

Dr inż. arch. Agata Twardoch
Wydział Architektury Politechniki Śląskiej
Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego
Ul. Akademicka 7, 44-100 Gliwice
Tel. 604 78 30 34
Agata.twardoch@polsl.pl

Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych

Gliwice, czerwiec 2020

<u>I. POTRZEBY MIESZKANIOWE OSÓB STARSZYCH W POLSCE ORAZ INFORMACJE O STANIE I FORMIE ZAMIESZKIWANIA TEJ GRUPY WIEKOWEJ</u>	5
KOGO UWAŻAMY ZA OSOBĘ STARSZĄ? WSTĘPNE DANE LICZBOWE.	5
1. STAN ZAMIESZKIWANIA OSÓB STARSZYCH	6
WARUNKI MIESZKANIOWE OSÓB STARSZYCH	6
2. SYTUACJA MIESZKANIOWA OSÓB STARSZYCH W PORÓWNANIU DO SYTUACJI MIESZKANIOWEJ INNYCH GRUP WIEKOWYCH	9
3. POLITYKA PUBLICZNA WOBEC POTRZEB OSÓB STARSZYCH (ROZWIĄZANIA SYSTEMOWE I PRAWNE)	12
9. POKOLENIE BABYBOOMERS I STARSZYCH – CZY I JAK RÓŻNI SIĘ ICH SYTUACJA OD DZISIEJSZYCH 50 I 40 LATKÓW.	13
OGÓLNE WZORCE ZAMIESZKANIA OSÓB STARSZYCH	13
DECYZJE MIESZKANIOWE U PROGU STAROŚCI	14
POKOLENIE BABYBOOMERS	15
<u>II. PRÓBY WDRAŻANIA ALTERNATYWNYCH FORM ZAMIESZKIWANIA OSÓB STARSZYCH LUB Z MYŚLĄ O STARZENIU SIĘ</u>	16
1. CZY ISTNIEJĄ ODDOLNE INICJATYWY (W TYM PRZEGLĄD LOSÓW SAMOORGANIZACJI SPÓŁDZIELCZEJ Z LAT 90-TYCH)?	16
2. JAKIE SĄ DZIAŁANIA PODEJMOWANE PRZEZ SAMORZĄD/RZĄD?	17
3. CZY ISTNIEJĄ RAMY PRAWNE USPRAWNIAJĄCE TEGO RODZAJU SAMOORGANIZACJĘ (USTAWY ISTNIEJĄCE LUB TWORZONE)?	18
4. CZY SĄ INNE NARZĘDZIA WSPARCIA - PRZYKŁADY DOBRYCH PRAKTYK SAMORZĄDOWYCH?	18
INNA FORMA ZAMIESZKANIA: DOMY MIĘDZYPOKOLENIOWE	20
<u>III. OPINIA EKSPERCKA</u>	22
1. DLA KTÓREGO POKOLENIA POLEK I POLAKÓW WSPÓLNE ZAMIESZKIWANIE BĘDZIE ODPOWIEDZIĄ, ALBO KONIECZNOŚCIĄ?	22
2. OD CZEGO ZACZAĆ I KTO POWINIEN SIĘ PODJĄĆ INICJACJI PRAKTYK WSPÓLNEGO ZAMIESZKIWANIA (BIZNES, RZĄD)?	22
3. JAKIE PROBLEMY MOŻE ROZWIĄZAĆ WSPÓLNE ZAMIESZKIWANIE W PÓŹNYCH LATACH ŻYCIA?	23
<u>BIBLIOGRAFIA:</u>	26

I. Potrzeby mieszkaniowe osób starszych w Polsce oraz informacje o stanie i formie zamieszkiwania tej grupy wiekowej

Kogo uważamy za osobę starszą? Wstępne dane liczbowe.

Nie bez powodu brakuje konsensusu w sprawie wieku, który klasyfikuje osobę jako osobę starszą. Najbardziej właściwa wydaje się klasyfikacja starości na podstawie cech, takich jak postępujące ograniczenie samodzielności życiowej, znaczny spadek zdolności adaptacyjnych w wymiarze biologicznym i psychospołecznym oraz stopniowe nasilenie się zależności od otoczenia¹. Ze względu na znaczne zróżnicowanie nasilenia tych cech stosuje się podziału czasowe okresu starości²:

- przedpole starości / późna dorosłość 55 – 59/65 lat
- trzeci wiek (pierwsza faza starości/ wczesni seniorzy) 60/65 - 74 lata
- dojrzały seniorzy 75 – 84 lata
- czwarty wiek (późna starość/ sędziwi seniorzy): 85+ lat

W końcu 2017 r. liczba ludności Polski wyniosła 38,4 mln, z czego ponad 24% (9 mln) stanowiły osoby w wieku 60 lat i więcej. Od roku 1989 udział osób w wieku co najmniej 60 lat, w ogólnej populacji, wzrósł o prawie 10 punktów procentowych. Najliczniejszą podgrupę stanowią obecnie osoby 60-64-letnie (1/3 populacji osób starszych). Większość osób starszych stanowią kobiety, na 100 mężczyzn przypada ich 140. Przewaga liczebna kobiet wzrasta wraz z przechodzeniem do kolejnych grup wiekowych, np. w grupie 60-64 lata współczynnik feminizacji wynosi 114, a wśród osób co najmniej 85-letnich na 100 mężczyzn przypada ich 260. W miastach ludność w starszym wieku stanowi ponad 26% populacji, na terenach wiejskich mieszka ich mniej i stanowią 21% mieszkańców³. W grupie dojrzałych seniorów już ponad połowa osób potrzebuje pomocy w niektórych domowych czynnościach (50% mężczyzn i 65% kobiet), w grupie sędziwych seniorów - 90% negatywnie ocenia swój stan zdrowia, a decyzje mieszkaniowe podejmują za nich już w większości bliscy i opiekunowie⁴.

W 2011 roku 2,5 miliona osób starszych było osobami niepełnosprawnymi, ponadto osoby niepełnosprawne powyżej 60 r.ż. stanowiły ponad połowę wszystkich osób niepełnosprawnych (54%)⁵.

Na podstawie wyników reprezentacyjnego badania budżetów gospodarstw domowych w 2017 r., przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę w gospodarstwach domowych zamieszkiwanych wyłącznie przez osoby starsze (w wieku 60 lat i więcej) wyniósł 1888,76 zł i był o 17,5% wyższy niż w gospodarstwach, w skład których wchodziły wyłącznie osoby młodsze, w wieku poniżej 60 lat. Gospodarstwa domowe składające wyłącznie z osób w wieku 60 lat i więcej utrzymywały się przede wszystkim z emerytur lub rent. ⁶ Statystycznie lepsza była sytuacja finansowa gospodarstw domowych w miastach niż na wsiach. W przypadku gospodarstw składających się wyłącznie z osób starszych gospodarstwa domowe w miastach miały dochody wyższe o 26,8% niż

¹ Agnieszka Pierchalska, Klang P. Społeczne role osób starszych...

² Piotr Błędowski, Barbara Szatur-Jaworska, Zofia Szweda-Lewandowska Z., Paweł Kubicki: Raport na temat sytuacji osób starszych..., str. 16.

³ Informacja o sytuacji osób starszych..., str. 4, informacje bieżące.

⁴ Władysław Brzeski, Kazimierz Kirejczyk, Edward Kozłowski: Perspektywy rozwoju budownictwa senioralnego..., str. 14.

⁵ Informacja o sytuacji osób starszych..., str. 6, za spisem powszechnym z 2011 roku.

⁶ Informacja o sytuacji osób starszych..., str. 8.

gospodarstwa na wsi. Sytuacja gospodarstw domowych osób w wieku 60 lat lub więcej w porównaniu do 2017 r. poprawiła się zarówno pod względem wysokości dochodów, jak i warunków mieszkaniowych. Dynamika zmian była jednak nieco mniejsza niż w gospodarstwach osób młodszych (w wieku poniżej 60 roku życia)⁷.

1. Stan zamieszkiwania osób starszych

Ze względu na wynikające z wieku zmiany w intensywności codziennych aktywności i w rozkładzie typowego dnia osób starszych mieszkalnictwo dla tej grupy wiekowej jest tematem szczególnie ważnym. Osoby starsze spędzają w domu statystycznie więcej czasu niż przedstawiciele innych grup wiekowych⁸. Na ich funkcjonowanie wpływ ma zarówno szeroko rozumiane środowisko zamieszkiwania, które w dużym stopniu decyduje o samodzielnym funkcjonowaniu społecznym osób starszych, jak i rozumiane wąsko – czyli samo mieszkanie, które decyduje o ich niezależności oraz o poczuciu bezpieczeństwa⁹.

Dostępne badania wskazują, że znakomita większość polskich seniorów (ok. 3/4) prowadzi samodzielne gospodarstwa domowe¹⁰.

Warunki mieszkaniowe osób starszych

Według spisu powszechnego z 2011 roku liczba gospodarstw domowych tworzonych wyłącznie przez osoby w wieku 60 lat i więcej wynosiła w 2011 roku ponad 2,6 mln¹¹. Częściej takie gospodarstwa domowe występowały w miastach niż na wsi¹². Szacunki te potwierdza badanie przeprowadzone w 2014 rok przez naukowców z Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu na grupie 410 uczestników, które wskazuje, że 77% badanych mieszkało w gospodarstwach składających się jedynie z osób starszych (z czego 33% osób deklarowało zamieszkiwanie z partnerem, reszta – samotnie). To samo badanie wskazało, że 21% badanych zamieszkiwało z dziećmi i / lub wnukami¹³. Nieco inne wyniki – wskazujące na większą samodzielność seniorów uzyskano w ramach badania PolSenior przeprowadzonego na reprezentatywnej grupie osób starszych w województwie śląskim. Ogółem 13,5% seniorów zamieszkiwało w większych gospodarstwach domowych w skład których wchodziły także osoby młodsze. Wynik ten był zróżnicowany w ramach poszczególnych grup wiekowych (W grupie 65–69 lat jest to 6,5%, w grupie 85–89 lat - 21,1% i 29,5% w najstarszej kohorcie). Świadczy to o przyjmowaniu starszych, tracących sprawność seniorów pod opiekę przez krewnych, do własnych mieszkań.¹⁴

Rodzaj zajmowanego lokalu

Badanie przeprowadzone przez GUS w 2017 r. wskazuje, że gospodarstwa domowe składające się wyłącznie z osób starszych, będących w wieku 60 lat lub wyższym, zamieszkiwały głównie budynki wielorodzinne (61,5%)¹⁵.

