



DOI: 10.18276/sip.2016.45/1-24

Anna Jancz*

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

POTRZEBY MIESZKANIOWE OSÓB STARSZYCH I ICH OPINIE NA TEMAT BUDOWNICTWA SENIORALNEGO

Streszczenie

W artykule podjęta została problematyka starzenia się ludności i wpływu procesu na rynek nieruchomości. Celem opracowania jest określenie typów budownictwa senioralnego oraz ocena warunków mieszkaniowych wybranego domu seniora (Środowiskowy Dom Emeryta w Poznaniu) z perspektywy jego mieszkańców.

Pierwsza część artykułu, o charakterze wprowadzającym, diagnozuje przyczyny starzenia się ludności oraz typy budownictwa senioralnego w Polsce. Druga część publikacji, o charakterze empirycznym, zawiera wyniki badań ankietowych.

Respondenci twierdzą, że ich warunki mieszkaniowe wraz z momentem przeprowadzenia do domu seniora poprawiły się. Seniorzy dostrzegają przede wszystkim pozytywne aspekty funkcjonowania obiektu. Wskazują jednak na pewne niedogodności w sferze usługowej oraz infrastruktury technicznej wokół obiektu. Brak niektórych rozwiązań usługowych (m.in. stołówki, systemu alarmowego) wynika z ograniczeń finansowych.

Słowa kluczowe: budownictwo senioralne, budownictwo społeczne, starzenie się ludności

Wstęp

Starzejąca się ludność jest przedmiotem badań wielu demografów oraz ekonomistów w Polsce i za granicą. W tym nurcie prowadzone są między innymi badania w zakresie wpływu procesu na rozwój gospodarczy kraju. Autorka artykułu

* Adres e-mail: anna.jancz@ue.poznan.pl.

zauważa, że współczesne przemiany struktury wieku (oraz te prognozowane) mogą mieć także wpływ na rynek nieruchomości.

Problematyka podjęta w artykule dotyczy ważnego segmentu na rynku nieruchomości – budownictwa senioralnego (*senior housing*). W Polsce jest to nowy sektor wywołujący temat do dyskusji, szczególnie w kontekście uwarunkowań rozwoju budownictwa, jego formy, uregulowań prawnych, finansowania oraz miejsc lokalizacji tego typu obiektów (Garniss, 2013).

Poprzez *senior housing* rozumie się ideę samodzielnych mieszkań dla seniorów z serwisowaniem, czyli dostępem do usług opiekuńczych (Brzeski, Kirejczyk, Kozłowski, 2015). Tego typu budynek mieszkalny przystosowany jest również pod względem technicznym do zamieszkania przez osoby starsze i niepełnosprawne (np. winda, szerokie schody, antypoślizgowa podłoga).

Nowoczesne rozwiązania produktów mieszkaniowych dla seniorów są dopiero wprowadzane na polski rynek. Powstało już kilka inwestycji, które spełniają kryteria nowoczesnego budownictwa senioralnego. Jedną z nich jest Środowiskowy Dom Emeryta (ŚDE) w Poznaniu, którego właścicielem jest Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (PTBS Sp. z o.o.). Rozwiązania funkcjonalne oraz techniczne wprowadzone na terenie obiektu będą głównym przedmiotem rozważań w artykule.

1. Problem starzenia się społeczeństwa w Polsce

Prognozy statystyczne GUS wskazują, że w 2040 roku w Polsce udział osób powyżej 60. roku życia będzie wynosił 34,4% populacji kraju, przy czym w 2014 roku stanowił on 22,4%. Przybędzie szczególnie osób w wieku powyżej 80 lat (w 2040 r. prognozowany odsetek będzie stanowił 9,5% społeczeństwa w Polsce, a w 2014 r. był on ponad połowę mniejszy – 4%). Sytuacja ta jest spowodowana między innymi wejściem w wiek senioralny pokolenia wyżu demograficznego lat powojennych, czyli osób, które urodziły się po II wojnie światowej (GUS, 2014).

Istnieje wyraźny problem związany z opieką nad osobami starszymi w ramach rodziny (m.in. upadek rodziny międzypokoleniowej – prowadzenie oddzielnych gospodarstw domowych przez pokolenia, warunki na rynku pracy – odległość geograficzna spowodowana podjęciem pracy w innym mieście/kraju) i niedoborem miejsc w domach pomocy społecznej (DPS) oraz w ośrodkach dziennego pobytu seniora (Dragan, 2011; Labus, 2015; Szyszka, 2013).

