



JULY 2019

## HVS MARKET PULSE: KHAO YAI, THAILAND

**Ruj Masan**  
*Analyst*

**Pawinee Chaisiroj**  
*Senior Manager*

**Paola Orneli Bock**  
*Vice President*



*Khao Yai National Park spreads across four provinces in eastern Thailand namely Nakhon Nayok, Prachin Buri, Nakhon Ratchasima and Saraburi. Situated approximately 180 kilometres from Bangkok, Khao Yai is the second largest national park in Thailand. In 2005, it was designated a UNESCO World Heritage Site as part of the larger Dong Phrayayen–Khao Yai Forest Complex. Khao Yai is known as the area where people from Bangkok come to enjoy nature, wildlife, diverse vegetation, as well as cooler weather and clearer air. This market pulse provides an overview of the tourism and hotel market in the area. This snapshot discusses recent tourism trends, market performance and hotel supply and pipeline.*

## **KHAO YAI NATIONAL PARK**



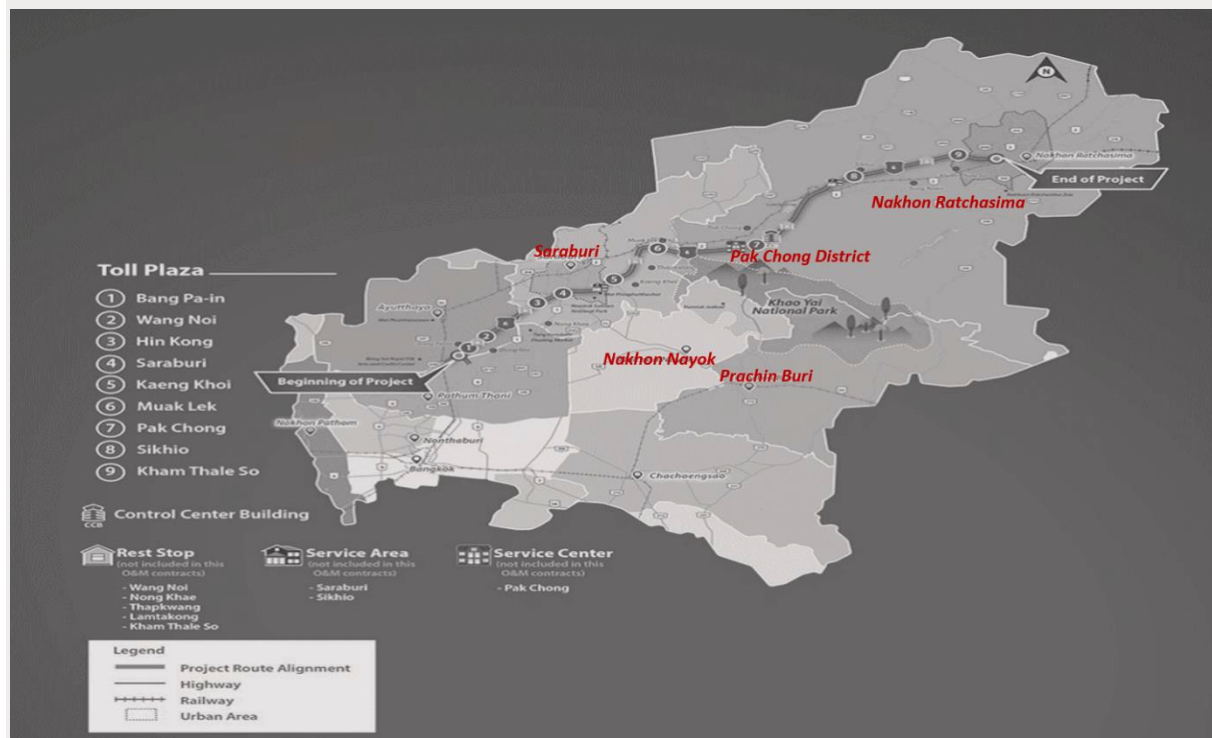
Source: [www.nakon-nayok.com](http://www.nakon-nayok.com)

Pak Chong is the largest district of Nakhon Ratchasima province and is home to Khao Yai National Park and Khao Yai, that is located on the Mittraphap road, the main road when travelling between Bangkok and Pak Chong district. The southern part of the district is the gateway to Khao Yai National Park via Thanarad road, known as the main road of Khao Yai. Several hotels such as Sala Khao Yai, U Khao Yai, Kirimaya Golf Resort Spa KhaoYai, dusitD2 Khao Yai, Thames Valley Khao Yai, and Botanica Khao Yai are located in Pak Chong district. A number of food and beverage venues and other attractions such as waterparks, adventure theme parks, and golf courses are also situated in this area. Thus, Pak Chong district is perceived as one of Khao Yai's main destinations for leisure activities.

## Accessibility and Transportation

The main transportation mode between Khao Yai and Bangkok is motor vehicles via Mittrapharp road. It takes approximately 2.5 hours, depending on the traffic condition. Heavy traffic can be observed during weekends and public holidays. There are several infrastructure developments being planned in the area, which will reduce travelling time and enhance the travel experience to Khao Yai in the foreseeable future.

### NEW MOTORWAY M6



Source: Department of Highways

A new motorway project (the M6) is currently under construction, which begins in Bang Pa-In district of Ayutthaya province, and ends at the western part of Nakhon Ratchasima province, bypassing the Muang district. The M6 motorway is approximately 196 kilometres long, and it is expected to reduce the travelling time between Bangkok and Khao Yai by approximately one hour. The construction is scheduled for completion in 2020.

