



Note by EIC

20 ธันวาคม 2011

ปัญหาห้องพักริโรงแรมลันตลาด กำไ้ม...และมีแนวทางแก้ไขอย่างไร

ภาวะห้องพักริโรงแรมลันตลาดเป็นผลมาจากการที่นักท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติมีทางเลือกพักริตามที่พักรูปแบบอื่นๆ แทนโรงแรมมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ทั้งนี้การลงทุณธุรกิจโรงแรมต่อไปจึงต้องอาศัยการวิเคราะห์ด้านอุปสงค์เชิงลึกมากขึ้น หรือเลือกทำเลที่มีศักยภาพด้านนักท่องเที่ยวมากกว่า

ปัญหาจำนวนห้องพักริโรงแรมมากเกินความต้องการเริ่มเห็นชัดตั้งแต่วิกฤติเศรษฐกิจปี 2008 เป็นต้นมา เห็นได้จากจำนวนลูกค้าเข้าพักยังคงไม่ฟื้นตัวกลับมาระดับเดิม ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติฟื้นตัวแล้ว ทั้งนี้ จากแนวโน้มที่เกิดขึ้น (รูปที่ 1) ปกติแล้วแนวโน้มจำนวนแขกที่เข้าพักห้องพักริโรงแรมจะมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงสอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ช่วงปี 2008 เป็นต้นมาจะเห็นว่าจำนวนแขกที่เข้าพักโรงแรมไม่ฟื้นตัวพร้อมกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะปี 2010 ที่ผ่านมามีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติฟื้นตัวจากปัญหาวิกฤตแฮมเบอร์เกอร์ในช่วงปี 2008-2009 ถึง 12% และมีจำนวนถึง 15.8 ล้านคน แต่จำนวนแขกที่เข้าพักโรงแรมทั่วประเทศกลับยังคงมีแนวโน้มลดลง โดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพฯ (รูปที่ 2) ที่มีจำนวนแขกเข้าพักโรงแรมลดลงอย่างเห็นได้ชัดในปี 2010 สวนทางกับจังหวัดท่องเที่ยวอื่นๆ ที่เป็นที่ยอมรับของนักท่องเที่ยวต่างชาติเช่นกัน ได้แก่ พัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ นครราชสีมา เป็นต้น ที่จำนวนแขกเข้าพักโรงแรมฟื้นตัวเพิ่มขึ้นในปี 2010 ตามการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปัญหาในกรุงเทพฯ จึงนับว่าสาหัสกว่าแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ

อย่างไรก็ตาม จำนวนห้องพักริโรงแรมดูเหมือนจะยังไม่เกินความต้องการของนักท่องเที่ยวต่างชาติมากนัก แต่ปัญหามีแนวโน้มเกิดจากการเติบโตของที่พักในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจากโรงแรมเข้ามาแย่งตลาดมากขึ้น เพราะหากพิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติต่อจำนวนห้องพักริโรงแรมทั่วประเทศเทียบกับข้อมูลในอดีตแล้วจะพบว่า อัตราส่วนไม่ได้ลดลงจากในอดีตมากนัก ยกเว้นในปีที่เกิดเหตุการณ์ร้ายแรงและนักท่องเที่ยวฟื้นตัวช้า โดยในปี 2010 ที่นักท่องเที่ยวฟื้นตัวจากวิกฤตแฮมเบอร์เกอร์ก็ส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับอดีตซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักริโรงแรมไม่ได้มากเกินการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ นอกจากนี้อัตราส่วนดังกล่าวยังมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอีกในปี 2011 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงเพิ่มสูงเป็นประวัติการณ์ทุกปีและคาดว่าจะมีจำนวนเกือบ 19 ล้านคนในปีนี้ เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วกว่า 16% ดังนั้นปัญหาที่จำนวนแขกเข้าพักโรงแรมมีจำนวนลดลงสวนทางกับการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจึงมีแนวโน้มเกิดจากนักท่องเที่ยวเลือกที่พักในรูปแบบอื่นๆ มากขึ้นนอกเหนือจากการใช้บริการห้องพักริโรงแรม

โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ ที่กลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ขยายตัวและยังคงดึงดูดการลงทุณอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีข้อได้เปรียบเรื่องราคาที่ต่ำกว่า โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาจำนวนห้องพักริโรงแรมระดับบนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 8% ต่อปี และจำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 9% ต่อปี ซึ่งนับว่าเป็นอัตราการขยายตัวที่ใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม ด้วยต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ต่ำกว่าเพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าโรงแรม

