

Mieszkalnictwo w Słowenii

Słowenia to niewielki (20273 km²) kraj ze średnią gęstością zaludnienia 101 osób na 1 km²¹. Liczba ludności wyniosła w 2011 r. nieznacznie ponad 2050 tys. mieszkańców (tabl. 1). Stan — w obecnych granicach — zwiększył się w porównaniu z 1948 r., kiedy Słowenia stanowiła republikę federacyjną Jugosławii, o ponad 610 tys., tzn. o 42,4%, w średniorocznym tempie ponad 0,6%. Zwiększenie liczby ludności stanowi rezultat dodatniego salda migracji zagranicznych, wynoszącego 3,2 osoby na tys. ludności w 2005 r. i 1 osobę w 2011 r.² oraz przyrostu naturalnego, który w latach 1997—2005 był na ujemnym poziomie³. Nie bez znaczenia była też rosnąca długość życia Słoweńców, która w 2012 r. wyniosła 77 lat dla mężczyzn i 82,9 roku dla kobiet⁴.

TABL. 1. STAN LUDNOŚCI WEDŁUG SPISÓW

Wyszczególnienie	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2011
Ludność ogółem w tys.	1439,8	1504,4	1591,5	1727,1	1891,8	1913,4	1640,0	2050,2
Średnie zaludnienie na 1 km ²	71,0	74,2	78,5	85,2	93,3	94,4	96,9	101,1
Gospodarstwa domowe w tys.	380,9	411,0	458,9	515,5	594,6	632,3	684,8	813,5
Średnia liczba osób na 1 gospodarstwo domowe	3,8	3,7	3,5	3,4	3,2	3,0	2,8	2,5
Przyrost naturalny	9,5	12,5	9,3	6,3	5,4	1,1	-0,5	1,6

Źródło: *Statistical...* (2013).

Według danych ze spisu ludności i mieszkań na początku 2011 r. było 813531 gospodarstw domowych, w tym: jednoosobowych — 32,8%, dwuosobowych — 24,6%, trzyosobowych — 18,3 i czteroosobowych — 15,7%⁵. Średnio na 1 gospodarstwo domowe przypadało wówczas niespełna 2,5 osoby. Jak wskazują na to dane z tabl. 1 zmniejszanie się liczby osób przypadających na 1 gospodarstwo domowe uległo w ostatnich latach przyspieszeniu.

Słowenia rozwijała się ekonomicznie w umiarkowanym tempie. Jej PKB zwiększył się z 10357 mln euro w 1995 r. do 35319 mln euro w 2012 r., a w ujęciu *per capita* wzrósł on odpowiednio z 8151 euro do 17172 euro⁶.

¹ *Statistical...* (2013).

² *Rocznik...* (2013).

³ *Statistical...* (2013).

⁴ *Statistical...* (2013).

⁵ Obliczenia na podstawie *Statistical...* (2013).

⁶ *Statistical...* (2013).

Wzrost PKB następował w wyniku znaczącego udziału inwestycji w środki trwałe, ale malejąco ostatnimi laty. Było to w 2007 r. 27,8% i 2012 r. 17,6%, co w mln euro stanowiło odpowiednio: 9504 i 6274⁷. Z innych źródeł wynika, że udział ten wynosił w 2000 r. 26,1% i w 2005 r. 25,5%. W 2009 r. zmalał jego wolumen (rok do roku) o 8,1%⁸.

Według siły nabywczej Bank Światowy oceniał dochód narodowy Słowenii w 2011 r. na 54,2 mld USD⁹. W ujęciu *per capita* PKB wyniósł w Słowenii 27589 USD, przy wzroście z 23476 w 2005 r.¹⁰.

Inwestycje brutto w latach 2007 i 2012 to 11052 i 6180 mln euro. Malejącą ich wielkość obserwowano począwszy od 2009 r. W ujęciu rok do roku dla tego okresu stanowiło to następującą dynamikę wolumenu: 113,3 i 91,2%¹¹.

W przypadku inwestycji mieszkaniowych wystąpiły podobne zjawiska. W latach 2007 i 2012 wielkość nakładów na nie to (w mln euro, w cenach bieżących): 1465 i 991¹². Stanowiły one udział w inwestycjach brutto odpowiednio: 13,3 i 16,0%. Inercja układu inwestycyjnego sprawiała, że udział ten był względnie stabilny.