Ponadto przyczyn starzenia się społeczeństwa można upatrywać w trzech sferach: rozrodności, umieralności i migracji. Nasilenie migracji, obniżenie płodności, zmiana wzorów życia rodzinnego, na przykład związki partnerskie, wydłużenie średniej długości życia, postęp cywilizacyjny, w tym rozwój medycyny, zwiększona profilaktyka zdrowotna, to przykładowe czynniki, które wpływają na ujemny przyrost naturalny (Szukalski, 2000).

2. Obecne możliwości mieszkaniowe seniorów

Aktualne możliwości mieszkaniowe seniorów (z wyłączeniem prywatnych nieruchomości – samodzielnych gospodarstw domowych oraz gospodarstw domowych dzielonych z dziećmi) można sklasyfikować w ramach trzech rodzajów budownictwa: instytucjonalnego, społecznego, rynkowego.

Budownictwo senioralne instytucjonalne w Polsce dzieli się na państwowe oraz prywatne. Należy tutaj wskazać na domy pomocy społecznej, mieszkania chronione, domy pomocy społecznej o konkretnej specjalizacji (tab. 1) oraz zakłady opiekuńczo-lecznicze (ZOL). Wskazana w tabeli 1 liczba mieszkań chronionych jest przeznaczona także między innymi dla osób niepełnosprawnych czy kobiet samotnie wychowujących dzieci. DPS dla osób przewlekle psychicznie chorych oraz dla dorosłych intelektualnie niesprawnych przeznaczone są dla osób w różnym wieku. Liczba mieszkańców domów z pozycji 5 oraz 6 w tabeli 1 jest oszacowana na podstawie obecnego stanu zamieszkania.

Tabela 1. Mieszkaniowe opcje instytucjonalne dla seniorów w Polsce według stanu na 2015 r.

Rodzaj	Liczba obiektów	Liczba miejsc
1. Domy pomocy społecznej	120	8,6 tys.
1. Mieszkania chronione		1,5 tys.
2. Domy opieki w ramach rynkowej oferty dla ludzi starszych, przewlekle chorych i niepełnosprawnych	200	6,0 tys.
3. DPS dla osób przewlekle somatycznie chorych	160	16,0 tys.
4. DPS dla osób przewlekle psychicznie chorych		10,0 tys.
5. DPS dla dorosłych intelektualnie niesprawnych		11,0 tys.
6. Zakłady opiekuńczo-lecznicze		22,0 tys.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Brzeski, Kirejczyk, Kozłowski (2015).

Budownictwo instytucjonalne zamieszkiwane jest przez około 80 tys. osób starszych. Należy tutaj wyodrębnić państwowe oraz prywatne zasoby mieszkaniowe, ale z pominięciem ośrodków prywatnych, które działają nielegalnie i nie są oficjalnie zarejestrowane w urzędzie wojewódzkim. Liczba ta stanowi 1% ogólnej liczby mieszkańców (w krajach rozwiniętych odsetek ten wynosi 4–10%) i wskazuje na niewielki odsetek zainteresowania zamieszkaniem w domu tego typu, brak miejsc lub ograniczenia finansowe (Tota, 2015).

Budownictwo społeczne to przede wszystkim najem samodzielnych lokali mieszkaniowych o umiarkowanym czynszu oferowany przez towarzystwa budownictwa społecznego (TBS). Rozwiązań tego typu w Polsce jest niewiele. Należy wskazać na inwestycję NIE SAMI wybudowaną przez Stargardzkie TBS, Środowiskowy Dom Emeryta w Poznaniu, którego zarządcą jest obecnie PTBS Sp. z o.o., oraz program rewitalizacyjny mieszkań realizowany w latach 2012–2015 w Szczecinie przez Szczecińskie TBS (Brzeski i in., 2015).

