

## trends การย้ายออกจากเมืองใหญ่ในต่างประเทศ

การระบาดของโควิด-19 และความก้าวหน้าของเทคโนโลยีดิจิทัล ส่งผลต่อรูปแบบการทำงานและไลฟ์สไตล์โดยเฉพาะของคนรุ่นใหม่ ซึ่งหนึ่งในนั้นคือกระแสการใช้ชีวิตในต่างจังหวัด นำมาสู่ trends การย้ายออกจากเมืองใหญ่ที่กำลังเกิดขึ้นทั่วโลก ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างอื่น ๆ ทั้งการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และการขยายตัวของความเป็นเมือง ซึ่งปรากฏการณ์นี้เป็นโอกาสของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่จะเปิดรับอุปสงค์จากผู้ซื้อกลุ่มใหม่ โดยปรับรูปแบบที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคปัจจุบัน บทความนี้จะขอยกตัวอย่าง 4 ประเทศ ได้แก่ สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น สหราชอาณาจักร และไอร์แลนด์ เพื่อถอดบทเรียนปัจจัยสนับสนุนและประเมินความพร้อมของภูมิภาคไทย หาก trends การย้ายออกจากเมืองใหญ่มีมากขึ้น

**สหรัฐอเมริกา** – เมืองใหญ่ มีอัตราการย้ายออกมากกว่าย้ายเข้า (มี.ค.63-ก.พ.64) **82%**  
– **ซานฟรานซิสโกและเมืองรอง** มีอัตราการย้ายเข้ามาสูงกว่าย้ายออก **91%**

**ลักษณะเมืองปลายทาง** อยู่ใกล้หรือภูมิภาคเดียวกับเมืองต้นทาง เช่น



### ปัจจัยสนับสนุนการย้ายออก

- ✓ Work from Home (WFH) เป็นนโยบายของหลายองค์กร
- ✓ ราคาที่อยู่อาศัย ค่าครองชีพและอัตราภาษีเมืองปลายทางต่ำกว่า
- ✓ โครงการ “Welcoming America” ของทางการ เพื่อช่วยเมืองเล็กที่ขาดแคลนแรงงานจากสังคมสูงวัย และมีประชากรไม่เกิน 50,000 คน จะได้รับการสนับสนุนด้านการฝึกหัดและด้านเทคนิค (Coaching and Technical Assistance) เพื่อสร้างอาชีพและพัฒนาคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่\* ของแรงงานกลุ่มใหม่โดยเฉพาะกลุ่มผู้อพยพ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นแรงงานที่มีทักษะน้อย



ราคาที่อยู่อาศัย ปี 2563

**-7.0%** **+7.4%**

เมืองต้นทาง เมืองปลายทาง  
San Francisco Sacramento

หมายเหตุ: % เทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน



**ญี่ปุ่น** – ปี 2563 ประชากรย้ายออกจากโตเกียวเป็นตัวเลขสูงสุดในประวัติศาสตร์  
– กลุ่มคนที่ย้ายออกส่วนใหญ่เป็นประชากรวัยทำงาน

### ลักษณะเมืองปลายทาง

เมืองรอบโตเกียว และเมืองรอง เช่น



### ปัจจัยสนับสนุนการย้ายออก

- ✓ พนักงานในเมืองหลวงถูกลดค่าจ้างหรือเลิกจ้าง
- ✓ สภาพแวดล้อมดีกว่าและค่าครองชีพถูกกว่าโตเกียว
- ✓ รัฐบาลญี่ปุ่นสนับสนุนการทำงานทางไกล รวมทั้งการย้ายออกจากเมืองหลวงเพื่อผลักดันศูนย์กลางทางการเงินแห่งใหม่ และลดความแออัดในโตเกียว
  - กำหนดให้รัฐบาลท้องถิ่นรับลงทะเบียนผู้ที่สนใจจะย้ายถิ่นฐานเพื่อจัดทำข้อมูลและจัดหาที่ดินที่เหมาะสม
  - มอบเงินสูงสุด 1 ล้านเยนต่อคน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ประชากรยังทำงานให้กับบริษัทในโตเกียวแต่ย้ายออกไปอยู่เมืองรอบนอก



