

**Barbara Gradzik**

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
e-mail: barbara.gradzik@ue.wroc.pl

---

## **MIESZKALNICTWO SENIORALNE A MOŻLIWOŚCI FINANSOWE SENIORA**

---

### **SENIOR HOUSING VS SENIOR FINANCIAL POSSIBILITIES**

---

DOI: 10.15611/sie.2017.2.05

JEL Classification: J11, J14, J32, R21, R30

**Streszczenie:** Proces starzenia się ludności prowadzący do zmian w strukturze społeczeństwa wymaga zwrócenia większej uwagi na potrzeby seniorów, między innymi w zakresie mieszkalnictwa. Zmiana miejsca zamieszkania wiąże się z poniesieniem przez seniora niemałych kosztów finansowych. Celem artykułu jest analiza wybranych możliwości mieszkaniowych dedykowanych osobom starszym, a także ocena ich zdolności do samodzielnego opłacenia zamieszkania, pobytu w takich miejscach z uwzględnieniem pobieranych przez nich świadczeń emerytalnych. W przeprowadzonym badaniu statystycznym opartym na miarach przeciętnych i miarach zróżnicowania wykorzystano informacje dotyczące kosztu zamieszkania w publicznych domach opieki społecznej, mieszkaniach funkcjonujących w ramach miejskich programów senioralnych oraz osiedla senioralnego Seniors Apartments. Wynikiem przeprowadzonego badania było stwierdzenie, że bez finansowej pomocy najbliższych seniorzy nie są w stanie samodzielnie opłacić sobie miejsc w przeznaczonych dla nich zasobach mieszkaniowych.

**Słowa kluczowe:** mieszkalnictwo senioralne, domy pomocy społecznej, alternatywne formy zamieszkania, koszt pobytu, możliwości finansowe seniora.

**Summary:** Changes in the demographic structure which are connected with the increasing number of seniors demand focus on their needs – for example in terms of real estate market. The decision to change the place of living is connected with bearing considerable financial costs by seniors. The aim of the article is to analyse selected housing options which are dedicated to the elderly focusing on their possibilities to pay for these places by themselves considering amount of their pensions. Based on information about costs of living in: social welfare homes, apartments connected with urban seniors programs and retirement villages of seniors apartments, a statistical survey was carried out using average measures and measures of dispersion. The results show that without financial support of the family, seniors are not able to pay for living in housing options which are dedicated for them.

**Keywords:** senior housing, social welfare homes, alternative forms of inhabitancy, cost of stay, financial capabilities of seniors.

## 1. Wstęp

Zmiany w strukturze wieku jednoznacznie wskazują na starzenie się ludności przejawiające się we wzroście odsetka osób starszych w strukturze społeczeństwa. Granica starości nie została jednoznacznie ustalona, w literaturze przedmiotu można znaleźć wiele podziałów, w których za seniora uznaje się osobę w wieku od 60 bądź 65 lat<sup>1</sup>. Zgodnie ze skalą starości ONZ próg starości wyznacza wiek 65 lat. Jednakże wraz z wydłużaniem się trwania życia oraz generalnie poprawą kondycji zdrowotnej ludzi wpływającą na opóźnienie pojawienia się oznak starości próg ten jest przesuwany<sup>2</sup>. Starzenie się społeczeństw dotyka przede wszystkim obszarów rozwiniętych, zwłaszcza krajów europejskich, gdzie w 2017 r. odsetek osób starszych w wieku 60 lat i więcej wynosi 25%<sup>3</sup>. Wzrost liczby seniorów zauważa się także w Polsce, której społeczeństwo uznawane jest za jedno z najszybciej starzejących się w Europie<sup>4</sup>. Według prognoz w 2050 roku odsetek osób starszych w Polsce ma przekroczyć 56%, mediana wieku przesunie się natomiast do ok. 52 lat<sup>5</sup>. Zmiany zachodzące w strukturze wieku ludności wiążą się przede wszystkim ze zwróceniem większej uwagi na potrzeby seniorów, w tym wprowadzeniem odpowiednich procesów dostosowawczych w kwestiach społeczno-gospodarczych. Jednym z obszarów, który niewątpliwie odgrywa ważną rolę w życiu osób starszych, a który równocześnie wymaga odpowiednich dostosowań, jest segment mieszkalnictwa, wraz z upływem lat bowiem senior spędza w miejscu zamieszkania coraz więcej czasu. W Polsce w ostatnich kilkudziesięciu latach – na skutek spadku dzietności – zmieniły się typy i formy rodzin, osłabieniu uległy też więzi rodzinne. Jednym z głównych zadań, jakie stawały przed dziećmi, było zapewnienie swoim najbliższymi opieki na starość, obecnie osoby starsze nie zawsze mogą liczyć na pomoc ze strony rodziny. W XXI wieku obserwowano w Polsce spadek dzietności, przyrostu naturalnego, a także liczne migracje młodych osób w celu polepszenia warunków życia<sup>6</sup>. W wyniku zmian

---

<sup>1</sup> A. Leszczyńska-Rejchert, 2010, *Człowiek starszy i jego wspomaganie*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn, s. 41; A. Rokicki, 2016, *Starość nie znaczy bierność – współczesne metody aktywizowania seniorów*, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, vol. 29, no. 1, s. 186.

