



POLITECHNIKA
OPOLSKA

PRZEGLĄD NAUK STOSOWANYCH

pod redakcją
Łukasza Macha

nr **14**

Wydział Ekonomii i Zarządzania
Opole, 2017

PRZEGLĄD NAUK STOSOWANYCH
Nr 14

WYBRANE PROBLEMY
RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ISSN 2353-8899

Przegląd Nauk Stosowanych Nr 14

Redakcja: Łukasz Mach

Wszystkie artykuły zostały ocenione przez dwóch niezależnych recenzentów

All contributions have been reviewed by two independent reviewers

Komitet Naukowy czasopisma:

dr hab. Mariusz Zieliński (przewodniczący)

dr inż. Małgorzata Adamska, dr hab. Maria Bernat, dr Ewa Golbik-Madej,
dr hab. Izabela Jonek-Kowalska, dr inż. Brygida Klemens, dr hab. Barbara Kryk,
dr Małgorzata Król, dr hab. Aleksandra Kuzior, prof. dr hab. Krzysztof Malik,
dr hab. Mirosława Michalska-Suchanek, Roland Moraru, PhD. Prof. (Rumunia),
doc. PhDr. Michal Oláh PhD (Słowacja), Volodymyr O. Onyshchenko, Ph.D. Prof. (Ukraina),
dr hab. Kazimierz Rędziński, dr Alina Rydzewska, dr hab. Brygida Solga,
dr inż. Marzena Szewczuk-Stępnień, dr hab. Urszula Szuścik,
doc. PhDr. ThDr. Pavol Tománek, PhD (Słowacja), PhDr. Jiří Tuma, PhD (Republika Czeska),
dr hab. inż. Janusz Wielki

Komitet Redakcyjny:

dr hab. Mariusz Zieliński (przewodniczący)

dr inż. Małgorzata Adamska, dr hab. Maria Bernat, prof. dr hab. Krzysztof Malik,
dr hab. inż. Janusz Wielki, dr inż. Magdalena Ciesielska (sekretarz)

Recenzenci:

Grzegorz Ginda, Gabriel Główka, Mariusz Kubus, Jacek Łaszek, Marcin Łuszczuk, Łukasz Mach,
Krzysztof Malik, Krzysztof Olszewski, Izabela Rącka, Agnieszka Stanimir,
Maria Trojanek, Mariusz Zieliński.

Copyright by Politechnika Opolska 2017

Projekt okładki: Krzysztof Kasza

Opracowanie graficzne: Oficyna Wydawnicza Politechniki Opolskiej

Wydanie I, 2017 r.

ISSN 2353-8899

Spis treści

Łukasz MACH SŁOWO WSTĘPNE	5
Anna JANCZ, Izabela RĄCKA PERSPEKTYWY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO DLA SENIORÓW W POLSCE W OPINII OSÓB MŁODYCH	7
Tomasz ZAWADZKI, Katarzyna SUSZYŃSKA FORMY ZARZĄDZANIA STACJAMI PALIW W POLSCE	20
Beata LEWICKA FINANCIALIZATION OF THE HOMEOWNERS – NECESSITY OR CAPRICE? THE EXAMPLE OF REVERSE MORTGAGE BORROWERS IN THE UNITED STATES.	35
Sebastian KOKOT KILKA UWAG O PROJEKCIE USTAWY O PRZEKSZTAŁCENIU WSPÓŁUŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE WE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GRUNTÓW	46
Leszek DAWID CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH I ICH WYCEN Z LAT 2010–2015 NA PRZYKŁADZIE GMINY MIELNO .	56
Sabina KŁOSA, Agata OLECHNOWICZ ZMIANY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W OPOLU W LATACH 2005-2015	72
Arkadiusz KUŚWIK PROCES BUDOWY MODELU EKONOMETRYCZNEGO I PROGNOZA CEN MIESZKAŃ W KĘDZIERZYNIE-KOŻLU	90
Łukasz MIKOŁAJCZYK PODZIAŁ MIAST WOJEWÓDZKICH NA JEDNORODNE GRUPY POD WZGLĘDEM ICH LOKALNYCH RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI PRZY WYKORZYSTANIU ANALIZY SKUPIEŃ.	106
Krzysztof MALIK RECENZJA MONOGRAFII NAUKOWEJ PT. <i>METODY ILOŚCIOWE W BADANIACH EKONOMICZNYCH</i> POD. RED. ŁUKASZA MACHA OFICyna WYDAWNICZA POLITECHNIKI OPOLSKIEJ, OPOLE 2016	119

SŁOWO WSTĘPNE

Czternasty numer kwartalnika *Przegląd Nauk Stosowanych* ma charakter monograficzny, prezentujący aktualny dorobek naukowy w obszarze rynku nieruchomości. W bieżącym numerze zostały zaprezentowane badania realizowane w ośmiu polskich ośrodkach akademickich, takich jak: Politechnika Koszalińska, Politechnika Opolska, Uniwersytet Szczeciński, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Uniwersytet Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie, Uniwersytet Gdański, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Kaliszu oraz Wyższa Szkoła Bankowa we Wrocławiu. Wspólną płaszczyzną prezentowanych artykułów jest rynek nieruchomości i jego aktualne dylematy w wymiarze społeczno-ekonomicznym, prawnym jak i stosowanej inżynierii obliczeniowej służącej jego parametryzacji.

Pierwszy z artykułów porusza problematykę budownictwa mieszkaniowego dla seniorów, a jego cel to poznanie opinii osób młodych na temat rozwoju tego segmentu rynku (senior housing). W artykule zaprezentowano typy budownictwa przystosowanego do zamieszkania przez osoby starsze, a w procesie badawczym dokonano parametryzacji informacji na temat wiedzy ludzi młodych w obszarze senior housingu. Sprawdzono również, jak ludzie młodzi wyobrażają sobie przyszłe warunki mieszkaniowe bliskich im osób oraz jakie mają preferencje w zakresie własnej sytuacji mieszkaniowej w wieku starszym.

Prezentacja możliwych form zarządzania stacjami paliw, jako jednej z kategorii nieruchomości specjalnego przeznaczenia, to temat drugiego artykułu. Zaprezentowano w nim charakterystykę krajowego rynku stacji paliw pod względem wielkości, struktury własności, cen, wolumenu sprzedaży, a także kosztu inwestycji. Niewątpliwym walorem tego artykułu jest jego wymiar praktyczny, który w wielu miejscach odnosi się do realnych problemów decyzyjnych w zakresie zarządzania stacjami paliw.