Wśród innowacyjnego rynkowego budownictwa senioralnego należy wyróżnić: osiedla domów lub mieszkań na peryferiach, bloki mieszkaniowe na zurbanizowanych terenach oraz bloki mieszkaniowe w ramach wielopokoleniowego osiedla (Brzeski i in., 2015). Przedstawione powyżej typy budownictwa są oferowane osobom starszym z uwagi na rozwiązania funkcjonalne, usługowe i lokalizacyjne obiektów. Wśród inwestycji tego typu można wyróżnić między innymi nowe osiedle Niezapominajka pod Piłą – domki senioralne bez progów, z poręczami, szerokimi drzwiami, antypoślizgową podłogą i pobliską przychodnią, gabinetem rehabilitacyjnym, apteką, świetlicą, obiektami rekreacyjnymi; osiedle międzypokoleniowe Bażantowo pod Katowicami – 5 budynków, gdzie wkomponowano 150 samodzielnych lokali senioralnych, w tym 50 na wynajem (STA Deweloper; Millenium Inwestycje).

3. Środowiskowy Dom Emeryta w Poznaniu – opis inwestycji¹

Realizacją polityki mieszkaniowej dla seniorów na terenie Poznania zajmują się władze miasta. Jednym z ważniejszych działań w tym zakresie jest współpraca z PTBS Sp. z o.o. Efektem tej kooperacji była między innymi realizacja miejskiego programu „Seniorzy” w ramach Planu Rozwoju Miasta Poznania na lata 2005–2010.

¹ Rozdział został przygotowany na podstawie materiałów i danych udostępnionych przez PTBS Sp. z o.o.

Ideą, która przyświecała tym działaniom, było zapobieganie wykluczeniu społecznemu osób w wieku poprodukcyjnym poprzez poprawę jakości ich życia.

PTBS Sp. z o.o. jest właścicielem dwóch domów seniora na terenie Poznania. Jeden zlokalizowany jest na poznańskiej Wildzie, drugi na Piątkowie w sąsiedztwie rezerwatu przyrody Żurawiniec. W artykule scharakteryzowano drugi z wymienionych ŚDE jako przykład domu seniora.

Inwestycja została oddana do użytku w 2010 roku. Pierwszeństwo w ubieganiu się o zamieszkanie otrzymywali seniorzy (osoby powyżej 60. roku życia), którzy dotychczas zajmowali zasób komunalny Poznania. W zamian za opuszczenie dotychczasowej lokalizacji miasto uiszczało kwotę partycypacyjną, która umożliwiała wprowadzenie się do domu seniora. Osoba starsza nie mogła posiadać prawa własności do innej nieruchomości zlokalizowanej w obrębie Poznania, musiała zamieszkiwać na terenie Poznania i mieć przyznane świadczenia emerytalne, częściową emeryturę lub rentę oraz spełniać kryterium dochodowe (więcej w Regulaminie z 5 listopada 2009 roku oraz uaktualnieniach zarządzenia Prezydenta Miasta). Możliwość zamieszkania posiadała także osoba, która jest czynna zawodowa, ale w ciągu najbliższych 4 lat będzie miała przyznane świadczenia emerytalne.

ŚDE funkcjonuje na zasadach TBS, co oznacza, że mieszkaniec nie posiada prawa własności do lokalu, lecz uiszcza miesięczną opłatę za prawo korzystania z lokalu (najem) oraz utrzymanie części wspólnych budynku. Zamieszkać w omawianym ŚDE mogły również osoby, które nie mieszkały wcześniej w zasobie komunalnym. W momencie podpisania umowy najmu lokalu w ŚDE musiały one samodzielnie wpłacić kwotę partycypacyjną oraz poświadczyć, iż nie są już właścicielami innej nieruchomości.

ŚDE to nowy budynek mieszkalny przystosowany pod względem użytkowym i technicznym do potrzeb mieszkaniowych osób starszych. W budynku na około 3000 m² powierzchni użytkowej (działka 5050 m²) znajduje się 68 samodzielnych mieszkań, w tym 40 lokali jednopokojowych, 25 mieszkań dwuosobowych, 3 lokale trzyosobowe, 50 lokali przystosowanych jest do zamieszkania przez osoby niepełnosprawne.