<sup>2</sup> A. Abramowska-Kmon, 2011, *O nowych miarach zaawansowania procesu starzenia się ludności*, Studia Demograficzne 1(159), s. 14.

<sup>3</sup> United Nations 2017, *World Population Prospects. Key findings & advance tables*, s. 17.

<sup>4</sup> A. Abramowska-Kmon, wyd. cyt. s. 16; C. Żołędowski, *Starzenie się ludności – Polska na tle Unii Europejskiej*, Problemy polityki społecznej 17/2012, Kwartalnik Komitetu Nauk o Pracy i Polityce Społecznej PAN oraz Instytutu Polityki Społecznej UW, s. 31.

<sup>5</sup> United Nations 2017, *World Population Prospects. The 2017 Revision. Volume II: Demographic Profiles*, s. 607.

<sup>6</sup> M. Klusek, *Directions of development of real estate market in the context of demographic changes in Poland*, World Scientific News, vol. 51, s. 28; E. Siemińska, *Investment Strategies of Housing Developers in Light of Demographic Changes in Polish Society (Selected Problems)*, Real Estate Management and Valuation, vol. 24, no. 2, 2016, s. 72.

dokonujących się w obrębie rodziny seniorzy pozostają we własnych miejscach zamieszkania sami. Z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r. wynika, że 60% osób starszych w Polsce tworzyło jedno- bądź dwuosobowe gospodarstwa domowe. W stosunku do ogólnej liczby prowadzonych w tym czasie gospodarstw domowych gospodarstwa jedno- i dwuosobowe, w których wiek reprezentanta (czyli głowy rodziny) przekraczał 60 lat, stanowiły 23%, z czego 12% były to gospodarstwa jednoosobowe<sup>7</sup>. Zasoby mieszkaniowe zajmowane przez seniorów nie zawsze odpowiadają zmieniającym się potrzebom osób starszych. Potrzeby te zależą od pogarszającej się wraz z wiekiem kondycji zdrowotnej<sup>8</sup>. Co więcej, znaczna część seniorów nie chce na starość zmieniać miejsca swojego zamieszkania<sup>9</sup>. Konieczność dostosowania zasobów mieszkaniowych, w tym ich otoczenia, do możliwości osób starszych po raz pierwszy zauważono w Stanach Zjednoczonych w latach 50. XX wieku. Efektem było powstanie sześciu<sup>10</sup> podstawowych form zamieszkania przeznaczonych dla tej grupy osób. Formy te w niedługim czasie zaczęły pojawiać się w innych krajach świata<sup>11</sup>. W ten sposób wykształcił się prężnie rozwijający się segment mieszkalnictwa senioralnego. Rozwiązania krajów zachodnich dotarły między innymi do Polski. Jednakże zainteresowanie mieszkalnictwem senioralnym jest obecnie niewielkie i uznawane za segment niszowy. W literaturze przedmiotu jest podnoszony zwłaszcza problem braku kompleksowych i aktualnych badań w kwestiach dotyczących między innymi warunków mieszkaniowych seniorów, ich preferencji czy też możliwości finansowych<sup>12</sup>. Utrudnieniem jest także brak ciągłości przeprowadzanych badań. Jak zauważa E. Siemińska, zarówno w polskiej, jak i zagranicznej literaturze istnieje wiele prac poruszających kwestie zmian demograficznych, jak i kształtowania się rynku nieruchomości, niewiele z nich łączy natomiast w sobie te dwie istotne kwestie<sup>13</sup>. O dostępnych rozwiązaniach mieszkaniowych dedykowanych seniorom w Polsce traktują prace: M. Dobrowolskiej i A. Labus, A. Jancz, M. Kłusek oraz E. Siemińskiej. Niewiele prac odnosi się natomiast do aspektów finansowych, pojawiają się one głównie w raportach np. publikacji ZBP „Finansowanie budownictwa mieszkaniowego dla seniora” z 2014 roku czy też w raportach firmy REAS.

<sup>7</sup> GUS 2014, *Gospodarstwa domowe i rodziny. Charakterystyka demograficzna. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Główny Urząd Statystyczny, s. 132.

<sup>8</sup> GUS 2016, *Ludność w wieku 60+. Struktura demograficzna i zdrowie*, Główny Urząd Statystyczny, s.13.

<sup>9</sup> L. Groeger, A. Szczerek, 2015, *Mieszkalnictwo ludzi starych*, [w:] Janiszewska A. (red.), *Jakość życia ludzi starych – wybrane problemy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 193.

<sup>10</sup> Retirement communities and subdivisions, senior apartments, congregate housing, assisted living, continuing care retirement communities, skilled nursing facilities.

<sup>11</sup> M. Magdziak, 2009, *Mieszkalnictwo dla osób starszych w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej*, Architecturae et Artibus, vol. 1, nr 1, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, Białystok, s. 39.

