Kraków będzie budował mieszkania

2026-06-17

Kraków remontuje pustostany, przygotowuje nowe inwestycje i rozwija programy takie jak „Mieszkanie za remont” czy Społeczna Agencja Najmu. Jednocześnie liczba mieszkań komunalnych wciąż pozostaje niewystarczająca wobec potrzeb szybko rosnącego miasta. O tym, dlaczego coraz więcej mieszkańców szuka alternatywy dla kredytu hipotecznego i jak Kraków chce odpowiedzieć na kryzys mieszkaniowy, rozmawiamy z Michałem Wszołkiem, dyrektorem Wydziału Mieszkalnictwa.

W ostatnim czasie wyraźnie skróciła się lista oczekujących na mieszkanie komunalne. Co najbardziej pomogło przyspieszyć ten proces?

Obecnie na liście mieszkaniowej oczekuje około 480 rodzin. Dzięki działalności Zarządu Budynków Komunalnych udało się przyspieszyć remonty, a Wydział Mieszkalnictwa usprawnił proces typowania pustostanów do konkretnych celów. Postęp jest wyraźny, wciąż mamy jednak zaległości z poprzednich lat. Dlatego zależy nam przede wszystkim na zidentyfikowaniu lokali, które od dawna stoją puste, aby można było je wyremontować i ponownie oddać mieszkańcom. Remonty realizuje ZBK, także przy wsparciu środków rządowych z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Ile mieszkań komunalnych znajduje się dziś w zasobie Gminy Miejskiej Kraków?

Obecnie jest to około 14 470. Nie da się ukryć, że taki zasób mieszkań w mieście, które ma 816 tysięcy mieszkańców, nie jest duży. Dlatego intensyfikujemy działania, które mają ten zasób zwiększyć. Kraków zmaga się z bardzo wysokimi cenami mieszkań sięgającymi już około 16 tysięcy złotych za metr w budownictwie standardowym. To bariera nawet dla osób, których dochody przekraczają przeciętne wynagrodzenie. Zmieniło się również społeczne podejście do kwestii mieszkaniowych. Przez lata dominowało przekonanie, że podstawowym sposobem na zdobycie mieszkania jest zakup na wolnym rynku, najczęściej przy pomocy kredytu i kosztem dużych wyrzeczeń finansowych. Dziś ludzie mają doświadczenia z innych krajów europejskich i widzą, że choćby w państwach zachodnich bardzo duży udział ma najem – również społeczny i instytucjonalny. W związku z tym rośnie oczekiwanie, by także samorządy mocniej angażowały się w rozwój mieszkalnictwa społecznego. Musimy na tę potrzebę odpowiedzieć.

Mówiąc o pustostanach, często myślimy po prostu o pustych mieszkaniach, które można od razu oddać lokatorom. Jednak sytuacja jest dużo bardziej skomplikowana. Co najbardziej spowalnia powrót tych mieszkań do użytkowania?

W ubiegłym roku ZBK wyremontował i przygotował do ponownego zasiedlenia 405 mieszkań. Około tysiąc mieszkań oczekuje na podpisanie umowy albo znajduje się w procedurze remontowej. W przypadku kolejnych około 230 lokali analizujemy, jakie będzie ich docelowe przeznaczenie. Nie wszystkie nadają się do prostego remontu, część wymaga poważnej przebudowy i dostosowania do współczesnych przepisów.

Naszym głównym zadaniem jest skrócenie procesu, zarówno czasu między skierowaniem lokalu do

remontu a rozpoczęciem prac, jak i okresu od zakończenia remontu do faktycznego zasiedlenia mieszkania przez nowych lokatorów.

Kto dziś ma największe szanse na otrzymanie mieszkania komunalnego?

Obecnie prowadzimy dwa główne programy naboru. Pierwszy to najem socjalny, czyli umowy zawierane na czas oznaczony. Tutaj najważniejsze są dwa kryteria: niski dochód oraz niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Przez to drugie rozumiemy przede wszystkim brak tytułu prawnego do lokalu. Jeśli chodzi o próg dochodowy, to w przypadku gospodarstwa jednoosobowego wynosi on około 3561 zł.

Drugi program to „Mieszkanie za remont", który od lat cieszy się dużym zainteresowaniem. Nabór do programu jesienią 2025 roku przyniósł aż 2,5 tys. wniosków – najwięcej ze wszystkich edycji. Do „Mieszkania za remont" trafiają większe lokale, przeznaczone zwykle dla rodzin. Punktujemy m.in. posiadanie dzieci oraz płacenie podatków w Krakowie. Program jest skierowany do osób, które są w stanie samodzielnie sfinansować remont mieszkania, a w przypadku lokali znajdujących się w zabytkowych kamienicach bywa to duże wyzwanie i spory koszt. W ubiegłym roku wprowadziliśmy nabór elektroniczny, zrezygnowaliśmy też z zasady, zgodnie z którą przy tej samej liczbie punktów o miejscu na liście decydowała kolejność zgłoszeń. W tym roku o kolejności ma decydować losowanie, które prawdopodobnie odbędzie się w czerwcu.