Kolejnym problemem poruszonym w bieżącym numerze kwartalnika jest aspekt finansjalizacji posiadaczy mieszkań, który zaprezentowano na przykładzie kredytobiorców korzystających z odwróconej hipoteki. Celem badań przeprowadzonych w trzecim artykule jest znalezienie odpowiedzi na pytanie, dlaczego właściciele mieszkań decydują się na wykorzystanie odwróconej hipoteki, która z jednej strony ma stanowić formę wsparcia senioralnych gospodarstw domowych, a z drugiej finansjalizuje jeden z najcenniejszych aktywów jakim jest mieszkanie?

Artykuł czwarty dotyczy prawnej analizy projektu ustawy o przekształceniach współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntu. Jak wskazuje Autor artykułu, funkcjonowanie użytkownika wieczystego od dawna budzi kontrowersje. Mimo, iż regulacje dotyczące tej formy władania nieruchomościami były wielokrotnie nowelizowane i zmieniane, w dalszym ciągu nie jest to instytucja ciesząca się uznaniem społecznym. Aktualnie trwają prace nad kolejną ustawą przekształcającą użytkowa-

nie wieczyste w prawo własności. W artykule dokonano merytorycznej i formalno-prawnej analizy zasadniczych problemów związanych z zagadnieniami mającymi stanowić przedmiot wspomnianej regulacji.

Kolejny artykuł prezentuje charakterystykę rynku nieruchomości mieszkaniowych i ich wycen na przykładzie gminy Mielno. Autor w niniejszym opracowaniu charakteryzuje rynek nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej na podstawie danych uzyskanych z rejestru cen, jednocześnie dokonując analizy ich kompletności. W podsumowaniu artykułu przedstawiono wnioski pozwalające na prezentację syntetycznej charakterystyki badanego rynku.

W artykule szóstym zaprezentowano opis zmian jakie miały miejsce na rynku nieruchomości w mieście Opole. Prezentowana analiza została opracowana dla trzech obszarów badawczych. Pierwszym z nich była ogólna charakterystyka opolskiego rynku nieruchomości, drugim analiza cen na rynku, natomiast trzecim charakterystyka rynku kredytów mieszkaniowych.

Ostatnie dwa artykuły wpisują się w problematykę zastosowania metod ilościowych w analizie rynku nieruchomości. Pierwszy z artykułów przedstawia proces budowy modelu ekonometrycznego na przykładzie rynku nieruchomości mieszkaniowych, a jego cel szczegółowy polega na określeniu użyteczności przydatności modelowania ekonometrycznego do szacunku wartości mieszkań. Autor wykorzystuje w tym celu transakcje odnotowane na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Drugi z artykułów, wykorzystujący metody ilościowe w analizie rynku nieruchomości, opisuje zastosowanie analizy skupień do określenia jednorodnych grup miast wojewódzkich. Realizując badania szczegółowo opisano proces grupowania lokalnych rynków nieruchomości, dokonano podziału miast wojewódzkich na grupy jednorodne, wykonano opisową, a także statystyczną analizę utworzonych grup.

Szeroki przegląd dorobku naukowego reprezentantów ośmiu ośrodków akademickich w obszarze rynku nieruchomości, stanowi zarówno przydatne narzędzie praktyczne jak i pozwala na ustalenie kierunków dobrych prac teoretycznych.

Łukasz Mach

Anna JANCZ, Izabela RĄCKA

PERSPEKTYWY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO DLA SENIORÓW W POLSCE W OPINII OSÓB MŁODYCH

Streszczenie: Artykuł porusza problematykę budownictwa mieszkaniowego dla seniorów (senior housing) w Polsce. Celem rozważań jest poznanie opinii osób młodych na temat słuszności oraz możliwych kierunków rozwoju tego segmentu rynku nieruchomości. W artykule przedstawiono najbardziej powszechne typy budownictwa przystosowanego do zamieszkania przez osoby starsze w Polsce. W wyniku badań uzyskano informacje dotyczące wiedzy ludzi młodych na temat senior housingu i ich stosunku do osób starszych. Sprawdzono, jak ludzie młodzi wyobrażają sobie przyszłe warunki mieszkaniowe bliskich im osób oraz jakie mają preferencje w zakresie własnej sytuacji mieszkaniowej w wieku starszym. Perspektywy rozwoju segmentu senior housing są duże ze względu na zmiany demograficzne, jednak inwestowanie w ten sektor może być ryzykowne, ze względu na małą mobilność społeczeństwa, zwłaszcza w wieku starszym, a także silnie zakorzenioną tradycję samodzielnej opieki nad osobami starszymi w rodzinie.

Słowa kluczowe: rynek mieszkaniowy, budownictwo mieszkaniowe dla seniorów, starzenie się społeczeństwa.

PERSPECTIVES OF DEVELOPMENT OF SENIOR HOUSING IN POLAND IN YOUNG PEOPLE'S OPINION

Summary: The paper raises the issue of senior housing in Poland. The aim is to know the young people's opinion about the legitimacy and possible directions of development of this segment of the real estate market. We present the most common types of housing adapted to the elderly living in Poland. As a result of research carried out by diagnostic survey, we obtained information about young people's knowledge on the senior housing and their attitude to the elderly. We examined how young people imagine the future housing for their relatives and what are their preferences concerning their housing situation in the old age. Prospects for the development of senior housing are high due to demographic changes, but investing in this sector can be risky, because of the low mobility of society, especially the elderly, as well as the strong-rooted tradition of self-care for the elderly in the family.

Keywords: housing market, senior housing, population ageing.

1. WSTĘP

Współczesne zmiany demograficzne związane z coraz wyraźniej zaznaczającym się udziałem w strukturze demograficznej osób starszych mogą wpłynąć na

nową ofertę mieszkaniową. W Stanach Zjednoczonych oraz krajach Europy Zachodniej powstał specjalny segment nieruchomości dedykowany osobom starszym. W Polsce budownictwo mieszkaniowe dla seniorów (*senior housing*) dopiero się rozwija. Na rozwój tego segmentu rynku nieruchomości wpływa wiele czynników m.in. demograficznych, prawnych, społecznych oraz kulturowych. Wzrost budownictwa dla seniorów może zostać zahamowany z uwagi na bariery występujące w sferze uwarunkowań kulturowych. Mogą one wynikać z braku informacji w zakresie budownictwa dla seniorów i mylnego interpretowania go jako domu pomocy społecznej czy nawet hospicjum. Bariery mogą występować zarówno ze strony osób, które już uznawane są za seniorów, ale także osób młodszych, które niejednokrotnie decydują o losie osób starszych.

Artykuł porusza problematykę budownictwa mieszkaniowego dla seniorów w Polsce z perspektywy osób młodych. Celem artykułu było poznanie opinii osób młodych – studentów, w zakresie potrzeby rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla seniorów. Badanie dotyczyło rozpoznania, czy młode osoby wiedzą czym jest *senior housing*, jakie formy segmentu uważają za najbardziej przyszłościowe oraz czy biorą pod uwagę, że najbliższe im osoby starsze zamieszkają w domu stworzonym dla seniora.

Zastosowaną metodą badawczą był sondaż diagnostyczny, wykonany techniką ankietowania. Próbę badawczą stanowili studenci kilku polskich uczelni o różnych profilach. Badanie przeprowadzono w grudniu 2016 r. oraz styczniu 2017 r.

2. ISTOTA WSPÓŁCZESNYCH ZMIAN DEMOGRAFICZNYCH

Współczesne zmiany demograficzne związane są z coraz bardziej uwypuklającym się udziałem osób starszych w strukturze ludności Polski. Należy wskazać, że starzenie się populacji dotyczy wszystkich regionów świata, zjawisko to jest jednak szczególnie intensywne w krajach Europy Zachodniej oraz Ameryki Północnej. Wśród najstarszych demograficznie krajów wyodrębnią się rozwinięte i wysoko rozwinięte państwa, do których należą m.in.: Włochy, Grecja, Szwecja, Hiszpania, Belgia, Niemcy oraz Francja [Błądowski i in. 2012].

Liczba ludności państw członkowskich Unii Europejskiej (UE) na początku 2015 r. wynosiła 508,5 mln. Najmłodszy mieszkańcy UE (0–19 lat) stanowili 20,9% ludności ogółem, osoby w wieku produkcyjnym (20–64 lat) 60,2%, a osoby najstarsze (powyżej 65 roku życia) 18,9%. Duża część osób starszych zamieszkuje obszary wiejskie Grecji, Hiszpanii, Francji i Portugalii oraz wschodni rejon Niemiec. W 2015 r. seniorzy stanowili ponad jedną trzecią (33,7%) ogółu ludności w regionie Eurytania w środkowej kontynentalnej Grecji oraz ponad 30% ogółu ludności Ourense w północno-zachodniej Hiszpanii [Eurostat 2016].

W Polsce na przełomie XIX i XX w. seniorzy stanowili 6,3% mieszkańców, po II wojnie światowej, wielkość ta wzrosła do 8% [Szatur-Jaworska 2000]. Z kolei w latach 1990-2005 udział seniorów w ogólnej liczbie ludności wzrósł

z 14,8% do 17,1%. Na koniec 2015 r. w Polsce mieszkało około 8,8 mln osób w wieku poprodukcyjnym, co stanowiło około 24% populacji kraju [GUS 2016].

Prognozuje się, że w 2050 r. połowa mieszkańców Europy osiągnie wiek emerytalny [Pierzchalska i Klag 2008], a liczba ludności w Polsce zmaleje do niespełna 34 mln osób, spośród których 1/3 stanowiły będą osoby powyżej 65 roku życia [Waligórska i in. 2014]. System opieki rodzinnej czy też społecznej może stać się wówczas niewydolny. Głównymi przyczynami wpływającymi na tę sytuację są wydłużanie czasu trwania ludzkiego życia oraz spadek liczby urodzeń [Zasępa 2002; Błędowski i in. 2012].

Dłuższy okres trwania życia człowieka determinuje wyznaczanie etapów starości. Światowa Organizacja Zdrowia [WHO 2002] przyjęła, że osoby w wieku 45-59 lat znajdują się w wieku przedstarczym (przedsenioralnym). Starość wczesna (*young old*) liczona jest od 60 aż do 74 roku życia. Kolejna faza – starość dojrzała (*old old*) to okres od 75 do 89 roku życia. Ostatnia faza określana jest mianem długowieczności (*oldest old* lub *long life*). Uwzględnia ona osoby po 90 roku życia [Kijak i Szarota 2013; Golinowska i in. 1999]. Coraz częściej próg starości wyznaczany jest w literaturze jako wiek 65 lat i najczęściej jest utożsamiany ze starzeniem się pod względem społecznym – ustanie aktywności zawodowej jednostki [Pierzchalska i Klag 2008].

Starość jest postrzegana – w ujęciu statycznym – jako etap życia, natomiast starzenie się utożsamiane jest z procesem, w którym człowiek stopniowo traci swoją życiową aktywność fizyczną oraz psychiczną (ujęcie dynamiczne). Proces starzenia nie jest jednolity i niejednokrotnie uzależniony jest od czynników biologicznych, czyli możliwego pogorszenia stanu zdrowia osoby starszej. Seniorzy w zależności od fazy starości, w której się znajdują, często są osobami niesamodzielnymi pod względem funkcjonalnym, ale i ekonomicznym [Parsons 1969; Erikson 2002]. Tym samym osoby w wieku senioralnym często wymagają odpowiedniej opieki zdrowotnej oraz specyficznych warunków mieszkaniowych.

3. OBECNE MOŻLIWOŚCI MIESZKANIOWE OSÓB STARSZYCH

Wiedza na temat warunków mieszkaniowych osób starszych została zgromadzona dzięki Narodowemu Spisowi Powszechnemu z 2011 r., badaniom ogólnopolskim [CBOS 2010; GUS 2016; Raport Reas 2015] oraz badaniom lokalnym [Benek 2015; Kłobukowska 2014; Strączkowski 2016]. W większości osoby starsze prowadzą samodzielne gospodarstwo domowe, nie deklarują chęci zmiany miejsca zamieszkania oraz są zadowolone ze swoich warunków mieszkaniowych. Nie zawsze jednak wyrażają aprobatę względem rozwiązań architektonicznych i technicznych mieszkania oraz budynku (problem stanowi m.in. brak windy, brak uchwytów łazienkowych, wysokie progi w mieszkaniu), a także infrastruktury osiedlowej.

Aktualne możliwości mieszkaniowe seniorów, nie licząc samodzielnych gospodarstw domowych (mieszkania własnościowe lub komunalne, domy wolnostojące z lat 1945-1970), można sklasyfikować w ramach trzech rodzajów budownictwa: instytucjonalnego, społecznego oraz rynkowego. Systematyzacji

pojęciowej wskazanych form budownictwa dla seniorów w Polsce dokonano w raporcie REAS [2015]. Budownictwo instytucjonalne obejmuje kilka grup. Na pierwszą składają się Domy Pomocy Społecznej (DPS). W Polsce jest 120 tego typu ośrodków, co przekłada się na 6800 miejsc pobytu dla seniorów. W tej liczbie zostały uwzględnione także mieszkania chronione. Druga grupa to domy opieki z przeznaczeniem dla seniorów, którzy są przewlekle chorzy lub niepełnosprawni. Instytucji takich w Polsce jest 200 i dysponują one ok. 6000 miejsc [Kirejczyk i in. 2015]. Grupę trzecią tworzą DPS-y dla osób starszych przewlekle somatycznie chorych. Takich placówek jest w Polsce 160 i łącznie posiadają one około 16 000 miejsc. Kolejny rodzaj DPS-ów, gdzie duży odsetek osób stanowią seniorzy, to domy dla osób psychicznie chorych oraz dla dorosłych intelektualnie niepełnosprawnych [Kirejczyk i in. 2015]. Oddzielny rodzaj instytucji stanowią Zakłady Opiekuńczo-Lecznicze (ZOL). Nie są to miejsca stałego pobytu. Zakładane są najczęściej przez podmioty prywatne w oparciu o umowy zawarte z Narodowym Funduszem Zdrowia (NFZ). Z usług tych korzysta blisko 22 000 seniorów w Polsce [Kirejczyk i in. 2015]. Łącznie wskazane wyżej instytucjonalne formy pomocy seniorom zapewniają mieszkanie około 80 000 osób.

Inną formą budownictwa mieszkaniowego dla seniorów jest budownictwo społeczne. Jest ono tożsame z najmem samodzielnych lokali mieszkaniowych, o umiarkowanym czynszu w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS). Rozwiązań tego typu w Polsce jest niewiele. Stosunkowo nowymi inwestycjami w tym zakresie są osiedle NIE SAMI, wybudowane przez Stargardzki TBS, Środowiskowy Dom Emeryta przy ul. Drewniańskiej 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 [Kirejczyk i in. 2015].

Wśród rynkowego budownictwa senioralnego, powstałego po 1989 r. należy wskazać: osiedla domów jedno- lub wielorodzinnych z lokalami mieszkalnymi na peryferiach miasta, budynki mieszkaniowe wielorodzinne położone na terenach zurbanizowanych oraz budynki wielorodzinne w ramach wielopokoleniowego osiedla [Kirejczyk i in. 2015]. Przedstawione wyżej typy budownictwa są oferowane osobom starszym z uwagi na rozwiązania architektoniczne, techniczne, funkcjonalne, usługowe i lokalizacyjne obiektów. Wśród inwestycji tego typu można wyróżnić m.in. nowe osiedle Niezapominajka pod Piłą – domki senioralne bez progów, z poręczami, szerokimi drzwiami, z antypoślizgową podłogą i pobliską przychodnią, gabinetem rehabilitacyjnym, apteką, świetlicą, obiektami rekreacyjnymi. Następnie osiedle międzypokoleniowe Bażantowo pod Katowicami, gdzie powstało 5 budynków ze 150 samodzielными lokalami mieszkalnymi. Mieszkania te były przeznaczone głównie na sprzedaż, tylko 50 na wynajem [STA Deweloper 2016; Millenium Inwestycje 2016].

Opcja rynkowa z pominięciem nieprzystosowanych do zamieszkania przez osoby starsze samodzielnych mieszkań najbardziej wpisuje się w ideę coraz bardziej uwypuklającego się segmentu – budownictwa mieszkaniowego dla seniorów (*senior housing*). *Senior housing* to samodzielne budownictwo mieszkaniowe

we, przystosowane – głównie pod względem rozwiązań technicznych i architektonicznych – do zamieszkania przez osoby starsze. Mogą to być zarówno istniejące od lat domy czy lokale mieszkalne, które zostały dostosowane do potrzeb mieszkaniowych osób starszych (podjazdy, windy, uchwyty, niskie szafki itp.), jak również zupełnie nowa substancja mieszkaniowa: grupy domów czy nawet osiedla przeznaczone dla seniorów, z dodatkową pomocą, dostępną opieką zdrowotną i innymi udogodnieniami (m.in. stołówka, system alarmowy, usługi pielęgnarki, strefa *wellness*).

Założenia tej koncepcji stawiają na niezależność mieszkaniową osób starszych (lokal mieszkalny, dom lub apartament), zagwarantowanie odpowiedniej infrastruktury technicznej na terenie budynku, jak i wokół, wybór rozkładu lokalu względem potrzeb. Wszystkie rozwiązania oferowane w tego typu domach mają wpłynąć na poprawę jakości życia osób starszych. Nowy segment na rynku nieruchomości, jakim jest *senior housing* pojawił się po raz pierwszy w Stanach Zjednoczonych, gdzie powstały całe osiedla i miejscowości dedykowane osobom starszym, np. Sun City. W krajach Europy Zachodniej, m.in. w Niemczech, zaproponowano inną formę budownictwa mieszkaniowego dla seniorów: domy międzypokoleniowe (np. Heslach w Stuttgarcie) [Brecht 2002; Labus 2015].

Rozwijanie segmentu, wobec omówionych wcześniej zmian demograficznych, wydaje się zasadne. Wobec barier kulturowych należy jednak przeprowadzić badanie opinii ludności, w grupach zróżnicowanych pod względem wieku, statusu społecznego itp. W niniejszym artykule zaprezentowano wyniki sondażu diagnostycznego przeprowadzonego wśród osób młodych.

4. METODYKA I ORGANIZACJA BADANIA

Celem badania było uzyskanie informacji o stopniu znajomości i postrzeganiu *senior housingu* przez ludzi młodych w Polsce. Według klasyfikacji GUS [2014] ludzie młodzi to osoby od 15 do 34 roku życia. Z tego powodu badanie przeprowadzono wśród studentów, którzy spełniają kryterium wieku. Dodatkowo po ukończeniu studiów będą oni tworzyć klasę średnią, dla której charakterystyczne są raczej wysokie aspiracje społeczne oraz zarobki umożliwiające podejmowanie decyzji o zakupie nieruchomości (także dzięki zdolności kredytowej). Osoby te mogą tworzyć popyt na nieruchomości w celu zaspokojenia własnych potrzeb, ale także po to, aby zapewnić odpowiednie mieszkanie swoim rodzicom lub innym starszym członkom rodziny. W kwestionariuszu ankietowym pytano studentów o znajomość pojęcia *senior housing*, opinie na temat najkorzystniejszej formy mieszkania dla osób starszych, otoczenia, w jakim powinni mieszkać seniorzy, a także skłonności studentów do pomocy osobom starszym. Podobne pytania zadano w kontekście bliskich studentom osób starszych – rodziców, a także w odniesieniu do samych ankietowanych w przyszłości. Uzyskane wyniki mogą okazać się użyteczne nie tylko na potrzeby nauki, ale również w praktyce – mogą posłużyć specjalistom z branży nieruchomości kierującym ofertę do starszych nabywców nieruchomości.

