

ARTYKUŁY I ROZPRAWY
ARTICLES AND TREATISES

I. PRZESZŁOŚĆ I WSPÓŁCZESNOŚĆ.
PROBLEMY I DYLEMATY
PAST AND THE PRESENT, PROBLEMS AND DILEMMA

Tadeusz Grabowski

KRAKÓW. MIASTO UWIĘZIONE W HISTORII
CZY Z HISTORII CZERPIĄCE?

Mieszkalnictwo w krajach, które w wyniku transformacji ustrojowej przeszły z gospodarki centralnie planowanej w gospodarkę wolnorynkową wymaga gruntownych reform i zmian, na które niestety nie ma przyzwolenia społecznego. Kluczową kwestią jest renowacja historycznych dzielnic i mam tutaj na myśli nie tylko krakowskie Stare Miasto, ale i blokowiska z wielkiej płyty, które wymagają doinwestowania i przekształcenia w nowoczesne osiedla mieszkaniowe. Równie ważne jest wykorzystanie potencjału działek poprzemysłowych w celu zaspokojenia przyszłych potrzeb mieszkaniowych ludności. Najbliższe lata to czas, kiedy rozstrzygnie się jak poradziłyśmy sobie z tymi problemami.

Tadeusz Konrad Grabowski
Kraków 2010

PIĘTNO HISTORII

Jestem pewien, że każdy Polak ma na temat Krakowa choćby podstawową wiedzę, wyniesioną jeszcze z lat szkolnych. Niejedno z nas odwiedziło to miasto

choćby raz w życiu. Dla wielu osób, w tym dla mnie, Kraków stanowi element własnej tożsamości. Patrząc na to miasto możemy zobaczyć naszą narodową kulturę, tradycję – ale i aspiracje. Jest wyjątkowym miejscem, przez które jak przez okno, każdy może poczuć polskość. Począwszy od Rynku Głównego otoczonego siecią symetrycznie poukładanych uliczek, poprzez budynki Uniwersytetu Jagiellońskiego wrosnięte w Planty, kościoły, których wieże wystają nad dachy kamienic aż po górujący nad wszystkim Wawel, każde miejsce w tym mieście jest świadectwem historii. Wielkie znaczenie ma tutaj nie tyle sama uroda miasta, ale jego siła kulturotwórcza i duchowość. Z Krakowem bowiem związane są największe wydarzenia historyczne i postacie obecne w sercach Polaków – Kopernik, Kościuszko, Piłsudski, Jan Paweł II, nasi umiłowani nobliści czy uwielbiani artyści. Miasto od połowy XIX wieku stawało się symbolem polskości. Zawierucha wojenna i fakt, że Kraków jako jedyne z wielkich polskich miast wyszedł z niej nienaruszony tylko wzmocniły w Polakach tę świadomość. Wydarzenia lat 1939–1949, a więc eksterminacja społeczności żydowskiej z dzielnicy Kazimierz, gwałtowna rozbudowa Podgórze w celu przesiedlenia tam wszystkich polskich mieszkańców, oraz decyzja o umiejscowieniu kombinatu metalurgicznego w najbliższym sąsiedztwie miasta wyznaczyły linię rozwoju na następne 40 lat. Kraków, podobnie jak inne historyczne miasta państw bloku wschodniego – Wilno, Bratysława, Lipsk czy Praga – został dotknięty piętnem totalitaryzmu. W każdej dzielnicy można dostrzec ślady czterdziestoletniego zawieszenia w prawach własności i rynku. Powklejane w miejską tkankę przeskalowane budynki, mające przynieść swoim rozmachem dziedzictwo architektoniczne poprzednich epok tak bardzo wrosły w naszą świadomość, że przestaliśmy je dostrzegać. Podobnie oblanie miasta schematycznie budowanymi na jego ówczesnych rubieżach blokowiskami nie robi już na nas negatywnego wrażenia. Częściowo jest to wina przyzwyczajenia, a częściowo zmianą, wraz z upływem czasu, charakteru tych osiedli spowodowaną bujnym rozwojem zieleni i wypełnianiem pustej przestrzeni pomiędzy nimi a Starym Miastem przez nowe realizacje.

