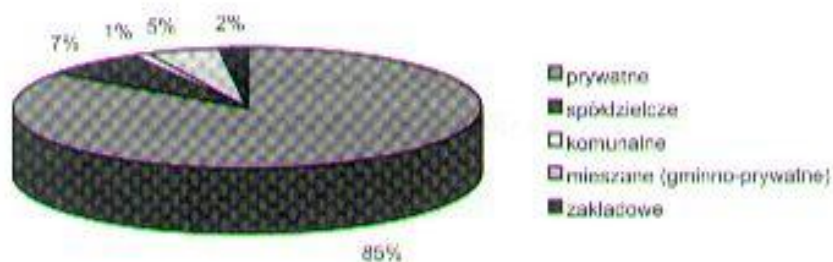


VII.1. Zasoby mieszkaniowe ogółem

W 1996 r. Kraków posiadał 32.409 budynków mieszkalnych (32 tys. w 1995r, 31,7 tys. w 1994r), z których największą liczbę 30 tys. stanowiły budynki prywatne, w tym 27 tys. przypada na budynki jednorodzinne.

Wykres VI 1.1

Struktura własności budynków mieszkaniowych w Krakowie w 1996r.

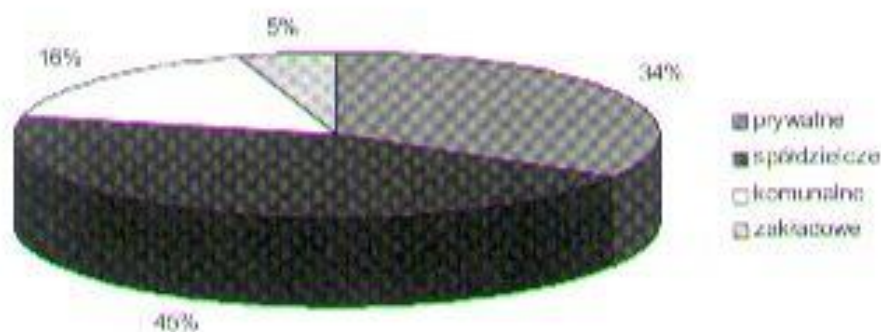


źródło: Urząd Statystyczny

W 1996 roku w Krakowie znajdowało się 245.335 mieszkań (243.389 w 1995r.) o łącznej powierzchni ok. 12,7 mln m², z czego 1948 mieszkań o powierzchni 149 tys. m² oddano do użytku w 1996r. (w 1995 - 1.677).

Wykres VI 1.1

Struktura własności mieszkań w Krakowie w 1996r.



źródło: Urząd Statystyczny

W stosunku do 1995r. wzrosła o ilość izb mieszkalnych i wynosiła 759,3 tys. na koniec 1996r.

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła 52,2 m², wzrastając nieznacznie w stosunku do 1995 r. (52,0 m²). Średnia wielkość mieszkania w budownictwie wielorodzinnym w zależności od stanu własności kształtuje się następująco:

- 43,8 m² w mieszkaniach komunalnych,
- 47,9 m² w mieszkaniach spółdzielczych,
- 49,2 m² w mieszkaniach zakładowych
- 62,3 m² w mieszkaniach prywatnych.

W 1996r. nastąpiła dalsza poprawa standardu wyposażenia mieszkań:

- centralne ogrzewanie posiadało 75,8 % mieszkań (79,6% w 1995r.),
- gaz sieciowy 97,9 % mieszkań (94,0% mieszkań w 1995r.),
- wodę 97,3 % mieszkań (97,2 % w 1995r.),
- WC 93,8 % mieszkań (93,7% w 1995r.),
- łazienkę 94,1 % mieszkań (91,5% w 1995r.).

Zaznacza się stałe zmniejszanie wskaźnika przeciętnej ilości osób na 1 mieszkanie w 1996 r. wynosił 2,84 (w 1995 r 2,88, w 1994 r. - 2,90) oraz na jedną izbę 0,92 (w 1995r - 0,93, w 1994r - 0,94).

Przy ciągle niewielkiej liczbie mieszkań oddawanych do użytku pocieszający jest fakt wydania w 1996 r. pozwoleń na budowę (patrz "Ruch budowlany w mieście") na 317 244 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej. Przy założeniu średniej wielkości mieszkania 70 m² pow. użytk. (dane obejmują budynki wielo- i jednorodzinne) otrzymamy ilość 4532 nowych mieszkań, które powinny powstać w dwu najbliższych latach.

Niezależnie od budowy nowych mieszkań, należy zwrócić uwagę na (niezewidencjonowane) stałe zmniejszanie się ilości mieszkań wskutek adaptacji budynków i pomieszczeń mieszkalnych na cele usługowe.

VII.2 Zasoby komunalne

Zasobami komunalnymi zarządza posiadający pełnomocnictwa Gminy Zarząd Budynków Komunalnych (ZBK). Łączna ilość mieszkań zarządzanych przez Gminę, znajdujących się w budynkach komunalnych i innych (w tym również właściciele nieznanymi z miejsca pobytu) wynosiła 46.589. Powierzchnia użytkowa tych mieszkań wynosiła 2,9 mln m². Dane te nie są w pełni porównywalne z latami poprzednimi, ze względu na różny sposób traktowania mieszkań wykupionych.

Po okresie spadku sprzedaży mieszkań w 1995r. (942 mieszkania), ponownie wzrosła ich liczba. W 1996r wykupiono 2.774 mieszkania, a do końca roku 1996r. wykupiono 19.304 mieszkań o łącznej powierzchni 902,7 tys. m², W celu zachęcania mieszkańców do wykupu mieszkań stosowano bonifikaty przy sprzedaży za gotówkę, które wynosiły od 50 % do 90 %, w zależności od rodzaju lokalu, oraz bonifikaty przy sprzedaży ratalnej od 20 % do 50 %. W 1996r. wzrosła, w stosunku do roku poprzedniego kwota wydatkowana na remonty i wynosiła 18,9 mln. zł (w 1995 r. -12,6 mln zł). Opracowano projekt strategii remontowej zasobu mieszkaniowego gminy na następne 10 lat.

Ilość pustostanów w 1996 r. wynosiła 218 (dane szacunkowe), w 1995 r -138, w 1994-291, w 1993-425.

W 1996r. wykwaterowano 112 mieszkań z powodu złego stanu budynków, zaś 68 z powodu prowadzonych inwestycji miejskich.

W budynkach stanowiących własność Gminy znajdowało się 2.724 lokali użytkowych (2.147 w 1995r.) o łącznej powierzchni 240,4 tys.m² (189 tys. m² w 1995r.). W 1996 r. osiągnięto następujące wpływy z czynszów:

- za lokale użytkowe 24,5 mln zł (20,9 mln zł. w 1995 r, 21,7 mln w 1994 r*)
- za lokale mieszkalne 21,5 mln zł (16,7 mln zł. w 1995 r, 9,5 mln w 1994 r*.)
- **Łącznie 46,0 mln zł.,**

Z tytułu zaliczek na koszty utrzymania lokali właściciele wpłacili kwotę 7,2 mln zł (4,3 mln zł w 1995 r.)

W 1996r. w ramach realizacji nowych inwestycji uzyskano 122 lokale, w wyniku adaptacji i modernizacji uzyskano 8 mieszkań, na wolnym rynku zakupiono 7 mieszkań.

Główne działania Gminy w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego w 1996r.

Działania, mające na celu powiększanie zasobów mieszkaniowych gminy:

1. Gmina Miasta Krakowa weszła, jako podmiot do dwu Towarzystw Budownictwa Społecznego:
 - Krakowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o.,
 - Towarzystwa Budownictwa Społecznego "KRAK-SYSTEM" S.A. W wyniku zawartych z powyższymi Towarzystwami umów za środki gminy -wybudowanych zostało 68 mieszkań, które będą eksploatowane na zasadach najmu, a najemcy będą płacili czynsz regulowany ustalany przez Radę Miasta.
2. Chcąc przyspieszyć realizację infrastruktury, związanej z realizacją budownictwa mieszkaniowego, Gmina popiera, bądź organizuje inicjatywy inwestycyjne w tym zakresie. Udział środków Gminy w realizacji tych zadań, wynosi co najmniej 50% ich wartości. W 1996r w ramach "Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych" dofinansowano inwestycje infrastrukturalne, związane z budownictwem mieszkaniowym w kwocie 8620,0 tys. zł. (w 1995 r. - 2.532,4 tys. zł oraz z Komitetów Społecznych w wys. 3.967,0 zł).
3. W wyniku porozumienia pomiędzy Wojewodą Krakowskim a Gminą Miasta Krakowa, w sprawie dotacji celowej Wojewody na przygotowanie i uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, otrzymano od Wojewody w 1996r dotację w wys. 938,8 tys. zł (w 1995r. - 3.003,7 tys. zł) przeznaczając na ten sam cel z budżetu Gminy kwotę 2 165 tys. zł. (w 1995 r. -3.304,8 tys. zł.)
4. W celu tworzenia zasobów gruntów dla lokalizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kontynuowano działania, związane ze scaleniami gruntowymi na cele mieszkaniowe dla pierwszych dwu obszarów wyznaczonych w planie ogólnym miasta, położonych na Woli Justowskiej i w Skotnikach. Realizacja tego zamierzenia pozwoli otrzymać ok. 600 działek budowlanych w obszarach obecnie przeznaczonych na cele rolnicze, przy nienaruszaniu wartości krajobrazowych występujących na tych terenach.

Inne kierunki działania Gminy:

1. Zgodnie z uchwałą Rady i Zarządu dot. zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy udzielono pomocy mieszkaniowej 821 mieszkańcom Krakowa.
2. W celu dostosowania struktury mieszkań do sytuacji ekonomicznej rodzin Gmina wspierała dobrowolne zamiany mieszkań: przeprowadzono 263 dobrowolne zamiany, dotyczące 551 lokali, w tym 404 mieszkań komunalnych, zamienianych

w ramach zasobu gminy, również na lokale spółdzielcze, własnościowe, zakładów pracy, usytuowane w prywatnych kamienicach czy innych miastach. -Do Mieszkaniowego Banku Zamian gromadzącego nieodpłatnie oferty zamiany mieszkań przyjęto 388 propozycji głównie osób chcących uzyskać w efekcie zamiany lokal większy.

3. W 1996 r. przystąpiono do działań mających na celu zdiagnozowanie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w świetle obowiązującego planu miasta. W tym celu wykonano "Studium chłonności terenów mieszkaniowych", w którym oszacowano (po odjęciu terenów zainwestowanych) rezerwy terenowe w obszarach wyznaczonych w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe. Rezerwy te wyszacowano wariantowo w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy. Wynoszą one (przy założeniu, średniej wielkości mieszkania 70 m²) od 95 tyś. mieszkań, przy zastosowaniu minimalnego wskaźnika do 180 tyś. przy wskaźniku maksymalnym. Pomimo, że liczby te mogą ulec zmniejszeniu, w wypadku budowy mieszkań większych (tendencje na to wskazują), już obecnie można stwierdzić, że rezerwy terenowe przewidziane w planie, powinny wystarczyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w najbliższych latach.

MIESZKALNICTWO

TENDENCJE

- wzrasta aktywność prywatnych inwestorów w zakresie budownictwa mieszkaniowego
- na terenie Śródmieścia stale zmniejsza się ilość mieszkań wskutek adaptacji budynków i pomieszczeń mieszkalnych na cele usługowe
- z ilości wydanych pozwoleń na budowę w 96r., przy założeniu średniej wielkości mieszkania 70 m² pu można szacować, że w najbliższym czasie planowana jest budowa ponad 4530 nowych mieszkań