Inwestycje mieszkaniowe stanowiły w 2012 r. 2,8% PKB, wobec np. 4,6% w okresie przed kryzysem (2008 r.) oraz mniej niż w latach 2005 i 2006, w których było to 4,2 i 4,1% PKB¹³.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Malejącym inwestycjom mieszkaniowym towarzyszył spadek efektów budownictwa mieszkaniowego. W 2012 r. oddano do użytku 4307 mieszkań (tabl. 2), co stanowiło spadek w porównaniu z 2008 r. o 56,8%. Potwierdza to ogólną prawidłowość obserwowaną we wszystkich krajach, że w warunkach załamania gospodarczego uderza to najpierw w budownictwo mieszkaniowe¹⁴.

Nastąpiły również znaczące przesunięcia w strukturze inwestorskiej realizowanych mieszkań. Jeśli w 2008 r. osoby prawne wykonały prawie 59% oddanych do użytku mieszkań, to w 2012 r. tylko 30%. Przesunięcia w strukturze inwestorskiej zaowocowały wyraźnym wzrostem średniej wielkości zbudowanych mieszkań (ze 110 m² powierzchni użytkowej w 2008 r. do 138 m² w 2012 r.). Wynikało to z tego, że indywidualni inwestorzy budowali większe mieszkania od innych inwestorów. Relacje te przedstawiały się następująco — 150 do 74 m² pu w 2008 r. i 166 do 82 m² pu w 2012 r. (mieszkania indywidual-

⁷ *Statistical...* (2013).

⁸ *World Statistics...* (2010).

⁹ *World Development...* (2013).

¹⁰ *Rocznik...* (2013).

¹¹ *Statistical...* (2013).

¹² *Statistical...* (2013).

¹³ Obliczenia na podstawie: *Statistical...* (2007); Gorczyca (2008).

¹⁴ Gorczyca (2008).

nych inwestorów były ponad 2 razy większe). Był to przede wszystkim wynik zwiększenia udziału największych mieszkań (z ≥ 5 pokojami) z niespełna 26% w 2008 r. do ponad 43% w 2012 r. Średnia wielkość zbudowanych w omawianym okresie mieszkań była podobna, jak w latach poprzednich.

TABL. 2. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE WEDŁUG INWESTORÓW I LICZBY IZB

L a t a	Mieszkania oddane do użytku						Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²					
	ogółem	liczba izb					ogółem	liczba izb				
		1	2	3	4	≥ 5		1	2	3	4	≥ 5
Ogółem												
2008	9968	1293	2396	1983	1720	2576	1100	64	156	175	231	475
2009	8530	1055	1683	1824	1548	2420	979	45	104	160	213	457
2010	6355	522	908	1256	1458	2211	822	21	54	123	208	416
2011	5498	428	863	852	1147	2208	728	18	51	85	167	406
2012	4307	401	445	657	944	1860	596	15	29	65	139	348
Osoby prawne												
2008	5845	1138	1980	1386	678	663	482	57	129	111	83	102
2009	4400	928	1343	1197	565	367	335	39	80	91	67	58
2010	2499	411	673	671	507	237	205	15	36	54	63	37
2011	2028	340	675	414	273	326	155	13	38	34	34	36
2012	1298	333	291	293	134	247	96	12	17	24	15	29
Osoby prywatne												
2008	4123	155	416	597	1042	1913	618	7	27	63	148	373
2009	4130	127	340	627	983	2053	644	6	24	70	146	399
2010	3856	111	235	585	951	1974	617	6	18	69	144	380
2011	3470	88	188	438	874	1882	573	5	13	51	134	370
2012	3009	68	154	364	810	1613	500	4	12	42	124	318

Źródło: Statistical... (2013).

Intensywność budowania mieszkań to 2,1 na 1 tys. ludności w 2012 r., wobec $<5,0$ w 2008 r.

O spadku intensywności budowania mieszkań świadczą liczby. W końcu lat 2008 i 2012 było ich w budowie odpowiednio 13682 i 6752¹⁵. Tendencję tę potwierdza malejąca liczba zezwoleń na budowę mieszkań, wynosząca 3517 w roku 2008 i 2206 w 2012 r.¹⁶.

Oddane do użytku w 2012 r. mieszkania znajdowały się przeważnie w budynkach głównie parterowych z 1 lub 2 mieszkaniami (tabl. 3).

¹⁵ Statistical... (2013).

¹⁶ Statistical... (2013).

TABL. 3. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W 2012 R. WEDŁUG WIELKOŚCI OBIEKTÓW

Wyszczególnienie	Budynki						Po- wierz- chnia użytkowa mieszkań w tys. m ²	Mieszkania oddane do użytku	
	ogółem	liczba mieszkań						liczba	po- wierz- chnia użytkowa w tys. m ²
		1—2	3—10	11—20	21—50	≥51			
Budynki ogółem	3110	3037	48	14	6	5	892	4138	585
z tego według liczby kon- dygnacji:									
1	2493	2490	3	—	—	—	631	2591	423
2	554	528	25	1	—	—	166	727	108
3	40	18	11	9	2	—	33	262	20
4	21	1	8	4	3	5	60	530	32
≥5	2	0	1	—	1	—	2	28	2

Źródło: *Statistical...* (2013).

ZASOBY I WARUNKI MIESZKANIOWE

Substancję mieszkaniową stanowiło w końcu 2012 r. 853860 mieszkań (441878 na terenach miejskich i 411982 na pozamiejskich). Daje to 399 mieszkań na 1 tys. ludności. Średnia wielkość mieszkania to 80,2 m² pu (71,0 m² na terenach miejskich oraz 90,2 m² poza nimi)¹⁷. Faktografia wynikająca ze spisu ludności i mieszkań (tabl. 4) świadczy, że 79,3% mieszkań stanowiły stale zamieszkałe, 18,2% niezamieszkałe oraz 2,5% tzw. „drugie” oraz sezonowo wykorzystywane. Należy odnotować, że dużo mieszkań, szczególnie tych poza stale zamieszkanymi, przeznaczono dla turystyki, dziedziny która stanowi bardzo ważną gałąź gospodarki.

TABL. 4. ZASOBY MIESZKANIOWE ORAZ ICH ŚREDNIE ZALUDNIENIE (stan na 01.01.2011 r.)

Wyszczególnienie	Ogółem	Tereny	
		miejskie	przemysłowe
Mieszkania ogółem	844656	438189	406467
z tego:			
zamieszkałe	670127	370928	299199
niezamieszkałe	153789	62876	90913
„drugie” i sezonowo wykorzystywane	20740	4385	16355
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² :			
ogółem	79,8	70,7	89,3
na 1 osobę	27,4	27,1	27,6
Średnia liczba osób na 1 mieszkanie	3,0	2,6	3,4

Źródło: *Statistical...* (2013).

¹⁷ *Statistical...* (2013).

Większość mieszkań (>90%) stanowiła własność osób prywatnych (tabl. 5). Jeszcze wyższy był udział osób prywatnych w ich powierzchni użytkowej, jako że dysponują one większymi mieszkaniami.

TABL. 5. STRUKTURA MIESZKAŃ WEDŁUG WŁASNOŚCI W 2011 R.

Wyszczególnienie	Ogółem	Mieszkania		
		osób prywatnych	publicznych dysponentów	pozostałe lub o nieznanym charakterze własności
Mieszkania ogółem	844656	716300	47348	36008
Powierzchnia użytkowa w m ² : mieszkań	67261768	62324366	2484837	2452565
1 mieszkania	79,6	81,9	52,5	68,1
Mieszkania na terenach miejskich	438189	373748	38687	25754
Powierzchnia użytkowa w m ² : mieszkań	30982773	27416442	1933623	1632709
1 mieszkania	70,7	73,4	50,0	63,4
Mieszkania na terenach pozamiejskich	406467	387552	8661	10254
Powierzchnia użytkowa w m ² : mieszkań	36278995	34907924	551214	819857
1 mieszkania	94,2	90,1	63,6	80,0

Źródło: *Statistical...* (2013).

Najwięcej mieszkań było w obiektach jednomieszkaniowych 53,5% (tabl. 6). Ponadto 7,0% stanowiły mieszkania w domach z 2 mieszkaniami, 36,4% w mających co najmniej 3 mieszkania, a 3,1% znajdowało się w budynkach niemieszkalnych.

TABL. 6. STRUKTURA I WIELKOŚĆ MIESZKAŃ WEDŁUG OBIEKTÓW W 2011 R.