Nowa Huta jest najbardziej znienawidzonym przez krakowian symbolem komunizmu. Zlokalizowana tak, by przyćmić Kraków, mimo że nie spełniła oczekiwań, jakie przed nią postawiono, wywarła ogromny wpływ na miasto. Z jednej strony zmieniła zasadniczo jego charakter z inteligentkiego na robotniczy. Z drugiej, poprzez lokalizację na jej terenie huty, zanieczyściła miasto w tak drastyczny sposób, że nawet na obradach Okrągłego Stołu w 1989 roku

zaczęto otwarcie mówić o katastrofie ekologicznej Krakowa. W ponad tysiącletniej historii miasta, to okres PRLu przyniósł najbardziej brutalne zmiany poprzez wprowadzenie do miasta nieobecnej w nim praktycznie nigdy wcześniej funkcji industrialnej. Obecnie tak Polska, jak i pozostałe państwa byłego bloku wschodniego muszą borykać się z problemami pozostawionymi przez czasy komunizmu. Nieproporcjonalny skok rozwoju terytorialnego, chaotycznie prowadzone inwestycje, uciążliwy przemysł, blokowiska powstałe w szczyrim polu oraz gwałtowny rozwój podmiejskiej zabudowy jednorodzinnej mogą nam przeszkodzić w szybkim i sprawnym powrocie do ładu przestrzennego. Powinniśmy pełnymi garściami czerpać z doświadczeń zdobytych przez władze samorządowe wschodnich landów Niemiec, gdzie uporano się z tymi problemami wyjątkowo sprawnie.

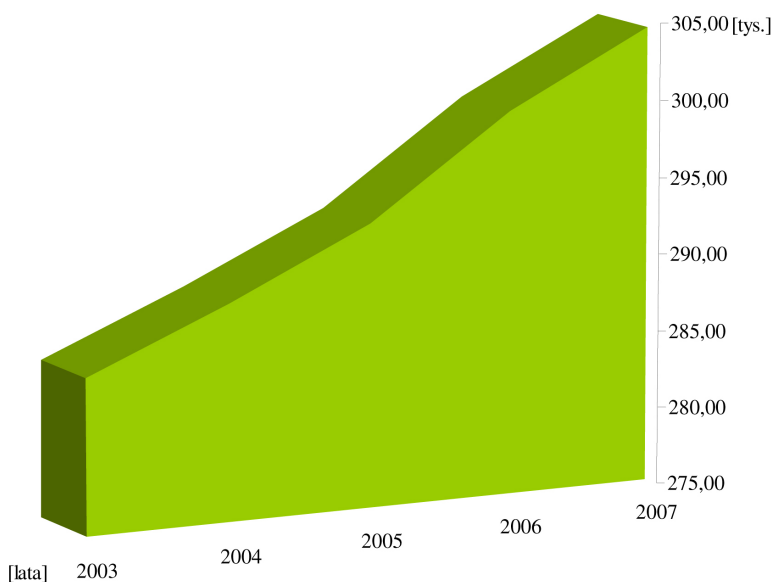
DROGA DO NORMALNOŚCI

Dzisiaj Kraków jest drugim co do wielkości ośrodkiem miejskim w kraju, załączkiem metropolii. Metropolitalny charakter miasta nie wynika jednak z jego funkcji politycznych, lecz jest splotem trudnych do zmierzenia czynników, takich jak dziedzictwo kulturowe oraz potencjał artystyczny i intelektualny. Można więc w nim widzieć regionalne i międzynarodowe centrum, w którym krzyżują się funkcje społeczna, gospodarcza i kulturalna. Kraków ma bardzo zróżnicowaną fizjonomię, uwarunkowaną urozmaiconą rzeźbą terenu. Na wapiennym wzgórzu nad Wisłą znajduje się najstarsza część miasta – Gród Wawelski. Na północ od rzeki rozciąga się historyczne Stare Miasto, otoczone zespołem parkowym zwanym Plantami, powstałym na miejscu dawnych fortyfikacji wyburzonych pod koniec XIX wieku. Prócz Starego Miasta Śródmieście tworzą także Grzegórzki i Prądnik Czerwony, będące zespołami mieszkaniowymi z XIX wieku. Na południowym brzegu Wisły znajduje się pochodzące z czasów galicyjskich a rozbudowane w czasie II wojny światowej przez nazistów Podgórze. Ciągnie się ono aż do Wieliczki. Jak już wspomniałem, na północny wschód od centrum miasta znajduje się zbudowana po II wojnie światowej dzielnica przemysłowa – Nowa Huta. Na jej terenie zlokalizowano Hutę im. Tadeusza Sędzimiry wraz z rozległymi blokowiskami z wielkiej płyty. Centralna część Nowej Huty jest jednym z niewielu na świecie ośrodków miejskich zaprojektowanych i zbudowanych całkowicie od podstaw.