ยกตัวอย่างเช่น ห้องอาหารที่มักจะมีน้อยกว่า ใช้พนักงานบริการจำนวนน้อยกว่า เป็นต้น ส่งผลให้ราคาของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ต่ำกว่าห้องพักโรงแรมได้ถึงราว 40-50% อีกทั้งทำเลที่ตั้งที่มักอยู่ใจกลางเมืองใกล้แหล่งท่องเที่ยวแหล่งช้อปปิ้ง จึงดึงดูดนักท่องเที่ยวระดับกลางโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากเอเชียได้มาก กอปรกับการที่จำนวนนักท่องเที่ยวชาวเอเชียมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากกว่าโซนตะวันตกที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาหนี้สาธารณะและวิกฤติเศรษฐกิจในยุโรปและอเมริกา จึงยิ่งส่งผลให้กลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ได้รับประโยชน์มากขึ้นไปอีก

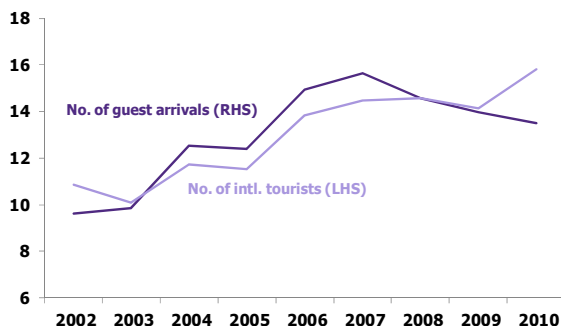
การเพิ่มขึ้นของราคาค่าให้ธุรกิจโรงแรมหันมาลงทุนในธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มากขึ้น เพื่อไม่ให้สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ การเติบโตของตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่งผลให้การปรับเพิ่มราคาห้องพักโรงแรมยิ่งทำได้ยาก และปัจจุบันราคาห้องพักโรงแรมของไทยถือว่าต่ำมากอยู่แล้วถ้าเทียบกับคู่แข่งอย่างสิงคโปร์ จากการสำรวจราคาโรงแรมในกรุงเทพฯ ที่ขายผ่านออนไลน์เอเจนต์ โดยเปรียบเทียบกับสิงคโปร์ พบว่าราคาห้องพักต่อคืน (ไม่รวมภาษีโรงแรมและค่าธรรมเนียมบริการ) โรงแรมระดับ 5 ดาวในไทย ขายตั้งแต่ 1,699 - 12,300 บาท ขณะที่โรงแรม 5 ดาวสิงคโปร์ เริ่มต้น 4,853 - 15,886 บาท จะเห็นว่าต่ำกว่ากันเป็นเท่าตัว (ข้อมูลจากหนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ วันที่ 29 สิงหาคม 2011) ซึ่งโครงสร้างราคาที่ต่ำและปรับเพิ่มได้ยากนี้จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของธุรกิจโรงแรมซึ่งปกติมีต้นทุนการดำเนินงานสูงในที่สุด จนส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมบางแห่งหันมาลงทุนในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มากขึ้นไม่ว่าจะเป็นกลุ่มอมารี กลุ่ม MINT เป็นต้น

Implication

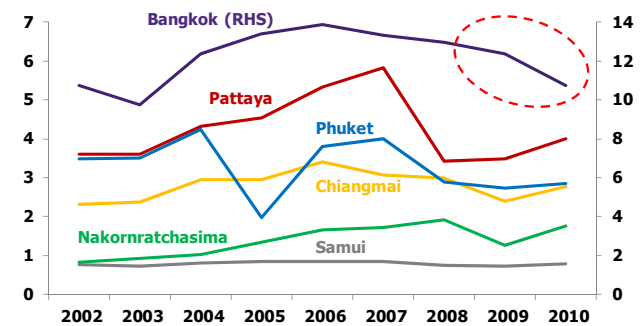
- หากยังไม่สามารถจัดระบบให้เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ให้บริการแบบเดียวกับโรงแรมเข้ามาอยู่ภายใต้ พ.ร.บ. โรงแรมได้ จะส่งผลให้การปรับเพิ่มราคาห้องพักโรงแรมทำได้ยากต่อไป ด้วยโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกัน รวมถึงภาระที่เกี่ยวข้องกับภาครัฐไม่ว่าจะเป็นการตรวจสอบอาคาร หรือเรื่องภาษีต่างๆ อาจส่งผลให้ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เลือกที่จะไม่เข้ามาอยู่ภายใต้กฎหมายด้านธุรกิจโรงแรม และจะส่งผลต่อเนื่องให้ธุรกิจโรงแรมต้องมีการแข่งขันด้านราคาต่อไป ซึ่งสงครามราคามีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อโรงแรมระดับบนมากที่สุดเพราะมีภาระต้นทุนการดำเนินการที่สูงกว่า
- ผู้ประกอบการควรมีการศึกษาเชิงลึกถึงอุปสงค์ต่อห้องพักในพื้นที่ท่องเที่ยวที่สนใจลงทุนมากขึ้น เพื่อจะทราบได้ว่ายังมีโอกาสในการลงทุนในพื้นที่มากน้อยเพียงใด โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีปัญหาดังกล่าวเช่น กรุงเทพฯ รวมถึงพื้นที่ท่องเที่ยวที่เริ่มประสบปัญหาทั้ง เชียงใหม่ พัทยา และภูเก็ต ทั้งนี้ อาจจะหันไปลงทุนในพื้นที่อื่นที่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวมากกว่า