<sup>12</sup> M. Zralek, 2012, *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki zmian*, [w:] Hrynkiewicz J. (red.), *O sytuacji ludzi starszych*, Rządowa Rada Ludnościowa, s. 105-107; J. Kłobukowska, 2014, *Polityka mieszkaniowa wobec starzenia się społeczeństw – podstawowe wyzwania*, Świat Nieruchomości, nr 3(89), Fundacja UE w Krakowie, Kraków, s. 39.

<sup>13</sup> E. Siemińska, wyd. cyt., s. 73.

W Polsce seniorzy mieszkają głównie samodzielnie lub z rodziną we własnych zasobach mieszkaniowych. Obecnie inne możliwości zamieszkania dla osób starszych koncentrują się na publicznych i prywatnych stacjonarnych placówkach opiekuńczych przeznaczonych dla osób wymagających stałej, całodobowej opieki, które nie są już w stanie poradzić sobie samodzielnie z wykonywaniem podstawowych czynności życia codziennego. Są to tradycyjne formy zamieszkania seniorów, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji życiowej, zdrowotnej czy też rodzinnej. Publiczne domy pomocy społecznej regulowane są ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej<sup>14</sup>. Zgodnie z art. 54 ustawy domy te przeznaczone są dla osób wymagających całodobowej opieki między innymi z powodu wieku, które nie są w stanie samodzielnie funkcjonować w życiu codziennym, a także którym nie można zapewnić niezbędnej pomocy w formie usług opiekuńczych. Placówki świadczą podstawowe usługi bytowe, opiekuńcze, wspomagające i edukacyjne dopasowane do indywidualnych potrzeb mieszkańców (art. 55). W przypadku publicznych domów pomocy społecznej mieszkańiec pokrywa koszty zamieszkania w całości bądź gdy nie dysponuje takimi środkami, to przeznacza na ten cel nie więcej niż 70% swojego dochodu. Pozostałą część kwoty pokrywa rodzina – małżonek lub dzieci, a jeżeli nie są oni w stanie pokryć zobowiązania, wówczas opłata przechodzi na gminę, która skierowała seniora do danej placówki (art. 61). Liczba miejsc w domach pomocy społecznej jest jednak ograniczona, dlatego też na możliwość zamieszkania w placówce senior musi często czekać w kolejce, zwłaszcza jeżeli nie może pokryć kosztów zamieszkania w całości. W 2016 roku liczba mieszkańców placówek wyniosła 44 235 osób, co stanowiło ok. 0,5% ogólnej liczby osób starszych w Polsce w tym roku<sup>15</sup>. Do innych placówek świadczących opiekę stacjonarną zalicza się zakłady opiekuńczo-lecznicze oraz domy dziennego (czasowego) pobytu. Alternatywą do tych możliwości są rozwiązania mieszkalnictwa senioralnego uwzględniające potrzeby mniej wymagających pod względem opieki seniorów, którzy nadal zachowują samodzielność i niezależność. Rozwiązania te są jednak na razie jednostkowe.

Zmiana miejsca zamieszkania dla osoby starszej wiąże się z poniesieniem nie-małych kosztów finansowych, zarówno jeżeli chodzi o zamieszkanie w placówce publicznej, jak i zdecydowanie się na ofertę prywatnego inwestora. Zwykle wysokość kosztów zależy zarówno od formy zamieszkania, jej lokalizacji, a także skali oferowanych przez nią udogodnień. Możliwości finansowe seniorów są jednak ograniczone, a zamieszkanie w przeznaczonym dla nich miejscu wiąże się z koniecznością otrzymania pomocy finansowej od najbliższych.

Postawiono pytanie badawcze, czy posiadane środki finansowe seniorów (pobierane przez nich świadczenia emerytalne) są wystarczające na samodzielne opłacenie miejsca pobytu w dostosowanych do tego zasobach. Celem artykułu było przeprowadzenie analizy wybranych rozwiązań mieszkaniowych dedykowanych osobom

<sup>14</sup> DzU z 2017 r., poz. 1769, 1985.

<sup>15</sup> Obliczenia własne na podstawie raportu MRPiPS *Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za rok 2016*, Warszawa 2017.

starszym w Polsce, z uwzględnieniem ofert publicznych i prywatnych w kontekście oceny zdolności samodzielnego finansowania pobytu w tych miejscach przez seniorów. Poruszona tematyka jest niewątpliwie ważnym zagadnieniem uzupełniającym literaturę przedmiotu w zakresie luki badawczej dotyczącej aspektów finansowych, o której wspomniano wcześniej.

## 2. Materiał i metody badania

Do osiągnięcia celu wykorzystano dane pierwotne i dane wtórne. Dane pierwotne dotyczyły: (1) kosztów utrzymania w publicznych domach opieki społecznej, a pochodziły one z aktów prawa wewnętrznego w zakresie średniego miesięcznego utrzymania mieszkańców publicznych domów pomocy społecznej funkcjonujących na terenie Polski w 2016 r. dostępnych w dziennikach urzędowych województw Polski, oraz (2) kosztów zamieszkania w alternatywnych rozwiązaniach mieszkaniowych dostępnych w ofertach przedstawianych na stronach internetowych inwestorów. Zebrane dane wtórne obejmowały: (1) przeciętną wysokość świadczeń emerytalnych w 2016 r. w województwach Polski dostępnych w raporcie „Emerytury i renty w 2016 r.” oraz (2) strukturę świadczeń emerytalnych według wysokości świadczeń w Polsce w 2016 r. dostępnych na platformie statystycznej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Na podstawie zgromadzonych informacji przeprowadzono analizę statystyczną, koncentrując się przede wszystkim na uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy seniorów – bez uzyskania finansowej pomocy najbliższych – stać na zmianę miejsca zamieszkania na jedną z dostępnych możliwości mieszkaniowych w Polsce. W tym celu porównano średnie koszty związane z różnymi dostępnymi obecnie na terenie Polski formami zamieszkania, zarówno z oferty publicznej, jak i prywatnej, ze średnimi świadczeniami emerytalnymi pobieranymi przez seniorów. Porównując koszty zamieszkania w placówkach publicznych, zwrócono także uwagę na ich zróżnicowanie w województwach. Przeprowadzona analiza objęła zakresem publiczne placówki domów pomocy społecznej zlokalizowane w województwach Polski, a także wybrane proponowane alternatywne formy zamieszkania, tj.: mieszkania w ramach miejskich programów senioralnych funkcjonujące na terenie między innymi Poznania, Stargardu Szczecińskiego oraz Szczecina oraz apartamenty senioralne Seniors Apartments realizowane przez Seniors Apartments Sp. z o.o.

## 3. Wyniki

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę przeciętnego miesięcznego kosztu pobytu oraz jego zróżnicowania w 147 placówkach publicznych domów pomocy społecznej zlokalizowanych w województwach Polski w 2016 roku. Uzyskane informacje porównano z przeciętnym świadczeniem emerytalnym na terenie Polski.

W 2016 roku średni koszt zamieszkania w placówkach domów pomocy społecznej na terenie Polski wynosił 3136 zł, co w porównaniu z otrzymywanym w tym roku przeciętnej wysokości świadczeniem emerytalnym w kwocie 2132 zł stanowiło ok. 147% tej kwoty. Mediana wskazuje, że w połowie badanych domów pomocy społecznej koszt pobytu był nie mniejszy niż 3068 zł, a w połowie – nie większy niż 3068 zł. Wartość mediany była mniejsza od wartości średniej. W stosunku do mediany emerytur, wynoszącej w 2016 roku 1834 zł, mediana kosztów pobytu stanowiła ok. 167% tej kwoty. Różnica między kosztem maksymalnym (4160 zł) a minimalnym (2195 zł) wyniosła 1965 zł, natomiast odchylenie standardowe kształtowało się na poziomie 348 zł i stanowiło 11,1% średniego miesięcznego kosztu pobytu w domu pomocy, co świadczy o małym zróżnicowaniu wartości.

Następnie, wykorzystując zebrane dane, obliczono statystyczne miary przeciętnego miesięcznego kosztu pobytu mieszkańca domu pomocy społecznej na terenie każdego z województw, a także miary zróżnicowania tego kosztu. Wyniki przedstawiono w tab. 1. Otrzymane wartości średniej arytmetycznej wskazują, że najniższy średni koszt pobytu w 2016 r. w badanych placówkach wystąpił w województwie podkarpackim (2747 zł), w którym minimalny koszt zamieszkania wyniósł 2700 zł, a maksymalny 3591 zł. Najwyższy średni koszt pobytu odnotowano natomiast

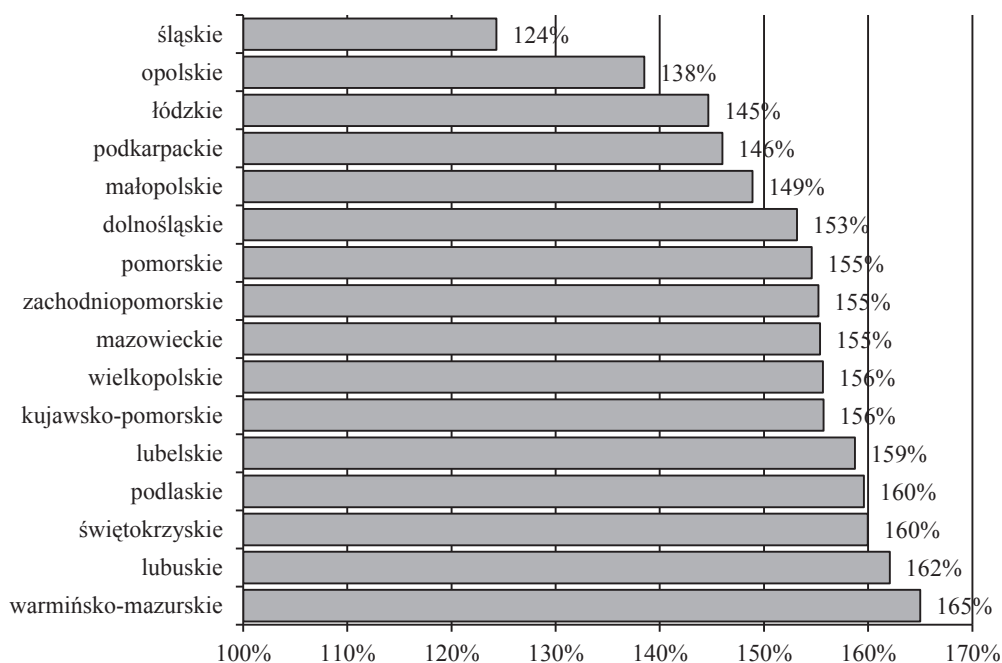
**Tabela 1.** Miary przeciętne i zróżnicowania miesięcznego kosztu pobytu w publicznych domach pomocy społecznej oraz średnia emerytura w województwach Polski w 2016 roku

Województwo	Koszt pobytu					Średnia emerytura
	średnia	mediana	minimalny	maksymalny	współczynnik zmienności	
	(w zł)				(w %)	
Dolnośląskie	3255	3162	2808	3814	9,9	2125
Kujawsko-pomorskie	3107	3048	2724	3569	7,1	1995
Lubelskie	3071	3029	2360	4137	19,1	1935
Lubuskie	3159	3092	3019	3326	4,8	1949
Łódzkie	2867	2884	2195	3368	10,7	1982
Małopolskie	3093	2990	2705	3728	11,4	2077
Mazowieckie	3439	3224	2806	4160	16,6	2214
Opolskie	2867	2929	2445	3220	7,8	2070
Podkarpackie	2747	3023	2700	3591	7,7	1876
Podlaskie	3063	3033	2895	3321	5,4	1919
Pomorskie	3245	3200	2580	4027	13,5	2099
Śląskie	3220	3198	2898	3602	6,8	2590
Świętokrzyskie	3086	3055	2887	3307	4,8	1929
Warmińsko-mazurskie	3221	3307	2770	3635	9,5	1952
Wielkopolskie	3230	3321	2877	3605	7,5	2075
Zachodniopomorskie	3181	3197	2823	3506	7,5	2049

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych z aktów prawa wewnętrznego w poszczególnych województwach.

w województwie mazowieckim (3439 zł), gdzie pobyt w placówkach wyceniany był między 2806 zł a 4160 zł. Według wartości mediany średni miesięczny koszt pobytu był najniższy w województwie łódzkim (2884 zł), a najwyższy w województwie wielkopolskim (3321 zł). W sześciu województwach (łódzkim, opolskim, podkarpackim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim) mediana kosztu pobytu była wyższa od średniej arytmetycznej. Badanie zróżnicowania kosztów analizowanych placówek pozwoliło na stwierdzenie bardzo małej, statystycznie nieistotnej zmienności kosztów pobytu w 11 województwach (współczynniki zmienności nie przekraczały 10%), natomiast w 5 województwach zróżnicowanie wartości kosztów było wyraźnie wyższe w porównaniu z pozostałymi województwami (ale wartości współczynników zmienności nie przekraczały 20%, co świadczyło o małej zmienności): lubelskie (19,1%), mazowieckie (16,6%), pomorskie (13,5%), małopolskie (11,4%) oraz łódzkie (10,7%). Największe różnice między maksymalnym a minimalnym kosztem pobytu wystąpiły w województwie lubelskim, najmniejsze natomiast w województwie lubuskim.

O możliwościach finansowania przez seniora pobytu w publicznym domu opieki społecznej świadczy relacja średniego kosztu pobytu w publicznym domu pomocy społecznej w 2016 r. na terenie Polski do średniej wysokości świadczenia emerytal-



**Rys. 1.** Relacja średniego kosztu pobytu w domu pomocy społecznej do średniej wysokości świadczenia emerytalnego w województwach Polski w 2016 roku (w %)

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych z tab. 1.

nego w 2016 roku. We wszystkich województwach relacja ta przekroczyła 100% (rys. 1). Największe dysproporcje odnotowano w województwie warmińsko-mazurskim, średni koszt pobytu w domu opieki społecznej stanowił 165% średniej emerytury, natomiast najmniejsze – w województwie śląskim, średni koszt pobytu stanowił 124% średniej emerytury (należy zauważyć, że województwo to cechowało się najwyższą przeciętną emeryturą). Średni koszt pobytu w znacznym stopniu przekracza więc wysokość pobieranych przez emerytów świadczeń, co oznacza, że nie są oni w stanie samodzielnie zadbać o zapewnienie sobie miejsca w placówce publicznej.

Potwierdzeniem niekorzystnej sytuacji seniorów w zakresie finansowania pobytu w domu pomocy społecznej jest struktura świadczeń emerytalnych, z której to wynika, że w 2016 r. jedynie 15% emerytów miało świadczenie kształtujące się na poziomie co najmniej 3000 zł (tab. 2).

**Tabela 2.** Udział świadczeniobiorców Zakładu Ubezpieczeń Społecznych według wysokości świadczenia w zł w Polsce w 2016 roku (w %)

Wysokość świadczenia (w zł)	Udział świadczeniobiorców (w %)
3000,01 - 3500,00	5,9
3500,01 - 4000,00	3,8
4000,01 - 4500,00	2,5
4500,01 - 5000,00	1,5
5000,01 i więcej	1,5
Suma	15,2

Źródło: dane Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, <http://psz.zus.pl/kategorie/emerytury/stan-na-grudzien> (dostęp: 30.11.2017).

Przeprowadzona analiza wskazuje, że przeciętnie senior nie jest w stanie zabezpieczyć finansowo zmiany miejsca zamieszkania na publiczny dom pomocy społecznej bez uzyskania pomocy finansowej najbliższych czy gminy. Możliwym rozwiązaniem w tej sytuacji byłoby spieniężenie posiadanych własności przez seniora, o ile takie posiada, jednakże nie każda osoba starsza jest na takie wyjście zdecydowana.

Domy pomocy społecznej, jako stacjonarne placówki opieki, nie rozwiązują jednak dylematów mieszkaniowych wszystkich seniorów, a zwłaszcza tych, którzy nadal zachowują samodzielność i niezależność. Na terenie Polski zaczęły się więc stopniowo rozwijać zaczerpnięte z rozwiązań innych państw europejskich alternatywne formy zamieszkania dla osób starszych, które zalicza się do mieszkalnictwa senioralnego. Są to między innymi mieszkania w ramach miejskich programów senioralnych oraz osiedle senioralne Seniors Apartments.

Mieszkania w ramach miejskich programów senioralnych powstają głównie dzięki współpracy miasta z lokalnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego.



Dedykowane są przede wszystkim osobom starszym, które nie wymagają stałej, całodobowej opieki. Obecnie na terenie Polski mieszkaniowe programy senioralne realizowane są między innymi w Poznaniu w ramach programu „Mieszkanie dla Seniora”, w Stargardzie Szczecińskim w ramach programu „Nie Sami” oraz w Szczecinie w ramach programu „Dom Seniora” (tab. 3).

**Tabela 3.** Wybrane przykłady obecnie realizowanych miejskich programów senioralnych w Polsce

Miasto	Nazwa programu	Wykonawca	Liczba mieszkań	Minimalny wiek uczestnika (w latach)	Koszt najmu (w zł za m <sup>2</sup> )	Okres, którego dotyczy informacja
Poznań	„Mieszkanie dla Seniora”	Poznańskie TBS Sp. z o.o.	79	60	10,03	2016
Stargard Szczeciński	„Nie Sami”	Stargardzkie TBS Sp. z o.o.	24	55	11,70	2017
Szczecin	„Dom Seniora”	Szczecińskie TBS Sp. z o.o.	23	65	10,28	2017

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji programów „Mieszkanie dla Seniora” [http://centrumis.pl/assets/files/konferencja-04-2016/2-Inwestycje\\_TBS\\_dla\\_seniorow\\_w\\_Poznaniu.pdf](http://centrumis.pl/assets/files/konferencja-04-2016/2-Inwestycje_TBS_dla_seniorow_w_Poznaniu.pdf) (dostęp: 15.12.2017), „Nie Sami” <http://www.potrzebnydom.stargard.pl/index.php/nie-sami> (dostęp: 15.12.2017) oraz „Dom Seniora” <http://www.stbs.pl/index.php/component/content/article/153-programy-spoleczne/dom-dla-seniora/355-dom-dla-seniora.html#opis-programu-senior> (dostęp: 15.12.2017).

Zarówno lokale, jak i ich otoczenie są w pełni przystosowane do potrzeb seniorów, zwiększając tym samym komfort ich życia. Mieszkania zlokalizowane są często blisko stref handlowo-usługowych oraz przychodni. Zwraca się także uwagę na dostępność komunikacji miejskiej. Budynki wyposaża się w części wspólne – np. sale integracyjne, dzięki którym mieszkańcom łatwiej nawiązywać kontakty społeczne. Każdy z programów przewiduje inny zestaw udogodnień, których przykłady zostały przedstawione w tab. 4.

Oferowane mieszkania są własnością lokalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego i mogą być użytkowane jedynie w ramach najmu. Mieszkaniec nie ma możliwości wykupu zajmowanego lokalu, przeważnie musi jednak partycypować w jego kosztach, które są zróżnicowane, np. w Stargardzie Szczecińskim kształtują się na poziomie od 25% do 30% wartości mieszkania. Wynajęcie mieszkania wiąże się także ze spełnieniem wielu określonych w regulaminie wymogów w zależności od programu. Głównym wymogiem jest kryterium wieku (zob. tab. 3). Regulaminy określają także kryteria dochodowe. Przykładowo program realizowany w Poznaniu zakłada, że „średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku musi przekraczać 225% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 175% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku, jednak nie może wynosić więcej niż 400% kwoty najniższej emerytury w gospodar-

