

ปัจจัยดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูงเข้ามาอยู่อาศัยในประเทศไทย

รณิดา พัทธราวิช^{1*}

Received: December 3, 2024

Revised: July 2, 2025

Accepted: August 5, 2025

บทคัดย่อ

การสำรวจปัจจัยดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูงเข้ามาอยู่อาศัยในประเทศไทย เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึกกับกลุ่มตัวอย่างชาวต่างชาติศักยภาพสูงที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ทั้งกลุ่มวัยเกษียณอายุและกลุ่มวัยทำงาน ที่มีอายุระหว่าง 25-65 ปี ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของชาวต่างชาติศักยภาพสูงนั้นประกอบด้วย 6 ปัจจัยหลัก และ 20 ปัจจัยย่อย โดยปัจจัยสำคัญที่ชาวต่างชาติศักยภาพสูงทั้งกลุ่มวัยเกษียณและวัยทำงานให้ความสำคัญเห็นที่สอดคล้องกันคือค่าครองชีพเหมาะสมกับคุณภาพชีวิตที่สูงขึ้น วัฒนธรรมความเป็นมิตรและเอื้อเฟื้อ และการบริการด้านสุขภาพเข้าถึงง่ายมีมาตรฐานระดับโลก ปัจจัยที่ 2 กลุ่มให้ความสำคัญแตกต่างกันคือ กลุ่มวัยทำงานให้ความสำคัญกับโอกาสในการทำงานและการมีทางเลือกในการใช้ชีวิตหลากหลายตรงตามไลฟ์สไตล์ที่ต้องการมากกว่า ในขณะที่กลุ่มวัยเกษียณอายุให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่สงบสุข ภูมิอากาศที่ไม่แปรปรวนร้อนจัดหรือหนาวจัด โดยสรุปชาวต่างชาติศักยภาพสูงไม่ได้เลือกที่มาอยู่อาศัยในเมืองไทยเนื่องจาก ค่าครองชีพต่ำ แต่พวกเขาให้ความสำคัญกับความหลากหลายของทางเลือกในการใช้ชีวิตที่ตรงกับไลฟ์สไตล์ที่ต้องการและคุณภาพชีวิตที่สูงขึ้นจากเงินที่จ่ายไป การค้นพบใหม่นี้เน้นย้ำว่าเราสามารถเพิ่มปัจจัยดึงดูดกลุ่มคนเหล่านี้ด้วยการพัฒนาคุณภาพชีวิต อย่างไรก็ตามชาวต่างชาติศักยภาพสูงระบุว่าอุปสรรคของกฎหมายประเด็นของความโปร่งใสชัดเจนของกฎหมาย เสถียรภาพรัฐบาลและความต่อเนื่องของนโยบายต้องปรับปรุง การศึกษานี้มีส่วนช่วยให้เข้าใจถึงปัจจัยและอุปสรรคในการดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูงเข้ามาอยู่อาศัยในประเทศไทย ซึ่งยังไม่มีงานวิจัยในอดีตที่สำรวจแนวคิดของชาวต่างชาติศักยภาพสูงกลุ่มนี้ ข้อค้นพบจากการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ในอนาคตต่อนักวิจัยที่พัฒนาการศึกษาเชิงลึกถึงผลกระทบด้านกฎหมายต่อความต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติในประเทศไทย รวมถึงผลกระทบการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติต่อคนไทย ในการพัฒนาและปรับปรุงการบริหารจัดการเพื่อรองรับความต้องการที่แตกต่างกันของชาวต่างชาติได้อย่างเหมาะสมเพื่อสร้างการเติบโตของประเทศอย่างยั่งยืน

คำสำคัญ: ชาวต่างชาติศักยภาพสูง, ชาวต่างชาติอาศัยในไทย, ประเทศไทย, ปัจจัยดึงดูดชาวต่างชาติ

¹ รองศาสตราจารย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ผู้รับผิดชอบบทความ, Email: pachara@tbs.tu.ac.th)

Pull Factors Influencing High-Potential Foreigners to Reside in Thailand

Ramiha Pacharavanich^{1*}

Received: December 3, 2024

Revised: July 2, 2025

Accepted: August 5, 2025

Abstract

This study investigates the pull factors influencing high-potential foreigners to reside in Thailand. It employs a quantitative research approach using in-depth interviews with high-potential foreigners residing in Thailand, including both retirees and working-age individuals between the ages of 25 to 65. Six key factors and 20 sub-factors were identified as pivotal in their decision-making process. The most important factors include affordable living costs that enhance the quality of life, Thailand's friendly and hospitality culture, and easy access to world-class healthcare services. Working age participants prioritized career opportunities and diverse lifestyle options, while retirees emphasized safety, a peaceful environment, and favorable climate conditions. Notably, these foreigners are drawn to Thailand not merely for its low costs but for its capacity to offer an improved quality of life aligned with their desired lifestyles. The study underscores the importance of further enhancing quality of life to attract more high-potential foreigners. However, issues such as legal transparency, governmental stability, and policy continuity remain areas of concern and need improvement. This research fills a gap in existing literature by providing insights into the motivations and challenges faced by this demographic. The findings offer valuable guidance for future studies on legal frameworks and foreign homeownership in Thailand and suggest policy improvements that can foster sustainable national growth by addressing diverse needs.

Keywords: Foreign residency, High-Potential Foreigners, Pull Factors, Thailand

¹ Associate Professor, Faculty of Commerce and Accountancy, Thammasat University
(Corresponding author, Email: pachara@tbs.tu.ac.th)

บทนำ

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา การย้ายถิ่นฐานระหว่างประเทศได้กลายเป็นปรากฏการณ์สำคัญที่ดึงดูดความสนใจจากนักวิชาการ รัฐบาล และผู้ประกอบการอย่างกว้างขวาง ด้วยแรงจูงใจและวัตถุประสงค์ที่หลากหลาย ทั้งการแสวงหาโอกาสทางเศรษฐกิจ การศึกษา การลงทุน ไปจนถึงการย้ายถิ่นเพื่อคุณภาพชีวิตและวัยเกษียณ (International Organization for Migration, 2024) มีการศึกษาเชิงประจักษ์เกี่ยวกับการย้ายถิ่นฐานระหว่างประเทศเพิ่มขึ้น (Maza et al., 2013) การย้ายไปอยู่ในอาศัยในต่างประเทศของกลุ่มวัยทำงานรวมถึงผู้เชี่ยวชาญเกิดจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโลก การลงทุนในต่างประเทศ การขยายสาขาของบริษัทข้ามชาติและนโยบายดึงดูดของรัฐบาล (Maza et al., 2013; Salt, 1997) ผู้สูงอายุจำนวนมากอพยพไปยังประเทศใหม่ๆ เมื่อใกล้ถึงวัยเกษียณเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต ซึ่งเป็นปรากฏการณ์ที่เรียกว่าการอพยพระหว่างประเทศเพื่อเกษียณอายุ (Warnes, 2009) โดยงานวิจัยที่เกี่ยวกับการย้ายถิ่นฐานระหว่างประเทศเพื่อความสะดวกสบาย (Amenity Migration) กล่าวคือ เป็นการย้ายถิ่นของคนที่มีฐานะร่ำรวยในช่วงอายุต่าง ๆ เพื่อคุณภาพชีวิตหรือไลฟ์สไตล์ที่ดีขึ้น (Benson & O'Reilly, 2009) และจากงานวิจัยล่าสุดนั้นชี้ให้เห็นว่าการย้ายถิ่นระหว่างประเทศเพื่อเกษียณอายุเป็นปรากฏการณ์ที่ซับซ้อน มีแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ได้มีแรงจูงใจเพียงเพื่อไลฟ์สไตล์ เท่านั้น แต่ยังรวมถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจ สุขภาพ และการเมือง รวมถึงการขยายการย้ายถิ่นไปยังจุดหมายปลายทางใหม่ ๆ จากภายในและใกล้กับยุโรป ไปสู่ภูมิภาคทางใต้ของโลก โดยเฉพาะในลาตินอเมริกาและเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (King et al., 2021; Spaan et al., 2023) และในปัจจุบันที่มีแนวโน้มของการย้ายถิ่นฐานของผู้มีฐานะร่ำรวยมากขึ้น จากความวิตกกังวล ในสถานการณ์ของโลกที่กำลังเผชิญปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และความวุ่นวายทางสังคม เช่นจากความขัดแย้งในยูเครนและฉนวนกาซาที่เพิ่มความรุนแรงขึ้นเป็นความขัดแย้งระดับภูมิภาคและระดับโลก ซึ่งผู้มั่งคั่งเหล่านี้ต้องการปกป้องทรัพย์สินและผลประโยชน์ของตน จากรายงานการย้ายถิ่นฐานของผู้มีฐานะร่ำรวยปี 2567 ที่ติดตามการย้ายถิ่นฐานของผู้มีฐานะร่ำรวยตั้งแต่ปี 2556 ซึ่งมีผู้มีฐานะร่ำรวยย้ายถิ่น 51,000 คน และพบว่าในปี 2566 มีผู้มีฐานะร่ำรวยย้ายถิ่น 110,000 คนโดยคาดว่าในปี 2567 นี้จะมีผู้มีฐานะร่ำรวยย้ายถิ่น 128,000 คน เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วถึง 16% การอพยพของผู้มีฐานะร่ำรวยนั้นย่อมส่งผลดีต่อประเทศปลายทาง ผู้อพยพนอกจากจะนำความมั่งคั่งติดตัวไปด้วยแล้ว ยังนำความเชี่ยวชาญ เครือข่าย และพลังขับเคลื่อนธุรกิจด้วย ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจของประเทศที่ผู้คนกลุ่มนี้ย้ายไปอยู่อาศัย จากการนำเข้าเงินตราต่างประเทศ การลงทุนในตลาดหุ้น การสร้างธุรกิจใหม่และสร้างงานในท้องถิ่น (Henley & Partners, 2024)

หลายประเทศทั่วโลกให้ความสำคัญกับการดึงดูดผู้มั่งคั่งย้ายถิ่น จะเห็นได้จาก 40 ประเทศทั่วโลกทั้งจากทวีปยุโรป อเมริกาเหนือ เอเชีย ออสเตรเลีย แอฟริกา รวมถึงประเทศแถบทะเลแคริบเบียนและแปซิฟิก เช่น ออสเตรเลีย กรีซ ลักเซมเบิร์ก อิตาลี อเมริกา แคนาดา ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ สหราชอาณาจักร เอมิเรตส์ ออสเตรเลีย ไทย สิงคโปร์ มาเลเซีย เป็นต้น ที่จัดโครงการการลงทุนเพื่อการอยู่อาศัย (Long term resident) และให้สัญชาติ (Citizenship) ซึ่งเสนอทางเลือกการลงทุนในรูปแบบต่าง ๆ ให้สิทธิประโยชน์ในการครอบครองที่อยู่อาศัยและพำนักในประเทศ รวมถึงโอกาสในการทำธุรกิจและไลฟ์สไตล์ระดับโลกให้กับบุคคลที่ร่ำรวยที่ต้องการแผนสำรองสำหรับตนเองและครอบครัวให้มีสถานที่ที่ปลอดภัยในการดำรงชีวิตและการลงทุน (Henley & Partners, 2024) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากต่างประเทศสามารถมีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาของเมืองในเชิงคุณภาพ (Basu & Yao, 2009; Kim, 2020) ประเทศในอาเซียนรวมถึงประเทศไทย ต้องการเงินลงทุนจากต่างประเทศ เพื่อฟื้นฟูภาคธุรกิจ จากผลกระทบของวิกฤติทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในช่วงหลาย ๆ ทศวรรษที่ผ่านมา (Athukorala, 2003; Puapan, 2014) ล่าสุดคือ การระบาดของโควิด-19 ประเทศไทยเผชิญกับความท้าทายทางเศรษฐกิจหลายประการ รวมถึงการลดลงของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ซึ่งการลงทุนจากต่างประเทศมีส่วนสนับสนุนทางเศรษฐกิจในภูมิภาคที่มีสถานประกอบการหรือที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการชาวต่างชาติตั้งอยู่ (Dheera-Aumpon & Changwatchai, 2024; Intaprasert, 2022)

ดังนั้นประเทศที่มุ่งหวังการลงทุนจากต่างชาติเพื่อมาส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจในประเทศ จึงได้จัดทำโครงการที่มุ่งเน้นในการดึงดูดผู้ย้ายถิ่นที่มั่งคั่งและมีศักยภาพ (Wealth and talent) ทั้งผู้ประกอบการ นักลงทุน ผู้เชี่ยวชาญ ผู้

เกษียณอายุ ที่สนใจจะลงทุน สร้างธุรกิจ หรือต้องการมีที่อยู่อาศัยนอกประเทศตน ประเทศไทยและอีก 2 ประเทศในอาเซียน ได้เสนอโครงการดึงดูดผู้มั่งคั่งและผู้มีศักยภาพ เช่น โครงการนักลงทุนระดับโลกที่ต้องการย้ายมาอยู่ที่สิงคโปร์ (Singapore Global Investment Program) เป็นเส้นทางสู่การเป็นผู้อยู่อาศัยถาวรและโอกาสในการขอสัญชาติในสิงคโปร์ โครงการวีซ่าพรีเมียมของมาเลเซีย (Premium Visa Program) เปิดโอกาสให้ผู้ลงทุน ผู้ประกอบการ ผู้มีพรสวรรค์จากต่างประเทศจะได้รับบัตรผ่านเข้าออกได้หลายครั้งเพื่อพำนัก ทำงาน หรือศึกษาอยู่ในมาเลเซียได้สูงสุด 20 ปี (Baker McKenzie, 2024; Henley & Partners, 2024) และประเทศไทยได้ออกมาตรการต่าง ๆ ด้านกฎหมาย การเงิน ให้สิทธิพิเศษทางภาษี รวมถึงการให้ต่างชาติถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งเสริมและกระตุ้นการลงทุนจากต่างประเทศในเขตอุตสาหกรรม เขตเศรษฐกิจพิเศษ ตลาดตราสารหนี้ ตลาดทุน รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการอำนวยความสะดวกในการออกวีซ่าระยะยาวให้ชาวต่างชาติศึกษาสูงเข้ามาทำงาน ลงทุนทำธุรกิจและอยู่อาศัยในประเทศไทย ได้แก่ โครงการ Long Term Residence ของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งอนุญาตให้ชาวต่างชาติที่เป็นผู้มีคุณสมบัติเป็นชาวต่างชาติศักยภาพสูง 4 กลุ่ม ตามคำนิยามในประกาศของ BOI ที่ ป.2/2565 คือ ประชากรโลกผู้มีความมั่งคั่งสูง (Wealthy Global Citizen) ผู้เกษียณอายุจากต่างประเทศ (Wealthy Pensioner) ผู้ที่ต้องการทำงานจากประเทศไทย (Work-From-Thailand Professional) และ ผู้มีทักษะเชี่ยวชาญพิเศษ (High-Skilled Professional) (BOI, 2022) สามารถพำนักและทำงานในประเทศไทยได้นานถึง 10 ปี โดยมีเงื่อนไขการอยู่อาศัยและทำงาน รวมถึงให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ดีขึ้น และโครงการ Thailand Privilege Residence ซึ่งให้สิทธิชาวต่างชาติในการพำนักอาศัยได้ 5–20 ปี (Baker McKenzie, 2024; BOI, 2022; Henley & Partners, 2024)

การศึกษาความต้องการอยู่อาศัยของชาวต่างชาติศักยภาพสูงในการเข้ามาทำงาน ลงทุนทำธุรกิจ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและมาอยู่อาศัยในประเทศไทยมีความสำคัญ การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายในการสำรวจปัจจัยดึงดูดและอุปสรรคในการอยู่อาศัยของชาวต่างชาติศักยภาพสูงในประเทศไทย โดยมุ่งเน้นไปที่การวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของกลุ่มต่างชาติที่มีศักยภาพสูง ความต้องการของชาวต่างชาติที่อยู่อาศัยในไทย โดยการสัมภาษณ์เชิงลึกกลุ่มชาวต่างชาติศักยภาพสูงที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเพื่อมาทำงาน ลงทุนทำธุรกิจ อยู่อาศัยหลังเกษียณ และทำการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) เพื่อทำความเข้าใจมุมมองและประสบการณ์ของกลุ่มเป้าหมายนี้ (Cresswell, 2008) ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างกรอบนโยบายที่เอื้อต่อการลงทุนและการอยู่อาศัยที่ยั่งยืน นอกจากนี้ การศึกษายังสามารถช่วยเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับโอกาสและข้อจำกัดที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งข้อมูลเหล่านี้สามารถนำไปใช้ต่อยอดในการศึกษารายละเอียดเชิงลึกถึงผลกระทบด้านต่าง ๆ ต่อความต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติในประเทศไทย รวมถึงผลกระทบการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติต่อคนไทย ในการพัฒนาและปรับปรุงการบริหารจัดการเพื่อรองรับความต้องการที่แตกต่างกันของชาวต่างชาติได้อย่างเหมาะสม

ทบทวนวรรณกรรม

1. แนวคิดการย้ายถิ่นระหว่างประเทศ

Dann (1977) อธิบายถึงการย้ายถิ่นระหว่างประเทศ ด้วยปัจจัยแรงจูงใจแบบผลักและดึง (Push-and-Pull motivation factor) ปัจจัยการดึง (Pull) ถูกกำหนดให้เป็นความสามารถหรือคุณสมบัติของจุดหมายปลายทางในการตอบสนองความต้องการและความปรารถนาของผู้ย้ายถิ่น แรงจูงใจภายนอก เช่น คุณลักษณะของประเทศปลายทาง (Dann, 1981; Devesa et al., 2010) ในขณะที่ปัจจัยผลัก (Push) ถือเป็นแรงผลักดันและกระตุ้นให้บุคคลย้ายถิ่น (Dann, 1977)

จากงานวิจัยของ de Haas (2008) ศึกษาเกี่ยวกับทฤษฎีการย้ายถิ่นของ Lee, Donald และอื่น ๆ ได้สรุปแนวคิดของ Donald ว่าความปรารถนาในโอกาสและการพัฒนาชีวิตของคน ๆ หนึ่งมีอิทธิพลและกระตุ้นการย้ายถิ่นฐานระหว่างประเทศเป็นปัจจัยหลัก โดยสรุปคือเมื่อปัจจัย "ดึง (Pull)" ที่ประเทศปลายทางมีมากกว่าปัจจัย "ผลัก (Push)" ที่ประเทศต้นทางของแต่ละบุคคล การย้ายถิ่นฐานระหว่างประเทศมักจะเกิดขึ้น โดยปัจจัย "ผลัก (Push)" และ "ดึง (Pull)" เหล่านี้ ตาม

Donald เรียกปัจจัยผลักดันว่าเป็นปัจจัยลบ และ ปัจจัยดึงเป็นปัจจัยบวก และได้สรุปแนวคิดของ Lee ทฤษฎีการย้ายถิ่นแบบ "ดึง (Pull)" และ "ผลัก (Push)" เป็นตัวแทนของการย้ายถิ่นในเชิงบวกหรือเชิงลบ

แนวคิดของ Lee ที่อ้างถึงใน de Haas (2008) ระบุว่า การย้ายถิ่นเป็นการเลือก การเลือกนี้อาจเป็นบวกหรือลบก็ได้ ส่งผลต่อผู้ย้ายถิ่นที่มั่งคั่งและเป็นลบต่อผู้ย้ายถิ่นที่ยากจน ผู้ย้ายถิ่นมีสอง 2 ประเภท

1. ผู้ได้รับอิทธิพลจากแรงบวกจากประเทศปลายทาง โดยผู้ย้ายถิ่นส่วนใหญ่ที่ตอบสนองต่อปัจจัย "ดึง (Pull)" เป็นกลุ่มคนที่เลือกจุดหมายปลายทาง ต้องการย้ายถิ่นเนื่องจากความต้องการของตนเองไม่ได้ถูกกดดันให้ย้ายถิ่น และมองเห็นโอกาสที่มีอยู่ในประเทศที่เลือก
2. ผู้ได้รับอิทธิพลจากแรงลบจากประเทศต้นทาง โดยผู้ย้ายถิ่นที่ตอบสนองต่อปัจจัย "ผลัก (Push)" พยายามที่จะย้ายถิ่นออกไปยังปลายทางอื่นในทางลบ เห็นได้ชัดว่าเป็นผู้ย้ายถิ่นฐานที่ผิดกฎหมายและผิดปกติ กลุ่มนี้ประเทศปลายทางต้องกำหนดระดับความยากและอุปสรรคที่เพิ่มขึ้นในการย้ายเข้า เพื่อเหตุผลด้านความมั่นคงของรัฐ

