

新民环球

■ 法国女子
阿奎尔买下梦寐以求的日式传统住宅



◆ 浦城

日本总务省最新报告显示,该国空置房屋超过900万户,创历史新高,几乎每七户住宅中就有一户无人居住。

在日本,空屋指无人居住的废弃房屋,通常位于农村地区。然而近年来,在东京、京都等大城市,空屋也越来越多。在日本老龄化日益加深和新生儿出生率大幅降低的情况下,这个问题越发凸显。

一些居住在日本的外国人从中发现了商机,通过装修改造,让空屋重新焕发生机。与此同时,当地政府和社区也采取措施,推动资源再利用。

不是房子多 而是人太少

日本全国《住宅·土地统计调查》每五年发布一次,最新数据让空屋再次成为关注热点。相比5年前,日本空置住房数量增加了51万户,为1973年有可比较数据以来最多,占住宅总数的13.8%。相比1993年,空屋数量在30年间翻了一番。

从地区上看,空屋比例最高的地区是和歌山县和德岛县,均为21.2%;其次是山梨县,为20.5%;东京及其周边的埼玉县和千叶县分别为11%、9.4%和12.3%。

据统计,在900万套空置房里,一半属于“无主屋”,即屋主死后无人接手。

日本总务省表示,空屋数量增加的背后是老龄化加剧,“一人户”越来越多。在独居老人去世或进入养老院后,继承人选择居住在其他地方,这些房子就无人打理。

“不是房子造太多,而是人太少。”千叶神田国际问题大学讲师杰夫瑞·霍尔指出,大量空屋是日本人口下降的表现。

总人口下降,年轻人尤其少,“一人户”数量增加。简言之,日本正在变老、变孤独。

根据5月中旬发布的最新统计数据,日本总人口连续13年减少,75岁以上高龄人口首次超过2000万。2023年日本新生儿数量连续第八年下降,创历史新低。截至4月1日,日本15岁以下儿童数量连续第43年下降,触及1400万左右的历史新低。

与此同时,日本家庭人口也在持续减少。据估算,2033年日本家庭平均人口将跌至不足2人,2050年日本独居人口比例将从2020年的38%增至44.3%。

每七户住宅就有一户无人居住 日本闲置老屋寻新生

■ 日本空屋数量创新高



老屋不吃香 可能还有“坑”

一方面是很多大城市年轻人奋力打工赚首付,一方面是那么多空屋没人要,这是为什么呢?

事实上,日本大多数空屋比较破旧,有的存在倒塌、虫害等风险,所在地区也较为偏远,交通、医疗和商业配置不足。即使年轻一代愿意搬来,高昂的房产税、管理费和费事费钱费力的翻修改造也令人望而却步。此外,有专家认为,日本人缺乏翻新“基因”,在他们看来,新房子比“处处是坑”的老房子更吃香。

房屋本身的结构安全首先就是一大问题。许多空屋是在1981年日本《建筑标准法》修正案要求提高抗震性之前建造的,对日本这样一个容易发生地震和海啸的国家来说是个隐患。

“越来越多继承人放弃对空屋的继承权。”一家房地产管理公司负责人说,尽管不少老公寓原先售价上亿日元,但如今并不值钱。对继承人来说,老房子的房产税、管理费、修缮费是一笔很大的开支。因此,许多人将老房子视为“负资产”,宁可放弃继承。

比如,一名40岁男子继承了父亲位于东京郊区的老房子后,邻居的各种投诉接踵而至。有的抱怨老房的树木影响了电线,有的认为树木遮挡了景观要求他砍掉,还有的投诉院子里的常春藤引发虫害……不胜其烦的他只得花钱解决问题。

为了解决空屋,日本多地还推出了看似诱人的“0元购房”。但从过去几年的实践看,交易状况不尽如人意。事实上,“0元房”并非真能免费入手,购房者不仅需要支付各种税费,还要对这些年久失修的老房进行维护和修缮,有的甚至得推倒重建,实际性价比并不高。

而且,空屋周边多数也是破旧的空屋,翻修后也难“独善其身”。“那么多空房子对地区景观造成了破坏,并进一步形成了威慑。”新加坡国立大学日本研究系副教授克里斯·麦克米伦说,“人们不想住在一个被‘鬼屋’包围的村庄。”

牛津大学人类学和博物馆民族志学院博士生娜塔莎·杜丽在日本岐阜进行实地调查。她了解到,有一些年轻人购买并翻修了空屋,但大部分当地人并没有亲自尝试的考虑。“日本有一种追求新事物的动力,很多日本人觉得翻新老房子是别人做的事情,因为这需要付出很多努力。”