⁷ Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za rok 2018

⁸ Lidia Groeger, Anna Szczerek (2015) Mieszkalnictwo ludzi starych..., str. 190.

⁹ Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów...

¹⁰ Biuro Analiz Sejmowych – Kancelaria Sejmu, Badania gospodarstw domowych emerytów, 2012 r.

¹¹ Za spisem powszechnym 2011.

¹² Informacja o sytuacji osób starszych..., str. 7, za spisem powszechnym z 2011 roku.

¹³ Łukasz Strączkowski, Marcin Boruta: Warunki i decyzje mieszkaniowe..., str. 76 – 79

¹⁴ Badanie (Bartoszek), 4813 osób przebadanych w wieku 65+ oraz 703 osoby na przedpolu starości (55 – 59 lat). Badanie odnośnie zabudowy wielorodzinnej wywiad plus ocena warunków mieszkaniowych przez ankietera. Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów..., s.519

¹⁵ Informacja o sytuacji osób starszych..., str. 9.

Z kolei badanie Polsenior przeprowadzone na seniorach w województwie śląskim wskazuje, że ogółem ponad 50,2% seniorów zamieszkiwało domy jednorodzinne, przy tym na terenach wiejskich odsetek ten wynosił ponad 89%. Odpowiednio domy wielorodzinne zamieszkiwało 47,3% seniorów ogółem w tym na terenach wiejskich jedynie 9,1%. Domy stałego pobytu zamieszkiwało jedynie 0,2% wszystkich seniorów, w tym 1,1% respondentów w wieku powyżej 90 lat¹⁶.

Własność mieszkania

Raport Diagnoza społeczna 2015 warunki i jakość życia Polaków wykonany w 2015 roku na zlecenie Rady Monitoringu Społecznego wskazuje, że 46,4% gospodarstw domowych emeryckich w 2015 roku było właścicielem mieszkania (40,3% dla wszystkich gospodarstw) oraz 45,2% właścicielem domu (49,4% dla wszystkich gospodarstw)¹⁷. Seniorzy zatem częściej niż ogół populacji są właścicielami mieszkania, rzadziej – domu.

Wielkość mieszkań

Według danych GUS, w 2017 roku przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 gospodarstwo domowe osób starszych wynosiła 66,59 m², przy czym w miastach była o ok. 21 m² niższa niż na wsi (61,22 m² wobec 81,92 m²). Były to mieszkania średnio o ok. 11 m² mniejsze od tych zamieszkiwanych jedynie przez osoby w wieku poniżej 60 lat¹⁸. Z kolei średnia liczba metrów kwadratowych przypadających na osobę jest wyższa w mieszkaniach z co najmniej jedną osobą starszą niż w gospodarstwach bez osób starszych¹⁹.

W badaniu przeprowadzonym na grupie seniorów poznańskich dominowały metraże od 36 do 65 m² (połowę wszystkich lokali stanowiły jednostki o powierzchni od 36 do 50 m², 28% - o powierzchni od 51 do 65 m²)²⁰.

Wyposażenie mieszkań

Badanie przeprowadzone przez GUS w 2017 roku wskazuje, że mieszkania wyposażone w wodociąg miało 99,0% gospodarstw osób starszych. Około 95-97% gospodarstw osób starszych użytkowało mieszkania mające łazienkę, ciepłą wodę i ustęp splukiwany. Gaz z sieci miało doprowadzone do mieszkań 63,4% gospodarstw osób starszych, a kolejne 29,7% korzystało z gazu z butli. Z ogrzewania centralnego (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub lokalnego) korzystało 85,4% gospodarstw osób starszych. Było to nieco mniej niż w przypadku gospodarstw domowych bez osób starszych (87,8%). Najwięcej gospodarstw domowych osób starszych używających jeszcze do ogrzewania mieszkania pieca było wśród 1-osobowych gospodarstw osób w wieku 60 lat lub więcej mieszkających na wsi (30,4% wobec 11,9% gospodarstw domowych też zamieszkujących na wsi, ale bez osób starszych). Ogólne warunki sanitarne w mieszkaniach gospodarstw domowych z osobami starszymi są nieco gorsze od przeciętnych²¹, jednak notowana jest stała poprawa warunków mieszkaniowych, także tych w gospodarstwach seniorów.

¹⁶ Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów..., s. 515.

¹⁷ Ewa Klima: Ludzie starzy w „Diagnozie Społecznej”. Warunki i jakość życia w roku 2000 i 2005. *Space – Society – Economy*, 2015 (14), s. 95 za Diagnoza społeczna 2015: warunki i jakość życia Polaków.

¹⁸ Informacja o sytuacji osób starszych..., str. 9.

¹⁹ Ibidem, str. 9.

²⁰ Łukasz Strączkowski, Marcin Boruta: Warunki i decyzje mieszkaniowe..., str. 76 – 79

²¹ Informacja o sytuacji osób starszych..., str. 9.

Badanie PolSenior ujawniło, że w gospodarstwach domowych badanych osób starszych pojawiły się nie tylko tradycyjne urządzenia, jak telefon, telewizor czy pralka, ale także komputer wyposażony w drukarkę i z dostępem do sieci internetowej. Odsetek korzystających z tych najnowocześniejszych urządzeń wśród posiadających je w swoim gospodarstwie domowym waha się około 50%. Pośrednio wskazuje to na nowy obraz starości, w której aktywność, udział w życiu społecznym i kontynuacja stylu życia sprzed granicy starości stają się coraz bardziej powszechne²².

Bariery architektoniczne

Badanie przeprowadzone w ramach ekspertyzy PolSenior wskazuje, że na bariery utrudniające wychodzenie z domu napotyka od 12,0% seniorów z grupy wczesnej starości i nawet do 27,0% wśród seniorów z najstarszej kohorty wieku. W przypadku 59,7% seniorów charakteryzujących się znaczną niesprawnością potrzebne byłoby dostosowanie mieszkań do stanu ich zdrowia²³. Istniejące ułatwienia dostępu do budynku (np. podjazd, winda, szerokie drzwi dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim, możliwość automatycznego otwierania drzwi) często nie odpowiadają poziomowi sprawności mieszkańców. Znacząco to, że budynki mieszkalne nie są w wystarczającym stopniu dostosowywane do potrzeb niepełnosprawnych seniorów²⁴ i, że udogodnienia w budynkach mają często ni ci, którzy ich najbardziej potrzebują.

Bariery architektoniczne jako istotny problem wskazali także seniorzy w badaniu przeprowadzonym przez naukowców z Uniwersytetu Poznańskiego. Istnienie barier utrudniających wyjście z domu wskazywało w badaniu 22,8% osób w wieku 80 lat i więcej²⁵. Dla 27,1% badanych problem stanowiło wejście na piętro, na którym mieszkają²⁶.

Subiektywna ocena warunków mieszkaniowych

W 2017 roku gospodarstwa domowe wyłącznie z osobami w wieku 60 lat i więcej, w porównaniu z gospodarstwami bez osób starszych, rzadziej oceniały swoją sytuację materialną jako bardzo dobrą lub dobrą (27,5% wobec 43,7%), a częściej jako przeciętną i raczej złą lub złą. Szczególnie negatywnie swoją sytuację materialną oceniały osoby w wieku 60 lat i więcej, zamieszkujące samotnie na wsi – 25,8% z nich oceniła swoją sytuację jako raczej złą lub złą. Było to jednak mniej o 1,9 p. proc. niż w roku 2016.²⁷ Badanie przeprowadzone w 2014 rok przez naukowców z Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu wskazuje, że²⁸ większość badanych seniorów (64%) swoją sytuację materialną ocenia (subiektywnie) jako przeciętną, blisko co trzeci (30%) – jako raczej dobrą, a jako raczej złą – 6%. Wyższe wskaźniki zadowolenia w tym badaniu – w porównaniu z wynikami badania w skali kraju - ponownie mogą wskazywać na lepszą sytuację seniorów w miastach niż na wsi.

Warunki techniczne swojego miejsca zamieszkania, według badania PolSenior, za zdecydowanie dolegliwe uznało około 3% seniorów w Polsce²⁹.

²² Piotr Błędowski, Barbara Szatur-Jaworska, Zofia Szweda-Lewandowska Z., Paweł Kubicki: Raport na temat sytuacji osób starszych..., str. 81.

²³ Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów..., s. 519.

²⁴ Ibidem, s.520.

²⁵ Łukasz Strączkowski, Marcin Boruta: Warunki i decyzje mieszkaniowe... str. 72.

²⁶ Ibidem, str. 76 – 79

²⁷ Informacja o sytuacji osób starszych..., str. 9.

²⁸ Łukasz Strączkowski, Marcin Boruta: Warunki i decyzje mieszkaniowe..., str. 76 – 79

²⁹ Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów..., s.519

Badania GUS wskazują, że gospodarstwa z osobami starszymi częściej oceniają swoje mieszkania jako zbyt duże jak na ich potrzeby³⁰. Tymczasem badanie przeprowadzone na seniorach poznańskich wskazuje, że wielkość mieszkania za zbyt dużą uważa tylko 7,6%, za odpowiednią: 83,6%, oraz za zbyt małą; 8,8%³¹.

W pozytywnych odpowiedziach respondentów badanych przez zespół z Uniwersytetu Śląskiego i Politechniki Śląskiej dotyczących miejsca zamieszkania wyraźne było zadowolenie ze społecznego wymiaru ładu przestrzeni. Doceniano dobre stosunki sąsiedzkie, sieci wsparcia w miejscu zamieszkania i ogółem miłą „klimat ludzki” w oswojonym przez lata miejscu³². Wydaje się, że w ocenie miejsca zamieszkania ważniejsze były podstawowe kontakty społeczne oraz bliskość placówek usługowych w środowisku zamieszkania niż samo wyposażenie techniczne i wielkość mieszkania³³.