Do tych trzech głównych dzielnic miasta przylegają nowe osiedla mieszkaniowe, zespoły przemysłowe oraz tereny rolne i leśne, pozostające w ciągłej,

gwałtownej rozbudowie. Opracowywany od początku lat pięćdziesiątych plan zagospodarowania przestrzennego nadal nie obejmuje nawet 30% powierzchni miasta. Znacząco utrudnia to wydawanie pozwoleń na budowę oraz sprawia, że liczni inwestorzy bez skrupułów wykorzystują luki w prawie, budując na zasadzie dobrego sąsiedztwa koszmarnie urbanistyczno-architektoniczne, które w mieście całkowicie nim objętym nie miałyby miejsca.

Rys. 1. Zasoby mieszkaniowe w Krakowie w latach 2003–2007

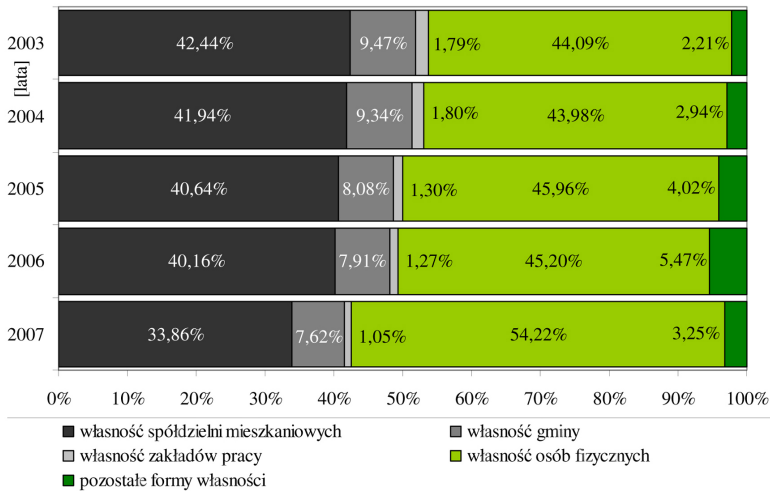


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Analizę rynku mieszkaniowego w Krakowie wypada zacząć od określenia jego wielkości, a więc zasobów mieszkaniowych, jakie posiada miasto. Największy wzrost tych zasobów przypada na ostatnie lata, a szczególnie okres od 2003 do 2007 roku. W 2003 roku wynosiły 285 100, a 5 lat później już 304 500. Na rys. 1 widać wyraźny trend wzrostowy, który nie powinien w ciągu najbliższych lat ulec znaczącej zmianie. Zasoby mieszkaniowe Krakowa na tle innych polskich miast należy uznać za stosunkowo dobre, pomimo że nadal widoczny jest niedobór najmniejszych mieszkań na rynku. Praktycznie

w żadnym innym polskim mieście zmiany w sektorze mieszkalnictwa nie zachodzą tak szybko.

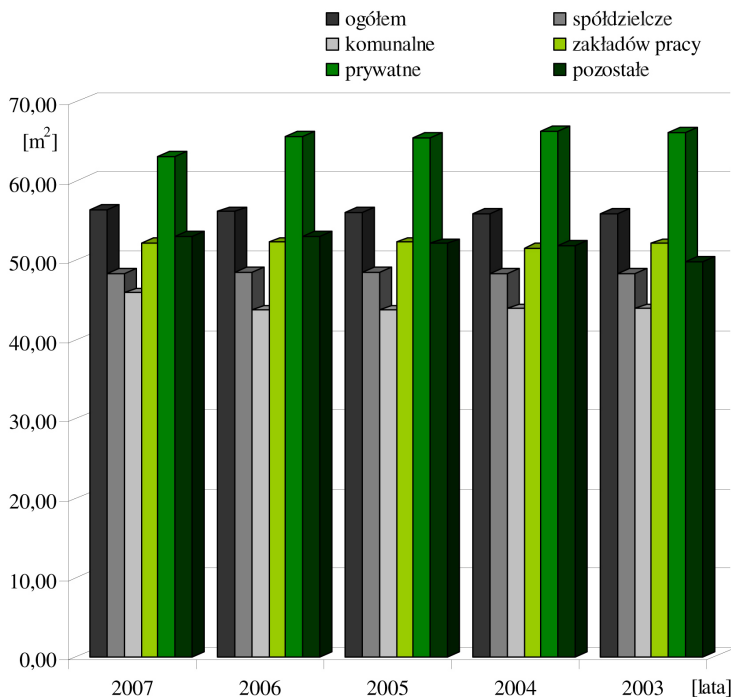
Rys. 2. Struktura własnościowa mieszkań w Krakowie w latach 2003–2007



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Struktura własnościowa przedstawiona na rys. 2 pokazuje jak wiele władze miasta muszą jeszcze zrobić. Najwięcej mieszkań znajduje się w rękach prywatnych i w ciągu badanego okresu wskaźnik ten wzrósł o 10% by wynieść w 2007 r. ponad 54%. Jest to niebagatelna różnica i olbrzymi skok w przód. Wzrost ten odbywa się głównie kosztem spadku ilości mieszkań należących do spółdzielni mieszkaniowych i można go częściowo tłumaczyć wykupywaniem przez dotychczasowych lokatorów mieszkań spółdzielczych, często na bardzo preferencyjnych warunkach. Warto wspomnieć o wyraźnym spadku ilości mieszkań należących do gminy na przełomie lat 2004/2005, kiedy kilka miejskich budynków zostało zwróconych ich prawowitym właścicielom na mocy wyroków sądowych. Widać wyraźnie, że na przestrzeni ostatnich lat praktycznie nie powstają w Krakowie nowe mieszkania komunalne, mimo że jest na nie olbrzymie zapotrzebowanie. To skutek restrykcyjnej polityki finansowej gminy, która inwestuje w obiekty użyteczności publicznej, natomiast oszczędza na gospodarce komunalnej.

Rys. 3. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w Krakowie, lata 2003–2007

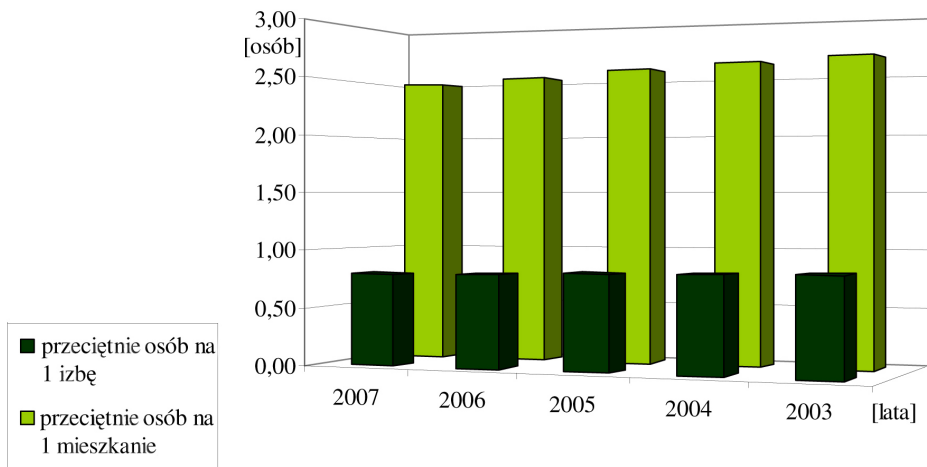


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Największe mieszkania od wielu lat są w rękach prywatnych, jednak ogólną tendencją jest powolne wyrównywanie się średniej powierzchni użytkowej mieszkań we wszystkich grupach, co przedstawia rys. 3. W latach 2003–2007 średnia powierzchnia mieszkań w Krakowie zwiększyła się o 0,5 m². Rozpatrując jednak średnią powierzchnię mieszkań wg poszczególnych form własności można zauważyć, że te pozornie niewielkie zmiany, są tylko wypadkową stosunkowo dużych zmian w konkretnych segmentach. Niewielkie wzrosty odnotowano w grupach mieszkań komunalnych oraz tych sklasyfikowanych jako będące własnością pozostałych podmiotów. Na niezmiennym poziomie pozostała średnia powierzchnia mieszkań będących własnością spółdzielni mieszkaniowych oraz zakładów pracy. Co ciekawe, największą zmianę widać w grupie mieszkań należących do osób fizycznych i jest to wbrew pozorom zmiana in minus o ponad 3%. Widać tutaj trend raczej stały, a na przestrze-

ni ostatnich lat wręcz się pogłębiający. Oznacza to z jednej strony, że ludzie kupując mieszkania własnościowe zaczęli oszczędzać, a z drugiej, że deweloperzy wreszcie zaczęli odpowiadać na potrzeby rynku i budować mniejsze mieszkania. Jest to zmiana bardzo korzystna i pożądana na rynku, ponieważ to właśnie takich mieszkań najbardziej brakowało.

