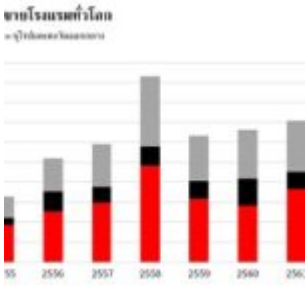
มูลค่าการลงทุนซื้อขายโรงแรมทั่วโลกปี 63 มีแนวโน้มปรับตัวลง





เจแอลแอลเผยปัจจัยสำคัญๆ ที่จะมีผลกระทบต่อตลาดการลงทุนโรงแรม

นักลงทุนทั่วโลกยังคงสนใจหาโอกาสซื้อโรงแรม แต่ใช้ความระมัดระวังในการตัดสินใจเพิ่มมากขึ้นท่ามกลางความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมืองโลก ประกอบกับการเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่จีน ตามรายงานที่มีชื่อว่า Hotel Investment Outlook (แนวโน้มตลาดการลงทุนด้านโรงแรม) จากบริษัทที่ปรึกษาและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ เจแอลแอล ซึ่งเป็นรายงานรายปีที่วิเคราะห์แนวโน้มต่างๆ ของโลกที่มีผลต่อตลาดการลงทุนซื้อขายโรงแรม

รายงานฉบับดังกล่าว เปิดเผยว่า ในปี 2562 ที่ผ่านมา มีการซื้อขายโรงแรมเกิดขึ้นทั่วโลกรวมมูลค่าทั้งสิ้น 6.6 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ จากการที่เศรษฐกิจโลกรับมือกับภาวะความผันผวนได้ค่อนข้างดี ประกอบกับภาคการท่องเที่ยวมีสภาพคึกคักด้วยแรงหนุนจากนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ อย่างไรก็ดี มูลค่าการลงทุนการซื้อขายดังกล่าวลดลง 6% เมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากนักลงทุนระมัดระวังมากขึ้น จากปัจจัยลบหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นวงจรการขึ้นลงของตลาดโรงแรมเอง และปัญหาความขัดแย้งทางการค้า รวมไปจนถึง Brexit

ส่วนในปี 2563 นี้ มีแนวโน้มด้วยว่า การลงทุนซื้อขายจะมีมูลค่าลดลงไปอีก 10-15% จากปี 2562 เนื่องจากนักลงทุนจะระมัดระวังมากยิ่งขึ้นไปอีก แต่แม้กระนั้น จะยังคงเป็นการซื้อขายที่ถือว่ามีปริมาณมาก

นักลงทุนทั่วไปและนักลงทุนระหว่างประเทศจะมีบทบาทสูง

ในปีนี้ คาดว่า นักลงทุนทั่วไปและนักลงทุนระหว่างประเทศจะเป็นกลุ่มทุนที่มีบทบาทสูงในตลาดโรงแรมทั่วโลก นักลงทุนทั่วไปในที่นี้หมายถึงนักลงทุนที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท (ไม่เน้นลงทุนเฉพาะโรงแรม) โดยคาดว่าในปีนี้ จะยังคงเป็นผู้ซื้อกลุ่มหลักในตลาดโรงแรม ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา มูลค่าการซื้อโรงแรมโดยนักลงทุนประเภทนี้ มีสัดส่วนคิดเป็น 70% ของมูลค่าการซื้อทั้งหมด จากเดิมที่เคยมีสัดส่วนอยู่ที่ 60% เมื่อราว 10 ปีก่อนหน้า ในขณะเดียวกัน คาดว่า มูลค่าการซื้อโรงแรมโดยนักลงทุนต่างชาติจะเพิ่มสูงขึ้นทั้งในอเมริกาเหนือ ยุโรป และเอเชีย

