

MIESZKALNICTWO

Zasoby mieszkaniowe Miasta Krakowa

W 1998r. Kraków posiadał ok. 36 tys. budynków mieszkalnych, w których znajdowało się 251.847 mieszkań o łącznej powierzchni 13.264.443 m²

70% wszystkich budynków stanowią domy jednorodzinne pozostałe to wielorodzinne. Proporcje rozmieszczenia mieszkań w tych budynkach kształtują się odmiennie: 90% mieszkań znajduje się w zabudowie intensywnej, natomiast 10% w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej.

Pod względem okresu budowy największa ilość mieszkań tj. ok. 37% pochodzi z lat 1970-1980. Są to osiedla zabudowy wielorodzinnej położone głównie w paśmie północnym, ciągnącym się od Nowej Huty do Bronowic. 32% mieszkań powstało przed 1945r. (z czego 5% przed 1918r.), ok. 26% pochodzi z lat 1950-1960. Pozostałe 5% powstało w latach 80-tych i 90-tych.

Niedobór mieszkań szacuje się na ok. 40 tys., co odpowiada liczbom: 30 tys. zarejestrowanych oczekujących oraz ok. 10 tys. osób zamieszkującej w budynkach prywatnych, w mieszkaniach objętych tzw. "szczególnym trybem najmu". Grupa ta jest zagrożona znacznymi podwyżkami czynszu po 2004r. Ilość takich mieszkań szacuje się na ponad 23 tys.

Struktura własności budynków mieszkalnych i mieszkań w Krakowie w 1998r nie różniła się w stosunku do roku poprzedniego i przedstawiała się następująco:

Budynki (dane z 1997r.):

- prywatne - 84%,
- spółdzielcze - 8%,
- komunalne - 1,5%,
- mieszane (gminno - prywatne) - 4%,
- zakładowe - 2,5%.

Mieszkania:

- prywatne - 33%,
- spółdzielcze - 46%,
- komunalne - 15%,
- zakładowe - 6%.

Porównanie ilości budynków mieszkalnych i mieszkań w latach 1995-1998 przedstawia tabela VII.1.

Ilość budynków mieszkalnych i mieszkań w Krakowie w latach 1994-1998

Lata	ilość budynków	ilość mieszkań w tys.	Powierzchnia Mieszkań w m ²
1995	32079	243,4	ok. 12,6 mln

1996	32409	245,3	ok. 12,8 mln
1997	32546	244,6	ok. 13,0 mln
1998	x	251,8	ok. 13,3 mln

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

W 1998r. poprawiła się sytuacja pod względem ilości realizowanych mieszkań - powstało o 18% mieszkań więcej niż w 1997r. Liczba mieszkań realizowanych w Krakowie w ostatnich czterech latach przedstawiała się następująco:

Liczba mieszkań realizowanych w Krakowie w latach 1994-98

Lata	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w tys. m ²
1995	1677	136,7
1996	1948	149,0
1997	3035	208,3
1998	3496	259,7

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

Głównym budowniczym mieszkań w Krakowie w 1998r. były spółdzielnie. Pomimo wzrostu liczby wybudowanych mieszkań, w stosunku do roku poprzedniego, ich udział w ilości oddanych mieszkań spadł o ponad 5%. Mieszkań prywatnych w stosunku do 1997r. wybudowano o 60 mniej. Największą jednak recesję przeżywało budownictwo zakładowe, którego udział na rynku spadł z 13,5 do 0,3%. Strukturę własności mieszkań o raz ich powierzchnie przedstawia tabela VII.3.

Struktura własności mieszkań oddanych w Krakowie w 1998r.

rodzaj własności	ilość oddanych mieszkań	% udział całkowitej ilości oddanych mieszkań	powierzchnia mieszkań w tys.m ²	% udział całkowitej powierzchni mieszkań
spółdzielcza	2123	60,7	123,0	47,4
prywatna i indywidualna	660	18,9	93,5	36,0
zakładowa	12	0,3	1,1	0,4
komunalna	21	0,6	1,3	0,5

społeczne czynszowe	64	1,8	3,7	1,4
inna*	616	17,7	37,1	14,3
łącznie	3496	100	259,7	100

* - przeznaczona na sprzedaż i wynajem
źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

Wypośażenie mieszkań w Krakowie w latach 1995 - 98

rodzaj medium	% mieszkań wyposażonych w medium			
	1995	1996	1997	1998
centralne ogrzewanie	79,6	79,6	80,1	80,4
gaz sieciowy	94,0	94,0	94,1	95,7
woda	97,2	97,3	97,3	97,3
WC	91,5	94,1	94,1	93,9

źródło: opracowanie własne na podstawie szacunkowych danych Urzędu Statystycznego

Stale wzrasta średnia wielkość mieszkania. W 1998r. wynosiła – 52,7 m², w 1997r. - 52,5 m², w 1996r. - 52,0 m², w 1995r. - 48,3 m², w 1994r.- 48,2 m².