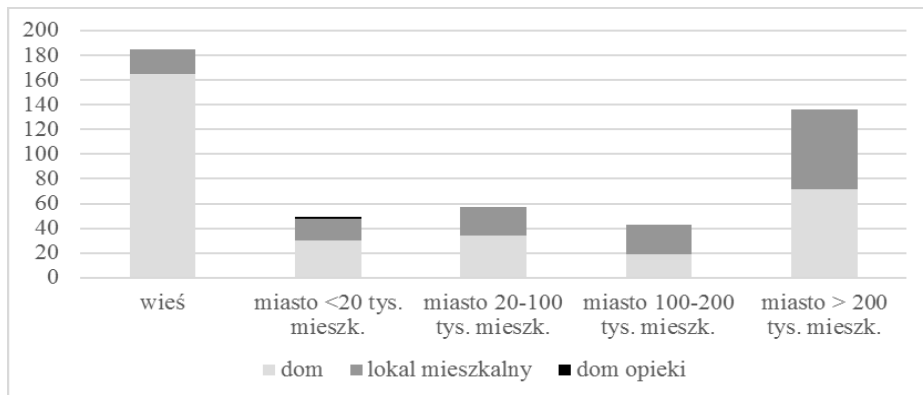
Badania sondażowe przeprowadzono techniką *Computer Assisted Web Interview* (CAWI) na próbie 491 studentów różnych polskich uczelni: Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Kaliszu, Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Uniwersytetu Medycznego we Wrocławiu, Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu i Uniwersytetu Techniczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy. Wywiad przeprowadzono przez Internet. Kwestionariusz udostępniony studentom zawierał 10 pytań odnoszących się do budownictwa mieszkaniowego dla osób starszych oraz 4 pytania dotyczące najważniejszych cech społeczno-demograficznych badanych osób. Badanie przeprowadzono w grudniu 2016 r. i styczniu 2017 r. jednocześnie w 5 ośrodkach akademickich. W badaniu wzięli udział zarówno studenci studiów stacjonarnych, jak i niestacjonarnych. 68% spośród badanych osób stanowiły kobiety, 32% – mężczyźni. Przewaga kobiet nad mężczyznami jest pochodną rozkładu struktury płci w ramach poszczególnych kierunków studiów. Trzech na pięciu ankietowanych studentów studiowało na studiach pierwszego, a dwóch na pięciu – drugiego stopnia. W odniesieniu do wielkości miejscowości, w której mieszkają studenci, najliczniejszą grupą okazały się osoby mieszkające na wsi (40% respondentów). Co dziesiąty ankietowany student mieszka w mieście o liczbie mieszkańców do 20 000, 12% – w mieście od 20 000 do 100 000, 9% – w mieście od 100 000 do 200 000 mieszkańców, a 28% – w jednym z największych miast w Polsce (powyżej 500 000 mieszkańców). 7% ankietowanych to osoby poniżej 20 roku życia, 82% – osoby od 20 do 24 lat, 6% – osoby od 25 do 29 roku życia, 3% – osoby od 30 do 39 lat, 1% – od 40 roku życia. Z uwagi na cel badania, jakim jest ustalenie perspektyw rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla seniorów w Polsce na podstawie opinii osób młodych, nie brano pod uwagę odpowiedzi udzielonych przez osoby powyżej 34 roku życia (7 osób). W konsekwencji przeanalizowano 484 odpowiedzi.

5. WYNIKI BADANIA

W pierwszej części kwestionariusza ankietowego zadano ludziom młodym 10 pytań zasadniczych. Początkowe pytania zadawano bez nawiązywania do osób bliskich respondentom, następnie kwestionariusz został stopniowo nacechowany emocjonalnie – poprzez pytania o sytuację znanych respondentom osób starszych. W pierwszej kolejności zapytano ludzi młodych, czy któryś ze znanych im członków rodziny ma więcej niż 60 lat. W ten sposób sprawdzono, czy osoby badane będą potrafiły odnieść pytania dotyczące przyszłej sytuacji mieszkaniowej ich bliskich do konkretnych osób. Wiek, stopień studiów i płeć nie różnicowały odpowiedzi respondentów – prawie wszyscy (97%) odpowiedzieli na pierwsze pytanie twierdząco i do nich właśnie skierowano kolejne pytanie – o rodzaj mieszkania, w jakim mieszka znana im osoba powyżej sześćdziesiątego roku życia. Tylko jeden ankietowany wskazał dom opieki jako miejsce zamieszkania znanej sobie osoby starszej. Pozostałe osoby starsze mieszkają w domach (68%) lub lokalach mieszkalnych (32%), jednak struktura odpowiedzi różni się w zależności od miejsca zamieszkania respondenta (wykres 1). Studenci mieszkający na wsi, gdzie prawdopodobnie zamieszkuje ich rodzina odpowiada-

li, że znane im osoby starsze mieszkają w domu (89%). W miastach relacja osób starszych zamieszkałych w domach do osób mieszkających w lokalach mieszkalnych malała wraz ze wzrostem liczby mieszkańców. Wyjątkiem były miasta największe, których ludność jest napływowa.

Wykres 1. Rodzaj mieszkania, w którym mieszka starszy członek rodziny w zależności od miejsca zamieszkania respondenta

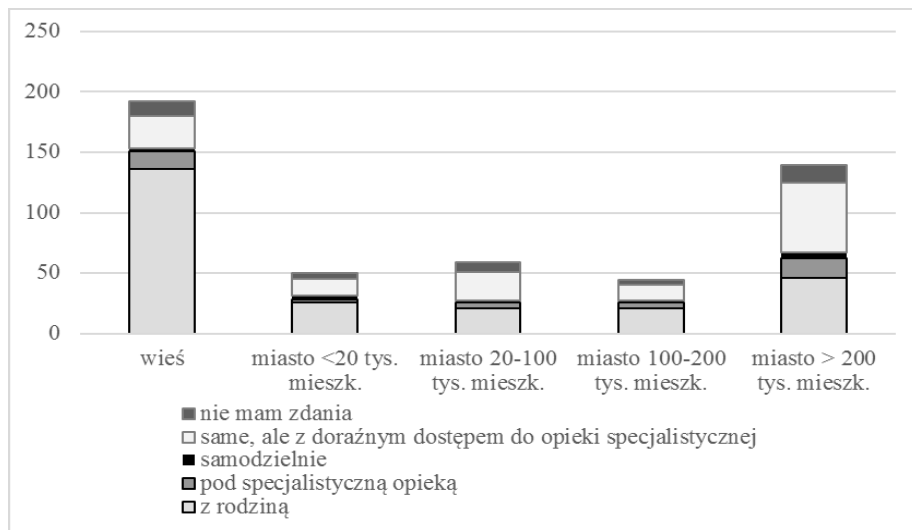


Źródło: badania własne.