ราคาที่ดิน ปี 2563

**-0.7%** **+2.9%**

เมืองต้นทาง เมืองปลายทาง  
Tokyo Osaka และ Nagoya Fukuoka และเมืองรองอื่นๆ

หมายเหตุ: % เทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน



**สหราชอาณาจักร** ประชากรลอนดอนย้ายออกสะสม **1.6** ล้านคน (ปี 2558 - 2562) โดย **70%** อยู่ในวัยทำงาน (อายุ 20-29 ปี) และคาดว่าปี 2563 จะสูงขึ้นจากปกติมาก **30%** ของประชากรวัยทำงานในช่วงอายุ 18-34 ปี ต้องการอาศัยในภูมิภาค

### ลักษณะเมืองปลายทาง

เมืองย่านชนบทและชายฝั่งทะเล โดยเฉพาะทางตะวันตกเฉียงใต้



### ปัจจัยสนับสนุนการย้ายออก

- ✓ WFH และ Work from Anywhere (WFA) เป็นนโยบายของหลายองค์กร เพื่อรักษาแรงงานที่มีทักษะและประสบการณ์สูง
- ✓ ค่าครองชีพและค่าเช่าถูกกว่าเมืองใหญ่
- ✓ นโยบายย้ายข้าราชการ 22,000 อัตราออกจากลอนดอน
- ✓ BREXIT ส่งผลให้แรงงานบางส่วนย้ายกลับบ้านเกิด หลังงานบริษัทย้ายออกนอกประเทศ



ปริมาณธุรกรรมซื้อขายบ้าน ครั้งหลังปี 2563

**-49%** **+69%**

เมืองต้นทาง เมืองปลายทาง  
เมืองใหญ่ พื้นที่ชนบท

หมายเหตุ: % เทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน



**ไอร์แลนด์** **ปัจจัยสนับสนุนการย้ายออก** นโยบาย “Our Rural Future” ปี 2564-2568 เพื่อกระจายความเจริญไปสู่พื้นที่ห่างไกลและสนับสนุนการย้ายถิ่นฐานไปยังชนบท เช่น

- ตั้งเป้าหมายงานข้าราชการ 60,000 อัตราไปยังชนบทภายในปี 2564
- ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการเดินทางทางไกล รวมถึงสร้างระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงทั่วประเทศ
- นโยบายด้านภาษีสำหรับบุคคลและองค์กรที่สามารถทำงานที่บ้านได้
- สนับสนุนเงินให้แก่องค์กรท้องถิ่น เพื่อปรับปรุงอาคารว่างเปล่าให้เป็นศูนย์กลางการทำงานทางไกล และประชาสัมพันธ์ดึงดูดคนทำงานทางไกลและคนเก่ง (talent)



ราคาอสังหาริมทรัพย์ ปี 2563

อัตราการขยายตัว เมืองรอง > อัตราการขยายตัว เมืองใหญ่ เช่น Dublin

หมายเหตุ: เทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน

หมายเหตุ: \* เช่น สนับสนุนการศึกษา การสอนภาษาในการสื่อสาร การวิจัย e-mail การติดต่อกับหน่วยงานราชการ สถานีตำรวจ และโรงพยาบาล เป็นต้น  
ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, CNN, CNBC, NBER, U.S. Census Bureau, Federal Reserve Bank of Cleveland, Chicagobooth, Bloomberg, Barclays Mortgages, Government of Ireland, Welcomingamerica.org, www.mymove.com, www.weforum.org, www.london.gov.uk, www.lemonbrew.com, asia.nikkei.com, www.totaljobs.com, journals.sagepub.com, www.timesunion.com, www.reuters.com, www.globalpropertyguide.com, www.asahi.com, www.instituteforgovernment.org.uk, www.nerdwallet.com/uk/mortgages, www.independent.ie  
“บทความนี้เป็นข้อคิดเห็นส่วนบุคคล ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย”

จับประเด็น  
สาเหตุการย้ายออก  
จากเมืองใหญ่  
ในต่างประเทศ

1. นโยบาย WFH และ WFA ของหลายองค์กร เป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจย้ายออกจากเมืองใหญ่ของแรงงาน
2. ค่าครองชีพและราคาที่อยู่อาศัยของเมืองปลายทางที่ต่ำกว่า
3. นโยบายภาครัฐ ในการช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในเมืองรอง และลดการแออัดในเมืองใหญ่

โดยมีเงื่อนไขสำคัญ คือ เมืองที่ย้ายไปมีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะที่รองรับการทำงานทางไกล

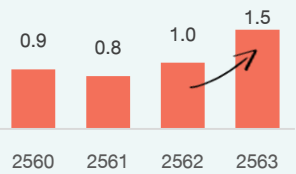


## มองต่างประเทศ เหลียวมองงคไทย

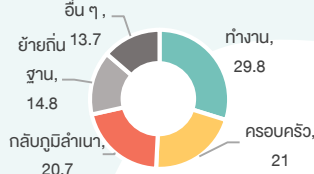
ปี 2563 ไทยพบทรนคการย้ายออกจากเมืองใหญ่เช่นกัน โดยส่วนใหญ่เป็นการกลับถิ่นฐานของแรงงานที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ขณะที่กลุ่ม WFH และ WFA เริ่มมีให้เห็นบ้าง อาทิ บริษัทข้ามชาติและองค์กรระหว่างประเทศที่มีสำนักงานในไทย เช่น Ipsos IMF และ ADB สำหรับบริษัทเอกชนในไทยก็มีการนำนโยบาย WFA มาใช้อย่างถาวร เช่น SCB และแสนสิริ เป็นต้น

- ปี 2563 มีผู้ย้ายถิ่น 1.05 ล้านคน เพิ่มขึ้น 60% จากปี 2562 หรือคิดเป็น อัตราการย้ายถิ่น 1.5% ซึ่งเป็นอัตราที่สูงที่สุดในรอบ 7 ปี (รูปที่ 1)
- ภาคอีสานและภาคเหนือ มีอัตราการย้ายเข้ามาสูงกว่าการย้ายออก ส่วนใหญ่ย้ายจากกรุงเทพฯ ขณะที่กรุงเทพฯ มีอัตราการย้ายออกมากกว่าย้ายเข้า ทั้งนี้ กรุงเทพฯ มีอัตราการย้ายออกมากกว่าย้ายเข้าตลอด 5 ปีที่ผ่านมา
- จังหวัดที่มีจำนวนผู้ย้ายเข้าสูงสุดในแต่ละภูมิภาค (ไม่รวมกรุงเทพฯ) คือ เชียงใหม่ 52,344 คน นครราชสีมา 40,758 คน และนครศรีธรรมราช 35,821 คน นอกนั้นกระจายไปยังจังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ
- ประมาณ 1 ใน 3 ของผู้ย้ายถิ่นมีวัตถุประสงค์ด้านการงาน (รูปที่ 2) และ 1 ใน 4 ของผู้ย้ายถิ่นที่มีอายุ 15 ปีขึ้นไปจบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น (รูปที่ 3) สอดคล้องกับผลสำรวจด้านอาชีพผู้ย้ายถิ่นที่กลุ่มใหญ่ที่สุดคือ กลุ่มอาชีพที่ใช้ทักษะปานกลางและต่ำ คือ อาชีพงานบริการและอาชีพพื้นฐาน รวมกันคิดเป็นร้อยละ 44 ของคนย้ายถิ่นทั้งหมด

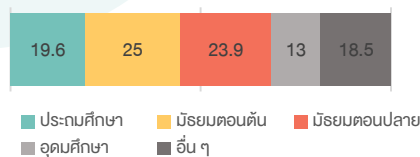
รูปที่ 1 อัตราการย้ายถิ่นของไทย (%)



รูปที่ 2 วัตถุประสงค์การย้ายถิ่นปี 2563 (%)



