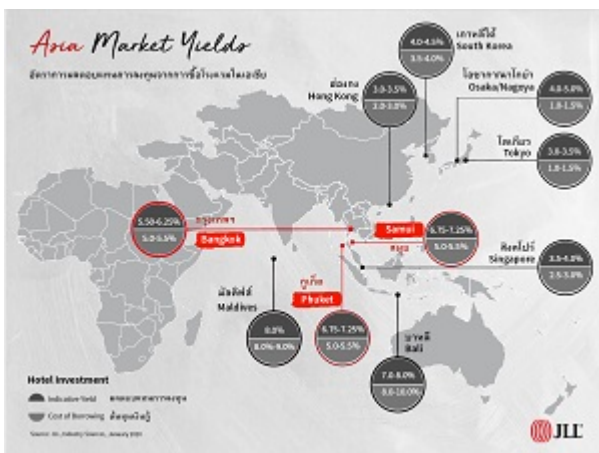


เจแอลแอล เผยมูลค่าการลงทุนซื้อขายโรงแรมใน ไทยปี 62 ลดลงจากปี 61



นักลงทุนสนใจซื้อสูง แต่โรงแรมที่เสนอขายมีน้อย ตลาดการลงทุนซื้อขายโรงแรมในประเทศไทยในปี 2562 ที่ผ่านมามีมูลค่ารวมทั้งสิ้นเพียง 3.7 พันล้านบาท ลดลงมากจากปี 2561 ที่มีมูลค่าการซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2.05 หมื่นล้านบาท สาเหตุสำคัญมาจาก โรงแรมที่เจ้าของเสนอขายมีจำนวนลดลงในปี 2562 ตามการรายงานจากบริษัทที่ปรึกษาและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ เจแอลแอล การซื้อขายโรงแรมที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา มี 4 รายการ ได้แก่ โรงแรมโพร์พอยท์ส บาย เซอราตัน กรุงเทพฯ โรงแรมอนันตรา บ้านราชประสงค์ (สิทธิการเช่า ปัจจุบันคือดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพฯ) โรงภาพรีย่อยซัคสาม (สิทธิการเช่าอาคารประวัติศาสตร์ริมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่ง บมจ. ยู ซิตี้ จะบูรณะให้เป็นโรงแรม) และโรงแรมสวนบวกวาด ชะอำ ใน 4 รายการดังกล่าว โพร์พอยท์ส บาย เซอราตัน กรุงเทพฯ เป็นรายการซื้อขายที่มีมูลค่าสูงสุด คือ 2.25 พันล้านบาท โดยมีเจแอลแอลเป็นตัวแทนการขาย และผู้ซื้อคือ TA Global Berhad จากมาเลเซีย

นายจักรกริช จักรพันธุ์ ณ อยุธยา รองประธานบริหารภาคพื้นเอเชีย หน่วยธุรกิจบริการการลงทุนด้านโรงแรม เจแอลแอล กล่าวว่า “ในปีที่ผ่านมา มีทั้งนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติให้ความสนใจสูงในการซื้อโรงแรมในประเทศไทย โดยเฉพาะ กรุงเทพฯ ภูเก็ต สมุย และเชียงใหม่ แต่โรงแรมที่มีคุณสมบัติเหมาะสำหรับการลงทุนที่มีเสนอขายมีจำนวนลดลงมาก หลังจากที่มีการซื้อขายมากเป็นประวัติการณ์ในช่วงสองปีก่อนหน้า คือ ปี 2560 และ 2561”

นอกจากจำนวนโรงแรมที่มีเสนอขายน้อยลงแล้ว อีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้มูลค่าการลงทุนซื้อขายโรงแรมลดลงในปี 2