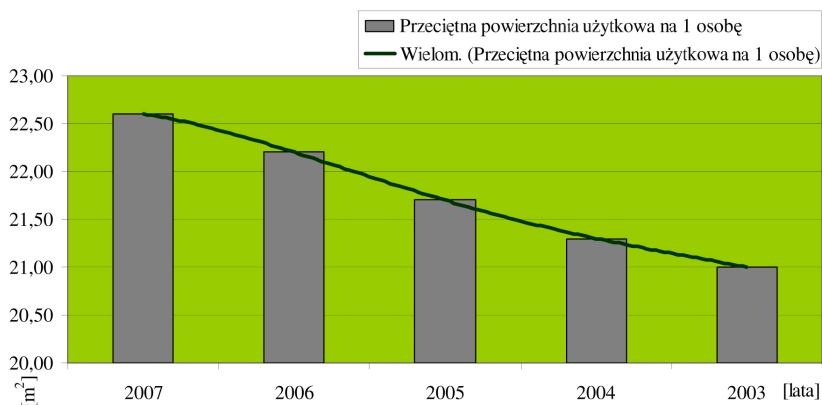
Rys. 4. Przeciętne wskaźniki mieszkaniowe dla Krakowa w latach 2003–2007



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Omawiając pozostałe wskaźniki mieszkalnictwa dla Krakowa warto szczególnie zwrócić uwagę na malejące: przeciętną ilość osób na jedną izbę oraz na jedno mieszkanie. To bezpośredni skutek powolnego wzrostu średniej wielkości mieszkań w Krakowie w latach 2003–2007 (rys. 4). Podobne bezpośrednie powiązanie z tym wskaźnikiem wykazuje przeciętna powierzchnia użytkowa na jedną osobę w m^2 , która rokrocznie wzrasta. W 2007 roku wskaźnik ten przekroczył granicę $22,5 m^2$. Dane te zostały przedstawione na rys. 5. Daleko nam co prawda do państw wysoko rozwiniętych, szczególnie, jeżeli mają charakter państwa socjalnego, jak kraje skandynawskie, gdzie przeciętna powierzchnia na 1 osobę przekracza $70 m^2$, ale ciągły wzrost tej miary świadczy o szybkim rozwoju Krakowa w tej dziedzinie i pozwala przypuszczać, że w przeciągu kilkunastu najbliższych lat zbliżymy się przynajmniej do średniej europejskiej.

Rys. 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę w Krakowie w latach 2003–2007

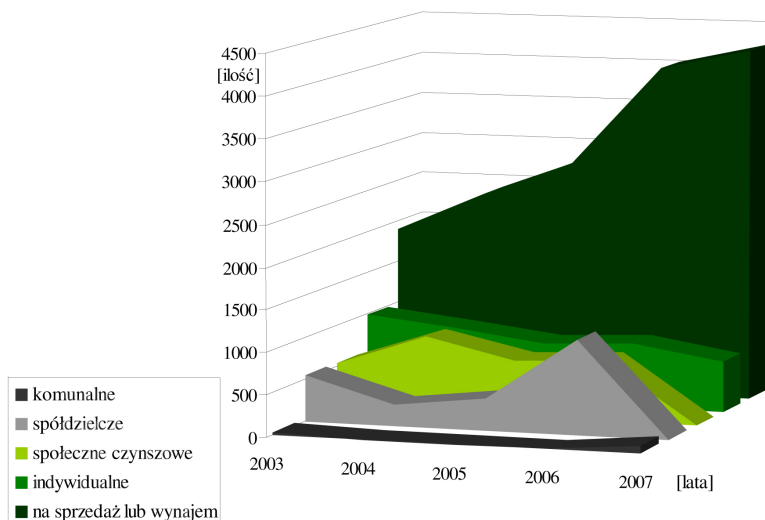


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z: Urząd Statystyczny w Krakowie.