**Tabela 4.** Udogodnienia mieszkaniowe gwarantowane miejskim programem senioralnym w wybranych miastach

Poznań	Stargard Szczeciński	Szczecin
<ul style="list-style-type: none"> <li>• miejsca integracyjno-wypoczynkowe,</li> <li>• dostęp do gabinetu lekarskiego i zabiegowego,</li> <li>• dostęp do siłowni,</li> <li>• możliwość korzystania z pomieszczeń wspólnych budynku i jego otoczenia (m.in. tarasy, murowany grill, altana)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• możliwość korzystania z pomieszczeń wspólnych budynku i jego otoczenia,</li> <li>• system przywoływania,</li> <li>• dostęp do komputera i internetu znajdujących się w świetlicy,</li> <li>• pomoc wolontariuszy kierowanych przez wspierające program organizacje,</li> <li>• aktywne uczestnictwo w organizowanych zajęciach kulturalnych, oświatowych i rekreacyjnych,</li> <li>• pomoc opiekuna/koordynatora w zakresie wyznaczonych dla nich obowiązków,</li> <li>• dostęp do przychodni, gabinetu lekarsko-pielęgniarskiego w ramach podstawowej opieki medycznej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• porady i wsparcie pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie udzielane w punkcie konsultacyjnym,</li> <li>• możliwość korzystania z oferty Społecznego Ośrodka Wsparcia Dziennego,</li> <li>• usługi opiekuńcze oraz specjalistyczne usługi opiekuńcze,</li> <li>• całodobowy monitoring w ramach zainstalowanego w mieszkaniach systemu opieki domowej</li> </ul>

Źródło: opracowanie własne na podstawie regulaminów miejskich programów senioralnych: „Mieszkanie dla Seniora”, „Nie Sami”, „Dom Seniora”.

stwie jednoosobowym i 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku”<sup>16</sup>. Dzięki niskim stawkom czynszowym mieszkania (tab. 3), jeśli uwzględnia się przeciętną wysokość świadczeń emerytalnych zawartych w tab. 1, trzeba zauważyć, że są one dostępne dla osób starszych po przystępnych cenach. Przykładowo w Poznaniu koszt najmu mieszkania dla seniora za m<sup>2</sup> w 2016 r. wynosił 10,03 zł. Cena najmu mieszkania komunalnego w Poznaniu, które nie jest dostosowane do potrzeb osób starszych, kształtowała się natomiast na poziomie od 4,90 zł/m<sup>2</sup> do 12,90 zł/m<sup>2</sup> w zależności od lokalizacji i stanu technicznego lokalu.

Rozwiązaniem dla samodzielnych seniorów może być także osiedle Seniors Apartments – projekt zrealizowany przez Seniors Apartments Sp. z o.o. Jest to pierwsze osiedle senioralne na terenie Polski zlokalizowane niedaleko Warszawy. Apartamenty przeznaczone są na wynajem, a mieszkający tam seniorzy mogą liczyć na całodobową opiekę medyczną, pomoc w czynnościach codziennych, dostęp do internetu czy różnego rodzaju aktywności. Senior ma możliwość wybrania opcji bez wyżywienia, wtedy miesięczny koszt najmu za osobę wynosi 3400 zł, lub opcji z wyżywieniem za miesięczną kwotę 4490 zł<sup>17</sup>. Według struktury świadczeń emerytalnych przedstawionej przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych (tab. 2) z oferty za-

<sup>16</sup> Zarządzenie Prezydenta Miasta Poznania nr 777/2013/P z dnia 02.12.2013 r.

<sup>17</sup> Oficjalna strona internetowa Seniors Apartments, [www.seniorsapartments.pl](http://www.seniorsapartments.pl) (dostęp: 30.11.2017).

wierającej wyżywienie mogłoby skorzystać jedynie 3% seniorów pobierających emeryturę w wysokości przekraczającej 4500 zł. Należy więc zauważyć, że wciąż jest to możliwość kierowana wyłącznie do bardzo małej grupy polskich seniorów.

#### 4. Zakończenie

Starzenie się społeczeństwa polskiego powoduje, że większą uwagę należy zwrócić na potrzeby osób starszych, a zwłaszcza na ich potrzeby mieszkaniowe, które zmieniają się wraz z wiekiem, a także poziomem kondycji zdrowotnej. W Polsce jedną z rozpowszechnionych form zamieszkania na starość są wciąż domy pomocy społecznej. Z powodu nisko kształtujących się świadczeń emerytalnych jedynie ok. 15% seniorów jest w stanie samodzielnie sfinansować sobie pobyt w takiej placówce. Należy przy tym pamiętać, że domy pomocy społecznej przeznaczone są tylko dla określonej grupy osób starszych, czyli osób wymagających stałej i całodobowej opieki.

