



Note by EIC

27 กุมภาพันธ์ 2014

ธุรกิจโรงแรมไทยท้าทายมากขึ้นหรือไม่จากข้อตกลงเปิดเสรีบริการชุดที่ 8 ใน AEC



Highlight

- ไทยจะเปิดให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ถึง 70% ในธุรกิจโรงแรมเป็นครั้งแรกจากการเจรจาจัดทำข้อผูกพันฉบับที่ 8 ภายใต้ข้อตกลงการเปิดเสรีการค้าบริการ แต่ผลกระทบในทางปฏิบัติจะมีไม่มาก เพราะไทยยังตั้งเงื่อนไขไว้ได้เฉพาะโรงแรมระดับตั้งแต่ 6 ดาวขึ้นไป อย่างไรก็ตาม คาดว่าอนาคตจะส่งผลกระทบอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้นโดยเฉพาะกับ SMEs เนื่องจากมีแนวโน้มถูกร้องขอให้เปิดเสรีในโรงแรมระดับรองลงมามากขึ้นเพื่อให้ใกล้เคียงกับประเทศอาเซียนอื่นๆ
- ในทางกลับกันธุรกิจไทยควรใช้โอกาสที่ประเทศอาเซียนอื่นๆ เปิดเสรีการลงทุนธุรกิจโรงแรมค่อนข้างมากในการยกระดับไปเป็นผู้เล่นในระดับภูมิภาค เพื่อให้มีเครือข่ายครอบคลุมตลาดที่มีศักยภาพในด้านของนักท่องเที่ยว และสร้างแบรนด์บริหารของไทยให้เป็นที่รู้จักมากขึ้น ซึ่งเมืองหลวงและเมืองธุรกิจต่างๆ ค่อนข้างมีศักยภาพด้านตลาดผู้เดินทางเพื่อติดต่อธุรกิจมากขึ้น โดยเฉพาะในอินโดนีเซีย และกลุ่มประเทศ CLMV

ตารางข้อผูกพันการค้าบริการเสรีภายใต้ AEC ฉบับที่ 8 ล่าสุด ไทยเปิดโอกาสให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ถึง 70% ในธุรกิจโรงแรมเป็นครั้งแรก หลังจากสงวนเพดานไว้ที่ 49% มาโดยตลอดการเจรจาทั้ง 7 ฉบับที่ผ่านมา การเจรจาเปิดเสรีด้านการค้าบริการภายใต้ข้อตกลง ASEAN Framework Agreement on Services (AFAS) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ AEC มีการจัดทำข้อผูกพัน (package of specific commitment) เพื่อเปิดตลาดการค้าบริการในสาขาต่างๆ มาแล้วทั้งหมด 7 ฉบับในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งทั้งไทยและหลายๆ ประเทศได้อาศัยความยืดหยุ่นของข้อตกลงเพื่อสงวนและจำกัดเพดานการถือหุ้นของนักลงทุนต่างชาติในธุรกิจโรงแรมมาโดยตลอด โดยเฉพาะของไทยนั้นไม่ได้ขอสงวนแค่ธุรกิจโรงแรมเท่านั้น แต่จำกัดเพดานการถือหุ้นของนักลงทุนต่างชาติไว้ที่ 49% ครอบคลุมทุกสาขาบริการมาโดยตลอด ส่งผลให้ยังไม่มีผลกระทบใดๆ เกิดขึ้นกับธุรกิจบริการในไทยมากนักในช่วงที่ผ่านมา แต่การเจรจาจัดทำข้อผูกพันในฉบับที่ 8 ที่ผ่านมานับเป็นการขยายเพดานการถือหุ้นธุรกิจโรงแรมในไทยให้กับนักลงทุนอาเซียนเป็นครั้งแรก ซึ่งโดยหลักการแล้วจะส่งผลให้นักลงทุนอาเซียนเข้ามาทำธุรกิจโรงแรมในไทยได้ง่ายขึ้นมาก และส่งผลต่อเนื่องให้ภาวะการแข่งขันในธุรกิจมีแนวโน้มสูงขึ้น จากเดิมที่ควบคุมโดย พรบ.ธุรกิจต่างด้าว