ตลาดการลงทุนซื้อขายโรงแรมในเอเชียแปซิฟิกคึกคักเป็นพิเศษในปีที่ผ่านมา

ในปี 2562 ที่ผ่านมา การลงทุนซื้อขายโรงแรมในเอเชียแปซิฟิกปรับเพิ่มขึ้น 44% จากปี 2561 และสูงกว่าที่มีการประมาณการไว้ก่อนหน้าว่าจะปรับเพิ่มขึ้น 25-30% และนับเป็นปีที่สองที่ภูมิภาคนี้มีมูลค่าการลงทุนซื้อขายสูงกว่า 1.2 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ โดยหลักๆ มาจากการซื้อขายโรงแรมที่มีมูลค่าสูงในเกาหลีใต้ สิงคโปร์และออสเตรเลีย

สำหรับปี 2563 นี้ คาดว่า การลงทุนซื้อขายโรงแรมในเอเชียแปซิฟิกจะมีมูลค่าลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากรายการซื้อขายโรงแรมมูลค่าสูงจะมีไม่มากเท่าปี 2562 และคาดว่าในช่วงครึ่งแรกของปี นักลงทุนจะชะลอการซื้อ เพื่อรอดูผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

รายงานของเจแอลแอล ยังเผย 3 แนวโน้มสำคัญๆ ที่จะเกิดขึ้นในตลาดโรงแรมโลกปีนี้ดังนี้

โรงแรมแนวไลฟ์สไตล์ราคาประหยัดมาแรง
ความต้องการของลูกค้าผู้ใช้บริการห้องพักที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นกับที่พักทางเลือกรูปแบบใหม่ๆ ทำให้บริษัทที่ดำเนินธุรกิจโรงแรมให้ความสนใจมากขึ้นในการพัฒนาโรงแรมในเขตตัวเมืองในรูปแบบโครงการที่มีขนาดเล็กกว่าที่เคยและใช้เทคโนโลยีมากขึ้น โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา กลุ่มโรงแรมแนวไลฟ์สไตล์ราคาประหยัดมีจำนวนห้องพักขยายตัวเพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว

การเพิ่มขึ้นของนักลงทุนหน้าใหม่
มีแนวโน้มว่า จะมีนักลงทุนที่ไม่เคยลงทุนในธุรกิจโรงแรมมาก่อน เข้ามาลงทุนซื้อโรงแรมมากขึ้น ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลของแรงจูงใจด้านผลตอบแทนการลงทุนที่สูงกว่า หรือเพื่อเป็นการกระจายการลงทุน ซึ่งนักลงทุนเหล่านี้ มีทั้งที่เคยและไม่เคยลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ประเภทอื่นมาก่อน

โมเดลธุรกิจที่ให้บริการครอบคลุมมากขึ้น
โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ จำนวนมากขึ้นจะมีโรงแรมเป็นส่วนประกอบของโครงการ หรือโรงแรมเองจะมีพื้นที่สำหรับรองรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ อาทิ กรณีของโรงแรมที่เปิดให้บริการพื้นที่โคเวิร์คกิ้งสเปซ

ดาวน์โหลดรายงาน Hotel Investment Outlook ได้ที่
https://www.jll.co.th/en/trends-and-insights/research/hotel-investment-outlook-2020

เกี่ยวกับ JLL

เจแอลแอลจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์ก เป็นหนึ่งในบริษัทชั้นนำของโลกธุรกิจบริการและบริหารการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินธุรกิจในกว่า 80 ประเทศและมีพนักงานทั่วโลกรวมจำนวนทั้งสิ้นกว่า 93,000 คน สำหรับในประเทศไทยดำเนินธุรกิจครบรอบ 30 ปีในปี 2563 นี้ ปัจจุบันเป็นบริษัทระหว่างประเทศผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายใหญ่ที่สุดในประเทศ ด้วยพนักงาน 1,600 คน มีอสังหาริมทรัพย์และสถานประกอบการภายใต้การบริหารจัดการคิดเป็นพื้นที่รวมกว่า 6 ล้านตารางเมตร

จากการประกาศรางวัล International Property Awards 2019-2020 เจแอลแอลประเทศไทยได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้ชนะรางวัลระดับห้าดาวในสาขาที่ปรึกษาและตัวแทนซื้อขายให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่ดีที่สุดของประเทศ และเป็นที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่ดีที่สุดของเอเชียแปซิฟิก ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับเจแอลแอลเพิ่มเติมได้ที่ www.jll.co.th