แนวคิดของ Lee (อ้างถึงใน de Haas, 2008) ยังระบุถึงอุปสรรคบางประการที่สามารถขัดขวางการย้ายถิ่นระหว่างประเทศ ของ 2 ประเทศที่แตกต่างกัน คือ ความแตกต่างทางวัฒนธรรม ระยะทาง ความแตกต่างในการสื่อสารทางภาษา และที่สำคัญที่สุดคือการมีพรมแดนทางกายภาพ โดยสรุปจากแนวคิดของ Donald และ Lee รวมถึงนักวิชาการอื่น ๆ ปัจจัย "ผลัก (Push)" และ "ดึง (Pull)" เป็นปัจจัยกำหนดการย้ายถิ่นที่สรุปโดยนักวิชาการส่วนใหญ่ประกอบด้วย ลักษณะทางประชากร เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม (de Haas, 2008)

Spalding (2013) และ Sudas and Mutluer (2010) ระบุว่า มีหลายงานวิจัยค้นพบกระแสการย้ายถิ่นฐานเกิดขึ้นด้วยปัจจัยดึงดูดที่จะปรับปรุงคุณภาพชีวิตและพัฒนาสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมของตน และได้ข้อสรุปจากการวิจัยว่าการย้ายถิ่นเพื่อความสะดวกสบาย (Amenity migration) เป็นการย้ายถิ่นรูปแบบใหม่ของคนที่มีระดับความมั่งคั่งสูงทำโดยสมัครใจเพื่อชีวิตที่ดีขึ้น การศึกษาวิจัยส่วนใหญ่เกี่ยวกับการย้ายถิ่นฐานเพื่อความสะดวกสบาย ได้รับการตรวจสอบภายใต้แนวคิดการย้ายถิ่นฐานระหว่างประเทศเพื่อการเกษียณอายุ (Carlson et al., 1998; Haas & Serow, 1993; Hazelrigg & Hardy, 1995) การย้ายถิ่นฐานเพื่อไลฟ์สไตล์ (Benson & O'Reilly, 2009; Montezuma & McGarrigle, 2018; Spalding, 2013; Sudas & Mutluer, 2010) และจากการวิจัยล่าสุดที่ขยายพรมแดนความรู้เกี่ยวกับการย้ายถิ่นระหว่างประเทศเพื่อการเกษียณอายุ ชี้ให้เห็นว่าปรากฏการณ์การย้ายถิ่นระหว่างประเทศเพื่อการเกษียณอายุนั้นมีความซับซ้อนมากขึ้นนอกเหนือจากแนวคิดเพื่อไลฟ์สไตล์และความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของผู้เกษียณอายุ ได้ขยายขอบเขตจากกลุ่มผู้เกษียณอายุรวมไปถึงกลุ่มวัยที่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเตรียมเกษียณอายุ การขยายขอบเขตทางภูมิศาสตร์ไปสู่การแสวงหาประเทศปลายทางที่นอกเหนือจากประเทศในยุโรปหรือใกล้ ๆ ไปยังประเทศทางตอนใต้ของโลก เช่น ประเทศไทย และ เอกวาดอร์ ซึ่งมีการตระหนักที่เพิ่มขึ้นกับการขยายขอบเขตทางภูมิศาสตร์นี้จากในข่าวหรือรายงานจาก โบรกเกอร์อสังหาริมทรัพย์หรือหนังสือพิมพ์ แต่การวิจัยทางวิชาการยังมีน้อยมาก (King et al., 2021) จากการเติบโตของกระแสโลกาภิวัตน์ ความเป็นปัจเจกบุคคล และการเดินทางที่ถูกลง รวมถึงนิสัยการท่องเที่ยวพักผ่อนและพักผ่อนในต่างประเทศที่แพร่หลาย ทำให้ทั้งความรู้และการเข้าถึงภูมิภาคที่อบอุ่นและทิวทัศน์ที่สวยงามได้มากขึ้น ปัจจัยเชิงโครงสร้างอื่น ๆ เช่น การย้ายถิ่นฐาน การอยู่อาศัย การทำงาน การโอนเงินบำนาญ ที่สนับสนุนการย้ายถิ่นไปต่างประเทศเพื่อการเกษียณอายุกลายเป็นทางเลือกที่เป็นไปได้สำหรับผู้สูงอายุจำนวนมากที่กำลังมองหาไลฟ์สไตล์ใหม่ในบทต่อไปของชีวิต เช่นการย้ายถิ่นของคนจากประเทศที่มีรายได้สูง เช่น สหราชอาณาจักร สหรัฐอเมริกา หรือญี่ปุ่น ไปยังประเทศที่มีรายได้ต่ำ เช่น สเปน เม็กซิโก หรือไทย หรือปัจจัยดึงดูดให้ย้ายถิ่น เช่น สิทธิพิเศษ อำนาจการซื้อสินค้าบริการ และการดูแลสุขภาพที่เพิ่มขึ้น (King et al., 2021; Savaş et al., 2023; Spaan et al., 2023)

จากแนวคิดการย้ายถิ่นระหว่างประเทศที่กล่าวมาข้างต้น ประเทศไทยจึงควรให้ความสำคัญสร้างปัจจัยดึงดูด (Pull) กลุ่มผู้ย้ายถิ่นที่เป็นกลุ่มผู้มีศักยภาพสูง ที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของประเทศไทยตามประกาศ BOI (BOI, 2022) ซึ่งเป็นกลุ่มคนแสวงหาโอกาสในการพัฒนาหรือทำธุรกิจ แสวงหาความสะดวกสบาย ไลฟ์สไตล์ที่ต้องการและ คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น (Elikucuk

& Polat, 2021; Spaan et al., 2023) ให้ตัดสินใจเลือกที่จะย้ายมาประเทศไทย นำความมั่งคั่งและศักยภาพของตนมาช่วยพัฒนาประเทศไทย

2. ปัจจัยดึงดูดที่มีผลต่อการตัดสินใจของชาวต่างชาติ

แนวคิดของปัจจัยดึงดูด (Pull) ทำให้ผู้คนสามารถเลือกจุดหมายปลายทางที่เฉพาะเจาะจงได้ (Pizam & Mansfeld, 1999) เป็นความสามารถในการตอบสนองความต้องการผู้คนของประเทศปลายทาง เช่น คุณลักษณะของประเทศปลายทาง (Dann, 1981; Devesa et al., 2010) จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าการย้ายถิ่นฐานไปต่างประเทศเพื่อเกษียณอายุ (International Retirement Migration) ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการซื้อสังหาริมทรัพย์นอกประเทศบ้านเกิด (Nazli, 2019) ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นทั่วโลกและมีความสำคัญมากขึ้น คือ การย้ายถิ่นฐานเพื่อการเกษียณอายุ ไม่เพียงแต่ในประเทศเม็กซิโกและอเมริกากลาง (ซึ่งเป็นพื้นที่ต้อนรับสำหรับสหรัฐอเมริกาและแคนาดา) แต่ในเวียดนาม ฟิลิปปินส์ ไทย และมาเลเซีย เป็นประเทศเป้าหมายที่เป็นที่ต้องการอย่างมาก (Dixon et al., 2006; Zoomers, 2010) ประเทศในอาเซียน เช่น มาเลเซีย สิงคโปร์ และไทย กลายเป็นศูนย์กลางของความสนใจในการย้ายถิ่นฐานของผู้เกษียณอายุ เป็นผลจากการลงทุนด้านการท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพตั้งแต่ช่วงปลายทศวรรษ 1990 (Gibler et al., 2009; Ono, 2008; Wong & Musa, 2014)

จากการทบทวนวรรณกรรมสรุปปัจจัยที่ดึงดูดของประเทศปลายทางต่อการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุของชาวต่างชาติ รวมถึงปัจจัยดึงดูดผู้มั่งคั่งที่ส่วนใหญ่เป็นนักลงทุน (Matthew & Lutter, 2025) ให้มาลงทุน และอยู่อาศัยในประเทศปลายทางทั้งแบบถาวรและชั่วคราว ดังนี้

ปัจจัยเศรษฐกิจ การให้ความสำคัญค่าครองชีพที่ต่ำ สภาพแวดล้อมราคาถูก มีอำนาจซื้อสินค้าบริการที่สูงขึ้น (Casado-Diaz, 2006; King et al., 2021 ; Özyurt et al., 2018; Wong & Musa, 2014) ราคาที่อยู่อาศัยต่ำหรือจ่ายได้ (Gibler et al., 2009; Hall & Muller, 2004; Rodriguez et al., 2004) การสื่อสารที่สะดวกคนท้องถิ่นพูดภาษาอังกฤษได้ (Wong & Musa, 2014) สภาพแวดล้อมการลงทุนที่ปลอดภัย โอกาสในการลงทุนทำธุรกิจ (Elikucuk & Polat, 2021; Teeranantawanich & Fongsuwan, 2015) จากการอภิปรายทฤษฎี Eclectic paradigm ของ Dunning (อ้างถึงใน Jankanakittikul และ Namnai, 2018) ได้สรุปว่า การตัดสินใจลงทุนในประเทศใดนั้นนักลงทุนจะต้องได้รับประโยชน์จากการขยายการประกอบการของตนเองไปในต่างประเทศมากกว่าในประเทศของตนเอง จากการศึกษางานวิจัยที่ผ่านมาสามารถสรุปปัจจัยดึงดูดนักลงทุนชาวต่างชาติให้มาลงทุนประเทศในอาเซียน โดยเฉพาะประเทศไทยได้ คือ ปัจจัยด้านการเงินการลงทุน เช่น สิทธิพิเศษทางภาษี สิทธิประโยชน์จากข้อตกลงทางการค้า ปัจจัยด้านแรงงาน ได้แก่ ความพร้อมของแรงงานทักษะของแรงงาน (Skilled labors) และต้นทุนแรงงาน ปัจจัยด้านการตลาด ความต้องการขยายตลาดในประเทศไทย และในกลุ่มประเทศอาเซียนซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่และกำลังขยายตัว เพื่อหลีกเลี่ยงมาตรการกีดกันทางการค้า ปัจจัยด้านทรัพยากร มีแหล่งวัตถุดิบและประหยัดค่าขนส่ง การตั้งโรงงานผลิตในประเทศไทย จะทำให้มีต้นทุนการผลิตต่ำกว่าการขยายการลงทุนในประเทศตนเอง (Cuervo-Cazurra et al., 2022; Jiaranairungroj, 2017, p. 77; SCB Economic Intelligence Center, 2018; Tintani et al., 2015)

ปัจจัยสังคมสิ่งแวดล้อม ความต้องการย้ายถิ่นของคนต่างชาติไม่ว่าจะเป็นกลุ่มเกษียณอายุที่แสวงหาความเป็นอยู่ที่ดี สดวกสบายที่มีประชากรที่เป็นมิตรและห่วงใย (Elikucuk & Polat, 2021; Lipkina, 2013; Üngüren & Kaçmaz, 2021) สภาพภูมิอากาศที่ดีไม่ร้อนจัดไม่หนาวจัดไม่แปรปรวน (Åkerlund, 2017; Casado-Diaz, 2006; Casado-Diaz et al., 2004; Elikucuk & Polat, 2021; Rodriguez et al., 1998; Sunil et al., 2007; Warnes & Patterson, 1998; Wong et al., 2017) ความปรารถนาที่จะย้ายออกจากภูมิอากาศหนาวเย็นและปรับปรุงคุณภาพชีวิตเป็นหนึ่งในปัจจัยจูงใจที่สำคัญในการย้ายถิ่นฐานและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษียณอายุ (Casado-Diaz et al., 2004; Casado-Diaz, 2006) การแสวงหาความเป็นอยู่ที่ดี สดวกสบาย การย้ายถิ่นเพื่อการใช้ชีวิตที่ดีขึ้นตามไลฟ์สไตล์ที่ต้องการ มีความหลากหลายของอาหาร (Åkerlund, 2017; Benson & O'Reilly, 2009, Janoschka & Haas, 2014; Nagatomo, 2015; Sudas & Mutluer, 2010) วัฒนธรรมเป็นหนึ่งในปัจจัยดึงดูดที่มีผลต่อการเพิ่มคุณภาพชีวิต (Montezuma & McGarrigle, 2018; Özyurt et al.,

2018) ความงามตามธรรมชาติ (Casado-Diaz, 2004; Elikucuk & Polat, 2021; Lipkina, 2013; Üngüren & Kaçmaz, 2021) ผู้สูงอายุให้สำคัญกับชีวิตที่ปลอดภัยสงบสุขมากขึ้น Casado-Diaz (2006) การศึกษาของ Carlson et al. (1998) พบว่าปัจจัยดึงดูดชาวต่างชาติของเมืองโอดาฮอนั้นส่วนใหญ่คือกิจกรรมกลางแจ้ง คุณภาพ และจังหวะชีวิต ประสิทธิภาพวันหยุดเชิงบวกที่ได้รับในจุดหมายปลายทางนั้นเป็นปัจจัยดึงดูดหลักสำหรับการย้ายถิ่นฐานเพื่อความสะดวกสบาย งานวิจัยพบความสัมพันธ์ระหว่างการท่องเที่ยวและการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานโดย Liang et al. (2023) ระบุว่าความอยู่ดีมีสุขเชิงอัตวิสัย (subjective well-being) เป็นแรงจูงใจหลักของนักท่องเที่ยวที่กลายเป็นผู้ย้ายถิ่น ซึ่งเชื่อมโยงโดยตรงกับประสบการณ์ที่ได้รับจากการท่องเที่ยวในประเทศปลายทางก่อนการย้ายถิ่น ปัจจัยชุมชนเพื่อนร่วมชาติและชุมชนของชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่บริเวณนั้นของประเทศปลายทางส่งผลต่อการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยเช่นกัน (Üngüren & Kaçmaz, 2021; Wong & Musa, 2014)

ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานและการบริการ ได้แก่ การบริการสุขภาพขั้นสูง (Åkerlund, 2017; Casado-Diaz, 2006; Gibler et al., 2009; Ono, 2008; Sunil et al., 2007) การย้ายถิ่นของผู้สูงอายุให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพ สิ่งอำนวยความสะดวกในจุดหมายปลายทาง (Casado-Diaz, 2006; Nagatomo, 2015) การเดินทางโดยเครื่องบินเข้าถึงได้ง่าย มีเที่ยวบินตรงไปหลายประเทศ และระบบการศึกษาที่ดี (Elikucuk & Polat, 2021; Üngüren & Kaçmaz, 2021; Wong & Musa, 2014) ประเทศไทยมีที่ตั้งเหมาะสมเป็นศูนย์กลางของอาเซียน ทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ มีความสะดวกในการส่งสินค้าไปจำหน่ายยังประเทศอื่น ๆ ในอาเซียน ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐานประเทศไทยมีโครงสร้างพื้นฐานที่ดีกว่าประเทศอื่น ๆ ในอาเซียน (SCB Economic Intelligence Center, 2018)

ปัจจัยกฎหมายและรัฐบาล ความโปร่งใสของกฎหมาย คุณภาพของสถาบัน ความมั่นคงทางการเมือง การจัดการ และการให้บริการของหน่วยงานรัฐและการบังคับใช้กฎหมายอย่างมีธรรมาภิบาล ความยากง่ายในการประกอบธุรกิจ นโยบายส่งเสริมการลงทุนจากต่างชาติ ปัจจัยจูงใจในการดึงดูดนักลงทุนและผู้อยู่อาศัยชาวต่างชาติ ความสะดวกทางกฎหมายในการซื้อทรัพย์สิน (Müller, 2011; NTRC, 2018; SCB economic intelligence center, 2018; Teeranantawanich & Fongsuwan, 2015; Wong & Musa, 2014)

นอกจากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นแล้ว งานวิจัยล่าสุดของ Üngüren & Kaçmaz (2021) พบว่า ปัจจัยหลัก 4 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านหลังที่สองของชาวต่างชาติในประเทศตุรกี (1) คุณลักษณะของจุดหมายปลายทาง (2) คุณสมบัติและประโยชน์ทางกายภาพของทรัพย์สิน ราคาที่อยู่อาศัย และที่ตั้งของทรัพย์สิน (3) การให้บริการของเอเจนซีอสังหาริมทรัพย์ และการออกแบบสำนักงาน (4) สัญชาติของเพื่อนบ้านบริเวณที่อยู่อาศัย

การย้ายถิ่นฐานเป็นปรากฏการณ์ทางประชากรศาสตร์ที่มีความซับซ้อนและได้รับอิทธิพลจากปัจจัยหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม สุขภาพ หรือแม้กระทั่งความต้องการส่วนบุคคล (de Haas, 2008) เมื่อพิจารณาถึงกลุ่มประชากรที่แตกต่างกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง วัยเกษียณ และ วัยทำงาน จะพบว่ามีแนวโน้มและแรงจูงใจในการย้ายถิ่นที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (Longino & Smith, 1998; Plane, 1992)

กรอบแนวคิดการวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมจะเห็นว่า มีงานวิจัยหลายงานที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยดึงดูดให้ชาวต่างชาติและชาวต่างกลุ่มเกษียณอายุตัดสินใจอยู่อาศัยและย้ายไปพำนักรที่ต่างประเทศ แต่ไม่ได้มุ่งเน้นไปที่การศึกษาปัจจัยดึงดูดกลุ่มชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งยังไม่มีการศึกษาที่เฉพาะเจาะจงของคนกลุ่มนี้ของประเทศไทย ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษถึงปัจจัยดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูงเข้ามาอยู่อาศัยในประเทศไทย ที่เป็นกลุ่มเป้าหมายตามนิยามของ BOI (BOI, 2022) ดังนั้นคำถามในการวิจัยนี้คือ

1. อะไรเป็นปัจจัยดึงดูดให้ชาวต่างชาติกลุ่มที่มีศักยภาพสูงต้องการอยู่อาศัยในประเทศไทย
2. อะไรคือปัญหาและอุปสรรคในการมาอยู่อาศัยในประเทศไทย

กรอบแนวคิดงานวิจัยเพื่อสำรวจปัจจัยดึงดูดและอุปสรรคในการอยู่อาศัยของชาวต่างชาติศักยภาพสูงในประเทศไทย
สรุปได้ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษานี้ใช้วิธีการเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ในการสำรวจปัจจัยดึงดูดและอุปสรรคส่วนบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการอยู่อาศัยและการมาอยู่อาศัยในประเทศไทยของชาวต่างชาติศักยภาพสูง เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งในงานวิจัยนี้ให้สามารถนำการตีความข้อมูลในเชิงลึกมาใช้วิเคราะห์เนื้อหาที่ซับซ้อน (Cooper & Schindler, 2008; Stokes & Bergin, 2006) รวมถึงทำให้สามารถได้รับข้อมูลใหม่หรือข้อมูลที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Taylor & Bodgan, 1984) จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการวิจัยเชิงสำรวจ โดยการสัมภาษณ์เชิงลึก (Indepth interview) เพื่อให้ได้รับข้อมูลและความเข้าใจเชิงลึกประสบการณ์ การรับรู้ความคิดเห็น และการเปิดโอกาสให้มีการซักถามนอกเหนือจากคำตอบและเหตุผลเบื้องต้น (Saunders et al., 2009) จะทำให้ข้อมูลที่เก็บรวบรวมมีความลึกยิ่งขึ้น (Yin, 2014) ในการสัมภาษณ์ใช้คำถามแบบกึ่งโครงสร้าง (Semi-Structured) ช่วยให้นักวิจัยได้รับข้อมูลโดยละเอียดในวงกว้างมากขึ้นจากผู้ให้ข้อมูล วิธีการนี้ถือว่าเหมาะสม การสนทนาเชิงลึกได้รับข้อมูลเกี่ยวกับความรู้สึก ความคิดเห็น และการรับรู้แต่ละบุคคล (Creswell, 2003)

1. การเก็บตัวอย่างและข้อมูล

1.1) ประชากร และ วิธีการสุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษานี้คือ ชาวต่างชาติศักยภาพสูง ซึ่งสามารถถ่ายทอดประสบการณ์และทัศนคติต่อการอยู่อาศัยในประเทศไทยได้ ผู้วิจัยใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบผสมผสาน ได้แก่ การสุ่มแบบสะดวก (Convenience

Sampling) เป็นการคัดเลือกผู้เข้าร่วมในกลุ่มประชากรที่นักวิจัยเข้าถึงได้ง่าย (Etikan et al., 2016) โดยซึ่งอาศัยการเข้าถึงกลุ่มตัวอย่างจากหน่วยงานที่สามารถให้ความร่วมมือได้จริง โดยเป็นหน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่มีข้อมูลเกี่ยวกับรายได้ การลงทุน และอาชีพของชาวต่างชาติ และ การสุ่มแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย (Etikan et al., 2016)

ผู้วิจัยดำเนินการผ่านหน่วยงานที่สามารถเข้าถึงข้อมูลของชาวต่างชาติศักยภาพสูง และในขั้นถัดมา ได้ให้อำนาจหน่วยงานเหล่านั้นคัดเลือกและแนะนำผู้ที่มีคุณสมบัติตรงตามเกณฑ์การคัดกรองอย่างครบถ้วนมากที่สุด ทั้งนี้เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างที่มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษาอย่างแท้จริง ผลจากกระบวนการดังกล่าวทำให้ได้กลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 18 ราย ซึ่งผู้ให้ข้อมูลล้วนมีคุณสมบัติตรงตามเกณฑ์และยินดีให้ความร่วมมือในการให้สัมภาษณ์

1.2) เกณฑ์ในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยมีเกณฑ์การเลือก 2 ประการในการคัดกรองผู้ให้สัมภาษณ์ :

ประการแรก “ความมั่งคั่ง” ซึ่งอ้างอิงตามนิยามชาวต่างชาติศักยภาพสูงของ BOI (2022) ดังต่อไปนี้:

- 1) ผู้มีทรัพย์สินและรายได้สูง (Wealthy Global Citizen) ซึ่งต้องมีรายได้ส่วนบุคคล เฉลี่ยไม่น้อยกว่า 80,000 เหรียญสหรัฐต่อปี มีทรัพย์สินทั้งในและต่างประเทศมูลค่ารวมไม่น้อยกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ
- 2) ผู้เกษียณอายุจากต่างประเทศ (Wealthy Pensioner) ต้องมีอายุ 50 ปีขึ้นไป มีรายได้ส่วนบุคคลจากการรับเงินบำนาญและ/หรือรายได้ประจำส่วนบุคคลไม่น้อยกว่า 80,000 เหรียญสหรัฐต่อปี หรือ
- 3) ผู้ทำงานจากประเทศไทย (Work-from-Thailand Professional) ต้องมีรายได้ส่วนบุคคล เฉลี่ยไม่น้อยกว่า 80,000 เหรียญสหรัฐ ต่อปี หรือ มีรายได้ไม่น้อยกว่า 40,000 เหรียญสหรัฐต่อปีและจบการศึกษาระดับปริญญาโทขึ้นไป หรือครอบครองทรัพย์สินทางปัญญา หรือได้รับเงินทุน Series A ในธุรกิจ ไม่น้อยกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ
- 4) ผู้มีทักษะเชี่ยวชาญพิเศษ (High-Skilled Professional) จะต้องมีสัญญาจ้างหรือสัญญาบริการกับกิจการในประเทศ หรือกับกิจการในต่างประเทศ โดยได้รับมอบหมายให้เข้ามาทำงานในประเทศไทย ที่เป็นกิจการที่อยู่ในอุตสาหกรรมเป้าหมายตาม BOI มีรายได้ส่วนบุคคลไม่น้อยกว่า 80,000 เหรียญสหรัฐ ต่อปี หรือจบการศึกษาระดับปริญญาโทขึ้นไปทางด้านเทคโนโลยีหรือมีความรู้ความเชี่ยวชาญในสายงานและมีรายได้ส่วนบุคคลไม่น้อยกว่า 40,000 เหรียญสหรัฐต่อปี หรือทำงานให้กับสถาบันอุดมศึกษา สถาบันวิจัย สถาบันฝึกอบรมเฉพาะทาง หน่วยงานภาครัฐในประเทศซึ่งไม่กำหนดรายได้ขั้นต่ำ

ประการที่สอง “การอยู่อาศัยในประเทศไทย” ซึ่งตามนิยามทางกฎหมายไทยหมายถึง การพำนักระยะยาว ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป (Thai Embassy, n.d.)

เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้ให้ข้อมูลมีคุณสมบัติตรงตามเกณฑ์ที่กำหนด ผู้วิจัยได้สอบถามยืนยันคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมสัมภาษณ์ตามเกณฑ์ข้างต้น ได้แก่ อายุ อาชีพ รายได้ ทรัพย์สิน และการอยู่อาศัยในประเทศไทย ก่อนการสัมภาษณ์คำถามหลัก และได้รับความยินยอมในการบันทึกเสียง รวมถึงเปิดเผยข้อมูลพื้นฐาน เช่น สัญชาติ อายุ เพศ อาชีพ ประเภทวิชา และจังหวัดที่อยู่อาศัย

กลุ่มตัวอย่างประกอบด้วยชาวต่างชาติ 18 คน จาก 4 ทวีป (อเมริกาเหนือ ยุโรป เอเชีย และออสเตรเลีย) ซึ่งอยู่อาศัยในประเทศไทย โดยจำนวนนี้ถือว่าเหมาะสมตามแนวทางของ Hennink and Kaiser (2022) ที่ระบุว่า การสัมภาษณ์เชิงคุณภาพควรมีผู้ให้สัมภาษณ์ระหว่าง 9–17 คน การสัมภาษณ์ดำเนินในช่วงเดือนพฤษภาคม–กันยายน พ.ศ. 2567 โดยใช้คำถามกึ่งโครงสร้าง (semi-structured) ประกอบด้วยคำถามปลายเปิด 3 ข้อ ใช้เวลาสัมภาษณ์รายบุคคลประมาณ 45–60 นาที และดำเนินการเป็นภาษาอังกฤษ

2. ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์เนื้อหาข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกถูกตรวจสอบอย่างละเอียดเพื่อสร้าง ประเด็นหลัก (Theme) และประเด็นย่อย (Sub-theme) ความน่าเชื่อถือการวิจัยเชิงคุณภาพนี้ มาจากการกระจายตัวของข้อมูล โดยใช้ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระที่มีความรู้และประสบการณ์ในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ และคำอธิบายโดยละเอียดเกี่ยวกับกระบวนการวิจัย (Merriam & Tisdell, 2015; Whittemore et al., 2001) ข้อมูลการสัมภาษณ์ที่บันทึกไว้ได้รับการคัดลอกและถอดความโดยโปรแกรม Office365 transcript นักวิจัยสองคนตรวจสอบข้อมูลที่ถอดความ และใช้โปรแกรม NVivo 15.0 ช่วยในการประมวลผล ผลลัพธ์ที่ได้ได้รับการเข้ารหัส (coding) และตีความโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ ของ Miles et al. (2014) และร่วมกันทำความเข้าใจมุมมองของผู้ให้ข้อมูล

การวิเคราะห์เนื้อหาแบบกำหนดทิศทางล่วงหน้า (Directed Content Analysis) เนื่องจากได้ทำการทบทวนวรรณกรรมและมีแนวทางเกี่ยวกับปัจจัยที่ดึงดูดชาวต่างชาติในภาพรวม อยู่ก่อนแล้วแต่ยังขาดความสมบูรณ์เนื่องจากงานวิจัยนี้ต้องการที่จะศึกษาเฉพาะกลุ่มชาวต่างชาติศักยภาพสูง (Joungtrakul & Wongprasit, 2019) นักวิจัยสองคนได้จัดระเบียบและเข้ารหัสข้อมูลทีละบรรทัดตามคำถามที่ถามในการสัมภาษณ์ รูปแบบของข้อมูลและประเด็นหลักที่ค้นพบโดยอิงจากความเหมือนกันของเนื้อหา ในระหว่างการวิเคราะห์เนื้อหา นักวิจัย 2 คนได้หารือเกี่ยวกับประเด็นหลักและประเด็นย่อยจากสิ่งที่ค้นพบจากข้อมูลการสัมภาษณ์และการทบทวนวรรณกรรม หลังจากนั้นจึงได้ข้อสรุปเป็นฉันทามติ เป็นผลให้สามารถกำหนดประเด็นหลัก (Theme) และประเด็นย่อย (Sub-theme) ได้หลังจากนั้น นักวิชาการผู้เชี่ยวชาญอิสระ 3 คนได้รับการปรึกษาหารือเพื่อให้แน่ใจว่าการวิจัยมีความน่าเชื่อถือและถูกต้อง ประเด็นหลักและประเด็นย่อยที่ได้จากการวิเคราะห์เนื้อหาได้ถูกส่งไปให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระ 3 คนตรวจสอบ และด้วยเหตุนี้ จึงได้รับการสนับสนุนจากผู้เชี่ยวชาญเหล่านี้ (Creswell, 2008) ในกระบวนการนี้ ผู้เชี่ยวชาญอิสระได้บรรลุฉันทามติและสนับสนุนความน่าเชื่อถือและความน่าเชื่อถือของการค้นพบ

ผลการวิจัย

ผลการสัมภาษณ์เชิงลึกแบบกึ่งโครงสร้าง (semi-Structured) จากการบรรยายถึงประสบการณ์และแนวคิด ปัจจัยดึงดูดที่ทำให้ชาวต่างชาติศักยภาพสูงตัดสินใจเข้ามาที่มีอยู่อาศัยทั้งการซื้อหรือเช่า กระบวนการตัดสินใจมาอยู่อาศัยในประเทศไทยรวมถึงอุปสรรคหรือความท้าทายที่พบ การใช้ชีวิตและปัญหาที่พบในประเทศไทย ได้ผลดังนี้

1. ลักษณะของผู้ให้ข้อมูล

ตารางที่ 1 แสดงลักษณะของผู้ให้ข้อมูล ผู้เข้าร่วมทั้งหมดเป็นกลุ่มต่างชาตต่างชาติที่ศักยภาพสูงที่อาศัยอยู่ในประเทศไทย ตั้งแต่ 2-24 ปี มีกลุ่มผู้เกษียณอายุมีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป 7 คน กลุ่มวัยทำงานที่มีอายุน้อยกว่า 50 ปี 11 คน ประกอบด้วย เจ้าของกิจการประกอบธุรกิจในประเทศไทย กลุ่มผู้มั่งคั่งที่เป็นนักลงทุนและผู้บริหารระดับสูง และกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ทำงานบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมจาก BOI หรือบริษัทข้ามชาติ ดังตารางที่ 1

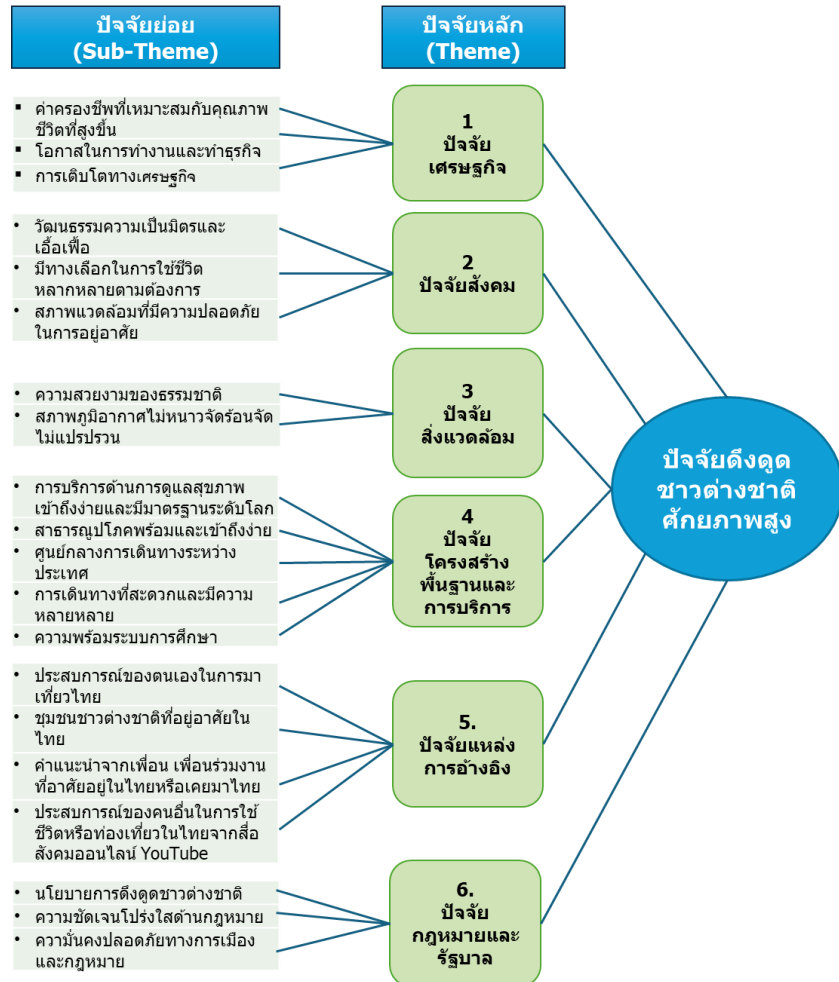
ตารางที่ 1 ลักษณะของผู้ให้ข้อมูล

รหัส	สัญชาติ	เพศ	อายุ	จังหวัด	อาชีพ	ประเภทการตรวจลงตรา (Visa)	ระยะเวลาที่อยู่ในประเทศไทย
F1	แคนาดา	ชาย	54	สุราษฎร์ธานี	เกษียณ	10-Year LTR Visa	2 ปี
F2	อเมริกา	ชาย	38	กรุงเทพฯ	เจ้าของบริษัท (บริษัทไทยต่างชาติถือหุ้น 49%)	Non-b Visa (Business)	12 ปี
F3	อเมริกา-ญี่ปุ่น	ชาย	36	กรุงเทพฯ	เจ้าของบริษัท (บริษัทไทยต่างชาติถือหุ้น 49%)	Non-b Visa (Business)	มากกว่า 10 ปี
F4	แคนาดา-ฝรั่งเศส	ชาย	33	กรุงเทพฯ	นักธุรกิจอยู่ระหว่างการจัดตั้งบริษัท	Smart visa	2 ปี

รหัส	สัญชาติ	เพศ	อายุ	จังหวัด	อาชีพ	ประเภทการ ตรวจลงตรา (Visa)	ระยะเวลาที่อยู่ใน ประเทศไทย
F5	อเมริกา-เกาหลี	หญิง	25	กรุงเทพฯ	ครูวิทยาศาสตร์โรงเรียน นานาชาติ	Non-b Visa (Business)	4 ปี
F6	อเมริกา	ชาย	55	กรุงเทพฯ	เกษียณ	Non-O Visa (Retirement)	3 ปี
F7	อเมริกา	หญิง	53	กรุงเทพฯ	เกษียณ	Non-O Visa (Retirement)	3 ปี
F8	เนเธอร์แลนด์	ชาย	35	กรุงเทพฯ	เจ้าของบริษัท (บริษัทไทย ต่างชาติถือหุ้น 49%)	Non-b Visa (Business)	2 ปี
F9	ไต้หวัน	หญิง	30	กรุงเทพฯ	พนักงานบริษัทข้ามชาติ	Non-b Visa (Business)	2 ปี
F10	จีน	ชาย	38	กรุงเทพฯ	ผู้บริหารบริษัทจัดหา อสังหาริมทรัพย์	Non-b Visa (Business)	10 ปี
F11	ออสเตรเลีย	ชาย	45	กรุงเทพฯ	ผู้เชี่ยวชาญบริษัทที่ได้รับ BOI	Non-b Visa (Business) (BOI)	10 ปี
F12	จีน	ชาย	45	ชลบุรี	ผู้บริหารบริษัทต่างชาติที่ ได้รับ BOI	Non-b Visa (Business) (BOI)	5 ปี
F13	ออสเตรเลีย	ชาย	48	ชลบุรี	ผู้เชี่ยวชาญบริษัทต่างชาติที่ ได้รับ BOI	Non-b Visa (Business) (BOI)	10 ปี
F14	รัสเซีย	หญิง	51	ชลบุรี	เจ้าของบริษัท (บริษัทไทย ต่างชาติถือหุ้น 49%)	non-b visa	24 ปี
F15	ออสเตรีย	ชาย	50	ชลบุรี	นักลงทุน ประกอบกิจการ ในต่างประเทศ	Elite visa	15 ปี
F16	อินเดีย	ชาย	41	ชลบุรี	เจ้าของบริษัท (บริษัทไทย ต่างชาติถือหุ้น 49%)	non-b visa	15 ปี
F17	อเมริกา	ชาย	64	ชลบุรี	เกษียณ	Non-O Visa (Retirement)	13 ปี
F18	เนเธอร์แลนด์	ชาย	54	สุราษฎร์ธานี	นักลงทุน ประกอบกิจการ ในต่างประเทศ	Non-O Visa (Retirement)	3 ปี

2. การวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis)

ผลการสัมภาษณ์เชิงลึกแบบกึ่งโครงสร้าง (Semi-structure) จากการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) ค้นพบรูปแบบต่าง ๆ (Patterns) ประเด็นหลัก (Theme) และประเด็นย่อย (Sub-theme) ของข้อมูลโดยอิงจากความเหมือนกันของเนื้อหาที่สร้างขึ้น ทำให้สามารถกำหนดปัจจัยที่ดึงดูดชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงอยู่อาศัยในประเทศไทย เป็น 6 ปัจจัยหลัก (Theme) 20 ปัจจัยย่อย (Sub-theme) ดังภาพที่ 2 และ ผลตอบรับของผู้ให้ข้อมูลของแต่ละปัจจัยซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสำคัญของแต่ละปัจจัยย่อยดังแสดงในตารางที่ 2 ซึ่งผู้วิจัยพบว่าผลตอบรับของกลุ่มทำงานและวัยเกษียณมีการให้ความสำคัญแตกต่างกันในบางปัจจัย ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยในอดีตของ Schaeffer (2023) และ Zaiceva and Zimmermann (2016) ที่ระบุว่า กลุ่มประชากรวัยเกษียณ และ วัยทำงาน มีแรงจูงใจในการย้ายถิ่นที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้มีการศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการย้ายถิ่นของสองกลุ่มนี้ ผู้วิจัยจึงได้ทำการเปรียบเทียบปัจจัยที่ดึงดูดชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงอยู่อาศัยในประเทศไทยระหว่างกลุ่มวัยเกษียณและวัยทำงาน



ภาพที่ 2 ผลการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis)

ตารางที่ 2 ปัจจัยที่ดึงดูดชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงอยู่อาศัยในประเทศไทย

ปัจจัยหลัก (Theme)	ปัจจัยย่อย (Sub-theme)	ผู้ให้ข้อมูลทั้งหมด จำนวน 18 คน	กลุ่มวัยทำงานอายุต่ำกว่า 50 จำนวน 11 คน	กลุ่มวัยเกษียณ อายุ 50 ปีขึ้นไป จำนวน 7 คน
1. เศรษฐกิจ	- ค่าครองชีพที่เหมาะสมกับคุณภาพชีวิตที่สูง	18 คน 100%	11 คน 100%	7 คน 100%
	- โอกาสในการทำงานและทำธุรกิจ	12 คน 67%	11 คน 100%	1 คน 14%
	- การเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ	10 คน 56%	9 คน 82%	1 คน 14%
2. สังคม	- วัฒนธรรมความเป็นมิตรและเอื้อเฟื้อ	17 คน 94%	10 คน 91%	7 คน 100%
	- มีทางเลือกในการใช้ชีวิตหลากหลายตามต้องการ	14 คน 78%	9 คน 82%	5 คน 71%
	- สภาพแวดล้อมที่มีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย	13 คน 72%	6 คน 55%	7 คน 100%
3. สิ่งแวดล้อม	- ความสวยงามของธรรมชาติ	12 คน 67%	5 คน 45%	7 คน 100%
	- สภาพภูมิอากาศไม่หนาวจัดร้อนจัดและไม่แปรปรวน	11 คน 61%	4 คน 36%	7 คน 100%
4. โครงสร้างพื้นฐานและการบริการ	- การบริการด้านการดูแลสุขภาพเข้าถึงง่ายและมีมาตรฐานระดับโลก	16 คน 89%	9 คน 82%	7 คน 100%
	- สาธารณูปโภคพร้อมและเข้าถึงง่าย	15 คน 83%	9 คน 82%	6 คน 86%
	- ศูนย์กลางการเดินทางระหว่างประเทศ	13 คน 72%	8 คน 73%	5 คน 71%
	- การเดินทางที่สะดวกและมีความหลากหลาย	6 คน 33%	5 คน 45%	1 คน 14%
	- ความพร้อมระบบการศึกษา	5 คน 28%	4 คน 36%	1 คน 14%

ปัจจัยหลัก (Theme)	ปัจจัยย่อย (Sub-theme)	ผู้ให้ข้อมูลทั้งหมด จำนวน 18 คน		กลุ่มวัยทำงานอายุ ต่ำกว่า 50 จำนวน 11 คน		กลุ่มวัยเกษียณ อายุ 50 ปีขึ้นไป จำนวน 7 คน	
5. แหล่งการอ้างอิง	- ประสบการณ์ของตนเองในการมาเที่ยวไทย	13 คน	72%	7 คน	64%	6 คน	86%
	- ชุมชนชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในไทย	11 คน	61%	8 คน	73%	3 คน	43%
	- คำแนะนำจากเพื่อน เพื่อนร่วมงานที่อาศัยอยู่ในไทย หรือเคยมาไทย	9 คน	50%	6 คน	55%	3 คน	43%
	- ประสบการณ์ของคนอื่นในการใช้ชีวิตหรือท่องเที่ยวใน ไทยจากสื่อสังคมออนไลน์ YouTube	5 คน	28%	2 คน	18%	3 คน	43%
6. กฎหมายและ รัฐบาล	- นโยบายการดึงดูดชาวต่างชาติ	7 คน	39%	4 คน	36%	3 คน	43%
	- ความชัดเจนโปร่งใสด้านกฎหมาย	7 คน	39%	3 คน	27%	4 คน	57%
	- ความมั่นคงปลอดภัยทางการเมืองและกฎหมาย	6 คน	33%	5 คน	45%	1 คน	14%

2.1) ปัจจัยเศรษฐกิจ (Economic Factor: Econ) ประกอบด้วย 3 ปัจจัยย่อย ดังนี้

ค่าครองชีพที่เหมาะสมกับคุณภาพชีวิตที่สูงขึ้น ผู้ให้ข้อมูลทุกคน 18 จาก 18 คน (100%) ให้ความสำคัญอันดับแรกในเรื่องค่าครองชีพ ชาวต่างชาติทุกคนไม่ว่าจะต้องการใช้ชีวิตในแบบ 1) หรรษา (luxury) หรือ 2) เรียบง่าย ที่ตรงกับวิถีการดำเนินชีวิต (lifestyle) ของตน สามารถอยู่ในประเทศไทยโดยเลือกใช้ชีวิตได้ตามที่ต้องการด้วยค่าครองชีพที่สามารถจ่ายได้และได้รับสินค้าและบริการที่เป็นที่พอใจ ใช้ชีวิตได้อย่างสนุกสนาน สะดวกสบาย มีคุณภาพชีวิตที่สูงขึ้น ผู้ให้ข้อมูลกล่าวถึงเหตุผลที่เลือกมาอยู่อาศัยในประเทศไทยว่า ค่าครองชีพในประเทศไทยนั้นไม่ได้ถูกมากโดยเฉพาะในกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยวหลัก ๆ ซึ่งอยู่ในระดับที่สามารถจ่ายได้ มีค่าใช้จ่ายใกล้เคียงกับการใช้ชีวิตของประเทศฝั่งตะวันตก เช่น อเมริกา ออสเตรเลีย หรือยุโรป แต่ได้รับความสะดวกสบายสามารถเลือกใช้ชีวิตได้ตามไลฟ์สไตล์ที่ต้องการและคุณภาพชีวิตที่สูงกว่า

ผู้วิจัยค้นพบว่า ผู้ให้ข้อมูลทุกคนที่เป็นชาวต่างชาติศักยภาพสูงให้ความคิดเห็นตรงกันว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจไม่ได้พิจารณาจากค่าครองชีพที่ถูก แต่ให้ความสำคัญกับค่าครองชีพที่เหมาะสมในระดับที่สามารถจ่ายได้โดยไม่เดือดร้อนแต่ได้รับคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า (Affordable with higher quality of life) เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศตนเองและประเทศอื่น ซึ่งแตกต่างจากงานวิจัยที่ผ่านมาที่ระบุว่า ปัจจัยค่าครองชีพที่ถูกหรือมีความสามารถจ่ายได้ (Cheap, Low, or Affordable Cost of Living) มีผลต่อการตัดสินใจในการย้ายถิ่นฐานหรือซื้อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ (Casado-Diaz, 2006; Üngüren & Kaçmaz, 2021; Wong & Musa, 2014)

โอกาสในการทำงานและทำธุรกิจ ผู้ให้ข้อมูล 12 จาก 18 คน (67%) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนในวัยทำงานที่มาอยู่อาศัยในประเทศไทยสามารถเลี้ยงตนเองและใช้จ่ายในประเทศไทยได้จากโอกาสในการทำงานและทำธุรกิจ ใน 1) ภาคการผลิต มีบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่มาตั้งถิ่นฐานในประเทศไทย โดยเฉพาะอุตสาหกรรมยานยนต์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงอุตสาหกรรมเกษตรจากการส่งเสริมของ BOI ทำให้มีโอกาสดึงดูดทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมเหล่านี้ และโอกาสในการทำงานอีกมากสำหรับผู้เชี่ยวชาญต่างชาติที่มีทักษะพิเศษพร้อมเงินเดือนที่ดีกว่า 2) ภาคการบริการ ประเทศไทยมีธรรมชาติที่สวยงามดึงดูดนักท่องเที่ยวจากต่างชาติ จึงมีโรงแรมหรูจำนวนมากที่จ่ายเงินจำนวนมากสำหรับการจ้างผู้เชี่ยวชาญ หรือบริษัทผู้ผลิตสื่อ (Production house) ในการทำสื่อต่าง ๆ เพื่อประชาสัมพันธ์โรงแรมและสถานที่ท่องเที่ยว 3) การลงทุนจากนโยบายส่งเสริมการลงทุนและดึงดูดผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศของ BOI สอดคล้องกับงานวิจัยที่ระบุว่าโอกาสในการทำงานและการลงทุนทางธุรกิจสามารถดึงดูดให้เกิดการย้ายถิ่นเพื่อแสวงหาโอกาสที่ดีกว่า (Bai & Chow 2014; Wong & Musa, 2017) สำหรับกลุ่มผู้เกษียณและใช้เงินจากบำนาญหรือเงินปันผล นั้นไม่ได้ให้ความสำคัญกับโอกาสในการทำงานและทำธุรกิจ (Üngüren & Kaçmaz, 2021; Wong & Musa, 2014)

การเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ ผู้ให้ข้อมูล 10 จาก 18 คน (56%) ให้ความสำคัญสอดคล้องกับงานวิจัยที่ระบุว่าสภาพเศรษฐกิจเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายถิ่นฐาน (Warnes & Patterson, 1998) การลงทุนย้ายถิ่นไปประเทศต่าง ๆ เป็น

การลงทุนระยะยาว ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางในภูมิภาค มีโอกาสในการขยายตลาดไปสู่ประเทศอื่น ๆ สอดคล้องกับปัจจัยดึงดูดใจ ด้านการตลาด ความต้องการขยายตลาดในประเทศไทยและในภูมิภาคอาเซียนเพื่อหลีกเลี่ยงการกีดกันทางการค้า (Jiranairungroj, 2017, p. 77; SCB Economic Intelligence Center, 2018; Tintani, et al., 2015) โดยผู้ให้ความเห็นระบุว่า ประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น เวียดนาม มาเลเซีย น่าจะมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างมากในช่วง 5-10 ปี นี้ และไม่มีแนวโน้มการชะลอตัวลงในเร็ว ๆ นี้ ทำให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางที่น่าดึงดูดกว่าประเทศอื่นจึงเลือกที่จะลงทุน รวมถึงประกอบธุรกิจในประเทศไทย งานวิจัย Montezuma and McGarrigle (2018) ยังชี้ให้เห็นว่าแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจของเมืองเป็นหนึ่งในปัจจัยความสำเร็จของโครงการดึงดูดนักลงทุนผู้อพยพของรัฐบาลโปรตุเกส ในการดึงดูดผู้ซื้อบ้านหลังที่สองจากต่างประเทศ

2.2) ปัจจัยสังคม (Social Factor: Soc) ปัจจัยหลักด้านสังคม ประกอบด้วย 3 ปัจจัยย่อย คือ

วัฒนธรรมความเป็นมิตรและเอื้อเฟื้อ ผู้ให้ข้อมูล 17 จาก 18 คน (94%) ให้ความเห็นตรงกันว่าประเทศไทยมีวัฒนธรรมที่ดึงดูดให้มาอยู่อาศัยในประเทศไทยที่โดดเด่น 2 ด้านคือ 1) ความเป็นมิตร ได้แก่การต้อนรับชาวต่างชาติ มีบริการ การบริการ ทำงานเต็มที่ เคารพผู้อื่นและผู้อาวุโส ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ Üngüren & Kaçmaz (2021) แสดงให้เห็นว่า การต้อนรับของคนในท้องถิ่น ซึ่งรวมอยู่ในขอบเขตของความน่าดึงดูดใจของจุดหมายปลายทาง ถือเป็นปัจจัยสำคัญในการซื้อที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ ซึ่งคล้ายคลึงกับผลการศึกษาวิจัยอื่น ๆ ที่พบว่า ประเด็นเรื่องวัฒนธรรมการต้อนรับที่ดี และความเป็นมิตรของคนท้องถิ่น เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในประเทศปลายทาง (Lipkina, 2013; Wong & Musa, 2014) และ 2) ความเอื้อเฟื้อ ซึ่งผู้วิจัยค้นพบเพิ่มเติมจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลจะกล่าวถึงพร้อม ๆ กับความเป็นมิตร โดยให้ความเห็นว่าคนไทยมีความเอื้อเฟื้อพร้อมให้ความช่วยเหลือ ดูแลผู้อื่นโดยเฉพาะชาวต่างชาติ สิ่งเหล่านี้ทำให้ชาวต่างชาติ มีความรู้สึกว่าเป็นพวกเดียวกัน (Sense of community) รู้สึกอบอุ่นและสบายใจในการใช้ชีวิตในไทย

มีทางเลือกในการใช้ชีวิตหลากหลายตามต้องการ ผู้ให้ข้อมูล 14 จาก 18 คน (78%) ที่ย้ายมาอยู่ในประเทศไทยให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้ สอดคล้องกับงานวิจัยที่ระบุถึงผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศอื่นเป็นผู้ที่ต้องการการย้ายถิ่นฐานเพื่อแสวงหาความสะดวกสบาย (Amenity Migration) (Spalding, 2013; Sudas & Mutluer, 2010) หรือการย้ายถิ่นฐานเพื่อไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Migration) (Åkerlund, 2017; Benson & O'Reilly, 2009; Janoschka & Haas, 2014; Nagatomo, 2015; Sudas & Mutluer, 2010) โดยผู้ให้ข้อมูลให้ความเห็นว่าประเทศไทยมีทางเลือกของการใช้ชีวิตได้ตามต้องการ ตั้งแต่การใช้ชีวิตที่หรูหราซึ่งมีค่าใช้จ่ายสูงไปจนถึงการใช้ชีวิตเรียบง่ายโดยไม่ค่าใช้จ่ายมาก ซึ่งทางเลือกของการใช้ชีวิตหรือไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายประกอบด้วย 1) ชีวิตในเมืองใหญ่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน 2) วิถีชีวิตที่เงียบสงบผ่อนคลายกับธรรมชาติที่สวยงาม 3) กิจกรรมสันทนาการต่าง ๆ ที่ทำให้ผ่อนคลายจากการทำงานและสร้างมิตรภาพกับคนไทยและชาติอื่น ๆ รวมถึงสร้างเครือข่ายทางธุรกิจได้ ได้แก่ การดูหนังฟังเพลง กีฬากลางแจ้งเช่นการเข้ากลุ่มปั่นจักรยาน การวิ่ง ปีนเขา เดินป่า ดำน้ำ ท่องเที่ยวธรรมชาติ และ 4) อาหารที่หลากหลายสำหรับทุกชาติ ซึ่งผู้ให้ข้อมูลให้ความเห็นว่าประเทศไทยเป็นสวรรค์ของนักกิน มีอาหารทุกประเภท ซึ่งหาง่ายและสะดวกสำหรับทุกเงื่อนไขของการบริโภค เช่น มังสวิรัติ อาหารเพื่อสุขภาพ

สภาพแวดล้อมที่มีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย ผู้ให้ข้อมูล 13 จาก 18 คน (72%) ให้ความเห็นว่าประเทศไทยเป็นประเทศที่อยู่แล้วรู้สึกปลอดภัย รวมถึงให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในการใช้ชีวิตใน 3 ประเด็นคือ 1) ความปลอดภัยบริเวณที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน 2) ความปลอดภัยตลอดวันทั้งเวลากลางวันและกลางคืน ไม่ต้องกังวลเรื่องการเดินทาง 3) การแจ้งเหตุและการให้ความช่วยเหลือ ผู้คนเข้ามาสอบถามและพร้อมที่จะให้ความช่วยเหลือเมื่อเกิดปัญหา ทำให้สามารถใช้ชีวิตประจำวันได้อย่างสบายใจ สอดคล้องกับงานวิจัยที่ระบุว่า สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย เป็นสิ่งที่ผู้อพยพย้ายถิ่น หรือชาวต่างชาติให้ความสำคัญเมื่อซื้อที่อยู่อาศัย (Bai & Chow, 2014; Elikucuk & Polat, 2021; Montezuma & McGarrigle, 2018; Wong & Musa, 2014)

2.3) ปัจจัยสิ่งแวดล้อม (Environment Factor: Envi) ประกอบด้วย 2 ปัจจัยย่อย คือ

ความสวยงามของธรรมชาติ ผู้ให้ข้อมูล 12 จาก 18 คน (67%) ให้ความเห็นว่าประเทศไทยนั้นเหมาะกับการอยู่อาศัยและท่องเที่ยวพักผ่อน มีธรรมชาติที่สวยงามหลากหลายตั้งแต่ ภูเขา น้ำตก จนถึงหาดทรายและทะเลที่สวยงาม มีทัศนียภาพสองข้างถนนที่สวยงาม มีความสวยงามของชนบท และมีหมู่บ้านท่ามกลางธรรมชาติที่สวยงาม มีสถานที่สวยงามจำนวนมากอยู่ทั่วทุกแห่งทั่วประเทศ สอดคล้องกับงานวิจัยที่ระบุว่า ความงามตามธรรมชาติ เป็นปัจจัยจูงใจในการดึงดูดของผู้อยู่อาศัยระหว่างประเทศ (Lipkina, 2013; CasadoDiaz et al., 2004; Üngüren & Kaçmaz, 2021; Wong & Musa, 2014)

สภาพภูมิอากาศไม่หนาวจัดร้อนจัดและไม่แปรปรวน ผู้ให้ข้อมูล 11 จาก 18 คน (61%) โดยเฉพาะผู้เกษียณอายุทุกคนและครึ่งหนึ่งของคนวัยทำงานต้องการหลีกเลี่ยงอากาศที่หนาวจัด ให้ความเห็นตรงกันว่าสภาพอากาศในเมืองไทยเหมาะกับการอยู่อาศัย ประกอบด้วย 1) สภาพภูมิอากาศค่อนข้างคงที่ตลอดปี 2) ไม่มีภัยธรรมชาติที่รุนแรง เช่น แผ่นดินไหว ภูเขาไฟระเบิด พายุทอร์นาโด เป็นต้น ดังการศึกษาของ Casado-Diaz (2006) ที่ศึกษาการอพยพของพลเมืองยุโรป พบว่าสภาพภูมิอากาศเป็นสาเหตุหลักของการย้ายถิ่นฐาน รวมถึงงานวิจัยจำนวนมากที่ชี้ว่าภูมิอากาศที่อบอุ่น เป็นปัจจัยดึงดูดที่สำคัญสำหรับกลุ่มผู้เกษียณอายุให้ตัดสินใจย้ายไปอยู่ประเทศปลายทาง (Åkerlund, 2017; Casado-Diaz et al., 2004; Pampel et al., 1984; Rodriguez et al., 2004; Sunil et al., 2007; Warnes & Patterson, 1998; Wong & Musa, 2014) และผลการวิจัยครั้งนี้ยังค้นพบว่า ปัจจัยสภาพอากาศไม่หนาวจัดร้อนจัดและไม่แปรปรวนนั้นไม่เพียงแต่ดึงดูดผู้เกษียณอายุเท่านั้น แต่ยังดึงดูดกลุ่มวัยทำงานให้ต้องการย้ายมาอยู่ในประเทศไทยด้วย

2.4) ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานและการบริการ (Infrastructure and Services Factor: Infra) ประกอบด้วย 5 ปัจจัยย่อย

การบริการด้านการดูแลสุขภาพเข้าถึงง่ายและมีมาตรฐานระดับโลก ผู้ให้ข้อมูล 16 จาก 18 คน (89%) ให้ความสำคัญกับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณสุขระดับสูง โดยให้ความเห็นว่าประเทศไทยมีความพร้อมด้านการดูแลสุขภาพที่มีมาตรฐานในระดับโลกมีความโดดเด่นใน 5 ประเด็นคือ 1) มาตรการในเชิงป้องกันและการรักษาโรค 2) มาตรฐานการแพทย์และแพทย์ผู้เชี่ยวชาญระดับสูงไม่ต่างจากประเทศพัฒนาแล้วทางอเมริกา หรือยุโรป 3) ขั้นตอนการเข้าถึงแพทย์มีความรวดเร็วและง่ายต่อการเข้าถึง 4) มีกระบวนการติดตามผลการรักษา และ 5) ค่าใช้จ่ายในการรักษาที่เหมาะสม มีทางเลือกในการเข้ารับบริการตามงบประมาณที่มี ไม่ว่าจะเป็นโรงพยาบาลรัฐที่มีการบริการระดับมาตรฐาน ประเมินการให้บริการตามความวิกฤติของคนไข้ ใช้เวลารอรับบริการนาน หรือโรงพยาบาลเอกชนที่มีค่าใช้จ่ายสูงที่มาพร้อมกับการบริการที่เป็นเลิศ สามารถรับบริการทางการแพทย์ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยจำนวนมากระบุว่า บริการสุขภาพขั้นสูงเป็นปัจจัยดึงดูดผู้อยู่อาศัยในต่างประเทศ (Åkerlund, 2017; Casado-Diaz, 2006; Gibler et al., 2009; Ono, 2008; Pampel et al., 1984; Sunil et al., 2007) และเรื่องของการดูแลสุขภาพ เป็นหนึ่งในปัจจัยที่ทำให้เกิดการย้ายถิ่นฐาน (Casado-Diaz, 2006) สุขภาพและความสมบูรณ์ของร่างกาย เป็นปัจจัยผลักดัน (Push factor) ที่สะท้อนถึงแรงผลักดันทางจิตวิทยาของพฤติกรรมของผู้ย้ายถิ่น (Wong et al., 2017; Wu & Pearce, 2014)

สาธารณูปโภคพร้อมและเข้าถึงง่าย ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ 16 จาก 18 คน (89%) ให้ความสำคัญกับ 1) ความพร้อมโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้าที่เสถียร อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง น้ำประปา ที่ครอบคลุมทั่วประเทศ 2) ราคาค่าบริการที่สมเหตุสมผล 3) กระบวนการในการติดตั้งสาธารณูปโภคที่ไม่ซับซ้อนรวดเร็ว เป็นสิ่งที่ทุกคนพิจารณาในการย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีความสำคัญมากในการใช้ชีวิตประจำวัน การทำงานและทำธุรกิจ และเพิ่มคุณภาพชีวิต ซึ่งในประเทศไทย สิ่งต่างๆ เหล่านี้มีความพร้อมเข้าถึงได้ง่ายไม่มีขั้นตอนที่ซับซ้อนและติดตั้งได้อย่างรวดเร็ว ทำให้การเริ่มต้นของการเข้ามาอยู่อาศัยหรือการทำธุรกิจ เป็นไปได้อย่างราบรื่น โดย Carlson et al. (1998) ระบุว่า สิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงประสบการณ์วันหยุดเชิงบวกที่ได้รับของประเทศจุดหมายปลายทางนั้น เป็นปัจจัยดึงดูดหลักประการหนึ่งสำหรับการย้ายถิ่นฐานเพื่อสิ่งอำนวยความสะดวก (Amenity migration) นอกจากนี้ที่ชาวต่างชาติที่ซื้อบ้านให้ความสำคัญมากกับความ

พร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้วย (Elikucuk & Polat, 2021; Üngüren & Kaçmaz, 2021; Wong & Musa, 2014)

ศูนย์กลางการเดินทางระหว่างประเทศ ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ 13 จาก 18 คน (72%) ให้ความสำคัญกับความสะดวกของการเดินทางระหว่างประเทศ โดยระบุถึงเรื่อง 1) สถานที่ตั้งของประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการคมนาคม 2) จำนวนเที่ยวบินจำนวนสายการบิน และตารางบินจำนวนมากในการเดินทางต่างประเทศทั่วโลก ทำให้สะดวกในการเดินทางติดต่อกับธุรกิจ การเดินทางกลับไปเยี่ยมเยียนญาติ หรือญาติมาเยี่ยมเยียนในประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับในหลายงานวิจัยที่ระบุว่าปัจจัยเรื่องโครงสร้างพื้นฐานด้านการเดินทางและการขนส่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดให้ชาวต่างชาติมาท่องเที่ยวซื้อบ้านพักตากอากาศหรือมาอยู่อาศัยในประเทศเป้าหมาย (Breuer, 2005; Elikucuk & Polat, 2021; Teeranantawanichand & Fongsuwan, 2015; Wong & Musa, 2014) ในการวิจัยนี้พบว่า ความสะดวกในการเดินทางระหว่างประเทศมีความสำคัญมากกว่าประเด็นของการเดินทางในประเทศ

การเดินทางที่สะดวกและมีความหลากหลาย ผู้ให้ข้อมูล 6 จาก 18 คน (33%) ให้ความสำคัญถึงการเดินทางในประเทศในการใช้ชีวิตประจำวัน การเลือกที่อยู่อาศัยจากสถานที่ที่มี 1) วิธีการเดินทางที่มีความหลากหลาย โดยผู้ให้ข้อมูลกล่าวว่าประเทศไทยมีทางเลือกการเดินทางที่หลากหลายทั้งโดยรถส่วนตัว สกู๊ตเตอร์ รวมถึงมอเตอร์ไซด์รับจ้างหรือรถยนต์รับจ้างที่สะดวกเช่น แท็กซี่ 2) มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของระบบขนส่งมวลชน (Mass transit) ที่ดี โดยเฉพาะใจกลางเมืองที่การจราจรหนาแน่นอย่างกรุงเทพฯ สามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและกำหนดเวลาได้จากการเดินทางด้วยรถไฟฟ้าบนดิน และรถไฟใต้ดิน 3) ระบบขนส่งมวลชนครอบคลุม 4) ระยะเวลาในการเดินทางที่รวดเร็ว ซึ่งทำให้การใช้ชีวิตประจำวันสะดวกสบายมากขึ้น สอดคล้องกับงานวิจัยของ Üngüren & Kaçmaz (2021) พบว่าในปัจจุบัน แนวคิดเรื่องเวลาและสถานที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ผู้คนต่างต้องการเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ที่สามารถทำกิจกรรมต่าง ๆ ได้อย่างสะดวกสบายในช่วงเวลาสั้น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ชาวต่างชาติที่มาตั้งถิ่นฐานในประเทศอื่น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งในเมืองถือเป็นองค์ประกอบที่ทำให้สถานที่นั้นเป็นจุดหมายปลายทางที่น่าดึงดูด

ความพร้อมระบบการศึกษา ผู้ให้ข้อมูล 5 จาก 18 คน (28%) มาจากผู้ให้ข้อมูลที่ต้องการมาสร้างครอบครัวหรือมาอยู่อาศัยในประเทศไทยพร้อมครอบครัว ให้ความสำคัญในเรื่องของระบบการศึกษาและสภาพแวดล้อมการเรียนรู้ ให้ความเห็นว่าประเทศไทยมีความพร้อมในหลายด้าน คือ 1) หลักสูตรการศึกษามีทางเลือกที่หลากหลายทั้งหลักสูตรภาษาไทย หลักสูตรสองภาษา หลักสูตรภาษาอังกฤษ และหลักสูตรนานาชาติ 2) มาตรฐานการศึกษาที่ได้รับการรับรองระดับสากลทำให้สามารถเรียนต่อในระดับมหาวิทยาลัยชั้นนำทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศได้ 3) มีระบบการเรียนการสอนที่ทำให้เด็ก ๆ รู้สึกสนุกกับการเรียนและมีอิสระ 4) ค่าใช้จ่ายด้านการศึกษาที่สามารถเลือกได้ตามความเหมาะสม 5) สถานที่เรียนรู้นอกห้องเรียนใกล้ๆ ที่อยู่อาศัย เช่น สวนสาธารณะเล็ก ๆ สนามเด็กเล่นที่มีอยู่ทั่วไป มีกิจกรรมหลากหลายให้ทำ ห้างสรรพสินค้าทุกแห่งยังมีพื้นที่สำหรับเด็ก ซึ่งเป็นสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการเจริญเติบโตของเด็ก ๆ ซึ่งสอดคล้องกับงานของ Nikuze et al. (2022) และ Soltani et al. (2022) ที่ระบุว่า โรงเรียน โรงพยาบาล ส่งผลต่อการเลือกพื้นที่ที่จะซื้อบ้าน

2.5) ปัจจัยแหล่งการอ้างอิง (Reference Resources Factor: Ref) ปัจจัยนี้เกี่ยวข้องกับประสบการณ์ของตนเอง เพื่อน คนอื่น หรือชุมชนชาวต่างชาติในประเทศไทย ประกอบด้วย 4 ปัจจัยย่อย ดังนี้

ประสบการณ์ของตนเองในการมาเที่ยวไทย ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ 13 จาก 18 คน (72%) กล่าวว่า เคยมาท่องเที่ยวพักอาศัย ทำงาน หรือติดต่อธุรกิจ ในประเทศไทย โดยประสบการณ์ประกอบด้วย 1) ความถี่หรือจำนวนครั้งในการเดินทางมาประเทศไทยไม่ว่าจะมาท่องเที่ยวหรือทำงานของผู้ให้ข้อมูลไม่ต่ำกว่า 3 ครั้ง ก่อนตัดสินใจเลือกมาอยู่ประเทศไทย 2) ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในประเทศนั้น ๆ ในแต่ละครั้ง จากการพักอาศัย หรือท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยประสบการณ์ครั้งหนึ่งไม่ควรต่ำกว่า 3 สัปดาห์ขึ้นไป เพื่อประเมินถึงการใช้ชีวิตร่วมกับผู้คน 3) ช่วงเวลาของปี หรือเดือนที่มาอยู่อาศัยในประเทศไทยควรหลากหลาย เช่น ครั้งแรกมาในเดือนมกราคม ครั้งที่สองมาเดือนเมษายน เพื่อรับรู้สภาพอากาศ อุณหภูมิและสภาพแวดล้อมในแต่ละฤดูว่าเหมาะสมหรือไม่ 4) ความประทับใจหรือประสบการณ์ที่ดีจากการมาท่องเที่ยว ประกอบด้วย

การใช้ชีวิตร่วมกับผู้คนในท้องถิ่นซึ่งตรงกับวิถีชีวิต (Lifestyle) ชื่นชอบวัฒนธรรม และสภาพอากาศที่เหมาะสม ใช้ประสบการณ์ทั้งหมดเพื่อประเมินด้านต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นว่าเหมาะสมกับตนเองหรือไม่ เพราะถ้าหากไม่ชอบวัฒนธรรมท้องถิ่นและไม่ตรงกับไลฟ์สไตล์ที่ต้องการก็อาจจะรู้สึกทุกข์ใจเมื่อย้ายมาอยู่อาศัยได้ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Montezuma & McGarrigle (2018) และ Üngüren & Kaçmaz (2021) ระบุว่า ปัจจัยดึงดูดที่สำคัญอีกประการหนึ่งในการย้ายถิ่นก็คือ การเดินทางและการท่องเที่ยวสามารถเป็นขั้นตอนสำคัญในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ หมายความว่า การตัดสินใจจะเกิดขึ้นเมื่อผ่านประสบการณ์ของตนเองในสถานที่จริงในจุดหมายปลายทาง

ชุมชนชาวต่างชาติที่อยู่อาศัยในไทย ผู้ให้ข้อมูล 11 จาก 18 คน (61%) ให้ความเห็นว่า สถานที่อยู่อาศัยที่มีชุมชนของเพื่อนบ้านที่เป็นชาติเดียวกัน หรือชาวต่างชาติอื่น ๆ หรือมีคู่ค้าทางธุรกิจอยู่อาศัยอยู่ในเมืองนั้น ๆ ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน เนื่องจากสามารถสร้างความสัมพันธ์ได้ง่าย นอกจากนี้การมีเพื่อนสามารถแลกเปลี่ยนแนวคิดการลงทุนในบรรยากาศที่ผ่อนคลายได้ทุกเวลาที่ต้องการ สอดคล้องกับงานของ Üngüren & Kaçmaz (2021) ที่ชี้ให้เห็นถึงผลกระทบของสัญชาติของเพื่อนบ้านต่อความชอบในการเลือกที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ ซึ่งครอบคลุมถึงเพื่อนร่วมชาติ และชนชาติอื่น ๆ

คำแนะนำจากเพื่อน เพื่อนร่วมงานที่อาศัยอยู่ในไทยหรือเคยมาไทย ผู้ให้ข้อมูล 9 จาก 18 คน (50%) ให้ความเห็นว่า การตัดสินใจในการเลือกประเทศและเมืองที่อยู่อาศัยนั้นมาจากคำแนะนำจาก 1) เพื่อนหรือเพื่อนร่วมงาน 2) คู่ค้าทางธุรกิจ 3) คนรู้จักชาติเดียวกัน ที่อาศัยอยู่ในประเทศปลายทางแล้ว เหตุผลที่ย้ายมาอยู่ประเทศไทยเนื่องจากได้รับคำแนะนำด้านต่าง ๆ ได้แก่ 1) ด้านเศรษฐกิจ การเริ่มต้นธุรกิจและการลงทุน 2) ความปลอดภัยในการลงทุน 3) นโยบายของรัฐบาล 4) ความสะดวกสบายและสิ่งอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย และเมื่อพวกเขาได้มาอยู่อาศัย ทำงาน รวมถึงสร้างธุรกิจในประเทศไทยแล้ว เพื่อนๆ ของพวกเขาที่มีแผนที่จะย้ายไปอยู่อาศัยต่างประเทศได้สอบถาม ถึงประสบการณ์ในประเด็นข้างต้นเช่นกัน

ประสบการณ์ของคนอื่นในการใช้ชีวิตหรือท่องเที่ยวในไทยจากสื่อออนไลน์ YouTube ผู้ให้ข้อมูล 5 จาก 18 คน (28%) ให้ความเห็นว่า การตัดสินใจเลือกมาอยู่อาศัยประเทศไทย นอกจากประสบการณ์ตรงจากการมาท่องเที่ยวในระยะเวลาหนึ่งแล้ว พบว่าการได้เห็นประสบการณ์การใช้ชีวิตในประเทศไทยจาก YouTube ที่มีผู้คนมาแบ่งปันประสบการณ์ทั้งด้านดีและไม่ดี รวมถึงปัญหาที่พบ ทำให้ได้ข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อนำมาชั่งน้ำหนักระหว่างข้อดีและข้อเสีย รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นยอมรับได้หรือไม่ก่อนตัดสินใจย้ายมาอยู่ประเทศต่าง ๆ

2.6) กฎหมายและรัฐบาล (Legal and Government Factor: Gov) ประกอบด้วย 3 ปัจจัยย่อย

นโยบายการดึงดูดชาวต่างชาติ ผู้ให้ข้อมูล 7 จาก 18 คน (39%) ให้ความเห็นถึงนโยบายของรัฐบาลมีผลต่อการดึงดูดให้ชาวต่างชาติมาลงทุน และทำงานในประเทศไทย ประกอบด้วย 1) การให้สิทธิพิเศษทางการเงิน เช่น BOI ให้สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับการลงทุนในธุรกิจเป้าหมายของไทย และการให้สิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับผู้เชี่ยวชาญชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงเข้ามาทำงานในประเทศไทยด้วยอัตราภาษีที่ต่ำกว่าทั่วไป 2) การอนุญาตให้ชาวต่างชาติศักยภาพสูงเข้ามาพักอาศัยหรือทำงานระยะยาวในประเทศไทย ด้วยวีซ่าประเภท Long Term Resident Visa ของ BOI หรือ Elite Visa ได้นานสูงสุด 20 ปี ได้รับอนุญาตให้ทำงานและเข้าออกได้หลายครั้ง 3) ค่าตอบแทนที่ดึงดูดและโอกาสในการทำงานของผู้เชี่ยวชาญชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงทำงานให้กับบริษัทในไทย จากการสัมภาษณ์ ผู้เชี่ยวชาญชาวต่างชาติได้รับค่าตอบแทนมากกว่าพนักงานคนไทยในตำแหน่งงานเดียวกัน 30% 4) การต้อนรับนักลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะนักลงทุนจากประเทศจีนมองหาประเทศที่ต้อนรับคนจีน มีทัศนคติเป็นบวกต่อคนจีน ทำให้สามารถดำเนินธุรกิจและใช้ชีวิตได้ราบรื่น เช่นความรู้สึกว่าความสัมพันธ์ระหว่างไทยกับจีนใกล้ชิดกันมาตั้งแต่อดีต 5) นโยบายการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของประเทศไทยทำให้มองเห็นโอกาสในการลงทุนหรือการมาทำงาน 6) การให้สิทธิในที่ดิน และการให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับการทำธุรกิจ โดยเฉพาะการให้กรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ชาวต่างชาติสำหรับก่อสร้างโรงงาน เพราะธุรกิจผลิตจำนวนมากต้องมีที่ดินและโรงงาน ซึ่งนักลงทุนจากจีนเห็นว่าการถือครองที่ดินเป็นปัจจัยที่นำดึงดูดมาก สร้างความมั่นใจในการลงทุน สอดคล้องกับหลายงานวิจัยที่ระบุว่านโยบายดึงดูดชาวต่างชาติโดยอำนวยความสะดวกทางกฎหมายการลงทุน ในการซื้อทรัพย์สิน ปัจจัยทางการเมือง และข้อบังคับทางกฎหมายที่ปรับเปลี่ยนอำนวยความสะดวกในการซื้อทรัพย์สินของชาวต่างชาติทำให้

ชาวต่างชาติมีแรงจูงใจที่จะมาลงทุนทำธุรกิจ หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น (Teeranantawanichand & Fongsuwan, 2015; Üngüren & Kaçmaz, 2021)

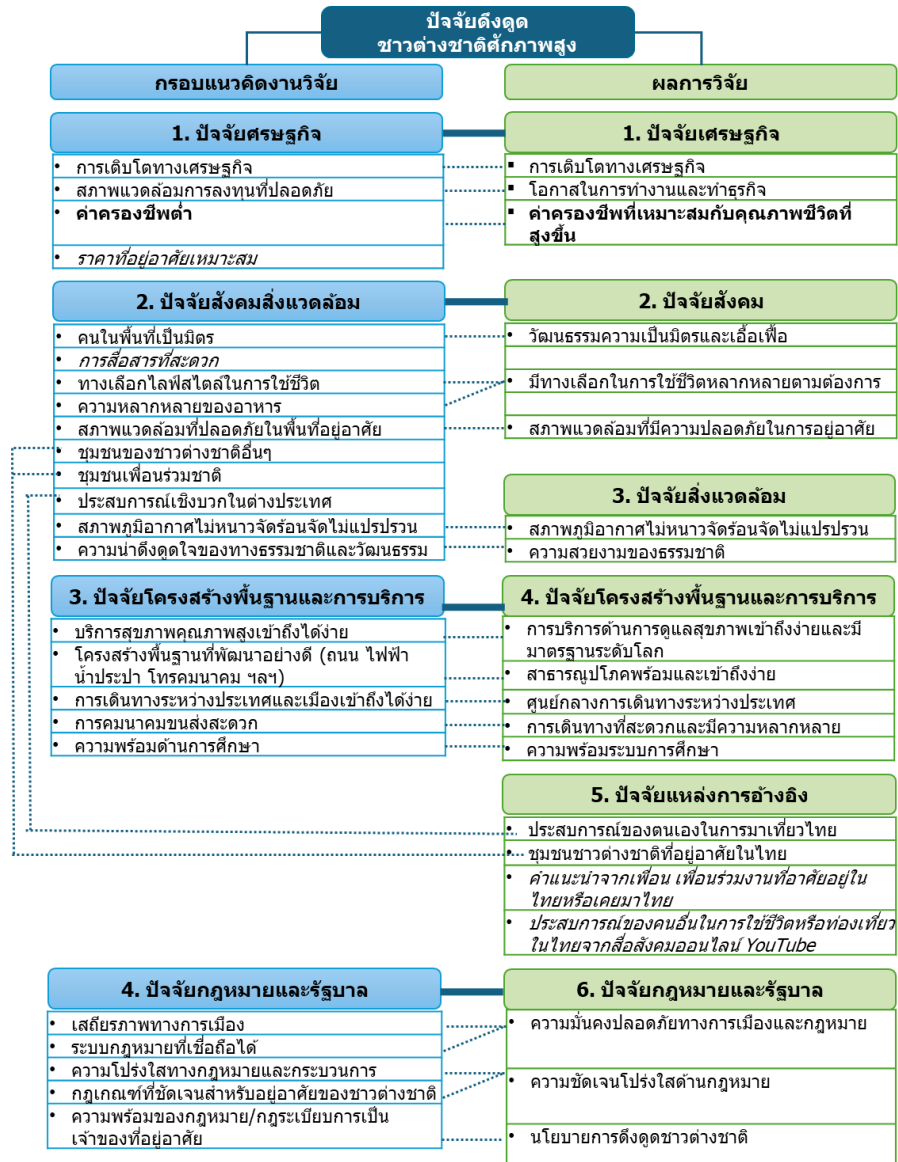
ความชัดเจนโปร่งใสด้านกฎหมาย ผู้ให้ข้อมูล 7 จาก 18 คน (39%) เรื่องของความชัดเจนของกฎหมาย ประกอบด้วย 1) การอนุญาตให้ชาวต่างชาติเข้ามามีถิ่นที่อยู่และทำงานในประเทศไทย ต้องระบุกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจนรวมถึงขั้นตอนในการดำเนินการที่ชัดเจน ในรูปแบบที่เข้าใจง่าย โดยเฉพาะกฎหมายเกี่ยวกับการให้อนุญาตหรือต่ออายุวีซ่าอยู่อาศัยหรือทำงาน การเปิดบริษัท การซื้อหรือลงทุนหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ชาวต่างชาติดำเนินการได้ถูกต้อง เนื่องจากผู้ให้สัมภาษณ์ระบุว่ากฎหมายเป็นเรื่องที่ซับซ้อน 2) กฎหมายและขั้นตอนการดำเนินการควรมีการแปลเป็นหลายภาษา เช่นภาษาอังกฤษ ภาษารัสเซีย ภาษาจีน และภาษาอื่น ๆ จากการสัมภาษณ์ชาวต่างชาติที่หลากหลายไม่ได้เชี่ยวชาญภาษาอังกฤษ ต้องการภาษาแม่ของตนเอง การไม่เข้าใจภาษาทำให้เกิดการทำผิดกฎหมายโดยไม่ตั้งใจ ซึ่งเห็นว่าเป็นปัญหาของรัฐบาลไทย เช่นกัน 3) ผู้ให้บริการทางกฎหมาย เช่นผู้ดำเนินการต่อวีซ่า นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดำเนินการขอและต่ออายุใบอนุญาตต่าง ๆ สำหรับการลงทุนทางธุรกิจควรเป็นผู้มีความสามารถ และซื่อสัตย์ ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนมากใช้บริการของสำนักงานกฎหมายไทยช่วยดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ แต่พบว่า สำนักงานกฎหมายไม่ให้ข้อมูลทั้งหมด ไม่ให้ข้อมูลที่ถูกต้องและปกปิดบางสิ่งบางอย่างทำให้เกิดการทำผิดกฎหมายโดยไม่รู้ ซึ่งความโปร่งใสในการดำเนินงานของรัฐ ย่อมดึงดูดชาวต่างชาติให้มาลงทุน หรือมาอยู่อาศัยในไทย สอดคล้องกับการศึกษาจากหลายงานพบว่า ปัจจัยทางด้านกฎหมายมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการซื้อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ (Cuervo-Cazurra, et al., 2022; NTRC, 2018; Elikucuk & Polat, 2021; Teeranantawanichand & Fongsuwan, 2015)

ความมั่นคงปลอดภัยทางการเมืองและกฎหมาย ความสำคัญของเสถียรภาพและความมั่นคงทางการเมืองเป็นหนึ่งในปัจจัยกำหนดคุณภาพชีวิตได้ (The Economist Intelligence Unit, 2005) ผู้ให้ข้อมูล 6 จาก 18 คน (33%) ระบุว่า 1) ความมั่นคงเสถียรภาพทางการเมืองและนโยบายที่ต่อเนื่อง โดยเฉพาะนักลงทุนให้ความสำคัญกับกฎหมายและนโยบายที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากถึงแม้จะเปลี่ยนรัฐบาลแต่เนียบนโยบายต่าง ๆ ควรต่อเนื่องโดยเฉพาะการลงทุนของต่างชาติเพราะถ้าหากในระหว่างที่ลงทุนหรือสร้างโรงงานแล้วนโยบายเปลี่ยน ก็จะทำให้เกิดความเสียหายบริษัทได้ 2) การสะสมความมั่งคั่ง เพราะทำให้สามารถลงทุนทำธุรกิจได้อย่างมั่นใจ อยู่อาศัยและใช้ชีวิตได้อย่างมีความสุขและมีคุณภาพชีวิตที่ดี 3) การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่แน่นอน เป็นประเทศที่ปลอดภัยและทรัพย์สินไม่ถูกยึดครอง สอดคล้องกับงานวิจัยที่ระบุว่าชาวต่างชาติที่ซื้อที่อยู่อาศัยหรือมาทำธุรกิจนั้นพิจารณาถึงเรื่องของเสถียรภาพทางการเมืองและความมั่นคงทางกฎหมาย เป็นประเทศที่ปลอดภัยมีหลักนิติธรรมเพื่อรับประกันว่าความมั่งคั่ง ทรัพย์สินของตนจะไม่ถูกยึดครอง (Cuervo-Cazurra, et al., 2022; Elikucuk & Polat, 2021; Paris, 2013)

3. ปัจจัยดึงดูดที่มีผลต่อการย้ายมาอยู่อาศัยในประเทศไทยของชาวต่างชาติศักยภาพสูง

3.1) ความเชื่อมโยงของกรอบแนวคิดและผลการวิจัย

การศึกษาปัจจัยที่ดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูงมาอยู่อาศัยในประเทศไทย แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยมีจุดเด่นหลายด้านที่ชาวต่างชาติศักยภาพสูงให้ความสนใจ โดยปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือ ค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมกับคุณภาพชีวิตที่สูงขึ้น นอกจากนี้ วัฒนธรรมที่เป็นมิตรและเอื้อเฟื้อ การบริการด้านสุขภาพที่เข้าถึงง่ายมีมาตรฐานระดับโลก สาธารณูปโภคพร้อมและเข้าถึงง่าย และมีทางเลือกในการใช้ชีวิตหรือไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายตามต้องการ เป็นปัจจัยที่ดึงดูดอย่างมากทั้งในกลุ่มวัยเกษียณอายุและกลุ่มวัยทำงาน ภาพที่ 3 นำเสนอถึงความสอดคล้องและความแตกต่างระหว่าง กรอบแนวคิดการวิจัยและผลการวิจัย ในประเด็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของชาวต่างชาติศักยภาพสูง ดังนี้:



ภาพที่ 3 เปรียบเทียบกรอบแนวคิดการวิจัยและผลการวิจัย

ความสอดคล้องระหว่างกรอบแนวคิดและผลการวิจัย ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ทั้งกรอบแนวคิดและผลการวิจัยยืนยันว่าปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เช่น การเติบโตทางเศรษฐกิจ ค่าครองชีพ และโอกาสในการดำเนินธุรกิจ เป็นองค์ประกอบสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของชาวต่างชาติ

ปัจจัยด้านสังคมสิ่งแวดล้อม กรอบแนวคิดระบุถึงปัจจัยด้านคุณภาพชีวิต ความปลอดภัย และความหลากหลายทางวัฒนธรรม สภาพภูมิอากาศ ความสวยงามทางธรรมชาติ และสังคมชุมชนชาวต่างชาติ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัย มีเพียงประเด็นเรื่องการสื่อสารที่ไม่มีผู้ให้ข้อมูลกล่าวถึงประเด็นนี้จากการถามคำถามแบบปลายเปิด อีกทั้งในกรอบการวิจัยนั้นปัจจัยสังคมสิ่งแวดล้อมมีประเด็นที่หลากหลายในขณะที่ผลการวิจัยขยายรายละเอียดออกไปสร้างเป็น 3 ปัจจัยหลักโดยผู้ให้ข้อมูลกล่าวถึงประเด็นรวมกันเป็นประจำ คือสังคม สิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ให้ข้อมูลกล่าวถึงความสวยงามของธรรมชาติและสภาพภูมิอากาศที่ประเทศไม่สามารถสร้างได้เอง และแหล่งการอ้างอิงเนื่องจากผู้ให้ข้อมูลมักจะกล่าวถึงรวมกันเป็นประจำ ผู้วิจัยจึงได้แยกออกเป็นปัจจัยหลักที่ชัดเจนที่ได้จากผลการวิเคราะห์เนื้อหา

ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐานและการบริการ ทั้งสองส่วนเน้นความสำคัญของระบบขนส่ง การบริการทางการแพทย์ และสาธารณสุขที่รองรับการใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ

ปัจจัยด้านกฎหมายและรัฐบาล กรอบแนวคิดและผลการวิจัยสอดคล้องกันในเรื่องเสถียรภาพความมั่นคงทางการเมือง กฎหมายและความโปร่งใสรวมถึงนโยบายที่ส่งเสริมการเข้ามาอยู่อาศัย เช่น การออกวีซ่าประเภทพิเศษ และมาตรการดึงดูดนักลงทุน

ความแตกต่างระหว่างกรอบแนวคิดและผลการวิจัย การจัดกลุ่มปัจจัยดึงดูดที่เป็นปัจจัยหลักใหม่ เป็น 6 ด้าน ประกอบด้วย เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม โครงสร้างพื้นฐาน แหล่งการอ้างอิง และกฎหมายและรัฐบาล ซึ่งแตกต่างจากกรอบแนวคิดที่แบ่งเป็น 4 ด้าน โดยจัดกลุ่มปัจจัยย่อยบางส่วนเป็นกลุ่มใหม่ และพบปัจจัยย่อยใหม่ คือ คำแนะนำของเพื่อน เพื่อนร่วมงานที่อาศัยอยู่ในไทยหรือเคยมาไทย และ ประสบการณ์ของคนอื่นในการใช้ชีวิตหรือท่องเที่ยวในไทยจากสื่อสังคมออนไลน์ เช่น YouTube

การแยกปัจจัยด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ในผลการวิจัยพบว่า 2 ปัจจัยมีความแตกต่างกันในมุมมองของผู้ให้ข้อมูล ผู้วิจัยจึงแยก ปัจจัยด้านสังคม และปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม เป็น 2 ปัจจัย โดยกล่าวถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ธรรมชาติที่สวยงาม สภาพภูมิอากาศที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยไม่หนาวจัดหรือแตกต่างกันอย่างสุดขั้ว ออกมาเป็นปัจจัยหลัก มีบทบาทมากกว่าแค่การอาศัยอยู่ในสถานที่ที่เหมาะสม ซึ่งกรอบแนวคิดยังไม่ได้เน้นประเด็นนี้ และได้รับการยืนยันจากผู้ให้ข้อมูลว่าเป็นจุดเด่นสำคัญของประเทศไทยอีกทั้งเป็นสิ่งที่สรรสร้างโดยธรรมชาติเป็นปัจจัยที่ประเทศต่าง ๆ ไม่สามารถสร้างขึ้นมานี้ได้นอกจากนี้ผู้ให้ข้อมูลมักจะกล่าวถึงสังคมเกี่ยวกับการใช้ชีวิต มีวัฒนธรรม ผู้คนเป็นมิตร รู้สึกปลอดภัยและมีทางเลือกไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายรวมกันซึ่งเป็นสิ่งที่เกี่ยวข้องกับคนและประเทศสร้างขึ้นได้ โดยเฉพาะกลุ่มวัยเกษียณอายุ ให้ความสำคัญมากถึง 100%

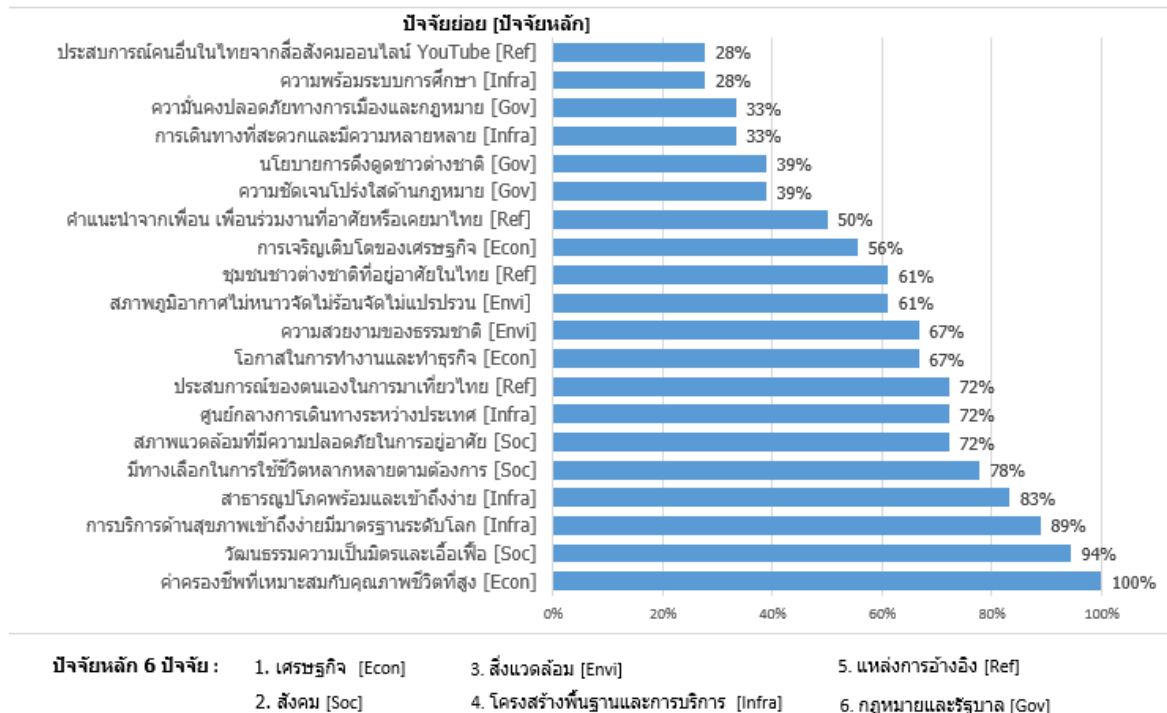
การจัดกลุ่มเพิ่มปัจจัยหลักด้านแหล่งการอ้างอิง ซึ่งผู้ให้ข้อมูลกล่าวถึงความสำคัญของแหล่งอ้างอิงในกระบวนการหาข้อมูลเพื่อตัดสินใจ พบว่าชาวต่างชาติศักยภาพสูงนั้นผ่านการพิจารณาจากประสบการณ์ที่ตนเองได้รับมากที่สุด และการค้นพบปัจจัยย่อยใหม่ คือ ประสบการณ์จากคนอื่นได้แก่คำแนะนำของเพื่อน เพื่อนร่วมงาน และการรับรู้จากสื่อสังคมออนไลน์ เช่น YouTube มีบทบาทสำคัญต่อการสร้างการรับรู้และภาพลักษณ์ของประเทศไทยในสายตาชาวต่างชาติซึ่ง ในกรอบแนวคิดการวิจัยไม่ได้มีปัจจัยการสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์

3.2) ระดับความสำคัญของปัจจัยดึงดูดที่มีผลต่อชาวต่างชาติศักยภาพสูงอยู่อาศัยในประเทศไทย

ภาพที่ 4 แสดงถึงระดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลให้ชาวต่างชาติศักยภาพสูงมาอาศัยในประเทศไทย พบว่าปัจจัยที่ได้รับความสำคัญในลำดับต้น ๆ คือ ค่าครองชีพที่เหมาะสมกับคุณภาพชีวิตที่สูงขึ้น เป็นจุดเด่นสูงสุด (100 %) แสดงว่าเศรษฐกิจในประเทศไทยสามารถตอบโจทย์ทั้งการใช้ชีวิตและการบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างยอดเยี่ยมสำหรับชาวต่างชาติ ถัดมาคือวัฒนธรรมการให้ความเคารพผู้อื่นและความเอื้อเฟื้อเป็นมิตร (94%) มีผู้ให้ข้อมูลเพียงคนเดียวที่ไม่กล่าวถึงประเด็นนี้ ซึ่งแสดงว่าปัจจัยนี้ตอบสนองด้านของความรู้สึกความสุขสงบกับการใช้ชีวิตของชาวต่างชาติได้ ลำดับที่ 3 และ 4 เป็นปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานด้านสุขภาพ (89%) ที่ไม่เพียงแต่ผู้เกษียณที่ให้ความสำคัญแต่กลุ่มคนวัยทำงานให้ความสำคัญมากเนื่องจากการผ่านประสบการณ์การระบาดของโควิด-19 ซึ่งผู้ให้ข้อมูลเห็นว่าประเทศไทยมีมาตรฐานระดับต้น ๆ ของโลก รวมถึงความพร้อมของสาธารณสุขที่เข้าถึงง่าย (83%) ลำดับที่ 5 ความอิสระทางด้านสังคมจากการมีทางเลือกหลากหลายในการใช้ชีวิตตามไลฟ์สไตล์ที่ต้องการ (78%) มีบทบาทสำคัญในการสร้างความพึงพอใจในชีวิตประจำวัน

ในส่วนของปัจจัยที่ได้รับการกล่าวถึงน้อย ได้แก่ ปัจจัยเกี่ยวข้องกับกฎหมาย ซึ่งได้รับการกล่าวถึงทั้งในด้านบวกและลบ ผู้ให้ข้อมูลให้ความเห็นด้านลบต่อความชัดเจนโปร่งใสด้านกฎหมาย (39%) เป็นประเด็นข้อกังวลทางกฎหมายเรื่องของความไม่ชัดเจนของกระบวนการหรือขั้นตอนทางกฎหมายในการเริ่มต้นธุรกิจและการครอบครองที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ในส่วนของนโยบายดึงดูดชาวต่างชาติมีเพียง 39% รับทราบถึงโครงการการดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูงของไทยและเห็นว่าเป็นนโยบายที่ดีและควรประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น ด้านความมั่นคงปลอดภัยทางการเมืองและกฎหมายถึงแม้จะมีผู้ให้ข้อมูลกล่าวถึง

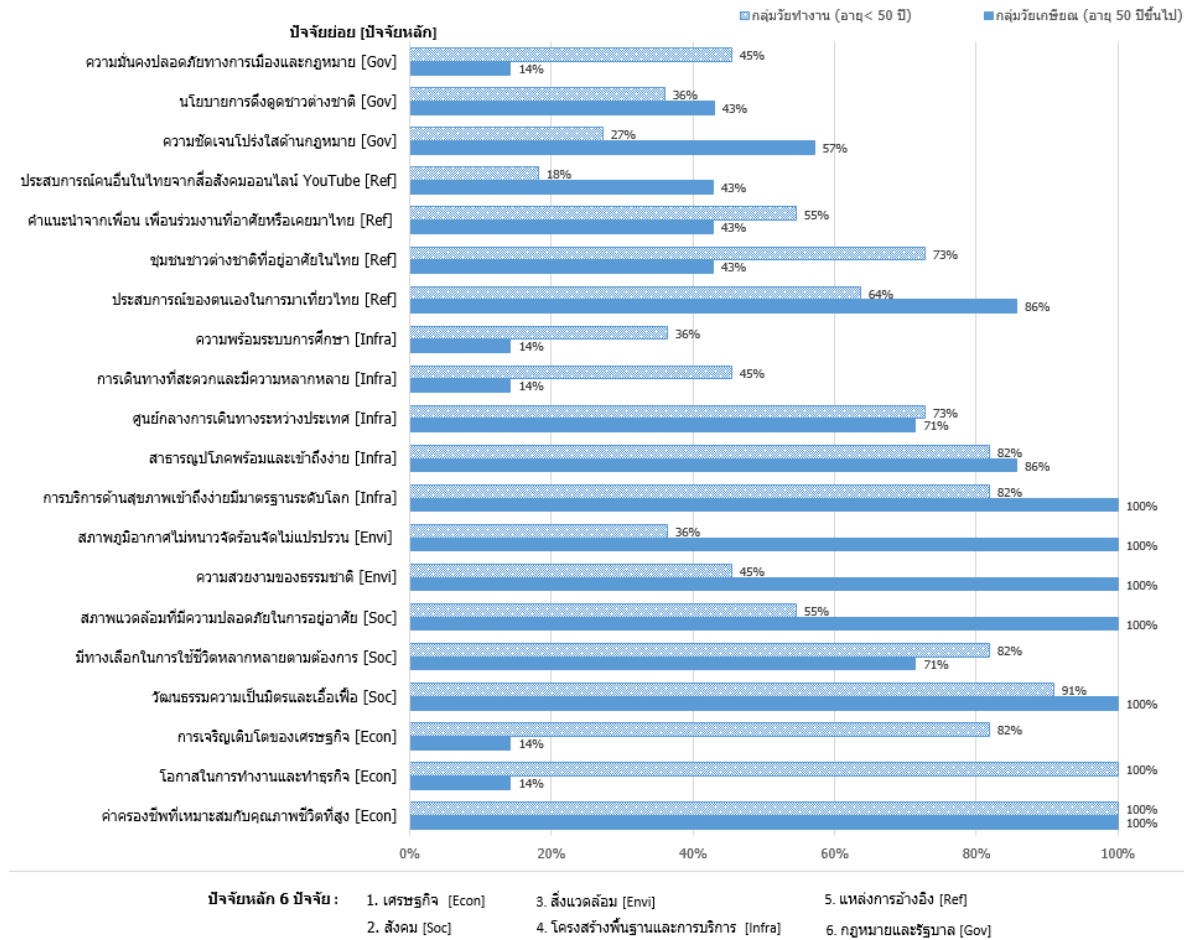
น้อยกว่า (33%) แต่ก็ได้รับความคิดเห็นในเชิงบวกว่าประเทศไทยนั้นมีความมั่นคงปลอดภัยทางการเมืองมีความต่อเนื่องของนโยบายด้านการลงทุนของชาวต่างชาติทำให้มีความมั่นใจในการมาลงทุนและอยู่อาศัย ส่วนปัจจัยที่ได้รับการกล่าวถึงน้อยที่สุดคือ 28% เรื่องระบบการศึกษาของไทยนั้น ทุกคนที่กล่าวถึงเห็นว่าการศึกษานี้ของไทยนั้นได้มาตรฐานสากล แต่มีคนกล่าวถึงน้อยเนื่องจากมีเพียงกลุ่มวัยทำงานที่ต้องการสร้างครอบครัวให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ ส่วนเรื่องของการอ้างอิงจากประสบการณ์คนอื่นจากสื่อสังคมออนไลน์นั้นเป็นประเด็นที่ค้นพบใหม่ซึ่งผู้ให้ข้อมูลกล่าวถึงในขั้นตอนการตัดสินใจที่อ้างอิงจากข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งกลุ่มผู้เกษียณอายุกล่าวถึงเรื่องนี้มากกว่าวัยทำงานเนื่องจากมีเวลาในการหาข้อมูลดู YouTube มากกว่าคนวัยทำงาน



ภาพที่ 4 ระดับความสำคัญของปัจจัย

3.3) ความแตกต่างของปัจจัยดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูงระหว่างกลุ่มวัยเกษียณอายุและวัยทำงาน

เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบโดยแบ่งตามช่วงอายุ 2 กลุ่ม ดังตารางที่ 2 คือกลุ่มวัยเกษียณอายุที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป และกลุ่มวัยทำงานที่มีอายุต่ำกว่า 50 ปี เปรียบเทียบปัจจัยดึงดูดชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงอยู่อาศัยในประเทศไทย จาก 6 ปัจจัยหลัก ได้แก่ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทางสังคม สิ่งแวดล้อม โครงสร้างพื้นฐานและการบริการ แหล่งการอ้างอิง และกฎหมาย และรัฐบาล พบว่ามีความแตกต่างในลำดับความสำคัญของปัจจัยเหล่านี้ตามช่วงอายุของกลุ่มผู้ให้ข้อมูล (ภาพที่ 5) ดังนี้



ภาพที่ 5 ความแตกต่างของปัจจัยดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูงระหว่างกลุ่มวัยเกษียณอายุและวัยทำงาน

ปัจจัยทางเศรษฐกิจ เป็นหนึ่งในปัจจัยหลักที่ดึงดูดชาวต่างชาติให้เลือกมาอยู่อาศัยในประเทศไทย โดยปัจจัยที่ได้รับการตอบรับมากที่สุดจากทั้งสองกลุ่มคือ “ค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับคุณภาพชีวิต” ซึ่งมีการตอบรับสูงถึง 100% ในทุกช่วงอายุ แสดงให้เห็นว่าค่าใช้จ่ายที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับมาตรฐานการดำรงชีวิตในประเทศไทยเป็นปัจจัยดึงดูดที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง ทั้งนี้กลุ่มอายุต่ำกว่า 50 ปี ให้ความสนใจในด้าน โอกาสในการทำงานและทำธุรกิจ (100%) และการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ (82%) มากกว่ากลุ่มวัยเกษียณอายุที่ให้ความสำคัญ 2 ประเด็นนี้เพียง 14% อย่างชัดเจน ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการของคนวัยทำงานที่มองหการพัฒนาอาชีพและโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ในขณะที่ผู้เกษียณอายุไม่ให้ความสำคัญ

ปัจจัยทางสังคม มีความสำคัญต่อทั้ง 2 กลุ่ม แต่ละกลุ่มมีลำดับความสำคัญที่แตกต่างกัน ทั้งสองกลุ่มให้ความสำคัญมีมุมมองเชิงบวกต่อวัฒนธรรมและความเป็นมิตรของคนไทยอันดับ 1 โดยกลุ่มผู้เกษียณอายุให้ความสำคัญเต็ม 100% มากกว่าวัยทำงานให้เพียง 91% กลุ่มผู้เกษียณอายุทุกคนต้องการความปลอดภัยในการใช้ชีวิต 100 % มากกว่าวัยทำงานที่ให้ความสำคัญเพียง 55% ส่วนกลุ่มวัยทำงานให้ความสำคัญกับความหลากหลายของไลฟ์สไตล์ 82% มากกว่ากลุ่มวัยเกษียณอายุที่ให้ความสำคัญเรื่องนี้ 71% ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการการใช้ชีวิตที่หลากหลายและยืดหยุ่นมากขึ้นในกลุ่มวัยทำงาน

ปัจจัยทางสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย ความสวยงามของธรรมชาติ และสภาพภูมิอากาศที่ไม่หนาวจัดไม่ร้อนจัดไม่แปรปรวน มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนระหว่าง 2 กลุ่มมากที่สุด กลุ่มอายุ 50 ปีขึ้นไป 100% (7 ใน 7 คน) ให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้มากที่สุด เพราะต้องอาศัยอยู่ในบ้านหรือสถานที่นั้นๆเป็นประจำ สะท้อนถึงความต้องการของกลุ่มผู้

เกษียณอายุที่มองหาสภาพอากาศที่เอื้อต่อสุขภาพและการพักผ่อน ในขณะที่กลุ่มอายุน้อยกว่า 50 ปี ให้ความสำคัญกับทั้ง 2 ปัจจัยต่ำกว่า 50% เพราะสุขภาพแข็งแรง สภาพภูมิอากาศจึงมิใช่ปัจจัยสำคัญสำหรับกลุ่มอายุน้อย

ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานและการบริการ การเข้าถึงบริการด้านสุขภาพเป็นปัจจัยที่สำคัญในระดับสูงสำหรับทั้งสองกลุ่ม การเข้าถึงบริการสุขภาพที่ง่ายและมีมาตรฐานสูงเป็นปัจจัยที่สำคัญ 100% สำหรับกลุ่มอายุ 50 ปีขึ้นไป ด้านสาธารณูปโภคที่พร้อม และการเป็นศูนย์กลางการเดินทางระหว่างประเทศ ถือเป็นหัวใจสำคัญ (71%–100%) สำหรับทั้งสองกลุ่ม แต่ในทางกลับกัน การเดินทางที่สะดวกและมีความหลากหลาย ได้รับความสำคัญน้อย (14–45%) ซึ่งสะท้อนถึงข้อจำกัดในด้านระบบการขนส่งที่อาจไม่สะดวกหรือไม่ครอบคลุมเพียงพอสำหรับชาวต่างชาติบางกลุ่ม ในด้านระบบการศึกษาเพียงไม่กี่คนที่ต้องการสร้างครอบครัวหรือนำบุตรหลานมาอยู่ด้วยจึงจะให้ความสำคัญเรื่องนี้ โดยมีเพียง 1 ใน 7 คน (14%) จากกลุ่มอายุ 50 ปีขึ้นไป และ 4 ใน 11 คน (36%) จากกลุ่มอายุน้อยกว่า 50 ปี

แหล่งการอ้างอิง ทั้งสองกลุ่มให้ลำดับความสำคัญที่แตกต่างกัน กลุ่มอายุ 50 ปีขึ้นไปให้ความสำคัญกับประสบการณ์ของตนเองมากที่สุด 86% แต่กลุ่มอายุต่ำกว่า 50 ปี ให้ความสำคัญกับชุมชนชาวต่างชาติที่อยู่อาศัยในไทยมากที่สุด 73% วิทยุทำงานให้ความสำคัญกับชุมชนต่างชาติและคำแนะนำจากเพื่อนมากกว่า 50% นอกจากนี้ในขณะที่กลุ่มเกษียณอายุให้ความสำคัญต่ำกว่า 50% ช่องทางสื่อสารออนไลน์ เช่น YouTube ซึ่งนำเสนอเนื้อหาเกี่ยวกับประเทศไทยได้รับการตอบรับที่ดีกว่าจากวัยเกษียณอายุ (43%) มากกว่าวิทยุทำงานที่ให้ความสำคัญน้อยเพียง 18% แสดงถึงความสำคัญของแหล่งข้อมูลออนไลน์และเครือข่ายสังคมในโลกดิจิทัลที่มีต่อการตัดสินใจของชาวต่างชาติในวัยเกษียณมากกว่าวัยทำงาน

ปัจจัยกฎหมายและรัฐบาล ปัจจัยด้านกฎหมายและรัฐบาล เช่น นโยบายของรัฐบาลและความมั่นคงทางการเมืองในประเทศไทย ได้รับการตอบรับในระดับต่ำกว่า 50% จากทั้งสองกลุ่ม ซึ่งบ่งชี้ถึงความกังวลเกี่ยวกับเสถียรภาพทางการเมืองและความชัดเจนของกฎระเบียบ ความโปร่งใสของกฎหมาย ที่มีผลต่อความเป็นอยู่และการทำงานของชาวต่างชาติ

อภิปรายสรุป (Discussion and Conclusion)

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูงให้เข้ามาอยู่อาศัยในประเทศไทย ซึ่งเป็นปัจจัยที่กลุ่มอายุ 50 ปีขึ้นไป (วัยเกษียณอายุ) และกลุ่มอายุต่ำกว่า 50 ปี (วัยทำงาน) ให้ความสำคัญและประเทศไทยควรส่งเสริมและพัฒนาเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญ 5 อันดับแรกเรียงลำดับตามความสำคัญ ประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายในการครองชีพที่เหมาะสมกับคุณภาพชีวิตที่สูงขึ้น (100%) 2) วัฒนธรรมความเป็นมิตรและเอื้อเฟื้อ (การต้อนรับชาวต่างชาติและพร้อมให้ความช่วยเหลือ) (94%) 3) การบริการสุขภาพที่เข้าถึงง่ายและมีมาตรฐานระดับโลก (89%) 4) สาธารณูปโภคที่พร้อมและเข้าถึงง่าย (83%) และ 5) มีทางเลือกในการใช้ชีวิตที่หลากหลายตามต้องการ (78%) เช่น กิจกรรมสันทนาการและอาหารที่หลากหลายสำหรับทุกชาติ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ King et al. (2021) ที่ค้นพบถึงปรากฏการณ์ของการย้ายถิ่นระหว่างประเทศเพื่อเกษียณอายุที่ขยายขอบเขตเขตทางภูมิศาสตร์มายังประเทศทางตอนใต้ของโลกเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นจากการมีอำนาจซื้อสินค้า บริการ รวมถึงการบริการสุขภาพที่สูงขึ้น และงานวิจัยนี้ยังพบว่าชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงไม่ได้ให้ความสำคัญกับค่าครองชีพต่ำ แต่ให้ความสำคัญกับค่าครองชีพที่เหมาะสมกับคุณภาพชีวิตที่สูงขึ้นนั้นเป็นปัจจัยที่ดึงดูดได้ดีกว่าซึ่งสอดคล้องกับ Spaan et al. (2023) ที่พบว่า ผู้ที่มีสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมสูงกว่า (Higher Socioeconomic status) ให้ความสำคัญกับค่าใช้จ่ายที่ต่ำในการใช้ชีวิตในประเทศน้อยกว่าผู้ที่มีสถานะทางสังคมต่ำกว่า (Lower Socioeconomic status) โดยงานวิจัยนี้แตกต่างจากงานวิจัยอื่น ๆ คือ การแยกปัจจัยด้านสังคมออกจากสิ่งแวดล้อม โดยเป็นปัจจัยสังคมที่เกี่ยวกับวัฒนธรรมความเป็นอยู่ซึ่งประเทศสร้างขึ้นได้ ส่วนปัจจัยสิ่งแวดล้อมเป็นเรื่องของภูมิอากาศที่ไม่หนาวไม่ร้อนและ ธรรมชาติที่สวยงามซึ่งประเทศไม่สามารถสร้างได้ รวมถึงปัจจัยการอ้างอิง ชาวต่างชาติให้ความสำคัญกับประสบการณ์ของตนเองในการมาเที่ยวประเทศไทยมากที่สุด ดังนั้นการประชาสัมพันธ์ด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีส่วนทำให้ชาวต่างชาติมาอาศัยอยู่ในไทยมากขึ้น นอกจากนี้งานวิจัยนี้พบว่าปัจจัยย่อยด้านการสื่อสารในสังคมออนไลน์ เช่น YouTube ที่เป็นองค์ประกอบที่ไม่ควรมองข้ามเป็นปัจจัยใหม่ที่ต้องนำมาพิจารณาในเชิงนโยบายในการดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูงได้

ส่วนปัจจัยที่สองกลุ่มให้ความสำคัญต่างกันคือ กลุ่มวัยทำงานให้ความสำคัญกับโอกาสในการทำงานและธุรกิจ การเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ และความหลากหลายของไลฟ์สไตล์มากกว่า ในขณะที่กลุ่มวัยเกษียณอายุให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่สงบสุข มีธรรมชาติที่สวยงาม และสภาพภูมิอากาศไม่หนาวจัดร้อนจัดและไม่แปรปรวน ถึงแม้ว่าความต้องการของชาวต่างชาติศักยภาพสูงกลุ่มวัยเกษียณ และกลุ่มวัยทำงานรวมถึงนักลงทุน มีความต้องการที่แตกต่างกัน แต่ประเทศไทยยังสามารถตอบสนองความต้องการของชาวต่างชาติกลุ่มนี้ได้ภายใต้จุดเด่นที่มีของประเทศไทย

การสัมภาษณ์ชาวต่างชาติศักยภาพสูง พบข้อจำกัดและอุปสรรคที่ประเทศไทยต้องพัฒนา ในด้านความมั่นคงทางการเมืองและกฎหมาย นโยบายที่รัฐสนับสนุนให้ชาวต่างชาติมาอาศัยในประเทศไทย ความโปร่งใสชัดเจนและขั้นตอนของกฎหมาย จึงมีข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ซึ่งสามารถเชื่อมโยงได้กับข้อค้นพบในงานวิจัยดังนี้

1. การสร้างเสถียรภาพทางการเมืองและการสนับสนุนจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง

เสถียรภาพทางการเมืองและการสนับสนุนจากภาครัฐอย่างต่อเนื่องยังคงเป็นปัจจัยที่ชาวต่างชาติกังวล จากผลการศึกษา พบว่าความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของชาวต่างชาติ เนื่องจากชาวต่างชาติต้องลงทุนในทรัพย์สินในระยะยาว และมาอยู่อาศัยในไทย จึงต้องการมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินพร้อมกับคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น การสร้างเสถียรภาพทางการเมืองจะช่วยให้ชาวต่างชาติมีความมั่นใจมากขึ้นในการลงทุนและการอยู่อาศัยในประเทศไทย

2. กฎหมายและนโยบายการอยู่อาศัยของชาวต่างชาติ

ชาวต่างชาติมีข้อกังวลเกี่ยวกับกฎหมายไทย โดยเฉพาะในด้านกฎหมายเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในประเทศไทย ปัจจุบันชาวต่างชาติยังไม่สามารถถือครองที่ดินได้เองโดยตรง มีเพียงการถือครองกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมได้ในสัดส่วนไม่เกิน 49% ของพื้นที่รวมทั้งหมดในแต่ละโครงการ หรือใช้รูปแบบการเช่าระยะยาวเป็นทางเลือกแทน (Baker McKinsey, 2024; Thailand Law Online, n.d.) ซึ่งข้อจำกัดนี้อาจทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการตัดสินใจลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวของชาวต่างชาติ

รัฐบาลไทยมีการพิจารณานโยบายที่จะให้สิทธิสำหรับชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงในการอยู่อาศัยและลงทุนในประเทศไทย เช่น โครงการวีซ่าระยะยาว (Long-term Resident Visa) ที่ครอบคลุมใบอนุญาตทำงาน สิทธิในการอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง สิทธิพิเศษทางภาษี ซึ่งช่วยดึงดูดชาวต่างชาติที่มีความสามารถและเงินทุนเข้ามามากขึ้น (BOI, 2022) อย่างไรก็ตาม นโยบายดังกล่าวยังคงต้องการความชัดเจน และการส่งเสริมให้มีความยั่งยืนในระยะยาว เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับชาวต่างชาติที่ต้องการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในไทย รัฐบาลควรพัฒนานโยบายที่สอดคล้องกับความต้องการของชาวต่างชาติที่ก่อให้เกิดประโยชน์กับประเทศไทย เช่น การอนุญาตให้ชาวต่างชาติถือครองที่ดินภายใต้เงื่อนไขที่ชัดเจน โดย ฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 ที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (Ministerial Regulations prescribing characteristics, procedures, and conditions for acquiring land for residential use by foreigners, 2002) ให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ชัดเจน เช่น ที่มาของเงินลงทุนต้องมีการโอนเงินจากต่างประเทศผ่านธนาคารของไทย (เช่น พันธบัตรรัฐบาล กองทุนรวมพัฒนาประเทศ) ให้แสดงแหล่งที่มาของเงินที่นำมาลงทุน เพื่อลดปัญหาการถือครองกรรมสิทธิ์แทน (Nominee) และมีหน่วยงานตรวจสอบการดำรงอยู่ของเงินลงทุน ไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินและระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด รวมถึงระบุคุณสมบัติอื่นเกี่ยวกับความเชี่ยวชาญของคนต่างด้าว (ตามความต้องการของประเทศไทย) ที่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ เป็นต้น

3. การสร้างความโปร่งใสในกระบวนการและขั้นตอนทางกฎหมาย

ผลการศึกษาระบุว่า ชาวต่างชาติต้องการให้กฎหมายมีความโปร่งใสและชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะในด้านการเป็นเจ้าของทรัพย์สินและการลงทุน โดยการให้ข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจน โดยเฉพาะขั้นตอนและกระบวนการในการได้สิทธิหรือใบอนุญาตต่าง ๆ ซึ่งต้องเขียนหรืออธิบายเป็นแผนภาพ (Flow Chart) ทั้งในภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ เช่น ขั้นตอนการดำเนินการทั้งหมด ระยะเวลาในการดำเนินการแต่ละขั้นตอน หน่วยงานที่ต้องติดต่อและสถานที่ของหน่วยงาน

นั้นๆ เอกสารที่ต้องใช้ ค่าใช้จ่ายที่รัฐจัดเก็บ และประชาสัมพันธ์ในหลายภาษา ในหลายช่องทางรวมถึงสื่อออนไลน์ นอกจากนี้ การให้บริการที่มีประสิทธิภาพตามระยะเวลาที่กำหนด เช่นการขอวีซ่าและการอนุญาตให้อยู่อาศัย นอกจากนี้ผู้ให้บริการทางกฎหมายด้านใบอนุญาตต่าง ๆ รวมถึงนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สำหรับชาวต่างชาติควรมีใบอนุญาตจากภาครัฐในหลายภาษา เพื่อแก้ปัญหาสำนักงานกฎหมายที่ไม่ให้ข้อมูลที่ถูกต้องและแนะนำการดำเนินการที่ไม่ถูกต้องกฎหมาย รวมถึงช่วยสร้างความมั่นใจในการใช้บริการ จะช่วยให้ชาวต่างชาติสนใจมาอยู่อาศัยในประเทศไทย

การอยู่อาศัยของชาวต่างชาติและการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติในประเทศไทยมีข้อจำกัดที่รัฐบาลไทยสามารถใช้ผลการศึกษานี้เป็นแนวทางในการปรับปรุงปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม โครงสร้างพื้นฐานและบริการ รวมถึงการส่งเสริมการท่องเที่ยว ทำให้ชาวต่างชาติที่เคยมาเที่ยวเมืองไทยประทับใจและต้องการมาอยู่อาศัยในประเทศไทย นอกจากนี้ นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับชาวต่างชาติ เน้นความชัดเจนและโปร่งใสของกฎหมาย การเสริมสร้างความเชื่อมั่นทางกฎหมายที่รวมถึงการสร้างเสถียรภาพทางการเมือง ซึ่งจะช่วยให้ดึงดูดชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงให้เข้ามาอยู่อาศัยและลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการพัฒนาทางเศรษฐกิจของไทยจากการเข้ามาลงทุนและมาอยู่อาศัยในประเทศไทยของชาวต่างชาติ ที่มีส่วนสนับสนุนทางเศรษฐกิจในภูมิภาคที่มีสถานประกอบการหรือที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการชาวต่างชาติตั้งอยู่ (Ariu et al., 2016; Balkir & Kirkulak, 2014; Priyadi et al., 2024) ถึงแม้ว่าการถือครองที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติมีผลเชิงบวกต่อเศรษฐกิจท้องถิ่น แต่มีผลกระทบเชิงลบหลายประการ (Balkir & Kirkulak, 2014; Baltaci & Cevirgen, 2020) เช่น ทำให้ค่าครองชีพสูงขึ้น ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นจากการที่ชาวต่างชาติซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้คนท้องถิ่นที่มีรายได้น้อยมีปัญหาทางเศรษฐกิจและการครองชีพ (Chao & Yu 2015; Salami et al., 2023) ซึ่งเป็นประเด็นที่ควรศึกษาต่อไป

การนำผลการศึกษานี้ไปใช้ต่อยอดในการศึกษารายละเอียดเชิงลึกถึงผลกระทบด้านกฎหมายต่อความต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติในประเทศไทย รวมถึงผลกระทบการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติต่อคนไทย ในการพัฒนาและปรับปรุงการบริหารจัดการเพื่อรองรับความต้องการที่แตกต่างกันของชาวไทยและต่างชาติได้อย่างเหมาะสมสามารถตอบสนองความต้องการของชาวต่างชาติกลุ่มนี้ได้ภายใต้จุดเด่นที่มีของประเทศเพื่อการเติบโตของประเทศในระยะยาว

เอกสารอ้างอิง

- Åkerlund, U. (2017). Strategic lifestyle management in later life: Swedish lifestyle movers in Malta seeking the 'Best of Both Worlds'. *Population, Space and Place*, 23(1), 1–13.
<https://doi.org/10.1002/psp.1964>
- Ariu, A., Docquier, F., & Squicciarini, M. P. (2016). Governance quality and net migration flows. *Regional Science and Urban Economics*, 60, 238–248. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.07.006>
- Athukorala, Prema-chandra. (2003). Foreign direct investment in crisis and recovery: Lessons from the 1997–1998 Asian crisis. *Australian Economic History Review*, 43, 197–213.
<https://doi.org/10.1111/1467-8446.t01-1-00051>
- Bai, X., & Chow, N. W. S. (2014). A life-course perspective on elderly residential mobility in Southern China: An adaptation of the amenity retirement migration model. *Journal of Ethnic & Cultural Diversity in Social Work*, 23, 309–324. <https://doi.org/10.1080/15313204.2014.943868>
- Baker McKenzie. (2024). *Global corporate real estate guide*.
<https://resourcehub.bakermckenzie.com/en/resources/global-corporate-real-estate-guide/>

- Balkir, C., & Kirkulak, B. (2009). Turkey, the new destination for international retirement migration. In H. Fassmann, M. Haller, & D. Lane (Eds.), *Migration and mobility in Europe: Trends, patterns and control* (pp. 123–143). Edward Elgar Publishing Ltd.
- Baltaci, F., & Cevirgen, A. (2020). The impacts of second home tourism on socio-cultural and economic life: The residents' perspectives. *Journal of the Geographical Institute "Jovan Cvijic", SASA*, 70(3), 273–288. <https://doi.org/10.2298/IJGI2003273B>
- Basu, B., & Yao, J. (2009). Foreign direct investment and skill formation in china. *International Economic Journal*, 23, 163–179. <https://doi.org/10.1080/10168730902901106>
- Benson, M., & O'Reilly, K. (2009). Migration and the search for a better way of life: A critical exploration of lifestyle migration. *The Sociological Review*, 57(4), 608–625. <https://doi.org/10.1111/j.1467-954X.2009.01864.x>
- BOI. (2022). *Announcement of the Office of the Board of Investment No. Por. 2/2565: Qualifications, criteria, and conditions for long-term resident visa under measure to stimulate economy and investment by attracting high-potential alien persons to Thailand.*
https://www.boi.go.th/upload/content/por2_2565_EN.pdf
- Breuer, T. (2005). Retirement migration or rather second-home tourism? German senior citizens on the Canary Islands. *Die Erde*, 136(3), 313–333.
- Carlson, J. E., Junk, V. W., Fox, L. K., Rudzitis, G., & Cann, S. E. (1998). Factors affecting retirement migration to Idaho: An adaptation of the amenity retirement migration model. *The Gerontologist*, 38(1), 18–24. <https://doi.org/10.1093/geront/38.1.18>
- Casado-Diaz, M. A. (2006). Retiring to Spain: An analysis of differences among North European nationals. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 32(8), 1321–1339. <https://doi.org/10.1080/13691830600928714>
- Casado-Diaz, M. A. (2004). Second homes in Spain. In C. M. Hall, & D. K. Müller (Eds.), *Tourism, mobility and second homes between elite landscape and common ground* (pp. 215–232). Channel View Publications.
- Casado-Diaz, M. A., Kaiser, C., & Warnes, A. M. (2004). Northern European retired residents in nine southern European areas: Characteristics, motivations and adjustment. *Ageing and Society*, 24(3), 353–381. <https://doi.org/10.1017/S0144686X04001898>
- Chao, C.-C., & Yu, E. S. H. (2015). Housing markets with foreign buyers. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 50(2), 207–218. <https://doi.org/10.1007/s11146-014-9454-3>
- Cooper, D. R., & Schindler, P. S. (2008). *Business research methods* (10th ed.). McGraw-Hill/Irwin.
- Creswell, J. W. (2008). *Educational research planning, conducting and evaluating quantitative and qualitative research*. International Pearson Merrill Prentice Hall.
- Cuervo-Cazurra, A., Silva-Rêgo, B., & Figueira, A. (2022). Financial and fiscal incentives and inward foreign direct investment: When quality institutions substitute incentives. *Journal of International Business Policy*, 5, 417–443. <https://doi.org/10.1057/s42214-021-00130-9>

- Dann, G. M. S. (1977). Anomie, ego-enhancement and tourism. *Annals of Tourism Research*, 4(4), 184–194.
[https://doi.org/10.1016/0160-7383\(77\)90037-8](https://doi.org/10.1016/0160-7383(77)90037-8)
- Dann, G. M. S. (1981). Tourist motivation: An appraisal. *Annals of Tourism Research*, 8(2), 187–219.
[https://doi.org/10.1016/0160-7383\(81\)90082-7](https://doi.org/10.1016/0160-7383(81)90082-7)
- de Haas, H. (2008). *Migration and development: a theoretical perspective*. IMI working paper series. International Migration Institute. <https://www.migrationinstitute.org/publications/wp-09-08>
- Devesa, M., Laguna, M., & Palacios, A. (2010). The role of motivation in visitor satisfaction: empirical evidence in rural tourism. *Tourism Management*, 31(4), 547–552.
<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2009.06.006>
- Dheera-Aumpon, S., & Changwatchai, P. (2024). FDI in Thailand under the COVID-19 Pandemic. *Review of Integrative Business and Economics Research*, 13(2), 478–484.
<https://www.scopus.com/pages/publications/85188420921>
- Dixon, D., Murray, J., & Gelatt, J. (2006). *America's emigrants: U.S. retirement migration to Mexico and Panama*. Migration Policy Institute. <https://www.migrationpolicy.org/article/americas-emigrants-us-retirement-migration-mexico-and-panama/>
- Economist Intelligence Unit. (2005). *The Economist Intelligence Unit's quality-of-life index* (White paper).
https://www.rangevoting.org/QUALITY_OF_LIFE.pdf
- Elikucuk, S., & Polat, Z. A. (2021). Identifying key factors affecting foreigners' choice on real estate acquisition: The case of İzmir City, Turkey. *Land Use Policy*, 107.
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105512>
- Etikan, I., Musa, S. A., & Alkassim, R. S. (2016). Comparison of Convenience Sampling and Purposive Sampling. *American Journal of Theoretical and Applied Statistics*, 5, 1–4.
<https://doi.org/10.11648/j.ajtas.20160501.11>
- Gibler, K. M., Casado-Diaz, J. M., Casado-Diaz, M. A., Rodriguez, V., & Taltavull, P. (2009). Late life second move housing choices of international retiree migrants. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2(2), 190–210. <https://doi.org/10.1108/17538270910963117>
- Haas, W. H., & Serow, W. J. (1993). Amenity retirement migration process: a model and preliminary evidence. *The Gerontologist*, 33(2), 212–220.
- Hall, C. M., & Muller, D. K. (2004). Introduction to second homes, curse or blessing? Revisited. In C. M. Hall & D. K. Muller (Eds.), *Tourism, mobility and second homes between elite landscape and common ground*. Channel View Publications.
- Hazelrigg, L. E., & Hardy, M. A. (1995). Older adult migration to the Sunbelt. *Research on Aging*, 17(2), 209–234. <https://doi.org/10.1177/0164027595172006>
- Henley & Partners. (2024). *The Henley Private Wealth Migration Report 2024*.
<https://www.henleyglobal.com/publications/henley-private-wealth-migration-report-2024>
- Hennink, M., & Kaiser, B. N. (2022). Sample sizes for saturation in qualitative research: a systematic review of empirical tests. *Social Science and Medicine*, 292, 114523.
<https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2021.114523>

- Intaprasert, P. (2022). *SDG Updates – World Investment Report 2021 Sustainable Investment*. Centre for SDG Research and Support: SDG Move. <https://www.sdgmove.com/2021/07/15/sdg-updates-wri-2021-sustainable-investment/> [in Thai]
- International Organization for Migration. (2024). *World Migration Report 2024*. IOM UN MIGRATION. <https://publications.iom.int/books/world-migration-report-2024>
- Jankanakittikul, T., & Namnai, K. (2018). The application of theory in international investment. *Journal of Research and Development Institute*, 5(1), 249–258. [in Thai]
- Janoschka, M., & Haas, H. (2014). Contested spatialities of lifestyle migration: Approaches and research questions. In M. Janoschka & H. Haas (Eds.). *Contested spatialities, lifestyle migration and residential tourism*. Routledge.
- Jiaranairungroj, A. (2017). *A study of investment promotion policy in Thailand in comparison with Vietnam: a case study of foreign direct investment* [Master's thesis]. Thammasat University. <https://doi.org/10.14457/TU.the.2017.1007>
- Joungtrakul, J., & Wongprasit, N. (2019). Content analysis for data analysis in qualitative research. *PAAT Journal*, 2(2), 9–22. [in Thai]
- Kim, H. M. (2020). International real estate investment and urban development: An analysis of Korean activities in Hanoi, Vietnam. *Land Use Policy*, 94. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104486>
- King, R., Cela, E., & Fokkema, T. (2021). New frontiers in international retirement migration. *Ageing and Society*, 41(6), 1205–1220. <https://doi.org/10.1017/S0144686X21000179>
- Liang, Z., Luo, H., & Hui, T. (2023). Multiple measures of tourism-led migrants' subjective well-being. *Tourism Management Perspectives*, 45, Article 101047. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2022.101047>
- Lipkina, O. (2013). Motives for Russian second home ownership in Finland. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13(4), 299–316. <https://doi.org/10.1080/15022250.2013.863039>
- Maza, A., Villaverde, J., & Hierro, M. (2013). Explaining the settlement patterns of foreigners in Spain. *Applied Geography*, 40, 11–20. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2013.01.004>
- Matthew, S., & Lutter, S. (2025). An Exploratory Study of the Wealthy's Investment Beliefs, Preferences, and Behaviors. *Journal of Financial Planning*, 38(3), 56–71. <https://www.financialplanningassociation.org/learning/publications/journal/MAR25-exploratory-study-wealthys-investment-beliefs-preferences-and-behaviors-OPEN>
- Merriam, S. B., & Tisdell, E. J. (2015). *Qualitative research: a guide to design and implementation*. Wiley.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative data analysis: a methods sourcebook*. Sage.
- Ministerial Regulations prescribing characteristics, procedures, and conditions for acquiring land for residential use by foreigners B.E. 2545. (2002). *Ratchakitcha*, 119(7kor), 8–10. <https://dl.parliament.go.th/handle/20.500.13072/248546>
- Montezuma, J., & McGarrigle, J. (2018). What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle 'migrants' in a tourist city. *Tourism Geographies*, 21(1), 214–234. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1470196>

- Müller, D. K. (2011). The internationalization of rural municipalities: Norwegian second home owners in Northern Bohuslän, Sweden. *Tourism Planning & Development*, 8(4), 433–445.
<https://doi.org/10.1080/21568316.2011.605384>
- Nagatomo, J. (2015). *Migration as transnational leisure: the Japanese lifestyle migrants in Australia*. Brill.
- Nazlı, M. (2019). Second home owner's tourism perspectives: a case study in the Aegean region. *Tourism: An International Interdisciplinary Journal*, 67(2), 171–184.
- Nikuze, A., Flacke, J., Sliuzas, R., & van Maarseveen, M. (2022). Urban induced-displacement of informal settlement dwellers: A comparison of affected households' and planning officials' preferences for resettlement site attributes in Kigali, Rwanda. *Habitat International*, 119, Article 102489.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2021.102489>
- NTRC. (2018). *Comparative corporate income taxation in ASEAN member-countries*. NTRC Tax Research Journal, 30(1). <https://ntrc.gov.ph/images/journal/2018/j20180102a.pdf>
- Ono, M. (2008). Long-stay tourism and international retirement migration: Japanese retirees in Malaysia. *Senri Ethnological Reports*, 77, 151–162. <https://doi.org/10.15021/00001277>
- Özyurt, P. M., Başaran, M. A., & Kantarcı, K. (2018). Residential tourists' perceptions of quality of life: Case of Alanya, Turkey. *Advances in Hospitality and Tourism Research (AHTR)*, 6(2), 147–168.
<https://doi.org/10.30519/ahtr.424437>
- Pampel, F. C., Levin, I. P., Louviere, J. J., Meyer, R. J., & Rushton, G. (1984). Retirement migration decision making: The integration of geographic, social, and economic preferences. *Research on Aging*, 6(2), 139–162. <https://doi.org/10.1177/0164027584006002001>
- Paris, C. (2013). Second home ownership since the global financial crisis in the United Kingdom and Ireland. In Z. Roca (Ed.), *Second home tourism in Europe: Lifestyle issues and policy responses* (pp. 3–31).
- Pizam, A., & Mansfeld, Y. (1999). *Consumer behavior in travel and tourism*. Haworth Press.
- Priyadi, U., Susantun, I., & Shidiqie, J. S. A. (2024). The impact of policy quality and political stability on foreign direct investment in ASEAN countries: An institutional economics analysis. *Journal of Ecohumanism*, 3(6), 1561–1572. <https://doi.org/10.62754/joe.v3i6.4104>
- Puapan, P. (2014). *Assessment of FDI impact on Thailand's production sectors: Implications for investment promotion activities* (IDE Discussion Paper No. 443). Institute of Developing Economies, Japan External Trade Organization (JETRO). <https://doi.org/10.20561/00037727>
- Rodriguez, V., Fernandez-Mayoralas, G., & Rojo, F. (2004). International retirement migration: Retired Europeans living in Costa del Sol, Spain. *Population Review*, 43(1), 1–36.
- Rodríguez, V., Fernández-Mayoralas, G., & Rojo, F. (1998). European retirees on the Costa del Sol: a cross-national comparison. *International Journal of Population Geography*, 4, 183–200. [https://doi.org/10.1002/\(SICI\)1099-1220\(199806\)4:2<183::AID-IJPG101>3.0.CO;2-8](https://doi.org/10.1002/(SICI)1099-1220(199806)4:2<183::AID-IJPG101>3.0.CO;2-8)
- Salami, M. A., Tanrivermis, H., & Aliefendioğlu, Y. (2023). Interdependence between foreigner housing acquisitions and housing price increase in Turkey during the COVID-19 pandemic era. *International*

- Journal of Housing Markets and Analysis*, 16(3), 575–597. <https://doi.org/10.1108/JHMA-08-2022-0109>
- Salt, J. (1997). *International Movements of the Highly Skilled* (OECD Social, Employment and Migration Working Papers No. 3). OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/104411065061>
- Saunders, M., Lewis, P. & Thornhill, A. (2009) *Research methods for business students*. Pearson.
- Savaş, E. B., Henkens, K., & Kalmijn, M. (2023). Who is aging out of place? the role of migrant selectivity in international retirement migration. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 50(2), 461–482. <https://doi.org/10.1080/1369183X.2023.2252993>
- SCB economic intelligence center. (2018). *Thailand's ability to attract foreign investment compared to competitors*. <https://www.scbeic.com/th/detail/product/6358>
- Schaeffer, Peter V. (2023). Life course and structural migrations: Refining migration classifications. *Journal of Regional Analysis & Policy*, 46(4), 359–380. <https://doi.org/10.1177/01600176221145885>
- Soltani, A., Heydari, M., Aghaei, F., & Pettit, C. J. (2022). Housing price prediction incorporating spatio-temporal dependency into machine learning algorithms. *Cities*, 131, Article 103941. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103941>
- Spaan, J., Henkens, K., & Kalmijn, M. (2023). Understanding motives for international migration: A survey of Dutch retirement migrants in forty destinations. *Population, Space and Place*, 29(8), e2691. <https://doi.org/10.1002/psp.2691>
- Spalding, A. K. (2013). Lifestyle migration to Bocas del Toro, Panama: exploring migration strategies and introducing local implications of the search for paradise. *International Review of Social Research*, 3(1), 67–86.
- Stokes, D., & Bergin, R. (2006), "Methodology or “methodolatry”"? An evaluation of focus groups and depth interviews. *Qualitative Market Research*, 9(1), 26–37. <https://doi.org/10.1108/13522750610640530>
- Sudas, I., & Mutluer, M. (2010). Towards a better life: Lifestyle migration. *Aegean Geographical Journal*, 19(1), 31–47.
- Sunil, T. S., Rojas, V., & Bradley, D. E. (2007). United States' international retirement migration: The reasons for retiring to the environs of Lake Chapala, Mexico. *Ageing & Society*, 27(4), 489–510. <https://doi.org/10.1017/S0144686X07005934>
- Taylor, S. J., & Bogdan, R. (1984). *Introduction to Qualitative Research Method: A Phenomenological Approach to the Social Sciences*. Wiley.
- Teeranantawanich, N., & Fongsuwan, W. (2015). Determinates of foreign real estate investment within Thailand's special autonomous systems (SAS) of Bangkok and Pattaya city. *Research Journal of Business Management*, 9(1), 88–105. <https://doi.org/10.3923/rjbm.2015.88.105>
- Tintani, W., Banchirdrit, S., Sriharun, B., & Suvannin, W. (2015). The factors that attract foreign direct investment in Thailand. *Journal of Graduate Studies Valaya Alongkron Rajabhat University*, 9(1), 54–63. [in Thai]
- Thai Embassy. (n.d.). *Thailand Visa Options: Thai e-Visa & Non-Immigrant Visa*. <https://www.thaiembassy.com/thailand-visa/thailand-visa-types>

- Thailand Law Online. (n.d.). *Thailand condominium buying and foreign ownership*.
<https://www.thailandlawonline.com/article-older-archive/thailand-condominium-buying-foreign-ownership>
- Üngüren, E., & Kaçmaz, Y. (2021). Identifying the factors affecting second-home purchase decisions of foreigners in Turkey: an exploratory mixed-method approach. *Tourism*, 69, 163–179.
<https://doi.org/10.37741/t.69.2.1>
- Warnes, A. M. (2009). International retirement migration. In P. Uhlenberg (Ed.), *International handbook of population ageing* (pp. 341–362). Springer. https://doi.org/10.1007/978-1-4020-8356-3_15
- Warnes, A. M., & Patterson, G. (1998). British retirees in Malta: components of the cross-national relationship. *International Journal of Population Geography*, 4(2), 113–133.
[https://doi.org/10.1002/\(SICI\)1099-1220\(199806\)4:2<113::AID-IJPG98>3.0.CO;2-H](https://doi.org/10.1002/(SICI)1099-1220(199806)4:2<113::AID-IJPG98>3.0.CO;2-H)
- Whittemore, R., & Chase, S. K., & Mandle, C. L. (2001). Validity in qualitative research. *Qualitative Health Research*, 11(4), 522–537. <https://doi.org/10.1177/104973201129119299>
- Wong, K. M., & Musa, G. (2014). Retirement motivation among 'Malaysia my second home' participants. *Tourism Management*, 40, 141–154. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2013.06.002>
- Wong, K. M., Musa, G., & Taha, A. Z. (2017). Malaysia my second home: The influence of push and pull motivations on satisfaction. *Tourism Management*, 61, 394–410.
<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.03.003>
- Wu, M.-Y., & Pearce, P. L. (2014). Chinese recreational vehicle users in Australia: a netnographic study of tourist motivation. *Tourism Management*, 43, 22–35.
<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2014.01.010>
- Yin, R. (2014). *Case study research: design and methods* (5th ed.). Sage Publications.
- Zaiceva, A., & Zimmermann, K. F. (2016). Migration and the demographic shift. In *Handbook of the Economics of Population Aging* (Vol. 1, pp. 119–177). North-Holland.
<https://doi.org/10.1016/bs.hespa.2016.08.002>
- Zoomers, A. (2010). Globalisation and the foreignisation of space: seven processes driving the current global land grab. *The Journal of Peasant Studies*, 37(2), 429–447.
<https://doi.org/10.1080/03066151003595325>