

Piotr Szukalski
Instytut Socjologii
Uniwersytet Łódzki
pies@uni.lodz.pl



Sytuacja mieszkaniowa seniorów w przyszłości

Starzenie się ludności, czyli wzrost odsetka ludności w wieku powyżej pewnej, umownie przyjętej, cezur, to proces, którego doniosłość jest we współczesnej Polsce coraz bardziej doceniana. Nie oznacza to bynajmniej, iż przykłada się wystarczająco dużo uwagi do przyszłych, prawdopodobnych konsekwencji wzrostu liczby i odsetka seniorów. W niniejszym opracowaniu chciałbym skupić się na małym wycinku owych konsekwencji, a mianowicie na przyszłej sytuacji mieszkaniowej seniorów, a pośrednio i przyszłości rynku nieruchomości.

Pisząc o oddziaływaniu oczekiwanych zmian demograficznych na sytuację mieszkaniową seniorów w przyszłości, chciałbym spojrzeć na zachodzące w najbliższych kilkunastu latach (w perspektywie roku 2030) zmiany demograficzne, ekonomiczne i społeczne jako na determinanty potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości ich zaspokojenia.

Przewidywany wzrost liczby osób starszych w najbliższych kilkunastu latach (wzrost liczby osób 60+ z 7,926 mln w 2016 r. do 10,784 mln w 2030 r.) samoistnie przełoży się na wzrost liczby mieszkań zajmowanych przez osoby starsze. Zaznaczyć przy tym należy, iż tzw. podwójne starzenie się ludności (tym szybszy wzrost liczby osób starszych, im starszego ich odłamu to dotyczy) wpłynie na bardzo duży wzrost liczby osób bardzo starych (80 lat i więcej – wzrost z 1,612 mln w 2016 r. do 2,206 mln w 2030 r.). Wzrost ten będzie skokowy od roku 2026, odzwierciedlając starzenie się powojennego wyżu demograficznego. Uwzględniając oba powyższe wymiary starzenia się ludności, oczekiwać należy, iż kwestia senioralnej polityki mieszkaniowej nabierać będzie coraz większego znaczenia, choć w praktyce zjawisko to będzie bardzo widoczne mniej więcej za 10 lat wraz z masowym dochodzeniem seniorów do wieku na tyle zaawansowanego, iż prowadzącego do problemów z samodzielnym funkcjonowaniem, prowadzeniem domostwa i pokonywaniem przestrzeni w celu załatwienia swych spraw¹.

Wciąż w opinii Polaków ideałem jest samodzielne – tj. oddzielne w stosunku do innych członków rodziny – zamieszkiwanie w okresie starości. Nie zawsze oznacza to realizowanie dezyderatu gerontologii społecznej, czyli zasady „intymności na dystans”, tj. zamieszkiwania oddzielnie, choć w niedalekiej odległości, umożliwiającej szybkie uzyskanie wsparcia w razie nagłej potrzeby. Ideałem dla Polaków nawet w sytuacji zaistnienia potrzeby korzystania ze wsparcia innych w okresie starości jest zamieszkanie we własnym mieszkaniu, korzystając z doraźnej pomocy osób bliskich – rodziny, przyjaciół lub sąsiadów (57% wskazań w 2000, 66% w 2009 i 64% w 2012 [CBOS, 2012]). Należy oczekiwać, iż w przypadku zdecydowanej większości osób taki ideał będzie realizowany, choć niewątpliwie – wzorem innych państw, w wyniku zarówno wzrostu liczby osób bardzo starych, jak i przemian rodziny – wzrastać będzie liczba osób zamieszkujących w instytucjach opieki.

¹ Tytułem przykładu wskazującego na skalę zmian chciałbym wskazać, iż zgodnie z prognozą ludnościową GUS z roku 2014 w miejsce ok. 170-180 tys. osób corocznie dożywających do 80. roku życia w pierwszej połowie lat 2020., od roku 2026 liczba ta będzie wynosić co najmniej 254 tys., osiągając 325 tys. w roku 2030. W rzeczywistości skala przyrostu może być większa, patrząc na większą skalę redukcji umieralności w ostatnich latach niż ta założona w prognozie GUS.