562 คือ การซื้อขายโรงแรมบางรายการ ไม่สามารถดำเนินการเสร็จสมบูรณ์ได้ทันก่อนสิ้นปี

“มีการซื้อขายโรงแรมรายการสำคัญๆ ส่วนหนึ่งที่ถูกซื้อผู้ขายมีการลงนามในสัญญาซื้อขายกันไปแล้วในปีที่ผ่านมา แต่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันและต้องเลื่อนการโอนมาเป็นปีนี้ ดังนั้น จะถูกนับเป็นรายการซื้อขายของปีนี้ ซึ่งบางรายการเป็นการซื้อขายที่มีมูลค่าสูง และจะมีส่วนทำให้มูลค่าการลงทุนซื้อโรงแรมโดยรวมของทั้งปีนี้เพิ่มสูงขึ้น” นายจักรกริชกล่าว

นักลงทุนระมัดระวังการลงทุนมากขึ้น แม้ความสนใจซื้อสูง

ข้อมูลจาก STR Global ระบุว่า โรงแรมในประเทศไทยมีรายได้เฉลี่ยโดยรวมต่อห้องพักลดลง 5.6% ในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2562

“ผลการดำเนินธุรกิจที่ลดลงของโรงแรมในเมืองท่องเที่ยวหลักๆ ของไทยในปีที่ผ่านมา ทำให้มีนักลงทุนบางส่วนระมัดระวังมากขึ้นในการเลือกลงทุน ในขณะที่นักลงทุนเชิงกลยุทธ์ที่เล็งผลระยะยาวและเข้าใจวงจรการขึ้นลงของภาคการท่องเที่ยว ยังคงให้ความสำคัญกับการลงทุนในประเทศไทยซึ่งเป็นหนึ่งในตลาดการท่องเที่ยวของเอเชียที่มีความสามารถในการรับมือกับสถานการณ์ความผันผวนได้ดีที่สุด” นายจักรกริชกล่าว

นายไมค์ แบทเชเลอร์ ซีอีโอภาคพื้นเอเชีย หน่วยธุรกิจบริการการลงทุนด้านโรงแรม เจแอลแอล กล่าวว่า “ในส่วนของนักลงทุนจากต่างชาติ การแข็งค่าของเงินบาทมีผลทำให้ทุนต่างชาติบางกลุ่มระมัดระวังในการเข้ามาลงทุนในไทย แต่โดยภาพรวมแล้วนักลงทุนต่างชาติยังคงให้ความสนใจอย่างมากในการหาโอกาสการซื้อโรงแรมในไทย เนื่องจากเป็นตลาดที่ให้ผลตอบแทนการลงทุนค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับตลาดอื่นๆ ในเอเชีย นอกจากนี้ ราคาขายยังถูกกว่ามากด้วย”

เจแอลแอลคาดว่า การลงทุนซื้อขายโรงแรมในไทยจะกลับมาสูงขึ้นในปีนี้ โดยประเมินว่ามูลค่าการลงทุนซื้อรวมของทั้งปีจะเพิ่มขึ้นแตะระดับประมาณ 1.0-1.2 หมื่นล้านบาท

เอเชียโดยสังเขป

ในปี 2562 การลงทุนซื้อขายโรงแรมที่เกิดขึ้นในเอเชียมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1.2 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เพิ่มขึ้นจาก 7.2 พันล้านดอลลาร์ในปี 2561 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากซื้อขายโรงแรมมูลค่าสูงที่เกิดขึ้นในประเทศที่เป็นตลาดหลักๆ ทั้งนี้ ญี่ปุ่นยังคงครองตำแหน่งตลาดการซื้อขายที่มีสภาพคล่องสูงสุดในปีที่ผ่านมา ด้วยมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4.9 พันล้านดอลลาร์ เพิ่มขึ้น 109% จากปี 2561 ส่วนตลาดที่มีอัตราการขยายตัวของมูลค่าการซื้อขายมากที่สุดคือสิงคโปร์ โดยปรับเพิ่มขึ้นถึง 10 เท่าจาก 129 ล้านดอลลาร์ในปี 2561 เป็น 1.4 พันล้านดอลลาร์ในปี 2562 ส่วนประเทศไทยมูลค่าการลงทุนซื้อขายโรงแรมในปี 2562 มีสัดส่วนคิดเป็น 1% ของมูลค่าการซื้อขายที่เกิดขึ้นในเอเชีย ลดลงจากปี 2561 ที่มีสัดส่วน 9%