2. Sytuacja mieszkaniowa osób starszych w porównaniu do sytuacji mieszkaniowej innych grup wiekowych

Ogólna ocena warunków mieszkaniowych seniorów

W relatywnie najgorszej sytuacji znajdują się jednoosobowe gospodarstwa domowe. Charakteryzują się one z reguły niskim poziomem dochodu rozporządzalnego, co przy wysokich kosztach stałych związanych z eksploatacją mieszkania, stanowi znaczne obciążenie dla budżetów. Sytuacja dochodowa gospodarstw jednoosobowych seniorów powinna być traktowana jako ważna przesłanka dla polityki dochodowej, ponieważ w przyszłości liczba jednoosobowych gospodarstw domowych prowadzonych przez osoby w wieku 65 lat i więcej będzie szybko wzrastać. Jest to tym dotkliwsze, że w gospodarstwach jednoosobowych częściej zamieszkują kobiety, które dysponują znacznie niższymi dochodami³⁴.

Mobilność osób starszych

We wszystkich badaniach przeprowadzanych wśród osób starszych pojawiała się **niechęć do zmiany miejsca zamieszkania i** brak zasadniczych chęci do znacznej modernizacji własnego miejsca zamieszkania. Spośród respondentów projektu *PolSenior* 45,3% nie zamierza zamieniać swoich mieszkań, mimo stwierdzania różnych braków. Chęć polepszenia jakości swojego życia poprzez zmianę miejsca zamieszkania deklaruje tym mniej osób im wyższy jest wiek respondentów (15,6% wskazań w grupie osób na przedpolu starości, 8,7%, gdy w kohorcie 65–74 lata, 8,5%, w kohorcie 75–79 lat i tylko 5,5% wśród najstarszych seniorów w wieku 85 i więcej). Najczęstszą wskazywaną przyczyną dla chęci zmiany mieszkania jest jego zbyt mała powierzchnia. Poziom akceptacji zmiany miejsca zamieszkania jest niewielki nawet u osób, dla których obecny standard mieszkania stanowi problem w życiu codziennym - mimo, że w badaniu *PolSenior* ponad 50% mieszkań osób z utrudnieniami w poruszaniu ma mieszkania wymagające interwencji, **zaledwie 11,0% niesprawnych seniorów deklaruowało chęć zamiany swojego mieszkania na inne, bardziej funkcjonalne**³⁵.

³⁰ Informacja o sytuacji osób starszych..., str. 9.

³¹ Łukasz Strączkowski, Marcin Boruta: Warunki i decyzje mieszkaniowe..., str. 76 – 79

³² Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów...,

³³ Ibidem, str. 528.

³⁴ Piotr Błędowski, Barbara Szatur-Jaworska, Zofia Szweda-Lewandowska Z., Paweł Kubicki: Raport na temat sytuacji osób starszych..., str. 82.

³⁵ Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów..., s. 519.

Deklaracje zamiany mieszkania na inne są wyraźnie częstsze wśród respondentów z większych miast (9,4% w miastach do 20 tys. mieszkańców, 11,5% w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców i 14,5% w aglomeracjach ponad 500 tys. ludności, a najmniej jest ich na wsi – 3,5%). Takie dane wskazują po pierwsze na stabilizację osadniczą seniorów, silną szczególnie w małych miejscowościach, a po drugie na obiektywnie mniejsze możliwości poprawy warunków mieszkaniowych poprzez zamianę lokalu w małych ośrodkach. Na postawy polskich seniorów **wciąż silnie oddziałuje kod kulturowy – „starych drzew się nie przesadza”**, powodem tej postawy może być także przystosowanie się seniorów do dysfunkcyjności i niewygody mieszkań. Sami badani seniorzy jako powód niechęci do większych modernizacji mieszkania wskazują brak środków finansowych i motywacji³⁶. Niechęć do przeprowadzki widoczna jest także w długości zamieszkiwania w jednym mieszkaniu. Badani poznańscy seniorzy zamieszkują swoje obecne mieszkania średnio przez 34 lata³⁷.

Jeszcze większą niechęć deklarują seniorzy w kwestii przeprowadzki do domu opieki. Większość badanych deklaruje, że takie rozwiązanie może być traktowane jedynie jako ostateczne. Taką niechęć deklaruje ponad 3/4 badanych seniorów w badaniu przeprowadzonym przez naukowców ze Śląska³⁸. Niechęć ta związana jest po pierwsze z opisaną przed chwilą niechęcią do zmiany miejsca zamieszkania ogóle, ale także z brakiem zaufania do obcych i z negatywnymi wyobrażeniami na temat instytucji opiekuńczych. Negatywne konotacje mają już same nazwy: „dom pomocy społecznej” czy „dom pogodnej starości”. Umieszczanie członków rodzin w takich instytucjach bywa nadal uważane za wyraz braku dbałości i miłości ze strony najbliższych, a nawet za uwłaczające godności³⁹.

Ponieważ pozytywne funkcjonowanie seniorów wynika zarówno z kapitału społecznego i kulturowego związanego z ich miejscem zamieszkania - przeprowadzka do domu opiekuńczego może stanowić osobisty dramat i odbić się na zdrowiu fizycznym i psychicznym seniora. Jeżeli nie ma innej możliwości najlepiej, aby był to dom opieki położony w pobliżu dawnego miejsca zamieszkiwania, umożliwiającą utrzymywanie kontaktu z dotychczasowym środowiskiem⁴⁰. Badanie pośród seniorów przeprowadzone w Poznaniu wskazało, że **w przypadku pojawienia się problemu zdrowotnego uniemożliwiającego samodzielne funkcjonowanie⁴¹:**

- 30% chciałoby nadal mieszkać we własnym mieszkaniu z pomocą bliskich
- 21% deklaruje chęć dzielenia mieszkanie z dziećmi i wnukami
- 16% chciałoby nadal mieszkać we własnym mieszkaniu i korzystać z pomocy instytucji
- 12% chciałoby nadal mieszkać we własnym mieszkaniu i korzystać z pomocy opiekunów
- 9% deklaruje chęć zamieszkania w nowym mieszkaniu na osiedlu dla seniorów
- 6% deklaruje chęć zamieszkania w państwowym domu spokojnej starości
- 4% deklaruje chęć zamieszkania w prywatnym domu spokojnej starości
- 1% deklaruje chęć wynajęcia pokoju obcej osobie w zamian za opiekę
- **1% chciałoby zamieszkać z innymi starszymi ludźmi (z tym, że im młodszy seniorzy tym poziom tej akceptacji nieznacznie wzrasta).**

³⁶ Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów...

³⁷ Łukasz Strączkowski, Marcin Boruta: Warunki i decyzje mieszkaniowe... str. 72.

³⁸ Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów...

³⁹ ibidem

⁴⁰ Źródło: Hanka Zaniewska, Maria Thiel, Mieszkanie jutra ludzi starszych..., str. 335

⁴¹ Łukasz Strączkowski, Marcin Boruta: Warunki i decyzje mieszkaniowe..., str. 76 – 79

Badania wskazują także, że młodszy seniorzy są bardziej otwarci na zamieszkanie w osiedlu mieszkaniowym przeznaczonym dla seniorów oraz na mieszkanie z innymi ludźmi w zamian za opiekę. Seniorzy mieszkający samodzielnie bardziej akceptują zamieszkiwanie w domu spokojnej starości niż Ci, którzy zamieszkują z rodziną⁴².

Podsumowując – wszystkie dostępne badania świadczą o tym, że seniorzy pragną jak najdłużej pozostać w swoich domach, w razie potrzeby korzystając z opieki ze strony opiekunów formalnych bądź nieformalnych. Generalnie są także niechętni do przeprowadzek.

Osoby starsze na rynku nieruchomości

Segment tzw. *senior housing*, cieszy się na razie stosunkowo niskim zainteresowaniem deweloperów i pośredników na rynku nieruchomości - na komercyjnym rynku nieruchomości mieszkaniowych większość nabywców lokali stanowią osoby młode, w wieku do ok. 40 lat. W opinii pośredników w obrocie nieruchomościami grupa kupujących w wieku powyżej 60 lat stanowi niewielki segment nabywców z uwagi na ograniczenia natury psychologicznej (opisywaną już niechęć do zmiany aktualnego miejsca zamieszkania) oraz ekonomicznej (ograniczenia w dostępie do środków pieniężnych, w szczególności kredytów bankowych)⁴³.

Sytuacja ta będzie się jednak zmieniała. W tej chwili już rosnącą kategorię nabywców mieszkań, szczególnie nowych, stanowią osoby powyżej 50 roku życia. Wg niektórych źródeł ich udział w sprzedaży może obecnie stanowić nawet 20%⁴⁴. Część tej kategorii stanowią seniorzy powyżej 60 roku życia, którzy osobiście inicjują zmianę miejsca zamieszkania. Część mieszkań kupowana jest przez dzieci z myślą o ulokowaniu w nich seniorów. Jak wynika z sondażu przeprowadzonego przez REAS w czerwcu 2014 r. w gronie deweloperów – członków Polskiego Związku Firm Deweloperskich, te dwie grupy stanowią ok. 3,5% przypadków. W perspektywie kilkunastu lat zapewne wzrośnie ona co najmniej kilkakrotnie, zarówno ze względu na wzrost liczby osób wkraczających w wiek senioralny, jak i z powodu wyższych aspiracji i oczekiwań dotyczących standardu zajmowanego mieszkania w grupie⁴⁵.

Polskie społeczeństwo, w tym także seniorzy pozostaje bardzo przywiązane do własności mieszkania – jako najbardziej pożądanego formy mieszkania. Budowa na sprzedaż jest także najchętniej wybierana przez deweloperów. Z punktu widzenia mieszkań dla seniorów, które powinny być wyposażone w specjalistyczne rozwiązania wspomagające, bardziej racjonalną formą organizacyjną byłby najem - z jednym właścicielem i decydem dla całej nieruchomości. Jedynie taka forma - w przeciwieństwie na przykład do wspólnoty mieszkaniowej – gwarantowałaby długoterminowe zachowanie specjalistycznej funkcji mieszkań. Jest to kwestia, która podważa opłacalność inwestycji w mieszkania dla seniorów przez podmioty wolnorynkowe. Obecnie jeszcze brak jest na polskim rynku zarówno operatorów łączących doświadczenie w zarządzaniu najmem z opieką domową, jak i funduszy zainteresowanych nabywaniem relatywnie niewielkich portfeli wyspecjalizowanych lokali⁴⁶.

⁴² Strąckowski Ł., Boruta M.: Warunki i decyzje mieszkaniowe..., str. 70

⁴³ Ibidem, str. 73

⁴⁴ Władysław Brzeski, Kazimierz Kirejczyk, Edward Kozłowski: Perspektywy rozwoju budownictwa senioralnego..., str. 19.

