# ตลาดโรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้น แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

PHOENIX
PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY

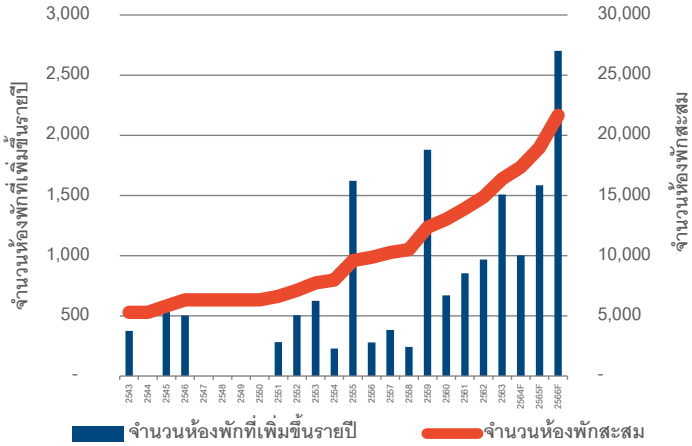
"การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อธุรกิจท่องเที่ยว และตลาดโรงแรมทุกระดับทั่วโลก โดยเฉพาะโรงแรมระดับ Luxury"

*สุรเชษฐ กองชีพ*
กรรมการผู้จัดการ

การปิดกั้นการเดินทางระหว่างประเทศเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อธุรกิจท่องเที่ยว และตลาดโรงแรมทุกระดับทั่วโลก โดยเฉพาะโรงแรมระดับ Luxury ที่ค่าห้องพักต่อคืนสูงกว่าโรงแรมระดับอื่นๆ อีกทั้งเงินลงทุนที่ค่อนข้างสูง รวมไปถึงจำนวนพนักงานที่มากกว่า หลายโรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพมหานครปิดให้บริการตั้งแต่เดือนมีนาคม พ.ศ.2563 เป็นต้นมา แม้ว่าจะมีบางแห่งที่เปิดให้บริการในช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2563 แต่ก็ไม่ได้ช่วยในเรื่องของรายได้มากนัก เพราะไม่มีชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยเลยในช่วงตั้งแต่เดือนเมษายน - กันยายน พ.ศ.2563 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยบ้างในช่วงเดือนตุลาคม - ธันวาคม แต่ก็มีจำนวนไม่มากนัก โรงแรมระดับ Luxury หลายแห่งปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมเพื่อรับการกักตัวของคนไทยและต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย รวมไปถึงการขายสินค้า อาหารต่างๆ แต่ยังไม่สามารถสร้างรายได้ทดแทนได้ การปิดให้บริการชั่วคราวจึงเป็นทางเลือกที่หลายโรงแรมเลือกจำเป็นต้องนำมาใช้ในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา

## อุปทาน

### จำนวนห้องพักของโรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพมหานครรายปี




ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

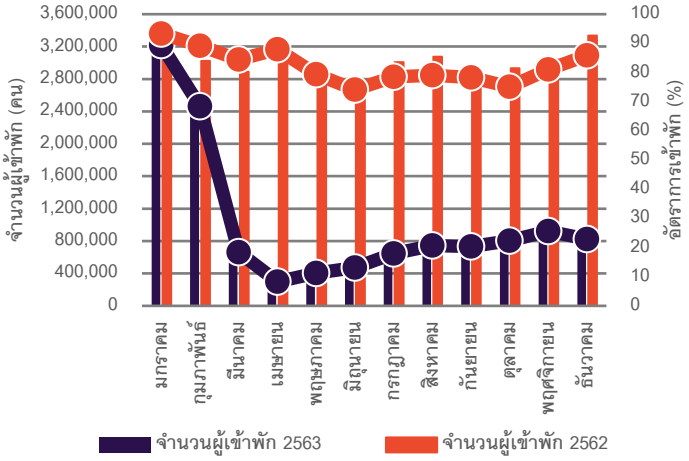
จำนวนห้องพักของโรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปีพ.ศ.2563 มีทั้งหมดประมาณ 16,370 ห้อง โดยที่ในปีพ.ศ.2563 มีห้องพักของโรงแรมระดับ Luxury ประมาณ 1,507 ห้องเปิดให้บริการใหม่ ซึ่งจำนวนห้องพักของโรงแรมระดับ luxury อยู่ในทิศทางที่มากขึ้นต่อเนื่องมาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2559 จากที่มีจำนวนไม่มากนักและมีมากกว่า 1,500 ห้องเพียงบางปีเท่านั้น และในปีพ.ศ.2563 – 2566 มีห้องพักมากกว่า

