

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 9-15 มีนาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

แผ่นดินไหว-สึนามิ-เตาปฏิกรณ์นิวเคลียร์รั่ว-อาฟเตอร์ช็อค ถาโถมก่อโศกนาฏกรรม ทำลายล้างชีวิตและทรัพย์สินอย่างรุนแรงต่อประเทศญี่ปุ่น เป็นปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อทั้งเศรษฐกิจของญี่ปุ่นเอง และของภูมิภาคอื่นๆ รวมทั้งประเทศไทย ในระยะประมาณ 1-2 ไตรมาสข้างหน้า โดยในเบื้องต้น การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคในสินค้าที่ไม่จำเป็นต่อชีวิตของชาวญี่ปุ่นจะลดลง ในขณะที่สินค้าหมวดอาหาร และสินค้าที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันเป็นสิ่งจำเป็นเฉพาะหน้า

เมือง Sendai ที่ถูกผลกระทบโดยตรงหนักที่สุด อยู่ในจังหวัด Miyagi ซึ่งเป็นหนึ่งใน 6 จังหวัดของเขต Tohoku และเป็นเมืองหลวงของเขต มีประชากรประมาณ 1 ล้านคน แต่แผ่นดินไหวและคลื่นยักษ์ได้ทำให้ทั้งเขต Tohoku ได้รับความเสียหายหนักไปด้วย เพราะนอกจากจะเป็นพื้นที่การเกษตรแล้ว ยังเป็นพื้นที่ตั้งของอุตสาหกรรมการผลิต ทั้งอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ Semiconductor สำหรับเครื่องยนต์ในรถยนต์ คอมพิวเตอร์ กล้องถ่ายรูป และมีโรงงานเหล็ก อุตสาหกรรมต่างๆ เหล่านี้ต้องหยุดการผลิตเพราะโรงงานบางส่วนจมน้ำ จึงกระทบต่ออุตสาหกรรมต้นน้ำและปลายน้ำที่มาจากภาคส่วนอื่นๆ ของประเทศและจากต่างประเทศ รวมทั้งประเทศไทย

เศรษฐกิจของเขต Tohoku คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 6.4 ของขนาดเศรษฐกิจของญี่ปุ่น (ซึ่งใหญ่เป็นอันดับ 3 ของโลก รองจากสหรัฐและจีน) นักเศรษฐศาสตร์จึงคาดว่าภัยพิบัติครั้งนี้จะทำให้เศรษฐกิจญี่ปุ่นหดตัวลงประมาณร้อยละ 0.25-0.50 ในไตรมาสแรก และประมาณร้อยละ 0.50-1.00 ในไตรมาสที่สอง เว้นเสียแต่ว่าธนาคารกลางของญี่ปุ่นจะประสบความสำเร็จในการอัดฉีดเม็ดเงินมหาศาล เพื่อให้ภาคธุรกิจและประชาชนมีแหล่งเงินในการนำไปฟื้นฟูธุรกิจและความเป็นอยู่ให้บรรเทาจากความเสียหายได้

ในด้านที่อยู่อาศัยใน Sendai นั้น ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ มีอาคารสูงจำนวนไม่มากซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารสาธารณะ แม้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในญี่ปุ่นจะได้ถูกออกแบบมาให้สามารถทนแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว แต่ก็ไม่สามารถทนกระแสน้ำจากคลื่นขนาดยักษ์ได้ คาดว่าภายหลังเหตุการณ์นี้ อาจมีประชาชนอพยพเคลื่อนย้ายไปอยู่เมืองอื่นที่ปลอดภัยกว่า และสำหรับในพื้นที่ภัยพิบัติ

นั่น น่าจะมีการสร้างที่ปักกิ่งชั่วคราวให้ประชาชนอยู่รวมกันแทนการสร้างบ้านเป็นหลังๆ เพื่อให้สามารถบริการสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อคนส่วนใหญ่ได้ง่าย โดยญี่ปุ่นมีเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัยและสามารถสร้างได้รวดเร็วอยู่แล้ว

ที่อยู่อาศัยของคนญี่ปุ่นในอดีตเป็นบ้านแนวราบซึ่งสร้างด้วยไม้ ไม้ไผ่ และกระดาษ หลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวครั้งใหญ่ที่ Kanto ในปี 1923 (2466) ก่อนสงครามโลกครั้งแรก ทางการญี่ปุ่นได้สร้างที่ปักกิ่งประมาณ 12,000 หน่วยระหว่างปี 1926-1941 โดยในจำนวนนี้เป็นอาคารสูง 3 ชั้นเพื่อเป็นอพาร์ทเมนต์ นับเป็นจุดเริ่มต้นของการอยู่อาศัยในรูปแบบแนวสูงของคนญี่ปุ่น

ต่อมาระหว่างสงครามโลกครั้งที่สอง อาคารบ้านเรือนจำนวนมากถูกทำลายด้วยแรงระเบิด ทำให้เกิดการขาดแคลนที่อยู่อาศัยขนานใหญ่ และที่ดินมีราคาแพงขึ้น ทางการจึงจัดตั้ง Japan Housing Corporation (ปัจจุบันคือ Urban Renaissance Agency) และเร่งก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวสูงในเมืองใหญ่ เรียกรูปแบบอพาร์ทเมนต์นี้ว่า danchi

