



ข่าวเด่นรายสัปดาห์

# ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในเมืองรองคึกคัก ผู้คนย้ายออกจากเมืองใหญ่

ที่มา: Financial Express, February 13, 2020



Call Center 1169  
[www.ditp.go.th](http://www.ditp.go.th)  
[www.thaitrade.com](http://www.thaitrade.com)

สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ กรุงนิวเดลี  
Thai Trade Center-New Delhi, Paschimi Marg, Vasant Vihar, New Delhi 110057  
Phone : +91 11 4326 8888 e-mail : [thaidcnewdelhi@gmail.com](mailto:thaidcnewdelhi@gmail.com)





ในช่วงหลายทศวรรษที่ผ่านมา หลายเมืองใหญ่ในอินเดียเริ่มมีผู้อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จนทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกและทรัพยากรเริ่มคลาดแคลน สภาพความเป็นอยู่ก็ยิ่งแยลง การที่จะมีบ้านสักหลังหนึ่งในเมืองใหญ่ทุกวันนี้แทบจะเป็นเพียงความฝัน ว่างเปล่า ๆ สำหรับใครหลายคน การดำรงชีวิตในเมืองใหญ่ ไม่ว่าจะเป็นเดลี มุมไบ เซนไน กัลกัตตา ฯลฯ เริ่มที่จะยากขึ้นเพราะความแออัด ยัดเยียด การจราจรติดขัด มลพิษ และความไม่สะดวกสบายหลายประการ

กระนั้น เมื่อเมืองใหญ่ ๆ ไม่น่าสนใจอีกต่อไปแล้ว ก็หมายถึงโอกาสของชนเมืองที่จะดึงดูดผู้คนได้มากกว่า ตัวอย่างเช่นเมืองรอบ ๆ เดลี เช่น กูร์แกน กาชอาบด นอยดา เทรกเตอร์นอยดา ฟาริดาบัต โซนีปัท และมีรัต ที่เริ่มมีผู้อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับชาวมุมไบ ที่เริ่มย้ายไปอยู่วาชิ วิลล์ กัลยาน หรือนาวิมุมไบเพิ่มขึ้น เพราะราคาอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องได้มากกว่า ทั้งรัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นเองก็ตอบสนองต่อแนวโน้มดังกล่าว โดยได้จัดตั้งเมืองรองเหล่านี้ให้เป็นเหมือนเมืองบริวารที่ช่วยแบ่งเบาภาระของเมืองใหญ่ มีการวางผังเมืองอย่างชาญฉลาดเพื่อให้เมืองน่าอยู่ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือเมืองจันทาร์ (Chandigarh) เมืองใหม่หลังจากที่อินเดียได้รับเอกราชที่ผังเมืองเรียบร้อยสวยงาม

การเริ่มวางผังชนเมืองในอินเดีย เริ่มขึ้นเป็นครั้งแรกในโครงการ Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (JNNURM) ในปี 2548 ซึ่งมีเมืองเป้าหมายที่ได้รับการคัดเลือกกว่า 65 เมือง โดยอ้างอิงจากสำมะโนประชากรปี 2544 โครงการได้รับการยกระดับเรื่อยมาจนกลายเป็นโครงการ Smart Cities ที่เริ่มจาก 100 เมือง จนถึง 105 เมืองในปัจจุบัน ผนวกกับโครงการ Housing for All by 2022 โครงการบ้านจัดสรรสำหรับผู้ยากจน ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องหันมาเน้นที่เมืองรองทั้งระดับ Tier 2 และ Tier 3 เพิ่มขึ้น

นอกจาก Tier 2 และ Tier 3 แล้ว เมืองระดับ Tier 4 ก็ได้รับความสนใจจากประชาชนเช่นกัน การสำรวจโดย Economist Intelligence Unit พบว่ามีเมืองในอินเดียสามเมืองที่อยู่ในการจัดอันดับขานเมืองที่เติบโตเร็วที่สุดในโลก ได้แก่ Malappuram (อันดับ 1), Kozhikode (อันดับ 4) และ Kollam (อันดับ 10) ซึ่งอยู่ในรัฐเกรละ ทั้งสามเมือง และยังไม่ได้อยู่ในโครงการ Smart Cities แสดงให้เห็นว่าการเติบโตของย่านชานเมืองนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย มิใช่เพียงเพราะโครงการ Smart Cities เท่านั้น การเกิดขึ้นของหลายอุตสาหกรรม เช่น สตาร์ทอัพ หรือเหล่าอุตสาหกรรมที่เติบโตได้ดี (sunrise sectors) ก็มักเกิดขึ้นตามเมือง Tier 2 หรือ Tier 3 ที่ที่ดินยังคงมีราคาไม่สูงมาก แม้แต่บริษัทไอทีก็ยังขยายศูนย์กลางไปยังเมืองรองเช่น ไฮเดอราบัด ปูเน่ กูร์แกน และ อาห์มัดนาบัด เป็นต้น

## Top ten fastest-growing cities

Total % change, 2015–20 forecast



Source: UN Population Division



## ประโยชน์ของการย้ายไปเมืองรอง

จากการสำรวจความคิดเห็นผู้บริโภคในปี 2562 พบว่านักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ให้ความสนใจในเมือง Tier 2 และ Tier 3 เพิ่มขึ้น โดยกว่า 26% มองว่าเมืองอาห์มัดนาบัด โคชิ จัณฑครห์ ชัยปุระ และนาซิก ต่างน่าจับตามอง และมีโอกาสเติบโตสูงกว่าเมืองใหญ่ที่อิ่มตัวแล้ว การดำเนินการของโครงการจากภาครัฐก็มีความรวดเร็วกว่าเมืองใหญ่อย่าง Tier 1 อยู่มาก

อีกหนึ่งเหตุผลที่เมืองรองได้รับความสนใจมากขึ้นเป็นเพราะคนรุ่นใหม่ โดยเฉพาะกลุ่ม Gen X ที่มองว่านี่เป็นโอกาสดีที่จะได้ย้ายกลับมาอยู่ใกล้บ้านเกิด และด้วยโครงการใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นในเมืองรอง ผู้อาศัยยังสามารถมีไลฟ์สไตล์แบบเดียวกับในเมืองหลักได้ แม้กระทั่ง Gen Z ก็มีความสุขที่จะลงทุนและลงหลักปักฐานในเมืองรองเช่นกัน เพราะโอกาสด้านการจ้างงานและการเป็นผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นทุกปี



การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในบ้านเกิดไว้สำหรับอาศัยหลังเกษียณเป็นตัวเลือกที่ยอดเยี่ยมสำหรับกลุ่มมิลเลนเนียล โดยเฉพาะหากมีผู้สูงอายุคอยดูแลอสังหาริมทรัพย์ให้ด้วย กลุ่มนี้ยังมองว่าการทำงานที่บ้านกำลังเปลี่ยนไปเป็น “การทำงานที่บ้านเกิด” แทน และการทำงานในเมือง Tier 2 และ Tier 3 ยังสามารถเดินทางไปทำงานได้จริง ไม่เหมือนกับในเมือง Tier 1

ภาครัฐเองก็ได้รับผลประโยชน์จากการสนับสนุนเมืองรอง เพราะปัญหาในเมืองใหญ่จะได้เบาบางลง โครงการ Housing for All เองก็ไปได้ดีเพราะราคาที่ดินยังคงไม่สูงมาก โครงการบ้านจัดสรรจึงพุ่งขึ้นเป็นดอกเห็ดในเขตรอบเมือง ดังจะเห็นได้จากในเขตนอยดา กาชอาบัต ฟาริดาบัต เป็นต้น

การขยายตัวของเครือข่ายรถไฟฟ้าไปยังเมืองรองเหล่านี้ก็เป็นอีกเหตุผลหนึ่งช่วยดึงดูดผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจขนาดกลาง ขนาดย่อม และรายย่อย (Micro, Small and Medium Enterprises: MSMEs) ทั้งของอินเดียและต่างชาติก็เริ่มขยายสาขาไปยังเมืองเหล่านี้ เพราะไม่จำเป็นต้องจ่ายค่าพื้นที่และแรงงานสูงเท่าในเมืองใหญ่ ถือว่าเป็นการประหยัดต้นทุนที่ดี ธุรกิจเหล่านี้ยังทำให้เมืองรองกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรมขนาดย่อม และช่วยลดค่าดำเนินการทางธุรกิจลงด้วย เช่นเมืองสุรัตที่กลายเป็นเมืองอุตสาหกรรมด้านพลอยและจิวเวลรี่ เมืองปูเน่ด้านชิ้นส่วนรถยนต์ และเมืองคานปูร์ด้านผลิตภัณฑ์หนัง เป็นต้น





# ข้อคิดเห็นสำหรับ ผู้ประกอบการไทย

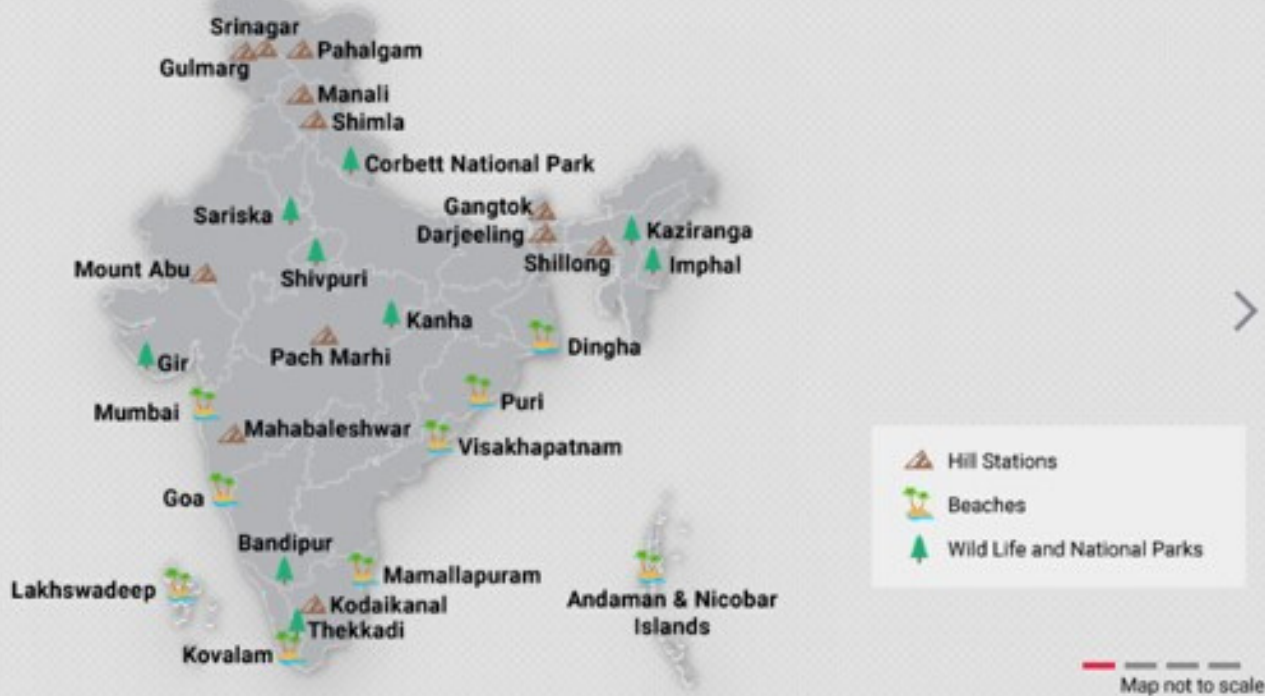


สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ กรุงนิวยอร์ก เห็นว่ากระแสการอพยพไปยังเมืองรองของชาวอินเดียนั้นถือเป็นการเปิดโอกาสให้แก่ธุรกิจหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น การก่อสร้าง การท่องเที่ยวและบริการ รวมไปถึงเฟอร์นิเจอร์และสินค้าตกแต่งบ้าน ซึ่งหมายถึงโอกาสของผู้ประกอบการไทยที่จะเข้าไปลงทุนหรือส่งออกสินค้าของตนไปยังเมืองเหล่านี้ เนื่องจากด้วยประชากรกว่า 1.3 พันล้านคน และคาดว่าจะเพิ่มเป็น 1.5 พันล้านคนในอีก 10 ปีข้างหน้า อินเดียจะเป็นประเทศที่มีประชากรเป็นอันดับ 1 ของโลก จึงไม่น่าแปลกที่จะเป็นประเทศที่น่าดึงดูดใจในด้านธุรกิจ รัฐบาลเองก็เร่งรัดให้ประเทศมีความพร้อมในทุกด้านโดยเฉพาะงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ทั้งยังเปิดให้มีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ได้ 100% ในโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในเขตชานเมืองอีกด้วย จึงคาดว่าอุตสาหกรรมก่อสร้างในอินเดียจะเติบโตกว่า 5.6% ต่อปีระหว่างปี 2559-63 และจะมีมูลค่า 738.5 พันล้านเหรียญสหรัฐภายในปี 2565 [\*1]

สำหรับด้านอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและบริการของอินเดียนั้นก็อีกหนึ่งอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของอินเดีย รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศได้ 100% เช่นกัน ในโครงการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น โรงแรม รีสอร์ท สถานที่หย่อนใจต่างๆ เป็นต้น จึงคาดว่าอุตสาหกรรมนี้จะเติบโตจนมีมูลค่า 460 พันล้านเหรียญสหรัฐภายในปี 2571 หรือเทียบเท่า 9.9% ของ GDP

ส่วนอุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์และสินค้าตกแต่งบ้านในอินเดียนั้น ผู้อำนวยการ HGH India ทรดโชว์ด้านสินค้าตกแต่งบ้านและของขวัญแบบ B2B ประจำปีของอินเดียนั้น กล่าวว่าอุตสาหกรรมนี้เติบโตกว่า 20% ต่อปี โดยเฉพาะในภาคใต้ของอินเดีย ที่เติบโตเร็วกว่า 25-30% ต่อปี เช่นในเมืองโกชิ ธิรูวานันทปุรัม มธูไร เบงกอลูรู และไฮเดอราบัด เป็นต้น โดยผู้ประกอบการไทยที่ต้องการขยายตลาดสินค้าอุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์และสินค้าตกแต่งบ้านมายังอินเดีย ควรศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคและแนวโน้มอุตสาหกรรม โดยงานแสดงสินค้าที่จะเกิดขึ้นอันใกล้ที่ผู้ประกอบการสามารถเข้าเยี่ยมชมเพื่อศึกษาข้อมูล ได้แก่งาน HGH India จะจัดขึ้นระหว่างวันที่ 7 – 10 กรกฎาคม ณ Bombay Exhibition Centre เมืองมุมไบ คาดว่าจะมีผู้เข้าร่วมงานมากกว่า 35,000 คน ผู้ที่สนใจสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ <https://www.hghindia.com/>

## Major Tourist Destinations



[\*1] Invest India. [2020]. SECTOR Construction. [Retrieved from [www.investindia.gov.in](http://www.investindia.gov.in)].