

Zasoby mieszkaniowe ogółem

W 1997r. Kraków posiadał 32.546 budynków mieszkalnych, w których znajdowało się 244 651 mieszkań o łącznej powierzchni 12.801.300 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 zaś 10% w zabudowie jednorodzinnej ekstensywnej. Zauważa się stałe tendencje do powiększania się udziału tego ostatniego rodzaju zabudowy w całości zasobów.

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. 30 tys. co odpowiada łącznej liczbie zarejestrowanych oczekujących.

Jednym z najpoważniejszych problemów występujących obecnie jest osłabienie poczucia bezpieczeństwa grupy ludności 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 przedstawiała się następująco:

Budynki:

- 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 1994-1997 przedstawia tabela VII.1.

Tabela VII.1.

Ilość budynków mieszkalnych i mieszkań w Krakowie w latach 1994-1997

Lata	ilość budynków	ilość mieszkań w tys.	Powierzchnia Mieszkań w m ²
1994	31700	241,7	ok. 12,0 mln
1995	32079	243,4	ok. 12,6 mln
1996	32409	245,3	ok. 12,8 mln
1997	32546	244,6	ok. 13,0 mln

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

W 1997r. poprawiła się sytuacja pod względem ilości realizowanych mieszkań - powstało o 1360 mieszkań więcej niż w 1996r. Liczba mieszkań realizowanych w Krakowie w ostatnich czterech latach przedstawiała się następująco:

Tabela VII.2.

Liczba mieszkań realizowanych w Krakowie w latach 1994-97

Lata	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w tys. m ²
1994	1848	130,2
1995	1677	136,7
1996	1948	149,0
1997	3035	208,3

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

Struktura własności mieszkań oddanych w 1997r. nie odbiegała pod względem procentowego udziału od lat ubiegłych i kształtowała się w sposób następujący:

Tabela VII.3.

Struktura własności mieszkań oddanych w Krakowie w 1997r.

rodzaj własności	ilość oddanych mieszkań	powierzchnia mieszkań w tys.m ²	% udział ilości oddanych mieszkań w całości
spółdzielcza	2018	111,5	66,4
prywatna	700	76,9	23,0
zakładowa	203	13,5	6,6
komunalna	8	0,2	0,2
inna	106	6,2	3,4
łącznie	3035	208,3	100

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

W 1997r. zwrócono dawnym właścicielom 10 budynków. Uzyskano 156 nowych mieszkań, w wyniku adaptacji pomieszczeń o innych funkcjach (strychów, suszarni, obiektów gospodarczych, przemysłowych itp.) natomiast 16 mieszkań utracono w wyniku wyburzeń a 6 w wyniku zamiany funkcji na inną.

Tabela VII.4.

Wypożenie mieszkań w Krakowie w latach 1994 - 1997

rodzaj medium	% mieszkań wyposażonych w medium			
	1994	1995	1996	1997
centralne ogrzewanie	79,4	79,6	79,6	80,1
gaz sieciowy	94,0	94,0	94,0	94,1

woda	97,2	97,2	97,3	97,3
WC	91,5	91,5	94,1	94,1

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

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

Tabela VII.5.

Średnia powierzchnia mieszkań w Krakowie w 1997r. ze względu na rodzaj własności

rodzaj własności	pow. w m ²
spółdzielcze	50,7
zakładowe	66,3
komunalne	32,1

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 wynosi 17m².

Zaznacza się stały korzystny spadek ilości osób na 1 izbę i na 1 mieszkanie (Tabela VII.5.).

Tabela VII.5.

Ilość osób na 1 izbę i na 1 mieszkanie

	1994r.	1995r.	1996r.	1997r.
liczba osób na 1 izbę	0,94	0,93	0,92	0,91
liczba osób na jedno mieszkanie	2,90	2,88	2,84	2,81

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

Zasoby Komunalne

W dniu 31.12.1997 łączna ilość budynków mieszkalnych i niemieskalnych stanowiących 100% własność Gminy wynosiła 551 obiektów.

W budynkach tych znajdowało się 38.156 mieszkań o łącznej powierzchni 1.687,8 tys. m² oraz 2.617 lokali o powierzchni 235,0 tys. m².

Szacunkowa ilość pustostanów wynosiła 180.