Wyszczególnienie	Budynki				
	ogółem	według liczby mieszkań			budynki niemieszkalne
		1	2	≥3	
Mieszkania ogółem	844656	452016	58984	307201	26455
Powierzchnia użytkowa w m ² : mieszkań	67261768	44087870	4656408	16571754	1945736
1 mieszkania	79,6	97,5	78,9	53,9	73,5
Mieszkania na terenach miejskich	438189	121629	29504	276018	11038
Powierzchnia użytkowa w m ² : mieszkań	30982773	13089896	2324530	14793864	774484
1 mieszkania	70,7	107,6	78,8	53,6	70,2
Mieszkania na terenach pozamiejskich	406467	330387	29480	31183	15417
Powierzchnia użytkowa w m ² : mieszkań	36278995	30997974	2331878	1777891	1171252
1 mieszkania	89,3	93,8	79,1	57,0	76,0

Źródło: *Statistical...* (2013).

Lokale w domach jednomieszkaniowych były znacznie większe od pozostałych. Uwaga ta odnosi się w szczególności do domów jednorodzinnych, które miały powierzchnię użytkową ok. 2 razy większą niż mieszkania w domach wielorodzinnych (tabl. 6).

TABL. 7. STRUKTURA MIESZKAŃ WEDŁUG LICZBY IZB W 2011 R.

Mieszkania	Ogółem		Tereny			
			miejskie		pozamiejskie	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%
O g ó ł e m	844656	100	438189	100	406467	100
z tego:						
1-izbowe	117921	14	81469	19	36452	9
2-izbowe	217010	26	130438	30	86572	21
3-izbowe	218660	26	112911	26	105749	26
4-izbowe	138315	16	56775	13	81540	20
≥5-izbowe	152750	18	56596	13	96154	24
Zamieszkane	670127	100	370928	100	299199	100
z tego:						
1-izbowe	74681	11	59843	16	14838	5
2-izbowe	166559	25	110469	30	56090	19
3-izbowe	181164	27	99665	27	81499	27
4-izbowe	116904	18	50133	13	66771	22
≥5-izbowe	130819	20	50818	14	80001	27
Niezamieszkane	174529	100	67261	100	107268	100
z tego:						
1-izbowe	43240	25	21626	32	21614	20
2-izbowe	50451	29	19969	30	30482	28
3-izbowe	37496	21	13246	20	24250	23
4-izbowe	21411	12	6642	10	14769	14
≥5-izbowe	21931	13	5778	8	16153	15

Źródło: *Statistical...* (2013).

Struktura wielkości mieszkań według spisu z 01.01.2011 r. (tabl. 7) wskazuje na to, że niezamieszkane mieszkania były mniejsze od stale zamieszkałych. Wśród tych ostatnich 57% stanowiły lokale z 2 pokojami o powierzchni użytkowej 50—80 m². Porównanie metrażu mieszkań budowanych ostatnimi laty wskazuje na to, że te nowe mają większą powierzchnię użytkową.

Znacząca część mieszkań jednak pozbawiona jest instalacji (tabl. 8). Szczególnie niekorzystnie przedstawia się sytuacja z instalacją odprowadzania ścieków, z której nie korzysta blisko połowa mieszkańców¹⁸. Substandardowe mieszkania były bardziej zasiedlone, co wskazuje na znaczący dysparytet instalacyjny.

TABL. 8. ZAMIESZKANE MIESZKANIA POZBAWIONE INSTALACJI (stan na 01.01.2011 r.)

Wyszczególnienie	Mieszkania bez instalacji							
	elektrycznej	wodociągowej	kanalizacyjnej	ustępu spłukiwanego i łazienki razem	łazienki z ustępem	bez ustępu z łazienką	centralnego ogrzewania	
O g ó ł e m	a	0,9	1,0	41,1	3,0	0,8	0,7	16,1
	b	1,0	0,9	47,0	2,6	0,6	0,7	14,2
z tego tereny:								
Miejskie	a	0,2	0,1	10,6	1,3	0,5	0,6	12,2
	b	0,3	0,1	13,0	1,2	0,4	0,5	11,2
Pozamiejskie	a	1,7	2,2	78,9	5,0	1,1	0,9	21,0
	b	1,6	1,7	79,8	3,9	1,8	0,8	17,0

Źródło: *Statistical...* (2013).

¹⁸ Większość mieszkań, szczególnie z jednorodzinnej zabudowy, korzysta z szamba.

W okresie między spisami z 1971 r. i 2011 r. liczba mieszkań ogółem wzrosła o 367,4 tys. (77,0%), w tym zamieszkaných odpowiednio o 208,9 tys. (45,3%).

TABL. 9. ZMIANY STANU ZASOBÓW I WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH

L a t a	Mieszkania w tys.		Średnia liczba osób na 1 mieszkanie	Powierzchnia użytkowa w m ² na	
	ogółem	stale zamieszkané		mieszkanie	osobę
1971	477,3	461,2	3,7	56,5	15,5
1981	607,7	567,3	3,3	62,2	19,3
1991	683,1	625,7	3,1	67,3	22,0
2002	777,8	665,1	3,0	74,6	26,3
2012	844,7	670,1	3,0	79,6	27,4

Ź r ó d ł o: *Statistical...* (2007), *Statistical...* (2013).

Znacznie wyższa była dynamika liczby mieszkań wykorzystywanych głównie do celów turystycznych. Wzrosła też średnia powierzchnia użytkowa mieszkania (o 23,1 m² na 1 osobę) i przestronność zasiedlenia (o 11,9 m² na 1 osobę).

Koszty utrzymania mieszkań (wraz z wydatkami na media energetyczne) stanowią w 2012 r. 16,0% wydatków gospodarstw domowych, wobec 14,5% w 2005 r.¹⁹. Według innego źródła było to 19,0% ich wydatków konsumpcyjnych w 2005 r.²⁰. Znaczący udział w tych wydatkach miały koszty wody z wodociągów, której cena 1 m³ to 0,6041 euro.

PORÓWNANIE SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W SŁOWENII I POLSCE

Przystępując do konfrontacji najważniejszych danych należy przede wszystkim porównać rozwój ekonomiczny obu krajów zestawiając PKB *per capita*. Wynosił on w 2012 r. — według parytetu siły nabywczej — 22162 USD w Polsce i 27589 USD w Słowenii²¹.

Jeśli idzie o udział inwestycji mieszkaniowych w PKB i wynikający stąd spadek intensywności budowania mieszkań, odnotowano podobny regres. Ostatnimi laty w Polsce oddawano do użytku niespełna 4 mieszkania na 1 tys. ludności (podobnie w Słowenii) i miały one średnio zbliżoną wielkość.

Przestronność mieszkań — przy nieco lepszej u nas powszechności instalacji — wyższa była w Słowenii, która w 2011 r. wynosiła 27,4 m² powierzchni użytkowej na osobę²², wobec 25,0 m² w Polsce²³. W obu krajach od początku lat 70. do 2011 r. nastąpił nikły postęp w tym zakresie (1,5% u nas i 1,3% w Słowenii).

¹⁹ *Statistical...* (2007).

²⁰ *Consumption...* (2008).

²¹ *Rocznik...* (2013).

²² *Statistical...* (2013).

²³ *Rocznik...* (2013).

W Polsce wydatki na mieszkanie miały w ostatnich latach wyższy udział w wydatkach gospodarstw domowych, było to ok. 20,0%²⁴, czyli o 4,0% więcej niż w Słowenii.

dr hab. Mirosław Gorczyca — Warszawa

LITERATURA

- Budżety gospodarstw domowych w 2012 r.* (2013), GUS, Warszawa
- Consumption expenditure of household on housing: water, electricity, gas and others fuels 2005*, Eurostat Yearbook 2008, www.eurostat.eu
- Gorczyca M. (2008), *Stan i perspektywy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce — na tle wybranych krajów*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów (materiały powielane)
- Gorczyca M. (2013), *Co piąta złotówka na mieszkanie*, „Domy Spółdzielcze”, nr 11
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2013* (2013), GUS, Warszawa
- Statistical Yearbook of Republic Slovenia 2007* (2007), Statistical Office of the Republic Slovenia, Lubljana
- Statistical Yearbook of Republic Slovenia 2013* (2013), Statistical Office of the Republic Slovenia, Lubljana
- World Development Indicators 2013* (2013), The World Bank, Washington
- World Statistics Pocketbook 2010* (2010), United Nations, New York

SUMMARY

The article presents the housing situation in Slovenia in 2000—2012. The development of housing conditions, the situation in housing, and housing resources, as well as expenditure on housing are discussed. The article also compares indicators characterizing the housing in Poland and Slovenia.

РЕЗЮМЕ

В статье было представлено жилищное положение в Словении в 2000—2012 гг. Были охарактеризованы условия развития жилья, жилищного строительства, фонды и жилищные условия, а также расходы на жилье. Автор представил в статье сопоставление показателей, характеризующих жилье в Польше и в Словении.

²⁴ *Budżety...* (2013); Gorczyca (2013).