Na przestrzeni lat 2003–2007 systematycznie powiększały się krakowskie zasoby mieszkaniowe. Zestawienie ilości mieszkań oddanych do użytkowania w tym okresie na rys. 6 pokazuje nam jak wielkie dysproporcje w ilości oddawanych mieszkań istnieją pomiędzy mieszkaniami indywidualnymi, a mieszkaniami komunalnymi czy społecznymi. W samym 2007 roku z powodu zapaści na rynku nieruchomości, nie oddano do użytku żadnego mieszkania społecznego czynszowego czy spółdzielczego. Mieszkań komunalnych oddano 89, co przy 600 mieszkaniach indywidualnych oraz 4233 mieszkaniach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem jest wartością znikomą. Pokazuje to, jak niedoskonały jest system planowania i późniejszego zarządzania nieruchomościami miejskimi. Rozpatrując natomiast średnią wielkość mieszkań oddawanych do użytkowania, co przedstawione jest na rys. 7, widać wyraźnie, że mieszkania indywidualne to w dużej mierze apartamenty oraz domy jednorodzinne, przez co średnia ich wielkość oscyluje w granicach 140 m². Pozostałe grupy mieszkań mają podobną powierzchnię, oscylującą w przedziale od około 45 m² do około 60 m². Nieliczne odstępstwa od normy są raczej spowodowane chwilowymi zawirowaniami, niż ogólną tendencją. Poprzez tak duże, często ponadtrzykrotne, różnice tych wartości średnia wielkość mieszkań oddawanych w latach 2003–2007 wynosiła od 61 m² do 76 m² i była poprzez realizacje indywidualne mocno zawyżana, co przesłaniało właściwy obraz rynku.

Budownictwo wielorodzinne bardzo szybko się rozwija. W latach 2003–2007 łączna liczba mieszkań w Krakowie wzrosła o prawie 10 tysięcy. Nie zaspokoilo to co prawda popytu, jest jednak powodem do patrzenia w przyszłość z nadzieją. Po kilkudziesięciu latach, kiedy praktycznie nie istniała prywatna własność, dzisiaj na mocy prawomocnych wyroków niezawisłych sądów ludzie odzyskują swoje dawne mienie. Powoli regulowane są kwestie własnościowe i co za tym idzie coraz więcej mieszkań trafia w ręce prywatne. W tej kwestii bardzo daleko nam jeszcze do państw Europy Zachodniej jednak jest to na pewno krok w dobrą stronę, podobnie zresztą jak stale zwiększająca się średnia powierzchnia mieszkań¹. Wskaźnik ten jednak nadal jest prawie o połowę niższy niż, na przykład, w państwach skandynawskich. Podobnie zmienia się ilość osób zamieszkujących jedno mieszkanie, podlegając dosyć mocnym zmianom, jednak w porównaniu do innych krajów nadal pozostaje na wysokim poziomie.

Rys. 6. Mieszkania oddane do użytku w Krakowie wg struktury własnościowej w latach 2003–2007

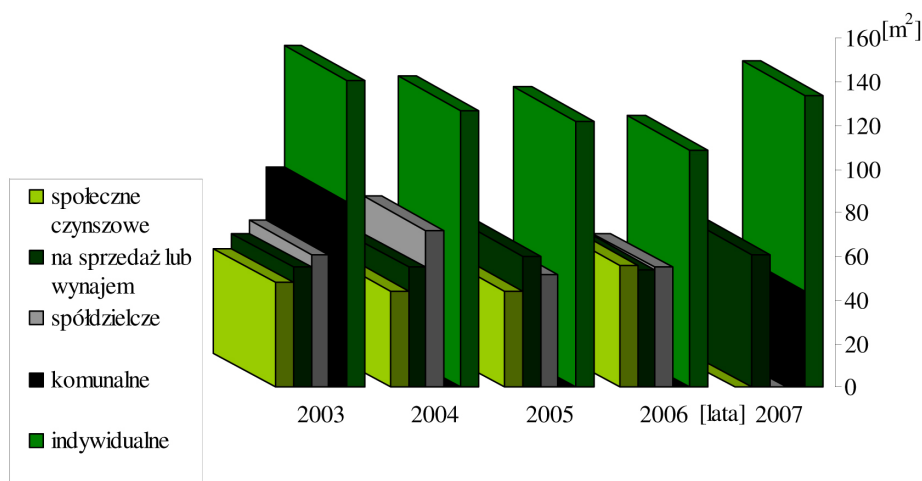


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z: Urząd Statystyczny w Krakowie.

