

## Mieszkanie z niskim czynszem zamiast kredytu, coraz więcej SIM

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 01, styczeń 2026 08:35

Tomasz Smaś

Odśłony: 598

---

W polskim sektorze mieszkaniowym obserwuje się bezprecedensowe przyspieszenie w realizacji inwestycji o charakterze społecznym. Po latach stagnacji, model Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) zaczął przynosić wymierne efekty, oferując realną alternatywę dla osób, których dochody są zbyt wysokie na mieszkanie komunalne, a jednocześnie zbyt niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Zgodnie z przyjętymi harmonogramami, do końca 2029 roku zasoby te powiększą się o blisko 30 tysięcy lokali.

Analiza danych z ostatnich lat wskazuje na radykalną zmianę tempa prac budowlanych. W okresie od 2018 do 2023 roku w ramach omawianych struktur oddano do użytku 40 mieszkań. Prawdziwy impuls rozwojowy nastąpił jednak w ostatnich dwóch latach. W 2024 roku liczba ta wzrosła do 160 jednostek, by w 2025 roku osiągnąć poziom 1313 mieszkań.

Prognozy na najbliższą przyszłość są jeszcze bardziej ambitne. Planuje się, że w nadchodzącym 2026 roku powstanie kolejne 4200 lokali. Docelowo, uwzględniając inwestycje zaplanowane do 2029 roku, łączna liczba mieszkań wybudowanych w formule SIM ma osiągnąć pułap niemal 30 tysięcy. Oznacza to, że w ciągu zaledwie kilku lat skala budownictwa społecznego wzrośnie kilkusetkrotnie w porównaniu do poprzedniej dekady.

Przykładem skutecznego wdrażania programu jest województwo lubuskie, gdzie funkcjonuje obecnie pięć spółek SIM obejmujących lokalne gminy. W samym regionie zaplanowano budowę ponad 1300 mieszkań. Efekty są już widoczne – w Zielonej Górze oraz Czerwińsku oddano do użytku 126 lokali. Kolejne inwestycje są w toku: w Międzyrzeczu i Nowej Soli trwa budowa prawie 100 mieszkań, natomiast dla przeszło 190 obiektów w miejscowościach takich jak Słońsk, Sława, Iłowa czy Otyń wydano już niezbędne pozwolenia na budowę.

Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa opiera się na partnerstwie między gminami a Skarbem Państwa, reprezentowanym przez Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN). Model ten dedykowany jest osobom o umiarkowanych dochodach, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

Głównym atutem rozwiązania jest umiarkowany czynsz, znacznie niższy od stawek rynkowych. Od najemców wymaga się jednak wniesienia partycypacji w kosztach budowy, która nie może przekroczyć 30 proc. wartości lokalu. Dzięki temu mechanizmowi mieszkańcy zyskują stabilne warunki bytowe bez konieczności wiązania się wieloletnimi komercyjnymi kredytami.

Polityka mieszkaniowa państwa ewoluje w stronę rozwiązań łączących pomoc lokalową z aktywizacją zawodową. Kluczową rolę odgrywają tu Społeczne Agencje Najmu (SAN). Jest to innowacyjna formuła, w której agencje pozyskują mieszkania z rynku, remontują je, a następnie zarządzają wynajmem, wspierając jednocześnie lokatorów w poprawie ich sytuacji życiowej.

Dotychczas z Funduszy Europejskich zainwestowano ponad 65 mln zł w stworzenie przeszło 500 mieszkań dla 740 osób w 12 gminach. Aby zachęcić kolejne samorzady do tej formy wsparcia, powołano Ośrodek Rozwoju Najmu Społecznego. Projekt ten, dysponujący budżetem 9 mln zł z programu Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego, ma zapewnić wsparcie doradcze dla kilkudziesięciu polskich miast.

Realizacja tak szeroko zakrojonych planów wymaga stabilnego finansowania. W przyszłym roku na

## Mieszkanie z niskim czynszem zamiast kredytu, coraz więcej SIM

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 01, styczeń 2026 08:35

Tomasz Smaś

Odsłony: 598

---

budownictwo społeczne i komunalne zaplanowano kwotę ponad 8 mld zł. Dodatkowo, w ramach Krajowego Planu Odbudowy (KPO), na ten cel zarezerwowano blisko 1 mld zł.

Inwestycje nie ograniczają się jednak wyłącznie do nowych budynków. Ogromny nacisk kładzie się na poprawę jakości istniejących zasobów i obniżenie kosztów ich utrzymania. Z funduszy KPO przeznaczono prawie 14 mld zł na wymianę źródeł ciepła i ocieplenie domów jednorodzinnych oraz blisko 900 mln zł na budynki wielorodzinne. Do tej pory zmodernizowano już 200 tysięcy domów oraz bloki obejmujące ponad 3 tysiące mieszkań, co realnie przełożyło się na obniżenie rachunków za energię i poprawę komfortu życia obywateli.

*Źródło: MFiPR*