

Mirosław GORCZYCA

Budownictwo mieszkaniowe na Słowacji

Słowacja to niewielki kraj (49 tys. km²), stanowiący w przeszłości słabiej rozwiniętą część byłej Czechosłowacji. Jednak będąc w jej ramach, w części słowackiej budownictwo mieszkaniowe rozwijało się intensywnie. Na skutek transformacji ustrojowej, która przebiegała w sposób zbliżony do realizowanej w Polsce, nastąpiło obniżenie intensywności budownictwa mieszkaniowego. Było to następstwem wycofywania się państwa z pomocy w tej sferze, a zatem urynkowania mieszkalnictwa. Stąd interesujące jest porównanie zmian ważniejszych wskaźników rozwoju budownictwa mieszkaniowego na Słowacji i w Polsce.

DETERMINANTY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Ludność Słowacji w 2011 r. stanowiła niecałe 5,4 mln. Jej liczba, po znaczącym wzroście, którego apogeum notowano w 2010 r. (o 67% w stosunku do 1950 r.), zmniejszyła się w 2011 r. o 0,7%. Wynikało to zarówno z ujemnego salda migracji zagranicznej, jak też ze znaczącego spadku wskaźnika przyrostu naturalnego (tabl. 1).

TABL. 1. STAN LUDNOŚCI (na koniec czerwca danego roku)

Wyszczególnienie	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2011
Liczba ludności w tys.	3464,3	3994,3	4528,5	4984,3	5297,8	5400,7	5431,0	5398,4
Przyrost naturalny w ‰	17,3	14,2	8,5	8,9	4,8	0,4	1,3	1,7

Źródło: *Statistical Yearbook...* (z lat 1950—2011).

W pierwszych latach członkostwa w Unii Europejskiej (UE) Słowacja rozwijała się dynamicznie, jednak na skutek światowego kryzysu ekonomicznego — podobnie jak w większości krajów świata — nastąpiło wyhamowanie jej rozwoju. Miarą tego zjawiska jest poziom PKB, który w cenach stałych w latach 2007—2011 wynosił odpowiednio: 60773 mln euro, 64983, 63543, 65546 i 67995 mln euro, co w ujęciu *per capita* stanowiło odpowiednio: 11258 euro, 12018, 11728, 12069 i 12596 euro (*Statistical Yearbook...*, 2007—2012). W latach 2002—2006 PKB Słowacji wzrósł o 73,2%, średniorocznie o 14,7%. Było to także zasługą wysokiego udziału inwestycji w PKB, który w latach

2000—2006 wynosił odpowiednio: 25,4%; 27,4; 27,1; 24,2; 25,6; 27,6 i 27,0%. W cenach bieżących PKB Słowacji wynosił w mld USD: 20,4 w 2000 r., 47,9 w 2005 r. i 96,0 w 2011 r., a w ujęciu *per capita* w USD odpowiednio: 3778 w 2000 r. i 17644 w 2011 r. Uwzględniając standardową siłę nabywczą na Słowacji, PKB *per capita* wzrósł dynamicznie z 11008 USD w 2000 r. do 16175 USD w 2005 r. i 24434 USD w 2011 r. Dla przykładu wskaźnik powyższy dla naszego kraju wynosił w 2011 r. 21281 USD, a PKB *per capita* mimo kryzysu gospodarczego wzrósł w latach 2005 i 2011 odpowiednio o: 15,9% i 18,0% (*Rocznik...*, 2012).

Podkreślenia wymaga również wysoki udział nakładów na środki trwałe, stanowiący w % PKB: 25,8 w 2000 r., 26,5 w 2005 r. i 22,4 w 2011 r. W ujęciu rok do roku (rok poprzedni=100) zmiany wynosiły w latach 2005—2011 odpowiednio: 100,1; 112,5; 119,2; 103,7; 66,4; 99,9 i 99,4, co wyraźnie pokazuje regres wynikający z kryzysu ekonomicznego.

W omawianym okresie znacząco zmalał udział inwestycji mieszkaniowych w PKB. O ile w byłej Czechosłowacji stanowił on ok. 5% PKB, to w ostatnich latach było to poniżej 2% PKB, co skutkowało spadkiem wolumenu budownictwa mieszkaniowego.

ROZMIARY I STRUKTURA INWESTORÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

W 2011 r. na Słowacji oddano do użytku 14,6 tys. mieszkań (tabl. 2). Wśród inwestorów dominował sektor prywatny, który zbudował 89,3% ogólnej liczby mieszkań, przy czym niemal w 100% były to mieszkania osób indywidualnych. Udział mieszkań spółdzielczych stanowił 0,2%. Sektor publiczny zbudował 10,7% ogólnej liczby mieszkań, przy czym dominowały mieszkania jednostek samorządu terytorialnego.