W obu programach sprawdzamy, czy dana osoba mieszka w Krakowie i jest związana z miastem, czyli przebywa tutaj z zamiarem stałego pobytu. Musimy podchodzić do tego rygorystycznie, żeby pomoc trafiała do mieszkańców Krakowa, a nie do osób, które dopiero przyjechały do miasta z nadzieją na szybkie otrzymanie mieszkania od gminy.

Ile mieszkań było dostępnych w edycji programu „Mieszkanie za remont" w 2025 roku?

W ramach realizacji naboru przeprowadzonego jesienią 2025 roku do programu trafi 180 mieszkań. Pula dostępnych lokali została zwiększona o 20 proc. względem roku 2024 r.

A jakie są plany miasta dotyczące budowy mieszkań społecznych?

Obecnie mamy cztery główne inwestycje mieszkaniowe. Pierwsza to projekt przy ul. Dekerta, gdzie planowana jest budowa około 150 mieszkań. Druga lokalizacja to ul. Wielicka. Według wyliczeń Zarządu Inwestycji Miejskich mogłoby tam powstać około 75 mieszkań. Do inwestycji będących na wcześniejszym etapie przygotowań należy projekt przy ul. Marii Dąbrowskiej w Czyżynach. Tam planujemy około 105 mieszkań. Kolejna inwestycja powstanie przy ul. Wrzesińskiej, gdzie oprócz mieszkań przewidziany jest również hub rowerowy.

Zmienia się jednak nie tylko skala budowy mieszkań, ale też filozofia polityki mieszkaniowej miasta. Coraz mocniej chcemy stawiać na budownictwo społeczne realizowane w formule Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, czyli SIM-ów, następców dawnych TBS-ów.

W grudniu ubiegłego roku Rada Miasta Krakowa przyjęła uchwałę umożliwiającą utworzenie spółki, która będzie budować mieszkania, a następnie wynajmować. Tego typu lokale mają być przeznaczone

dla osób z tzw. luki czynszowej, które zarabiają za dużo, by kwalifikować się do mieszkań komunalnych, ale jednocześnie za mało, by bezpiecznie udźwignąć kredyt hipoteczny.

W ramach SIM Ziemia Krakowska planujemy budowę 148 mieszkań przy ul. Padniewskiego. Trwają konsultacje społeczne dot. zasad naboru do tego budynku. Równolegle pracujemy nad nową uchwałą dotyczącą wynajmu mieszkań. Chcemy przywrócić możliwość ubiegania się o najem na czas nieoznaczony, przy czym lokale mają być już wyremontowane, bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów przez przyszłych najemców.

Warto wspomnieć także o Społecznej Agencji Najmu. Otrzymaliśmy na ten projekt dofinansowanie z Europejskiego Funduszu Rozwoju Społecznego. Realizację programu powierzyliśmy organizacji pozarządowej IB Polska, która nie tylko będzie zajmować się zasiedlaniem mieszkań, ale również zapewni mieszkańcom wsparcie w postaci usług aktywności społecznej.

Nasze działania są skoordynowane z planowanymi zmianami w prawie krajowym, dlatego na bieżąco monitorujemy proces legislacyjny, tak aby miejskie przepisy były spójne z rozwiązaniami ustawowymi.

Zintensyfikowaliśmy też prace związane z identyfikacją działek należących do gminy, które mogłyby zostać przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Chcemy zabezpieczyć możliwości rozwoju mieszkalnictwa nawet do 2050 roku, tak by Kraków nie znalazł się w sytuacji, w której po prostu zabraknie miejsca pod budowę mieszkań.

Gdyby miał Pan postawić na jedno rozwiązanie, które naprawdę może poprawić sytuację mieszkaniową w Krakowie, co by to było?

Bardzo pomogłyby rozwiązania ustawowe dotyczące uwolnienia gruntów należących do zasobów rolnych albo do spółek będących własnością Skarbu Państwa. Gdyby pojawiły się przepisy umożliwiające przeznaczanie takich terenów pod budownictwo społeczne, byłaby to dla nas duża zmiana.

Czy Kraków rozważa szerszą współpracę z sektorem prywatnym albo nowe formy wsparcia najemców?

Osoby wynajmujące mieszkania od prywatnych właścicieli mogą ubiegać się o udział zarówno w programie „Mieszkanie za remont”, jak i w przyszłym naborze do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej. Sama umowa najmu nie wyklucza udziału w tych programach. Nowe możliwości dla współpracy z sektorem prywatnym otwiera instytucja Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

Jeśli chodzi o bezpośrednie wsparcie czynszowe, funkcjonują dodatki mieszkaniowe. Oczywiście trzeba spełniać określone kryteria dochodowe i dotyczące metrażu mieszkania. Z naszej perspektywy najważniejsze jest jednak zwiększanie liczby lokali dostępnych w programach mieszkaniowych, do których mogą przystępować również osoby wynajmujące mieszkania na rynku prywatnym.

Rozmawiała Jolanta Tęcza-Ćwierz.