VI. MIESZKALNICTWO

VI.1 Zasoby i potrzeby mieszkaniowe

W Krakowie w 2002 r. było ok. 268,5 tys. mieszkań, w tym nowo oddane mieszkania stanowiły 3,5 tys. mieszkań ogółem, o przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania 63,1 m kw.

Kraków w swoich obecnych granicach liczy 327 km kw. tj. 32 7000 ha. Tereny osiedlowe zajmują ok. 13% powierzchni miasta, komunikacja ok.10%. lasy i zadrzewienie ok.5%, reszta to tereny przemysłowe, usług publicznych i rolnicze. Na 1 mieszkańca miasta przypada 441 m kw.

Tabela VI.1
Wielkość zasobów mieszkaniowych w Krakowie w latach 1997 - 2002

Lata	ilość mieszkań (w tys.)	ilość izb (w tys.)	pow. użytkowa mieszkań (w m kw.)	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m kw.)
1997	244,6	b. d.	13,0 mln	52,5
1998	251,8	782,3	13,3 mln	52,7
1999	256,0	795,7	13,53 mln	52,9
2000	259,5	806,7	13,78 mln	53,1
2001	265,0	823,0	14,11 mln	53,3
2002	268,5*	b.d.	b.d.	63,1**

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Biuletynu Statystycznego Miasta Krakowa, nr 4, marzec 2003
*ze względu na brak danych z Urzędu Statystycznego - dane zostaną opublikowane w 3 kwartale br. ilość mieszkań w roku 2002 obliczono na podstawie danych z roku 2001 i otrzymanych danych dotyczących mieszkań nowo oddanych do użytkowania w roku 2002
** przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku w roku 2002 w m. kw.

W Krakowie w 2002 r. utrzymał się spadek liczby budynków wymagających działań remontowych. Liczbę takich budynków z nakazem rozbiórki i rozebranych przedstawia poniższa tabela.

Tabela VI.2
Liczba budynków wymagających działań remontowych, liczba nakazów rozbiórki budynków i liczba rozbiórek budynków w latach 1999 - 2002

.	1999	2000	2001	2002
Liczba budynków wymagających działań remontowych	2460	2273	2151	2112
Liczba nakazów rozbiórki budynków w tym dotyczących obiektów nie utrzymywanych w stanie sprawności technicznej,	45 6	46 8	44 9	47 9
Liczba nakazów rozbiórki	b.d.	8	6	6

budynków mieszkalnych w tym dotyczących obiektów: - tzw. samowoli budowlanych, - nie utrzymywanychw stanie sprawności technicznej,		6 2	1 5	3 3
Liczba rozbiórek budynkóww tym liczba rozbiórek budynków mieszkalnych	21 b.d.	24 3	18 3	21 2

źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie

W Krakowie zapotrzebowanie na kwatery w domach studenckich jest bardzo duże. Na podstawie otrzymanych danych z krakowskich szkół wyższych można powiedzieć, że szkoły wyższe w 2002 r. posiadały w sumie ok. 18 tys. miejsc w domach studenckich, a wnioskujących o przyznanie akademika było ok. 42 tys. studentów (tabela VI.3).

Tabela VI.3
Liczba i zapotrzebowanie na kwatery w domach studenckich

Lp.	Uczelnie	Liczba kwater (miejsc) w domach studenckich a	Liczba studentów zamiejscowych b	Liczba wnioskujących studentów o akademiki c	a/c
1	Uniwersytet Jagielloński	4 755	28 091	13 159	36%
2	Akademia Górniczo - Hutnicza	5 499	14 513	7 737	71%
3	Akademia Ekonomiczna	855	14 256	1 954	44%
4	Akademia Pedagogiczna	2 054*	12 347	4 792	43%
5	Akademia Rolnicza	1 955**	5 469	5 321	36%
6	Politechnika Krakowska	1 683***	7 501	7 501	22%
7	Akademia Wychowania Fizycznego	668	2808	730	92%
8	Papieska Akademia Teologiczna	b.d.	2 230	b.d.	-
9	Akademia Sztuk Pięknych	234	707	250	94%
10	Akademia Muzyczna	146	451	146	100%
11	Wyższa Szkoła Filozoficzno - Pedagogiczna "Ignatianum"	b.d.	1 364	b.d.	-
12	Państwowa Wyższa Szkoła Teatralna	96	244	199	48%
13	Wyższa Szkoła	b.d.	2 079	b.d.	-

	Zarządzania i Bankowości				
14	Wyższa Szkoła Handlowa	0	265	ok. 106	-
15	Krakowska Szkoła Wyższa	100	b.d.	100	100%
16	Wyższa Szkoła Ekonomii i Informatyki	0	786	ok.200	-
17.	Szkoła Wyższa im. B. Jańskiego	0	372	0	-

* Łącznie z kwaterami wynajmowanymi od innych jednostek
**Uczelnia posiada własne 4 domy studenckie, a dodatkowo 2 wynajmuje od innych jednostek
**** Oprócz tych kwater uczelnia posiada dodatkowo 568 kwater, które w 2002 r. były remontowane.
źródło: Opracowanie własne na podstawie danych wyższych uczelni

VI.2 Transakcje na rynku mieszkaniowym

W 2002 r. ceny działek niezabudowanych były najwyższe w Śródmieściu. W Krowodrzy ceny działek były niższe o 46%, w Podgórzu o 73%, a w Nowej Hucie o 80% (tabela VI.4). W latach 1998 - 2002 najszybciej rosły ceny w Podgórzu - odnotowano tu wzrost o 88%, w Krowodrzy - wzrost o 82%, w Śródmieściu - wzrost o 35% i w Nowej Hucie - wzrost o 19%. W stosunku do roku wcześniejszego gdzie ceny w trzech dzielnicach (Krowodrzy, Śródmieściu i Nowej Hucie) spadły - najwięcej w Krowodrzy o ponad 31%, w roku 2002 tempo wzrostu cen kształtowało się na poziomie 9% - 35%, największe tempo wzrostu w Nowej Hucie (35%).

Tabela VI.4
Średnie ceny 1 m kw. działek niezabudowanych uzyskane w rejonach Krakowa w latach 1998 - 2002 - poziom cen 2002 rok

Rok	Krowodrza		Śródmieście		Podgórze		Nowa Huta	
	zł	Roczne tempo wzrostu %	zł	Roczne tempo wzrostu %	zł	Roczne tempo wzrostu %	zł	Roczne tempo wzrostu %
1998	116,60	29,50	291,00	86,50	56,40	23,26	65,30	21,32
1999	181,80	44,84	312,50	1,36	74,90	23,62	54,20	- 23,28
2000	248,40	42,23	393,90	31,06	97,20	34,38	62,30	19,70
2001	175,80	-31,12	377,20	-6,55	104,20	4,22	63,30	-0,01
2002	211,90	31,80	391,90	13,20	105,80	9,00	78,00	35,00

źródło: A. Zając, Krakowski Instytut Nieruchomości

Rysunek VI.1
Średnie ceny działek budowlanych w Krakowie - z marca 2002 r. (tys. zł za ar)

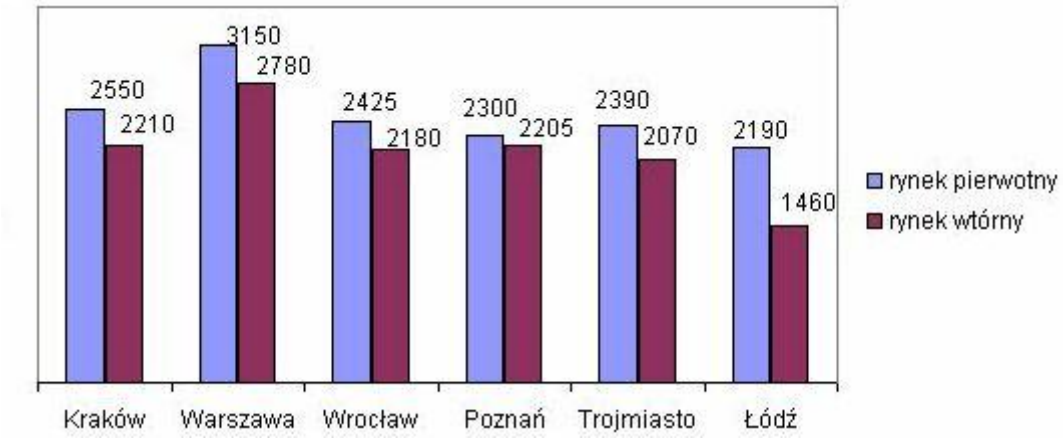
W ciągu ostatnich kilku lat ceny działek nie spadły, a w niektórych miejscach poza Krakowem lekko wzrosły. Zmalała liczba chętnych na działki w Krakowie, bo są one droższe niż na obrzeżach, ubyło też klientów na działki najtańsze daleko od Miasta (cena ok. 30 tys. zł). Zainteresowaniem cieszą się działki poza Krakowem w cenie 50 - 60 tys. zł (tabela 5).

Tabela VI.5
Średnie ceny działek budowlanych poza Krakowem

.	tys. zł za ar
Wieliczka	2 - 10
Świątniki - okolice	2 - 5
Kryspinów	6 - 10
Zabierzów	6 - 10
Rząska	8 - 12
Modlnica	8 - 12
Marszowiec	10 - 15
Zielonki - okolice	6 - 11
Skawina - okolice	2 - 3

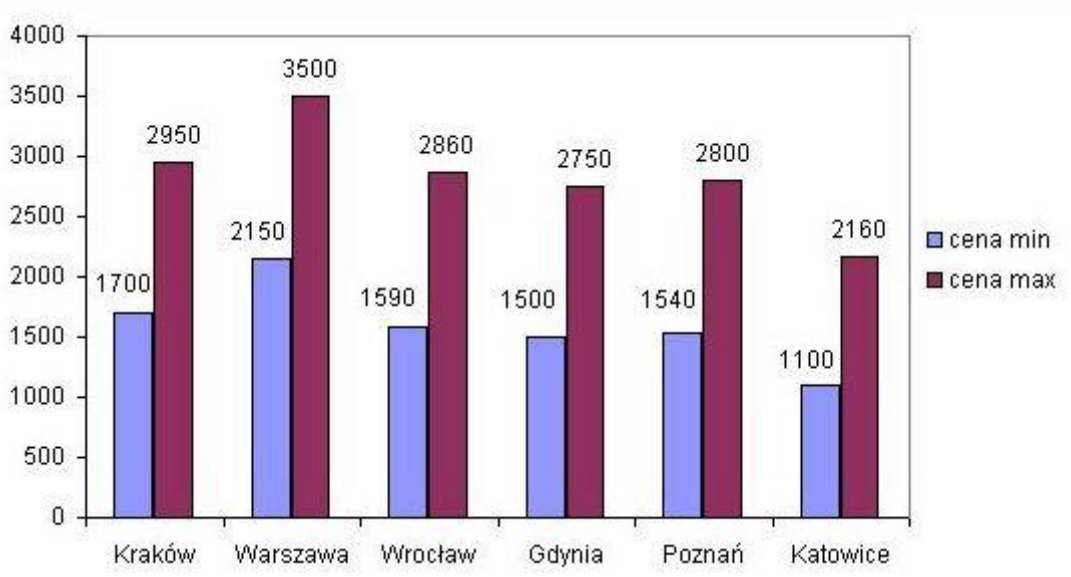
źródło: Nieruchomości i Finanse nr 20, marzec 2002 r.

Wykres VI.1
Średnia cena (w zł) 1 m kw. mieszkania o średnim standardzie i przeciętnej lokalizacji w wybranych miastach w Polsce



źródło: M. Battek "Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Polsce - rok 2001 i I kwartał 2002", Krakowski Rynek Nieruchomości nr 9, 2002 r.

Wykres VI.2
Ceny ofertowe sprzedaży mieszkań 2, 3- pokojowych o średnim standardzie i przeciętnej lokalizacji z rynku wtórnego (zł/ m kw.)

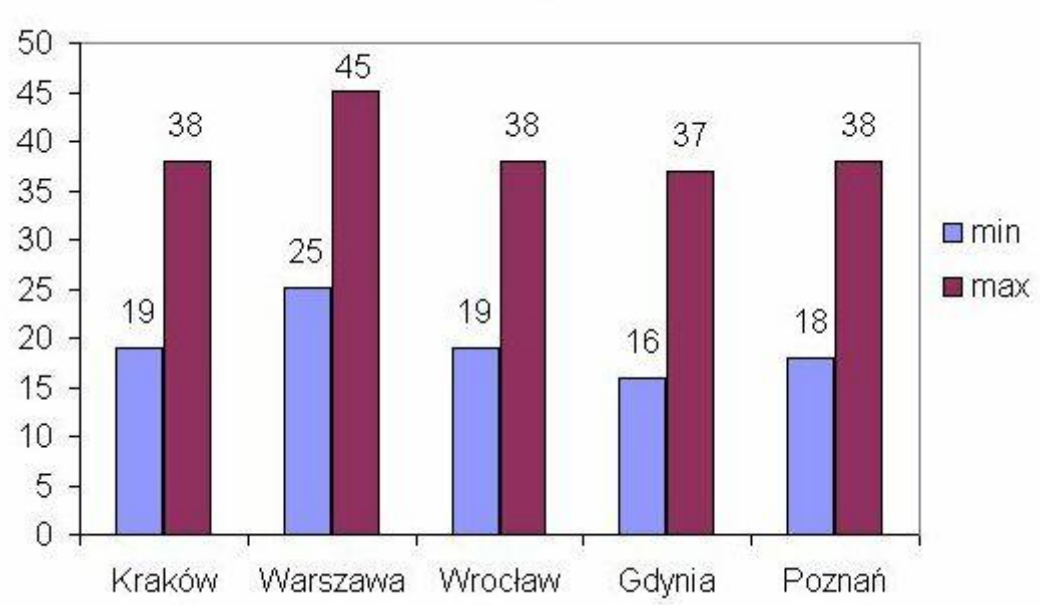


źródło: M. Battek, L. Michniak "Trzy kwartały 2002 roku na polskim rynku nieruchomości - Czyżby ożywienie", Krakowski Rynek Nieruchomości nr 21, 2003 r.

W 2002 roku na wtórnym rynku mieszkaniowym wystąpiły nowe zjawiska:
- średnio 52% transakcji kupna było wspieranych kredytem mieszkaniowym, w roku 2001 z tej metody finansowania skorzystało zaledwie 18,5% klientów,
- ilość tzw. transakcji wiązanych (kupujący uzyskuje środki na zakup przede wszystkim ze sprzedaży dotychczas posiadanych innych nieruchomości) zwiększyła się o ok. 7% w stosunku do roku 2001,
- znacznie obniżyły się ceny 1 m kw. dużych mieszkań (powyżej 3 pokoi) w stosunku do mieszkań małych o podobnym standardzie - różnica ta dochodziła do 35%, podczas gdy w roku 2001 różnica ta wynosiła ok. 18%,
- ceny mieszkań na rynku wtórnym były niższe o 25% niż na rynku pierwotnym, w grudniu 2001 roku różnica ta wynosiła ok. 28% (dla mieszkań w pełni wykończonych),
- rynek wtórny cieszył się dużym zainteresowaniem kupujących, ponieważ transakcje na nim przeprowadzane nie wiązały się z ryzykiem charakterystycznym na rynku pierwotnym np. przesunięciem terminu odbioru mieszkania w wyniku kłopotów finansowych dewelopera czy też wzrostem ostatecznej końcowej ceny zakupu,
- zakupy mieszkań na rynku wtórnym częściej niż na rynku pierwotnym dokonywane były w celach komercyjnych np. z przeznaczeniem na wynajem,
- we wrześniu ceny sprzedaży były niższe średnio o 6,5% w porównaniu do grudnia 2001 (z wyjątkiem mieszkań 2- pokojowych, których ceny wzrosły średnio o 1,6%),
- we wrześniu ceny transakcyjne były niższe od ofertowych średnio o 4,8%, gdy w I kwartale 2002 różnica ta wynosiła 9%.

Na rynku nieruchomości, ceny wynajmu kawalerek i apartamentów, wykazują od kilku lat lekką tendencję spadkową, przyczyną jest nadpodaż ofert wynajmu. Do cen podstawowych wynajmu doliczane są koszty eksploatacji i niekiedy opłaty czynszowe.

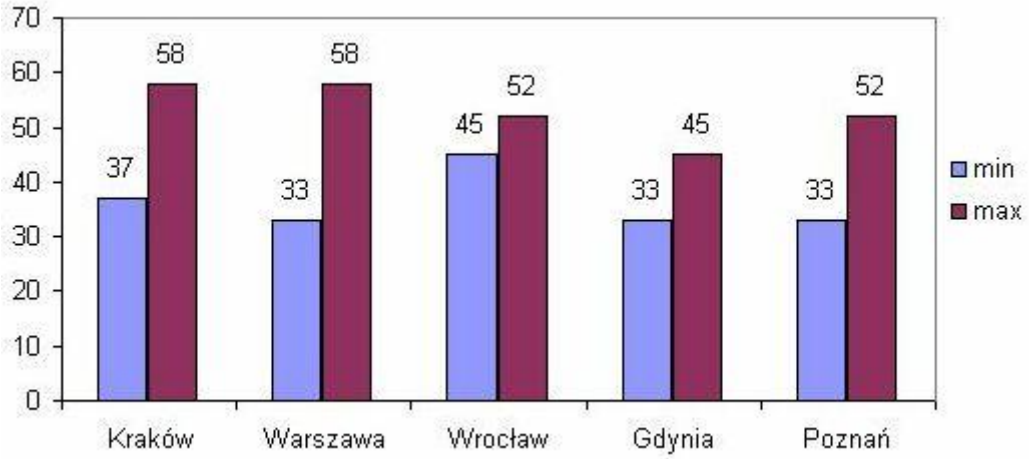
Wykres VI.3
Przeciętne podstawowe ceny transakcyjne wynajmu kawalerek o średnim standardzie na rynku pierwotnym i wtórnym (zł/ m kw. mies.)



źródło: M. Battek "Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Polsce - rok 2001 i I kwartał 2002", Krakowski Rynek Nieruchomości nr 9, 2002 r.

Kraków jest czwartym miastem w Polsce pod względem największej liczby przedsięwzięć apartamentowych. Rynek wynajmu apartamentów jest płytki, jego intensywny rozwój nastąpił w latach 1999 - 2000. Od 2001 r. obserwujemy jego zdecydowanie zahamowanie, ze względu na spadek popytu. Podstawowe ceny ofertowe wynajmu apartamentów przedstawia poniższy wykres. Do cen doliczane są zwykle opłaty eksploatacyjne.