รูปที่ 3 สัดส่วนระดับการศึกษาของผู้ย้ายถิ่นอายุ 15 ปีขึ้นไป (%)



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ และบทความเรื่อง "คลื่นแรงงานย้ายถิ่นกับการปรับตัวของชุมชนท้องถิ่น สร้างงานและสร้างเมืองให้เข้มแข็งในโลกนิวโนมัล" โดย ดร. เสาวณี จันทะพงษ์ และ พาทิกรัตนา สิงขานิจการ (2564)

ประเทศไทยยังไม่เห็นการย้ายออกจากเมืองใหญ่ที่ชัดเจนนัก เมื่อเทียบกับ 4 ประเทศดังกล่าว

## หากทรนคย้ายออกจากเมืองใหญ่มา ภูมิภาคไทยต้องเตรียมความพร้อมอย่างไร

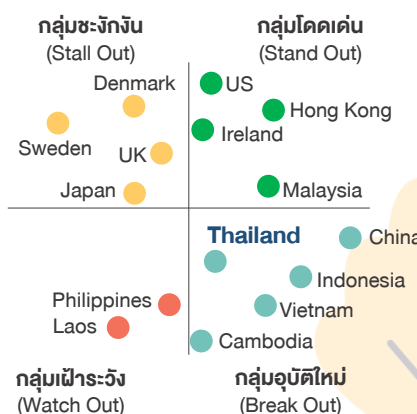
ในระยะยาวเชื่อว่าบริบทของสังคมไทยจะเปลี่ยนตามทรนคนี้มากขึ้น จึงขอชวนมองว่าแล้วพื้นที่ต่าง ๆ ในภูมิภาคไทยมีความพร้อมมากน้อยเพียงใด เพื่อที่จะใช้จังหวะการเปลี่ยนผ่านนี้เร่งปรับโครงสร้างด้านต่าง ๆ ให้มีความพร้อมรองรับโลกนิวโนมัลได้อย่างยั่งยืน ผ่านโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ 4 ด้าน ได้แก่ 1) คมนาคมและการสื่อสาร 2) อสังหาริมทรัพย์ 3) สาธารณสุข และ 4) การศึกษา ดังนี้

### 1 ด้านคมนาคมและการสื่อสาร

ในภาพรวมไทยมีความก้าวหน้าด้านคมนาคมและการสื่อสารเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประชาชนสามารถเข้าถึงอินเทอร์เน็ตในทุกพื้นที่ และมีโอกาสก้าวขึ้นไปอยู่กลุ่มโดดเด่นของโลกได้ในอนาคต

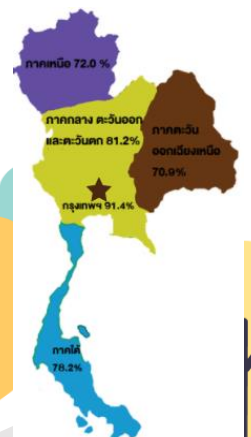
- ผลการสำรวจความสามารถด้านดิจิทัลของ Digital Planet, The Fletcher School at Tufts University, and Mastercard ปี 2563 ไทยได้รับการประเมินให้อยู่ในกลุ่มประเทศอุบัติใหม่ (Break out) และมีศักยภาพพัฒนาเป็นกลุ่มโดดเด่น (Stand Out) (รูปที่ 4)
- ในปี 2563 การใช้อินเทอร์เน็ตเฉลี่ยต่อวันเพิ่มขึ้นจากปีก่อนในทุกภูมิภาค และมีจำนวนชั่วโมงใช้งานใกล้เคียงกันในทุกพื้นที่ แสดงถึงความครอบคลุมของอินเทอร์เน็ตในประเทศไทย (รูปที่ 5)