Powierzchnia lokali mieszkalnych waha się w granicach 34–66 m². Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 41,70 m². Rozkład pomieszczeń w lokalu mieszkalnym uzależniony jest od powierzchni – niektóre lokale posiadają pokoje niezależne, niektóre z kolei mają aneksy kuchenne, na przykład kawalerki. Budynek składa się z czterech kondygnacji, w tym parteru i hali garażowej. W parterze budynku zlokalizowane zostały lokale usługowe (przychodnia zdrowia oraz przedszkole). W okolicy znajdują się obiekty usługowo-handlowe oraz przystanek autobusowy.

Walorami technicznymi i architektonicznymi nieruchomości są między innymi: szerokie i jasne korytarze z poręczami, wykończone wykładzinami w innym kolorze na każdym piętrze, ułatwiające orientację; trzy windy, w tym jedna przystosowana do przewożenia osób w pozycji leżącej, szerokie drzwi umożliwiające swobodną komunikację; miejsca integracyjno-wypoczynkowe w każdym segmencie budynku i na każdej kondygnacji; zewnętrzny dziedziniec przeznaczony do wypoczynku na świeżym powietrzu (m.in. ławki, zieleń, szachy do gry); wyposażenie lokali w instalację przyzywową; wyposażenie lokali mieszkalnych w pochwyty łazienkowe; wyposażenie mieszkań w brodziki posadzkowe (według wskazań lokatorów obudowane luksferami). W większości lokali zrezygnowano z progów i różnic poziomów podłogi. Lokale mieszkalne są wyposażone w system wezwania pielęgniarki/lekarza. Obecnie usługa nie jest wykorzystywana. Mieszkańcy pozostają w stałym kontakcie z zarządcą nieruchomości, który przynajmniej raz w tygodniu prowadzi dyżur na nieruchomości.

4. Wyniki sondażu diagnostycznego

4.1. Opis metodyczny badania

Zastosowana w opracowaniu metoda badawcza to sondaż diagnostyczny z wykorzystaniem kwestionariusza ankietowego. Badaniu zostali poddani mieszkańcy ŚDE w Poznaniu. Przedmiotem badania było rozpoznanie warunków mieszkaniowych seniorów, którzy zamieszkali w omawianym ŚDE. Rezultaty badawcze pozwoliły na wskazanie przez respondentów dostrzeganych korzyści i wad w funkcjonowaniu obiektu. Zidentyfikowana została także sytuacja finansowa mieszkańców w kontekście utrzymania gospodarstwa domowego. Rezultaty badawcze pozwoliły również wskazać na oczekiwania osób starszych względem budownictwa senioralnego, co w perspektywie rozwoju segmentu może wpływać na lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych seniorów.

Badania zostały przeprowadzane na przełomie lutego oraz marca 2016 roku. Kwestionariusz ankiety przekazano do wszystkich 68 mieszkań zlokalizowanych w ŚDE (jeden egzemplarz na jedno gospodarstwo domowe). W wyniku przeprowadzonej ankietyzacji zebrano 41 wypełnionych kwestionariuszy, co stanowi 60-procentową próbę badawczą.

4.2. Charakterystyka respondentów

Wyniki badań wskazują, że 85% ankietowanych mieszka w ŚDE od początku funkcjonowania obiektu (5 lat i więcej). Z kolei 15% badanych wprowadziło się nieco później, wskazując na okres zamieszkania jako 3–4 lata. Żaden z ankietowanych nie mieszkał w budynku krócej niż rok. Budynek nie charakteryzuje się dużą rotacją najemców.

Wysokość emerytur respondentów oscyluje w przedziale 1501–2000 zł (44% respondentów) oraz 1001–1500 zł (32%). Pozostali otrzymują emeryturę w przedziale 2001–2500 zł. Tylko jedna osoba wskazała, że uzyskiwane przez nią świadczenia emerytalne przekraczają 2500 zł na miesiąc.

Ponad połowa ankietowanych zamieszkałych w ŚDE (61%) jest zdania, że wysokość emerytury zaspakaja potrzeby związane z utrzymaniem gospodarstwa domowego. Pozostali wskazują, że w celu jego utrzymania korzystają z innych sposobów, które mogą pomóc w utrzymaniu lokalu mieszkalnego: pomocy finansowej rodziny, własnych oszczędności, dopłat do czynszu, zaopatrywania się w tańsze produkty żywnościowe lub oszczędzania przy zakupie leków.

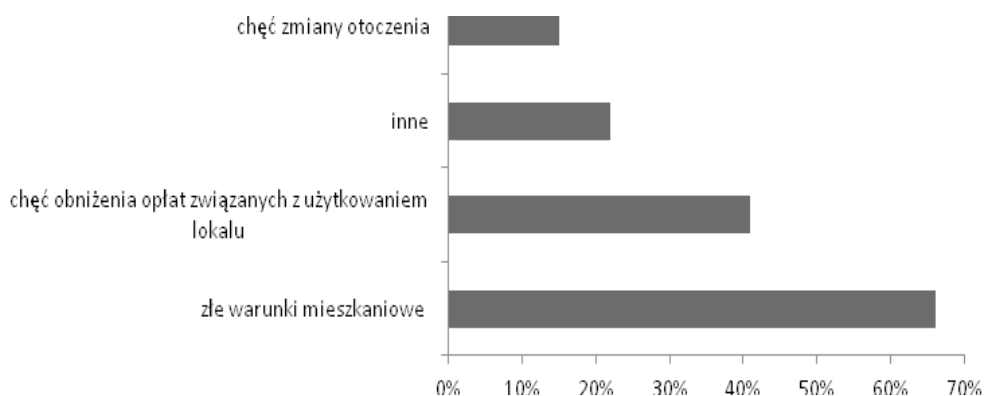
Respondenci przede wszystkim prowadzą jednoosobowe gospodarstwa domowe (68% badanych), pozostali zamieszkują ze współmałżonkiem.

4.3. Rezultaty badań

W części pierwszej ankiety respondenci zostali poproszeni o wskazanie motywów podjęcia decyzji o zamieszkaniu w ŚDE. Na rysunku 1 wskazano, że najważniejszym powodem decyzji o zamieszkaniu w badanym ŚDE były przede wszystkim złe warunki mieszkaniowe w poprzedniej nieruchomości, nieodpowiednia infrastruktura techniczna budynku, w którym zlokalizowany był poprzedni lokal mieszkalny seniora, oraz złe warunki mieszkaniowe we wcześniejszym lokalu mieszkalnym. Należy tu przede wszystkim wskazać na brak windy w obiekcie, przestarzałą instalację grzewczą, brak działań zmierzających do modernizacji budynku oraz złe rozwiązania architektoniczne obiektu, takie jak wąska klatka czy brak parkingu. Co do złych warunków lokalowych wskazywany został zbyt duży metraż mieszkania, brak możliwości dogrzania mieszkania czy wykonania remontu w mieszkaniu. Na takie niedogodności zwróciło uwagę 66% badanych. Rzadziej ankietowani wskazywali, że przeprowadzili się do domu seniora z uwagi na chęć

zmiany otoczenia (15%). W kategorii „inne” pojawiały się głównie takie odpowiedzi, jak: wypowiedzenie umowy najmu we wcześniejszym lokalu mieszkalnym, hałas docierający z najbliższego otoczenia i zanieczyszczenie powietrza – byli mieszkańcy centrum miasta.

Rysunek 1. Motywy podjęcia decyzji o zamieszkaniu w ŚDE w Poznaniu
(możliwość zaznaczenia więcej niż jednej odpowiedzi)



Źródło: opracowanie własne.

Do najbardziej dostrzeganych korzyści z funkcjonowania obiektu należą wyposażenie nieruchomości pod względem infrastruktury technicznej, na przykład winda, szerokie schody i przestronne, jasne korytarze oraz dostosowanie wielkości mieszkania do potrzeb lokatorów (68%). Nieco ponad połowa ankietowanych (51%) wskazała na dogodne piętro, na którym zlokalizowany jest ich lokal mieszkalny. Podobny odsetek respondentów uznał za walor usytuowanie domu seniora w zielonej, spokojnej i bezpiecznej dzielnicy miasta. Spora część badanych (44%) chwali odpowiedni rozkład mieszkania. Tylko 12% ankietowanych zwraca uwagę na korzyści społeczne wynikające ze zmiany miejsca zamieszkania, między innymi nowe znajomości (rys. 2).

Jako wady ŚDE respondenci wskazują nieprzewidywane wysokie koszty utrzymania nieruchomości (37% ankietowanych), przy czym podobna liczba mieszkańców uważa, iż koszty utrzymania nieruchomości w momencie przeprowadzenia do domu seniora zmniejszyły się; zbyt dużą odległość do obiektów usługowo-handlowych (7%); brak integracji sąsiedzkiej (7%); osamotnienie (7%); niedogodny rozkład pomieszczeń (5%). Część respondentów (24%) nie dostrzega uchybień

w funkcjonowaniu obiektu. Wśród odpowiedzi „inne” (24%) należy wskazać między innymi brak świetlicy, w której można by organizować spotkania z artystami czy podróżnikami. Ponadto dostrzega się drobne niedogodności w zakresie architektury budynku, na przykład ciężkie drzwi w częściach wspólnych nieruchomości, brak porządku w numeracji lokali, dzielenie balkonu z sąsiadem, nieporęczne dla osób starszych okna dachowe czy zwrócenie uwagi na szerokie korytarze i idące za tym wyższe koszty ogrzewania części wspólnych. W pytaniu była możliwość zaznaczenia jednej odpowiedzi lub więcej.

Rysunek 2. Najbardziej dostrzegane korzyści z funkcjonowania ŚDE w Poznaniu (możliwość zaznaczenia więcej niż jednej odpowiedzi)



Źródło: opracowanie własne.

Kolejne pytanie w kwestionariuszu ankietowym dotyczyło wskazania usług czy udogodnień, których brakuje w funkcjonowaniu ŚDE w Poznaniu, a których wprowadzenie byłoby kluczowe w zakresie poprawy atrakcyjności nieruchomości i życia mieszkańców. Blisko 63% ankietowanych zwróciło uwagę, że założenie osiedlowego klubu seniora mogłoby poprawić integrację mieszkańców. Część osób (12%) jest zdania, że oferta usług w parterze mogłaby zostać rozbudowana na przykład poprzez otwarcie sklepu spożywczego. Badani wskazywali także, że nieruchomość mogłaby zostać wyposażona w salę do gimnastyki oraz ćwiczeń (7%). W budynku brakuje również komórek lokatorskich, w których mieszkańcy mogliby składować mniej użyteczne przedmioty (7%). Niektórzy z respondentów zwrócili uwagę, że zamontowany w lokalach mieszkalnych system alarmowy jest potrzebny (5%). Pomoc pielęgniarki czy lekarza, szczególnie w godzinach nocnych, jest bardzo ważna dla osób chorych.

Przydatna mogłaby okazać się pomoc opiekuna nieruchomości, który mieszkałby w budynku, posiadał do dyspozycji klucze do wszystkich lokali mieszkalnych, zajmował się naprawianiem bieżących usterek, sprzątaniami posiadłości (5%). Mieszkańcy dobrze wspominają funkcjonującą na początku działania obiektu stołówkę, która obecnie jest nieczynna. Kluczowe w opinii ankietowanych wydaje się zapewnienie odpowiedniej infrastruktury dojazdowej do nieruchomości. Aktualnie nieruchomość nie jest wyposażona w odpowiednią drogę, chodnik i oświetlenie (93%).

Pomimo istniejących wad w funkcjonowaniu omawianego budynku seniora mieszkańcy wskazują, że są zadowoleni z decyzji o zamieszkaniu w ŚDE (63%). Pozostali są bardzo zadowoleni. Żadna z badanych osób nie stwierdziła, że jest niezadowolona ze swojej decyzji lub jest bardzo niezadowolona.

Warunki mieszkaniowe domu seniora badani oceniają jednomyślnie pozytywnie – 51% ankietowanych wskazuje, że w pełni spełniają one ich oczekiwania, a pozostali twierdzą, że warunki są wystarczające.

Wpływ na takie stanowisko mają w szczególności walory techniczne i architektoniczne nieruchomości, usytuowanie budynku w sąsiedztwie terenów zielonych, ale zarazem w obrębie miasta. Ponadto ważne jest stworzenie miejsc wspólnych na korytarzach czy dziedzińcu, gdzie można się spotkać i porozmawiać. Mieszkańcy chwalą swoją niezależność (otwartości budynku, możliwości zaproszenia gości do swoich lokali). Istotne z ich punktu widzenia jest również wprowadzenie usług w parterze budynku (ożywienie nieruchomości). Szczególne znaczenie w życiu seniorów odgrywa przychodnia zdrowia w parterze budynku. Respondenci (100% badanych osób) twierdzą, że idea tworzenia budownictwa senioralnego w formie niezależnych lokali jest słuszna.