Wykres VI.4
Przeciętne podstawowe ceny ofertowe wynajmu apartamentów (zł/ m kw. mies.)



źródło: M. Battek "Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Polsce - rok 2001 i I kwartał 2002", Krakowski Rynek Nieruchomości nr 9, 2002 r.

Obecnie w Polsce nie ma oficjalnej sprawozdawczości o obrotach na rynku nieruchomości. Pomocniczo i niejako zastępczo musimy się posłużyć sprawozdaniami notariuszy z zawartych przed nimi nieruchomościowych aktów z dokonanych transakcji. Zbiorcze zestawienie tych aktów sporządzane jest na poziomie województw, a ostatnio za 2002 r. także wg poszczególnych Sądów Okręgowych. Nie istnieje niestety możliwość uzyskania ścisłych informacji w układzie poszczególnych miast wojewódzkich czy powiatów. W stosunku do

Miasta Krakowa obraz dokonywanych tu transakcji nieruchomościowych uzyskany został szacunkowo drogą przemnożenia liczby funkcjonujących w mieście notariuszy przez średnią liczbę przypadających aktów notarialnych na 1 notariusza w Małopolsce. Strukturę rodzajową tych transakcji poznamy na podstawie danych z obszarów Sądu Okręgowego w Krakowie. Wadą tej procedury jest przybliżony do rzeczywistości obraz, zaletą zaś operowanie pełną zbiorowością aktów notarialnych w danym roku.

W tabeli VI.6. zostały przedstawione charakterystyczne wielkości małopolskiego i krakowskiego rynku nieruchomości.

TabelaVI.6
Obroty na krakowskim rynku nieruchomości w Krakowie w roku 2002

Wyszczególnienie	Małopolska		Obszar Sądu Okręgowego w Krakowie		Kraków (szacunkowo liczba aktów notarialnych)
	aktów	%	aktów	%	
Akty notarialne dot. nieruchomości	45 565	100	27 105	100	18 050
w tym: transakcje rynkowe:	27 029	59,3	17 828	65,8	11 850
- sprzedaż przez Skarb Państwa	3 985	8,7	2 859	10,5	1 800
- użytkowanie wieczyste	1 653	3,7	1 311	4,8	850
- sprzedaż przez inne osoby	21 391	46,9	13 658	50,5	9 200
Rynkowe transakcje gruntami	4 737	10,4	2 294	8,5	1 400
transakcje pozarynkowe	18 536	40,7	9 277	34,2	6 200
- grunty rolne	7 966	17,4	3 344	12,3	2 200
- pozostałe nieruchomości	10 570	23,3	5 933	21,9	4 000
Transakcje mieszkaniami	19 462	42,7	13 741	50,7	9 150
Transakcje gruntami	12 703	27,8	5 638	20,8	3 750
Transakcje pozostałymi rodzajami nieruchomości	13 400	29,5	7 726	28,5	5 150
Stosunek liczby transakcji do liczby ksiąg wieczystych	.	2,8%	.	3,1%	2,1%
Liczba transakcji na 1000 mieszkańców	14,1	.	18,8	.	24,4

* źródło: Instytut Rozwoju Miast, L. Kałkowski "Wielkość i struktura krakowskiego rynku nieruchomości w 2002 roku" maj 2003r.
** Kraków wraz z powiatami: krakowskim, oświęcimskim, suskim, wadowickim, miechowskim, chrzanowskim i olkuskim.
W powiatach tych zawarto ponad 9 tys. transakcji

W 2002 roku dokonano w Krakowie ok. 18 tys. transakcji nieruchomościami tj. 40% obrotów notowanych na terenie całej Małopolski. Udział ten kształtuje się podobnie do wyników z lat ubiegłych. Dwie trzecie transakcji posiada charakter rynkowy, dokonywanych za pośrednictwem pieniądza. Jedna piąta notowanych obrotów jest wynikiem decyzji zbycia nieruchomości przez Organa Skarbu Państwa i Miasto Kraków. Reszta transakcji to wolny obrót gruntami i budynkami pomiędzy osobami fizycznymi i prawnymi.

Jedna trzecia ogólnej liczby transakcji zawieranych w Krakowie ma charakter obrotu pozarynkowego (bezpieniężnych) dotyczących głównie darowizn, spadków, oddania gospodarstw w zamian za świadczenia społeczne. Mniej więcej po połowie odnoszą się do gruntów i do zabudowań. Udział ich w obrotach ogólnych od lat ma charakter stały. Wymienione w tabeli VI.6 transakcje rynkowe w połowie dotyczą obrotów na wtórnym rynku mieszkaniowym. Odnotowana w roku 2002 liczba ponad 9 tysięcy mieszkań wtórnych jest blisko 3 razy większa od liczby oddanych w tym czasie nowych mieszkań na rynku pierwotnym. Dowodzi to znaczącej roli rynku wtórnego w łagodzeniu sytuacji mieszkaniowej sporej ilości obywateli.

Stosunkowo dużo w porównaniu do innych regionów było w Krakowie zawieranych transakcji innymi, nie mieszkaniowymi obiektami: biura, garaże, działki budowlane, magazyny. Sporo zawarto transakcji gruntami rolnymi na obrzeżach miasta.

Miarą intensywności obrotów jest liczba transakcji zawieranych na 1000 mieszkańców. W Krakowie wynosi ona 24, znacznie powyżej średniej dla regionu Małopolski (14). W porównaniu do liczby ksiąg wieczystych roczne obroty w 2002 roku w Krakowie wynosiły 2,1%, co dowodzi stosunkowo powolnej pokoleniowej zmianie własności nieruchomości.

Jeżeli przyjąć umownie prawdopodobną, średnią wartość jednej transakcji rynkowej na kwotę 70 tys. zł., to roczny strumień pieniędzy generowanych przez krakowski rynek nieruchomości wyniósł w przybliżeniu 0,8 mld zł. tj. ok. 3% szacunkowych obrotów krajowego rynku nieruchomości w 2002 roku.

Krakowski rynek wraz z otaczającymi powiatami Małopolski zalicza się do największych rynków nieruchomości w kraju. Obsługę tego rynku przez profesjonalne podmioty przedstawia poniższa tabela.

Tabela VI.7
Liczba profesjonalnych podmiotów obsługujących rynek nieruchomości w roku 2002

.	Małopolska	miejsce w kraju	w tym: Kraków		
pośrednicy w obrocie nieruchomościami	381 osób	IV		221 osób	58% woj.
rzeczoznawcy	361	VI	112	43%	
zarządcy nieruchomościami	1125	III	ok. 675	60%	
notariusze	139	II	50	36%	
księgi wieczyste (tys.)	1581	III	860	54%	

*źródło: Instytut Rozwoju Miast, L. Kałkowski "Wielkość i struktura krakowskiego rynku nieruchomości w 2002 roku" maj 2003r.

Szacunkowe obciążenie usługami na rzecz klientów można określić w Krakowie następująco:
- pośrednicy - jeżeli obsługują co drugą transakcję rynkową tj. 6000 / 221 = ok. 27 transakcji rocznie na 1 pośrednika,
- rzeczoznawcy - jeżeli oceniają co drugą transakcję ogółem tj. 9000 / 112 = 80 wycen rocznie na 1 rzeczoznawcę,
- zarządcy - jeżeli powierza się im ok. 25% substancji mieszkaniowej tj. 66 000 / 675 = 100 mieszkań na 1 czynnego zarządcę,
- notariusze obsługujący wszystkie transakcje tj. 18 050 / 50 = 361 aktów na 1 notariusza,
- księgi wieczyste, w których 2,1% zmieniło właściciela .

VI.3 Finansowanie mieszkalnictwa

W 2002 r. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto krakowianina (2228,90 zł I - XII) można było kupić zaledwie 0,8 m kw. mieszkania. Wysokie koszty jednostkowe mieszkań powodowały, że w procesie finansowania inwestycji duże znaczenie miała możliwość zaciągnięcia kredytu komercyjnego i kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa (KFM) Kredyt z KFM finansowały w 70% mieszkania budowane w systemie TBS. Ze względu na koszty 1 m kw. mieszkania w TBS-ie (tabela nr VI.17), były one dostępne głównie dla osób średniozamożnych. W roku 2002 odnotowano ogromny wzrost oddanych do użytku mieszkań wybudowanych w systemie TBS (podrozdział VI.5).

Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wystąpił z projektem nowelizacji ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2002 r. Nr 127 poz.1080). W dniu 27 lipca Parlament uchwalił przygotowany przez UMIRM projekt. W dniu 13 listopada 2002 r. Sejm RP uchwalił ustawę o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2002 r. Nr 230 poz.1922), ponieważ Senat przedstawił poprawki do ustawy, ostateczne jej przyjęcie przez Sejm miało miejsce 5 grudnia 2002 r. Wysokość stałej stopy procentowej została ustalona na poziomie 7%.

Kredyt ten będzie udzielany osobom fizycznym, osobom prawnym oraz wspólnotom mieszkaniowym (na realizacje przedsięwzięć związanych z remontem budynków mieszkalnych) na co najmniej 20 lat i nie więcej niż 25 lat (z wyjątkiem kredytów remontowych tu okres spłaty wynosić będzie 15 - 20 lat).

W Krakowie oprocentowanie kredytów złotowych na budowę i zakup domów i mieszkań w krakowskich bankach w październiku 2002 r. wynosiło 9,55 - 11,99%. Kredyty dewizowe w Nordea Bank Polska S.A. wynosiły w maju 2002 r. 3,62 - 10,23%.

TabelaVI.8.
Oferty kredytów mieszkaniowych w wybranych krakowskich bankach

Lp.	Nazwa banku	Nazwa kredytu	Waluta kredytu	Maks. okres kredytowania	Oprocentowanie	Wymagany wkład własny	Zabezpieczenia kredytu
1.	PKO BP	1. "Własny Kąt" 2.	1 - 2. PLN, USD, CHF, EUR	1. 25 lat 2.	1. stałe/zmiennew zależności od waluty	1 - 2. 0 - 20% kosztów inwestycji	1. * hipoteka na nieruchomości * poręczenie * zastaw * inne

		Pożyczka hipoteczna		15 lat	2. zmienne		2. * hipoteka na nieruchomości * ubezpieczenie pożyczki (do momentu ustalenia hipoteki)
2.	BPH PBK S.A.	1. Kredyt budowlano-hipoteczny 2. Kredyt hipoteczny 3. Kredyt lokatorski 4. Kredyt budowlano-hipoteczny o stałej stopie procentowej z dopłatami rządowymi do oprocentowania 5. Kredyt pomostowy 6. Pożyczka hipoteczna	1 - 2. PLN, USD, EUR, CHF 3. PLN, USD, EUR, CHF 4 - 5. PLN 6. PLN,USD,EUR,CHF	1. 32,5 roku 2. 31,5 roku 3. 10 lat 4. min. 20 lat - 25 lat 5. 2 lata 6. 15 lat	1 - 3. stałe/zmiennew zależności od waluty 4. stałe 5. zmienne 6. stałe/zmienne w zależności od waluty	1 - 6. 0 - 20% kosztów inwestycji	1 - 4. *hipoteka na nieruchomości * cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych * poręczenie osób trzecich * zastaw 5. * hipoteka zwykła (ew. kaucyjna) * weksel własny in blanco 6. * hipoteka na nieruchomości * cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych
3.	BZ WBK S.A.	1. "Własny Dom" 2. Kredyt dla "Młodych Niezależnych" 3. Kredyt mieszkaniowy o stałej stopie procentowej z dopłatą do oprocentowania przez BGK	1 - 2. PLN, USD,EUR,GBP 3. PLN	1 - 2. 25 lat 3. najmniej 15 lat do 25 lat (na remonty)najmniej 20 lat do 25 lat (inne)	1 - 2. stałe/zmiennezmienne w zależności od waluty 3. stałe	1. 20% (kredyt w PLN)30% (kredyt w walucie)0% kredyt stanowiący 60% wartości nieruchomości 2. 0% 3. 20% kosztów inwestycji	1 - 3. * hipoteka na nieruchomości * ubezpieczenie nieruchomości * cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz banku
4.	HypoVereinsbank Bank Hipoteczny S.A.	1. Kredyt hipoteczny 2. Kredyt budowlano - hipoteczny	1 - 2. PLN,USD, EUR, CHF	1. 25 lat 2. 27,5 roku	1 - 2. stałe/zmienne	1. 20% tylko w przypadku zakupu lub budowy nieruchomości 2. 20% kosztów inwestycji	1 - 2. *hipoteka na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości *weksel własny in blanco z deklaracją wekslową *cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych * cesja praw z polisy na życie *ubezpieczenie kredytu (zabezpieczenie przejściowe)
5.	NORDEA BANK POLSKA S.A.	1."Kredyt budowlano-hipoteczny	1 - 2. PLN,CHF, EUR, USD, DKK, NOK,	1 - 2. 20 lat	1 - 2. zmienne	1 - 2. 15 % (kredyt w PLN)30%	1 - 2. * weksel własny in blanco wraz z

		Nordea Dom" 2. "Kredyt hipoteczny Nordea Dom"	SEK			(kredyt w walucie)	deklaracją wekslową * hipoteka na nieruchomości * cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowychna rzecz banku

Wydatki poniesione przez Miasto na mieszkalnictwo wyniosły w 2002 roku 213 mln zł - o 7% mniej niż w 2001 r. (tabela VI.9). Nie wliczono wydatków na współfinansowanie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (LII) przez GFOŚiGW - 1,4 mln zł, MPWiK - 0,9 mln zł i Inicjatorów (udział rzeczowy i udział finansowy) - 2,4 mln zł. Wartość zadań zrealizowanych w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych wyniosła ogółem 15,7 mln zł.

Wydatki na remonty budynków w zarządzie komunalnym, w stosunku do roku poprzedniego spadły o 46 % (tabela VI.23). Na Lokalne Inicjatywy Inwestycyjne z budżetu miasta wydano 15% więcej niż w roku ubiegłym (tabela VI.9). W 2002 r. Miasto odstąpiło od realizacji programu "Konsorcjum" (uchwała RMK 918/02 z dnia 9 stycznia 2002r.) oraz od realizacji "Budowy budynków mieszkalnych z usługami". Na podstawie sprawozdania z wykonania budżetu za rok 2002 w programie "Pozyskiwania mieszkań" znalazły się m.in.: TBS, lokale socjalne, wykupy mieszkań, przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe na łączną kwotę 19,6 mln zł. W tym wyodrębniono pozyskiwanie lokali czynszowych 7,1 mln zł oraz pozyskiwanie lokali w budynkach integracyjnych 12,5 mln zł.

Tabela VI.9
Wydatki Miasta Krakowa na mieszkalnictwo w latach 1999 - 2002

(w tys. zł)	1999	2000	2001	2002
Wydatki na mieszkalnictwo ogółem w tym I, II, III i IV	195 034	208 270	230 331	213 189
I. Program pozyskiwania mieszkańw tym m. in.	20 203	12 382	18 790	19 615
Pozyskiwanie mieszkań na własność Gminy	1 441	5 110	3 247	12 534
Partycypacja Gminy w kosztach budowy mieszkań TBS	3 291	3 065	10 000	7 081
Konsorcjum*	0	0	0	.
Budowa budynków mieszkalnych z usługami*	4 201	0	0	.
Pensjonaty socjalne**	0,0	313	5 543	.
Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe	11 189	3 894	0	0
II Zadania inwestycyjne Miasta realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (środki własne budżetu miasta)	15 920	15 271	9 575	10 984
III Wydatki związane z mieszkaniami w zarządzie ZBK	144 672	161 098	174 270	152 828
IV Wydatki na dodatki i zasiłki mieszkaniowe	14 239	19 519	27 696	29

				762***

źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Krakowa za lata 1999 - 2002, Wydziału Mieszkalnictwa i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej
* zaniechano kontynuacji zadania
** realizacja jest kontynuowana w ramach zadania "Pozyskiwanie mieszkań na własność Gminy"
*** od 2002 r. zasiłki celowe zostały wliczone do wydatków na dodatki i zasiłki mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dn. 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, ustawą z dn. 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej i uchwałą RMK nr 454/2000 z dn.12. lipca 2000 r. w sprawie lokalnego programu pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych.

VI.4 Zarządzanie i eksploatacja mieszkań

Tabela VI.10
Wysokość podatku od powierzchni użytkowej w Krakowie w latach 1999 - 2002

.	1999	2000	2001	2002
Stawki podatku od pow. użytkowej (w zł/ m kw.):				
- budynków mieszkalnych lub ich części	0,38	0,41	0,46	0,49
- budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą inną niż rolnicza lub leśna	13,47	14,36	15,86	16,83
- budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą inną niż rolnicza lub leśna będących w posiadaniu podatników podatku od nieruchomości, którzy po raz pierwszy rozpoczynają działalność gospodarczą na terenie Krakowa	-	7,18	7,93	8,42
- budynków lub ich części przydzielonych na potrzeby bytowe osób zajmujących lokale mieszkalne oraz od garaży osób fizycznych i innych budynków nie zajętych na działalność gospodarczą	3,98	4,24	4,68	4,97

źródło: Opracowane własne na podstawie uchwał Rady Miasta Krakowa

Wysokość opłat eksploatacyjnych mieszkań przedstawia tabela VI.11.

Tabela VI.11
Ustalone przez Miasto Kraków opłaty eksploatacyjne w latach 1999 - 2002

.		1999	2000	2001	2002
Opłata za wodę pobieraną z urządzeń zaopatrzenia w wodę (w zł/ m sześć.)	dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą	2,55	2,75	3,05	3,36
	dla pozostałych odbiorców	1,57	1,76	2,00	2,20
Opłata za ścieki wprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych (w zł/ m sześć.)	dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą	1,96	2,25	2,52	2,82
	dla pozostałych odbiorców	1,27	1,57	1,80	2,01
Opłata za składowanie odpadów komunalnych na wysypisku	wwożone sprzętem specjalistycznym	90,00	114,00	130	134

"Barycz" w IV kwartale (zł/T)	wwożone sprzętem niespecjalistycznym	134,00	161,00	180	184
	pozostające po segregacji	79,00	100	115	123
	składowane w kompostowni	-	-	91	94

źródło: Opracowane własne na podstawie uchwał Rady Miasta Krakowa

VI.4.1 Zarządzanie i eksploatacja zasobu mieszkaniowego Miasta

Miasto zarządzało w 2002 r. 2 185 budynkami - tj. o 9% mniejszą ilością niż dwa lata wcześniej. 82% z nich było budynkami mieszkalnymi z czego 19 % było własnością Miasta, Skarbu Państwa oraz własnością gminno-prywatną. W 2002 r. liczba wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto było członkiem, nie zarządzanych przez ZBK, wzrosła, w stosunku do 2000 r., prawie 3-krotnie. Liczbę budynków w zarządzie ZBK, komunalnych i współwłasności Miasta przedstawia poniższa tabela.