W latach 1994 - 1997 uzyskano 335 mieszkań o łącznej powierzchni 11.355 m² w wyniku adaptacji, wybudowano 134 nowe mieszkania o powierzchni 5.661 m² oraz zakupiono 49 mieszkań o powierzchni 2.531 m².

W tym samym okresie czasu wykwaterowano 307 mieszkań z powodu złego stanu technicznego.

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

Tabela VII.6.

**Wpływy z czynszów i wydatki na remonty w obiektach stanowiących
własność Gminy Miasta Krakowa w latach 1994 - 1997**

Wpływy i wydatki w latach 1994-97		
	lata	kwota w tys. zł.
z czynszów z lokali mieszkalnych	1997	25 730,1
	1996	21 473,5
	1995	11 331,2
	1994	9 518,4
z czynszów z lokali użytkowych	1997	24 989,5
	1996	24 483,9
	1995	14 000,0
	1994	21 708,3
z zaliczek za wykupywane mieszkania	1997	10 969,0
	1996	7 185,6
	1995	4 300,0
	1994	brak danych
koszty remontów bieżących	1997	21 591,8
	1996	18 902,0
	1995	12 300,0
	1994	12 200,0

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

Główne działania Gminy w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego w 1997r.

Jednym z najważniejszych działań Gminy w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego jest wspieranie realizacji infrastruktury pod budownictwo mieszkaniowe w ramach Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (LII) oraz Lokalnych Inicjatyw Mieszkaniowych (LIM). W 1997 roku kwoty ze środków własnych Gminy wynosiły:

- na LIM - 8 522 tys. zł,
- na LII - 8366 tys. zł,
- łącznie - 16 888 tys. zł.

W roku 1996 kwota ta wynosiła 10 778 tys. zł, a w 1995r. - 9 951 tys. zł.

Dotacja Wojewody na ten sam cel w 1997r. osiągnęła poziom 5 473 tys. zł (w 1996r. - 939 tys. zł, w 1995r. - 3 004 tys. zł).

Ponadto w 1997r. Gmina przeprowadziła następujące działania:

- W wyniku podpisanych umów z Towarzystwami Budownictwa Społecznego zagwarantowano uzyskanie dla Gminy lokali na wynajem:
- z TBS "Złocień" - 77 lokali,
- z Krakowskim TBS - 60 lokali,
- z TBS "Krak - System" - 20 lokali.
- Kontynuując przyjętą w 1996 r strategię remontową zasobów Gminy, wykonywano m.in.:
- doszczelnianie wewnętrznych instalacji gazowych - w 481 budynkach,
- przebudowę i dobudowę przewodów kominowych i innych - w 142 budynkach,
- wymianę instalacji, lub elementów konstrukcji - w 439 budynkach,
- remonty pustostanów - w 198 lokalach.
- Dla sporządzenia kompleksowej polityki mieszkaniowej Gminy:

- opracowano polityki: czynszową, inwestycyjną, udzielania pomocy członkom wspólnot mieszkaniowych,
- powołano specjalny zespół międzywydziałowy.
- Udzielono pomocy mieszkaniowej poprzez wydanie 489 skierowań do zawarcia umowy najmu osobom spełniającym jedno z kryteriów, do których należą m.in.:
 - zamieszkiwanie w lokalu niemieszkalnym,
 - zamieszkiwanie w lokalu zagrożonym pod względem budowlanym,
 - zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zagęszczeniu,
 - brak mieszkania w wyniku poważnych względów społecznych.
- Wspierano dobrowolne zamiany mieszkań:
 - przeprowadzono 237 zamian dotyczących 491 lokali w tym 355 mieszkań komunalnych,
 - przyjęto 217 propozycji do Mieszkaniowego Banku Zamian.
- Udzielano pożyczek na remonty:
 - wspólnotom mieszkaniowym (1),
 - osobom fizycznym - (19).
- Kontynuowano przyznawanie dodatków mieszkaniowych.
- Doprowadzono do przejęcia na rzecz Skarbu Państwa 5 nieruchomości, które zostaną skomunalizowane.

MIESZKALNICTWO

TENDENCJE

- w 1997r. wzrosła o 100% w stosunku do lat poprzednich (choć nadal jest niewystarczająca) ilość oddawanych mieszkań,
- stale i równomiernie poprawiają się standardy mieszkaniowe,
- stale wzrastają realne kwoty zarówno ze środków własnych gminy jak i z budżetu Wojewody na wspieranie realizacji infrastruktury pod budownictwo mieszkaniowe.