รูปที่ 1: นักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเลือกที่พักในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจากโรงแรมมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ

แนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและแขกที่มาเข้าพักในแต่ละปี: ทั้งประเทศ
หน่วย: ล้านคน



แนวโน้มจำนวนแขกที่มาเข้าพักโรงแรมในแต่ละพื้นที่ท่องเที่ยว
หน่วย: ล้านคน



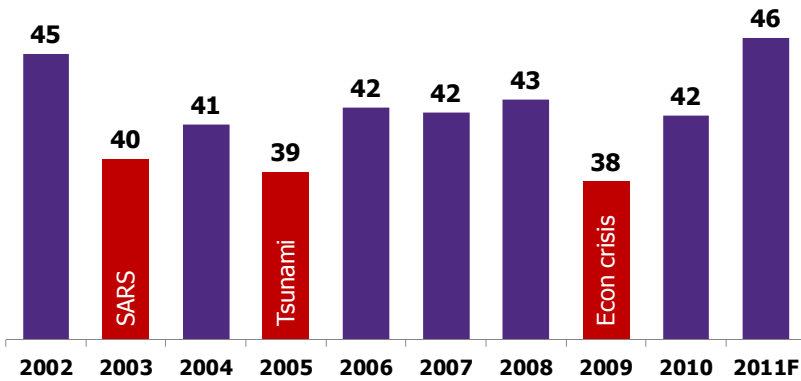
ที่มา: การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและกรมการท่องเที่ยว

This information enclosed herewith is intended for discussion purposes only. Although the information provided herein is believed to be reliable, SCB makes no representation as to the accuracy or completeness of such information or otherwise provided by SCB. Prior to acting on any information contained herein or proceeding with a transaction which may arise as a result of this material, the recipients must determine the risks and merits, including legal, tax, and accounting characterizations and consequences, without reliance on SCB. SCB does not provide tax, legal or accounting advice and do not warrant the advice provided by others.

รูปที่ 2: หากพิจารณาเฉพาะจำนวนห้องพักโรงแรมจะเห็นว่าจำนวนห้องพักโรงแรมไม่ได้เพิ่มขึ้นเกินจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมากนัก

อัตราส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติต่อจำนวนห้องพักโรงแรมในแต่ละปี

หน่วย: เท่า

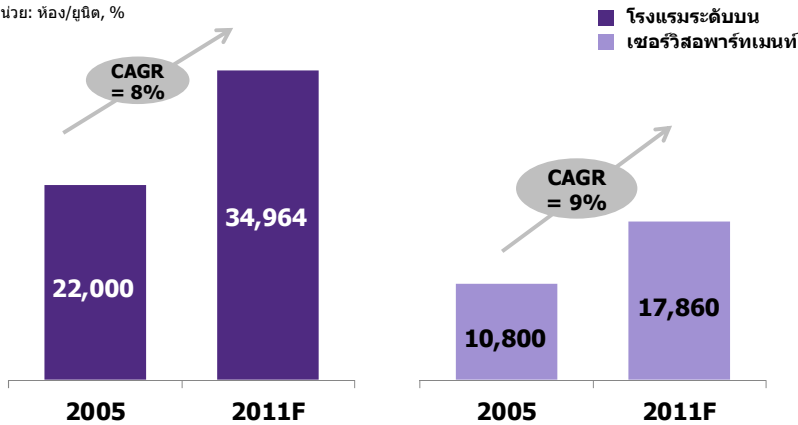


ที่มา: การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและกรมการท่องเที่ยว

รูปที่ 3: ห้องพักโรงแรมระดับบนและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครมีอัตราการเติบโตใกล้เคียงกัน

จำนวนห้องและอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของโรงแรมระดับบนและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ

หน่วย: ห้อง/ยูนิต, %



ที่มา: การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ Colliers International และ CBRE Richard Ellis

โดย: วิธาน เจริญผล (vithan.charoenphon@scb.co.th)

EIC | Economic Intelligence Center