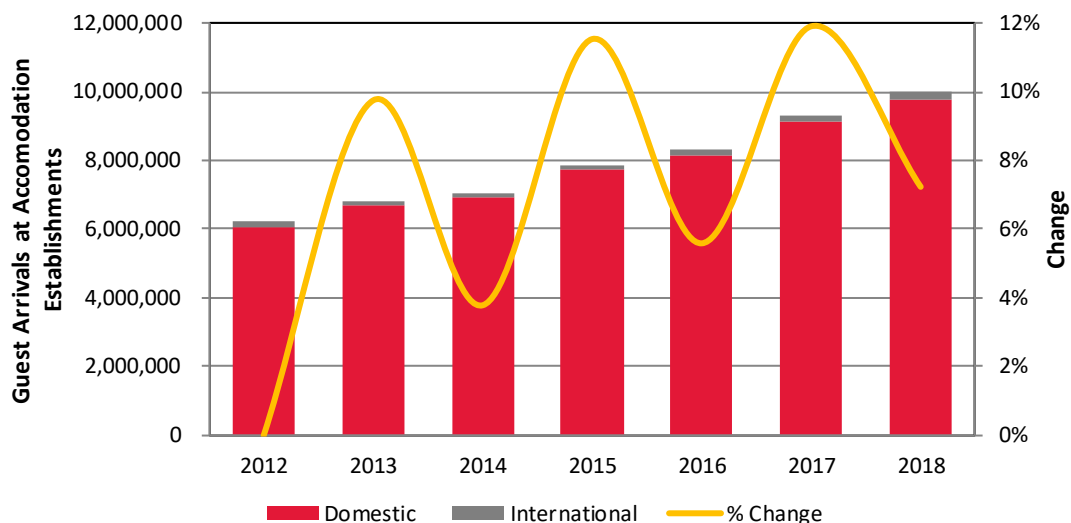
Khao Yai can also be accessed by the rail network. Currently, there are four trains daily serving between Bangkok and Muak Lek with a total travelling time of approximately 3.5 hours. This mode of transport is not favoured by tourists. However, a significant expansion of Thailand's railway network is underway with an expected completion date between 2019 and 2024. Notable projects for Khao Yai include:

- The Grand Station in Bang Sue is expected to be completed in 2021, and it will replace Hua Lamphong Railway Station as Bangkok's main railway station. It claims to be the largest railway station in South East Asia with a total of 26 platforms. Bang Sue will connect to several train routes throughout the country.

- The first phase of the North-Eastern High-Speed Rail (HSR) will link Bangkok province to Nakhon Ratchasima province over a 252-kilometre long track. The project will be managed under a joint venture between Thailand and China, where China will conduct feasibility studies, design the system and lay the tracks, while Thailand will conduct social and environmental impact studies, expropriate land and provide construction materials. The estimated cost of the first phase is 179 billion baht. The total line is then expected to stretch 873 km, linking Thailand to Laos at the Thai border city of Nong Khai. Currently, there is no confirmed announcement of the operational date. Upon its completion, the route is expected to boost Thailand's position as a transport and logistics hub for Southeast Asia. Additionally, this could lead to an increase of tourists to Khao Yai as it will ease travelling time to the area.

## Tourist Arrivals

FIGURE 1: GUEST ARRIVALS AT ACCOMODATION ESTABLISHMENTS, NAKHON RATCHASIMA, 2013 – 2018



Source: Department of Tourism

As Khao Yai is situated within the Pakchong district of Nakhon Ratchasima province, a brief synopsis of the tourism industry in the province and the district is provided. Data for Khao Yai was not available at the time of writing this publication.

Guest arrivals at accommodation establishments in Nakhon Ratchasima province were just under 10 million in 2018, recording an increase of 7.3% compared to the previous year. Between 2012 and 2018, the number of guest arrivals at accommodation establishments in the province grew by 8.0% per annum, from approximately 6.0 million to 9.9 million arrivals.

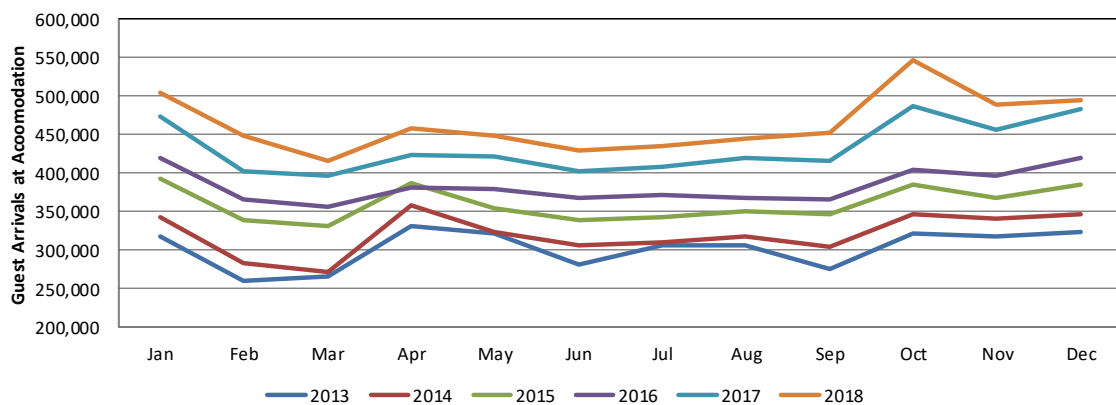
Guest arrivals at accommodation establishments in Nakhon Ratchasima are mainly driven by the domestic market as the area is not as known to international visitors compared to other tourist destinations in the country. However, it should be noted that international visitors grew every year between 2012 and 2018 by 10% per annum. The European market formed the majority of international tourists to the province, together with East Asian countries. Nonetheless,



international visitors to the area represented only 2.0% of the total, with Thai tourists forming over 98% of the total arrivals. This domestic prevalence has been also supported by the government's efforts to stimulate domestic tourism by providing tax reduction incentives for Thai travellers, who can deduct accommodation fees from their annual taxable income.

