

Struktura przestrzenna budownictwa mieszkaniowego

Kraków jest podzielony na osiemnaście dzielnic pomocniczych na mocy Uchwały Rady Miasta Krakowa nr XXI/143/91 z dnia 27.03.1991 roku. Podział ten zaprezentowano w załączniku nr 2. W tabeli 2.1.1 przedstawiono ludność miasta Krakowa na dzień 22.01.2000 roku według podziału na dzielnice

Tabela 2.1.1 Ludność Krakowa według dzielnic pomocniczych (stan w dniu 22.01.2000)

Lp.	Dzielnice	Ludność	
		W tyś.	W odsetkach
	Kraków razem	710,5	100,00
I	Stare Miasto	57,9	8,2
II	Grzegórzki	35,9	5,1
III	Prądnik Czerwony	48,7	6,9
IV	Prądnik Biały	59,8	8,4
V	Łobzów	41,1	5,8
VI	Bronowice	22,0	3,1
VII	Zwierzyniec	20,0	2,8
VIII	Dębniki	42,0	5,9
IX	Łagiewniki	13,1	1,8
X	Swoszowice	15,4	2,2
XI	Wola Duchacka	47,9	6,7
XII	Prokocim-Bieżanów	64,0	9,0
XIII	Podgórze	31,5	4,4
XIV	Czyżyny	23,0	3,2
XV	Mistrzejowice	56,5	8,0

XVI	Bieńczyce	49,1	6,9
XVII	Grębałów	20,0	2,8
XVIII	Nowa Huta	62,6	8,8

Źródło: Rocznik Statystyczny Krakowa 2000

Kraków tak jak większość miast ma problemy z nadmiernym rozrastaniem się, obszarami przemysłowymi, a także z przestrzeniami związanymi z historycznym dziedzictwem. W obecnej formie miasto rozrasta się scalając się już z terenami wiejskimi. Niezbędne jest odwrócenie tego procesu. Musi być rozstrzygnięta sprawa zmiany użytkowania istniejących terenów, tak by wysiłki na rzecz opracowania procesu rozproszenia miasta były skutecznie podejmowane. Kraków ma wiele terenów na których, mogą być prowadzone inwestycje mieszkaniowe, czy działalność gospodarcza lub takie udogodnienia jak parki czy urządzenia rekreacyjne. Występuje tu problem związany z terenami przemysłowymi (Huta Sędzimir i osiedle Nowa Huta). W krótkim okresie czasu trudno wypracować odpowiednie propozycje zagospodarowania tych terenów. Wiele będzie zależało od gospodarczego rozwoju miasta i popytu mieszkaniowego w innych dzielnicach miasta.[\[1\]](#)

W Krakowie w odniesieniu do mieszkalnictwa, szczególnie dwa tematy są ważne: renowacja zasobów mieszkaniowych w historycznych ośrodkach i potencjał działek przemysłowych zlokalizowanych w centrum. W budownictwie oraz działaniach renowacyjnych prowadzonych w mieście należy wziąć pod uwagę trzy ważne czynniki: demograficzne, rozpoznane potrzeby mieszkaniowe oraz popyt. Zmieniające się wskaźniki demograficzne będą niewątpliwie oddziaływać na podaż mieszkań. Ważne jest przy tym, czy mieszkania mogą uzyskać osoby starsze czy też młodzi ludzie i młodzież studiująca.

Prywatne budownictwo w mieście osiągnęło znaczne efekty, jednak wydaje się, że występuje luka pomiędzy tym co się aktualnie buduje, a tym co jest potrzebne. Zachęty podatkowe i subsydia rządowe skłaniają inwestorów do budowy większych

domów rodzinnych, co widać w nadwyżce podaży nad popytem. Na przyszłość jedyną właściwą opcją jest budowanie takich mieszkań, jakie są potrzebne na rynku. Powojenne zasoby mieszkaniowe z wielkiej płyty, typowe dla poprzedniego systemu politycznego, to ważny problem wymagający odrębnej strategii działania władz miasta. Do obecnego stanu niezaspokojenia potrzeb doprowadziły w Krakowie również takie zjawiska, jak długotrwałe i masowe niedoinwestowanie, niskiej jakości budownictwo, braki w utrzymaniu zasobów i niedostateczna prywatyzacja. Obserwacje wskazują, że mieszkańcy wybierają raczej inwestowanie w dobra konsumpcyjne, a nie w nieruchomości.[\[2\]](#)

Szacuje się, że rynek mieszkaniowy w Polsce stanowi w wymiarze liczby transakcji ponad 70%, a w wymiarze wartościowym ponad 80% całego rynku nieruchomości. Można zauważyć znaczną dynamikę wzrostu rynku nieruchomości województwa małopolskiego w dekadzie lat 90 osiągającą 144,2% wobec średniej dla Polski 143,8%.[\[3\]](#)

Poniżej w tabeli 2.1.2 przedstawiono najaktywniejsze województwa pod względem ilości zawartych transakcji na rynku nieruchomości.

Tabela 2.1.2 Województwa według ilości transakcji zawartych na rynku nieruchomości w roku 1999

Województwo	Liczba transakcji w tyś.
Średnia dla wszystkich województw w Polsce	40,1
Mazowieckie	87,8
Śląskie	59,9
Małopolskie	58,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie W. Rydzik, *Badanie rynku obrotu mieszkaniem*, „Sprawy mieszkaniowe” 2001 nr 1-2, s.42 oraz dane GUS

Jak widać Małopolska jest jednym z najprężniej rozwijających się województw jeśli chodzi o nieruchomości. W roku 1999 województwo to liczyło 894,6tyś. mieszkań z czego aż 256tyś. liczył Kraków. W Małopolsce zawarto 175,8tyś. transakcji co oznacza, że 19,7% wszystkich nieruchomości brało udział w obrocie na rynku.

W Krakowie w przeciętnym mieszkaniu mieszka ok. 2,7 osoby, przy czym dla Polski średnia ta wynosi 3 osoby. Również liczba mieszkań na 1tyś. mieszkańców dla Krakowa (340) jest wyższa niż średnia dla Polski (311). Średnie mieszkanie ma powierzchnię ok. 53m², dla Polski ta wartość jest wyższa o 3m². Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w tym mieście wynosi 13,5mln m². Kraków ma bardzo specyficzny rynek nieruchomości. Przeważają tu mieszkania małe, których powierzchnia nie przekracza 60 m². Stanowią one w Krakowie aż 85% całego zasobu, zaś w Polsce ich liczba nie przekracza 60%. Warto tu również wspomnieć, iż mieszkania te składają się z 3,1 izby (2 pokoje i kuchnia), a średnia w Polsce wynosi 3,4 izby. Przeciętnie na jeden pokój przypada 1,3 osoby, zaś na izbę 0,9 osoby. Powierzchnia użytkowa na jedną osobę w Krakowie i średnia w Polsce wynoszą ok. 19,5m².

80% całego zasobu mieszkaniowego Krakowa stanowią mieszkania prywatne łącznie ze spółdzielczymi. Około 70% budynków mieszkalnych to domy jednorodzinne, jednakże zawierają one tylko około 10% ogólnej liczby mieszkań. [\[4\]](#)

Blisko $\frac{1}{3}$ zasobów, czyli ok. 250tyś. mieszkań ma ponad 55 lat. Wiele z nich kwalifikuje się do rozbiórki. Ok. 190 tyś. mieszkań ma ponad 30 lat. Większość z nich wymaga gruntownych remontów, a część z nich wyburzenia.

Od połowy lat 90-tych w Krakowie notowany jest wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytku. W tabeli 2.1.3 przedstawione zostały dane dotyczące rodzajów oraz liczby oddanych mieszkań w latach 1995-2000.

Tabela 2.1.3 Mieszkania oddane do użytku w Krakowie w latach 1995-2000

Wyszczególnienie	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Budownictwo mieszkaniowe ogółem	1677	1948	3035	3496	4212	3383
W tym:						
Spółdzielcze	912	1278	2018	2123	2459	876
Komunalne i zakładowe	179	391	211	33	70	64
Indywidualne (osób fizycznych)	283	273	700	660	832	692
Społeczne czynszowe (TBS)	0	0	0	64	146	223
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	303	6	106	616	705	1528

Źródło: W. Rydzik, *Badanie lokalnego rynku obrotami mieszkaniami*, „Sprawy mieszkaniowe” 2001 nr1-2, s. 44

Według danych WUS, w roku 2000 oddano do użytku 3383 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 245,7tyś m², a przeciętnej wynoszącej 72,6m². Wielkość mieszkań w Krakowie jest bardzo zróżnicowana. Zależy ona w dużej mierze od rodzaju mieszkania. W tabelce 2.1.4 przedstawione zostały tendencje w wielkości budowanych mieszkań.

Tabela 2.1.4 Powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytku

Mieszkania	1990	1998	1999	2000
Indywidualne	121,8m ²	141,7m ²	102,6m ²	112,0m ²
Spółdzielcze	62,3m ²	–	54,1m ²	68,4m ²
Na sprzedaż lub wynajem	69,3m ²	–	57,2m ²	60,9m ²

Źródło: opracowanie własne na podstawie W. Rydzik, *Badanie lokalnego rynku obrotu mieszkaniami*, „Sprawy mieszkaniowe” 2001 nr 1-2, s. 43

Trzeba pamiętać, że Kraków jest bardzo specyficznym miastem. W dużej mierze mieszkania przeznaczone są pod wynajem. Związane jest to z dużą liczbą studentów. Również duża liczba turystów ma wpływ na rynek nieruchomości. Istnieje tu dużo placówek turystycznych nastawionych na wynajem pokoi czy mieszkań.

[1] E. Kozłowski`, *Rozwój miast w warunkach przekształceń rynkowych*, „Sprawy mieszkaniowe” 2001 nr 3, 104

[2] Ibidem, s. 109.

[3] W. Rydzik, *Badanie lokalnego rynku obrotu mieszkaniami*, „Sprawy mieszkaniowe” 2001 nr 1-2, s. 43

[4] Ibidem, s.44

Jeśli szukają Państwo pomocy w napisaniu własnej pracy - potrzebują Państwo fachowych konsultacji to polecamy stronę [pisanie prac](#) - profesjonalna pomoc w pisaniu prac w granicach prawa.