



**Magiczny
Kraków**

Kraków stawia na dostępne mieszkania na wynajem - radni zdecydowali o powstaniu SIM

2025-12-29

Miejska Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa to mieszkania na wynajem o dostępnym czynszu dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach. 17 grudnia radni podjęli decyzję o powołaniu nowego miejskiego SIM-u.

Kryzys mieszkaniowy jest obecnie jednym z największych wyzwań strategicznych dla samorządów lokalnych. Zgodnie z wynikami badań zespołu dra hab. Adama Czerniaka, około 35 proc. gospodarstw domowych w Polsce ma dochody zbyt niskie, aby kupić lub wynająć odpowiednie dla siebie mieszkanie po cenie rynkowej, lecz jednocześnie zbyt wysokie na najem z publicznego zasobu mieszkaniowego. To przede wszystkim do takich osób skierowana jest oferta miejskich Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, które są współczesnym odpowiednikiem Towarzystw Budownictwa Społecznego.

W lipcu tego roku Sejm przyjął ustawę zwiększającą limit wydatków na budownictwo społeczne do 45 miliardów złotych do 2030 roku. Samorządy lokalne zyskały tym samym dostęp do atrakcyjnego źródła finansowania zewnętrznego.

Najważniejsze zalety mieszkań społecznych

Kluczową zaletą mieszkań społecznych są dostępne cenowo czynsze. Miejskie SIM-y/TBS-y oferują mieszkania na wynajem w cenie wahającej się zwykle od 20 do 30 zł za 1 m². To do trzech razy mniej od aktualnej średniej ceny najmu 1 m² mieszkania w Krakowie.

Poza tym, w nowych społecznych inwestycjach mieszkaniowych stosowane są coraz częściej rozwiązania poprawiające efektywność energetyczną budynków (np. pompy ciepła, instalacje fotowoltaiczne, rekuperacja, czyli wentylacja mechaniczna), co pozwala na obniżenie rachunków za media i ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko.

Nowe inwestycje mieszkaniowe SIM-ów/TBS-ów to również wysoka jakość architektury i dostęp do niezbędnej infrastruktury społecznej. W budynkach znajdziemy między innymi żłobki, miejsca spotkań dla lokalnej społeczności, rowerownie i kawiarnie.

Kto skorzysta z oferty Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej?

Gospodarstwa domowe ubiegające się o wynajem mieszkania społecznego muszą spełniać jednocześnie dwa warunki ustawowe:

- brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Krakowie
- dochód całego gospodarstwa domowego nie może przekraczać progu związanego z przeciętnym wynagrodzeniem miesięcznym w danym województwie.



**Magiczny
Kraków**

Maksymalny dochód gospodarstwa domowego netto (stan na grudzień 2025 r.):

- gospodarstwo 1-osobowe: 8 661,78 zł
- gospodarstwo 2-osobowe: 12 126,49 zł
- gospodarstwo 3-osobowe: 16 746,10 zł
- gospodarstwo 4-osobowe: 19 633,36 zł
- gospodarstwo 5-osobowe: 23 675,52 zł

Poza tradycyjnym najmem społecznym, miejskie SIM-y/TBS-y oferują – również na preferencyjnych warunkach – mieszkania dla seniorów, studentów i absolwentów, osób z niepełnosprawnościami i innych, określonych grup społecznych.

Finansowanie budownictwa społecznego

Zgodnie z prognozami władz miasta, inwestycje realizowane w Krakowie będą finansowane w 90 proc. ze środków Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego (finansowanie bezzwrotne) oraz kredytu preferencyjnego Społecznego Budownictwa Czynszowego (finansowanie zwrotne, spłacane z czynszów). Przewidujemy też, że 10 proc. finansowania będzie oparte na zwrotnej partycypacji najemców (ok. 1000 zł/1 m²), którą mieszkaniowiec odzyska - zwaloryzowaną - w przypadku rezygnacji z najmu. Udział miasta w inwestycjach będzie z kolei polegał przede wszystkim na pozyskiwaniu gruntów na potrzeby budownictwa społecznego.