## Seasonality

FIGURE 2: SEASONALITY, NAKHON RATCHASIMA, 2013 – 2018

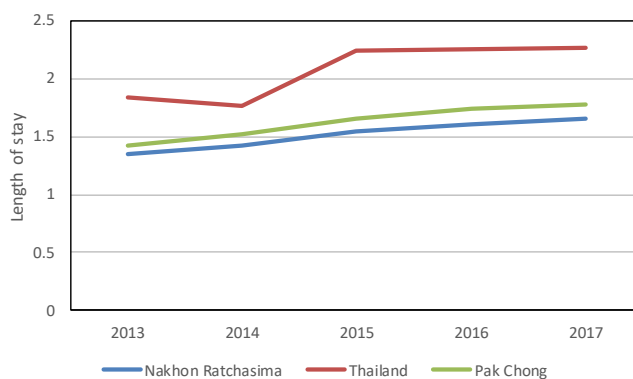


Source: Department of Tourism

The seasonality of demand for Nakhon Ratchasima province is primarily driven by climatic factors. The high season falls typically between October and January, when the mountainous province enjoys the cool season with temperatures averaging 27 degrees Celsius during the day and 17 degrees Celsius at night. May to September represents the low season when humid, rainy weather deters visitors from enjoying the area's nature.

## Average Length of Stay

FIGURE 3: AVERAGE LENGTH OF STAY, NAKHON RATCHASIMA AND PAKCHONG, 2013 – 2017



Source: Department of Tourism

The average length of stay of visitor arrivals at guest accommodation establishments in Nakhon Ratchasima province and Pak Chong district has grown steadily, from 1.35 to 1.7 days between 2013 and 2017.

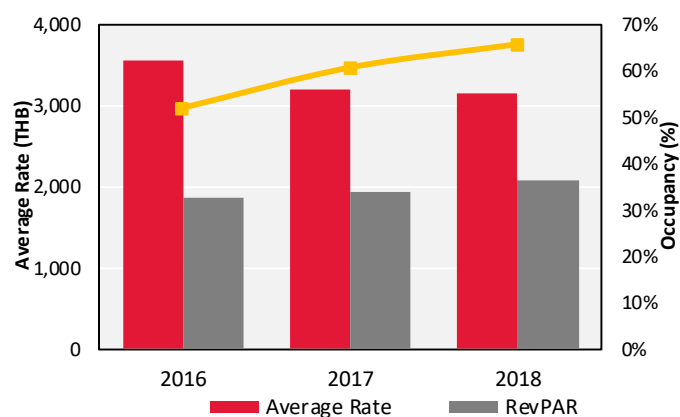
In comparison with the whole of Thailand, the province and district displayed a lower length of stay over the five-year period. The length of stay of visitor arrivals at guest accommodation establishments in Thailand was 1.84 days in 2013 and rose to 2.27 days in 2017. The data for 2018 was not available at time of writing.

Overall, we can see that Thailand, on the whole, enjoys a higher average length of stay because of the inclusion of other beach resort destinations such as Pattaya, Phuket, Koh Samui, to name a few. Khao Yai, on the other hand, lacks some of the characteristics of other resort destinations due to the limited leisure demand generators and variety of attractions, hence it achieves a shorter average length of stay. In addition, Khao Yai's tourism demand is mainly generated by the domestic leisure segment from Bangkok, which usually stays only for the weekends, as well as the domestic MICE segment of companies located in Bangkok, which usually stays for one to two days in Khao Yai for off-site conferences, training, team building activities, etc.

## Hotel Market Performance

The aggregate estimated performance of a representative sample of approximately 520 rooms is shown in Figure 4. The sample consists of branded and unbranded hotels in the upscale positioning. In 2016, new supply of 142 keys entered the market resulting in lower occupancy among hotels, as the market absorbed the new supply. 2017 and 2018 registered healthy occupancy performance by the hotels in the market. As mentioned, this growth in occupancy can be partly attributed to the tax incentive measures initiated by the government for Thai residents travelling to secondary provinces in Thailand in 2018. The tax break was valid for hotel accommodations throughout the year.

FIGURE 4: HOTEL PERFORMANCE, KHAO YAI, 2016 – 2018



Source: HVS Estimates

Between 2016 and 2018, the average rate of the hotels in the sample experienced a negative growth of 6% per annum. The decline in the average rate is mainly due to a shift in hotels' strategies to drive occupancy levels to more sustainable levels. As a result, the market reached the mid-60% mark in 2018, representing an increase of five percentage points from the previous year. With the dip in the average rate and the strong gain in the occupancy, RevPAR experienced an increase over the period from THB 1,860 in 2016 to THB 2,082 in 2018.

## Hotel Supply and Pipeline

There are currently 19 hotel properties reporting to STR in Nakhon Ratchasima, with one internationally branded hotel and one managed by regional operator (dusitD2 Khao Yai and U Khao Yai, respectively). The majority of the stock comprises independent hotels, accounting for a total of 2,151 rooms.

According to HVS Asia-Pacific Hotel Operator Guide 2019, the branded hotel pipeline landscape in Khao Yai is limited to only one confirmed hotel development entering the market next year, namely the Movenpick Resort Khao Yai (a rebranding of an existing property).

FIGURE 5: HOTEL PIPELINE

Proposed Property	Number of Rooms	Estimated Opening Date
Movenpick Resort Khao Yai	114	2020

Source: HVS research

Limited new internationally branded supply could be attributed to tourists perceiving Khao Yai as a secondary tourist destination after Phuket, Chiang Mai and Pattaya and the likes. However, it is important to note that the destination is mainly served by domestic brands and independent operators. Additionally, two hotels opened in the early months of 2019, adding more room inventory to the market, namely Hotel Labaris Khao Yai and Hansar Khao Yai.