W obecnych, polskich realiach ta ostatnia grupa jest niewielka, i to niezależnie od wieku. Jednakże w ostatnich latach zwiększa się – choć wciąż odnosi się to bardzo małej części seniorów, stanowiącej mniej niż 1% ich ogółu – liczba osób zamieszkujących w ośrodkach stacjonarnych pomocy społecznej (tab. 1).

Tabela 1
Liczba osób starszych zamieszkujących w stacjonarnych ośrodkach pomocy społecznej
w latach 2012-2016 (w tys. osób)

Wiek	2012	2014	2016
61-64	23,8	26,4	11,0
65-74			18,1
75-79	29,4	30,2	8,8
80+			23,6
Razem	53,2	56,6	61,5

Źródło: [GUS, 2013, 2015, 2017]

Zatem w 2016 r. w stacjonarnych ośrodkach pomocy społecznej mieszkało 0,71% ludności w wieku 61 lat i więcej. Kilkukrotnie mniej mieszka w stacjonarnych ośrodkach podległych resortowi zdrowia. Zatem ponad 99% seniorów zamieszkuje mieszkania indywidualne, co samoistnie skutkuje skupieniem się w dalszej analizie na takich właśnie osobach.

Współwystępować z powyższymi zmianami będzie spodziewane utrzymywanie się zjawiska singularyzacji gospodarstw domowych (tj. coraz częstszego funkcjonowania gospodarstw jednoosobowych). Zjawisko to w przypadku osób starszych będzie wynikać zarówno z dalszego utrzymywania się dużej skali wdowieństwa, jak i dochodzenia do zaawansowanego wieku generacji o zdecydowanie wyższej w porównaniu do swych poprzedników częstości występowania rozwodów. W efekcie prognoza GUS z 2016 r. przewiduje dalszy wzrost częstości jednoosobowych gospodarstw domowych (tab. 2).

Tabela 2
Gospodarstwa domowe w latach 2016-2030 według liczby mieszkańców w podziale na miasto i wieś
(jako % ogółu gospodarstw domowych w danym roku)

Liczba osób	Ogółem				Miasta				Wieś			
	2016	2020	2025	2030	2016	2020	2025	2030	2016	2020	2025	2030
1	25,9	27,7	30,0	31,9	29,4	31,6	34,0	35,6	18,7	19,9	22,6	25,2
2	26,7	27,4	28,4	29,4	29,3	30,0	30,8	31,5	21,3	22,1	23,8	25,5
3	20,2	19,9	19,5	19,0	20,8	20,2	19,5	18,7	19,0	19,3	19,5	19,4
4	15,3	14,4	13,3	12,2	13,7	12,6	11,4	10,4	18,5	18,0	16,8	15,4
5+	12,0	10,6	8,9	7,6	6,8	5,5	4,4	3,7	22,5	20,7	17,4	14,5

Źródło: [GUS, 2016]

Syngularyzacja narastać będzie zwłaszcza na terenie wsi (na której dotąd – przypomnijmy – dominuje model zamieszkiwania wspólnie z dziećmi), prowadząc do coraz częstszego zamieszkiwania samotnie przez osoby sześćdziesięcio-, siedemdziesięcioletnie i te starsze. Będą to nadal głównie kobiety, wskutek utrzymywania się różnic w zakresie umieralności między reprezentantami obu płci oraz wskutek dominacji w przeszłości związków małżeńskich, w których mężczyzna był o kilka lat starszy od swej partnerki. W efekcie oprócz samoistnego zwiększenia się liczby seniorów i mieszkań

zamieszkiwanych przez osoby starsze wskutek wzrostu liczby osób starszych i bardzo starych następować będzie wzrost liczby mieszkań utrzymywanych w pojedynkę przez seniora.

Jedno- i dwuosobowe gospodarstwa domowe seniorów zapewne w coraz większym stopniu będą zainteresowane dostosowaniem wielkości powierzchni mieszkalnej do swoich możliwości funkcjonalnych (np. sprzątanie) i finansowych. Pojawiać się będzie coraz większa liczba osób zainteresowanych zamianą mieszkania na mniejsze.

Oprócz zwiększonej gotowości do zamiany mieszkania, zapewne wzrośnie i chęć jego sprzedaży w celu sfinansowania sobie lepszych warunków życia w okresie starości. Z jednej strony bowiem narastać będzie w przyszłości liczba osób nieposiadających potomstwa lub – w przypadku wystąpienia w dotychczasowym życiu rozwodu – nieutrzymujących z potomstwem bliskich relacji. W ich przypadku – wobec braku moralnych zobowiązań wobec potencjalnych spadkobierców – sprzedaż mieszkania traktowana będzie jako rodzaj „skonsumowania” dorobku życia. Z drugiej również wśród osób posiadających potomstwo narastać zapewne będzie przekonanie, iż – w warunkach powszechnego uzyskiwania dochodu z pracy najemnej i dziedziczenia nieruchomości na tyle późnego, iż niewarunkującego możliwości sukcesu rodzinnego czy zawodowego własnego potomstwa – spadek nie posiada już takiego znaczenia, jak to miało miejsce w przeszłości. W takich warunkach lepiej przeznaczyć posiadaną nieruchomość na sfinansowanie własnej starości, a w efekcie zmniejszyć skalę opieki, jaką w innym przypadku musiałaby sprawować rodzina.

W przypadku osób bardzo starych (w wieku 80 lat i więcej) w ostatnim okresie międzypisowym (2002-2011) występowało zwiększanie się odsetka mieszkających w gospodarstwach domowych, których reprezentantem jest osoba w wieku 35–64 lata². W 2002 r. jedna czwarta osób najstarszych mieszkała w tego typu gospodarstwach, w 2011 r. była to już blisko jedna trzecia [GUS, 2016]. Zapewne większość z tych seniorów to rodzice w podeszłym wieku mieszkający z dorosłymi dziećmi. W miastach ten odsetek wzrósł z 18,4% w 2002 r. do 23,9% w 2011 r., na wsi z 34,3% do 45,6%. Jeśli ta tendencja się utrzyma, oczekiwać należy zmniejszenia się względnej skali samotnego zamieszkiwania wśród najstarszych Polaków (aczkolwiek nie rekompensującej zmian bezwzględnych), a jednocześnie tego, iż dostosowanie mieszkań do ich potrzeb będzie występować w mieszkaniach zamieszkiwanych przez 2 pokolenia, a zatem w dużym stopniu modernizacja będzie musiała uwzględniać potrzeby i osób z innych pokoleń, tj. jednostek zdecydowanie młodszych. Koszt takiej modernizacji będzie jednak zapewne łatwiejszy do sfinansowania niż w przypadku gospodarstw jednoosobowych, z uwagi na posiadanie w przypadku takiego gospodarstwa domowego kilku źródeł dochodu.

Porównanie warunków mieszkaniowych osób w kolejnych grupach wieku wskazuje, iż w długim okresie nastąpi samoczynnie poprawa wyposażenia mieszkań zajmowanych przez seniorów w najważniejsze instalacje oraz w inne elementy wyposażenia. Zmniejszać się będzie również różnica pomiędzy warunkami życia osób zamieszkujących tereny miejskie i wiejskie, jak i pomiędzy seniorami znajdującymi się na różnych etapach starości. Tak wpływać będzie przede wszystkim obserwowana w długim okresie poprawa poziomu wykształcenia i warunków życia kolejnych generacji [Szukalski, 2008].

Coraz większa część mieszkających w mieście starszych osób mieszkać będzie w wielorodzinnych budynkach zamieszkałych w dużej części przez seniorów. O ile nie ma żadnych wątpliwości, iż takie wspólnoty mieszkaniowe/spółdzielnie nie będą mieć problemów ze znalezieniem środków na utrzymanie budynków i ich bieżące remonty, o tyle prawdopodobnie narastać będzie problem z nakłonieniem mieszkańców do finansowania dużych remontów, w tym i takich podnoszących możliwości przemieszczania się seniorów, wymagających kilkuletniego, znaczącego podniesienia opłat na fundusz

² Poniekąd taką konstatację potwierdzają wyniki badania PolSenior, wskazujące, iż z wiekiem zwiększa się udział seniorów niebędących głównym lokatorem [Bartoszek i wsp., 2012: 516].

remontowy. Brak takich modernizacji będzie zapewne powodem zwiększonego zainteresowania zamianą mieszkań, zwłaszcza przez osoby mieszkające w ekstremalnie niedopasowanych warunkach (gospodarstwa jednoosobowe zamieszkujące kilkupokojowe lokale usytuowane na najwyższych piętrach budynków bez wind).

Z kolei w przypadku ludności wsi ważnym trendem kształtującym usytuowanie mieszkania będzie postępująca depopulacja skupisk ludzkich oddalonych od średnich i większych miast, szczególnie widoczna na peryferyjnych obszarach kraju. Depopulacja oznaczać będzie zmniejszanie się sieci stacjonarnych punktów handlowych i usługowych, a jednocześnie zmniejszenie częstości przejazdu środków transportu (PKS) i – zapewne wskutek niższych dochodów gmin – komunikacji podmiejskiej. Utrudni to zamieszkiwanie na powyższych obszarach, samoistnie wskazując, że senioralna polityka mieszkaniowa nie może być traktowana w oderwaniu od polityki kształtowania przestrzeni publicznej.

Kolejnym, rzutującym na przyszłe potrzeby mieszkaniowe seniorów wyzwaniem będą długookresowe, indywidualne konsekwencje suburbanizacji. Od początku XXI w. w Polsce występuje szybki rozrost przedmieść miast nie tylko największych, ale i średnich. Miasta te opuszczają z reguły „średniolatki” – trzydziesto-, czterdziestolatki spragnieni ciszy, spokoju. W naturalny sposób osoby, które kilkanaście lat temu były w tym wieku i osiedliły się na suburbiach, w perspektywie następnego dwudziestolecia zbliżać się będą do wieku 70-75 lat. Odkrywanie uciążliwości zamieszkiwania w starszym wieku pod miastem (np. konieczność odśnieżania podjazdu, dojazdów do sklepu) wpływać będzie na pojawienie się wzrastającej fali powrotów do miast. W efekcie wzmożonej liczby podmiejskich nieruchomości wystawianych na sprzedaż najprawdopodobniej obniżą się znacznie ich ceny, albowiem w najlepszym wieku do nabywania tego typu domostw będą wtedy osoby urodzone w latach 1995-2005, a zatem w okresie najniższej liczby urodzeń w powojennej historii.

Suburbanizacja w dłuższym okresie doprowadzi również do zmian w zakresie skali oczekiwanych usług opiekuńczo-pielęgnacyjnych świadczonych w domu na terenach podmiejskich. Obecnie – dzięki napływowi młodych ludzi i wynikającej z tego wyższej liczby urodzeń – obszary te są relatywnie młode. Wraz z powolnym starzeniem się pierwszej fali napływu na suburbia zwiększy się popyt na usługi świadczone w domu, których jednostkowy koszt – z uwagi na konieczność dojazdu – będzie wyższy niż w mieście. Zapewne podmiejskie gminy będą w stanie do roku 2030 sprostać wyłaniającym się potrzebom, lecz w dłuższym okresie popyt zapewne przekroczy ich możliwości finansowe.

Patrząc na zasoby finansowe Polaków, wątpliwe jest, aby w perspektywie kilkunastu lat na masową skalę pojawił się znany w innych krajach trend do przenoszenia się na tereny o bardziej korzystnych warunkach meteorologicznych i niższych kosztach życia (np. przenoszenie się do *sun belt* w USA czy do krajów południowej części kontynentu w Europie). Prawdopodobnie w perspektywie kilkunastu lat w miarę bliskie i znacznie tańsze regiony (nadmorskie tereny Bułgarii, Rumunii, Ukrainy) staną się znacznie droższe, co obniży potencjalne oszczędności związane z zamieszkiwaniem tam. Z drugiej strony, jedynie niewielką część przyszłych emerytów stać byłoby na kraje południowej Europy, a jednocześnie kwestie kulturowe zapewne wpływać będą na niską gotowość do zamieszkiwania poza tym kontynentem.

Jedynym bezspornie korzystnym rezultatem przemian demograficznych będzie znaczny wzrost wartości środków finansowych dostępnych osobom wchodzącym w okres starości związanej z przewidywanym wzrostem częstości i wartości spadków. Wraz z przewidywanym wzrostem liczby zgonów (wymieranie powojennego wyżu demograficznego) i powolnym wzrostem wartości majątku osób starszych, wynikającym przede wszystkim z podnoszenia się wartości nieruchomości i dochodzenia do bardzo zaawansowanego wieku części osób, które zdążyły się dorobić w ostatnim ćwierćwieczu, wzrastać będzie i częstość i wartość uzyskiwanych spadków [Polityka Insight, 2016].

To z kolei – zważywszy, iż spadek pojawiać się będzie zdecydowanie częściej niż dotąd na etapie, gdy dzieci dziedziczących (wnuki zmarłych) są po trzydziestce, a zatem mają z reguły zaspokojone podstawowe potrzeby mieszkaniowe – oznaczać będzie pojawienie się w wieku 50-60 lat środków umożliwiających dostosowanie zajmowanego mieszkania do własnej starości lub zmianę mieszkania.

Co oczywiste, trudno jest oszacować wartość takich spadków. Generalnie, na podstawie istniejących danych powiedzieć można, iż zmniejszająca się po 80. roku życia powierzchnia mieszkania oraz wiek mieszkania prowadzą do zmniejszania się wartości zajmowanego lokum wśród gospodarstw domowych z reprezentantem wśród osób najstarszych. W przypadku reprezentantów w wieku 65+ wartość głównego mieszkania (tak bowiem było definiowane w przywołanym badaniu NBP podstawowe lokum) wynosiła 291,3 tys. zł (79,2% aktywów ogółem, wartych średnio 367,8 tys. zł), jednak w kolejnych dwóch grupach (65-74, 75+) zmniejszała się, w każdym przypadku będą niższą niż w grupie wieku o najwyższej średniej, tj. 55-64 lat [NBP, 2015: 31-32]. Jednak za 15-20 lat dokona się zmiana generacyjna i dzisiejsi sześćdziesięciokilkulatki będą w wieku 80 i więcej lat, a zatem posiadać będą mieszkania większe i lepiej wyposażone w udogodnienia niż dzisiejsi osiemdziesięciolatki. Zaznaczyć dodatkowo trzeba, że bardzo rzadko gospodarstwa osób starszych znajdują się w fazie spłacania kredytów mieszkaniowych, co oznacza, iż ich własność jest „pełna”, nieobciążona zobowiązaniami bankowymi. Badanie NBP [2015: 51] wskazało, iż w przypadku gospodarstw domowych z reprezentantem w wieku 65+ jedynie 1,7% posiada kredyt mieszkaniowy, choć jednocześnie odznaczały się one najwyższym poziomem obciążenia rozporządzalnego dochodu długiem (*Debt-Service-to-Income*, DSTI) wśród wszystkich grup wieku (27,9% dochodu przeznaczanego na spłatę kredytu).