■ 瑞典人沃尔曼翻修他购置的日本空屋

本版图片GJ

外国购房者 让老屋重生

值得注意的是,外国人对这些空置的房屋越发感兴趣,特别是那些传统日式房屋。他们选择将它们作为廉价和偶尔的住所,或是改造成民宿租给游客。

31岁的瑞典人安东·沃尔曼正是其中一员。三年前,他花了1000万日元买下东京一套常年空置的木结构房屋,之后花了约一年时间翻修,将北欧极简风与日式传统美结合在一起。现在,他经常请朋友来这里度周末。

这套90平方米的房屋有86年历史,距离一座多线停靠的火车站只有10分钟步行路程。老房原先的主人大约10年前去世,将它留给了亲戚。

沃尔曼将这套房屋视作一个具有挑战性的翻修项目,幸运的是,他是看着父母改造家中有120年历史的木屋长大的。利用那段时间的记忆,沃尔曼自己动手开始装修:更换地板,推倒部分墙壁和楼梯,打造两层楼高的北欧风格厨房。同时,他也保留了老房子的原始魅力,比如嘎嘎作响的滑动式前门和昭和时代的旧门铃。他还在日式房间里保留了一个壁龛,浴室里的粉红色瓷砖也保持原状。

原屋主的儿子看了沃尔曼的翻修成果后十分惊讶,他说:“我们从来没有想过翻修,没想到屋子在一个外国人手中重生了。”

“打破先入为主的观念,比如‘空屋看起来不好看’或‘无论如何都卖不出去’,或许能向解决空置房屋问题迈进一步。”沃尔曼认为,空屋其实潜力很大,不仅能在旅游业上发挥作用,还能帮助偏远农村生存下去。

对一些欧美买家来说,翻修日本空屋比在祖国购置房产划算得多。2023年9月,来自加拿大温哥华的埃里克·麦卡斯基尔在日本长野县以23600美元的价格购买了一套五居室的闲置房产,并花费7400美元装修。而根据加拿大房地产协会的数据,同年12月温哥华大都会地区住宅的基准价格约为866620美元。

近年来,外国人对体验日式传统住所的兴趣正在提升,购买廉价空屋并改造成时尚宾馆或咖啡馆也成为社交媒体上一大热点。

但千叶神田国际问题大学讲师杰夫瑞·霍尔警告,这并不像看上去那么容易,“这些房子中的大多数都不会卖给外国人,或者说,对一个日语不够好的人来说,要摸清背后的规则,办妥大量复杂的流程并不容易”。

政府和民间 一起来发力

除了“外援”的投入,日本当地政府、企业和社区也在努力想办法解决空屋问题。舆论普遍认为,改造再利用是老房子最好的归宿,同时相关机构应拓宽处理思路,更灵活地应对各类空屋。

在政府层面,一方面遏制新出现的空屋,另一方面帮助存量空屋再利用。

去年12月,日本发布了新修订的《空置房屋特别措施法》,扩大了“问题空置房”的范围。根据该法律,即使房屋受损程度小,也可能被判定为“管理不善”,将劝导屋主进行修缮,也有权将屋主移除出固定资产税的优惠名单。该法律还规定,房屋在屋主去世后的一定期限内必须完成更名手续,不然将对后代罚款,以减少放弃继承的现象。

同时,政府加大补贴力度,助力老房新生。香川县坂出市预计从今年起加大对空屋收购的补贴力度,对外地来的购房者 and 市中心房产追加补贴。同县的松山市则对改造自空屋的实体店给予更大优惠,店主可在开业前几年享受低廉的租金。有报道称,香川县所在的濑户内海地区的招商吸引力正在提升,当地198家空屋已有80家被租为商户。

企业方面也大开脑洞。长崎市一家房产公司去年年底推出“赠送型出租房”项目,对当地不太偏远的老房子进行维护和装修,以低廉的价格租给孩子尚小、经济负担较重的年轻家庭,受到不少上班族的好评。

活跃的日本年轻创业者更是热衷“爆改”空屋,将老房改造成时尚民宿和魅力商铺,并借助社交媒体平台运营,受到游客欢迎。

专业人士指出,日本地方政府应抓住海外游客增长及其对日式老房兴趣增长的机会,通过更为广泛的区域规划,联动企业和屋主,对老旧闲置房屋进行改造,进一步带动旅游业发展。

事实上,不只是日本,欧洲一些国家也有空屋烦恼。据埃特隆研究与社会变革研究所数据,希腊的空置房屋比是欧洲最高的,且大部分集中在城市。而最新房地产市场数据显示,至少有70万套废弃或多年空置的房屋将重新进入市场,以解决希腊住房危机。

在线物业管理平台Protio分析,如果对一套公寓进行成本约为2.5万欧元的翻新和能源升级,仅需3到4年就可收回投入。