1,000 ห้องต่อปีเปิดให้บริการใหม่ต่อเนื่อง เนื่องจากช่วงระหว่างปีพ.ศ.2561 – 2562 ตลาดการท่องเที่ยวอยู่ในช่วงการขยายตัวโรงแรมทุกระดับมีอัตราการเข้าพักที่สูงมาก จึงเป็นปัจจัยสำคัญในการผลักดันให้เกิดการลงทุนพัฒนาโรงแรมระดับ Luxury มากขึ้นในกรุงเทพมหานคร และอีกหลายเมืองท่องเที่ยวทั่วประเทศไทย

โรงแรมระดับ Luxury อีกมากกว่า 5,200 ห้องกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2564 – 2566 ยังไม่รวมโรงแรมระดับรองลงไปที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงเวลาเดียวกันอีกไม่น้อยกว่า 8,500 ห้อง จำนวนของโรงแรมระดับ Luxury ลงไปถึงระดับกลางที่กำลังก่อสร้างอยู่ในกรุงเทพมหานครและมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปีพ.ศ.2566 มีทั้งหมดประมาณ 13,800 ห้อง โรงแรมที่กำลังก่อสร้างเหล่านี้มีหลายแห่งที่ชะลอการก่อสร้างและเลื่อนวันที่แล้วเสร็จออกไปจากกำหนดเดิม บางแห่งเลื่อนกำหนดเปิดให้บริการจากปีพ.ศ.2563 มาเป็นปีพ.ศ.2564 บางแห่งเลื่อนออกไปจากปีพ.ศ.2564 เพราะคาดการณ์ว่าการท่องเที่ยวยังไม่ฟื้นตัวในปีพ.ศ.2563 - 2564

## อุปสงค์

### จำนวนผู้เข้าพักโรงแรมในกรุงเทพมหานคร เปรียบเทียบปีพ.ศ.2562 – 2563



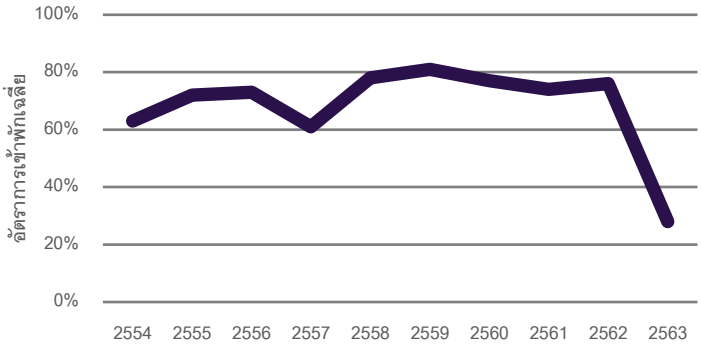

**ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา / ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่**

ปีพ.ศ.2563 มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติเข้าพักโรงแรมในกรุงเทพมหานครทั้งหมด 12.47 ล้านคนลดลงมากกว่า 66% เมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2562 ซึ่งมีจำนวนผู้เข้าพักโรงแรมในกรุงเทพมหานครทั้งหมด 36.41 ล้านคน โดยจำนวนของผู้เข้าพักโรงแรมที่ลดลงนั้นมาจากการที่ประเทศต่างๆ รวมทั้งประเทศไทยปิดกั้นการเดินทางระหว่างประเทศซึ่งมีผลโดยตรงต่อการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ แม้ว่าในช่วงตั้งแต่เดือนตุลาคมเป็นต้นมาที่ประเทศไทยเริ่มเปิดรับชาวต่างชาติให้สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้แต่ต้องเข้ารับการกักกันโรคเป็นระยะเวลา 14 วันทุกคนแบบไม่มีข้อยกเว้น ซึ่งการผ่อนปรนดังกล่าวมีผลให้ช่วงเดือนตุลาคม - ธันวาคมมีชาวต่างชาติเข้ามาในประเทศไทยรวมทั้งหมด 10,822 คน จากที่ไม่มีเลยในช่วงเดือนเมษายน – กันยายน

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมทุกระดับในกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2563 อยู่ที่ประมาณ 28% ลดลงจากปีพ.ศ.2562 ซึ่งมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ประมาณ 82.2% โดยในปีพ.ศ.2563 มีเพียงเดือนมกราคม และเดือนกุมภาพันธ์เท่านั้นที่มีอัตราการเข้าพักเกิน 20% นอกนั้นแทบไม่มีคนเข้าพักเลย เพราะไม่มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติรวมไปถึงชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาทำงาน ติดต่อธุรกิจ หรือวัตถุประสงค์อื่นๆ เดินทางเข้ามาในประเทศไทย เพิ่งมีให้เห็นในเดือนตุลาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2563 จากมาตรการรับชาวต่างชาติของศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) หรือ ศบค. แต่ต้องเข้ารับการกักกันโรค 14 วันก่อนถึงจะเข้าประเทศไทยได้แบบสมบูรณ์

