

Mirosław GORCZYCA

Mieszkalnictwo w Japonii¹

Specyficzną cechą zabudowy mieszkaniowej w Japonii jest jej koncentracja w niektórych regionach. Zdeterminowane jest to tym, że tylko część tego górzystego kraju, narażonego na zaburzenia sejsmiczne, nadaje się do wykorzystania w tym celu. Kształtowanie się liczby ludności tego kraju przedstawia tabl. 1.

TABL. 1. ZMIANY STANU LUDNOŚCI

Wyszczególnienie	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2007	2008	2009
Ludność w tys.	84115	94302	104665	117060	123611	126926	127768	127771	127629	127510
Przyrost ludności w %	2,4	8,4	11,5	7,8	3,3	2,0	-0,1	0,0	-0,6	-1,4
Przyrost naturalny w %	·	9,6	11,8	7,3	3,3	1,8	-0,2	-0,1	-0,4	·

Źródło: opracowanie własne na podstawie literatury przytoczonej w przypisie 1.

W okresie 1950—2009 liczba ludności Japonii wzrosła o 51,6%, w tempie 0,8% rocznie. Przyrost liczby ludności był zbliżony do poziomu przyrostu naturalnego. Świadczy to o nikłym wpływie salda migracji zagranicznych ludności. Rosnąca liczba ludności to także zasługa zwiększającej się przeciętnej długości trwania życia. W okresie 2005—2009 wzrosła ona prawie o rok i wynosiła 79,3 roku u mężczyzn i 86,4 roku u kobiet.

Mieszkańcy Japonii tworzą coraz mniejsze gospodarstwa domowe. W 1960 r. średnia liczba osób przypadających na jedno z nich wynosiła 4,14, natomiast w 2005 r. jedynie 2 osoby.

Siłą sprawczą japońskiego cudu gospodarczego był wyjątkowo wysoki udział inwestycji w PKB, przekraczający do lat 90. ub. wieku nawet 1/3 PKB. W latach późniejszych nastąpił znaczący spadek dynamiki rozwoju gospodarczego. PKB

¹ W opracowaniu wykorzystano: Gorczyca M. (1996), *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa; Gorczyca M. (2008), *Stan i perspektywy mieszkalnictwa w Polsce — na tle wybranych krajów*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie (materiały powielane); *Japan Statistical Yearbook* (edycje dla odpowiednich lat), Statistics Bureau, Tokio; *Results of the 2008 Housing and Land Survey Released*, Statistics Bureau of Japan, „News Bulletin” 2010 nr 3; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2010*, GUS, Warszawa 2010.

Japonii wynosił 4667,5 mld USD w 2000 r. oraz 5068,9 mld USD w 2009 r. W ujęciu *per capita* według siły nabywczej jena wzrósł on w tych latach z 25608 USD do 37945 USD, na co miał wpływ przede wszystkim spadek wartości dolara. Umiarkowany wzrost PKB w latach 2003—2007 przerwany został znaczącym spadkiem w 2008 r. (–11,2%) i w 2009 r. (–7,1%).

Inwestycje mieszkaniowe w latach 1960—1990 zawierały się w przedziale od 1/5 do 1/4 łącznych nakładów inwestycyjnych. Niewielki był w nich udział sektora publicznego. W sytuacji osłabienia wzrostu, a nawet spadku PKB, zmalał również poziom i udział w nim inwestycji mieszkaniowych. Jeśli w latach 1970—1990 budownictwo mieszkaniowe stanowiło prawie połowę produkcji budowlanej, to ostatnimi laty ponad dwa razy mniej.

Należy oczekiwać, że tragiczne skutki trzęsienia ziemi i tsunami przyczynią się paradoksalnie do ożywienia w budownictwie mieszkaniowym.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Malejący poziom PKB skutkował spadkiem rozpoczynanego budownictwa mieszkaniowego (tabl. 2) w porównaniu z najlepszymi latami. Jednak intensywność budowania jest nadal godna uwagi, choć w 2008 r. budowano w przeliczeniu na 1 tys. ludności blisko 2 razy mniej mieszkań niż np. w 1970 r.

TABL. 2. MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO

L a t a	Mieszkania w tys.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²	Mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ^{2a}	Średnia wielkość mieszkań w m ² pu		
					ogółem	w tym	
			na 1 tys. ludności			do celów własnych	na wynajem
1960	501	20972	5,3	200	42	76	32
1970	1566	103747	15,2	1000	67	95	43
1980	1483	119083	12,6	1000	80	119	57
1990	1836	114000	14,8	1200	78	136	46
2000	1230	119878	9,7	940	97	140	53
2005	1236	106593	9,6	830	86	134	47
2006	1290	108815	10,0	840	84	133	46
2007	1061	90651	8,1	690	85	132	46
2008	1093	90768	8,3	690	83	130	45

a Wielkości zaokrąglone do 10 m².

Źródło: jak przy tabl. 1.

97,3% mieszkań znajdowało się w obiektach przeznaczonych tylko do celów mieszkalnych. W 2008 r. mieszkania własne użytkowników stanowiły 61,1% łącznej ich liczby. Udział ich nie zmienił się w porównaniu z 2003 r.

Systematycznie poprawiał się też standard instalacyjny mieszkań. Według danych ze spisu w 2008 r. 90,7% mieszkań miało WC, 95,5% łazienkę, ale nadal prawie 10% z nich nie spełniało tzw. japońskiego minimalnego standardu

mieszkaniowego. Porównując dane z 2008 r. z danymi z lat wcześniejszych możemy stwierdzić, że dokonano tu radykalnego postępu. W 1963 r. tylko ok. 2/3 mieszkań miało instalację wodociagową, a już w 1978 r. — 93%.

Jeśli chodzi o strukturę mieszkań według wieku, to wynosiła ona: przed 1951 r. — 4%, w latach 50. — 2%, 60. — 8%, 70. — 20%, 80. — 22%, 90. — 25%, 2001—2008 — 19%.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Jak wskazują wyniki spisu mieszkaniowego (w Japonii przeprowadzany jest co 5 lat), w 2008 r. było 57590 tys. mieszkań (tabl. 3). W latach 1963—2008 ich liczba wzrosła o 273,1%, w tym o 6,9% w porównaniu ze stanem sprzed pięciu lat. Jednocześnie odnotowano znaczny wzrost liczby mieszkań niezamieszkałych — ponad 11-krotny. Jest to zjawisko ogólnoświatowe, bowiem w warunkach wyższego nasycenia mieszkaniem rośnie również udział tych mieszkań, poza stale zamieszkanymi. O ile w 1963 r. na 1 tys. ludności Japonii przypadało tylko 217 mieszkań, to w 2008 r. było ich 451 ogółem oraz 389 stale zamieszkałych.

TABL. 3. STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Mieszkania	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008
O g ó ł e m w tys.	21090	25591	31059	35451	38607	42007	45879	50246	53891	57590
w tym:										
Zamieszkane:										
w tys.	20372	24198	28731	32189	34705	37413	40773	43922	46863	49598
w %	96,6	94,6	92,5	90,8	89,9	89,1	88,9	87,4	87,0	86,1
Niezamieszkane:										
w tys.	718	1393	2328	3262	3902	4594	5106	6324	7028	7992
w %	3,4	5,4	7,5	9,2	10,1	11,1	11,1	12,6	13,0	13,9

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Średnia wielkość mieszkań wzrosła z 42 m² pum w 1960 r. do blisko 100 m² na przełomie wieków. O średniej wielkości decydowała struktura udziału mieszkań budowanych do celów własnych bądź na wynajem, przy czym te pierwsze były znacząco większe.

W nowym budownictwie mieszkaniowym w 2008 r. największy udział mieli inwestorzy indywidualni (60%) i kompanie mieszkaniowe (38%), z kolei udział władz centralnych i samorządowych był „śladowy”. Umiarkowany był natomiast wzrost cen budownictwa mieszkaniowego. W okresie 1980—2008 wzrosły one o 27,0%.

Odmłodzeniu i poprawie standardu instalacyjnego mieszkań służyła znacząca skala wyburzeń starej, substandardowej, nieodpornej sejsmicznie substancji mieszkaniowej. Skala tych wyburzeń zmalała z 283 tys. mieszkań w 1990 r. do 210 tys. w 2007 r.

WARUNKI MIESZKANIOWE LUDNOŚCI

Dynamika rozwoju budownictwa mieszkaniowego doprowadziła do istotnej poprawy warunków mieszkaniowych ludności. Od 1988 r. nastąpiły nieznaczne zmiany w strukturze wielkości mieszkań (tabl. 4), wynikające głównie ze struktury własnościowej ich użytkowników, bowiem mieszkania własne miały blisko 3 razy większą powierzchnię od czynszowych.

TABL. 4. WIELKOŚĆ MIESZKAŃ

L a t a	Średnia liczba izb			Średnia pum w m ²		
	ogółem	w obiektach mieszkalnych	w mieszkaniu własnym	ogółem	mieszkania	
					własne	wynajmowane
1988	4,86	4,80	6,02	89,3	112,1	43,1
1993	4,88	4,79	6,08	91,9	117,5	44,3
1998	4,79	4,74	6,00	92,4	120,0	43,8
2003	4,77	4,73	5,91	92,5	121,7	45,6
2008	4,67	4,64	5,79	94,1	121,0	45,1

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

W spisie mieszkaniowym w 2008 r. odnotowano niewielkie zwiększenie liczby lokali zamieszkałych przez gospodarstwa domowe (49958 tys. mieszkań i 49973 tys. gospodarstwa domowe). Wskazuje to, że według międzynarodowych standardów nastąpiło w Japonii zakończenie etapu ilościowego rozwiązywania problemu mieszkaniowego.

W 2008 r. średnio na gospodarstwo domowe w mieszkaniu przypadało 2,55 osoby, a powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 94,1 m², czyli przestronność jego zaludnienia stanowiła prawie 37 m² pum *per capita*. Było to blisko dwa razy więcej niż w 1968 r. (18,7 m²) oraz o 4% więcej niż przed pięcioma laty (35,4 m²).

Skutki ubytku liczby mieszkań w wyniku ostatnich trzęsień ziemi i tsunami będą znane po przeprowadzeniu spisu mieszkaniowego w 2013 r.

WYDATKI NA MIESZKANIE

Wydatki na mieszkanie w 2008 r. stanowiły ok. 10,0% ogółu wydatków japońskich gospodarstw domowych, w tym ponad połowę stanowiły wydatki na media energetyczne. Ich udział w 1985 r. wynosił 8,6%. Wydatki na żywność stanowiły w 2008 r. 7,1%, wobec 20,6% w 1985 r. Udział ich malał zgodnie z prawem Engla im wyższe dochody, tym niższy udział wydatków na żywność.

Podsumowanie

Japonia przez lata wyjątkowo wysokiego wzrostu ekonomicznego realizowała strategię dość „ascetycznego” modelu poprawiania warunków mieszkaniowych ludności. Priorytet rozwoju ekonomicznego sprawił, że japoński standard mieszka-

niowy jest znacznie niższy niż w rozwiniętych krajach Europy Zachodniej, gdzie pum *per capita* wynosi 50 m² czy w Stanach Zjednoczonych — 70 m². Jej miejsce w rankingu mieszkaniowym nie odpowiada lokacie w rankingu ekonomicznym.

dr hab. Mirosław Gorczyca — profesor Wyższej Szkoły Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie

SUMMARY

The article presents a condition of the housing in Japan in 2008 as well as in retrospection. Considerations of the housing development, conditions in the housing construction, reserves and housing conditions as well as expenditures for dwellings are discussed in the article.

РЕЗЮМЕ

Статья характеризует ситуацию жилищного хозяйства в Японии в 2008 г. в ретроспективном подходе. Были обсуждены демографические и экономические обусловленности развития жилищного хозяйства, ситуация в жилищном строительстве, фонды и условия проживания, а также издержки на жилье.