¹ Zob. X. Greffe, *Od dziedzictwa kulturowego do kreatywności: nowe czynniki rozwoju gospodarczego miasta*, [w:] *Kraków – historyczne miasto XXI wieku. Zrównoważona gospodarka terenami: odrodzenie społeczno gospodarcze Krakowa. Raport z seminarium: Przebudowa miast*, Kraków 2001.

Na rynku mieszkaniowym budynków jednorodzinnych można było w 2007 roku zauważyć lekkie spowolnienie, jednak nie był to spadek poniżej wartości z lat 2003–2005, co pozwala przypuszczać, że jest to tylko chwilowa korekta. Nadal najatrakcyjniejszymi dzielnicami są Stare Miasto oraz Wola Justowska-Zwierzyńiec, jednak widać rosnącą popularność Starego Podgórza. Kraków, po wielu latach bardzo szybkiego, wręcz gwałtownego, rozwoju wchodzi w fazę powolnego wzrostu. Prawdopodobnie w kolejnych latach nie dojdzie do spektakularnego wzrostu cen. Z jednej strony, nie jest to korzystne dla gospodarki i deweloperów, którzy dotychczas bardzo dużo zarabiali na krakowskim rynku. Z drugiej jednak, dla nas, mieszkańców, jest to sytuacja dużo bardziej komfortowa. Chcąc kupić mieszkanie wreszcie możemy spokojnie analizować oferty i bez pośpiechu podejmować decyzje.

Rys. 7. Średnia wielkość mieszkań oddanych do użytkowania wg struktury własnościowej w Krakowie w latach 2003–2007



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z: Urząd Statystyczny w Krakowie.

CZAS NA ZMIANY

Mieszkalnictwo w krajach, które w wyniku transformacji ustrojowej przeszły z gospodarki centralnie planowanej w gospodarkę wolnorynkową wymaga

gruntownych reform i zmian, na które niestety nie ma przyzwolenia społecznego. Kluczową kwestią jest renowacja historycznych dzielnic i mam tutaj na myśli nie tylko krakowskie Stare Miasto, ale i blokowiska z wielkiej płyty, które wymagają doinwestowania i przekształcenia w nowoczesne osiedla mieszkaniowe. Równie ważne jest wykorzystanie potencjału działek poprzemysłowych w celu zaspokojenia przyszłych potrzeb mieszkaniowych ludności. Najbliższe lata to czas, kiedy rozstrzygnie się jak poradziliśmy sobie z tymi problemami. W Polsce, a szczególnie w Krakowie, sytuacja jest o tyle trudna, że wszechobecne są problemy z prawami własności, choćby wobec społeczności żydowskiej, reglamentacja czynszów i nieodpowiedni system podatkowy, niezachęcający mieszkańców do aktywności w tej dziedzinie. Powinno się udzielać wsparcia i przyśpieszać zmiany legislacyjne zachęcające lokalne samorządy do dbania o posiadane zasoby, jednak od wielu lat jest to w polityce tematem tabu i nikt nie chce zrobić z tym porządku. Zmiany w spółdzielniach mieszkaniowych, które próbowano wprowadzać, okazały się, jak ostatnio zawyrokował Trybunał Konstytucyjny, niezgodne z konstytucją i doprowadziły do jeszcze większego zamieszania na rynku, mimo że ich celem było uporządkowanie spraw własnościowych mieszkań spółdzielczych. Pomimo że jest to problem ogólnokrajowy, ma lokalne konsekwencje dla każdego obywatela. Dalsze reformy są niezbędne. Zrozumiałe są obawy, to, że ludzie sprzeciwiają się zmianom i traktują je jako potencjalne zagrożenie, szczególnie że przez 40 lat gospodarki centralnie planowanej mieszkanie „się należało”². Wielkie znaczenie ma budowanie potencjału rozwojowego miasta już na szczeblu lokalnym, a korzyści z reform powinny być szeroko objaśniane. Podczas budowy nowych budynków i działań renowacyjnych przeprowadzanych w mieście, trzeba rozpatrzyć trzy podstawowe kwestie: zmiany demograficzne, potrzeby mieszkaniowe i popyt na mieszkania³. Zmiany demograficzne będą niewątpliwie kształtować cały rynek mieszkaniowy i to zarówno ze strony osób starszych, które będą chciały w spokoju spędzić ostatnie lata życia, jak i studentów czy młodych małżeństw dopiero wchodzących w dorosłe życie i szukających swojego miejsca na ziemi.

Obecnie szacuje się, że w Krakowie istnieje deficyt około 40 000 mieszkań, w tym szczególnie niewielkich powierzchniowo, na które jest wielkie zapotrzebowanie na rynku. Deweloperzy co prawda powoli zaczynają reago-

² Zob. W. J. Brzeski, *Raport OECD o Krakowie*, [w:] *Kraków – historyczne...*

³ Zob. J. Purchla, *Szanse Krakowa*, [w:] *Kraków – historyczne...*

wać na tę sytuację, jednak jest to jeszcze zbyt mała zmiana, by mogła sprostać potrzebom rynkowym. Niebezpieczna jest na pewno tendencja do uznawania zawirowań na rynku mieszkaniowym za problem danej branży, a nie częścią składową całościowego planu odnowy miasta. Powojenne budownictwo mieszkaniowe, głównie oparte na blokowiskach z wielkiej płyty, jest wyjątkowo trudnym problemem. Olbrzymie niedoinwestowanie, niska jakość, braki w zarządzaniu oraz utrzymaniu zasobów i niedostateczny stopień prywatyzacji doprowadziły do kryzysu, w którym znalazł się obecnie Kraków. Większość zasobów socjalnych wymaga remontu generalnego a pozostałe naprawy. Luka remontowa ma także inny wymiar i jest konsekwencją „przeładowania” miasta nadmierną ilością lokali komunalnych, w których egzystują bardzo często osoby mogące sobie bez problemów pozwolić na zakupienie własnego mieszkania, jednak wygodniej i taniej jest im mieszkać w lokalach należących do zasobów komunalnych. Poza tym wydaje się, że ludzie chętniej wybierają zakup dóbr konsumpcyjnych, a nie własnego mieszkania, co nie wróży najlepiej na przyszłość.

BIBLIOGRAFIA

- Bartuś K., Czerski J., Egner W., Grabowski M., *Krakowski rynek nieruchomości. Raport 2007*, Kraków 2007.
- Bitner A., Ptak M., *Analiza statystyczna krakowskiego rynku nieruchomości gruntowych w latach 1996–1999*, [w:] *Acta Scientiarum Polonorum – Administratio Locorum*, Kraków 2002.
- Brzeski W. J., *Raport OECD o Krakowie*, [w:] *Kraków – historyczne miasto XXI wieku. Zrównoważona gospodarka terenami: odrodzenie społeczno-gospodarcze Krakowa*, Kraków 2001.
- Firlet E., *Zmiany przestrzenno-urbanistyczne Krakowa w latach 1939–2006*, [w:] *Kraków. Nowe studia nad rozwojem miasta*, red. J. Wyrozumski, Kraków 2007.
- Grefe X., *Od dziedzictwa kulturowego do kreatywności: nowe czynniki rozwoju gospodarczego miasta*, [w:] *Kraków – historyczne...*
- J. Purchla, *Kraków – prowincja czy metropolia?*, Universitas, Kraków 1996.
- , *Szanse Krakowa*, [w:] *Kraków – historyczne...*
- , *Kraków w cywilizacji europejskiej XX wieku*, [w:] idem, *Kraków i Sankt Petersburg. Dziedzictwo społeczności*, Kraków 2009.

- Salwiński J., *Powstanie i rozwój Nowej Huty w drugiej połowie XX wieku*, [w:] *Kraków. Nowe studia...*
- Sepioł J., *Po co Europie Kraków?*, [w:] J. Purchla, *Kraków i Sankt Petersburg...*

SUMMARY

CRACOW

THE CITY IMPRISONED IN HISTORY OR DRAWING FROM IT?

This article is a synthetic image of Cracow in the years 2003–2007. The metropolis which is the regional and international center, in which social, economical and cultural functions coexist together. The city of great potential ingrained by history.

Housing in the countries, which in result of the transformation of systems have entered from the central controlled economy into free market, requires general reforms and changes, which unfortunately do not get social acquiescence. Cracow, as well as other historical cities of the eastern bloc – Vilnius, Bratislava, Leipzig or Prague – has been marked by totalitarianism. The last twenty years can be described as the new beginning of the city.

The disproportionate rise of the territorial development, chaotic management of investments, inconvenient industry and gaps in law are at the moment huge problems for the city. The key matter is the renovation of historical districts and by this I do not only mean the Old Town but also old apartment blocks, which need some additional investments in order to change them to modern housing estates. As important is using the potential of postindustrial plots for the future housing needs of the society. The next few years is the time, in which we will learn how well we can handle these problems.