สถานการณ์การท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปีพ.ศ.2564 คงยังไม่แตกต่างจากปีพ.ศ.2563 มากนัก ประเทศต่างๆ คงอยู่ในช่วงปิดกั้นการเดินทางระหว่างประเทศ แม้ว่าจะมีหลายประเทศได้รับวัคซีนและกระจายสู่คนในประเทศตนเองบ้างแล้วในปีพ.ศ.2564 แต่ประเทศเหล่านั้นคงยังไม่เปิดประเทศต้อนรับชาวต่างชาติเหมือนก่อนหน้านี้ เพราะอีกหลายประเทศยังรอการฉีดวัคซีน อีกทั้งยังต้องรอดูผลของวัคซีนที่ได้รับอีก ตลาดโรงแรมระดับ Luxury คงเป็นตลาดที่ต้องใช้เวลาในการฟื้นตัวนานกว่าโรงแรมในระดับที่รองลงไป เนื่องจากค่าห้องพักสูงไม่สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวแบบนี้

### อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพมหานคร




**ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่**

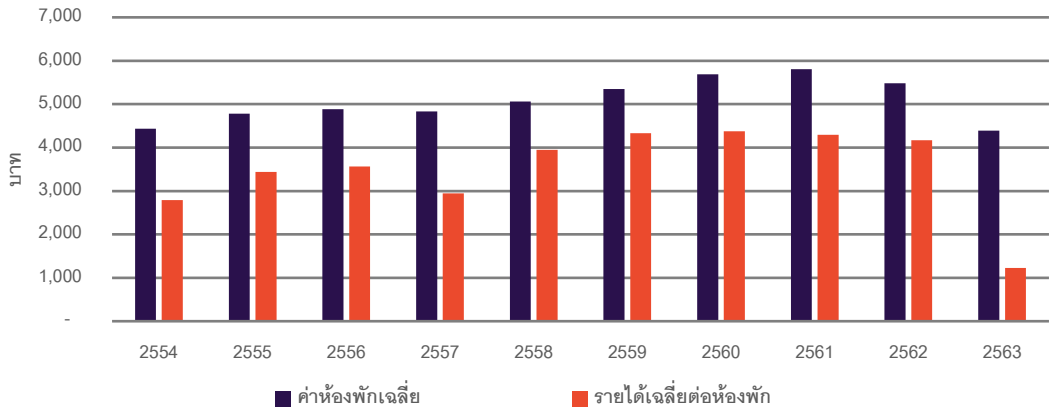
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปีของโรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพมหานครลดลงกว่า 70% เมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2562 โดยเป็นการลดลง เพราะชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้า

ประเทศไทยได้แบบปกติ อีกทั้งการสั่งปิดโรงแรมที่พักต่างๆ ในกรุงเทพมหานครล้วนเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจโรงแรมในปีที่ผ่านมา แม้ว่ารัฐบาลพยายามออกมาตรการกระตุ้นตลาดท่องเที่ยวตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 เป็นต้นมา และเริ่มเห็นผลบวกมากขึ้นในหลายเมืองท่องเที่ยว แต่การแพร่ระบาดอีกรอบของไวรัสโควิด-19 ช่วงกลางเดือนธันวาคม พ.ศ.2563 ต่อเนื่องต้นปีพ.ศ.2564 กลายเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการทำให้คนไทยที่ต้องการเดินทางท่องเที่ยวช่วงปลายปีต่อเนื่องต้นปีจำเป็นต้องชะลอแผนการท่องเที่ยวของตนเองออกไปและมีผลกระทบโดยตรงต่อตลาดโรงแรมที่พักทั่วประเทศไทย

การรับชาวต่างชาติเข้ามาตามเงื่อนไขที่ทางศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) หรือ ศบค. กำหนดก็ยังไม่ได้ช่วยกระตุ้นให้สถานการณ์ของธุรกิจโรงแรมดีขึ้น เพราะต้องกักตัว 14 วัน และค่าใช้จ่ายต่างๆ ยังคงสูงกว่าปกติ จึงมีชาวต่างชาติเพียง 10,822 คนเท่านั้นที่เดินทางเข้ามาหลังจากมีมาตรการผ่อนปรนนี้ออกมาในเดือนกันยายน พ.ศ.2563