⁴⁵ Ibidem, str. 8

⁴⁶ Ibidem, str. 6.

3. Polityka publiczna wobec potrzeb osób starszych (rozwiązania systemowe i prawne)

Realizacją polityki mieszkaniowej, także tej senioralnej, powinny zajmować się władze miast⁴⁷. Żeby jednak miasta mogły prowadzić skuteczną politykę potrzebne są narzędzia, które muszą zostać wprowadzone na poziomie centralnym.

W ramach obowiązujących obecnie rozwiązań główną formą publicznej pomocy dedykowanej osobom starszym i niepełnosprawnym są ośrodki zamieszkania instytucjonalnego, czyli domy pomocy społecznej DPS i zakłady leczniczo – opiekuńcze ZOL, mieszkania socjalne i mieszkania chronione oraz mieszkania społeczne dostarczane przez towarzystwa budownictwa społecznego.

W 2015 roku było w skali kraju w sumie około 80 tysięcy miejsc w ośrodkach instytucjonalnych przeznaczonych dla seniorów i osób niepełnosprawnych (por. Tabela 2).

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.
2. Mieszkania chronione		1,5 tys.
4. Domy opieki w ramach rynkowej oferty dla ludzi starszych, przewlekle chorych i niepełnosprawnych	200	6,0 tys.
5. DPS dla osób przewlekle somatycznie chorych	160	16,0 tys.
6. DPS dla osób przewlekle psychicznie chorych		10,0 tys.
7. DPS dla dorosłych intelektualnie niesprawnych		11,0 tys.
8. Zakłady opiekuńczo-lecznicze		22,0 tys.
Łącznie		80 tys.

Źródło: Anna Jancz: Potrzeby..., str. 307.

Hanka Zaniewska i Maria Thiel z Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej w tekście „Mieszkanie jutra ludzi starszych – nadzieja czy zagrożenie?”⁴⁸ przeprowadzają analizę SWOT możliwości poprawy warunków mieszkaniowych osób starszych na poziomie gminy (por. Tabela 3.). Na podstawie tej analizy widać, że odpowiednie działania na poziomie gmin stanowią szansę nie tylko na lepsze życie seniorów, ale ogólnie - poprawy sytuacji w gminach.

Tabela 2. Analiza SWOT – Program poprawy warunków mieszkaniowych ludzi starszych na poziomie gminy

Uwarunkowania wewnętrzne (zależne od władzy lokalnej - gminy)	Uwarunkowania zewnętrzne (niezależne od władzy lokalnej - gminy)
Silne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> Stosunkowo dobra sytuacja mieszkaniowa ludzi starszych odpowiedzialność za utrzymanie mieszkań (regularne płacenie czynszów) 	<ul style="list-style-type: none"> Niski poziom dochodów ludzi starszych Brak dostępu do finansowania, przede wszystkim do kredytów budowlanych w grupie osób starszych Ograniczona sprawność (psychofizyczna) seniorów Brak polityki państwa mającej na celu poprawę warunków mieszkaniowych (w tym przystosowania mieszkań do potrzeb tej grupy)
Szanse	Zagrożenia

⁴⁷ Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów...

⁴⁸ Hanka Zaniewska, Maria Thiel, Mieszkanie jutra ludzi starszych...

<ul style="list-style-type: none"> • Uczestnictwo ludzi starszych w życiu społeczności lokalnej • Poprawa jakości środowiska zamieszkania poprzez modernizację techniczną budynków i mieszkań • Wzbogacenie struktury demograficznej mieszkańców (różnicowanie wiekowe) • Utrzymanie zrównoważonego rozwoju osiedli • Utrzymanie samodzielności ludzi starszych w mieszkaniach 	<ul style="list-style-type: none"> • Degradacja techniczna i społeczna zasobów mieszkaniowych • Ucieczka bardziej zamożnych grup z istniejących osiedli • Negatywne konsekwencje w przestrzennym rozwoju miast • Ekonomiczne i społeczne konsekwencje utrzymania domów opieki (ew. ich rozwój) dla ludzi starszych
---	--

Źródło: Hanka Zaniewska, Maria Thiel, Mieszkanie jutra ludzi starszych..., str. 334.

Prawodawstwo nie różnicuje warunków mieszkaniowych dla seniorów: jakość i formę zabudowy mieszkaniowej, niezależnie od grupy docelowej określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.⁴⁹

9. Pokolenie babyboomers i starszych – czy i jak różni się ich sytuacja od dzisiejszych 50 i 40 latków.

Ogólne wzorce zamieszkania osób starszych

Możliwości zamieszkania osób starszych podzielić można ze względu na sytuację materialną:

1. W przypadku osób o złej sytuacji materialnej, wymagających wsparcia publicznego:
 - mieszkania socjalne – mieszkania pozostające własnością gminy, o obniżonym standardzie, przeznaczone dla osób ubogich (także eksmitowanych na mocy orzeczeń sądowych). Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów lokale socjalne przysługują między innymi eksmitowanym emerytom i rencistom.
 - mieszkania chronione wspierane⁵⁰ - mieszkanie chronione może być prowadzone przez każdą jednostkę organizacyjną pomocy społecznej lub organizację pożytku publicznego. W mieszkaniu chronionym wspieranym zapewnia się usługi bytowe oraz pomoc w wykonywaniu czynności niezbędnych w życiu codziennym i realizacji kontaktów społecznych, w celu utrzymania lub rozwijania samodzielności osoby na poziomie jej psychofizycznych możliwości.
 - domy pomocy społecznej DPS – publiczne instytucje opiekuńcze. O miejsce w domu pomocy społecznej mogą się starać osoby, które z powodu wieku, choroby lub niepełnosprawności stały się niesamodzielne i wymagają całodobowej opieki, niemożliwej do zapewnienia w domu. Skierowanie do DPS wydaje gmina, a decyzję o umieszczeniu w konkretnym miejscu wydaje starosta powiatu – powinien to być ośrodek położony najbliżej miejsca zamieszkania. Opłatę za pobyt w ośrodku pobiera się z renty lub emerytury pensjonariusza (pobrać można max. 70% wysokości, resztę zostawia się do użytku własnego). Jeżeli wysokość emerytury lub renty nie wystarcza na pokrycie całego kosztu resztę dopłaca gmina, z tym, że gmina może zażądać pokrycia tej opłaty od krewnych.

⁴⁹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.).

⁵⁰ <https://www.gov.pl/web/rodzina/mieszkanie-chronione>, dostęp 06.2020.

- **Rodziny zastępcze dla osób starszych** – innowacyjna forma zamieszkania osoby starszej przy niespokrewnionej rodzinie. System powinien działać przy wsparciu publicznym – podobnie jak rodziny zastępcze dla dzieci. System taki działa na przykład w USA.
 - noclegownie – stanowią jedynie awaryjne miejsce noclegowe, bez możliwości pobytu dziennego.
2. W przypadku osób o dobrej sytuacji materialnej, bez potrzeby wsparcia publicznego:
- utrzymanie samodzielności we własnym mieszkaniu – najbardziej pożądana z punktu widzenia jednostki i społeczeństwa forma zamieszkania. Żeby była możliwa jak najdłużej - potrzebne jest dostosowanie mieszkania do potrzeb osoby starszej zarówno w ramach urządzenia samego mieszkania, jak i otoczenia budynku. Jak najdłuższe pozostawanie seniorów u siebie wymaga także szerokiego wsparcia ze strony rodziny i instytucji - na przykład domowej opieki lekarskiej i pielęgniarstwa, w razie potrzeby - pomocy ośrodka pomocy społecznej w domowych naprawach i zakupach. Wspomożenie w samodzielnym funkcjonowaniu osób starszych we własnych domach może stanowić opieka dzienna w domach dziennego pobytu dla osób starszych oraz stała opieka osoby trzeciej – zakwaterowanej w mieszkaniu razem z seniorem.
 - domy opieki – prywatne instytucje opiekuńcze dla osób starszych pełnosprawnych i o zróżnicowanej formie niepełnosprawności, które zapewniają całodobowy pobyt w różnych, zależnych od standardu i opłat, warunkach.
 - wspólnoty mieszkaniowe seniorów – formy zamieszkania zakładające różny poziom życia wspólnotowego. Zakres wspólnych działań seniorów może być różny: od przebywania wspólnie przez cały dzień do luźnych kontaktów. Wspólnota mieszkaniowa seniorów powinna zapewniać możliwość przebywania w indywidualnym mieszkaniu oraz korzystania z pomieszczeń wspólnych. Formą takiej wspólnoty jest na przykład cohousing senioralny.

Utrzymanie samodzielności we własnym mieszkaniu możliwe jest w ramach mieszkania własnościowego, wynajmowanego na rynku prywatnym lub w ramach mieszkalnictwa społecznego, np. TBS – niektóre gminy w ramach działalności TBS wykonują inwestycje specjalnie skierowane do osób starszych (o czym później). Własnościowe lokale mieszkaniowe mogą znajdować się w kamienicach, blokach i domach mieszkalnych lub stanowić indywidualne domy jednorodzinne. W krajach zachodnich, szczególnie w USA popularne są osobne osiedla domów jednorodzinnych dla seniorów, z uzupełniającym programem atrakcji i udogodnień dla tej grupy wiekowej. Na określenie domów lub mieszkań przystosowanych dla osób starszych stosuje się określenie: *senior housing* - samodzielne mieszkania z serwisowaniem, czyli dostępem do usług opiekuńczych, dla których również otoczenie przystosowane jest pod względem technicznym do zamieszkania przez osoby starsze i niepełnosprawne (np. winda, szerokie schody, antypoślizgowa podłoga)⁵¹.

Decyzje mieszkaniowe u progu starości

Znaczna część zamieszkujących w aglomeracjach obywateli **w przedpołu starości dokonuje oceny swojej sytuacji mieszkaniowej i** podejmuje decyzje, jak przystosować swoje warunki

⁵¹ Anna Jancz: Potrzeby mieszkaniowe osób starszych [w:] Studia i Prace WNEiZ US nr 454/12 2016, str. 306.

mieszkańciowe na okres zbliżającego się wieku senioralnego. Katalog najczęściej podejmowanych decyzji i działań obejmuje⁵²:

- remont kapitalny zajmowanego mieszkania celem dostosowania go do potrzeb senioralnych (typowo przebudowa łazienki czy poprawa funkcjonalności kuchni);
- zamianę /zakup innego mieszkania na rynku wtórnym lub pierwotnym;
- wyprowadzkę z miasta na wieś (ew. do uzdrowiska), do nowo wybudowanego domu lub domu po adaptacji/remoncie;
- powrót z domu pod miastem do mieszkania w mieście;
- zamieszkanie przy rodzinie (w kraju lub zagranicą), np. w „senioratce” – aneksie domku jednorodzinnego.

Potrzeby mieszkaniowe różnią się zasadniczo między senioralnymi grupami wiekowymi: wczesni seniorzy potrzebują głównie mieszkań samodzielnych, dojrzały seniorzy głównie mieszkań serwisowanych, a sędziwi seniorzy głównie mieszkań z szerokim zakresem opieki i pielęgnacji.

Pokolenie Babyboomers

Najbardziej skłonna do podejmowania śmiałych decyzji na okres życia senioralnego jest grupa wczesnych seniorów, szczególnie tych mieszkających w miastach. Jak wskazują autorzy raportu REAS⁵³ na temat perspektyw rozwoju senioralnego - powojenne pokolenie boomersów charakteryzuje się w tym względzie znacznie większą proaktywnością od poprzednich pokoleń - wojennego i przedwojennego. Jest to grupa, która będzie bardziej skłonna podejmować decyzje o zmianie miejsca zamieszkania – jeżeli obecne warunki mieszkaniowe nie będą dla niej odpowiednie. W tej grupie większym zainteresowaniem powinny się cieszyć samodzielne mieszkania z dostępem do urozmaiceń i udogodnień dla wczesnego życia senioralnego.

⁵² Władysław Brzeski, Kazimierz Kirejczyk, Edward Kozłowski: Perspektywy rozwoju budownictwa senioralnego..., str. 21.

⁵³ Ibidem, str. 22.

II. Próby wdrażania alternatywnych form zamieszkiwania osób starszych lub z myślą o starzeniu się

1. Czy istnieją oddolne inicjatywy (w tym przegląd losów samoorganizacji spółdzielczej z lat 90-tych)?

Wybrane inwestycje oddolne i komercyjne.

EurHope Krępsko

W Polsce nie funkcjonuje zbyt wiele oddolnych inicjatyw samoorganizacji seniorów. Zdarzają się jednak ciekawe przypadki. Jednym z nich bez wątpienia jest „EurHope” Cohousing senioralny w Krępku koło Piły, inicjatywa pana Romana Świątka. Obiekt oferuje możliwości mieszkaniowe dla 6 par (jak podaje inicjator: najlepiej małżeństw 65+). Dla każdej pary przygotowane są osobne pokoje plus wspólna przestrzeń. Obiekt znajduje się w gospodarstwie ekologicznym, w którym uprawiane są owoce i warzywa oraz hodowane zwierzęta (w tym pstrągi).

Budowa obiektu zakończyła się na początku 2020 roku, obecnie obiekt oczekuje na odbiór budowlany. Do czerwca 2020, między innymi z powodu pandemii Covid 19, obiekt nie znalazł jeszcze lokatorów, inicjator przedsięwzięcia zamierza powołać fundację, która przejmie budynek, nadal liczy na to, że uda się znaleźć lokatorów.

Wzorcowe Mieszkanie Seniora

Wzorcowe mieszkanie seniora, to pokazowe mieszkanie wyposażone w udogodnienia, które mogą pozwolić na jak najdłuższe zachowanie niezależności - showroom przyjaznych seniorom rozwiązań. Lokal został przygotowany zgodnie z koncepcją *ageing in place*, która zakłada, że w celu ograniczania kosztów długoterminowej opieki instytucjonalnej należy przygotować mieszkania, w których osoby starsze będą mogły jak najdłużej samodzielnie funkcjonować. Inwestycja jest oddolną inicjatywą Agnieszki i Jana Cieślów - architektów zaangażowanych w promocję idei starzenia się we własnym domu. Architekci wykorzystują je do testowania i promowania dobrych rozwiązań w tym względzie.

Enklawa Kryształowa, osiedle Bażantowo, Katowice

Część osiedla Bażantowo przeznaczona dla seniorów. Wszystkie mieszkania są przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych i pozbawione barier architektonicznych. W każdym mieszkaniu znajduje się system przywoławczy (HomeCare), którym w razie nagłego zdarzenia można połączyć się z całodobowym centrum monitoringu i wezwać wykwalifikowanego pracownika. Zespół posiada koordynatora, który pomaga w organizacji codziennego życia i załatwianiu spraw. Można przez niego zorganizować sprzątanie, mycie okien, pranie, prasowanie, zakupy, drobne usługi naprawcze, transport i catering: domowe obiady lub imprezy okolicznościowe. W holu obiektu znajduje się strefa mieszkańca składająca się z recepcji, salonu dziennego, biblioteki z kąciemi karcianymi i szachowym, połączona z tarasem i letnim ogrodem, tu odbywają się także wykłady, pokazy i zajęcia kulturalne. Budynki są przeznaczone dla seniorów, a jednak sąsiadują z placem zabaw, przedszkolem, szkołą podstawową i gimnazjum.

Wszystkie mieszkania są własnościowe.

Dom bez barier „Maja” w Wodzisławiu Śląskim

Oddany do użytku w 2013 roku budynek z 58 niewielkimi mieszkaniami bez barier architektonicznych. Mieszkania przeznaczone są na wynajem komercyjny, najemcą może zostać każdy senior, który osiągnął wiek emerytalny. Mieszkańcy mogą wykupić pełne wyżywienie, pomoc w zakupach i sprzątaniu, rehabilitację i całodobowy dyżur pielęgniarki. W budynku są 4 typy mieszkań dostosowane do poziomu sprawności mieszkańców. W parterze znajdują się lokale usługowe, pralnia, fryzjer, apteka, ośrodek dziennego pobytu i rehabilitacji oraz sala bankietowa, którą można wynająć. W budynku jest także portiernia, obowiązuje regulamin, który zabrania na przykład trzymania zwierząt lub odwiedzin po 22.00. Budynek jest zlokalizowany między blokami mieszkalnymi, niedaleko dyskontu spożywczego i komunikacji publicznej.

Spółdzielnia mieszkaniowa Gliwice – niezrealizowana wizja sprzed 30 lat.

Obecnie w okres senioralny weszli inicjatorzy nigdy niezrealizowanej gliwickiej małej spółdzielni mieszkaniowej, której pomysł narodził się w drugiej połowie lat 1980. - niedługo przed zmianą ustrojową. Grupa 12 młodych małżeństw chciała zawiązać małą spółdzielnię mieszkaniową i skorzystać z pomocy miasta, które w tym okresie małym spółdzielniom oferowało dostęp do działek i preferencyjny kredyt mieszkaniowy. Zanim jednak podjęto kroki formalne nastąpiła zmiana ustrojowa roku 1989. Małe spółdzielnie straciły możliwość pomocy, na znaczeniu natomiast zyskała własność prywatna.

W ramach pracy nad raportem udało mi się dotrzeć do kilku przedstawicieli grupy – żaden z nich nie byłby obecnie zainteresowany powrotem do zarzuconego pomysłu. Wszyscy posiadają obecnie własnościowe lokale mieszkaniowe, z których są zadowoleni. Podkreślają, że stosunki koleżeńskie z pozostałymi członkami grupy bardzo się rozluźniły i że nie widzą możliwości powrotu do układu sprzed dekad. Podkreślali także, że nie widzą wśród swoich znajomych grupy osób z którą chcieliby podjąć podobną inicjatywę.

2. Jakie są działania podejmowane przez samorząd/rząd?

Polityka senioralna na szczeblu centralnym

W Ministerstwie Pracy i Polityki Społecznej (obecnie Ministerstwie Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej) utworzony został Departament Polityki Senioralnej, który odpowiada za tworzenie i rozwój kierunków działań skierowanych do seniorów, warunków do poprawy systemu wsparcia seniorów, realizację zadań w obszarze aktywnego starzenia się i innych form współpracy wewnątrz- i międzypokoleniowej wpisujących się w szeroko rozumianą politykę senioralną monitorując jednocześnie zakres oraz sposób wdrażania przedmiotowych rozwiązań. Pod koniec 2013 roku departament przyjął tzw. pakiet senioralny, czyli zbiór strategii i programów mających stanowić zręby polityki senioralnej na najbliższe lata. W zakresie polityki bytowej, głównym celem dokumentu było tworzenie warunków dla jak najdłuższego utrzymywania dobrego stanu zdrowia i autonomii. **W październiku 2018 roku przez Radę Ministrów przyjęty został dokument pt. *Polityka społeczna wobec osób starszych 2030. Bezpieczeństwo – Uczestnictwo – Solidarność*. Dokument przewiduje realizację szeregu działań wobec ogółu osób starszych w ramach siedmiu obszarów⁵⁴:**

1. Kształtowanie pozytywnego postrzegania starości w społeczeństwie.
2. Uczestnictwo w życiu społecznym oraz wspieranie wszelkich form aktywności obywatelskiej, społecznej, kulturalnej, artystycznej, sportowej i religijnej.

⁵⁴ http://senior.gov.pl/polityka_dlugofalowa/strona/8, dostęp 06.2020.

3. Tworzenie warunków umożliwiających wykorzystanie potencjału osób starszych jako aktywnych uczestników życia gospodarczego i rynku pracy, dostosowanych do ich możliwości psychofizycznych oraz sytuacji rodzinnej.
4. Promocja zdrowia, profilaktyka chorób, dostęp do diagnostyki, leczenia i rehabilitacji.
5. Zwiększanie bezpieczeństwa fizycznego – przeciwdziałanie przemocy i zaniedbaniom wobec osób starszych.
6. Tworzenie warunków do solidarności i integracji międzypokoleniowej.
7. Działania na rzecz edukacji dla starości (kadry opiekuńcze i medyczne), do starości (całe społeczeństwo), przez starość (od najmłodszego pokolenia) oraz edukacja w starości (osoby starsze).

W żadnym z dokumentów nie ma zapisów odnoszących się wprost do rozwiązań mieszkaniowych skierowanych dla seniorów.

Polityka senioralna na szczeblu lokalnym

Kwestia mieszkaniowa seniorów wymaga zaangażowania organizacji społecznych i podmiotów prywatnych oraz wsparcia przez programy centralne, skuteczne rozwiązania w szerokiej skali nie są jednak możliwe bez udziału władz lokalnych. Tak jak w przypadku problemu mieszkaniowego w ogóle, tak przy jego senioralnej części działania władz lokalnych są kluczowe, w ramach polityki przestrzennej i społecznej oraz prawa miejscowego.

Ramy polityki senioralne ustalane są w lokalnych lub samorządowych politykach senioralnych, które mogą być uchwalane na poziomie gminy. W kwestiach dotyczących mieszkalnictwa inicjatywa przekazywana zostaje najczęściej do spółek miejskich typu ZBM – TBS i prowadzona jest w porozumieniu z organizacjami pozarządowymi.

3. Czy istnieją ramy prawne usprawniające tego rodzaju samoorganizację (ustawy istniejące lub tworzone)?

Obecnie trwają kolejne konsultacje projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych⁵⁵. Projekt w niewielkim stopniu będzie jednak pomocą dla miejsc współzamieszkiwania seniorów, gdyż skupia się głównie na możliwości zakładania kooperatyw, których celem będzie budowa lub remont mieszkań własnościowych. Projekt ustawy nie zakłada także zbytniego wachlarza możliwości wsparcia inicjatyw ze strony podmiotów publicznych.

4. Czy są inne narzędzia wsparcia - przykłady dobrych praktyk samorządowych?

Miejski program „Seniorzy” w Poznaniu - Środowiskowe Domy Emeryta

Program „Seniorzy” wpisany do „Planu Rozwoju Miasta Poznania na lata 2005-2010” w ramach priorytetu „Obywatelski Poznań”. Stworzenie tego programu mieszkaniowego adresowanego dla osób starszych, mieszkających na terenie m. Poznania, zostało wpisane w Plan w ramach projektu „Pomoc socjalno-bytowa”.

Celem programu była poprawa jakości życia mieszkańców Poznania w wieku poprodukcyjnym. Program był realizowany na podstawie umów w sprawie partycypowania w kosztach budowy lokali mieszkalnych zawartych pomiędzy Miastem Poznań, a Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz zapisów zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania, na podstawie którego miasto ma prawo do wybudowanych mieszkań

⁵⁵ <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12332757/katalog/12680409#12680409>, dostęp 06.2020.

kierować osoby. Obiekty przeznaczone zostały dla emerytów i osób do 4 lat przed wkroczeniem w wiek emerytalny zamieszkujących na terenie Poznania. Ponadto pierwszeństwo przysługuje pracownikom naukowym i osobom, które wcześniej zajmowały lokale komunalne. Dochód gospodarstwa nie może przekroczyć 1,3 przeciętnego wynagrodzenia. W obiektach obowiązuje preferencyjny czynsz i stabilny, gwarantowany przez miasto, najem instytucjonalny. Przed podpisaniem umowy obowiązuje wpłata partycypacyjna.

W ramach programu wykonano dwie inwestycje:

- budynki z mieszkaniami na wynajem przy ul. Grabowej w Poznaniu, w sumie z 79 mieszkaniami jedno i dwupokojowymi. Obiekty przeznaczone dla osób starszych, które poszukują ciszy i spokoju. Oprócz mieszkań, dla integracji mieszkańców utworzono przestrzenie wspólne, taras, grill zewnętrzny murowany, altanę i siłownię na wolnym powietrzu. W budynku swoją siedzibę ma Stowarzyszenie Ludzi III Wieku „Świerczewski Krąg”, którego celem jest aktywizacja fizyczna i intelektualna seniorów.
- mieszkania przy ulicy DREWlarskiej. W budynku znajduje się 68 mieszkań, z czego 50 przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. W przyziemiu budynku znajdują się pomieszczenia przeznaczone na gabinet lekarski oraz zabiegowy, a także lokal o pow. ok. 300 m², który aktualnie wynajmowany jest z przeznaczeniem na Przedszkole Specjalne. W mieszkaniach przystosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych przewidziano m.in.: instalację przyzywową, pochwyty łazienkowe, brodziki posadzkowe i rozwiązania unikające stosowania progów i różnic poziomów podłogi.

W ramach inwestycji nastąpiła integracja osób o podobnym statusie materialnym i na tym samym etapie życia. Obserwować można współpracę, pomoc i wzajemne zrozumienie między mieszkańcami. Po ponad 10 latach w lokalach obserwuje się bardzo niską rotację lokatorów⁵⁶.

NIE SAMI – inwestycja Stargardzkiego TBS

Program *Nie Sami* jest częścią programu *Potrzebny Dom* i stanowi element przyjętego przez Radę Miejską „Programu rewitalizacji i remontów miasta Stargardu Szczecińskiego”, uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego” oraz uchwały regulującej zasady pomocy mieszkaniowej dla mieszkańców Stargardu. Celem programu jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób starszych i zapewnienie im poczucia wspólnoty oraz poczucia bezpieczeństwa. Realizatorami programu *Nie Sami* są organizacje pozarządowe zajmujące się udzielaniem pomocy osobom starszym działające na terenie Stargardu, tj. Uniwersytet Trzeciego Wieku, Stowarzyszenie „Potrzebny Dom”, Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów, a także Gmina-Miasto Stargard Szczeciński oraz Stargardzkie TBS Sp. z o. o.

W ramach programu powstał obiekt z mieszkaniami dla osób 55+, który oprócz mieszkań zapewnia także poczucie bezpieczeństwa (dzięki systemowi przywoływania) oraz wsparcie społeczności (dzięki świetlicy i programowi społecznemu zapewnianemu przez Stowarzyszenie *Potrzebny Dom*). Budynek został oddany do użytkowania w 2009 roku. Znajdują się w nim 22 mieszkania o pow. między 25, a 55m². W zespole wprowadzono miks społeczny – obok siebie mieszkają lokatorzy TBSów i mieszkań komunalnych. Z budynkami dla seniorów sąsiadują trzy mieszkania treningowe dla wchodzących w dorosłość

⁵⁶ Anna Jancz, op. cit., str. 312.

wychowanków domu dziecka. Pomędzy młodymi, a seniorami zawiązała się więź – pomagają sobie wzajemnie i spędzają ze sobą czas.

Mimo, że obiekt ma tylko dwie kondygnacje został wyposażony w windę. W świetlicy znajdują się komputery, jest kino domowe, stół do ping ponga i wspólna kuchnia. W świetlicy na stałe pracuje świetliczanka, która nadzoruje system przywoływania. Po godzinach pracy świetlicy opiekę nad systemem przywoływania sprawują wolontariusze – młodzi ludzie, ale także sprawni lokatorzy zespołu i sąsiedzi z budynków nieopodal. Nad budynkami czuwa także stowarzyszenie Potrzebny Dom, które między innymi organizuje dla seniorów spotkania i inne atrakcje. W okresie zasiedlania obiektu Stowarzyszenie świadczyło także pomoc w zdobywaniu środków na opłatę partycypacyjną i kaucję.

Po 11 latach funkcjonowania część seniorów przeszła do najstarszej grupy wiekowej i nie ma już sił, żeby włączyć się w aktywności, co rzutuje na funkcjonowanie całej, bardzo dotąd aktywnej, społeczności.

Dom Seniora przy ul. Dambonia, Opole

Wybudowane przez Opolskie TBS, oddane do użytkowania w 2018 roku 3 budynki po 34 mieszkania wynajmowane w systemie TBS, w ramach programu TBS Senior – z preferencyjnym czynszem. Najemcą może być osoba po 60 roku życia, która ma prawo do emerytury, lub 4 lata przed wiekiem emerytalnym. Budynek i mieszkania przystosowane są dla osób niepełnosprawnych: zainstalowana winda, podjazd dla wózków inwalidzkich do wejścia do budynku, pochwyty na korytarzach i w łazienkach, prysznice bezbrodzikowe. W każdym budynku znajduje się świetlica.

Osiedle Centrum 50+ Gliwice

4 budynki, w sumie z 97 mieszkaniami, wybudowane przez ZBM TBS II w Gliwicach. Mieszkania zostały oddane do użytku w 2020 roku. W trzech budynkach znajdują się mieszkania na wynajem w systemie TBS, w jednym - na sprzedaż. W parterach budynków znajdują się usługi, w tym na przykład przychodnia rehabilitacyjna. Teren został zagospodarowany z myślą o osobach starszych, znajduje się tu siłownia na świeżym powietrzu i ścieżka zdrowia.

Dom seniora, Szczecińskie TBS

Mieszkania wspomagane dla osób co najmniej 70 letnich, o ograniczonej sprawności, ale niewymagających całodobowej opieki. Mieszkania zlokalizowane w śródmieściu Szczecina, powstałe w wyniku rewitalizacji i modernizacji kwartału, wykonane w ramach miejskiego programu „Rewitalizacja RAZEM” - wspólnego przedsięwzięcia Szczecińskiego TBS, Gminy Miasto Szczecin oraz Wspólnot Mieszkaniowych zlokalizowanych w kwartale 23 w śródmieściu Szczecina. Mieszkania jedno i dwupokojowe, przystosowane dla osób z niepełnosprawnościami. W parterze budynku działa Ośrodek Wsparcia Dziennego – świetlica środowiskowa z ofertą kulturalną. Czynsz zbliżony do stawek czynszu w zasobach komunalnych.

Inna forma zamieszkania: domy międzypokoleniowe

Domy międzypokoleniowe, to inicjatywy, które oferują zamieszkanie dla osób starszych w ramach różnicowanego wiekowo środowiska. Ich celem jest łączenie niespokrewnionych osób w różnym wieku, ale także płci oraz statusie materialnym i społecznym w jednym zespole lub jednej nieruchomości, zazwyczaj z dodatkowymi

pomieszczeniami do spotkań lub opieki. Obiekty takie powstają zazwyczaj z publicznym wsparciem lub w ramach sektora społecznego – organizowane są na przykład przez TBSy i fundacje pożytku publicznego.

W Niemczech taki system wpisany został do oficjalnej polityki miejskiej. Podkreśla się przy tym korzyści, jakie ta forma daje miastom i mieszkańcom⁵⁷:

1. Korzyści ekonomiczne: możliwości dofinansowania (środki unijne EFS, granty fundacji), odciążenie systemu opieki instytucjonalnej, zmniejszenie kosztów opieki społecznej, którą częściowo może zastąpić wzajemna pomoc mieszkańców.
2. Korzyści społeczne: elementem stabilizacji społecznej okolicy, integracja różnych kultur, narodowości i grup wiekowych, wsparcia dla słabszych grup społecznych, wspomaganie silnych więzi,
3. Korzyści przestrzenne: potencjał rewitalizacyjny, możliwość wkomponowania w strukturę miasta, wielofunkcyjność zabudowy.

Stalowa 29 – kamienica międzypokoleniowa, Warszawa

Inicjatywa warszawskiego TBS i Fundacji Blisko. Pierwsza warszawska kamienica wielopokoleniowa, w której zgodnie z planem, w 12 jedno i dwupokojowych mieszkaniach zamieszkały osoby z różnych generacji. Na ostatnich dwóch kondygnacjach znajduje się placówka mieszkaniowo – wychowawcza dla młodzieży. Budynek jest wyposażony w szereg rozwiązań architektonicznych przyjaznych seniorom i osobom z niepełnosprawnościami – m.in. został wyposażony w windę oraz w system teleopieki.

Na podwórzu kamienicy znajdzie się zielone patio a na parterze - otwarta także dla sąsiadów kamienicy klubokawiarnia oraz gabinet pielęgniarstwa.

To, jak działa kamienica jest wynikiem konsultacji społecznych prowadzonych przez Fundację Blisko. W czasie kilku spotkań warsztatowych uczestnicy pracowali z projektem budynku, formułowali swoje zalecenia oraz pomysły na to jak powinno wyglądać życie w odnowionej kamienicy. Istotnym elementem projektu było wpisanie części wspólnej Stalowej 29 w lokalne sąsiedztwo, tak aby parter budynku stworzył przyjazną przestrzeń półpubliczną, która odpowiada na potrzeby szerszej społeczności niż tylko lokatorzy i lokatorki tej kamienicy. Wśród uczestników warsztatów znaleźli się oczywiście seniorzy, młodzież, ale też przedstawiciele społeczności lokalnej i architektki⁵⁸.

Kamienica międzypokoleniowa w Łodzi

W 2018 roku do użytku oddany został modelowy Dom Wielopokoleniowy w Łodzi. Inwestycja wykonana została w ramach II łódzkiego pilotażowego programu rewitalizacji. Na potrzeby projektu została wybrana i wyremontowana nieruchomość przy ul. Wólczańskiej 168. W skład nieruchomości wchodziły 3 budynki: frontowy, willa i oficyna. Działania objęły rozbiórkę i odbudowę budynku frontowego oraz generalny remont budynku willi i oficyny wraz z zagospodarowaniem terenu. W kamienicy zamieszkali seniorzy, rodziny z dziećmi, osoby młode, a także osoby z niepełnosprawnością. Dobór lokatorów był taki, by osoby starsze lub z ograniczoną sprawnością mogły liczyć na pomoc w wykonaniu codziennych czynności, np. zrobieniu zakupów, a w zamian młodzi rodzice uzyskują wsparcie np. w opiece nad dziećmi. W budynku powstał klub sąsiedzki, który ma sprzyjać sąsiedzkiej integracji, także w szerszym sąsiedztwie – jego zajęcia przeznaczone są także dla ludzi z dzielnicy.

⁵⁷ Agnieszka Labus: Domy międzypokoleniowe..., str. 87 – 88.

⁵⁸ <http://www.mapanaprawa.pl/projekt/652/modernizacja-budynku-mieszkalnego-przez-tbs-przy-ul.-stalowej-29/>, dostęp 06.2020.

III. Opinia ekspercka

1. Dla którego pokolenia Polek i Polaków wspólne zamieszkiwanie będzie odpowiedzią, albo koniecznością?

Zależnie od grupy wiekowej seniorzy potrzebują innych warunków mieszkaniowych:

- wcześnie seniorzy potrzebują mieszkań samodzielnych, ale jest to także najlepszy moment do zmiany lub modernizacji miejsca zamieszkania z myślą o późniejszych wymaganiach.
- dojrzały seniorzy potrzebują mieszkań serwisowanych, czyli takich w których pojawia się pomoc domowa i doraźna opieka
- sędziwi seniorzy potrzebują mieszkań opiekuńczych, które oferują stałą opiekę i pielęgnację (rodzinną lub instytucjonalną).

Ponadto badania wskazują, że im starsze osoby tym mniej chętne do zmiany.

Psychologowie wskazują także na to, że ewentualna przeprowadzka seniora powinna mieć miejsce zanim senior zacznie odczuwać niesprawności i dolegliwości starości, bo później będzie mu znacznie trudniej zaakceptować przeprowadzkę i zaadaptować się do nowego miejsca⁵⁹. Z tego powodu początek współzamieszkiwania, ale także innych form alternatywnych mieszkania seniorów najlepiej zacząć w okresie trzeciego wieku. W okresie po 80 roku życia słabnie pozytywne nastawienie do życia i aktywności⁶⁰, trudno zatem oczekiwać inicjatywy i łatwej akceptacji dla tak dużej zmiany.

Analiza wskazuje także, że większą akceptację dla przeprowadzki, na przykład do domu współzamieszkiwanego mają osoby z dużych miast, a także te o wysokim kapitale kulturowym.

Oprócz zmian zachodzących z wiekiem zaobserwować można zmiany wnikające z różnic w kolejnych rocznikach wchodzących w okres starości. Wchodzący w wiek emerytalny przedstawiciele pokolenia babyboomers będą bardziej otwarci na zmiany, będą także oczekiwali większego komfortu zamieszkania, przez co prawdopodobnie będą bardziej skłonni do poszukiwania rozwiązań alternatywnych.

2. Od czego zacząć i kto powinien się podjąć inicjacji praktyk wspólnego zamieszkiwania (biznes, rząd)?

Mieszkania senioralne mogą być budowane przez podmioty prywatne w celach zarobkowych: na sprzedaż lub na wynajem; przez podmioty publiczne (najczęściej ZBM, TBS), przez instytucje non profit (fundacje i inne instytucje pożytku publicznego) lub przez samych zainteresowanych, jako oddolne budownictwo mieszkaniowe. Budownictwo senioralne może powstawać w ramach wszystkich tych form.

W przypadku podmiotów prywatnych, o nastawieniu biznesowym, istotna jest analiza ryzyka. Raport REAS wskazuje, że największe ryzyko, wydaje się być skupione w budowaniu własnościowych mieszkań serwisowanych, albowiem kupującymi są indywidualni nabywcy tworzący potem wspólnotę mieszkaniową. Projekty takie wymagają zainwestowania również w pomieszczenia i infrastrukturę „serwisową”. To ryzyko inwestorzy kompensują w ramach wysokiej marży, stąd taki produkt będzie interesujący jedynie dla grupy najzamożniejszych

⁵⁹ Władysław Brzeski, Kazimierz Kirejczyk, Edward Kozłowski: Perspektywy rozwoju budownictwa senioralnego..., str. 5.

⁶⁰ Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów..., s.527.

seniorów. Część deweloperów zamiast inwestować w mieszkania na sprzedaż z serwisem wybiera model condo-hotelowy gdzie inwestuje się w przedsiębiorstwo oferujące usługi fakultatywne. Tu również istnieje jednak ryzyko, np. złego odczytania popytu w danej miejscowości, czy niewłaściwej lokalizacji, które spowodują trudności ze sprzedażą. I znowu – ryzyko związane jest z wyższą marżą.

Prywatni deweloperzy mogą także działać na zlecenie grup cohousingowych. Ponieważ działają na zlecenie, które gwarantuje im zbyt mieszkań, czyli obciążone mniejszym ryzykiem – marża pozostaje mniejsza. Z drugiej strony – zdejmują z grup oddolnych trudności związane z prowadzeniem procesu inwestycyjnego, co jest szczególnie ważne w przypadku grup złożonych z seniorów.

Deweloperzy i podmioty działające dla zysku są z zasady mniej otwarte na eksperymenty i rozwiązania niesprawdzone, dlatego nie można się z ich strony spodziewać inicjacji rozwiązań alternatywnych. Całkiem inne podejście oferują podmioty non profit i podmioty publiczne, dla których zysk nie jest celem działania. Przyświecające im za to cele, takie jak zrównoważenie społeczne, rewitalizacja, poprawa warunków mieszkaniowych osób starszych, czy integracja społeczna - często uzasadniają działania alternatywne.

Cały czas brakuje dodatkowych zachęt dla budowania dostępnych mieszkań czynszowych senioralnych w formule PPP, która od lat nie może się przebić przez mur wzajemnej niepewności i nieufności, a mogłaby stanowić dobry kompromis wykorzystujący inicjatywę podmiotów publicznych i zasoby finansowe podmiotów prywatnych.

Niezależnie od ograniczeń, jakie niosą ze sobą poszczególne modele prowadzenia inwestycji – ważne jest, żeby rozwijać równocześnie wszystkie formy budownictwa skierowanego do seniorów. Każda z nich jest odpowiedzialna dla innej grupy docelowej i odpowiada na inne potrzeby. Należy także podkreślić, że zmiany wymaga obecny system opieki nad osobami starszymi, który w większości opiera się na pomocy rodzinnej. Wraz ze starzeniem się społeczeństwa i wzrostem oczekiwań seniorów taka forma nie będzie już możliwa do utrzymania.

3. Jakie problemy może rozwiązać wspólne zamieszkiwanie w późnych latach życia?

Wspólne zamieszkiwanie jest koncepcją z jednej strony bardzo interesującą, która przynieść może wiele korzyści, z drugiej jednak dosyć trudną do wprowadzenia.

Potencjał tej formy zamieszkania leży w niezwykłych korzyściach społecznych. Po pierwsze zamieszkujące wspólnie osoby starsze nie cierpią z powodu samotności, która może ich spotykać wtedy, gdy zamieszkują samodzielnie. Jest to szczególnie istotne, że samotni seniorzy znacznie częściej cierpią na depresję⁶¹. Zamieszkiwanie wśród osób w podobnym wieku, o podobnych życiowych doświadczeniach może być bardzo satysfakcjonujące i psychicznie stymulujące. Współzamieszkiwanie dłużej pozwala zachować niezależność, daje korzyści ze wzajemnego uczenia się, poczucie bezpieczeństwa i naturalną asystę społeczną. Po drugie lokatorzy i lokatorki mogą liczyć na pomoc – świadczoną sobie wzajemnie lub zewnętrzną, za którą łatwiej jest zapłacić, gdy mieszka się wspólnie i dzieli się koszty pomocy dochodzącej. Zakres tej pomocy może być jeszcze większy w przypadku domów międzypokoleniowych, gdzie razem zamieszkują osoby o różnym wieku, sprawności i

⁶¹ Katarzyna Broczek, Małgorzata Mossakowska, Aleksandra Szybalska, Elżbieta Kozak-Szkopek, Przemysław Ślusarczyk, Katarzyna Wieczorowska-Tobis, Tadeusz Parnowski: Występowanie objawów depresyjnych u osób starszych...

potrzebach. Po trzecie wspólne zamieszkiwanie może minimalizować ogólne koszty mieszkania – jeżeli seniorzy mogą dzielić część pomieszczeń, wtedy części indywidualne mogą być mniejsze, a co za tym idzie - tańsze. Mniej obciążające finansowo może być także dostosowanie obiektu do potrzeb osób starszych.

Wspólne zamieszkiwanie niesie jednak ze sobą także wiele problemów. Po pierwsze, jak wynika z przytaczanych już w tym raporcie badań – osoby starsze niechętnie są zmianom otoczenia. Statystycznie seniorzy są bardzo związani nie tylko ze swoim mieszkaniem jako fizycznym miejscem, ale także z całym środowiskiem społecznym. Cytowane już badania wskazują, że w prawie 10% przypadków wzajemnej pomocy udzielają sobie sąsiedzi, a w miastach średniej wielkości odsetek ten rośnie⁶². Z obu względów optymalnie byłoby miejsca wspólnego zamieszkania organizować lokalnie, jak najbliżej pierwotnej lokalizacji mieszkania, przynajmniej względem osób najbardziej związanych ze swoją okolicą. Po drugie, wspólne zamieszkanie kilku osób może być źródłem konfliktów. Posiadający swoje nawyki i przyzwyczajenia seniorzy mogą trudno osiągać kompromisy. Jeżeli osoby współzamieszkujące nie łączą wspólne zainteresowania czy światopogląd - może to prowadzić do wzmacniania się barier psychologicznych i powodować obustronny dyskomfort. Rozmowy, które przeprowadziłam z grupą wchodzących w wiek senioralny osób, wcześniej zainteresowanych budową wspólnej spółdzielni wskazują, że nawet jeżeli na pewnym etapie życia dzielili oni wspólne wartości, niekoniecznie po latach byłoby w stanie odnaleźć między sobą łączność, która pozwoliłaby im na współzamieszkiwanie. Z drugiej strony żaden z moich rozmówców nie deklarował chęci do szukania nowej grupy osób z którymi chciałby zamieszkać i właśnie ta kwestia natury społecznej przedstawiana była jako główna bariera dla ewentualnego powrotu do pomysłu sprzed dekad.

W związku z zauważonymi barierami w rozwoju obiektów współzamieszkiwania seniorów wskazać można kilka rekomendacji:

- miejsca współzamieszkiwania seniorów powinny znajdować się jak najbliżej ich dotychczasowego miejsca zamieszkania;
- miejsca zamieszkania dla seniorów powinny być także możliwie jak najbardziej zintegrowane z otoczeniem – przestrzennym i społecznym - w którym powstają. Wydaje się, że należy unikać wyizolowanych enklaw senioralnych o wysokim stopniu izolacji. Formą zapewniającą największą integrację – i przynoszącą wiele korzyści (jak była już o tym mowa) są obiekty wielopokoleniowe. Pozwalają one uniknąć na przykład problemu z równoczesnym przejściem wszystkich mieszkańców w wiek najstarszej starości;
- grupy powinny reaktywować się z grona znajomych i przyjaciół. Żeby przekonać się czy przyjaźnie są w stanie przetrwać próbę współzamieszkiwania, przed rozpoczęciem procesu grupa powinna spędzić wspólnie jakichś czas, na przykład wybrać się na wspólne wakacje;
- żeby minimalizować konflikty – projektując obiekt współzamieszkiwania seniorów należy wyraźnie wydzielić strefy prywatne - tak by członkowie grupy nie byli bez przerwy skazani na swoje towarzystwo, a w zamian mogli zachować odpowiedni balans - część aktywności wykonywać samodzielnie, samotnie, część w grupie;
- zainteresowanie współzamieszkiwaniem mogłoby wzrosnąć wśród seniorów, jeżeli byłaby to realna alternatywa dla ośrodków opieki, gdyż te są najmniej chętnie wybieraną opcją;
- ponieważ w najstarszej grupie na 100 mężczyzn przypada 260 kobiet warto rozważyć organizację cohousingów kobiecych, w którym mogłyby mieszkać jedynie kobiety. Jest

⁶² Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski: Warunki zamieszkiwania seniorów..., s.527.

szansa, że dla niektórych senierek taka forma sprawdziłaby się najlepiej - także ze względu na minimalizowanie konfliktów;

- zorganizowanie obiektu współzamieszkiwania jest kwestią skomplikowaną, wymagającą wielu zabiegów organizacyjnych i budowlanych, dlatego nie można liczyć, że organizacją zajmą się sami seniorzy. Potrzebne jest wsparcie ze strony osób lub instytucji. Przede wszystkim: rodzin, instytucji publicznych (ZBM, TBS), fundacji i innych organizacji pożytku publicznego oraz podmiotów prywatnych;

- ze względu na zmieniające się z wiekiem wymagania mieszkania senioralne muszą być łatwe do adaptacji, szczególnie do potrzeb osób o bardzo ograniczonych możliwościach ruchowych i wymagających stałej opieki – nawet jeżeli budowane są w okresie pełnej sprawności seniorów.

Na sam koniec podkreślić należy, że kluczową kwestią jest rozwijanie bardzo różnych form mieszkalnictwa dla seniorów – zarówno ze względu na inwestora, jak i na formę organizacyjną i przestrzenną. Cohousing, czy inne formy współzamieszkiwania, nie mogą być traktowane jako rozwiązanie jedyne, powinny być natomiast rozwijane jako uzupełnienie innych, bardziej tradycyjnych form mieszkania senioralnego.

Bibliografia:

1. **Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i medyczne starzenia się ludzi w Polsce** red. M. Mossakowska, A. Więcek, P. Błądowski, Termedia Wydawnictwa Medyczne, Poznań 2012.
2. Bartoszek A., E. Niezabitowska, B. Kucharczyk-Brus, M. Niezabitowski (2012) **Warunki zamieszkiwania seniorów – główne ustalenia badawcze** [w:] Polsenior. Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce Mossakowska M., Więcek A., Błądowski P. (red.), Poznań 2012, str. 511 -
3. Błądowski P. (2012) **Potrzeby opiekuńcze osób starszych**. [w:] Polsenior. Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce Mossakowska M., Więcek A., Błądowski P. (red.), Poznań, str. 449 –
4. Błądowski P., Szatur-Jaworska B., Szweda-Lewandowska Z., Kubicki P. (2012) **Raport na temat sytuacji osób starszych w Polsce**, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych Warszawa
5. Broczek K., M. Mossakowska, A. Szybalska, E. Kozak-Szkopek, P. Ślusarczyk, K. Wieczorowska-Tobis, T. Parnowski (2012) **Występowanie objawów depresyjnych u osób starszych** [w:] **Polsenior. Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce** Mossakowska M., Więcek A., Błądowski P. (red.), Poznań 2012, str. 123 -
6. Brzeski Władysław, Kazimierz Kirejczyk, Edward Kozłowski (2014): **Perspektywy rozwoju budownictwa senioralnego w Polsce. Obecne i przyszłe problemy związane z zapewnieniem lepszych mieszkań dla polskich seniorów**. REAS, Warszawa
7. Czapiński J., Panek T. (red.) (2015) **Diagnoza społeczna 2015. Warunki i jakość życia Polaków Warszawa: Rada Monitoringu Społecznego listopad 2015**
8. Groeger L., A. Szczerek (2015) Mieszkalnictwo ludzi starych. *Space – Society – Economy*, (14), 187-211, 2015 (<http://dx.doi.org/10.18778/1733-3180.14.11>)
9. **Informacja o sytuacji osób starszych na podstawie badań Głównego Urzędu Statystycznego**, GUS, Warszawa 2018.
10. **Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za rok 2018**, Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, Warszawa 2019.
11. Jancz A. (2016) **Potrzeby mieszkaniowe osób starszych** [w:] *Studia i Prace WNEiiz US* nr 454/12 2016, str. 305 – 316. (doi: <http://dx.doi.org/10.18276/sip.2016.45/1-24>)
12. Klima E (2015) **Ludzie starzy w „Diagnozie Społecznej”**. **Warunki i jakość życia w roku 2000 i 2005** [w:] *Space – Society – Economy*, (14), 83-99. <https://doi.org/10.18778/1733-3180.14.05>
13. Labus A.: **Domy międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku** [w:] *Acta Universitatis Lodzianis Folia Oeconomica* 4(315), 2015, str. 71 – 90 (doi: <http://dx.doi.org/10.18778/0208-6018.315.06>)
14. Pierzchalska A., Klang P., (2008) **Społeczne role osób starszych**. [w:] Bokajto W., Pacześniak A. (red.), *Równość w Unii Europejskiej – teoria i praktyka*, Wrocław
15. Rataj Zuzanna, Rafał Iwański, Beata Bugajska (2018) **Społeczne budownictwo mieszkaniowe wobec starzenia się polskiego społeczeństwa** [w:] *Ruch prawniczy, ekonomiczny i socjologiczny Rok LXXX – zeszyt 1 – 2018*, str. 288 – 300.
16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.)
17. Strączkowski Ł., Boruta M.(2018) **Warunki i decyzje mieszkaniowe seniorów na lokalnym rynku nieruchomości** [w:] *Zeszyty Naukowe UEK*, 2018; 3 (975): 69–81 (<https://doi.org/10.15678/ZNUEK.2018.0975.0305>)
18. Zaniewska H., Maria Thiel (2004) **Mieszkanie jutra ludzi starszych – nadzieja czy zagrożenie?**, [w:] Jerzy T. Kowaleski, Piotr Szukalski (red.), *Nasze starzejące się społeczeństwo. Nadzieje i zagrożenia*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2004, 323-331