รูปที่ 4 Digital Evolution Momentum ปี 2563



ที่มา: Harvard Business Review

รูปที่ 5 สัดส่วนการใช้อินเทอร์เน็ตของประชาชนอายุ 6 ปีขึ้นไป จำแนกตามภาค



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

## 2 ด้านอสังหาริมทรัพย์

- **ที่อยู่อาศัยในภูมิภาคมีราคาถูกกว่าเมื่อเทียบกับเมืองใหญ่** จากต้นทุนที่ต่ำกว่าโดยเฉพาะราคาที่ดินและอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่ต่ำกว่าเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพฯ (รูปที่ 6) สอดคล้องกับรายงานดัชนี HAI ที่ระบุว่า ในกรุงเทพฯ ภาคกลาง และภาคตะวันออก มีสัดส่วนการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยค่อนข้างต่ำ แม้จะเป็นพื้นที่ที่มีรายได้เฉลี่ยสูงกว่าพื้นที่อื่น
- **ราคาเช่าอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ากรุงเทพฯ มาก** เช่น ค่าเช่าออฟฟิศย่าน CBD ในกรุงเทพฯ เริ่มต้นที่ประมาณ 1,000 บาท/ตร.ม./เดือน เทียบกับ 300-600 บาท/ตร.ม./เดือน ในต่างจังหวัด

รูปที่ 6 เปรียบเทียบต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำคัญ

จังหวัด	ราคาที่ดิน <sup>1/</sup> ต่ำสุด-สูงสุด (บาท/ตร.จ.)	ค่าแรงขั้นต่ำ <sup>2/</sup> (บาท/วัน)
กรุงเทพฯ	500 - 1,000,000	331
เชียงใหม่	25 - 51,500	325
ชลบุรี	200 - 220,000	336
ระยอง	100 - 100,000	335
นครราชสีมา	50 - 130,000	325
ขอนแก่น	50 - 200,000	325

หมายเหตุ: 1/ ราคาประเมินที่ดิน พ.ศ. 2565 โดย กรมธนารักษ์ และ 2/ ค่าแรงขั้นต่ำ ปี 2563 ที่มา: กรมธนารักษ์, กระทรวงแรงงาน

## 3 ด้านสาธารณสุข

ภาพรวมพัฒนาการด้านสาธารณสุขของไทยอยู่ในเกณฑ์ดี (รูปที่ 7) อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาความพร้อมจำแนกตามพื้นที่ จากสัดส่วนแพทย์ 1 คนต่อจำนวนประชากร พบว่า **ระบบสาธารณสุขในภูมิภาคโดยรวมยังอยู่ในระดับต่ำกว่าเมืองใหญ่** โดยเฉพาะกรุงเทพฯ (รูปที่ 8)

รูปที่ 7 Human Development Index (HDI): Health

Country	Physicians	Hospital beds
	(per 10,000 people)	
	2010-2018	2010-2019
<b>Very high human development</b>		
Ireland	33.1	30
United Kingdom	28.1	25
United States	26.1	29
Japan	24.1	130
<b>High human development</b>		
Thailand	8.1	N/A

ที่มา: United Nations Development Programme

■ Top third ■ Middle third ■ Bottom third

รูปที่ 8 สัดส่วนแพทย์ 1 คนต่อจำนวนประชากร ปี 2562

พื้นที่	สัดส่วนต่อประชากร (คน)
ทั่วประเทศ	1,674
กรุงเทพฯ	565
ภาคเหนือ	1,843
ภาคกลาง ตะวันออก และตะวันตก	1,705
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,623
ภาคใต้	2,015

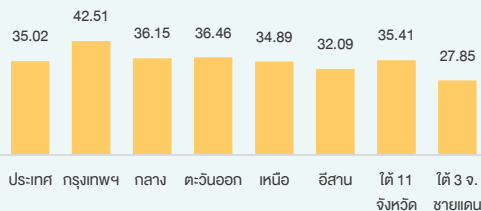
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