## Outlook

Khao Yai is one of Thailand's leisure destinations, attracting domestic travellers thanks to its proximity to Bangkok. The improvement in infrastructure networks will assist Khao Yai in attracting more domestic and international travellers. Access to Khao Yai will be further ameliorated when the new highway and the high-speed train will be completed. However, it is important to note that the domestic market will remain a key driver of the tourism industry for the area. An important factor will be the continuation of government tax reduction incentive, which stimulates the growth of domestic tourism. Due to a lack of renowned leisure demand generators, Khao Yai is expected to continue to be perceived as secondary importance when competing with other leading leisure destinations in Thailand.

As seen from the strong growth in domestic tourism, primarily fuelled by Bangkok, Khao Yai's tourism market is set to benefit from the increasing tourist arrivals, and this upward trend is expected to continue in the next few years. Khao Yai is also becoming more attractive to the international brand operators, with the opening of its second internationally branded property in 2020. Although interest from international hotel operators is currently modest due to the fluctuation in Khao Yai's seasonality and demand patterns, the rise in both regional and international brands could attract more international visitors to Khao Yai as brands and higher quality accommodation establishments can enhance the attractiveness of the area and place the destination on the international map.

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ 4 จังหวัด ได้แก่ นครนายก ปราจีนบุรี นครราชสีมา และ สระบุรี เขาใหญ่อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ประมาณ 180 กิโลเมตร อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นอุทยานแห่งชาติที่ใหญ่เป็นอันดับ 2 ของประเทศ ในปี พ.ศ.2548 เขาใหญ่ได้รับขนานนามว่าเป็นมรดกโลกจากองค์กร *UNESCO World Heritage Site* เขาใหญ่ยังเป็นที่นิยมในการพักผ่อน และ ท่องเที่ยวในแบบธรรมชาติสำหรับคนกรุงเทพฯ บทความนี้ประกอบไปด้วยภาพตลาดการท่องเที่ยวในพื้นที่ รวมถึงการเติบโตของอุปสงค์และอุปทานของโรงแรมและสถานประกอบการในตลาดโรงแรมหลักๆในเขาใหญ่

### อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่



ที่มา: [www.nakon-nayok.com](http://www.nakon-nayok.com)

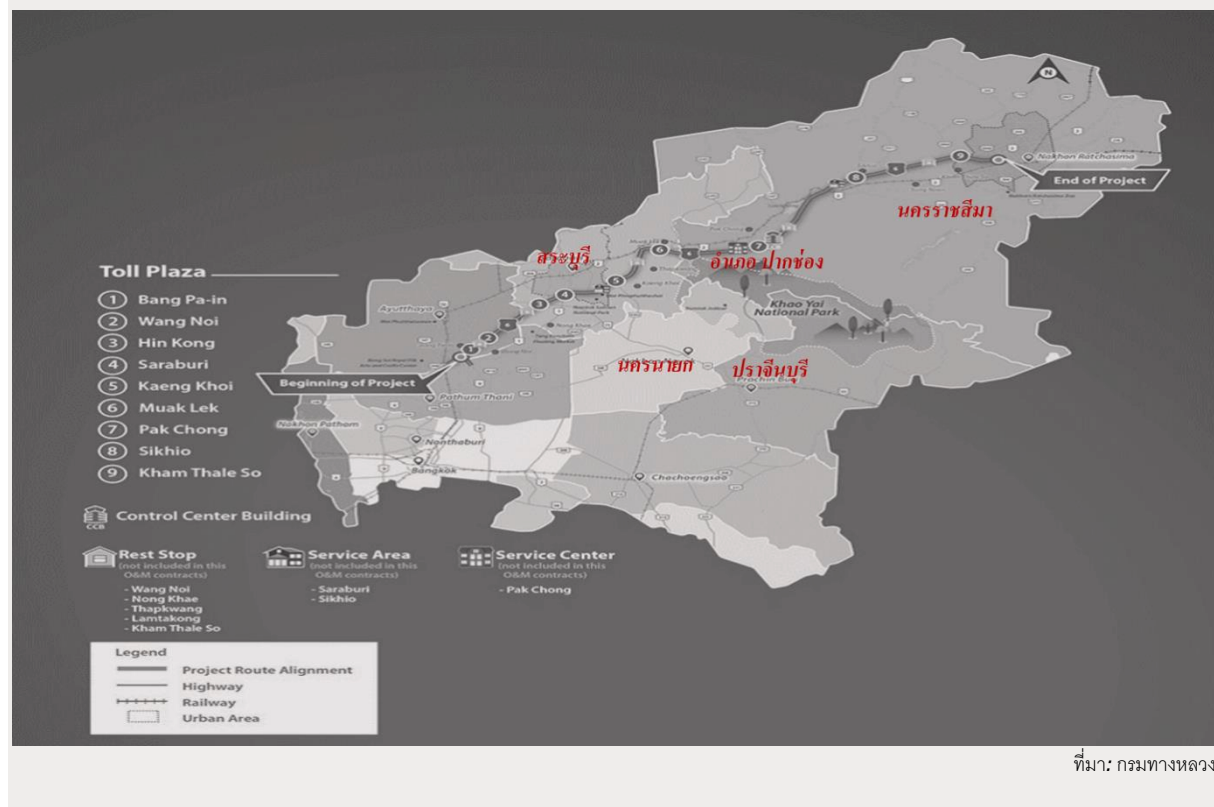
อำเภอปากช่องเป็นอำเภอแรกสุดของการเดินทางจากถนนมิตรภาพเพื่อเข้าสู่จังหวัดนครราชสีมา และยังเป็นทางเข้าหลักสู่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่โดยใช้ถนนระยะรัศมีหรือเป็นที่รู้จักในชื่อ “ถนนหลักเขาใหญ่” ในอำเภอปากช่องมีโรงแรมต่างๆ มากมายเช่น Sala Khao Yai, U Khao Yai, Kirimaya Golf Resort Spa Khao Yai, DusitD2 Khao Yai, Thames Valley Khao Yai, และ Botanica Khao Yai นอกจากนี้ ร้านอาหารต่างๆ และสถานที่ท่องเที่ยวอีกมากมายก็ตั้งอยู่ในอำเภอปากช่องเช่นกัน ดังนั้น อำเภอปากช่องจึงเรียกว่าได้เป็น สถานที่ท่องเที่ยวหลักของเขาค้อใหญ่