Podsumowanie

Proces starzenia się ludności jest zjawiskiem uniwersalnym. W ostatnim czasie należy zwrócić uwagę na jego intensywność. Dynamiczne zmiany w strukturze wieku ludności mogą determinować rozwój rynku nieruchomości, istotne zatem wydaje się prowadzenie badań nad kierunkiem rozwoju segmentu budownictwa mieszkaniowego.

Jedną z możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych seniorów jest najem lokali mieszkalnych w budownictwie społecznym. Rozwiązania tego typu oferowane są między innymi przez TBS, czego przykładem jest ŚDE w Poznaniu.

Oczekiwania mieszkańców w stosunku do domu seniora są zróżnicowane, istotna jest jednak wspólna aprobata dla rozwiązań infrastruktury technicznej budynku. Występujące w funkcjonowaniu obiektu wady powinny być niwelowane, a kwestia wdrażania w struktury obiektu usług poddana dyskusji mieszkańców i PTBS Sp. z o.o.

Literatura

- Brzeski, W., Kirejczyk, K., Kozłowski, E. (2015). *Budownictwo senioralne w Polsce. Perspektywy rozwoju*. Warszawa: Raport Reas.
- Dragan, A. (2011). *Starzenie się społeczeństwa polskiego i jego skutki*. Warszawa: Biuro Analiz i Dokumentacji. Kancelaria Senatu.
- Garniss, G. (2013). Czynniki kształtujące popyt na mieszkania dla seniorów. *Property Journal*, 12 (1). Pobrane z: www.wgn.pl (20.05.2016).
- GUS (2014). *Prognoza demograficzna na lata 2014–2040*. Warszawa.
- Kijak, R.J., Szarota, Z. (2013). *Starość między diagnozą a działaniem*. Warszawa: Centrum Rozwoju Zasobów Ludzkich.
- Labus, A.M. (2015). Domy międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku. *Acta Universitatis Lodzensis Folia Oeconomica*, 4 (315), 71–90.
- Millenium Inwestycje. Pobrane z: <http://www.bazantowo.pl> (18.05.2016).
- STA Deweloper. Pobrane z: <http://www.stadeweloper.pl> (18.05.2016).
- Szukalski, P. (2000). Polscy seniorzy w przyszłości. W: A. Karpiński, A. Rajkiewicz (red.), *Polska w obliczu starzenia się społeczeństwa. Diagnoza i program działania* (s. 32–59). Warszawa: Komitet „Prognoza Polska 2000 Plus” przy Prezydium Polskiej Akademii Nauk.
- Szyszka, M. (2013). Rodzina mało- czy wielodzietna? O przemianach modelu rodziny w Polsce. W: M. Szyszka (red.), *Rodzina polska. Wybrane aspekty funkcjonowania* (s. 13–30). Lublin: Instytut Sądecko-Lubelski.
- Tota, P. (2015). *Amerykański sen – tendencje rozwoju budownictwa mieszkaniowego dedykowanego seniorom w Polsce*. Pobrane z: <http://forumprzestrzeniemiejskie.pl> (6.05.2016).
- WHO (2002). *Active Ageing a Policy Framework*. Madrid. Pobrane z: <http://www.who.un.org.pl> (6.05.2016).

HOUSING NEEDS OF THE SENIORS AND THEIR OPINIONS ABOUT THE SENIOR

Abstract

The article concerns the issue of ageing society in Poland and its impact on the real estate market. The purpose of the article is to define the housing offer for the seniors and to assess the living conditions of the selected retirement house (Środowiskowy Dom Emeryta w Poznaniu) from its residents' perspective.

The first part of the article is an introduction and it identifies the reasons for ageing of society, as well as the types of senior housing in Poland. The second part of the article contains the results of the surveys.

The respondents say that after they moved to the retirement house their living conditions improved. The seniors see mainly the positive aspects of the object. They, however, highlight some inconveniences in the offered service and technical infrastructure around the building. The unavailability of some services (for example canteen and alarm system) results from financial limits.

Translated by Anna Jancz

Keywords: senior housing, social housing, demographic changes

JEL Code: R21