## 4 ด้านการศึกษา

- **คุณภาพการศึกษาของพื้นที่ในภูมิภาคกับเมืองใหญ่ค่อนข้างแตกต่างกัน** พิจารณาจากคะแนนเฉลี่ยการทดสอบ O-Net ระดับมัธยมปลาย ปี 2562 (รูปที่ 9) กรุงเทพฯ มีคะแนนสูงกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศ ขณะที่แต่ละภูมิภาคมีคะแนนใกล้เคียงกันและต่ำกว่ากรุงเทพฯ
- **ทุกจังหวัดมีหน่วยงานราชการและสถาบันการศึกษาที่ช่วยพัฒนาฝีมือด้านต่างๆ ให้กับแรงงานระดับหนึ่ง** เช่น สำนักงานพัฒนาฝีมือแรงงานจังหวัด มีการจัดอบรมหลักสูตรการออกแบบบรรจุภัณฑ์ (จ.หนองบัวลำภู) การประกอบธุรกิจร้านค้าแฟรนไชส์ (จ.แม่ฮ่องสอน) และช่างปูกระเบื้อง (จ.พิจิตร)

รูปที่ 9 คะแนนเฉลี่ยการทดสอบ O-Net

ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย ปี 2562 (ร้อยละ)



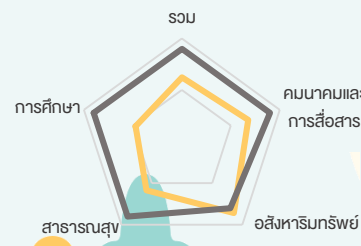
หมายเหตุ: กลางไม่รวม กทม.

ที่มา: รายงานดัชนีความสำเร็จของมนุษย์ (Human Achievement Index - HAI) ประจำปี 2562 กองพัฒนาข้อมูลและตัวชี้วัดสังคม สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

## สรุปและข้อเสนอแนะ

เกณฑ์การย้ายออกจากเมืองใหญ่ นับเป็นหนึ่งในเมกะเทรนด์ที่กำลังเกิดขึ้นในหลาย ๆ ประเทศ โดยมีสาเหตุหลักจากกระแสการ WFH และ WFA ค่าครองชีพและอสังหาริมทรัพย์ในเมืองปลายทางที่ถูกกว่า และนโยบายสนับสนุนของภาครัฐ สำหรับไทยเริ่มพบเทรนด์ดังกล่าวบ้างแต่ยังไม่มากนัก ส่วนใหญ่เป็นการย้ายกลับภูมิลำเนาของแรงงานที่ใช้ทักษะปานกลางและต่ำ **อย่างไรก็ตาม คาดว่าในอนาคตไทยจะเข้าสู่สังคมในบริบทใหม่นี้มากขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้** ซึ่งหากพิจารณาความพร้อมด้านต่าง ๆ ของพื้นที่ในภูมิภาคของไทยในการเป็นเมืองปลายทาง ผ่านโครงสร้างพื้นฐาน 4 ด้านหลัก พบว่า **ในภูมิภาคนี้บ้่ามีความพร้อมด้านคมนาคมและการสื่อสาร รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ในระดับหนึ่ง ขณะที่ด้านสาธารณสุขและการศึกษา** ยังค่อนข้างมีข้อจำกัด (รูปที่ 10) ดังนั้น การพัฒนาและกระจายการเข้าถึงระบบสาธารณสุขและการยกระดับคุณภาพการศึกษาที่รวมถึงการพัฒนาทักษะฝีมือแรงงานให้ครอบคลุมแรงงานทุกกลุ่มจะเป็นกุญแจสำคัญในการสนับสนุนให้ไทยสามารถเกาะไปกับเทรนด์นี้ได้ดียิ่งขึ้น และนำไปสู่การกระจายการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ลดความเหลื่อมล้ำทางโอกาสของประชาชนในภูมิภาค และลดความแออัด รวมถึงโอกาสเกิดปัญหาทางสังคมจากการกระจุกตัวในเมืองใหญ่

รูปที่ 10 เปรียบเทียบระดับความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในภูมิภาคของไทย



ที่มา: ประมวลจากข้อมูลการวิเคราะห์ในบทความนี้ โดยทีมศึกษา

อ่านบทความอื่น ๆ เพิ่มเติม