Średnia powierzchnia mieszkań oddanych do użytku w budownictwie wielorodzinnym w Krakowie w 1998r. wg rodzaju własności

rodzaj własności	pow. w m ²
spółdzielcze	56,1
zakładowe	95,3
komunalne	59,9

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

Średnia wielkość mieszkania w budownictwie jednorodzinym wynosiła 140,6m². Średnia powierzchnia mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca Krakowa wynosiła 19m², tj. o 2m² więcej niż w roku poprzednim.

Zaznacza się stały korzystny spadek ilości osób na 1 izbę i na 1 mieszkanie.

Ilość osób na 1 izbę i na 1 mieszkanie w latach 1995 - 98

	1995r.	1996r.	1997r.	1998r.
liczba osób na 1 izbę	0,93	0,92	0,91	0,89
liczba osób na jedno mieszkanie	2,88	2,84	2,81	2,77

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

Zasoby Komunalne

W dniu 31.12.1998 łączna ilość budynków mieszkalnych i niemieskalnych stanowiących w 100% własność Gminy wynosiła 536 obiektów (o 15 budynków mniej niż w roku ubiegłym). Gmina jest współwłaścicielem 1984 budynków mieszkaniowych.

W budynkach tych znajdowało się 36 218 mieszkań (w 1997- 38.156) o łącznej powierzchni 1.560,0 tys. m²

Ilość pustostanów zgłoszonych do remontu wynosiła 198.

W 1998r w wyniku adaptacji uzyskano 19 mieszkań o łącznej powierzchni 1068,5 m², zakupiono 25 mieszkań o powierzchni 1314,6 m². W zasobach TBS –ów uzyskano 33 mieszkania o powierzchni 1859 m². Wykwaterowano 101 mieszkań

Stale wzrastały zarówno wpływy z czynszów, jak i wydatki na remonty (zob. tab. VII.6.).

Wpływy z czynszów i wydatki na remonty w obiektach stanowiących własność Gminy Miasta Krakowa w latach 1994 - 1998

	lata	kwota w tys. zł.
z czynszów z lokali mieszkalnych	1994	9 102,7
	1995	20 678,8
	1996	20 917,0
	1997	25 730,1
	1998	29 979,6
z czynszów z lokali użytkowych	1994	20 981,6
	1995	19 863,4

	1996	23 264,5
	1997	27 849,6
	1998	34 971,8
z zaliczek za wykupywane mieszkania	1994	zaliczki zostały wprowadzone w 1995 r.
	1995	4 322,0
	1996	6 965,4
	1997	10 969,0
	1998	15 774,8
koszty remontów bieżących	1994	12 200,0
	1995	12 317,5
	1996	18 502,0
	1997	21 591,8
	1998	26 761,9

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Lokali i Budynków UMK

Główne działania Gminy w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego w 1998r.

1. Kontynuowanie działań w kierunku powiększenia zasobu Gminy poprzez:

- partycypację w kosztach budowy mieszkań przez TBS -y – (uzyskano 33 mieszkania)
- pozyskiwanie mieszkań w drodze zakupu od Spółdzielni Mieszkaniowych nowobudowanych mieszkań (25 mieszkań)
- realizację inwestycji własnych:
 - modernizacja budynku przy ul. Św. Wawrzyńca 11 (19 mieszkań)
 - rozpoczęcie realizacji budynku mieszkalnego z usługami przy ul. Wielickiej, Teligi (33 mieszkania) – planowane zakończenie inwestycji w 1999r.
 - przygotowanie nowych inwestycji:
 - budynek mieszkalny przy ul. Bajecznej (36 mieszkań)
 - budynek mieszkalny przy ul. Rydygiera (142 mieszkania)

1. Gospodarowanie istniejącym zasobem mieszkaniowym Gminy poprzez:

- realizację strategii remontowej
- remonty pustostanów

MIESZKALNICTWO

TENDENCJE

- stale wzrasta ilość oddawanych mieszkań. W 1998r powstało o 20% więcej mieszkań niż w 1997r,
- stale i równomiernie poprawiają się standardy mieszkaniowe,
- zauważa się stałe tendencje do powiększania się udziału zabudowy jednorodzinnej w całości zasobów,
- znacznie wzrosła liczba mieszkań spółdzielczych i czynszowych,
- ogromny wzrost odnotowano na rynku mieszkań budowanych z przeznaczeniem na sprzedaż i wynajem.