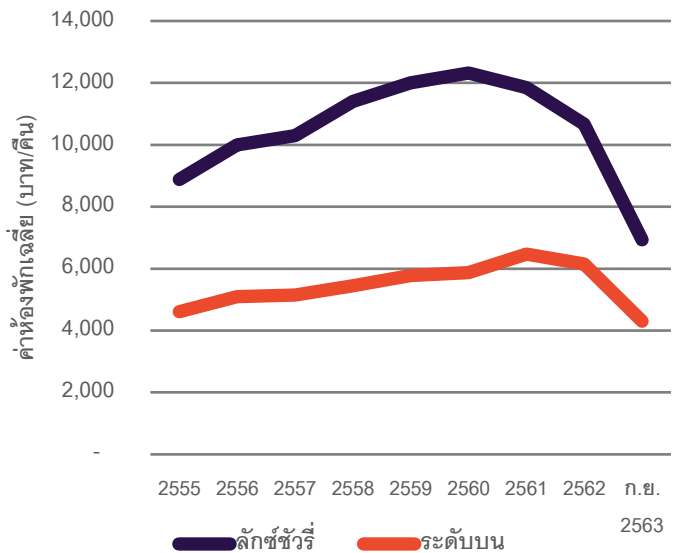
ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักซ์ชัวร์ และระดับบนในเกาะสมุยอยู่ที่ตกต่ำมาตั้งแต่ปีพ.ศ.2561 เป็นต้นมา แม้ว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในเกาะสมุยจะยังคงอยู่ในทิศทางที่เป็นบวกในปีพ.ศ.2561 – 2562 ก็ตาม เพราะกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางด้วยตัวเองมีมากขึ้นซึ่งกลุ่มนี้มักจะเลือกพักในโรงแรมที่พักที่มีค่าห้องพักไม่สูงมาก เนื่องจากกลุ่มนี้หาประสบการณ์การท่องเที่ยวแปลกใหม่ต่อเนื่องไม่จำเป็นห้องพักราคาแพง รวมไปถึงนักท่องเที่ยวที่มากขึ้นเป็นคณะทัวร์จะเข้าพักในโรงแรมที่มีราคาไม่สูงมากเช่นกัน

นอกจากนี้จำนวนของห้องพักในเกาะสมุยมีค่อนข้างมาก และเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา จึงเป็นอีก 1 ปัจจัยที่มีผลต่ออัตราการเข้าพักของโรงแรมและรีสอร์ทระดับลักซ์ชัวร์ และระดับบน ซึ่งมีค่าห้องพักต่อคืนที่สูงกว่า ปีพ.ศ.2563 อาจจะยังไม่จบแต่สำหรับตลาดโรงแรมในเกาะสมุยนั้นยังคงไม่มีความหวังที่จะฟื้นตัวในปีพ.ศ.2563 และอาจจะรวมไปถึงปีพ.ศ.2564 ด้วย โรงแรม รีสอร์ท ที่พักต่างๆ ในเกาะสมุยควรให้ความสำคัญกับนักท่องเที่ยวชาวไทย จัดกิจกรรมหรือโปรโมชั่นต่างๆ ออกมาให้ดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวไทย แม้ว่าต้องลดค่าห้องพักลงบ้างก็ยังคงดีกว่ารอวันที่นักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมา.

ค่าห้องพักเฉลี่ยรายวัน

ค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักซ์ชัวร์ และระดับบนในเกาะสมุย



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

หมายเหตุ: ลักซ์ชัวร์ คือ โรงแรมที่พักที่มีค่าห้องพักมากกว่า 10,000 บาท ต่อคืน ระดับบน คือ โรงแรมที่พักที่มีค่าห้องพัก 5,000 – 10,000 บาทต่อคืน

ค่าห้องพักต่อคืนของโรงแรมระดับลักซ์ชัวร์ และระดับบนมีทิศทางที่ลดลงต่อเนื่อง ถ้าไม่นับปีพ.ศ.2563 จะเห็นได้ว่าค่าห้องพักก็ยังคงอยู่ในทิศทางที่ลดลงตั้งแต่ปีพ.ศ.2561 เป็นต้นมา เนื่องจากจำนวนห้องพักในเกาะสมุยเพิ่มขึ้น ในขณะที่กลุ่มของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาที่เกาะสมุยมีความต้องการเข้าพักในโรงแรม หรือรีสอร์ทที่มีค่าห้องพักไม่สูงมากนัก อีกทั้งการเดินทางไปยังเกาะสมุยยังคงเป็นอีก 1 ข้อจำกัดในการเปิดรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และต่างชาติ เนื่องจากสายการบินที่เปิดให้บริการนั้นมีจำกัด อีกทั้งมีราคาค่อนข้างสูง ถ้าในอนาคตมีการก่อสร้างสะพานเชื่อมระหว่างเกาะสมุยและแผ่นดินได้ก็คงทำให้การเดินทางสะดวกมากขึ้น

ค่าห้องพักในปีพ.ศ.2563 อาจจะไม่สะท้อนถึงความเป็นไปในตลาดโรงแรมเกาะสมุย เนื่องจากว่ามีปัญหาเรื่องการปิดให้บริการไปช่วงหนึ่งเพราะมาตรการของรัฐบาล และการลดราคาของโรงแรมหลายแห่งในเกาะสมุยเพื่อสร้างความน่าสนใจและดึงดูดให้คนไทยเข้าพักในโรงแรมของตนเองหลังจากกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้ง แต่ในอนาคตเมื่อทุกอย่างกลับมาเป็นปกติ

เชื่อว่าค่าห้องพักของโรงแรมในเกาะสมุยจะอยู่ในอัตราที่ไม่แตกต่างจากช่วงปีพ.ศ.2561 – 2562 เท่าใดนัก เพราะรูปแบบการท่องเที่ยวของคนในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม นักท่องเที่ยวในปัจจุบันแสวงหาประสบการณ์ใหม่ๆ มากกว่าความสะดวกสบายหรือหรูหรา อาจจะไม่เลือกโรงแรมราคาแพงสัก 1 – 2 คืนจากนั้นก็เลือกพักที่อื่นต่อ ไม่จำเป็นต้องพักในโรงแรมที่พักราคาแพงทุกคืนเวลาไปที่เกาะสมุย

สรุปภาพรวมตลาดและทิศทางในอนาคต

- > ตลาดโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวหรือชาวต่างชาติจะยังคงไม่ฟื้นตัวในเร็วๆ นี้
- > การเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติแบบมีเงื่อนไขยังไม่ชัดเจนทางที่ทำให้เกิดการฟื้นตัวแบบชัดเจน
- > กลุ่มของนักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นกลุ่มลูกค้าหลักในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา
- > ผู้ประกอบการและเจ้าของโรงแรมจำเป็นต้องปิดให้บริการชั่วคราวหรือยอมลดค่าห้องพักลงเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวชาวไทย
- > ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวในประเทศไทยคงต้องรออีก 1 – 2 ปีกว่าจะฟื้นตัวหรือเมื่อมีวัคซีนป้องกันไวรัสโควิด-19 แบบราคาไม่แพง
- > การประกาศขายโรงแรมที่พักราคาแพงๆ เมืองท่องเที่ยวทั่วประเทศไทยเป็นเรื่องที่พบเห็นได้มากในปัจจุบันรวมถึงในเกาะสมุย



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย