

Rozwój segmentu Senior housing w kontekście zmian społeczno-demograficznych

OGÓLNY PODZIAŁ FORM ZAMIESZKANIA DLA OSÓB STARSZYCH

FORMY INDYWIDUALNE

(MIESZKANIA SAMODZIELNE, MIESZKANIA
INDYWIDUALNE „POD OPIEKĄ”)

FORMY WSPÓLNE

(WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ORAZ
WSPÓLNOTA DOMOWA DLA OSÓB
NIETYMAGAJĄCYCH OPIEKI, WSPÓLNOTA
SĄSIEDZKA DLA OSÓB MAJĄCYCH
PROBLEMY Z SAMODZIELNYM
PROWADZENIEM GOSPODARSTWA
DOMOWEGO, WSPÓLNOTY CIĄGŁEJ OPIEKI,
OŚRODKI OPIEKI MEDYCZNEJ)

Benek (2016)

Formy mieszkalnictwa dla seniorów (Dudek-Mańkowska, 2017, Meluch 2017):

- *ageing in place* – starzenie się w macierzystym miejscu zamieszkania (możliwość prowadzenia niezależnego życia przez osoby starsze, wspieranego usługami dopasowującymi się do zmian w funkcjonowaniu seniora)
- *dom międzypokoleniowy* – wspólne miejsce pobytu lub zamieszkania trzech lub więcej generacji mieszkających w tym samym domu/społeczności, których członkami może być najbliższa rodzina lub grupa osób, które nie mają ze sobą pokrewieństwa
- *osiedle senioralne* – wspólnota mieszkaniowa/kompleks mieszkaniowy dla osób starszych, które potrafią samodzielnie o siebie zadbać. Często mieszkańcy mają dostęp do usług zdrowotnych, a wspólnoty senioralne oferują różne udogodnienia oraz możliwości aktywnego spędzania czasu wolnego dla mieszkańców
- *cohousing senioralny* – wspólnota mieszkaniowa oparta na bliskich relacjach sąsiedzkich, którą tworzą osoby starsze (lub osoby w wieku 50+), wspólnie korzystające z określonej przestrzeni (np. ogrodów, miejsc rekreacji)

- *mieszkalnictwo wspomagane (assisted living)* - usługa świadczona w lokalnej społeczności w postaci mieszkania chronionego lub w postaci mieszkania lub domu przygotowującego osoby w nim przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zapewniającego pomoc w prowadzeniu samodzielnego życia
- *wielofunkcyjne zespoły urbanistyczne dla seniorów* - składają się z niezależnych mieszkań, domu opieki oraz ośrodka geriatrycznego i zapewniają ciągłość opieki nad mieszkańcami.
- *budynki wspólnot emeryckich* – z niezależnymi mieszkaniami oraz bogato rozbudowanym programem usług i urządzeń wspólnych do obsługi, pielęgnacji, zaopatrzenia, rozrywki, wypoczynku i kontaktów towarzyskich
- *domy rencistów* – z ograniczonym programem mieszkań indywidualnych, rozszerzonym programem urządzeń wspólnych oraz rehabilitacją i opieką pielęgniarско–medyczną
- *specjalne mieszkania niezależne* – dowolne pojedyncze mieszkania o pełnym programie funkcjonalno–instalacyjnym, dostosowane do potrzeb i możliwości osób starszych i niepełnosprawnych

Cechy bezpiecznego mieszkania seniora (Cieśla, Cieśla, 2018):
bezpieczeństwo, wygoda, łatwość utrzymania

Mieszkanie bezpieczne to takie gdzie ograniczono możliwość wystąpienia niebezpieczeństwa oraz ułatwiona jest reakcja w wypadku jego wystąpienia.

Mieszkanie wygodne to inaczej mieszkanie komfortowe, ułatwiające prowadzenie zdrowego trybu życia zgodne z potrzebami osoby starszej.

Łatwość utrzymania - mieszkanie nie większe niż 55 mkw (jedna osoba) lub 70 mkw (dwie osoby)

Zgodnie z raportem *European Senior Housing* (2019) największym potencjałem wzrostu rynku *Senior housing* charakteryzują się następujące kraje :

- Niemcy (At the top of the demographics potential)
- Francja (Wealthy and fast growing elderly population)
- Wielka Brytania (Strong demographics and matured housing market)
- Włochy (Largest share of elderly people)
- **Polska (Fast-growing elderly population)**

Demographic dependency ratio 2019-2070 (%)

	Old-age dependency ratio (65+/20-64)				Very-old-age dependency ratio (80+/20-64)				Total dependency ratio ((0-19 & 65+)/20-64)			
	2019	2045	2070	2019-2070 (pps change)	2019	2045	2070	2019-2070 (pps change)	2019	2045	2070	2019-2070 (pps change)
BE	32.5	47.7	53.3	20.8	9.7	17.8	22.2	12.5	70.8	84.8	90.5	19.8
BG	36.0	55.8	60.8	24.8	8.1	16.9	27.5	19.4	67.7	89.8	96.7	29.0
CZ	33.0	51.3	53.7	20.6	6.8	15.5	24.1	17.3	67.1	88.1	92.1	25.0
DK	34.1	48.2	53.8	19.7	8.0	17.2	21.1	13.2	72.7	88.3	94.0	21.3
DE	36.1	52.2	54.6	18.5	11.1	20.3	22.9	11.8	66.9	87.1	92.1	25.2
EE	33.8	49.5	59.4	25.6	9.7	17.5	27.0	17.3	69.5	83.3	94.9	25.4
IE	24.2	42.2	53.0	28.7	5.8	13.3	22.2	16.4	70.0	82.6	92.6	22.7
EL	37.9	64.0	65.2	27.3	12.2	22.7	30.3	18.0	71.1	96.3	98.7	27.6
ES	32.1	61.2	62.5	30.5	10.0	21.1	28.5	18.5	64.4	93.1	95.3	30.9
FR	36.5	53.1	56.9	20.4	11.1	20.8	25.0	13.9	79.8	95.1	98.1	18.3
HR	34.8	53.7	64.6	29.8	9.0	18.7	26.7	17.7	67.1	85.0	97.5	30.4
IT	38.9	65.4	65.6	26.7	12.3	23.7	28.5	16.2	69.2	95.8	96.8	27.6
CY	26.2	36.7	50.7	24.6	6.0	13.4	19.6	13.7	61.0	71.4	86.9	26.0
LV	34.6	57.4	63.6	29.0	9.7	20.6	29.9	20.2	69.5	92.0	100.2	30.7
LT	32.9	58.9	66.0	33.1	9.7	21.5	28.7	19.0	66.0	91.5	100.8	34.8
LU	22.6	41.6	56.1	33.6	6.2	13.4	23.3	17.1	55.9	72.9	89.2	33.4
HU	32.2	49.6	57.4	25.1	7.3	14.4	23.5	16.2	64.4	84.1	93.6	29.2
MT	29.7	39.3	62.4	32.7	6.8	13.7	25.4	18.7	58.5	65.7	92.3	33.9
NL	32.9	49.3	55.2	22.4	7.9	18.5	21.7	13.8	69.9	87.0	93.2	23.2
AT	30.7	49.5	55.9	25.2	8.4	18.1	23.3	14.9	62.1	82.8	91.1	29.0
PL	29.0	49.5	67.8	38.8	7.1	17.2	31.4	24.3	61.5	78.6	99.5	38.0
PT	37.3	65.9	67.3	30.0	11.0	23.4	30.0	19.0	69.4	100.7	103.3	33.9
RO	31.1	55.6	62.1	31.0	7.8	15.9	28.2	20.4	66.0	89.6	97.1	31.1
SI	33.2	55.9	58.8	25.5	8.9	19.8	26.7	17.8	65.7	88.9	93.2	27.5
SK	25.9	49.9	63.1	37.2	5.3	15.5	29.1	23.8	58.5	82.8	99.1	40.6
FI	38.9	49.9	62.5	23.6	9.8	19.8	26.1	16.2	76.4	81.7	94.7	18.3
SE	35.2	41.8	49.8	14.6	9.1	14.8	20.1	11.0	76.2	81.3	89.4	13.2
NO	29.4	42.6	52.4	23.0	7.2	14.7	20.6	13.4	69.0	78.8	88.6	19.6
EA	35.3	55.8	58.9	23.6	10.6	20.7	25.5	14.9	69.7	91.1	95.2	25.5
EU	34.4	54.6	59.2	24.7	9.9	19.7	25.7	15.8	68.8	89.4	95.3	26.5

The 2021 Ageing Report
Economic & Budgetary
Projections for the EU
Member States (2019-2070)

Rozwój *senior housing* a fazy starości

W. Pędich (2020) wyodrębnia dwa okresy starości: **wczesną starość** – do 75 roku życia oraz **późną starość** – powyżej 75 roku życia

A. Bochenek wyróżnia trzy stopnie starzenia się: **pierwszy stopień** to 60-70 lat, **drugi stopień** to 70-80 lat, **trzeci stopień** to 80-90 lat.

K. Dzienio starość dzieli na cztery podokresy: **wiek początkowej starości**: 60-69 lat, **wiek przejściowy**: 70-74 lata, **wiek zaawansowanej starości**: 75-84 lata oraz **wiek niedołączonej starości**: 85 lat i więcej.

Światowa Organizacja Zdrowia wyodrębnia trzy fazy starości: „**young old**” (60-74 lata), „**old old**” (75-84 lata) oraz „**oldest old**” (85 lat i więcej)

!! Ryzyko niesamodzielności

Rozwój *senior housing* a opieka długoterminowa

Według raportu Banku Światowego (2015) nieformalna opieka długoterminowa zapewniana głównie przez rodzinę nie jest już dominującą formą opieki. Stopniowo zastępuje ją formalna opieka długoterminowa organizowana przez instytucje państwowe lub prywatne.

Rozwój *senior housing* a transfery międzypokoleniowe

P. Michoń (2012) wskazuje na dwa kierunki transferów międzypokoleniowych:

- w dół - od osób starszych do młodszych,
- w górę - od młodszych członków rodziny do starszych.

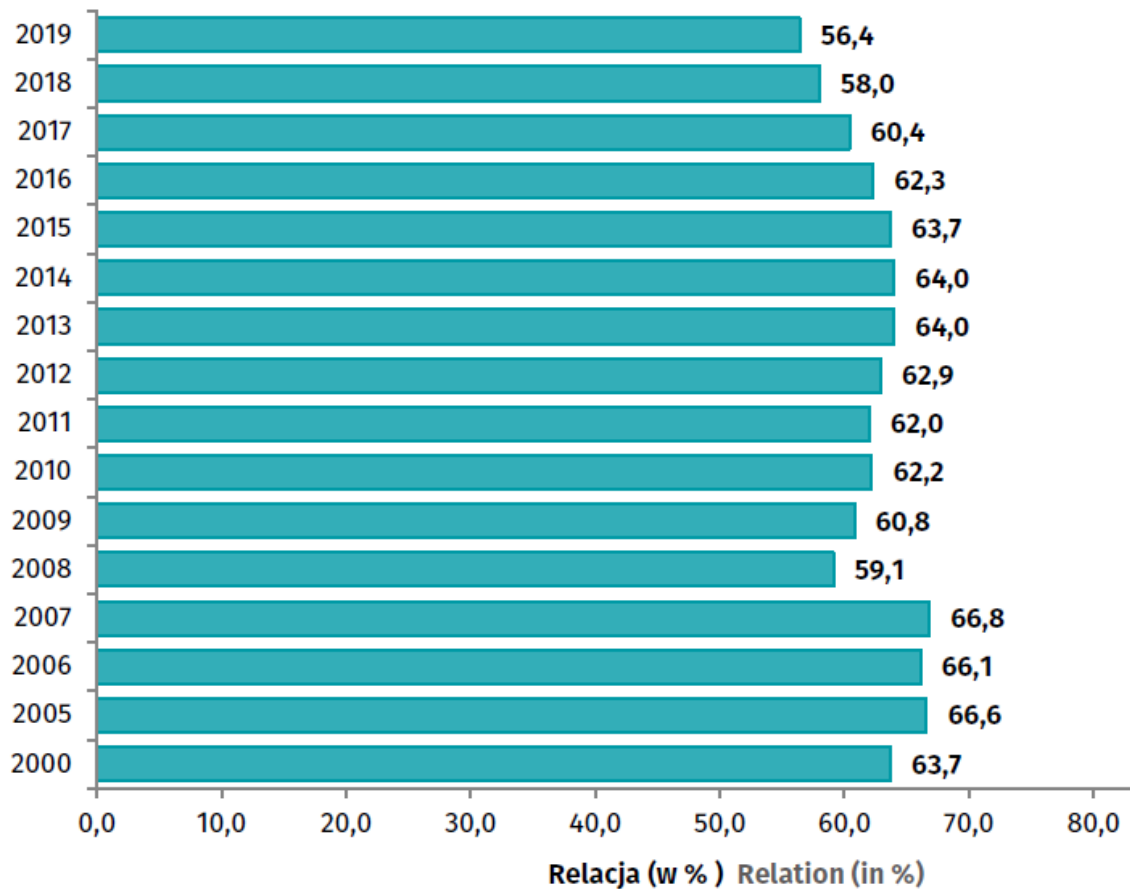
Transfery w górę: obejmują finansowe wsparcie (sporadyczne lub systematyczne) kierowane od dzieci do rodziców i/lub dziadków (transfer finansowy/materialny), jak również opiekę w przypadku choroby, pomoc w wykonywaniu cięższych prac domowych, robieniu zakupów oraz kontakcie z urzędami i instytucjami finansowymi (transfer usług/niematerialny).

!!! Migracje osób młodych

Rozwój *senior housing* a możliwości finansowe

Relacja przeciętnej miesięcznej emerytury brutto z pozarolniczego systemu ubezpieczeń społecznych do przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej

W 2070 roku replacement rate dla Polski 25,1%



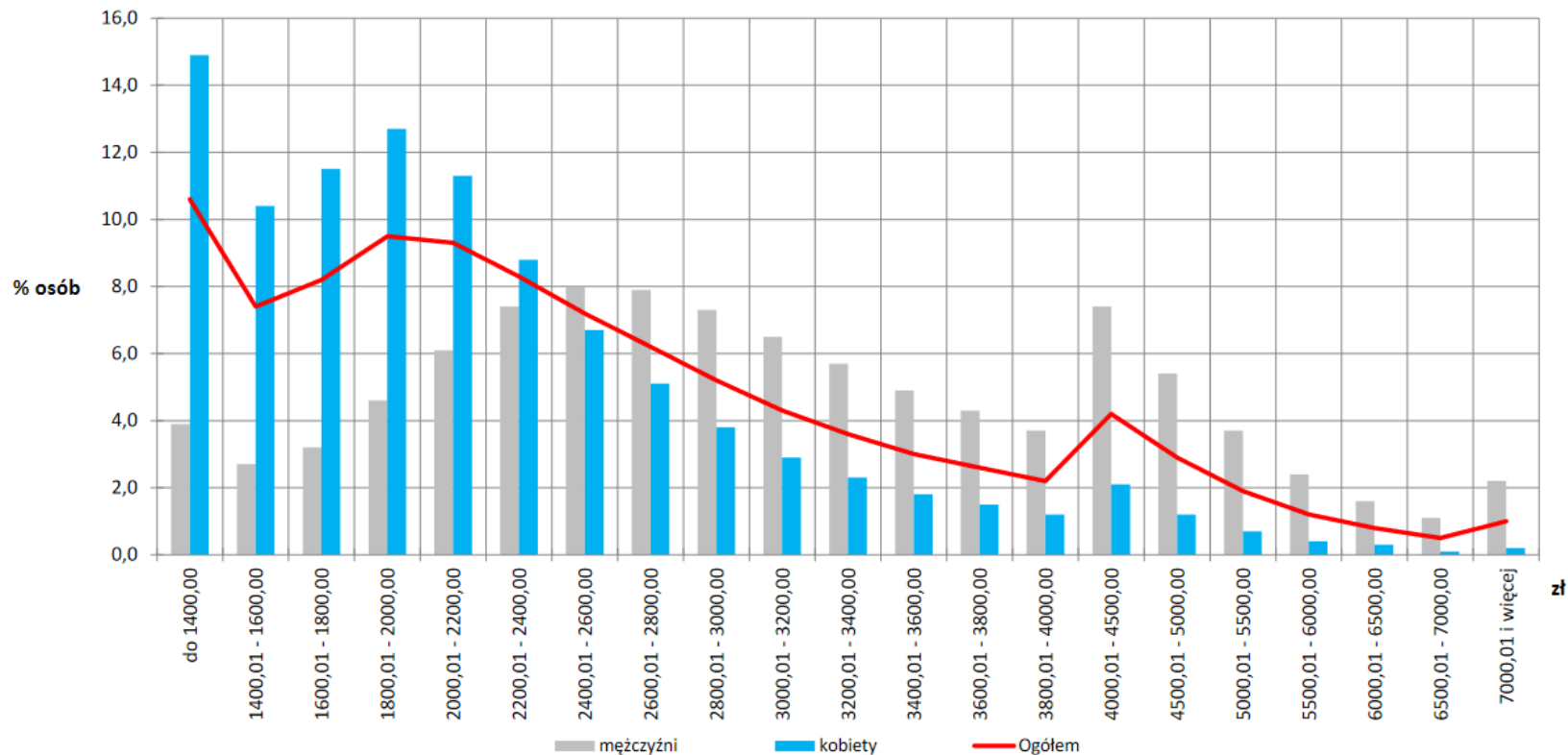
GUS 2020

Subiektywna ocena sytuacji materialnej gospodarstwa domowego w 2019 r.

Wyszczególnienie	Gospodarstwa domowe				
	bez osób w wieku 60 lat i więcej	z przynajmniej 1 osobą w wieku 60 lat i więcej	wyłącznie z osobami w wieku 60 lat i więcej		
			razem	w tym	
				1-osobowe	2-osobowe (obydwie osoby w wieku 60 lat i więcej)
w % danej grupy gospodarstw					
OGÓLEM					
Ocena sytuacji materialnej przez gospodarstwo domowe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Bardzo dobra i raczej dobra	56,5	39,9	37,4	27,9	48,6
Przeciętna	38,2	51,2	52,2	56,4	47,5
Raczej zła i zła	5,3	8,9	10,4	15,7	3,9

Ministerstwo Rodziny i Polityki Społecznej, 2020

Struktura emerytów, którym emerytury wypłaca ZUS według wysokości świadczeń i płci świadczeniobiorców w marcu 2021 r.

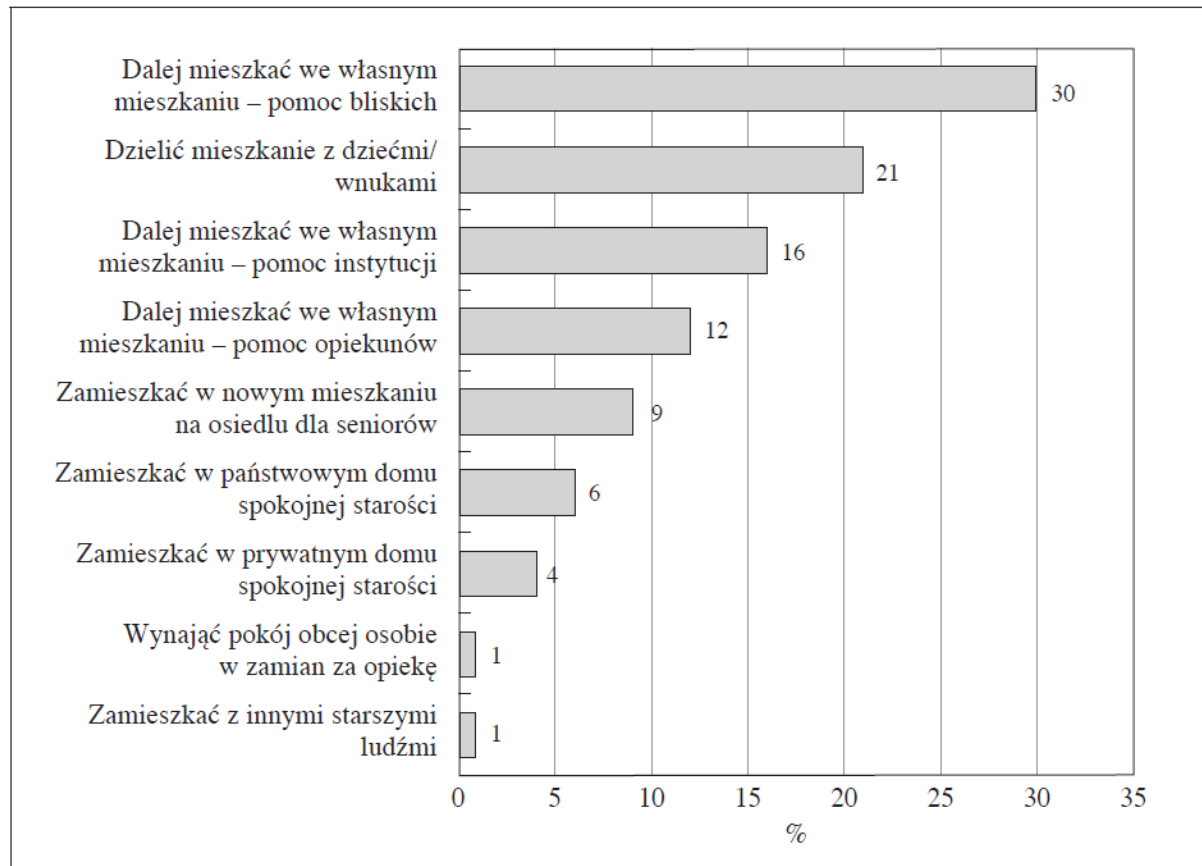


Miesięczne koszty pobytu w publicznych domach pomocy społecznej w województwach Polski w 2016 roku (Gradzik 2017)

Województwo	Koszt pobytu			
	średnia	mediana	minimalny	maksymalny
	(w zł)			
Dolnośląskie	3255	3162	2808	3814
Kujawsko-pomorskie	3107	3048	2724	3569
Lubelskie	3071	3029	2360	4137
Lubuskie	3159	3092	3019	3326
Łódzkie	2867	2884	2195	3368
Małopolskie	3093	2990	2705	3728
Mazowieckie	3439	3224	2806	4160
Opolskie	2867	2929	2445	3220
Podkarpackie	2747	3023	2700	3591
Podlaskie	3063	3033	2895	3321
Pomorskie	3245	3200	2580	4027
Śląskie	3220	3198	2898	3602
Świętokrzyskie	3086	3055	2887	3307
Warmińsko-mazurskie	3221	3307	2770	3635
Wielkopolskie	3230	3321	2877	3605
Zachodniopomorskie	3181	3197	2823	3506

Deklaracje seniorów dotyczące mieszkania w sytuacji, gdy pojawi się problem (np. zdrowotny) i zaistnieje potrzeba pomocy (Strączkowski, Boruta, 2018)

Wyniki badania przeprowadzonego na lokalnym rynku w Poznaniu i okolicach



Literatura:

- Benek I., (2016), *Formy mieszkalnictwa dla seniorów*, XIV Samorządowe Forum KAPITAŁU I FINANSÓW
- Dudek-Mańkowska S., (2017), *Mieszkanie dla seniora – formy budownictwa senioralnego oraz stan ich rozwoju w Polsce*, Konwersatorium Wiedzy o Mieście, 2(30)
- Meluch B., (2017), *Mieszkalnictwo dla seniorów – wykorzystanie wartości ekonomicznej nieruchomości seniora*, Finansowanie nieruchomości, nr 50
- Strączkowski Ł., Boruta M., (2018), *Warunki i decyzje mieszkaniowe seniorów na lokalnym rynku nieruchomości*, Zeszyty Naukowe UEK
- Michoń P., (2012), *Transfery międzypokoleniowe w rodzinie*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, nr 3
- Pędich W., (2000), *Postulaty Polskiego Towarzystwa Gerontologicznego dotyczące opieki nad ludźmi starymi w reformowanym systemie ochrony zdrowia w Polsce*, [w:] Kowaleski T., i Szukalski P. (red.), *Sytuacja zdrowotna osób w starszym wieku w Polsce. Aspekt medyczny i społeczno-demograficzny*, Łódź
- Gradzik B., (2017), *Mieszkalnictwo senioralne a możliwości finansowe seniora*, Społeczeństwo i ekonomia, 2(8)
- Cieśla A., Cieśla J.P., (2018), *Cechy bezpiecznego mieszkania seniora*, Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego
- Bank Światowy (2015), *Stan obecny i przyszłość opieki długoterminowej w starzejącej się Polsce*
- World Health Organization, (2004), *A glossary of terms for community health care and services for older persons*
- Komisja Europejska, *The 2021 Ageing Report Economic & Budgetary Projections for the EU Member States (2019-2070)*
- Savills Research (2019), *European Senior Housing*, www.savills.com
- GUS (2020), *Emerytura i renty w 2019*, Warszawa

Dziękuję za uwagę

patrycja.kowalczyk-rolczynska@ue.wroc.pl