## โครงสร้างพื้นฐานและการเดินทางไปยังเขาใหญ่

การเดินทางหลักระหว่างเขาใหญ่และกรุงเทพฯ นั้น ส่วนใหญ่จะเป็นรถยนต์ผ่านถนนมิตรภาพโดยใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมงครึ่งขึ้นอยู่กับสภาพการจราจรในขณะนั้นส่วนใหญ่แล้วการจราจรจะติดขัดในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์และวันหยุดนักขัตฤกษ์ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาถนนและมอเตอร์เวย์จะทำให้การเดินทางไปเขาใหญ่สะดวกและ เร็วขึ้นในอนาคต

### โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางปะอิน-นครราชสีมา (M6)



มอเตอร์เวย์ M6 กำลังอยู่ในการก่อสร้าง โดยถนนเส้นนี้จะเริ่มจาก อำเภอบางปะอิน จังหวัด อโยธยา ถึง อำเภอเมือง จังหวัด นครราชสีมา มอเตอร์เวย์มีความยาว 196 กิโลเมตร และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563และจะสามารถลดระยะเวลาในการเดินทางไปเขาใหญ่ได้ประมาณ 1 ชั่วโมง

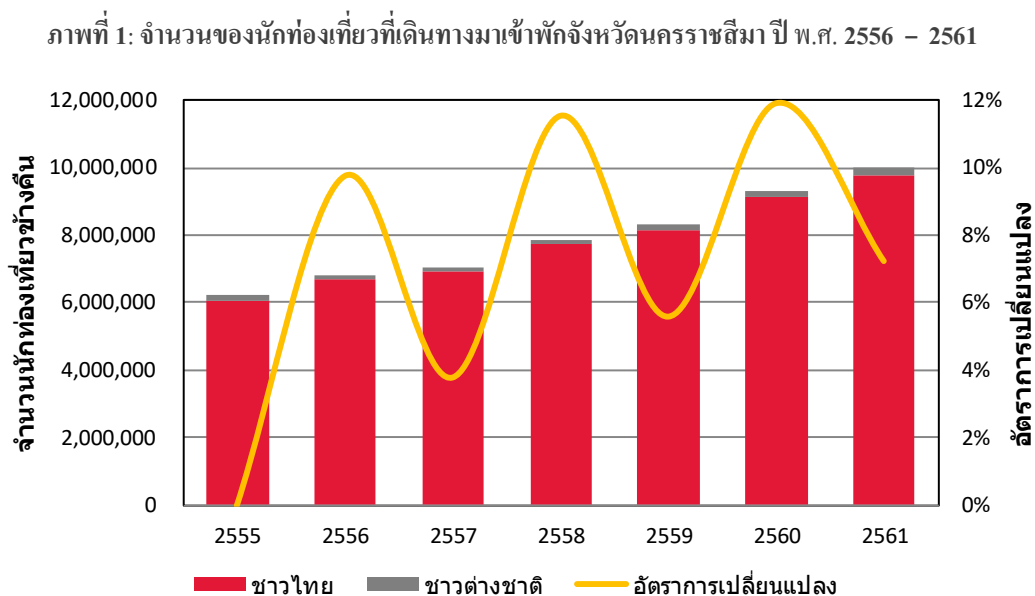
การเดินทางไปเขาใหญ่สามารถเดินทางโดยรถไฟได้เช่นกันซึ่งสถานีรถไฟตั้งอยู่ที่อำเภอมวกเหล็ก ปัจจุบันมีรถไฟ 4 รอบทุกวันจากกรุงเทพฯไปเขาใหญ่และใช้เวลาเดินทางประมาณ 3 ชั่วโมงครึ่ง คนส่วนใหญ่ยังไม่ค่อยใช้รถไฟเนื่องจากใช้เวลาเดินทางนานกว่ารถยนต์ ปัจจุบันทางรัฐบาลมีการขยายรถไฟสายใหม่หลายๆที่ซึ่งจะแล้วเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2562 ถึง 2567

- สถานีบางชื่อคาดว่าจะสร้างเสร็จในปี พ.ศ.2564 เพื่อมาแทนที่สถานีหัวลำโพง บางชื่อจะเป็นสถานีรถไฟที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้โดยมีทั้งหมด 26 ขบวนขบวน สถานีบางชื่อจะเป็นส่วนต่อขยายของรถไฟทั้ง

ประเทศโดยเฉพาะ รถไฟความเร็วสูงที่จะผ่านเขาใหญ่ที่มีชื่อว่า รถไฟความเร็วสูงสายตะวันออกเฉียงเหนือ เชื่อมต่อนครราชสีมากับกรุงเทพฯ