ในทศวรรษ 1960 เป็นต้นมา มีผู้ประกอบการภาคเอกชนเข้ามาร่วมก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวสูงเป็นคอนโดมิเนียมสำหรับผู้ที่มีรายได้สูงขึ้น และรัฐบาลจัดตั้ง Government Housing Loan Corporation (ปัจจุบันคือ Japan Housing Finance Agency) เริ่มให้สินเชื่อซื้อคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 1970 จนการให้สินเชื่อคอนโดมิเนียมมีปริมาณสูงกว่าสินเชื่อบ้านแนวราบ 2 เท่าตัว อนึ่ง มีการออกกฎหมาย Sectional Ownership Law หรือกฎหมายอาคารชุดในปี 1962 เพื่อให้มีข้อบังคับการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน กฎหมายดังกล่าวมีการปรับปรุงแก้ไขกันมาในภายหลัง

ตั้งแต่ปี 1981 เป็นต้นมา จำนวนหน่วยขายของคอนโดมิเนียมแซงทะลุหน่วยขายบ้านแนวราบ ในปัจจุบัน มีจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมในญี่ปุ่นสะสมรวมกันประมาณ 5.3 ล้านหน่วย เฉพาะในกรุงโตเกียว มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณปีละ 40,000-50,000 หน่วย ราคาเฉลี่ยหน่วยละประมาณ 48 ล้านเยน หรือประมาณ 13 ล้านบาท ส่วนคอนโดมิเนียมหรูหราที่เรียกว่า “100 million yen condo” หรือคอนโดมิเนียมราคาหน่วยละประมาณ 37 ล้านบาทขึ้นไปนั้น เริ่มมีมากขึ้นตั้งแต่ทศวรรษ 1970 เป็นต้นมา

ภาคอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10 ของ GDP ของประเทศญี่ปุ่น อย่างไรก็ตาม ภาคอสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่นประสบปัญหาฟองสบู่แตกในช่วงใกล้เคียงกับวิกฤตต้มยำกุ้ง และถูกซ้ำเติมด้วยวิกฤตแฮมเบอเกอร์ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา

มองในมุมกลับ สำหรับประเทศไทย นอกจากผลกระทบเชิงเศรษฐกิจการค้าขายและส่งออกแล้ว น่าจะมีผลกระทบต่อการเดินทางมาท่องเที่ยวโดยชาวญี่ปุ่น แต่ผู้บริหารหรือชาวญี่ปุ่นที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยอยู่แล้ว จะยังไม่เดินทางกลับประเทศ และในอนาคตยังมีความเป็นไปได้ที่จะมีการย้ายฐานการผลิตมาประเทศไทยเพิ่มเติม

ชาวญี่ปุ่นที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ไม่ว่าจะโดยอาชีพหรือโดยถาวร มีจำนวนมากที่สุดในเขต กรุงเทพฯ ชลบุรี-ระยอง และเชียงใหม่ โดยนอกจากจะมีสถานเอกอัครราชทูตญี่ปุ่นประจำประเทศไทยที่ กรุงเทพฯ แล้ว ยังมีสถานกงสุลใหญ่ของญี่ปุ่นในเชียงใหม่

โดยที่ญี่ปุ่นเป็นประเทศติดทะเลรอบด้านอยู่แล้ว การเดินทางมาอยู่อาศัยในประเทศไทยจึงไม่เน้น เมืองชายทะเลเป็นหลัก แต่หากอยู่ใกล้ได้ก็ดี โดยจะกระจุกตัวอยู่ในย่านที่เดินทางสู่นิคมอุตสาหกรรมได้สะดวก จึงมีที่อยู่อาศัยประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวนมากที่ให้บริการชาวญี่ปุ่น อยู่ในอำเภอศรีราชา และอำเภออื่นๆของชลบุรีและระยอง ซึ่งมีนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่รวมกันใน 2 จังหวัดนี้ประมาณ 12 นิคม และมีโรงงานของชาวญี่ปุ่นในนิคมอุตสาหกรรมจำนวนมาก

ส่วนชาวญี่ปุ่นในเชียงใหม่-ลำพูน ให้ความสนใจด้านวัฒนธรรมล้านนาและยอดดอย และสภาพอากาศเย็นสบาย และมีนิคมอุตสาหกรรมในลำพูน โครงการคอนโดมิเนียมซึ่งมีจำนวนไม่มากนักในเชียงใหม่จึงมีลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นชาวญี่ปุ่น ในอดีตเคยมีโครงการคอนโดมิเนียมในเชียงใหม่ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทไทยและชาวญี่ปุ่น แต่หลังจากปิดการขายในโครงการแรกได้แล้ว โครงการร่วมทุนดังกล่าวได้เลิกกันไปเพราะปัญหาข้อพิพาททางธุรกิจ

สำหรับในกรุงเทพฯนั้น มีชาวญี่ปุ่นจำนวนมากอาศัยอยู่ในย่านสุขุมวิท บริเวณประมาณซอย 30 ต้นๆ ไปถึงซอยทองหล่อ-เอกมัย ชาวญี่ปุ่นในกรุงเทพฯส่วนหนึ่งเป็นลูกค้าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาแพง และอีกส่วนหนึ่งอยู่อาศัยในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับคุณภาพดี