

X.1. Zasoby mieszkaniowe

X.2. Budownictwo i transakcje na rynku mieszkaniowym

X.3. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

X.1. Zasoby mieszkaniowe

W 2008 roku oddano do użytku wiele inwestycji budowlanych rozpoczętych w latach 2005-2007, czyli w okresie najbardziej dynamicznego rozwoju krakowskiego rynku nieruchomości. Zasoby mieszkaniowe powiększyły się o 6,7 tys. lokali, a łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Krakowie wyniosła 17,55 mln m².

Tabela X.1. Wielkość zasobów mieszkaniowych w latach 2006-2008

	2006	2007	2008
Liczba mieszkań (w tys.)	299,8	304,5	311,2
Liczba izb (w tys.)	947,6	962,6	983,1
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (w mln m ²)	16,80	17,13	17,55
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m ²)	56,1	56,2	56,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela X.2. Wskaźniki mieszkaniowe w latach 2006-2008

	2006	2007	2008
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,80	0,79	0,77
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,52	2,48	2,43
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	22,2	22,6	23,3
Liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców	396,4	402,5	412,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W stosunku do lat poprzednich w 2008 roku zwiększyła się liczba budynków wymagających remontu. W porównaniu do 2007 roku wydano więcej nakazów rozbiórki, przede wszystkim dotyczących budynków mieszkalnych (z powodu samowoli budowlanych).

Tabela X.3. Liczba budynków wymagających działań remontowych lub rozbiórki oraz liczba nakazów rozbiórki w latach 2006-2008

	2006	2007	2008
Liczba budynków wymagających działań remontowych	3 874	4 015	4 388
Liczba nakazów rozbiórki budynków, w tym:	13	9	19
obiekty nieutrzymywane w stanie sprawności technicznej	7	1	1
Liczba nakazów rozbiórki budynków mieszkalnych, z tego:	2	2	9
samowola budowlana	1	2	9
budynki nieutrzymywane w stanie sprawności technicznej	1	0	0
Liczba rozbiórek budynków, w tym:	2	0	6
liczba rozbiórek budynków mieszkalnych	0	0	0

Źródło: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie

X.2. Budownictwo i transakcje na rynku mieszkaniowym

W 2008 roku w Krakowie oddano do użytku 6 621 mieszkań o całkowitej powierzchni 424 155 m². Jest to o blisko 1 700 mieszkań więcej niż w roku poprzednim. Przeciętna powierzchnia użytkowa nowego lokalu wyniosła 64,1 m². Zakup mniejszych mieszkań można tłumaczyć zmniejszoną siłą nabywczą kupców i rosnącymi kosztami kredytów hipotecznych, a także wzrostem kosztów realizacji i cen sprzedawanych mieszkań.

W Krakowie występowały trzy rodzaje budownictwa:

- budownictwo indywidualne mające blisko 11% udziału w wynikach budownictwa – w segmencie tym uzyskano wzrost o prawie 19% w stosunku do 2007 roku
- budownictwo mieszkań przeznaczonych na sprzedaż i wynajem, osiągające blisko 86% udziału w wynikach budownictwa, odnotowało wzrost o ponad 34% w porównaniu z rokiem 2007
- budownictwo mieszkań komunalnych posiadające ponad 3% udziału w wynikach budownictwa (w 2008 roku oddano o 160% mieszkań więcej niż w roku poprzednim)

W ostatnich latach nie buduje się w Krakowie mieszkań spółdzielczych, społecznych czynszowych (w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego) ani zakładowych.

Tabela X.4. Struktura własności i liczba mieszkań oddawanych do użytku w latach 2006-2008

Rodzaj własności	Rok	Liczba oddanych mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia oddanych mieszkań (w m ²)	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (w m ²)	Udział oddanych mieszkań danego rodzaju w całkowitej liczbie mieszkań oddanych do użytku (w %)
Spółdzielcza	2006	1 120	3 626	61 521	54,9	16,9
	2007	0	0	0	0	0
	2008	0	0	0	0	0
Indywidualna	2006	782	3 467	85 471	109,3	11,8
	2007	600	3 013	80 551	134,3	12,2
	2008	713	3 556	88 033	123,5	10,8
Komunalna	2006	0	0	0	0	0
	2007	89	260	3915	44,0	1,8
	2008	234	609	9 964	42,6	3,5
Społeczna czynszowa	2006	722	2 460	40 355	55,9	10,9
	2007	0	0	0	0	0
	2008	0	0	0	0	0
Mieszkania przeznaczone na sprzedaż i wynajem	2006	3 988	10 885	213 530	53,5	60,3
	2007	4 233	12 336	258 352	61,0	86,0
	2008	5 674	16 334	326 158	57,5	85,7
Ogółem	2006	6 612	20 438	400 877	60,6	
	2007	4 922	15 609	342 818	69,7	
	2008	6 621	20 499	424 155	64,1	

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

X.2.1. Pierwotny i wtórny rynek mieszkań

Dobry wynik budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach to efekt dynamicznego rozwoju rynku po wejściu do Unii Europejskiej. Duży popyt generowany przez lokalnych nabywców oraz inwestorów z innych miast i zagranicy został pobudzony perspektywami wzrostu cen i atrakcyjnymi ofertami kredytów hipotecznych. Po początkowym okresie niskiej podaży, dzięki wzmożonej aktywności inwestorów i usprawnieniu procedur administracyjnych od połowy 2007 roku obserwowano zmianę trendu oznaczającą najpierw zrównoważenie podaży z popytem, a następnie nadpodaż oferowanych mieszkań w 2008 roku.

Tradycyjnie średnie ceny mieszkań w Krakowie wynikały bezpośrednio z lokalizacji, często mierzonej odległością od Rynku, ale także dogodnością komunikacji i otoczeniem np. bliskością terenów zielonych. Zróżnicowanie średnich cen w krakowskich dzielnicach było bardzo duże. W najtańszych dzielnicach były one ponad trzykrotnie niższe niż w najdroższych.

Tabela X.5. Średnie ceny brutto za 1 m² nowych mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych dzielnicach¹ w 2008 roku

	Średnie ceny brutto za 1 m ² (w PLN)
Stare Miasto	16 900
Grzegórzki	9 300
Prądnik Czerwony	6 780
Prądnik Biały	6 900
Krowodrza	9 100
Bronowice	7 980
Zwierzyniec	10 700
Dębniki	6 650
Łagiewniki-Borek Fałęcki	7 400
Swoszowice	5 470
Podgórze Duchackie	6 490
Bieżanów-Prokocim	5 600
Podgórze	8 140
Czyżyny	6 400
Mistrzejowice	5 950
Bieńczyce	5 220
Wzgórza Krzesławickie	5 750

¹ stan na 31 grudnia 2008 roku

Źródło: DOMINIUM.PL, w: Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2008, wyd. UMK

Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym zostały przedstawione na Rysunku 10 znajdującym się na końcu publikacji.

W pierwszym półroczu 2008 roku po raz pierwszy od kilku lat odnotowano spadki cen mieszkań w skali prawie całego miasta. W niektórych dzielnicach obniżono ceny nawet o kilkanaście procent. Natomiast w ostatnim kwartale ceny zaczęły się stabilizować, a wręcz odnotowano pewne wzrosty (korekta cenowa).

Tabela X.6. Porównanie cen nowych mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych dzielnicach w latach 2007-2008

	2007	2008
	Średnie ceny brutto za 1 m ² (w PLN)	Średnie ceny brutto za 1 m ² (w PLN)
Stare Miasto	18 500	16 900
Grzegórzki	9 740	9 300
Prądnik Czerwony	7 050	6 780
Prądnik Biały	7 100	6 900
Łobzów	9 580	9 100
Bronowice	8 580	7 980
Dębniki	7 460	6 650
Podgórze Duchackie	6 570	6 490
Bieżanów-Prokocim	6 630	5 600
Czyżyny	6 390	6 400
Mistrzejowice	6 310	5 950
Bieńczyce	6 660	5 220

Źródło: DOMINIUM.PL, w: Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2007, Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2008, wyd. UMK

Czynnikami najsilniej wpływającymi na zróżnicowanie cen mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie były: lokalizacja, otoczenie, standard wewnętrzny, stan techniczny budynku i lokalu oraz usytuowanie mieszkania w budynku i na danej kondygnacji.

Tabela X.7. Porównanie średnich cen ofertowych mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym w wybranych dzielnicach¹ w 2008 roku

	Rynek pierwotny (w PLN)	Rynek wtórny (w PLN)	Różnica między ceną na rynku pierwotnym a wtórnym (w PLN)
Stare Miasto	16 900	11 335	5 565
Grzegórzki	9 300	8 387	913
Prądnik Czerwony	6 780	7 210	-430
Prądnik Biały	6 900	7 540	-640
Łobzów	9 100	8 359	741
Bronowice	7 980	8 174	-194
Dębniki	6 650	7 687	-1 037
Podgórze Duchackie	6 490	6 407	83
Bieżanów-Prokocim	5 600	6 325	-725
Czyżyny	6 400	6 913	-513
Mistrzejowice	5 950	6 321	-371
Bieńczyce	5 220	6 180	-960

¹ stan na 31 grudnia 2008 roku

Źródło: DOMINIUM.PL, Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl, w: Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2008, wyd. UMK

W obszarach zaliczonych do stref najdroższych średnie ceny ofertowe na rynku wtórnym były niższe od tych z rynku pierwotnego od 8% (w Łobzowie) i 10% (na Grzegórkach), aż do 33% (na Starym Mieście). Odwrotną sytuację obserwowano w obszarach, w których średnie ceny osiągały niższe poziomy. Przeciętne ceny ofertowe na rynku wtórnym były tam albo tylko nieznacznie niższe, albo nawet o kilka procent wyższe niż na rynku pierwotnym (np. 8% na Czyżynach czy 18% w Bieńczycach).

X.2.2. Rynek gruntów i działek budowlanych

W Krakowie w latach 2006-2007 utrzymywała się silna tendencja wzrostowa dotycząca liczby zawartych transakcji i wielkości obrotu na rynku gruntów i działek budowlanych. Natomiast 2008 rok przyniósł stagnację, co wyraźnie widać w spadku liczby transakcji oraz obrotu. Aż o 20% spadły średnie ceny za 1 m² gruntu.

Tabela X.8. Obrót gruntami w Krakowie w latach 2005-2008

	2005	2006	2007	2008
Liczba transakcji	1 100	1 500	1 800	720
Obrót (w mln PLN)	380	1 100	2 500	720
Średnia cena 1 m ² gruntu (w PLN)	231	301	498	390

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl, w: Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2007, Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2008, wyd. UMK

Ceny działek zależały w pierwszej kolejności od lokalizacji. Ceny gruntów położonych blisko centrum czy wewnątrz tzw. drugiej obwodnicy (czyli między Alejami Trzech Wieszczów a ul. Dietla) osiągały w 2008 roku ceny nawet czterokrotnie wyższe od działek położonych w gorszych lokalizacjach.

Najwyższe ceny osiągały działki „przygotowane do inwestycji” – czyli z wydaną decyzją o warunkach zabudowy (WZ) lub pozwoleniem na budowę. Ceny gruntów zależały także od przeznaczenia działek. Wyższe ceny osiągały działki pod intensywną zabudowę wielorodzinną, z przeznaczeniem na odsprzedaż z dużym zyskiem. Jednak to ten segment rynku przeżył najgłębsze załamanie pod koniec 2008 roku, gdyż jest on najbardziej wrażliwy ze względu na posilkowanie się środkami finansowymi opartymi na kredycie bankowym. Ponadto część inwestorów wstrzymywała się z zakupem nowych gruntów, ponieważ chcieli przeczekać złą koniunkturę.

Tabela X.9. Średnie ceny gruntów w wybranych obszarach Krakowa w 2008 roku

	Grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (o niskiej intensywności zabudowy) (w PLN/m ²)	Grunty pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (o wysokiej intensywności zabudowy) (w PLN/m ²)	Grunty komercyjne (w PLN/m ²)
Krowodrza	420	1 100	250-1 300
Nowa Huta	112	520	200-900
Podgórze	276	762	200-3 000
Śródmieście	nie zanotowano	4 180	800-5 200

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl, w: Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2008, wyd. UMK

X.3. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków (GMK) jest realizowana na podstawie następujących aktów prawnych:

- Uchwały Nr XXXIV/295/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2003 roku w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków
- Uchwały Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012 (z późn. zm.)
- Uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków

Podstawowym celem polityki mieszkaniowej jest zapewnienie mieszkańcom warunków do swobodnego pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym. Działania podejmowane w zakresie polityki mieszkaniowej polegają na:

- utrzymywaniu zasobu na dobrym poziomie technicznym
- zaspokajaniu przez gminę niezbędnych potrzeb mieszkaniowych
- tworzeniu warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców

Działania podjęte w 2008 roku przez Gminę Miejską Kraków w celu realizacji polityki mieszkaniowej Krakowa:

- nabycie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne na kwotę 13 472,9 tys. PLN – opracowano dokumentację, która zakładała przebudowę 25 lokali mieszkalnych położonych na osiedlu Złotej Jesieni w celu pozyskania 45 lokali mieszkalnych o mniejszej powierzchni; zakupiono też budynek hotelowy przy ul. Kantorowickiej z przeznaczeniem na lokale mieszkalne (po adaptacji ok. 30 lokali mieszkalnych)
- zakończenie budowy zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Magnolii i ul. Jana Kantego Przyzby – w wyniku realizacji tej inwestycji we wrześniu 2008 roku oddano do użytku 210 lokali mieszkalnych

- wytypowanie terenu w rejonie ul. Łązy – pod budownictwo mieszkaniowe Gminy Miejskiej Kraków
- odzyskanie lokali mieszkalnych zwolnionych w wyniku naturalnego ruchu ludności – w 2008 roku pozyskano 146 lokali (pustostanów) z możliwością ponownego zasiedlenia, w tym 80 lokali mieszkalnych wyremontowanych ze środków Gminy Miejskiej Kraków, 66 lokali mieszkalnych wyremontowanych na podstawie porozumień zawartych z właścicielami nieruchomości (przeprowadzającymi na własny koszt remont wskazanego przez gminę lokalu socjalnego dla osoby uprawnionej na mocy orzeczenia sądowego)
- zweryfikowanie wniosków o pomoc mieszkaniową na podstawie Uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – wydano 507 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miejskiej Kraków
- przeprowadzenie 40 dobrowolnych zamian lokali
- podwyższenie czynszu do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w drugim półroczu roku poprzedniego (podwyżka miała na celu pozyskanie środków na potrzeby remontów budynków)

X.3.1. Wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo

W 2008 roku wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 3 723 mln PLN (czyli o około 2,5%). Największy wzrost wydatkowanych pieniędzy dotyczył Programu Pozyskiwania Mieszkań. Na ten cel przeznaczono niemal 21 mln PLN. W 2008 roku zmniejszyły się natomiast kwoty przeznaczone na pomoc społeczną – na dodatki i zasiłki mieszkaniowe.

Tabela X.10. Wydatki Gminy Miejskiej Kraków (GMK) na mieszkalnictwo w latach 2006-2008 (w tys. PLN)

	2006	2007	2008
Wydatki na mieszkalnictwo ogółem	142 812,8	148 432,6	152 155,6
Program Pozyskiwania Mieszkań, z tego:	11 980,4	18 130,5	20 874,9
pozyskiwanie lokali czynszowych	0	0	0
pozyskiwanie lokali mieszkalnych (realizowane przez Wydział Mieszkalnictwa UMK)	9 232,7	15 271,1	13 472,9
pozyskiwanie lokali mieszkalnych (realizowane przez ZBK ¹)	1 661,0	2 409,4	7 002,0
zakupy inwestycyjne dla ZBK ¹	1 086,7	450, 0	400,0
Zadania inwestycyjne realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (środki własne GMK)	2 395,3	4 175,6	4 212, 5
Wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi (w zarządzie ZBK ¹)	104 684,1	104 332,9	109 946,2
Wydatki na dodatki, zasiłki mieszkaniowe	23 753,0	21 793,6	17 122,0

¹ Zarząd Budynków Komunalnych

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych, Wydział Inwestycji UMK, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Wydział Świadczeń Socjalnych UMK

X.3.2. Polityka czynszowa

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego, do dnia 31 maja 2008 roku stawka czynszu mieszkań należących do Gminy Miejskiej Kraków kształtowała się na poziomie od 1,16 PLN/m² do 4,42 PLN/m². Natomiast od dnia 1 czerwca 2008 roku stawka czynszu wynosiła od 3,08 PLN/m² do 7,87 PLN/m². Wartość użytkowa lokali mieszkalnych była różnicowana w zależności od indywidualnych cech danego lokalu. Uzyskana liczba punktów określała kategorię danego lokalu, do której przypisano określoną stawkę czynszu. Wartość czynszu za lokal socjalny w I półroczu 2008 roku określono na kwotę 0,58 PLN/m², a w II półroczu – na kwotę 1,54 PLN/m².

W celu złagodzenia skutków podwyżki czynszu Prezydent Miasta Krakowa ustalił tryb postępowania w sprawach o stosowanie obniżek stawek w lokalach mieszkalnych oraz progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu, począwszy od 1 czerwca 2008 roku. Zasady dotyczące obniżek czynszu zostały ujęte w Zarządzeniu Nr 967/08 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2008 roku, zmienione Zarządzeniem Nr 1425/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 lipca 2008 roku. W 2008 roku obniżki czynszu, w zależności od dochodu w gospodarstwie domowym, wyniosły od 15% do 70%.

Tabela X.11. Czynsz w latach 2006-2008

	2006	2007	2008
Średnia stawka dla zasobu komunalnego (w PLN/m ² /miesiąc)	3,84	3,92	5,41
Minimalna i maksymalna wartość czynszu komunalnego (w PLN/m ² /miesiąc)	1,16-4,42	1,16-4,42	3,08-7,87
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa, ogłoszonego przez wojewodę (w PLN/m ²), obowiązująca w danym roku	2 752	3 039	3 432
Minimalna i maksymalna wysokość 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczona na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez wojewodę (w PLN/m ² /miesiąc), obowiązującego w danym roku	6,45-7,35	7,35-7,87	7,87-9,12
Wysokość czynszu socjalnego (w PLN/m ² /miesiąc)	0,58	0,58	1,54
Liczba gospodarstw domowych płacących czynsz komunalny, w budynkach zarządzanych przez ZBK	2 873	2 931	3 247
Liczba gospodarstw domowych płacących czynsz komunalny, w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządem ZBK	19 969	19 528	18 683

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych

Tabela X.12. Opłaty eksploatacyjne ustalone przez Gminę Miejską Kraków w 2008 roku

Rodzaj opłaty	Opcje	Cena brutto (w PLN)
Opłata za wodę pobieraną z urządzeń zaopatrzenia w wodę (w PLN/m ³)	Dla wszystkich odbiorców	2,66
Opłata za ścieki wprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych (w PLN/m ³)	Dla gospodarstw domowych i podmiotów gospodarczych prowadzących działalność według PKD	2,76
	Dla pozostałych odbiorców	3,19

Źródło: Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu

Opłaty za wywóz odpadów na wysypisko „Barycz” są ustalone przez zarządzającego składowiskiem i dostępne na stronie: www.mpo.krakow.pl.

X.3.3. Polityka remontowa

Tabela X.13. Budynki w zarządzie ZBK, w których wykonano remonty oraz rozbiórki w latach 2006-2008

	2006	2007	2008
Remonty bieżące	854 ¹	239	284
Rozbiórki	2	1	3

¹ dane dotyczą liczby przeprowadzanych prac remontowych w budynkach w zarządzie ZBK

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Tabela X.14. Zrealizowane działania priorytetowe w zakresie remontów w latach 2007-2008

	2007		2008	
Działanie	Liczba budynków	Nakłady (w mln PLN)	Liczba budynków	Nakłady (w mln PLN)
Doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych	3	0,01	8	0,04
Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych	19	0,24	19	0,18
Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów	66	1,19	58	1,21
Roboty elektryczne, odgromowe i dźwigowe	74	0,42	57	0,25
Remonty pustostanów	106	2,04	80	1,30
Termorenowacja	0	0,00	0	0,00
Ogółem	268	3,90	222	2,98

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

X.3.4. Polityka pozyskiwania mieszkań przez Gminę Miejską Kraków (GMK)

Pozyskiwanie przez Gminę Miejską Kraków lokali mieszkalnych odbywa się poprzez:

- zakup mieszkań, także od właścicieli na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych
- nabywanie budynków i ich adaptację na cele mieszkalne
- pozyskiwanie lokali socjalnych o niższym standardzie i w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej
- przejmowanie budynków od dłużników Gminy Miejskiej Kraków i adaptowanie ich na cele mieszkalne
- adaptację lokali użytkowych na cele mieszkalne
- zawieranie wieloletnich kontraktów na wybudowanie mieszkań socjalnych i zamiennych

Tabela X.15. Mieszkania pozyskane przez Gminę Miejską Kraków (GMK) w latach 2006-2008

	2006	2007	2008
Liczba pozyskanych mieszkań ogółem, z tego:	432	312	425
liczba mieszkań wybudowanych przez GMK	0	80	210
ogólna powierzchnia mieszkań wybudowanych przez GMK (w tys. m ²)	0	3,6	8,9
liczba mieszkań zakupionych ¹	209	9	1
ogólna powierzchnia zakupionych mieszkań ¹ (w tys. /m ²)	11,03	0,45	0,035
liczba mieszkań powstałych w wyniku adaptacji budynków o innym niż dotychczas przeznaczeniu (własnymi siłami)	0	33	68
liczba mieszkań powstałych w wyniku adaptacji wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	0	0	0
liczba pozyskanych praw do kierowania wytypowanych osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w zasobach TBS	0	0	0
liczba mieszkań pozyskanych poprzez remonty pustostanów (ze środków GMK)	204	132	80
liczba mieszkań pozyskanych poprzez remonty pustostanów (bez udziału środków GMK – w wyniku zawartych porozumień)	19	42	66
liczba mieszkań pozyskanych w wyniku zamiany za lokale użytkowe	b.d.	16	0

¹ bez uwzględnienia TBS

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych, Wydział Skarbu UMK

X.3.5. Pomoc mieszkaniowa

Do ustawowych obowiązków Gminy Miejskiej Kraków należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych krakowian. Pomoc jest kierowana najpierw do rodzin, które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego. Z tego tytułu w 2008 roku wydano 156 skierowań na najem mieszkania.

W 2008 roku zarejestrowano 280 nowych wniosków o przyznanie lokalu socjalnego w związku z wyrokiem orzekającym eksmisję z zajmowanego mieszkania, z jednoczesnym przyznaniem uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów gminy. Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku Gmina Miejska Kraków powinna zapewnić 1 933 mieszkania socjalne oraz 417 pomieszczeń tymczasowych (na mocy wyroków eksmisyjnych z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego).

W 2008 roku rozpatrzono 720 wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, z czego 236 wniosków przyjęto do realizacji.

Tabela X.16. Liczba wnioskodawców którym przyznano pomoc mieszkaniową w 2008 roku

Tytuł	Dzielnice I-III (dawna dzielnica Śródmieście)	Dzielnice IV-VII (dawna dzielnica Krowodrza)	Dzielnice VIII-XIII (dawna dzielnica Podgórze)	Dzielnice XIV-XVIII (dawna dzielnica Nowa Huta)	Ogółem
Nadmierne zagęszczenie	16	7	17	19	59
Względy społeczne	10	7	12	28	57
Warunki niemieszkalne	7	5	6	0	18
Wychowankowie domów dziecka	11	4	5	2	22
Wypowiedzenia ¹	41	22	14	0	77
Zamiany z urzędu	2	1	0	0	3
Ogółem	87	46	54	49	236

¹ na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy z 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 733)

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Na koniec 2008 roku ogólna liczba wniosków od osób oczekujących na pomoc mieszkaniową wynosiła 803. W ramach realizacji zatwierdzonych list mieszkaniowych z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów w 2008 roku wydano 137 skierowań do zawarcia umów najmu lokali.

Tabela X.17. Mieszkania z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) w latach 2006-2008

	2006	2007	2008
Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów TBS (wybudowanych przy współudziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków)	26	23	0
Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów TBS (wybudowanych przy współudziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków)	6	5	8

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Pomoc mieszkaniowa polegająca na wynajmie lokalu z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego została ograniczona do przyznawania mieszkania pozyskanego przez Gminę Miejską Kraków w wyniku naturalnego ruchu ludności.

X.3.6. Dodatki mieszkaniowe

Tabela X.18. Wysokość dodatków i zasiłków mieszkaniowych w latach 2006-2008

	2006	2007	2008
Liczba świadczeń wypłaconych na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych	140 677	119 633	98 261
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych na podstawie ww. ustawy (w tys. PLN) ¹	22 395	20 736	15 961
Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe ²	10 723	8 383	10 384
Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe (w tys. PLN) ²	1 358	1 057	1 161

¹ od 1 stycznia 2004 roku, tj. od wejścia w życie ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2003 r., Nr 203, poz. 1966), gminy nie otrzymują już dotacji celowej i całość kosztów realizacji zadania obciąża ich budżety

² zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r., Nr 115, poz. 728 z późn. zm.)

Źródło: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie, Wydział Świadczeń Socjalnych UMK

X.3.7. Polityka dotycząca wspólnot mieszkaniowych

Jako członek wspólnoty mieszkaniowej GMK jest zobowiązana do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zgodnie z posiadanym udziałem oraz do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokali będących jej własnością.

X.4. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi

Instytucją zarządzającą lokalami komunalnymi należącymi do Gminy Miejskiej Kraków jest Zarząd Budynków Komunalnych (ZBK), który ponadto prowadzi nadzór nad eksploatacją budynków oraz nadzoruje tereny osiedlowe i tereny przynależne. W gestii ZBK leży także prowadzenie inwestycji w zakresie budownictwa, remontów, konserwacji i napraw obiektów znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Krakowa.

Tabela X.19. Liczba budynków mieszkalnych i komercyjnych pozostających w zasobie zarządzanym przez ZBK do 2008 roku

Data wybudowania	2007		2008	
	Liczba	Udział (w %)	Liczba	Udział (w %)
Przed 1900	610	64,1	605	65,3
1900-1945	85	9	65	7
1946-1990	242	25,5	239	25,8
1991-1999	1	0,1	1	0,1
2000	0	0	0	0
2001	0	0	0	0
2002	0	0	0	0
2003	1	0,1	1	0,1
2004	2	0,2	2	0,2
2005	5	0,5	5	0,5
2006	0	0	0	0
2007	5	0,5	5	0,5
2008	—	—	4	0,4

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2008 roku Zarząd Budynków Komunalnych sprawował nadzór nad 927 obiektami, z czego 484 stanowiły budynki mieszkalne. W 2008 roku Gmina Miejska Kraków posiadała ponadto udziały w 1 662 budynkach wspólnot mieszkaniowych (pozostających poza zarządem ZBK).

Tabela X.20. Struktura budynków w zarządzie ZBK oraz liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków (GMK) nie będących w zarządzie ZBK w latach 2006-2008

	2006		2007		2008	
	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe
Liczba budynków w zarządzie ZBK, z tego własność:	519	471	500	446	484	443
Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa	210/38	361/77	257	409	261	404
wspólnot, w zarządzie ZBK	15	6	6	7	8	10
prywatna	181	11	163	13	146	12
mieszana (GMK + Skarb Państwa + własność prywatna)	75	16	74	17	69	17
Budynki wspólnot mieszkaniowych nie będące w zarządzie ZBK, ale w których GMK posiadała udział	1 604		1 682		1 662	

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Tabela X.21. Liczba i struktura własności mieszkań w budynkach zarządzanych przez ZBK i w budynkach wspólnot mieszkaniowych znajdujących się poza zarządkiem ZBK w latach 2006-2008

	2006	2007	2008
Liczba mieszkań ogółem w budynkach zarządzanych przez ZBK, z tego:	5 639	5 414	5 516
własność komunalna			
własność Gminy Miejskiej Kraków	2 770 ¹	2 706	3 098
własność Skarbu Państwa	–	144	69
współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa	–	50	22
własność prywatna			
własność prywatna na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale	1 869	1 664	1 486
własność wspólnot mieszkaniowych			
własność komunalna	103	31	58
własność prywatna (mieszkania wykupione z zasobu komunalnego)	64	16	14
własność prywatno-gminna (lub Skarbu Państwa)			
lokale w budynkach z ułamkowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa	833	803	769
Liczba mieszkań komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządkiem ZBK	19 969	19 528	18 683

¹ dane z 2006 roku zostały podane bez podziału na właścicieli

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Tabela X.22. Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach pozostających w zarządzie ZBK oraz powierzchnia mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządkiem ZBK w latach 2007-2008

	2007	2008
Powierzchnia lokali położonych w budynkach pozostających w zarządzie ZBK (w tys. m ²), z tego:	550	552,4
lokale mieszkalne wynajmowane	262	263,0
lokale mieszkalne wykupione od Gminy Miejskiej Kraków	1,0	1,2
lokale użytkowe	286	287,4
lokale użytkowe wykupione od Gminy Miejskiej Kraków	1,0	0,8
Powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych (w tys. m ²), z tego w budynkach:	262	263,0
Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa	135	146,3
prywatnych	82	72,7
o strukturze własności mieszanej (Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa/własności prywatnej)	43	40,7
wspólnot mieszkaniowych	2	3,3
Powierzchnia lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządkiem ZBK (w tys. m ²), z tego:	1 004	968,8
powierzchnia lokali mieszkalnych	872	833,1
powierzchnia lokali użytkowych	132	135,7

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W ciągu ostatnich trzech lat rosły ogólne dochody GMK wynikające z własności mieszkań. Konsekwencją wprowadzenia od 1 czerwca 2008 roku podwyżek czynszu w lokalach mieszkalnych podlegających Zarządowi Budynków Komunalnych (ZBK), był znaczny wzrost dochodów w stosunku do lat ubiegłych. W 2008 roku dochody wzrosły o 5,43% w stosunku do 2007 roku. Wzrosły także wydatki ZBK – były one wyższe o 4,74% od wydatków w 2007 roku.

Tabela X.23. Wydatki i dochody związane z mieszkaniami będącymi w zarządzie ZBK w latach 2007-2008

	2007	2008
Wydatki przeciętne		
Dochody ZBK – ogółem (w tys. PLN)	151 536	159 762
Wydatki ZBK – ogółem (w tys. PLN)	142 378	149 122
Wydatki związane z zasobem mieszkaniowym (w tys. PLN)	104 333	109 946
Wydatki związane z zasobem mieszkaniowym w przeliczeniu na 1 m ² ogólnej średniej powierzchni	7,64	8,21
Rodzaje wydatków związanych z zasobem mieszkaniowym w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni zasobu, którego dotyczy:		
koszty energii cieplnej i ciepłej wody	2,15	2,04
koszty zimnej wody i ścieków	1,47	1,53
koszty odbioru nieczystości stałych	0,14	0,25
zaliczki na media (udział GMK w budynkach wspólnot mieszkaniowych)	3,86	3,81
wydatki na remonty	2,34	2,52
zaliczki remontowe (udział GMK w budynkach wspólnot mieszkaniowych)	1,54	1,62
wydatki na bieżącą konserwację i przeglądy budynków	0,34	0,34
wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz bieżącej eksploatacji nieruchomości mieszkalnej	0,52	0,77
zaliczki eksploatacyjne (udział GMK w budynkach wspólnot mieszkaniowych)	1,40	1,41
koszty zarządu i administrowania	0,78	0,95
podatek od nieruchomości	0,06	0,05
Dochody z mieszkań ogółem (w tys. PLN)	81 011	99 045
Dochody z mieszkań ogółem w przeliczeniu na 1 m ²	5,93	7,40
Dochody z mieszkań bez mediów w przeliczeniu na 1 m ²	3,57	4,44

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Tabela X.24. Zaległości z tytułu czynszów i opłat za media oraz ściągalność należności w lokalach mieszkalnych pozostających w zarządzie ZBK w latach 2007-2008

	2007	2008
Zaległości z tytułu czynszów i opłat za media zasobu mieszkaniowego (w tys. PLN)	90 473	106 634
Ściągalność należności czynszowych z mieszkań komunalnych (w %)	89,51	87,33

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Tabela X.25. Nakłady ZBK na remonty w latach 2006-2008

	2006	2007	2008
Nakłady na remonty (w tys. PLN)	9 312	8 028	9 000

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Stawka podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych (lub ich części) wynosiła w 2008 roku 0,56 PLN/m² powierzchni użytkowej.

Podsumowanie**W 2008 roku:**

- Wzrosła liczba nowo oddanych mieszkań – o 34,5% w stosunku do 2007 roku
- Liczba wszystkich mieszkań w Krakowie wyniosła 311,2 tys. – o 6,7 tys. więcej niż w 2007 roku
- Zwiększyła się średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania – do 56,4 m² – oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę – do 23,3 m²
- W pierwszym półroczu po raz pierwszy od kilku lat odnotowano spadki cen mieszkań w skali prawie całego miasta, drobną korektę odnotowano dopiero w ostatnim kwartale
- Średnie ceny nowego mieszkania na rynku pierwotnym w zależności od obszaru wyniosły od 5 220 PLN/m² do 16 900 PLN/m²
- Średnia cena 1 m² gruntu była niższa o około 20% od ubiegłorocznej i wyniosła 390 PLN
- Wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo wzrosły o około 2,5%, a najwięcej pieniędzy przeznaczono na Program Pozyskiwania Mieszkań
- Średnia stawka czynszu dla zasobu komunalnego wynosiła od II półrocza 3,08-7,87 PLN/m², natomiast stawka czynszu za lokal socjalny – 1,54 PLN/m²