TABL. 2. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU WEDŁUG INWESTORÓW W 2011 R.

Inwestorzy	Razem	Mieszkania według liczby pokoi				Powierzchnia mieszkań w m ²	
		1	2	3	4 i więcej	mieszkaniowa	użytkowa
O g ó l e m	14608	1097	2815	4092	6604	1028634	1692093
Sektor publiczny	1568	323	707	511	27	60872	94637
państwowy	24	0	0	12	12	1800	2928
samorządowy	1544	323	707	499	15	59072	91709
Sektor prywatny	13040	774	2108	3581	6577	967762	1597456
osoby prywatne	13033	774	2105	3580	6574	967162	1596584
spółdzielnie	7	0	3	1	3	600	872

Źródło: *Statistical Yearbook...* (2012).

W uzyskanej w 2011 r. substancji mieszkaniowej powierzchnia mieszkalna stanowiła 62% ogólnej powierzchni użytkowej. Prawie połowa (45%) oddanych do użytku mieszkań miała co najmniej 4 pokoje, przy czym dotyczyło to głów-

nie mieszkań sektora prywatnego i niespełna 2% sektora publicznego. Najwięcej małych mieszkań (ponad 2/3) z 1 i 2 pokojami budowały samorządowe jednostki w ramach budownictwa socjalnego.

WIELKOŚĆ ZBUDOWANYCH MIESZKAŃ

W 2011 r. średnia powierzchnia mieszkania (według wyliczeń na podstawie tabl. 3) wynosiła 118,5 m² powierzchni użytkowej; w sektorze publicznym było to 60,4 m² (w państwowym — 122,0 m² i w samorządowym — 59,4 m²) oraz 122,5 m² w sektorze prywatnym i 124,6 m² w mieszkaniach spółdzielczych. Udział powierzchni mieszkalnej stanowił średnio 62% powierzchni użytkowanej ogółem; dla sektora publicznego było to 64%, a dla prywatnego 62%.

TABL. 3. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W 2011 R.

Mieszkania	Liczba		Powierzchnia mieszkalna w m ²		Średnia powierzchnia mieszkalna w m ²	
	mieszkań ogółem	w tym domy jednorodzinne	ogółem	w tym domy jednorodzinne	ogółem	w tym domy jednorodzinne
O g ó l e m	14608	8763	1048634	771753	71,8	88,1
Jednopokojowe i garsoniery ...	1097	80	29842	2444	27,2	30,6
Dwupokojowe	2815	436	121354	24463	43,0	56,1
Trzypokojowe	4092	2015	268663	147496	65,7	73,2
Czteropokojowe i więcej	6604	6232	628775	597350	95,2	95,9

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 2.

DYNAMIKA EFEKTÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

W 2011 r. uzyskano relatywnie najniższe efekty budownictwa mieszkaniowego, tj. o 15% gorsze niż w 2009 r. Intensywność budowania mieszkań w 2011 r. to jedynie 2,7 mieszkania na 1 tys. mieszkańców, wobec 3,5 mieszkania w 2009 r. Wskaźnik ten dla lat 2001—2006 wynosił odpowiednio: 2,4 mieszkania; 1,9; 2,6; 2,6; 2,4 i 2,8 mieszkania, natomiast w byłej Czechosłowacji wskaźnik ten w słowackiej części przekraczał w niektórych latach nawet 10 mieszkań na 1 tys. ludności.

TABL. 4. INWESTORZY, EFEKTY BUDOWNICTWA ORAZ STANDARD MIESZKAŃ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba mieszkań oddanych do użytku					
O g ó l e m	16473	17184	18834	17076	14608
Komunalne	3149	2631	2305	2481	1544
Spółdzielcze	2	20	0	0	0
Prywatne	13303	14527	16477	14548	13033
w tym domy jednorodzinne	7897	8502	9022	9136	8763
Pozostali inwestorzy	19	6	52	47	31

**TABL. 4. INWESTORZY, EFEKTY BUDOWNICTWA ORAZ STANDARD MIESZKAŃ
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO (dok.)**