- เฟสแรกของรถไฟความเร็วสูงสายตะวันออกเฉียงเหนือเชื่อมต่อกับกรุงเทพฯกับนครราชสีมาด้วยระยะทาง 252 กิโลเมตร โครงการจะถูกบริหารร่วมกันระหว่างไทยและจีน โดยจีนจะศึกษาความเป็นไปได้รวมถึงออกแบบระบบและรางรถไฟ ส่วนไทยจะศึกษาผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และดูแลเรื่องที่ดินในการสร้างรวมไปถึงอุปกรณ์การก่อสร้าง มูลค่าของโครงการในเฟสแรกอยู่ที่ประมาณ 179,000 ล้านบาท รถไฟทั้งสายจะมีความยาวทั้งหมด 873 กิโลเมตร เชื่อมต่อประเทศไทยและลาวที่จังหวัดหนองคาย ปัจจุบันยังไม่มีการยืนยันถึงวันเปิดให้บริการ รถไฟสายนี้คาดว่าจะทำให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และอาจทำให้ชาวต่างชาติมาเที่ยวเขาใหญ่มากขึ้นเนื่องจากการเดินทางจะสะดวกมากขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยว

### จำนวนนักท่องเที่ยว



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากเขาใหญ่ตั้งอยู่ในอำเภอปากช่องจังหวัดนครราชสีมา ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์จึงมาจากจังหวัดนครราชสีมาและอำเภอปากช่องเพราะว่าไม่มีข้อมูลจากเขาใหญ่ในขณะนี้เขียนบทความนี้

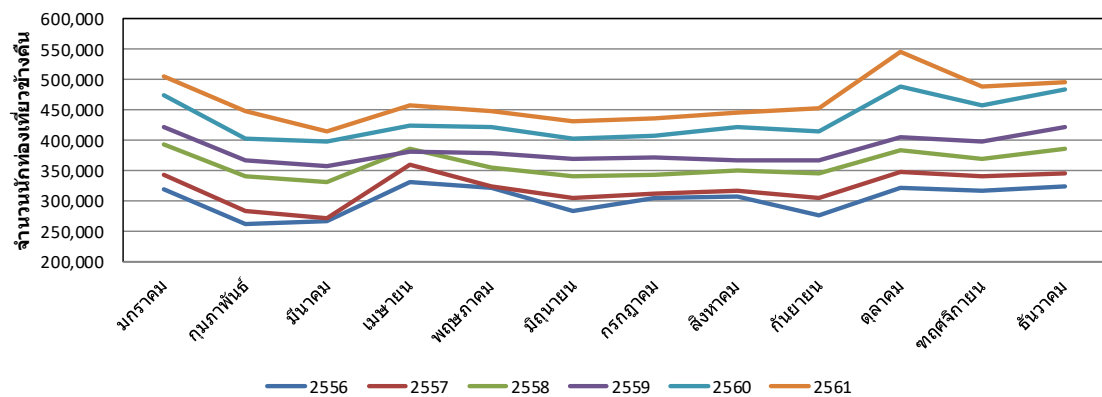
จากการศึกษาอัตราการเข้าพักโรงแรมของจังหวัดนครราชสีมาพบว่าในปี พ.ศ.2561 ยอดผู้เข้าพักในโรงแรมสูงถึงเกือบ 10 ล้านคน และมีการเติบโตจากปีก่อนหน้าถึง 7.3% และในระหว่างปี พ.ศ.2555 ถึงปี พ.ศ.2561 มีจำนวนคนเข้าพักในโรงแรมเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 8% ต่อปี จาก 6 ล้านคนจนไปถึง 9.9 ล้านคน

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมของจังหวัดนครราชสีมาส่วนใหญ่แล้วมาจากคนไทย เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติยังคงคิดเป็นสัดส่วนแค่ 2% ของจำนวนทั้งหมด โดยที่นักท่องเที่ยวไทยคิดเป็นสัดส่วนถึง 98% หนึ่งในเหตุผล

ที่ทำให้คนไทยมาเที่ยวเขาใหญ่คือ นโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศโดยให้คนไทยสามารถหักภาษีค่าใช้จ่ายในการเข้าพักโรงแรมได้ เขาใหญ่ยังไม่ค่อยเป็นที่รู้จักสำหรับชาวต่างชาติเมื่อเปรียบเทียบกับสถานที่ท่องเที่ยวอื่นๆในประเทศ อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้าพักในจังหวัดนครราชสีมามีการเติบโต 10% ต่อปีในช่วงปี พ.ศ.2555 ถึงปี พ.ศ.2561 ชาวต่างชาติที่เข้ามาส่วนใหญ่แล้วเป็นชาวยุโรปและเอเชียตะวันออก

### ฤดูกาลการท่องเที่ยว

ภาพที่ 2: จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติตามฤดูกาลในนครราชสีมา ปี 2556 – 2561

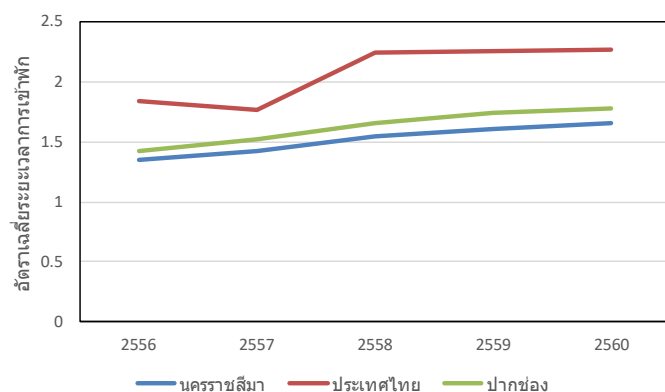


ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

### ระยะเวลาในการเข้าพัก

จากการศึกษาฤดูกาลท่องเที่ยวในจังหวัดนครราชสีมา สามารถสรุปได้ว่า นครราชสีมา มีช่วงที่นักท่องเที่ยวสูงสุด เป็นระยะเวลา 4 เดือน เริ่มต้นจากเดือน ตุลาคม ถึง มกราคม ในช่วงที่อากาศเย็นลงโดยมีอุณหภูมิเฉลี่ยอยู่ที่ 27 องศาในเวลากลางวัน และ 17 องศาในเวลากลางคืน ช่วงที่นักท่องเที่ยวน้อยที่สุด จะอยู่ในช่วงเดือน พฤษภาคม ถึง กันยายน ในเวลาที่อากาศร้อนและมีฝนตก ดังนั้น ฤดูกาลการท่องเที่ยวในเขาใหญ่จึงขึ้นอยู่กับสภาพอากาศ ระยะเวลาในการเข้าพัก

