

คนญี่ปุ่นเลือกที่อยู่อย่างไร

รับสรรค เลิศในสัตย์

คณบดีบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีไทย-ญี่ปุ่น

E-mail: orbusiness@hotmail.com

หลัง

สึนามิ

หลัง จากแผ่นดินไหว สึนามิที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือของญี่ปุ่น เมื่อ 2 ปีก่อน ทำให้พฤติกรรมเลือกที่อยู่อาศัยของคนญี่ปุ่นเปลี่ยนไป ถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะฟื้นตัวบ้างแล้วก็ตาม

1. เน้นการทนทานต่อแผ่นดินไหว จิตสำนึกของผู้บริโภคต่อการมีที่อยู่ทนทานต่อแผ่นดินไหวเพิ่มสูงขึ้น การเลือกบ้านจึงต้องเน้นการทนทานต่อแผ่นดินไหวเป็นหลัก

2. คอมโดมิเนียม เน้นแบบต่ำกว่าแบบสูง เพราะไม่มีความมั่นใจต่อการเกิดแผ่นดินไหวที่ทำให้ตึกสูง ไฟฟ้าดับ ทำให้ลิฟท์ใช้งานไม่ได้ หรือกรณีน้ำไม่ไหล การอยู่ที่ต่ำจึงให้ความสะดวกมากกว่า

3. หลีกหนีจากที่ริมชายฝั่งทะเลไปอยู่บนใกล้ภูเขา เพื่อหลีกเลี่ยงจาก สึนามิที่มาจากทะเล ที่ดินที่เกิดจากกรดมทะเลจึงเป็นแถบที่ไม่ปลอดภัย หันไปเน้นที่สูงขึ้น เพื่อหนีน้ำให้พ้น

4. ไม่เน้นการใช้ไฟฟ้าสำหรับทุกสิ่งทุกอย่าง เวลาเกิดอุบัติเหตุขึ้นไฟฟ้าจะดับ ถ้าในบ้านมีแต่ของที่ต้องพึ่งพาไฟฟ้าทั้งหมดก็จะทำอะไรไม่ได้ จึงพยายามเลี่ยงที่ไม่เน้นการใช้ไฟฟ้าทุกอย่าง

5. สถานที่อยู่ใกล้ เดินไปเดินกลับที่ทำงานได้ จากกรณีที่ต้องกลายเป็นผู้ลี้ภัยเพราะกลับบ้านไม่ได้ เพราะอยู่ห่างไกลและรถไฟไม่วิ่ง ดังนั้น จึงอยากอยู่สถานที่ที่ไม่ห่างจากที่ทำงาน เดินกลับได้

ทำให้ถ้าเป็นที่อยู่อาศัยที่ผิดจากเงื่อนไข 5 ข้อ ข้างบน ก็คงไม่ค่อยเป็นที่นิยมนัก แต่อย่างไรก็ตามนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่สามารถปรับตัวได้ตามที่ต้องการได้เร็วมากนัก ทำให้ประสิทธิภาพลำบากทางธุรกิจอยู่ไม่น้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ริมฝั่งทะเล ปกติเวลาเปิดตัวก็จะมีลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทนี้มาเยี่ยมชมนามากมาย แต่ทีนี้ กลับมีคนมาโหล่งหล่ง มีเพียงไม่กี่รายเท่านั้นที่ให้ความสนใจจะซื้อในระยะ





นั่น กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ต่างตกลงกันว่า จะไม่โหมโฆษณาให้มากนัก เพราะไม่ได้ประโยชน์อะไร

ก่อนเกิดสึนามิที่โตเกียว ต่างแข่งขันในการแย่งชิงพื้นที่ริมอ่าวโตเกียว เช่น โดยสุ อริยาเกะ ในช่วง 2 ปี มีจำนวนคอนโดระดับสูงที่แย่งชิงพื้นที่แถบนั้นถึง 5,000 ยูนิต แต่เมื่อเกิดสึนามิ ต่างฝ่ายต่างก็ต้องล้มโครงการกันเป็นแถวไม่เพียงเท่านั้น โครงการที่เสร็จเรียบร้อยแล้วก็มีการขายเลิกจากลูกค้าพอสมควร