Tabela VI.12
Struktura budynków w zarządzie ZBK oraz liczba budynków nie będących w zarządzie komunalnym, ale w których gmina była członkiem wspólnoty mieszkaniowej w latach 2000 - 2002

.	2000	2001	2002
Ilość budynków w zarządzie ZBK	2 392	2 206	2 185
w tym: (1) i (2)			
(1) Budynki mieszkalne w tym własność: - Miasta Kraków/ w tym Skarbu Państwa - wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ZBK - prywatna - mieszana (Miasta Kraków + SP +prywatna) w tym: SP + prywatna	2 082 232/58 1 376 400 74 7	1 878 250/27 1 198 346 84 14	1 788 247 1 148 311 82 14
(2) Budynki użytkowe w tym własność: -MK + SP -prywatna -mieszana -wspólnota	310 279 22 8 1	328 295 22 8 3	397 354 32 8 3
Budynki nie będące w zarządzie komunalnym, ale w których Miasto było członkiem wspólnoty mieszkaniowej	160	334	412

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

W 2002 r., w porównaniu z 1999 r., liczba mieszkań komunalnych zarządzanych i poza zarządem ZBK zmniejszyła się o 18% do 26 952 mieszkań. Oprócz tych mieszkań czynsz regulowany płacili mieszkańcy 3 851 mieszkań będących własnością prywatną (kwaterunek) i gminno-prywatną, zarządzanych przez ZBK. W 2002 r. liczba mieszkań komunalnych poza zarządem ZBK wzrosła o 27% (tabela VI.13).

Tabela VI.13

Struktura własności mieszkań zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych i liczba mieszkań komunalnych poza zarządem ZBK w latach 1999 - 2002

.		1999	2000	2001	2002
Liczba mieszkań ogółem w zarządzie ZBK w tym		60 241	58 021	48 993	45 099
Własność budynku	Rodzaj własności mieszkań w zarządzie komunalnym	.	.	.	.
komunalna	mieszkania komunalne	2 755	2 303	2 81	2 135
prywatna	mieszkania prywatne wynajmowane za czynsz regulowany (kwaterunek)	4 289	3 998	3 426	3 121
wspólnoty mieszkaniowej	mieszkania komunalne	28 431	26 431	20 617	17 823
	mieszkania prywatne (wykupione z zasobu komunalnego, niepłacące czynszu regulowanego)	23 966	24 506	21 521	20 791
gminno - prywatna	mieszkania gminno-prywatne z czynszem regulowanym	800	783	948	730
Liczba mieszkań komunalnych poza zarządem ZBK		1 734	2 526	5 512	6 994

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

Ogólna powierzchnia lokali w zarządzie miejskim (mieszkalnych i użytkowych) wynosiła w 2002 r. 2.3 mln m kw., z tego 86% stanowiły lokale mieszkalne w zarządzie Miasta.

Tabela VI.14

Powierzchnia lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie ZBK oraz powierzchnia mieszkań komunalnych poza zarządem ZBK w latach 1999 - 2002

.	1999	2000	2001	2002
(tys. m. kw.)				
Powierzchnia lokali pozostających w zarządzie ZBK w tym:	3 035	2 932	2 526,4	2 342,2
powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych (m kw.) w tym w budynkach własności: - MK + SP - prywatnej - mieszanej (MK+SP+pryw.) - wspólnot mieszkaniowych	1 632 122 211 44 1 255	1 511 102 196 43 1 169	1 250 116 169 51 914	1 058 118 154 51 735
powierzchnia lokali mieszkalnych prywatnych (wykupionych od MK) (m kw.)	1 089	1 110	977	945
powierzchnia lokali użytkowych (m kw.)	313	311	300	340
Powierzchnia lokali komunalnych poza zarządem ZBK	90	131	275	351

w tym:				
powierzchnia lokali mieszkalnych	78	112	242	301
powierzchnia lokali użytkowych	12	19	33	50

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

W 2002 r. przychody ZBK były równe wydatkom. Było to możliwe dzięki nadwyżce przychodów nad wydatkami związanymi z gospodarowaniem lokalami użytkowymi, która pokryła straty związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Miasta. Koszty ponoszone przez ZBK w związku z zarządzaniem mieszkaniami w latach 1999 - 2001 przekraczały o od 8 do 18% dochody z mieszkań (w 2001 r. o 8%). W tym okresie najszybciej wzrosły koszty związane z remontami (96%) oraz odbiorem śmieci (50%); najwolniej podatek od nieruchomości. W roku 2002 dochody z mieszkań wzrosły o 3% w stosunku do roku 2001, a koszty ponoszone przez ZBK w związku z zarządzaniem mieszkaniami w 2002 r. przekroczyły o 9% dochody z mieszkań (tabela VI.15). W porównaniu z rokiem 2001 koszty związane z remontami w 2002 r. spadły o 41%, koszty związane z odbiorem śmieci spadły o 17%, a podatek od nieruchomości wzrósł o 67%.

Tabela VI.15
Koszty i dochody związane z mieszkaniami będącymi w zarządzie komunalnym w latach 1999 - 2002

Koszty przeciętne	1999	2000	2001	2002
Przychody ZBK (w tys. zł)	165 735	184 089	206 125	178 537
Wydatki ZBK (w tys. zł)	160 856	175 775	206 125	178 537
Koszty związane z mieszkaniami w zarządzie ZBK (w tys. zł)	144 672	161 098	174 270	152 828
Koszty związane z mieszkaniami w zarządzie ZBK (w zł/ m kw./ mies.)	4,43	5,12	6,52	6,36
w tym				
opłaty eksploatacyjne za: - energię cieplną i ciepłą wodę (w zł/m kw./ mies.) - zimną wodę z miejskiej sieci wodociągowej i ścieki (w zł/m kw. / mies.) - odbiór nieczystości stałych (w zł/m kw./ mies.)	1,27 0,68 0,12	1,20 0,77 0,17	1,60 0,99 0,18	1,82 1,21 0,15
- wydatki na remonty (w zł/m kw./ mies.)	0,92	1,21	1,80	1,07
- wydatki na bieżącą konserwację (w zł/m kw./ mies.)	0,49	0,51	0,58	0,52
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz bieżącej eksploatacji nieruchomości mieszkalnej (w zł/m kw./ mies.)	0,30	0,38	0,48	0,69

- koszty administrowania (w zł/m kw./ mies.)	0,30	0,32	0,50	0,49
- podatek od nieruchomości (w zł/m kw./ mies.)	0,03	0,02	0,03	0,05
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem (w tys. zł) wg przypisu	122 294	146 278	161 255	166 720
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem wraz z mediami (w zł / m kw./ mies.)	3,75	4,65	5,45	6,03
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym bez mediów (w zł / m kw./ mies.)	1,86	2,59	2,86	3,10
Dochody z mieszkań komunalnych (w zł/ m kw./ mies.)	2,05	2,87	3,36	3,50

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

Zaległości czynszowe w mieszkaniach komunalnych wynosiły na koniec 2002 r. 21% przychodów ogółem (rok wcześniej 14%). Poziom ściągalności czynszów w mieszkaniach komunalnych w 2002 r. sięgał 95%.

Tabela VI.16
Zaległości czynszowe i ściągalność należności w komunalnych lokalach mieszkalnych w latach 1999 - 2002

Mieszkania komunalne	1999	2000	2001	2002
Zaległości czynszowe z lokalu mieszkalnego ogółem (w tys. zł)	14 995	19 111	28 101	36 938
ściągalność należności czynszowych mieszkań zarządzanych przez ZBK (w %)	97%	97%	94 %	95%

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

VI.5 Budownictwo mieszkaniowe

W 2002 r. udział mieszkań: spółdzielczych stanowił 16% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytku (spadek o 12% do roku 2001), prywatnych i indywidualnych 12% (wzrost o 9%), zakładowych - 1%, przeznaczonych na sprzedaż i wynajem - 42% (spadek o 15%), społeczno - czynszowych - 29% (wzrost o 21%). TBS-y wybudowały o 130% więcej mieszkań, niż w roku ubiegłym (tabela VI.17).

Tabela VI.17
Struktura własności mieszkań oddanych do użytku w latach 1999 - 2002

Rodzaj własności	Lata	Liczba oddanych mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia mieszkań w m kw.	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w	% udział ilości oddanych mieszkań danego

					m kw.	rodzaju w całkowitej ilości mieszkań oddanych
spółdzielcza	1999	2459	7486	133056	54,1	58
	2000	805	2604	54471	67,7	23
	2001	1578	4545	918117	58,2	28
	2002	557	1700	35616	64,0	16
prywatna i indywidualna	1999	832	3372	85394	102,6	20
	2000	794	3366	86307	108,7	23
	2001	524	2708	61654	117,7	9
	2002	429	1888	52015	121,2	12,3
zakładowa	1999	76	126	2340	66,9	1
	2000	64	250	4340	67,8	2
	2001	30	122	2087	69,6	0,5
	2002	23	35	681	29,6	0,7
komunalna	1999	35	123	2020	57,7	1
	2000	0	0	0	0	0
	2001	0	0	0	0	0
	2002	0	0	0	0	0
społeczna czynszowa	1999	146	346	6825	46,7	3
	2000	261	616	12727	48,8	8
	2001	443	879	20351	45,9	8
	2002	1021	2543	47147	46,2	29,3
przeznaczone na sprzedaż i wynajem	1999	705	2012	40341	57,2	17
	2000	1499	4187	90588	60,4	44
	2001	3017	8073	170072	56,4	54
	2002	1451	4033	84272	58,1	41,7
łącznie	1999	4212	13465	269976	64,1	100
	2000	3423	11023	248433	72,6	100
	2001	5592	16327	345981	61,9	100
	2002	3481	10199	219731	63,1	100

źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2002 r. na terenie Krakowa działało 14 Towarzystw Budownictwa Społecznego, z czego w sześciu TBS-ach, wyłonionych w drodze zamówień publicznych, Miasto partycypuje w kosztach budowy mieszkań, a jeden z TBS-ów otrzymał grunty komunalne (tabela VI.34). W roku 2002 do TBS- ów zapisanych zostało 1 532 członków. Przeciętny koszt budowy 1m kw. p. u. mieszkania w TBS-ach wynosił 2 670 zł (tabela VI.18) i był o 5% niższy w stosunku do roku wcześniejszego. W latach 1999 - 2002 Miasto przekazało TBS-om 0,87 ha terenów

budowlanych (tabela VI.18).

Tabela VI.18
Wyniki działalności TBS-ów do końca 2002 roku

.	1999	2000	2001	2002
Liczba wybudowanych domów w ramach TBS-u	12	17	29	23
Koszt budowy 1m kw. pow. użytkowej mieszkania w TBS-ach (w zł)	2 418	2 594	2 820	2 670
Przeciętna wielkość lokalu mieszkalnego w TBS-ach (w m kw.)	46,7	48,3	46,8	46,5
Liczba zapisanych członków do TBS-ów	475	789	1 834	1 532
Powierzchnia przekazanych przez Miasto terenów dla realizacji budownictwa czynszowego przez TBS-y (w ha)	0,25	0,48	0,14	0

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

W latach 2002 - 2006 TBS-y zaplanowały wybudować prawie 3,3 tys. mieszkań (tabela VI.19).

Tabela VI.19
Liczba zaplanowanych mieszkań w ramach TBS-u w latach 2002 - 2006

.	2002	2003	2004	2005	2006
Liczba zaplanowanych mieszkań	1286	716	580	340	350

źródło: Wydział Mieszkalnictwa
Tabela opracowana na podst. danych ankietowych udzielonych przez 8 z 14 działających w Krakowie TBS-ów.

VI.6 Polityka mieszkaniowa Miasta

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania bezdomności Krakowian, Miasto Kraków realizowało opisane poniżej programy.

VI.6.1 Polityka czynszowa

Obowiązująca w latach 1994 - 2001 ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nałożyła na gminy obowiązek ustalenia stawek czynszu regulowanego. Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację i kierunki zmian w zakresie gminnej polityki czynszowej. Wspomniana wcześniej ustawa dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku. Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej zostało rozłożone w czasie. Pomimo, że mocą dawnej ustawy o najmie Miasto mogło znaczne podwyższać stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez Miasto podwyżki odbiegały od dopuszczalnych ustawowo. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów stanowi, że do 2004 r. czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższania czynszu w poszczególnych latach. Dochodzenie zatem do pułapu 3% wartości odtworzeniowej może

trwać kilkadziesiąt lat.

Tabela VI.20
Zmiany średniej stawki czynszu w zasobach Miasta w latach 2002- 2006

Rok	Przewidywana średnia stawka (zł za m. kw.)	% wzrostu	Stawka dopuszczalna ustawowo (zł za m. kw.)
2002	3,7	6,8	3,74
2003	3,95	5,6	3,95
2004	4,15	5,0	4,15
2005	4,31	3,7	4,31
2006	4,7	3,7	4,47

źródło: na podstawie uchwały RMK nr 1088/02 z dnia 1 lipca 2002 r. w spawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne zobligowała Miasto do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku. W lutym 1998 r. wprowadzono system oceny wartości użytkowej lokali mieszkalnych. System został znowelizowany uwzględniając uwagi zarówno lokatorów jak i właścicieli budynków. Obecnie funkcjonujący system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego obejmuje wszystkie czynniki wskazane w ustawie o ochronie praw lokatorów. Stawka bazowa w dwóch ostatnich latach wynosiła 3,5 zł/ m kw. p. u. W zależności od kategorii mieszkania, stawka na koniec 2002 r. mieściła się w granicach 1,05 - 4,02 zł za 1 m kw. p. u. Stawka maksymalna była o 42% niższa od maksymalnej wartości stawki czynszu regulowanego za 1 m kw. p. u. lokalu mieszkalnego, która mogłaby być uchwalona przez Radę Miasta Krakowa zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tabela VI.21).

Wysokość bazowego czynszu socjalnego stanowiła 67% stawki najniższego czynszu obowiązującego w komunalnym zasobie mieszkaniowym. Stawka bazowa czynszu za lokal socjalny równa była czynszowi regulowanemu za mieszkanie o niskim standardzie dodatkowo pomniejszonemu o 10 - 50% za niekompletne wyposażenie techniczne.

Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy stawki najniższej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Średnia stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów wynosiła 7,9 zł/ m kw. (w stosunku do roku poprzedniego stawka czynszu nie uległa zmianie).

Tabela VI.21
Czynsz regulowany i socjalny w latach 1999 - 2002

.	1999	2000	2001	2002
Wysokość bazowego czynszu regulowanego (w zł/ m kw./ mies.)	2,02	2,80	3,50	3,50
Min i max wartość czynszu regulowanego	0,34	0,84	1,05	1,05

(w zł/ m kw. /mies.)	2,38	3,22	4,02	4,02
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m kw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu krakowskiego (w zł/ m kw./ mies.)	2 401	2 712	2 976	2 776
Max wartość czynszu regulowanego za 1 m kw. lokalu mieszkalnego (tj. 3% wartości odtowrzeniowej 1 m kw. lokalu mieszkalnego w stosunku rocznym - tj. 3% ww. średniej wartości wskaźnika przeliczeniowego/12) (w zł/ m kw. /mies.)	6,00	6,78	7,44	6,94
Wysokość bazowego czynszu socjalnego (w zł/ m kw. /mies.)	-	0,34	0,70	0,70
Średnia stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów (w zł/ m kw. /mies.)	6,7	7,2	7,9	7,9
Ogólna liczba gospodarstw domowych płacących czynsz regulowany zamieszkujących w lokalach zarządzanych przez ZBK w tym czynsz socjalny	38 033 b.d.	36 060 177	33 003 238	b.d. b.d.

źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał Rady Miasta Krakowa i danych z Wydziału Mieszkalnictwa

VI.6.2 Polityka remontowa

W zarządzie miejskim w 2002 r. było bardzo dużo starych budynków - 37% zostało wybudowanych przed 1900 r., a 63% w latach 1900 - 1999 (tabela VI.22).

Tabela VI.22
Liczba budynków mieszkalnych i komercyjnych pozostających w zarządzie miejskim wybudowanych do końca 2002 roku - stan na lata 1999 - 2002

Lata	1999	2000	2001	2002	Procentowy udział w 2002 r.
przed 1900	833	820	773	816	37%
1900 - 1945	203	180	167	154	7%
1946 - 1990	1 411	1 391	1 265	1 215	55,6%
1991 - 1999	1	1	1	1	0,05%
2000	-	0	0	0	0%
2001	-	-	0	0	0%
2002	-	-	-	0	0%

źródło: Wydział Mieszkalnictwa

W roku 2002 spadły o 46% wydatki na remonty budynków zarządzanych przez ZBK (tabela VI.23) jak i liczba budynków wymagających działań remontowych o 18% (tabela VI.24).

Tabela VI.23

Nakłady Zarządu Budynków Komunalnych na remonty w latach 1999 - 2002 w cenach 2002 roku

.	1999	2000	2001	2002
Nakłady na remonty (w tys. zł)	33 522	39 189	51 112	27 796

źródło: Wydział Mieszkalnictwa

Tabela VI.24
Zestawienie budynków pozostających w zarządzie miejskim wymagających działań remontowych w latach 1999 - 2002

Charakter działań		
Rok	Remont bieżący	Rozbiórki
1999	1200	2
2000	1500	10
2001	1604	6
2002	1322	4

źródło: Wydział Mieszkalnictwa

Ze względu na ograniczoność środków remontowych, wyznaczono priorytety remontowe, wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności (przedstawione w tabeli VI.25). Na działania te w 2002 r. wydatkowano 19,8 mln zł tj. 71% ogólnych nakładów na remonty budynków w Zarządzie Budynków Komunalnych.