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba zbudowanych mieszkań na 1 tys. ludności					
O g ó l e m	3,1	3,2	3,5	3,1	2,7
W tym prywatni inwestorzy	2,5	2,7	3,0	2,7	2,4
Mieszkania oddane do użytku według liczby pokoi					
1 pokój	1762	1939	1860	1434	1097
2	3937	4056	4177	3834	2815
3	4545	4662	5445	4555	4092
4 pokoje i więcej	6229	6527	7352	7253	6604
Średnia powierzchnia mieszkalna zbudowanych mieszkań w m²					
O g ó l e m	70,2	70,2	70,2	70,7	71,8
w tym:					
Prywatni inwestorzy	76,6	75,4	74,3	78,1	75,7
Właściciele dla siebie	89,7	89,5	89,1	89,2	88,1
Domy jednorodzinne	112,0	113,1	111,8	113,3	115,8
Liczba ubytków mieszkaniowych					
O g ó l e m	1442	1366	1208	1198	1226
W tym wyburzenia	1251	1202	1029	976	1085

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 2.

Jak wspomniano wcześniej, przed rozpadem Czechosłowacji budowano mieszkania intensywniej, były one jednak znacznie mniejsze. Ich powierzchnia to 60—70 m² w latach 50., 60. i 70. ub. wieku, natomiast w latach 80. ub. wieku było to 80 m², w latach 90. ub. wieku — 100 m² i ok. 120 m² w minionej dekadzie.

Zmniejszenie intensywności budownictwa mieszkaniowego to następstwo malejącego udziału sektora publicznego, zanik budownictwa spółdzielczego i przerwienie na obywateli ciężaru zadbania o własną sytuację mieszkaniową.

Ubytek mieszkań wynosił w latach 2007—2011 średnio ok. 1,1 tys. rocznie, co stanowiło nieco ponad 6% liczby zbudowanych mieszkań.

PORÓWNANIE BUDOWNICTWA POLSKIEGO I SŁOWACKIEGO

Porównanie rozwoju i wyników budownictwa mieszkaniowego w Polsce z naszymi południowymi sąsiadami to odpowiedni materiał komparatystyczny. Oba kraje miały podobną gospodarczą i polityczną przeszłość oraz zbliżone instrumenty transformacji ustrojowej, równocześnie też osiągnęliśmy członkostwo w UE. Stąd też wiele zbliżonych cech charakterystycznych dla zmian w budownictwie mieszkaniowym:

- spadek poziomu i udziału inwestycji mieszkaniowych — w obu krajach stanowiły one w ostatnich latach ok. 2% PKB, gdy w najlepszych latach przed transformacją było to ok. 8% w Czechosłowacji i 7% w Polsce;
- wycofywanie się państwa z uczestnictwa w budownictwie mieszkaniowym zarówno w Polsce, jak i na Słowacji skutkowało zwiększeniem efektów budownictwa prywatnego;

- marginalizacja spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego była wyższa na Słowacji niż w Polsce;
- spadek intensywności budowania mieszkań był wyższy na Słowacji (z ok. 10 mieszkań na 1 tys. ludności do poniżej 3 mieszkań) niż w Polsce (z 8 mieszkań w latach 1978 i 1979 do ok. 4 mieszkań w ostatnich latach);
- wzrost wielkości budowanych mieszkań na Słowacji, które w przeszłości i obecnie mają większą powierzchnię niż w Polsce (w ostatnich latach ok. 120 m² powierzchni użytkowej na Słowacji i ok. 100 w Polsce);
- wydłużający się okres budowy mieszkań, głównie budowanych przez osoby prywatne, przy czym w Polsce jest on dłuższy, o czym świadczy liczba „mieszkań w budowie” w stosunku do liczby efektów finalnych.

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

LITERATURA

Regional Statistical Yearbook Slovakia 2012 (2012), Statistical Office of the Slovak Republic, Bratislava

Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2012 (2012), GUS

Statistical Yearbook of the Slovak Republic (edycje dla odpowiednich lat), Statistical Office of the Slovak Republic, Bratislava

Statistical Yearbook of the Slovak Republic (z lat 1950—2012), Statistical Office of the Slovak Republic, Bratislava

SUMMARY

The article presents the housing situation in Slovakia in 2011, also compared to previous years. Presented in the development of information relates to the size, structure and standards of housing on the background of the economic situation in Slovakia. The author also presented a comparison of indicators characterizing the housing in Poland and Slovakia.

РЕЗЮМЕ

Статья характеризует жилищное строительство в Словакии в 2000—2011 гг. Были обсуждены условия развития жилищного строительства. Автор статьи представил информации касаются размеров и стандартов жилищного строительства на фоне экономической ситуации в Словакии. В статье было представлено также сопоставление измерителей характеризующих жилищное хозяйство в Польше и в Словакии.