* * *

Starzenie się ludności pociągać będzie za sobą – jak widać powyżej – znaczące zmiany odnośnie do warunków mieszkaniowych seniorów. Jednak zdawać sobie należy sprawę z tego, iż owe oddziaływanie dotykać będzie całego rynku nieruchomości. Wszak w konsekwencji wymierania pokolenia powojennego wyżu demograficznego na rynek wtórny trafiać będzie coraz więcej mieszkań, co samoistnie oznaczać będzie przeszkodę dla wzrostu cen nieruchomości (choć pod uwagę brać trzeba również relatywnie złe wyposażenie dużej części tych mieszkań we wszystkie oczekiwane dziś udogodnienia). Na dodatek, patrząc na tendencje do skupiania się ludności na obszarach metropolitalnych i depopulację coraz większych terenów wiejskich oraz miast małych i średnich, owa nadpodaż na rynku wtórnym występować będzie lokalnie i regionalnie, w słabym stopniu oddziałując na najbardziej dynamicznie rozwijające się duże miasta. Oczekiwać zatem należałoby w tych mniejszych ośrodkach w przyszłości zdecydowanie mniejszego popytu na nowe lokale mieszkalne, a jednocześnie wzrostu popytu na usługi remontowe. W skali kraju zaś efektem będzie wzrost różnic cen nieruchomości pomiędzy największymi – o najlepszej sytuacji demograficznej – miastami a obszarami peryferyjnymi, poddanymi depopulacji.

Literatura

- Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., 2012, *Warunki zamieszkiwania seniorów – główne ustalenia badawcze*, [w:] M. Mossakowska, A. Więcek, P. Błędowski (red.), *Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, Termedia, Warszawa
- CBOS, 2012, *Polacy wobec własnej starości. Komunikat z badań*, BS/94/2012, http://cbos.pl/SPISKOM.POL/2012/K_094_12.PDF
- Ekspertyza dotycząca zbadania potrzeb mieszkaniowych seniorów oraz wskazania istotnych problemów i deficytów w obszarze mieszkalnictwa senioralnego*, wykonana na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa przez Krajowy Instytut Gospodarki Senioralnej; Lab 60+, PCG Polska, AMRON, listopad 2017, s. 527
- GUS, 2013, *Pomoc społeczna i opieka nad dzieckiem i rodziną w 2012 r.*, ZWS GUS, Warszawa

- GUS, 2015, *Pomoc społeczna i opieka nad dzieckiem i rodziną w 2014 r.*, ZWS GUS, Warszawa
- GUS, 2016, *Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016–2050*, <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-gospodarstw-domowych-na-lata-2016-2050,9,4.html>
- GUS, 2017, *Pomoc społeczna i opieka nad dzieckiem i rodziną w 2016 r.*, ZWS GUS, Warszawa
- NBP, 2015, *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce. Raport z badania pilotażowego 2014 r.*, https://www.nbp.pl/aktualnosci/wiadomosci/2015/Raport_BZGD_2014.pdf
- Polityka Insight, 2016, *Prognoza majątku – jak demografia zmieni aktywa Polaków*, <http://www.politykainsight.pl/gospodarka/ryzykaitrendy2016/resource/multimedia/20102540>
- Szukalski P., 2008, *Polscy seniorzy w przyszłości*, [w:] *Polska w obliczu starzenia się społeczeństwa. Diagnoza i kierunki działania*, PAN, Warszawa, 32-59, <http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/handle/11089/4097>
- Szukalski P., 2010, *Starzenie się ludności Łodzi na tle największych polskich miast od początku XX wieku*, [w:] P. Szukalski (red.), *Społeczno-demograficzne wyzwania stojące przed Łodzią i województwem łódzkim*, „Acta Universitatis Lodzensis. Folia Sociologica”, nr 35, 103-125; <http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/handle/123456789/264>
- Szukalski P., 2016 *Prognoza gospodarstw domowych GUS z 2016 r. – co z niej wynika?*, „Demografia i Gerontologia Społeczna. Biuletyn Informacyjny”, nr 5, <http://hdl.handle.net/11089/18770>