Tabela VI.25
Porównanie działań priorytetowych w zakresie realizacji remontów w latach 1999 - 2002 w cenach bieżących

.	1999		2000		2001		2002	
	liczba bud.	Nakłady mln zł	liczba bud.	Nakłady mln zł	liczba bud.	Nakładymln zł	Liczba bud.	Nakłady mln zł
Doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych	285	0,88	390	1,12	570	2,36	103	0,7
Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych	320	15,2	261	9,94	259	8,16	98	3,3
Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów	194	2,0	250	6,35	462	9,73	417	10,8
Roboty elektryczne,	185	1,7	232	3,64	271	3,57	148	1,5

odgromowe i dźwigowe								
Remonty pustostanów	182	1,4	187	1,33	211	1,72	175	1,5
Termorenowacja	0	0	0	0	9	2,06	35	2,0

źródło: Wydział Mieszkalnictwa

VI.6.3 Pomoc mieszkaniowa

W roku 2002 1286 rodzin ubiegało się o lokal mieszkalny, w tym o lokal socjalny 1091 rodzin i o lokal zamienny 195 rodzin. Miasto przekazało 234 rodzinom lokale mieszkalne, w tym lokale socjalne otrzymało 123 rodziny, a lokal zamienny otrzymało 111 rodzin (tabela VI.26).

Tabela VI.26
Liczba rodzin ubiegających się i które otrzymały lokal mieszkalny w roku 2002

1	Ogólna liczba rodzin uprawnionych do lokalu socjalnego i zamiennego, gdy z mocy uchwały miejskiej ciąży obowiązek dostarczenia takich lokali	1031
w tym:		
1a	ogólna liczba rodzin uprawnionych do lokalu socjalnego	851
1b	ogólna liczba rodzin uprawnionych do lokalu zamiennego	180
2	Ogólna liczba rodzin, które otrzymały lokal socjalny i zamienny gdy z mocy uchwały miejskiej ciąży obowiązek dostarczenia takich lokali	118
w tym:		
2a	ogólna liczba rodzin, które otrzymały lokal socjalny	17
2b	ogólna liczba rodzin, które otrzymały lokal zamienny	101
3	Ogólna liczba rodzin uprawnionych do lokalu socjalnego i zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego	255
w tym:		
3a	ogólna liczba rodzin uprawnionych do lokalu socjalnego	240
3b	ogólna liczba rodzin uprawnionych do lokalu zamiennego	15
4	Ogólna liczba rodzin, które otrzymały lokal socjalny i zamienny na podstawie orzeczenia sądowego	116
w tym:		
4a	ogólna liczba rodzin, które otrzymały lokal socjalny	106
4b	ogólna liczba rodzin, które otrzymały lokal zamienny	10
.	Ogólna liczba rodzin, uprawnionych do lokalu socjalnego i zamiennego	1286
.	Ogólna liczba rodzin, które otrzymały lokal socjalny i zamienny	234

źródło: opracowania własne na podstawie danych z Wydziału Mieszkalnictwa
*(stan na dzień 31.12 2002)

Zamianami mieszkań komunalnych zajmuje się od 1995 r., prowadzony przez Wydział Mieszkalnictwa, Bank Zamian, który dostarcza lokale zamienne (większego, równorzędnego,

mniejszego, dwóch lokali w zamian za jeden duży) z równoczesnym przejęciem mieszkania komunalnego dotychczas zajmowanego przez wnioskodawcę (tabela VI.27).

Tabela VI.27
Zamiany mieszkań komunalnych przeprowadzone przez Bank Zamian w latach 1999 - 2002

.	.	1999	2000	2001	2002
1	Liczba nieodpłatnie zgromadzonych ofert wszystkich typów mieszkań zgłoszonych do zamiany w Banku Zamian	207	297	212	215
2	Liczba przeprowadzonych zamian mieszkań w ramach działalności Banku Zamian	207	183	132	126
4	Liczba rodzin ubiegających się o większy, mniejszy lub równorzędny lokal komunalny w zamian za obecnie zajmowany lokal komunalny	297	346	212	122
5	Liczba rodzin, które otrzymały większy, mniejszy lub równorzędny lokal komunalny w zamian za obecnie zajmowany lokal komunalny	10	5	9	2
6	Liczba rodzin ubiegających się o zamianę lokalu komunalnego o dużej strukturze na dwa mniejsze.	69	84	24	47
7	Liczba rodzin, które zamieniły lokal komunalny o dużej strukturze na dwa mniejsze	4	5	3	5
8	Liczba przyznanych odrębnych lokali w zamian za lokal niesamodzielny w mieszkaniu wspólnym, opróżnionym w pozostałej części	2	0	0	0

źródło: Wydział Mieszkalnictwa

Ponadto wnioskujący o lokal zamienny posiadający trudną sytuację mieszkaniową i osiągający wyższy dochód od uprawniającego do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, mogą ubiegać się o wynajem z zasobów TBS-ów lokali, będących w dyspozycji Gminy, z racji partycypacji Miasta w kosztach ich budowy.(tabela VI.28).

Rodziny w trudnej sytuacji mieszkaniowej mogły również ubiegać się o udostępnienie do adaptacji na mieszkania wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej (np. strychy, pralnie) w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta (tabela VI.28).

Tabela VI.28
Mieszkania z zasobów TBS, adaptacja mieszkań komunalnych

.	.	1999	2000	2001	2002
1	Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta .	454	350	251	417
2	Liczba gospodarstw domowych , które otrzymały mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego	97	109	67	59

	wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta				
3	Liczba wniosków o adaptację komunalnych wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej (za środki wnioskującego)	58	51	37	15
4	Liczba przeprowadzonych adaptacji komunalnych wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej na mieszkania. (za środki wnioskującego)	16	15	15	15

źródło: Wydział Mieszkalnictwa

VI.6.3.1 Dodatki mieszkaniowe

W Krakowie w 2002 r. dofinansowanie kosztów utrzymania mieszkań odbywało się poprzez dodatki mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych oraz zasiłki celowe na dofinansowanie opłat mieszkaniowych przyznawane w ramach "Lokalnego programu pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych" zgodnie z uchwałą RMK 454/00 z dnia12 lipca 2000 r.

Wielkość dodatków mieszkaniowych oraz liczbę ich beneficjantów zawiera tabela VI.29.

Ze względu na silne zawężenie uprawnionych do dodatków mieszkaniowych, w 1999 r. w Krakowie został uruchomiony "Pilotażowy lokalny program pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych" (uchwała RMK 160/99 z dnia 9 czerwca 1999 r.).

W 2000 r. program ten przekształcił się w "Lokalny program pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych" (uchwała RMK 454/00 z dnia 12 lipca 2000 r.). Przeznaczony jest dla osób, które posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a dochód na osobę w rodzinie nie przekracza 200% kryterium dochodowego określonego w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej, które dodatkowo nie mogą otrzymać dodatku mieszkaniowego ponieważ:
1. nie spełniają kryteriów powierzchniowych określonych w ustawie z dnia 21 lipca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, a spełniają kryterium dochodowe w/w ustawy.
2. nie spełniają kryteriów dochodowych określonych w cytowanej ustawie, a spełniają kryteria powierzchniowe w/w ustawy
3. mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

W ramach programu, zasiłek celowy na dofinansowanie opłat mieszkaniowych wynosił od 85% do 50% udokumentowanych wydatków mieszkaniowych, jednak nie mógł przekroczyć 200 - 400 zł/mies. W 2002 r. zapomogi otrzymało 3,3 razy więcej rodzin niż w r.1999, a na realizację programu wydano 2,23 mln zł (tabela VI.29). Zasiłek przyznawany był na okres 6 miesięcy. Wysokość przeciętnego zasiłku z tego tytułu wynosiła 220 zł/mies.

Tabela VI.29
Wielkość dodatków i zasiłków mieszkaniowych oraz liczba ich beneficjantów w latach 1997 - 2002

.	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Liczba rodzin, które otrzymały dodatki mieszkaniowe na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali	16 740	19 304	20 006	23 395	25 711	155 463*

i dodatkach mieszkaniowych zm. ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych						
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych na podstawie ww. ustawy (w tys. zł)	8 167	11 136	13 965	18 588	25 546	26 363
w tym suma środków z dotacji celowej budżetu państwa na dofinansowanie dodatków przekazanej przez Wojewodę Małopolskiego (w tys. zł)	2 832	3 832	3 431	5 969	5 814	5 716
Liczba osób, które otrzymały zapomogi w ramach programu osłonowego w formie zasiłku mieszkaniowego	Lokalny program pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych, zaczął obowiązywać w kwietniu 1999 r.		387	1 095	1 354	1 298
Suma środków przekazanych na zapomogi w ramach programu osłonowego w formie zasiłku mieszkaniowego (w tys. zł)			274	931	2 150	2 237

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie
*liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych; od 1 stycznia 2002 r. obowiązuje ustawa z dn.21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych

VI.6.4 Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego

W Krakowie prowadzi się politykę zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta w celu:
- zracjonalizowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi gminy,
- szerokiej prywatyzacji zasobów mieszkaniowych,
- pozyskiwania środków na rzecz mieszkalnictwa.