ภาพที่ 3: อัตราเฉลี่ยระยะเวลาการเข้าพัก จังหวัดนครราชสีมา และ อำเภอปากช่อง ปี พ.ศ.2556 – 2560



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

ระยะเวลาในการเข้าพักในจังหวัด

นครราชสีมาและอำเภอปากช่องมีการเติบโต

จาก 1.35 วัน เป็น 1.7 วัน ในช่วงปี พ.ศ.2556 ถึงปี พ.ศ.2560

เมื่อเปรียบเทียบกับทั้งประเทศไทย จังหวัดนครราชสีมาและอำเภอปากช่อง มีระยะเวลาในการเข้าพักในช่วง 5 ปี ต่ำกว่าทั้งประเทศ โดยประเทศไทยมีระยะเวลาในการเข้าพัก 1.83 วันในปี พ.ศ.2556 และเพิ่มขึ้นเป็น 2.27 วันในปี พ.ศ.2560 ข้อมูลในปี พ.ศ.2561 ยังไม่ได้มีการประกาศออกมา

เหตุผลที่ประเทศไทยมีระยะเวลาในการเข้าพักมากกว่าเขาใหญ่ เพราะว่ามีเมืองท่องเที่ยวเช่น พัทยา ภูเก็ต เกาะสมุย อยู่ในฐานข้อมูล ในขณะที่เดียวกันพื้นที่เขาใหญ่มีสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญค่อนข้างน้อย จึงทำให้มีระยะเวลาการเข้าพักเฉลี่ยน้อยกว่าทั้งประเทศ ยิ่งไปกว่านั้นนักท่องเที่ยวที่มาเขาใหญ่ส่วนใหญ่แล้วมาจากกรุงเทพฯ ซึ่งจะมาแค่ในวันสุดสัปดาห์ของแต่ละอาทิตย์และ จะมีกลุ่มนักท่องเที่ยวไมซ์ (MICE) จากกรุงเทพฯ ที่ส่วนใหญ่แล้วจะใช้เวลาในเขาใหญ่ 1-2 วัน ในการจัดสัมมนา

### ภาพรวมการตลาดธุรกิจโรงแรม

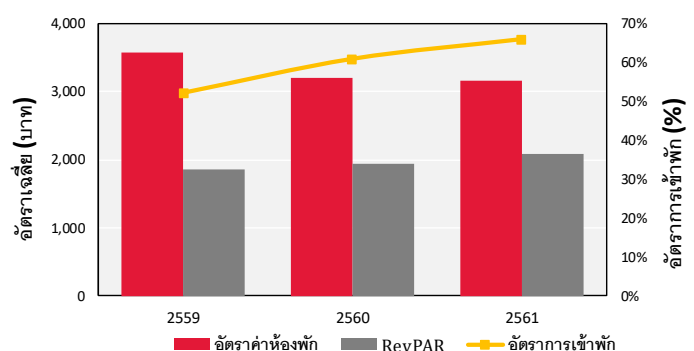
ภาพรวมสถิติตลาดโรงแรมเบื้องต้นมาจากการศึกษาข้อมูล จากโรงแรม 520 ห้องใน ภาพที่ 4 ซึ่งประกอบไปด้วยโรงแรมที่มีแบรนด์และโรงแรมที่ไม่มีแบรนด์ในตลาดแบบ Upscale ในปี พ.ศ. 2559 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy) ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากมีโรงแรมเปิดใหม่ 142 ห้องเพิ่มเข้ามาในตลาด ในระหว่างปี พ.ศ. 2559 ถึง พ.ศ.2561 อัตราค่าห้องพัก (Average Daily Rate) มีการปรับตัวลดลงด้วยค่าเฉลี่ย 6% ต่อปีเนื่องจาก การเปลี่ยนกลยุทธ์ของโรงแรมเพื่อที่จะเพิ่มอัตราการเข้าพัก

(Occupancy) ของโรงแรมซึ่งมีผลทำให้ภาพตลาดมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy) อยู่ที่ 66% ในปี พ.ศ.2561 โดยเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 5% (Percentage point) อัตราค่าเฉลี่ย RevPAR ของโรงแรมในเขาใหญ่มีการปรับตัวขึ้นจาก 1,860 บาทในปี พ.ศ.2559 เป็น 2,082 บาทในปี พ.ศ.2561 เนื่องจากกลยุทธ์ในการลดอัตราค่าเข้าพักทำให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด การเติบโตของอัตราการเข้าพักและ RevPAR อาจมีผลมาจากการที่รัฐบาลส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศโดยการให้ประชาชนหักภาษี

### การเพิ่มขึ้นของอุปทาน

จากการรายงานของ STR ปัจจุบันมีโรงแรมในตลาดทั้งหมด 19 โรงแรมในจังหวัดนครราชสีมา โดยเป็น แบรินด์นานาชาติ 1 โรงแรม และ เป็น แบรินด์ไทย 1 โรงแรม (dusitD2 Khao Yai และ U Khao Yai) โรงแรมส่วนใหญ่ในพื้นที่จะเป็นโรงแรมที่ใช้การบริหารด้วยตัวเองโดยมีจำนวนห้องทั้งหมด 2,151 ห้อง

ภาพที่ 4: ผลงานโดยรวมของตลาดโรงแรม ปี 2559 – 2561



ที่มา: เอชวีเอส



จากการรายงานของ HVS Asia-Pacific Hotel Operator Guide

### ภาพที่ 5: การเพิ่มขึ้นของโรงแรม

พ.ศ.2562 จะมีโรงแรมใหม่จากแบรนด์นานาชาติแค่ 1 โรงแรมที่ยืนยันจะเปิดในปี พ.ศ.2563 ซึ่งก็คือ