การอนุญาตดังกล่าวยังไม่เพิ่มความท้าทายอย่างมีนัยสำคัญมากนัก เพราะมีเงื่อนไขว่าเปิดเสรีเฉพาะโรงแรมระดับหกดาวขึ้นไป ด้วยความยืดหยุ่นของข้อตกลงใน AEC ที่คำนึงถึงความพร้อมของแต่ละประเทศเป็นหลัก เนื่องจากประเทศในอาเซียนมีพัฒนาการแตกต่างกันมาก ทำให้การเปิดเสรีให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นในธุรกิจโรงแรมไทยได้ถึง 70% ยังคงมีเงื่อนไขกำกับ คือ อนุญาตให้เฉพาะโรงแรมในระดับหรูห้าดาวขึ้นไปเท่านั้น ดังนั้น ในทางปฏิบัติจึงจะไม่เห็นผลกระทบอะไรมากนัก เพราะการลงทุนในโรงแรมระดับ 6 ดาวขึ้นไปมักจะเป็นการลงทุนขนาดใหญ่มูลค่ามากกว่า 500 ล้านบาท ซึ่งสามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ได้อีกทางหนึ่งอยู่แล้วซึ่งอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติถือหุ้นได้ถึง 100% และคาดว่าโครงการโรงแรมที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนน่าจะได้รับอนุมัติได้ไม่ยากนักเนื่องจากการลงทุนในขนาดดังกล่าวส่วนใหญ่ยังต้องอาศัยเงินลงทุนและนักลงทุนจากต่างชาติมากกว่า ทั้งนี้ การกำหนดเงื่อนไขสำหรับธุรกิจโรงแรม

ในการเจรจาจัดทำข้อผูกพันสำหรับข้อตกลงการค้าบริการเสรีนั้นไม่ใช่เรื่องแปลกแต่อย่างใด เพราะเกือบทุกประเทศในอาเซียนก็สร้างเงื่อนไขการลงทุนเช่นกัน ยกเว้นเพียงสิงคโปร์และเวียดนามที่ดูจะเปิดเสรีมากที่สุดในกรณีธุรกิจโรงแรม อินโดนีเซียนั้นอนุญาตให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ถึง 100% แต่จำกัดอยู่ในบางพื้นที่ ในขณะที่มาเลเซียนั้นอนุญาตเฉพาะโรงแรม 4-5 ดาว ส่วนฟิลิปปินส์นั้นยังคงจำกัดการถือหุ้นของนักลงทุนต่างชาติไว้ให้เป็นเสียงข้างน้อย (minority share) (รูปที่ 1)

คาดว่าไทยมีแนวโน้มจะถูกขอให้เปิดเสรีธุรกิจโรงแรมมากขึ้นในระดับดาวรองลงมาในอนาคต ซึ่งจะกลายเป็นความท้าทายที่เพิ่มขึ้นอย่างจริงจังต่อภาวะการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมในไทย ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบระดับการเปิดเสรีสำหรับธุรกิจโรงแรมของประเทศต่างๆ ในอาเซียนแล้ว ดูเหมือนว่าไทยจะยังเปิดเสรีน้อยที่สุดรองลงมาจากฟิลิปปินส์ ซึ่งด้วยรูปแบบการเจรจาในลักษณะ request and offer จึงมีความเป็นไปได้สูงที่ประเทศอื่นๆ ในอาเซียนจะเรียกร้องให้ไทยเปิดเสรีในธุรกิจโรงแรมมากขึ้น โดยเฉพาะในระดับที่รองลงมาจาก 6 ดาวที่เป็นเงื่อนไขปัจจุบัน เนื่องจากประเทศอื่นๆ เปิดเสรีให้มากกว่า และไทยเป็นประเทศที่มีตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงสุดในอาเซียนและยังเป็นศูนย์กลาง (hub) สำหรับการเดินทางท่องเที่ยวต่อไปยังประเทศรอบข้างได้ง่าย หากไทยเปิดเสรีให้นักลงทุนอาเซียนสำหรับโรงแรมระดับรองลงมาด้วยแล้ว คาดว่าจะส่งผลกระทบมากขึ้นเพราะผู้ที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่จะเป็น SMEs ซึ่งปัจจุบันก็เผชิญการแข่งขันที่สูงมากอยู่แล้วสังเกตได้จากระดับราคาห้องพักที่ปรับเพิ่มขึ้นได้เฉลี่ยเพียง 2% ทั้งๆ ที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นกว่า 20% ในปี 2013 ที่ผ่านมา และแม้ว่าที่ผ่านมาธุรกิจโรงแรมและกลุ่มทุนต่างชาติใหญ่ๆ จะสามารถหาช่องทางลงทุนในไทยได้อยู่แล้วด้วยช่องทางและกลวิธีต่างๆ แต่การเปิดเสรีใน AEC จะยิ่งอำนวยความสะดวก และลดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการผ่านช่องทางที่ซับซ้อนได้มาก ส่งผลให้การแข่งขันรุนแรงอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้นอีก