W związku z tym w 2002 r. na podstawie uchwały RMK nr 1091/02 z dnia 10 lipca 2002r. Miasto stosowało politykę sprzyjającą prywatyzacji mieszkań komunalnych:
ˇ dla lokali położonych poza obrębem Plant nie wpisanych i wpisanych do rejestru zabytków:
- przy sprzedaży lokali mieszkalnych (za gotówkę i na raty) nie wpisanych i wpisanych do rejestru zabytków stosowano bonifikatę w wysokości 90% wartości rynkowej lokalu od całej jego powierzchni użytkowej,
- przy sprzedaży lokali mieszkalnych (za gotówkę i na raty) nie wpisanych i wpisanych do rejestru zabytków, wyremontowanych za środki Miasta po 1995 r przez okres 10 lat od daty remontu, w tym w ramach przygotowywania pustostanów do ponownego zasiedlenia (jeżeli kwota wydatkowana na remont przekroczyła w dacie jej wydatkowania 3000 zł) stosowano bonifikatę w wysokości 80% wartości rynkowej lokalu,

- przy sprzedaży lokali mieszkalnych (za gotówkę i na raty) wpisanych do rejestru zabytków stosowano 40% bonifikatę wartości rynkowej lokalu,

ˇ dla lokali znajdujących się w obrębie Plant niezależnie od tego czy budynek jest wpisany do rejestru zabytków przy sprzedaży udzielano od 40 - 45% bonifikaty

Ze sprzedaży wyłączono lokale mieszkalne:
- w budynkach, przeznaczonych do remontu lub wyburzenia,
- w budynkach, w których przewiduje się zmianę funkcji lub przeznaczenia,
- wynajęte za czynsz socjalny,
- wynajęte za czynsz wolny,
- przeznaczone na pracownie twórcze,
- w budynkach, przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej,
- w budynkach, wybudowanych, nabytych lub zmodernizowanych za środki Miasta od dnia 1 stycznia 1990 r.,
- zakupione za środki Miasta Krakowa po 1 stycznia 1990 r.

W 2002 r. sprzedano 1 655 mieszkań komunalnych (34% mniej niż w 2001 r.), co stanowiło 21% wszystkich mieszkań komunalnych. Przeciętnie za sprzedaż mieszkania w 2001 r. uzyskiwano 10,9 tys. zł , podczas gdy w 2002 r. - 10,7 tys. zł (tabela VI.30).

Tabela VI.30
Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w latach 1999 - 2002

.	1999	2000	2001	2002
Liczba mieszkań sprywatyzowanych z zasobu mieszkaniowego Krakowa	2 228	1990	2 503	1655
Przychody ze sprzedaży mieszkań wg poziomu cen z 2001 r. (w mln zł)	46,09	27,00	27,48	17,81

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Skarbu Miasta

VI.6.5 Polityka pozyskiwania mieszkań przez Miasto

W 2002 r. Miasto pozyskało do swojego zasobu 199 nowych mieszkań komunalnych (tabela VI.31):Pozyskiwanie nowych mieszkań następowało:
- w drodze kupna (najwięcej pozyskanych mieszkań)
- poprzez remonty pustostanów (za środki Miasta)
- poprzez adaptację przez najemców na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku o funkcji niemieszkalnej w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta
- poprzez współfinansowanie budowy mieszkań w TBS-ach.

Od 2000 r. Miasto zrezygnowało z budowy mieszkań komunalnych własnymi siłami.

Na pozyskanie mieszkań Miasto wydało kwotę 19,6 mln zł (tabela VI.9) tj. 110% przychodów ze sprzedaży mieszkań (tabela VI.30). W 1996 r. rozpoczęto realizację mieszkań w ramach systemu Towarzystw Budownictwa Społecznego. W 2002 r. Miasto było udziałowcem w trzech z czternastu istniejących w Krakowie towarzystw. W tymże roku Miasto przekazało jednemu TBS-owi grunty komunalne w wieczyste użytkowanie, a sześć TBS - ów otrzymało dofinansowanie z Miasta w ramach zadania "Partycypacja Gminy w kosztach budowy mieszkań przez TBS".

Główną zaletą TBS-ów, z punktu widzenia Miasta, jest możliwość prowadzenia polityki czynszowej - zgodnie z ustawą, wysokość czynszów w TBS-ach musi być zatwierdzona przez Radę Miasta (tabela VI.31).

Tabela VI.31
Mieszkania pozyskane przez Miasto w latach 1999 - 2002

.	1999	2000	2001	2002
Liczba pozyskanych przez miasto nowych mieszkań	247	248	253	199
Liczba mieszkań wybudowanych przez Miasto	33	0	0	0
Ogólna powierzchnia mieszkań wybudowanych przez Miasto (w tys. m kw.)	2,2	0	0	0
Liczba mieszkań pozyskanych w drodze kupna od inwestorów budownictwa wielorodzinnego (bez uwzględnienia TBS-ów)	4	33	30	131
Ogólna powierzchnia pozyskanych mieszkań w drodze kupna (bez uwzględnienia TBS-ów) (w tys. m kw.)	0,2	1,6	1,9	7,0
Liczba mieszkań socjalnych pozyskanych poprzez remonty pustostanów(za środki Miasta)	97	91	89	68
Liczba zaadaptowanych na mieszkania komunalne wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	16	15	15	12
Liczba pozyskanych mieszkań komunalnych w TBS-ach	97	109	119	78

źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Mieszkalnictwa

Miasto planuje w latach 2003 - 2004 pozyskać ponad 351 mieszkań od TBS-ów.

VI.6.6 Polityka tworzenia warunków rozwoju i finansowania budownictwa mieszkaniowego

Dla poprawy infrastruktury technicznej w obszarach, w których była ona dotychczas niepełna realizowany był w 2002 r. program "Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych" (LII), na który wydatkowano 11 mln zł tj. 15% więcej niż w roku poprzednim (tabela VI.9).

W ostatnich latach Miasto w celu zaktywizowania rynku nieruchomości i zwiększenia dostępności mieszkań współpracowało ze spółdzielniami mieszkaniowymi m.in. poprzez:
- udostępnianie terenów miejskich przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w drodze ustawy o zamówieniach publicznych (tabela VI.32),
- finansowanie uzbrojenia ogólnomiejskiego obsługującego także tereny spółdzielni,
- kupno gotowych mieszkań spółdzielczych,
- budowę mieszkań przez spółdzielnie na rzecz Miasta, po przyjęciu go w poczet członków,
- pomoc Miasta, na rzecz spółdzielni w realizacji wyroków eksmisyjnych (na podstawie specjalnych porozumień Miasto zapewnia lokal socjalny ze swojego zasobu eksmitowanym z mieszkania spółdzielczego, w zamian zyskując możliwość skierowania do zwolnionego lokalu osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu komunalnego),
- wspólną realizację budownictwa w formie TBS-ów.

Tabela VI.32

Powierzchnia sprzedanych, oddanych w użytkowanie wieczyste i pozyskanych przez Miasto Kraków terenów mieszkaniowych w latach 1999 - 2002

Powierzchnia sprzedanych gminnych terenów mieszkaniowych (w ha) ogółem: a) spółdzielniom mieszkaniowym, b) TBS, c) innym osobom prawnym, d) osobom fizycznym	 1,87 0,00 1,01 0,47 0,39	 1,47 0,00 0,00 0,12 1,34	 3,49 0,30 0,00 0,24 2,95	 2,65 0,07 0,14 0,44 2,00
Powierzchnia gminnych terenów mieszkaniowych oddanych w użytkowanie wieczyste (w ha) ogółem: a) spółdzielniom mieszkaniowym, b) TBS c) innym osobom prawnym, e) osobom fizycznym	 5,49 5,03 0,30 0,00 0,16	 7,22 2,81 2,12 1,78 0,51	 11,71 10,22 0,00 1,04 0,45	 12,68 11,09 0,05 1,28 0,24
Powierzchnia pozyskanych (zakup, pierwokup oraz przejęcie zakładowych budynków mieszkalnych) przez Gminę terenów mieszkaniowych (w ha)	0,59	1,05	0,49	0,15*
Wydatki na wykup terenów budowlanych (tys. zł)	399,49	116,12	66,49	138,26

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Skarbu Miasta
*forma pozyskania nieruchomości: zakup, zamiana - wyłącznie pod inwestycje komunikacyjne
w roku 2002 Miasto nie nabyło w formie pierwokupu żadnej działki należącej do terenów mieszkaniowych, a od 1999 r. nie przejęło żadnych zakładowych budynków mieszkalnych

W roku 2002 w ramach zadania "Partycypacja Gminy w kosztach budowy mieszkań przez TBS" przekazano środki w wysokości 7,0 mln zł (tabela VI.6) sześciu TBS-om wyłonionym w drodze zamówień publicznych (w r. 200 - 10 mln zł).

Tabela VI.33
Liczba TBS-ów na terenie Krakowa w tym liczba TBS-ów które otrzymały dofinansowanie z Miasta i otrzymały grunty komunalne do 2002 roku

.	1999	2000	2001	2002
Liczba TBS-ów na terenie Krakowaw tym z udziałem Miasta	83	14 3	183	143
Liczba TBS-ów które otrzymały dofinansowanie z Miasta w ramach zadania pn. "Partycypacja Gminy w kosztach budowy mieszkań przez TBS"	4	5	4	6
Liczba TBS-ów które otrzymały grunty komunalne	1	5	0	1

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa