



Zarządzanie nieruchomościami w Krakowie

2022-10-11

W ostatnich latach przeznaczono na potrzeby mieszkaniowe krakowian 3184 lokale, w tym aż 2468 wyremontowanych pustostanów. Pozyskano 254 ha terenów z przeznaczeniem pod inwestycje drogowe i zieleń. To tylko najważniejsze efekty zarządzania nieruchomościami w Krakowie w latach 2015-2022.

W kwestii zarządzania gruntami w latach 2015-2022 miasto zakupiło 254 ha terenów za ok. 611 mln zł, z przeznaczeniem pod inwestycje drogowe i zieleń. W tym samym czasie sprzedano w drodze przetargu łącznie ok. 19 ha terenów za ok. 208,5 mln zł, w tym tylko 5 działek o powierzchni 0,73 ha jako tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Prawie 6,1 ha terenów miejskich, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną mieszkaniową zostało przekazane na zieleń. Natomiast 8,9 ha terenów nie sprzedano pod zabudowę mieszkaniową i usługową, ale w części przeznaczono również pod zieleń. Gmina ma obowiązek prowadzić racjonalną gospodarkę mieniem. Jak widać, Kraków wydaje na zakup terenów odpowiednio prawie 300 proc. dochodów ze sprzedaży gruntów w trybie przetargu i pozyskuje za to grunty o powierzchni ponad 13 razy większej niż sprzedał.

Gminna rezerwa terenów pod budownictwo mieszkaniowe

Rezerwa terenów gminy na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 8,33 ha, co pozwala na realizację ok. 400-500 lokali mieszkalnych:

- **przy ul. Padniewskiego** - o powierzchni 0,5373 ha, ok. 84-100 lokali mieszkalnych
- **przy ul. Sasanek** - o powierzchni 1,8339 ha, ok. 100 lokali mieszkalnych
- **przy ul. Dymarek** - o powierzchni 3,1193 ha, ok. 24-36 lokali mieszkalnych. Obecnie teren jest zabudowany czterema gminnymi budynkami mieszkalnymi, ale możliwe jest jego zagęszczenie o kolejnych kilka budynków
- **przy ul. Podłęskiej** - o powierzchni 0,3885 ha, ok. 30 lokali mieszkalnych
- **przy ul. Telimeny** - o powierzchni 0,2532 ha, ok. 20 lokali mieszkalnych
- **przy ul. Wielickiej** - o powierzchni 0,7891 ha, ok. 75-150 lokali mieszkalnych
- **przy ul. Architektów** - o powierzchni 0,7310 ha, ok. 36 lokali mieszkalnych
- **przy ul. Koszykarskiej** - o powierzchni 0,6848 ha, ok. 35 lokali mieszkalnych.

Kraków zarezerwował w 2020/2021 roku 4,20 ha na budowę ok. 500 mieszkań - ul. Kotsisa, Okrężna, Padniewskiego. Zrezygnowano z budowy ze względu na warunki terenowe:

- **nieruchomość przy ul. Kotsisa** - o powierzchni 2,0565 ha, ok. 260-300 lokali mieszkalnych. Przeprowadzone badania geologiczne wykazały, że teren jest zanieczyszczony metalami ciężkimi. Realizacja inwestycji wiązałaby się z remediacją gruntu, której koszty mogłyby przekroczyć wartość samej inwestycji mieszkaniowej
- **nieruchomość przy ul. Okrężnej** - o powierzchni 1,6081 ha, około 128 lokali mieszkalnych. Przeprowadzone przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie analizy wykazały, że teren ten z przyrodniczego punktu widzenia stanowi już las, który wraz z sąsiednimi kompleksami leśnymi tworzy cenny obszar przyrodniczy. Nieruchomość ta objęta została również w całości programem zwiększania lesistości Krakowa na lata 2018-2040, a jego zabudowa, poprzedzona wycinką lasu, nie wydaje się zasadna
- **nieruchomość przy ul. Padniewskiego** - o powierzchni 0,5373 ha, ok. 84-100 lokali



mieszkalnych. Obecnie prowadzone są analizy wykorzystania jej na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej (mieszkania o ograniczonym ustawowo umiarkowanym czynszu).

Szczegółowe zestawienie działań mieszkaniowych i gospodarowania gruntami w latach 2015-2022 sprawdź [tutaj](#).

Jak miasto odpowiada na zapotrzebowanie mieszkaniowe?

W latach 2015-2022 Kraków dostarczył, na potrzeby pomocy mieszkaniowej, 3184 mieszkania. Wśród nich jest 616 nowo wybudowanych mieszkań i 2468 mieszkania odzyskane z zasobu, wyremontowane i przekazane do użytkowania.

- Mając na uwadze skalę odzysku mieszkań z zasobu, skalę potrzeb pomocy mieszkaniowej, a także uzależnioną od możliwości budżetowych skalę remontów, wydaje się, że z wielu względów ten tryb pozyskiwania mieszkań w ciągu najbliższych kilku lat wydaje się bardziej uzasadniony ekonomicznie i społecznie. Obecne w polityce państwa narzędzia wspomagające, w tym możliwość wykorzystania środków z funduszu dopłat BGK powoduje, że ekonomicznie jest to najlepszy sposób pozyskania lokali na potrzeby pomocy mieszkaniowej gminy. Jednocześnie miasto ściśle monitoruje bieżące, a w szczególności przyszłe potrzeby mieszkaniowe w zakresie lokali socjalnych, aby w sytuacji przyszłego znacznego wzrostu zapotrzebowania móc uruchomić program budowy osiedli – mówi Bogusław Kośmider, zastępca prezydenta Krakowa ds. obsługi mieszkańców.

Miasto podpisało porozumienie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w zakresie finansowania budowy ponad 500 mieszkań na potrzeby mieszkań socjalnych. Po przeprowadzeniu szczegółowych analiz gminnych terenów przez Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie okazało się, że część gruntów przeznaczonych na to zadanie nie nadaje się do wykorzystania. Miasto zintensyfikowało odzysk i remont pustostanów. Dzięki temu przekazano do użytkowania o wiele większą liczbę mieszkań za mniejsze środki, także z wykorzystaniem środków Funduszu Dopłat BGK. Obecna skala potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali socjalnych to coroczna lista pomocy mieszkaniowej w liczbie 200-300 rodzin. Jednocześnie miasto uruchomiło znaczną skalę remontów pustostanów, w liczbie 300-400 rocznie i tym samym czasie odzyskuje 300-500 lokali mieszkalnych rocznie. Ten stan powoduje, że w ciągu najbliższych kilku lat zapotrzebowanie na lokale socjalne zostanie zabezpieczone remontami odzyskanych pustostanów. Jednocześnie cały czas monitorowane jest zapotrzebowanie w dłuższej perspektywie czasowej.

- Równolegle jako gmina sprawdzamy zapotrzebowanie na inne niż socjalne mieszkania w Krakowie, w tym tzw. mieszkania z umiarkowanym czynszem. Realizowane wcześniej w ramach Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS), obecnie w ramach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM). SIM pozwala budować takie mieszkania taniej, bowiem ma być finansowany w części ze środków pochodzących z bezzwrotnych dotacji, po części zaś z preferencyjnych kredytów BGK. Obecne zawirowania na rynkach finansowych i wysokie stopy procentowe kredytów powodują, że zarówno w TBS, jak i w SIM czynsze mogą być w przyszłości wyższe. Zamierzamy przeprowadzić realną analizę zapotrzebowania na mieszkania w taki sposób, by określić realne zainteresowanie mieszkańców Krakowa tą formą działania. W sytuacji



**Magiczny
Kraków**

potwierdzenia zainteresowania zamierzamy przedstawić Radzie Miasta Krakowa propozycję zaangażowania się gminy w Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową i przeznaczenie na to części gruntów miejskich – dodaje Bogusław Kośmider.

Kraków prowadzi również rozeznanie w kwestii kolejnej formy działalności mieszkaniowej gminy – tzw. Społecznej Agencji Najmu (SAN), opartej na powszechnej w Europie Zachodniej instytucji tzw. mieszkań subsydiowanych. Przepisy regulujące funkcjonowanie SAN zostały uchwalone w ubiegłym roku, nie ma jednak jeszcze w Polsce działającej SAN.

O polityce mieszkaniowej pisaliśmy również tutaj:

- [Pustostany zamieniamy na mieszkania](#)
- [Dlaczego miasto rezygnuje z niektórych pustostanów?](#)