และแม้ประเทศอาเซียนอื่นๆ จะเปิดเสรีให้นักลงทุนไทยเช่นกันซึ่งน่าจะเป็นโอกาสของธุรกิจไทย แต่ประสบการณ์การออกไปลงทุนต่างประเทศของโรงแรมไทยยังมีน้อยเมื่อเทียบกับคู่แข่งจากมาเลเซียและสิงคโปร์ ธุรกิจโรงแรมของไทยมีเพียงน้อยรายที่ออกไปลงทุนในต่างประเทศ ซึ่งแตกต่างจากผู้ผลิตรายใหญ่ๆ ของทั้งสิงคโปร์และมาเลเซียที่ทุกรายในอันดับต้นๆ จะมีสัดส่วนรายได้ที่มากจากการลงทุนหรือดำเนินธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ และส่วนใหญ่มาจากมากกว่าหนึ่งประเทศ (รูปที่ 2) ดังนั้น ในเวทีแข่งขันระดับภูมิภาค ธุรกิจไทยจึงอาจมีข้อเสียเปรียบในด้านของประสบการณ์ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจไทยควรอาศัยโอกาสการทยอยเปิดเสรีมากขึ้นนี้เข้าไปลงทุนในประเทศอาเซียนอื่นๆ เพื่อเป็นการสร้างเครือข่ายโรงแรมให้ครอบคลุมและเพิ่มมูลค่าให้แบรนด์บริหารโรงแรมของไทยมากขึ้น โดยเฉพาะในทำเลธุรกิจเพราะตลาดนักท่องเที่ยวและผู้เดินทางติดต่อธุรกิจมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงในหลายๆ ประเทศ ซึ่งเมืองหลวงและหัวเมืองสำคัญกำลังกลายเป็นจุดหมายปลายทางหลัก ยกตัวอย่างเช่น จำนวนนักท่องเที่ยวไปจากอาร์ดาในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 12% มากกว่าบาห์ลีที่เพิ่มขึ้นราวปีละ 10% ซึ่งสวนทางกับสถิติในช่วง 5 ปีก่อนหน้านั้นที่จำนวนผู้เดินทางมาจากรดาเพิ่มขึ้นเพียงปีละ 1% และนักท่องเที่ยวเข้าบาห์ลีเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 5% เป็นต้น ซึ่งปัจจัยสนับสนุนหลักๆ ก็คงเป็นจำนวนเที่ยวบินและสายการบินต้นทุนต่ำที่เกิดขึ้นค่อนข้างมากในระยะหลัง

Implication	■ นักลงทุนธุรกิจโรงแรมไทยควรพิจารณาลงทุนในเมืองธุรกิจในประเทศอาเซียนอื่นๆ โดยอาศัยข้อดีจากการเปิดเสรีการค้าบริการในธุรกิจโรงแรมที่ประเทศอาเซียนอื่นๆ มีระดับการอนุญาตมากกว่าไทย เพราะการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศอาเซียน โดยเฉพาะกลุ่มที่กำลังเติบโตสูงอย่างอินโดนีเซียและ CLMV จะสร้างการขยายตัวของเมืองและเพิ่มปริมาณการเดินทางเพื่อติดต่อธุรกิจ ส่งผลให้มีความต้องการห้องพักโรงแรมเพิ่มขึ้นในย่านธุรกิจต่างๆ ■ โรงแรมระดับกลาง-ล่างในไทยต้องเร่งเพิ่มความสามารถในการแข่งขันไม่ว่าจะเป็นการลดต้นทุน การรวมกลุ่ม สร้างเครือข่าย และสร้างแบรนด์ เพื่อรองรับการเปิดเสรีธุรกิจโรงแรมของไทยที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคตให้เท่าเทียมกับประเทศอาเซียน
---------------------------	---

อื่นๆ เนื่องจากโรงแรมในไทยเป็นธุรกิจขนาดกลาง-เล็กเป็นส่วนใหญ่และเป็นการบริหารโดยครอบครัวซึ่งในอนาคตมีความเสี่ยงมากขึ้นจากการที่ผู้เล่นรายใหญ่ในประเทศลงมาทำธุรกิจโรงแรมในระดับล่างลงมามากขึ้นโดยอาศัยการใช้แบรนด์บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียงเป็นข้อได้เปรียบและการที่ไทยมีแนวโน้มถูกร้องขอให้เปิดเสรีธุรกิจโรงแรมระดับต่ำกว่า 6 ดาวลงมาให้กับนักลงทุนอาเซียนมากขึ้นในอนาคต

รูปที่ 1: ไทยยังเปิดเสรีด้านการค้าบริการในธุรกิจโรงแรมค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในอาเซียน

Equity ownership limit for ASEAN investor in hotel business in ASEAN countries under the eighth package of specific commitment under ASEAN Framework Agreement on Services (AFAS)



Unit: %

ASEAN - 6

Country	Degree	Equity ownership	Remark
 Brunei		70%	• Aggregate foreign shareholding in the JV not exceed 70%
 Indonesia		70%	• For 3,4,5-star hotels, 100% is allowed in Kalimantan, Bengkulu, Jambi, Sulawesi and East Nusa Tenggara (NTT) • For 1 or 2-star, 70% is allowed in Sulawesi, Papua, Moluccas, Nusa Tenggara. For other areas, it is closed for foreign investment
 Malaysia		70%	• Allowed for 4 and 5-star hotels only
 Philippines		49%	
 Singapore		100%	
 Thailand		70%	• Allowed for Superior Deluxe or Six-star plus rated hotel only

CLMV

Country	Degree	Equity ownership	Remark
 Cambodia		100%	• Allowed for 3-star or higher hotels only
 Laos		100%	• Allowed for 3-star or higher hotels only
 Myanmar		100%	• Hotel projects with 100 % foreign investment are allowed in BOT system under Foreign Investment Law
 Vietnam		100%	

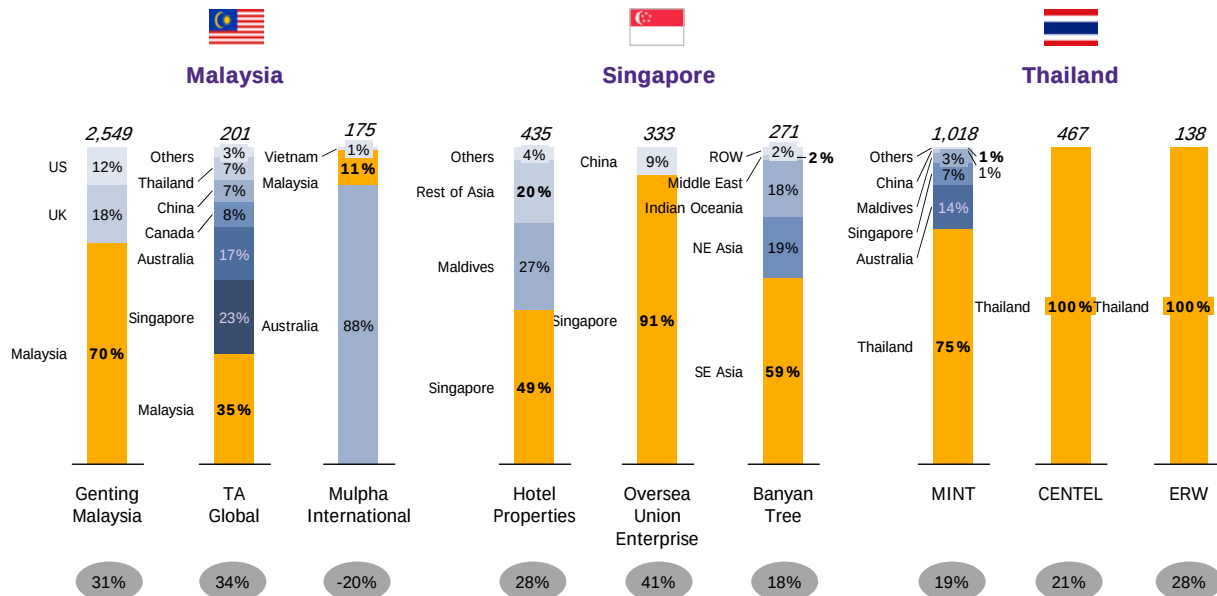
ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของอาเซียน

รูปที่ 2: ในภาพรวมธุรกิจโรงแรมของไทยยังมีแนวโน้มเสียเปรียบในด้านของประสิทธิภาพการลงทุนและดำเนินธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

Portfolio by geographic of top three hotel listed companies* in each exchange

EBITDA margin

Unit: %, million USD



* Include the companies which own and operate hotels and resorts and incorporated in Singapore, Malaysia, and Thailand, ranked by 2012 revenue

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของอาเซียน

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

SCB Economic Intelligence Center (EIC)

EIC Online: www.scbeic.com