สำหรับบ้านเดี่ยว ก็มีสภาพไม่ต่างกันมากนัก หลังเลห์แมนช็อค ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ได้เริ่มเปลี่ยนจากการพัฒนาคอนโดมาเป็นบ้านเดี่ยวเป็นการชดเชย แต่หลังสึนามิก็มีสภาพไม่ต่างกับคอนโดมิเนียม เพราะจากสึนามิครั้งนี้ บ้านเดี่ยวริมทะเล ก็ถูกทำลายหรือเสียหายไปเป็นจำนวนมากจริงๆ แล้วบ้านในแถบโตเกียวอาจจะไม่มีผลกระทบเกี่ยวข้องมากนัก แต่ก็มีผลกระทบทางด้านจิตวิทยาต่อผู้บริโภคไม่น้อย ทำให้การส่งมอบบ้านต้องมีการยกเลิกเป็นจำนวนมาก ในขณะที่เดียวกัน ก็ยังมีผลกระทบจากการที่วัสดุก่อสร้างไม่เพียงพอ เพราะถูกอุปถัมภ์ ทำให้ไม่สามารถส่งมอบบ้านได้ทันอีกจำนวนมาก

เป็นที่สงสัยกันว่า จากอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากน้อยเพียงใด ในปลายปี 2011 ถึงต้นปี 2012 จำนวนบ้านจัดสรร ลดน้อยลงไปมากกว่า 2 หมื่น 5 พันหลัง ลดลง

ต่ำกว่าปีก่อนถึง 31% หากรวมทั้งคอนโดมิเนียม หรือบ้านเช่าต่าง คาดว่าน่าจะลดต่ำลงถึง 1.5 แสนยูนิต หรือลดลงกว่า 20% ของมวลรวมในอดีต หลังเลห์แมนช็อค เมื่อปี 2009 จำนวนการก่อสร้างต่ำกว่า 8 แสนยูนิตในรอบ 45 ปี แต่หลังจากนั้นก็ดีขึ้นตามลำดับ แต่กลับต้องภาวะวิกฤติอีกครั้งหนึ่ง

การดำเนินธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่นก็ไม่ต่างกับประเทศไทยมากนัก คือ ไปกู้เงินจากสถาบันการเงิน ซื้อที่ดิน แล้วก่อสร้าง ขาย ดังนั้น เมื่อไม่สามารถคืนเงินกู้ได้ เพราะเกิดวิกฤติเช่นนี้ขึ้นก็จะส่งผลกระทบต่อแผนต่อไป บริษัทขนาดใหญ่อาจจะไม่เป็นอะไรมากนัก ปัญหาจะตกอยู่กับผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็กที่จะต้องขายที่ดินออกไปเพื่อเอาเงินมาคืนสถาบันการเงิน

ในทางตรงกันข้าม กลับปรากฏว่า ที่โอกินาวาทางใต้สุดของญี่ปุ่น คอนโดขายดีมาก เพราะคนที่อยู่โตเกียวต่างซื้อเอาไว้เพื่อเป็นที่หลบภัย อย่างไรก็ตามคาดกันว่า เป็นสภาวะชั่วคราวเท่านั้น

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์คงไม่เคยคาดคิดมาก่อนว่า ผู้บริโภคจะเปลี่ยนพฤติกรรมได้เร็วและมากมายถึงเพียงนี้ จึงเป็นประเด็นสำคัญว่าจะต้องปรับตัวอย่างไรจึงจะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้ พร้อมกับฟื้นฟูธุรกิจให้มีความคึกคักเหมือนเดิม