## ค่าห้องพัก

**ค่าห้องพักเฉลี่ยและรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักของโรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพมหานคร**




ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

เนื่องจากสถานการณ์การเดินทางระหว่างประเทศที่ไม่ปกติ จึงมีผลโดยตรงต่อค่าห้องพัก และรายได้ของโรงแรมทุกระดับในประเทศไทยและในประเทศอื่นๆ ทั่วโลก โรงแรมจำนวนมากในประเทศไทยรวมทั้งกรุงเทพมหานครปิดให้บริการชั่วคราวในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา เพื่อลดค่าใช้จ่ายต่างๆ โรงแรมที่เปิดให้บริการทุกแห่งก็เปิดให้บริการโดยการลดค่าห้องพักลงมากกว่า 20 – 30% บางแห่งลดลงมากกว่า 50% เพื่อกระตุ้นความน่าสนใจให้กับคนไทย รวมไปถึงโรงแรมหลายแห่งเปิดขายอาหารเพื่อให้โรงแรมพอมีรายได้บ้างเท่านั้นในช่วงที่ไม่มีชาวต่างชาติ ไม่ต้องคาดหวังว่าจะสร้างรายได้ทดแทนค่าห้องพักที่หายไป นอกจากนี้ยังมีโรงแรมหลายแห่งในกรุงเทพมหานครและเมืองท่องเที่ยวต่างๆ ที่เปิดให้บริการแบบรายเดือนในอัตราที่ไม่สูงมากหรือเทียบเท่ากับคอนโดมิเนียมหรืออพาร์ทเม้นต์ระดับสูง แต่มีบริการแบบโรงแรมให้กับผู้เช่าด้วย

โรงแรมหลายแห่งในเมืองท่องเที่ยวและกรุงเทพมหานครประกาศแบบเฉพาะกลุ่มหรือเฉพาะคนในวงจำกัด เพราะไม่อยากประกอบกิจการต่อแล้ว และขาดรายได้จนไม่สามารถผ่อนชำระสินเชื่อธนาคารได้ซึ่งจะเห็นได้จากโรงแรมใหม่ๆ หรือโรงแรมที่เปิดให้บริการไม่นาน รวมไปถึงโรงแรมที่กำลังก่อสร้างหลายแห่งก็พร้อมจะขายทันทีที่ได้ราคาที่ต้องการ แต่มุมมองของทั้งคนจะซื้อและคนจะขายนั้นยังแตกต่างกันพอสมควรจึงยังไม่สามารถปิดการขายได้ในปีที่ผ่านมา แต่ถ้าสถาณการณ์ยังคงต่อเนื่องไปแบบนี้คงเห็นการปิดการขายมากขึ้น และมีโรงแรมพร้อมที่จะขายมากขึ้นแน่นอน

## สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

> ธุรกิจท่องเที่ยวได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการปิดการเดินทางระหว่างประเทศของประเทศต่างๆ
> นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยลดลงกว่า 83% ในปีพ.ศ.2563 เมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2562
> โรงแรมทุกระดับในประเทศไทยและกรุงเทพมหานครได้รับผลกระทบ รายได้ลดลงมากกว่า 80% ในปีพ.ศ.2563
> โรงแรมหลายแห่งพยายามสร้างรายได้ทดแทนรายได้จากห้องพักที่หายไปทั้งการขายอาหาร การลดราคาหรือการเป็นสถานที่รองรับการกักตัวสำหรับผู้ที่เดินทางมาจากต่างประเทศ
> รายได้ของโรงแรมที่ลดลงมีผลต่อการดำเนินธุรกิจปัจจุบันและในอนาคตของโรงแรมต่างๆ
> โรงแรมหลายแห่งที่มีเงินทุนไม่มากพอประกาศขายหรือหาผู้ร่วมทุนในปีที่ผ่านมา
> การประกาศขายโรงแรมหรือหาผู้ร่วมทุนคาดว่าจะมีมากขึ้นในปีพ.ศ.2564 ถ้าสถาณการณ์ต่างๆ ยังไม่ดีขึ้น
> ทิศทางของธุรกิจโรงแรมมีความเป็นไปได้ที่จะชะลอตัวไปอีกอย่างน้อย 1 – 2 ปี

PHOENIX
PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY

**บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด**

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาฯ ธุรกิจตัวแทนขาย
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาฯ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย

**บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด**
43/1 อาคาร เอ ชั้น 3 ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน จ.กรุงเทพฯ 10220
เว็บไซต์: www.phoenixproperty.co.th
อีเมล์: marketing@phoenixproperty.co.th