Trzy na cztery osoby, na temat których wypowiedzieli się ankietowani, mieszkali ze współmałżonkiem (partnerem) w podobnym wieku (38%) lub z młodszymi od siebie członkami rodziny, np. dziećmi lub wnukami (34%). Zaledwie 16% osób, o których myśleli respondenci, były samodzielne i prowadziły jednoosobowe gospodarstwo domowe. Dodatkowo 12% osób starszych mieszkało samodzielnie, ale korzystało z pomocy innych osób. Co druga osoba starsza mieszkająca w lokalu mieszkalnym zamieszkiwała w nim najczęściej ze współmałżonkiem lub partnerem, a osoby mieszkające w domu – mieszkali najczęściej z młodszymi od siebie członkami rodziny (43%).

W kolejnej części kwestionariusza pojawiły się pytania o ogólną sytuację mieszkaniową osób starszych. Co drugi respondent uznał, że osoby starsze powinny mieszkać same. Mężczyźni byli o tym przekonani tylko nieznacznie mniej (46%) od kobiet (54%). Odpowiedzi różniły się jednak w zależności od miejsca zamieszkania respondentów (wykres 2).

Wykres 2. Opinia o warunkach, w jakich powinny mieszkać osoby starsze w zależności od miejsca zamieszkania respondenta



Źródło: badania własne.

Respondenci zostali zapytani o znajomość pojęcia *senior housing*. Analiza udzielonych odpowiedzi wskazuje, że zaledwie co czwarty respondent spotkał się z pojęciem *senior housing*, w tym 44% słyszało o tym pojęciu, ale nie pamiętało, co ono oznacza, natomiast 56% znało jego definicję. Płeć studentów i stopień studiów nie różnicowały odpowiedzi. W poszczególnych grupach wiekowych najlepszą znajomością pojęcia wykazały się osoby w wieku powyżej 25 lat, a w zależności od miejsca zamieszkania – mieszkańcy dużych miast.

Następnie, dla zapoznania respondentów z pojęciem *senior housing*, w ankiecie zamieszczono jego definicję. Po zapoznaniu respondentów z tym terminem zapytano ich, jakie formy budownictwa dla osób starszych studenci uważają za najkorzystniejsze (tabela 1). Dwie na pięć badanych osób młodych uważały, że seniorzy powinni mieszkać w dotychczasowych mieszkaniach, przystosowanych pod względem rozwiązań technicznych i architektonicznych do potrzeb osoby starszej. Dodatkowo trzech na pięciu respondentów zwracało uwagę na potrzebę osób starszych przebywania w otoczeniu osób w różnym wieku. Dwie na pięć osób odpowiedziały, że właściwym byłoby mieszkanie w budynku, w którym znajdują się wyłącznie mieszkania dla osób starszych lub dom na osiedlu seniorów, z ułatwionym dostępem do specjalnych udogodnień oraz o specjalnych rozwiązaniach technicznych/architektonicznych. Co ciekawe, osoby te, zapytane wcześniej o najlepsze mieszkanie dla seniorów przeważnie odpowiadały, że osoby starsze powinny mieszkać z rodziną (43%) lub samodzielnie, ale z doraźnym dostępem do opieki specjalistycznej (35%). Zaledwie 14% respondentów optujących za specjalnym mieszkaniem dla osób starszych uznała wcześniej, że powinny one posiadać specjalistyczną opiekę.

Tabela 1. Najkorzystniejsze formy *senior housingu*

Warianty odpowiedzi	Liczba odpowiedzi	Procent odpowiedzi
dotychczasowe mieszkanie, przystosowane pod względem rozwiązań technicznych/architektonicznych do potrzeb mieszkaniowych osoby starszej	200	41,3%
mieszkanie w budynku, w którym znajdują się wyłącznie mieszkania dla osób starszych lub dom na osiedlu seniorów, bez szczególnego dostępu do specjalnych udogodnień, ale przystosowane pod względem technicznym/architektonicznym do zamieszkania przez seniorów	23	4,8%
mieszkanie w budynku, w którym znajdują się wyłącznie mieszkania dla osób starszych lub dom na osiedlu seniorów, z ułatwionym dostępem do specjalnych udogodnień oraz o specjalnych rozwiązaniach technicznych/architektonicznych	93	19,2%
mieszkanie lub dom z udogodnieniami dla osób starszych, w otoczeniu osób w różnym wieku	151	31,2%
dom spokojnej starości, dom opieki społecznej, dom seniora z opieką medyczną	15	3,1%
Inne	2	0,4%
Razem	484	100%

Źródło: badania własne.

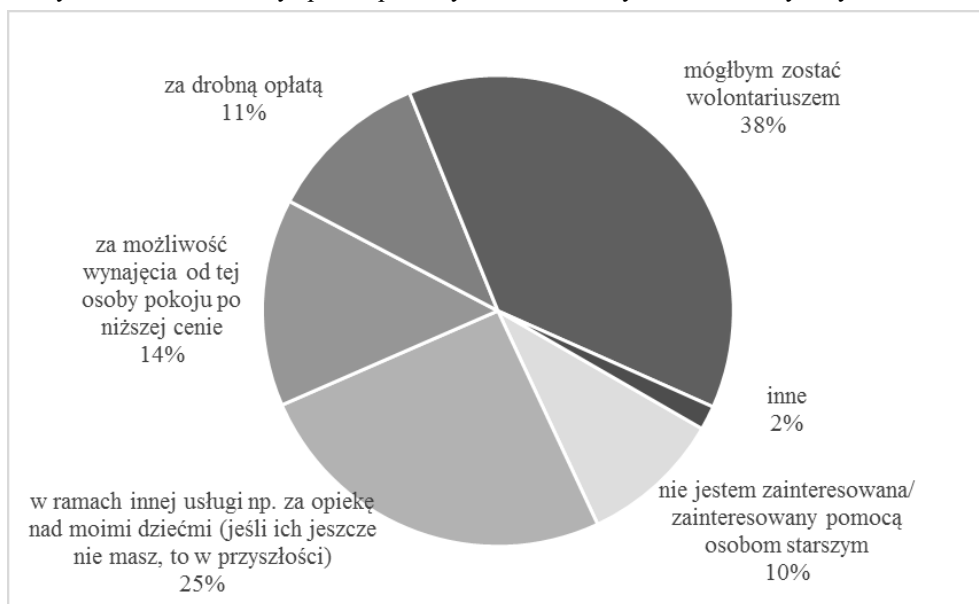
Za najlepszą lokalizację dla mieszkań zajmowanych przez osoby starsze, niezależnie od formy *senior housingu*, respondenci uznali spokojne osiedle mieszkaniowe w granicach miasta, oddalone od centrum (51%) i spokojne miejsce pod miastem, w lesie lub parku, z dobrym dojazdem do miasta (42%). Za ledwie 3% ankietowanych wskazała centrum miasta jako miejsce najkorzystniejsze dla seniorów, niewiele osób wybrało także spokojne miejsce z dala od miasta, w lesie lub parku, bez dojazdu do miasta (2%). Osoby młode wymieniały również takie atrybuty lokalizacji mieszkania dla seniora, jak bliskość rodziny, sklepów, placówek medycznych czy aptek.

Dla osób starszych niezwykle ważne jest otoczenie, w jakim przebywają. Z badań przeprowadzonych w innych ośrodkach wynika, że towarzystwo osób młodych pozytywnie wpływa na osoby starsze, a działania międzypokoleniowe mają pozytywną wartość także dla osób młodych [Cybulski i in. 2013]. Respondenci w większości (82%) podzielali ten pogląd, jednak część ankietowanych (7%) uważała, że seniorzy powinni mieszkać w otoczeniu osób wyłącznie w swoim wieku, a aż 10% badanych nie miało zdania na ten temat.

Osoby starsze bardzo często potrzebują pomocy w codziennych czynnościach, a także dostępu do opieki zdrowotnej. Jednocześnie rzadko mają wystarczająco dużo środków finansowych, aby zakupić tego typu usługi. Zapytani

o sposób, w jaki byliby skłonni pomóc osobom starszym w codziennym życiu, respondenci wskazali różne formy pomocy (wykres 3). Aż 38% młodych ludzi mogłoby zostać wolontariuszami, co czwarty ankietowany pomógłby seniorowi w ramach innej usługi, np. za opiekę nad dziećmi, 14% badanych rozważało pomoc osobie starszej w zamian za możliwość wynajęcia od tej osoby pokoju po niższej cenie, a 11% – za drobną opłatą. Co dziesiąty respondent nie był zainteresowany pomocą osobom starszym – w tej grupie przeważali mężczyźni nad kobietami, osoby poniżej 20. i powyżej 30. roku życia nad osobami w wieku od 20 do 29 lat, studenci studiów licencjackich nad studentami studiów magisterskich, mieszkańcy dużych miast nad mieszkańcami miast średnich i małych oraz wsi.

Wykres 3. Deklarowany sposób pomocy osobom starszym w codziennym życiu.



Źródło: badania własne.

W drugiej części ankiety zadano respondentom pytania odnoszące się bezpośrednio do bliskich im osób. Poproszono młodych ludzi, aby wyobrazili sobie, że ich rodzice mają 60 lat i więcej, i wymagają codziennej pomocy. Za mieszkanie dla nich za najlepsze większość ankietowanych (84%) uznała dotychczasowe mieszkanie rodziców, przystosowane pod względem rozwiązań technicznych i architektonicznych do potrzeb mieszkaniowych osób starszych. W tej grupie 1% osób byłaby skłonna przeprowadzić się do mieszkania rodziców, kolejny 1% – zapewnić im opiekę medyczną. W przypadku pytania o osoby starsze bez odnośnienia się do członków najbliższej rodziny, optowanie za przystosowaniem dotychczasowego mieszkania, jako rozwiązaniem najlepszym, miało miejsce ponad dwukrotnie rzadziej. W pytaniu o osoby obce, jako najbardziej korzystne

respondenci wskazywali także mieszkanie w budynku, w którym znajdują się wyłącznie mieszkania dla osób starszych lub dom na osiedlu seniorów, bez szczególnego dostępu do specjalnych udogodnień, ale przystosowane pod względem technicznym i architektonicznym do zamieszkania przez seniorów oraz takie samo mieszkanie, ale z ułatwionym dostępem do specjalnych udogodnień ponad dwukrotnie częściej, niż w przypadku własnych rodziców. Dom spokojnej starości wybrałoby dla własnych rodziców także mniej osób (2%), niż w przypadku wyboru dokonywanego dla osób obcych (3%).

Młodzi ludzie, zapytani o to, kto pomoże ich rodzicom w sytuacji, kiedy będą tego wymagali w połowie przypadków odpowiedzieli, że zrobią to samodzielnie. Dodatkowo niektórzy deklarowali chęć wspomaganie się innymi członkami rodziny (21%) oraz pomocy rodzicom finansując opiekę specjalistyczną (19%). Jeden na stu ankietowanych twierdził, że rodzice we własnym zakresie zorganizują sobie pomoc, a dodatkowe 3% respondentów uznała samodzielność rodziców w poszukiwaniu rozwiązań w tym zakresie za czynnik wspomagający ich osobistą pomoc.

Ostatnie pytanie dotyczyło własnej sytuacji mieszkaniowej w odległej przyszłości. Respondenci zostali poproszeni o wyobrażenie sobie, że mają obecnie około 80 lat i wymagają codziennej pomocy. Jako najlepsze dla siebie mieszkanie najczęściej wskazywali dotychczasowe mieszkanie (58%), co czynili częściej, niż w przypadku pytania o osoby obce (41%), ale rzadziej, niż zapytani o własnych rodziców (84%). Młodzi ludzie ewidentnie nie są jeszcze gotowi, aby zdecydować o mieszkaniu w otoczeniu wyłącznie osób starszych, np. na specjalnym osiedlu dla seniorów. Zaledwie 10% z nich zgodziłoby się na taką ewentualność, podczas gdy 13% z nich akceptowałoby mieszkanie na takim osiedlu dla rodziców i aż 24% – dla obcych osób starszych. Co szósty student uważał, że najlepsze dla niego byłoby mieszkanie u kogoś z rodziny, tylko co dwudziesty piąty zdecydowałby się na wynajmowanie pokoju młodej osobie w zamian za opiekę i towarzystwo. Mieszkanie w domu spokojnej starości, opieki społecznej lub domu seniora z opieką medyczną wskazało jako najlepsze dla siebie po 80. roku życia aż 8% respondentów.

6. ZAKOŃCZENIE

Większość młodych osób nie zna pojęcia *senior housingu* i nie widzi potrzeby zmiany sytuacji mieszkaniowej osób starszych ponad dokonanie niezbędnych zmian, polegających na przystosowaniu dotychczasowego mieszkania pod względem technicznym i architektonicznym do nowych potrzeb lokatorów. Wymagania te są poważne, dotyczą bowiem instalacji specjalnych uchwytów w toaletach, przebudowy łazienek (np. wymiana wanny na prysznic), obniżenia lub likwidacji wysoko zawieszonych szafek, likwidacji progów, poszerzenia otworów drzwiowych, instalacji dźwigu osobowego itp. Dodatkowo osoby starsze wymagać mogą opieki medycznej, rehabilitacji, pomocy w utrzymaniu mieszkania w czystości, zapewnienia posiłków, a także towarzystwa innych osób (w różnym wieku). Z tego powodu oraz ze względu na rosnącą długość życia

i liczbę osób starszych w społeczeństwie, należy rozważyć kwestię jakości życia seniorów, w tym poprawę ich warunków mieszkaniowych. Niewielka skłonność do zmiany miejsca zamieszkania w Polsce może być ogromną barierą utrudniającą rozwój sektora nieruchomości mieszkaniowych dla seniorów. Przymuszenia te wzmacniają dość zachowawcze odpowiedzi ludzi młodych, którzy są o wiele bardziej skłonni przenieść do mieszkań dedykowanych seniorom starsze osoby obce, niż członków swojej rodziny. Hipotetycznie więc istnieje możliwość, że młodzi ludzie zainteresują się budownictwem dla seniorów, ale w świetle przeprowadzonych badań nie są obecnie skłonni do zapewnienia odpowiedniego mieszkania, otoczenia i opieki seniorom-rodzicom. Należy podkreślić, że problemy związane z mieszkaniem będą wśród osób starszych pogłębiać się. Powinno się więc edukować młodych ludzi, uwrażliwiać ich na problemy, z którymi mogą spotkać się w przyszłości, zarówno w odniesieniu do własnej rodziny, jak i do siebie. Segment mieszkań dla seniorów może okazać się mało atrakcyjny, wobec niewielkiej mobilności Polaków i braku świadomości, jakie rozwiązania są stosowane na rynkach zachodnich oraz w jaki sposób są one oceniane przez seniorów.

Literatura

- [1] Benek, I.: Architektura domów seniora, a posiadane dyspozycje społeczno-kulturowe ich mieszkańców, *Społeczeństwo i Edukacja. Międzynarodowe Studia Humanistyczne* nr 2, 2015.
- [2] Błędowski, P., Szatur-Jaworska, B., Szweda-Lewandowska, Z., Kubicki, P.: Raport na temat sytuacji osób starszych w Polsce. Warszawa: Instytut Pracy i Spraw Socjalnych 2012.
- [3] Brecht, S. B.: *Analyzing Seniors' Housing Markets*. Washington: Urban Land Institute 2002.
- [4] Cybulski, M., Krajewska-Kułak, E., Sowa, P., Orzechowska, M., Van Damme-Ostapowicz, K., Rozwadowska, E., Guzowski, A.: Elderly Peoples' Perception of Young People – A Preliminary Study, *Iranian Journal of Public Health*, 42(10), 2013.
- [5] Erikson, E. H.: *Dopełniony cykl życia*. Warszawa: Rebis 2002.
- [6] Golinowska, S., Holzer, J., Szwarz, H., Pędlich, W.: Starzenie się i starość: pojęcia, tendencje, cechy i struktury. W: *Ku godnej aktywnej starości. Raport o rozwoju społecznym. Polska 1999*, Golinowska, S. (red.). Warszawa: UNDP 1999.
- [7] Kijak, R. J., Szarota, Z.: *Starość między diagnozą a działaniem*. Warszawa: Centrum Rozwoju Zasobów Ludzkich 2013.
- [8] Kirejczyk, K., Brzeski, W., Kozłowski, E.: *Budownictwo senioralne w Polsce. Perspektywy rozwoju*. Warszawa: Raport REAS 2015.
- [9] Kłobukowska, J.: Polityka mieszkaniowa wobec starzejących się społeczeństw – podstawowe wyzwania, *Świat Nieruchomości* nr 3(89).
- [10] Labus, A., M.: *Domy międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku*. Łódź: Acta Universitatis Lodzianis Foia Oeconomica 4(315), 2015.

- [11] Parsons, T.: *Struktura społeczna a osobowość*. Warszawa 1969.
- [12] Pierchalska, A., Klag, P.: *Społeczne role osób starszych*. W: *Równość w Unii Europejskiej. Teoria i Praktyka*, Bokajło, W., Pacześniak, A., (red.). Wrocław: Wrocławskie Wydawnictwo Naukowe Atla 2008.
- [13] Strączkowski, Ł.: *Mieszkania seniorów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego*, *Problemy Rynku Nieruchomości*, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, nr 2/2016(46).
- [14] Szatur-Jaworska, B.: *Ludzie starzy i starość w polityce społecznej*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza ASPRA-JR 2000.
- [15] Waligórska, M., Kostrzewa, Z., Potyra, M., Rutkowska, L.: *Prognoza ludności na lata 2014-2050*. Warszawa: GUS, Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy, Zakład Wydawnictw Statystycznych 2014.
- [16] World Health Organization (WHO): *Active Ageing: A Policy Framework*. Geneva: WHO 2002.
- [17] Wysocka, A., Szeffler, S., Antczak, R., Bielska, M., Rudecka A., Piszcz A.: *Ludność i gospodarstwa domowe. Stan i struktura społeczno-ekonomiczna. Część II gospodarstwa domowe. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*. Warszawa: Główny Urząd Statystyczny, Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy, Zakład Wydawnictw Statystycznych 2014.
- [18] Zasepa, B.: *Wpływ procesu starzenia się ludności na system emerytalny*. W: *Polska a Europa. Procesy demograficzne u progu XXI wieku*, Frąckiewicz, L. (red.). Katowice: Wyd. Śląsk 2002.

Źródła internetowe

- [1] GUS, www.stat.gov.pl [dostęp: 05.12.2016].
- [2] EUROSTAT, <http://ec.europa.eu/eurostat/web/regions/data/database> [dostęp: 05.12.2016].
- [3] CBOS, *Obraz typowego Polaka w starszym wieku*, <http://www.bezuprzedzen.org/> [dostęp: 06.12.2016].
- [4] STA Deweloper, <http://www.stadeweloper.pl/> [dostęp: 07.12.2016].
- [5] Millenium Inwestycje, <http://www.bazantowo.pl/> [dostęp: 07.12.2016].

mgr Anna Jancz

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Wydział Zarządzania
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
al. Niepodległości 10, 61-875 Poznań
anna.jancz@ue.poznan.pl

dr Izabela Rącka

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Prezydenta Stanisława
Wojciechowskiego w Kaliszu
Wydział Zarządzania
Katedra Zarządzania i Dowodzenia
ul. Nowy Świat 4, 62-800 Kalisz
i.racka@pwsz.kalisz.pl



POLITECHNIKA
OPOLSKA

ISSN 2353-8899