อุปทานโรงแรมใหม่	จำนวนห้อง	วันเปิดตัว
Movenpick Resort Khao Yai	114	2563

ที่มา: เอชวีเอส

Movenpick Resort Khao Yai  
เหตุผลที่ทำให้เขาใหญ่มีโรงแรมแบบ

รณรงค์นานาชาติมาเปิดน้อยเนื่องจากเขาใหญ่ยังคงถูกมองว่าเป็นสถานที่ท่องเที่ยวเมืองรองเมื่อเปรียบเทียบกับ ภูเก็ต เชียงใหม่ และพัทยา อย่างไรก็ตาม เขาใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่ที่ถูกขับเคลื่อนด้วยแบรนด์โรงแรมไทยและ โรงแรมของคนท้องถิ่น โดยในปีนี้มี Hotel Labaris Khao Yai และ Hansar Khao Yai ที่เปิดขึ้นใหม่

### บทสรุป

เขาใหญ่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งในประเทศไทย โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวคนไทยเนื่องจากระยะทางที่ใกล้กรุงเทพฯ การปรับปรุงโครงสร้างทางคมนาคมจะทำให้เขาใหญ่สามารถเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ การเข้าถึงและการเดินทางไปเขาใหญ่จะสะดวกมากขึ้นเมื่อมอเตอร์เวย์และรถไฟความเร็วสูงแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม เขาใหญ่จะยังคงเป็นตลาดการท่องเที่ยวที่จะถูกขับเคลื่อนโดยคนไทยเนื่องจากการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศของรัฐบาลด้วยนโยบายลดหย่อนภาษี และด้วยการที่มีสถานที่ท่องเที่ยวที่จำกัดเขาใหญ่จะยังคงเป็นเมืองรองในการท่องเที่ยวเมื่อเปรียบเทียบกับสถานที่ท่องเที่ยวอื่นๆภายในประเทศ

จากการวิเคราะห์จำนวนนักท่องเที่ยวในเขาใหญ่ จะเห็นได้ชัดว่า จำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศที่ส่วนใหญ่มาจากกรุงเทพฯมีการเติบโตอย่างเห็นได้ชัด และคาดว่าจะเติบโตอย่างต่อเนื่องในอีกหลายปีข้างหน้า เขาใหญ่จะได้รับความสนใจมากขึ้นจากแบรนด์โรงแรมนานาชาติ เนื่องจากการเปิดโรงแรมแห่งใหม่ที่เป็นแบรนด์นานาชาติแห่งที่ 2 ใน เขาใหญ่ในปี พ.ศ.2562 ถึงแม้ว่าแบรนด์นานาชาติยังคงมองว่าเขาใหญ่เป็นเมืองรองเนื่องจากการแปรปรวนของฤดูกาลท่องเที่ยว แต่การที่มีแบรนด์โรงแรมต่างๆเพิ่มขึ้นทุกปีในเขาใหญ่จะทำให้เขาใหญ่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาในพื้นที่ เพราะว่าแบรนด์โรงแรมต่างๆสามารถทำให้เขาใหญ่มีความน่าสนใจมากขึ้นและเป็นอีกหนึ่งสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญในประเทศ



## About HVS

**HVS**, the world's leading consulting and services organization focused on the hotel, mixed-use, shared ownership, gaming, and leisure industries, celebrates its 39<sup>th</sup> anniversary this year. Established in 1980, the company performs 4,500+ assignments each year for hotel and real estate owners, operators, and developers worldwide. HVS principals are regarded as the leading experts in their respective regions of the globe. Through a network some 50 offices and more than 300 professionals, HVS provides an unparalleled range of complementary services for the hospitality industry.

### **Superior Results Through Unrivalled Hospitality Intelligence. *Everywhere.***

**HVS ASIA PACIFIC** is represented by nine offices in Hong Kong, Bangalore, Bangkok, Beijing, Mumbai, New Delhi, Shenzhen, Shanghai, and Singapore. HVS hosts important industry events in the region, including the China Hotel Investment Conference (CHIC) in Shanghai, now in its 14th year and various HVS Hotel Market Connections events and Learning Seminars. Additionally, HVS publishes a wide range of leading research reports, articles and surveys, which can be downloaded from our online library.

The team has worked on a broad array of projects throughout the asset life-cycle that include economic studies, hotel valuations, operator search and management contract negotiation, development strategies for new brands, hotel asset management, research reports and investment advisory for hotels, resorts, serviced residences and branded residential development projects. Our clients include key investors, developers, hotel operators and lenders.

## About the Authors



**Ruj Masan** is an Analyst with HVS Bangkok. He graduated from Chulalongkorn University with a Bachelor of International Business Management. Prior to joining HVS, Ruj excelled as a market analyst in Ananda real-estate development company.



**Pawinee Chaisiroj** is a senior manager at HVS Bangkok, providing a range of consulting and advisory services for the hospitality industry in the Asia Pacific region. Prior to joining HVS, Pawinee gained experiences in hotel operations with the Ritz-Carlton, Mandarin Oriental and Four Seasons. Pawinee holds an Honours Bachelor of Arts Degree in Hospitality Management with Real Estate Finance and Revenue Management from Glion Institute of Higher Education in Switzerland.



**Paola Orneli Bock** joined the team as the Vice President to head HVS office in Bangkok. Paola has over 10 years of hospitality consulting experiences. In her last engagement, prior to joining HVS, Paola headed the hospitality team of Cushman & Wakefield in China. Paola holds a BSc from Ecole Hôtelière de Lausanne.