W Polsce wciąż poszukuje się odpowiednich rozwiązań mieszkaniowych dla bardziej niezależnych seniorów. Mieszkalnictwo senioralne uznawane jest w naszym kraju za segment niszowy. Dotychczas alternatywnymi formami zamieszkania w stosunku do placówek stacjonarnych są między innymi mieszkania w ramach miejskich programów senioralnych funkcjonujących na terenach niektórych miast, np. Poznania, Szczecina i Stargardu Szczecińskiego, a także pierwsze w Polsce osiedle senioralne Seniors Apartments. Rozwiązania te przewidują głównie zawieranie umów najmu. Ich celem jest przede wszystkim podniesienie jakości i komfortu życia osób starszych. Opcją interesującą pod względem ekonomicznym wydają się mieszkania w ramach programów senioralnych, głównie z powodu stosunkowo niskiego czynszu. Należy jednak pamiętać, że bardzo często możliwość uczestnictwa w programie uzależniona jest od poniesienia kosztów partycypacji w wysokości ok. 30% wartości mieszkania. Nie każdy więc senior może sobie na to pozwolić. Z oferty osiedla senioralnego może skorzystać, jak się okazuje, jedynie 3% seniorów. Jest to więc rozwiązanie marginalne. Pomoc rodziny w opłaceniu miejsca zamieszkania na starość jest zatem konieczna, niewielki bowiem procent osób starszych może samodzielnie sfinansować takie przedsięwzięcie.

#### Literatura

- Abramowska-Kmon A., 2011, *O nowych miarach zaawansowania procesu starzenia się ludności*, Studia Demograficzne 1(159), s. 14,16.
- Groeger L., Szczerek A., 2015, *Mieszkalnictwo ludzi starych*, [w:] Janiszewska A. (red.), *Jakość życia ludzi starych – wybrane problemy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 193.
- GUS, 2014, *Gospodarstwa domowe i rodziny. Charakterystyka demograficzna. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Główny Urząd Statystyczny, s. 132.

- GUS, 2016, *Ludność w wieku 60+. Struktura demograficzna i zdrowie*, Główny Urząd Statystyczny, s. 13.
- Kłobukowska J., 2014, *Polityka mieszkaniowa wobec starzenia się społeczeństw – podstawowe wyzwania*, Świat Nieruchomości, nr 3(89), Fundacja UE w Krakowie, Kraków, s. 39.
- Kłusek M., 2016, *Directions of development of real estate market in the context of demographic changes in Poland*, World Scientific News, vol. 51, s. 28.
- Leszczyńska-Rejchert A., 2010, *Człowiek starszy i jego wspomaganie*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn, s. 41.
- Magdziak M., 2009, *Mieszkalnictwo dla osób starszych w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej*, Architecturae et Artibus vol. 1, nr 1, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, Białystok, s. 39.
- MRPiPS, 2017, *Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za rok 2016*, Warszawa.
- Rokicki A., 2016, *Starość nie znaczy bierność – współczesne metody aktywizowania seniorów*, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, vol. 29, no. 1, s. 186.
- Siemińska E., 2016, *Investment Strategies of Housing Developers in Light of Demographic Changes in Polish Society (Selected Problems)*, Real Estate Management and Valuation, vol. 24, no. 2, s. 72-73.
- United Nations, 2017, *World Population Prospects. Key findings & advance tables*, s. 17.
- United Nations, 2017, *World Population Prospects. The 2017 Revision. Volume II: Demographic Profiles*, s. 607.
- Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, DzU z 2017 r. poz. 1769, 1985.
- Zarządzenie Prezydenta Miasta Poznania nr 777/2013/P z dnia 02.12.2013 r.
- Zrałek M., 2012, *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki zmian*, [w:] Hryniewicz J. (red.), *O sytuacji ludzi starszych*, Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa, s. 105-107.
- Żołędowski C., 2012, *Starzenie się ludności – Polska na tle Unii Europejskiej*, Problemy Polityki Społecznej, 17/2012, Kwartalnik Komitetu Nauk o Pracy i Polityce Społecznej PAN oraz Instytutu Polityki Społecznej UW, s. 31.

## Strony internetowe

- Dzienniki Urzędowe dla poszczególnych województw Polski.  
Główny Urząd Statystyczny, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl).
- Inwestycje TBS dla seniorów w Poznaniu, [http://centrumis.pl/assets/files/konferencja-04-2016/2-Inwestycje\\_TBS\\_dla\\_seniorow\\_w\\_Poznaniu.pdf](http://centrumis.pl/assets/files/konferencja-04-2016/2-Inwestycje_TBS_dla_seniorow_w_Poznaniu.pdf).
- Oficjalna strona Seniors Apartments, [www.seniorsapartments.pl](http://www.seniorsapartments.pl).
- Oficjalna strona STBS, [www.stbs.pl](http://www.stbs.pl).
- Portal statystyczny ZUS, <http://psz.zus.pl>.
- Regulamin programu „Dom dla Seniora”, [http://www.stbs.pl/attachments/article/355/PROGRAM\\_DOM\\_DLA\\_SIENIORA.pdf](http://www.stbs.pl/attachments/article/355/PROGRAM_DOM_DLA_SIENIORA.pdf).
- Regulamin programu „Nie Sami?”, [http://www.potrzebnydom.stargard.pl/dokumenty/programy/niesami/2\\_regulamin\\_funkcjonowania\\_mieszkan\\_w\\_programie\\_nie\\_sami.pdf](http://www.potrzebnydom.stargard.pl/dokumenty/programy/niesami/2_regulamin_funkcjonowania_mieszkan_w_programie_nie_sami.pdf).