

dr Łukasz Strączkowski
mgr Marcin Boruta
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznania
Al. Niepodległości 10, 61-875 Poznań
e-mail: lukasz.straczkowski@ue.poznan.pl
marcin.boruta@ue.poznan.pl

Warunki i decyzje mieszkaniowe seniorów na lokalnym rynku nieruchomości

1. Wstęp - współczesne przemiany demograficzne ludności Polski

Rozwój demograficzny charakteryzuje się ciągłością, w której kolejne fazy następują po sobie w konsekwencji wcześniejszych zmian. Współczesne przemiany demograficzne są zatem wynikiem zjawisk i procesów przeszłych. Demograficzne starzenie się ludności Polski nie jest procesem nieoczekiwanym i zaskakującym. Dla wielu zaskakujące okazały się jednak jego rozmiary.

Do najważniejszych przyczyn starzenia się ludności Polski zalicza się:

- wydłużanie się czasu trwania życia ludzkiego¹,
- procesy migracyjne² oraz
- zbyt niski współczynnik dzietności³.

Dane jednoznacznie wskazują, że w chwili obecnej Polska znajduje się na etapie drugiego przejścia demograficznego. Ewoluuje model rodziny – z mieszczańskiego w stronę zindywidualizowanego. Nowo powstały wzorzec bazuje na osobistych aspiracjach człowieka. Odchodzi się od modelu rodziny wielodzietnej oraz wielopokoleniowej.

Celem prezentacji i oceny etapu rozwoju demograficznego danej populacji można posłużyć się wieloma miernikami. Do tych najpowszechniej stosowanych zaliczyć można współczynnik starości⁴. W świecie nauki nie ma jednak zgody, co do czasu wyznaczającego dolny próg starości jednostki. Dzieje się tak, ponieważ istniejąca

¹ W latach 1998-2015 przeciętny czas trwania życia w Polsce wydłużył się o 4,7 lat [GUS 2016a].

² Nieprzerwanie od 1960 roku saldo migracji zagranicznej Polaków na pobyt stały jest ujemne [GUS 2016c].

³ Współczynnik dzietności od wielu lat kształtuje się na poziomie niezapewniającym prostej zastępowalności pokoleń.

⁴ Współczynnik starości obliczany jest jako stosunek liczby osób starych do ogółu ludności danej populacji.

granica między dojrzałością a starością jest obecnie bardzo elastyczna i rozmyta [Rysz-Kowalczyk i Szatur-Jaworska 2004, s. 231]. Jednakże najczęściej spotykaną koncepcją jest ustalanie początku starości w oparciu o wiek metrykalny [Szukalski 2012, s. 94]. W praktyce znane są podejścia traktujące na równi kobiety oraz mężczyzn, zaliczając ich do grona seniorów, gdy osiągną wiek 60 bądź 65 lat [Rosset 1956, s. 61-73; Król 2014, s.13]. Mając na uwadze silnie zróżnicowanie wewnętrzne populacji osób starszych badacze coraz częściej dokonują dalszego, już wewnętrznego podziału populacji osób starszych na poszczególne grupy. I tak, w raportach Organizacji Narodów Zjednoczonych powszechne jest stosowanie wewnętrznego podziału seniorów na dwie grupy: osoby w wieku 65-80 lat oraz osoby w wieku 80 lat i więcej [ONZ 2015, s. 26].

Posługując się współczynnikiem starości, wg stanu w dniu 31.12.2015 r. - udział ludności w wieku 65 lat i więcej w ogóle ludności Polski wynosił 15,8%, z czego 4% stanowili seniorzy w wieku 80 lat i więcej. W stosunku do 1989 r. zanotowano wzrost wartości analizowanego wskaźnika o 5,8 punktu procentowego - dla całej populacji seniorów oraz wzrost o 2 punkty procentowe - dla osób najstarszych, tj. w wieku 80 lat i więcej. Prognozy Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że w 2050 r. niemal co trzeci Polak osiągnie wiek co najmniej 65 lat. Szacuje się, że współczynnik starości wyniesie wówczas 32,7%, z czego 10,4% stanowić będą osoby w wieku 80 lat i więcej [GUS 2014, GUS 2016b]. Posługując się skalą zaproponowaną przez E. Rosseta, stwierdzić należy, że Polska znajduje się w chwili obecnej w fazie mocno zaawansowanej starości demograficznej [Rosset 1956, s. 61-73]. Ponadto, najwyższą dynamiką zmian cechuje się grupa osób w wieku co najmniej 80 lat. Zjawisko to demografowie określają mianem *podwójnego starzenia się ludności* [Deniszczuk 2001, s. 10]. Mając na uwadze powyższe, autorzy niniejszego opracowania koncentrują swą dalszą uwagę właśnie na grupie najstarszych seniorów.

2. Specyfika seniora na rynku nieruchomości

Wiedza na temat warunków mieszkaniowych osób starszych pochodzi w Polsce w głównej mierze z Narodowego Spisu Powszechnego 2002 [GUS 2003a], raportu *Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin 2002* [GUS 2003b] oraz kompleksowego opracowania pt. *Mieszkania starszych ludzi w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian* [Zaniewska 2001]. Przeprowadzone wówczas badania wykazały, że warunki mieszkaniowe osób starszych są na ogół gorsze niż przeciętne w kraju.

Ponadto, najgorsze warunki mieszkaniowe posiadają osoby należące do grupy osób najstarszych, w wieku co najmniej 80 lat. Wiele z nich zajmuje mieszkania wybudowane przed 1939 rokiem. Cechują się one na ogół dużą powierzchnią, lecz niskim standardem i złym stanem technicznym. Często brakuje w nich centralnego ogrzewania, a nierzadko łazienki. Przedstawione we wskazanych opracowaniach tezy mogą okazać się jednak szybko nieaktualne, ponieważ sytuacja mieszkaniowa ulega nieustannym zmianom, a przyczyn należy doszukiwać się w przyrostach i ubytkach mieszkań oraz zmianach składu grupy osób w starszym wieku. Odchodzą najstarsi seniorzy zajmujący relatywnie najstarsze mieszkania, zaś w wiek 80 lat wchodzi osoby z mieszkań wybudowanych w okresie PRL. W chwili obecnej mamy do czynienia z istotną luką informacyjną w kwestii aktualnych warunków mieszkaniowych seniorów. Potwierdzeniem występujących nieścisłości mogą być wyniki badań przeprowadzonych przez Centrum Badania Opinii Społecznej w 2010 roku na próbie 11 164 osób w wieku co najmniej 60 lat. Zaledwie 6% ankietowanych uznało wówczas swoje warunki mieszkaniowe za „raczej złe”, zaś 2% za „bardzo złe” [CBOS 2010, s. 3]. Ponadto, z badań CBOS-u wynika, iż 74% osób starszych prowadzi swoje gospodarstwa domowe samodzielnie, z czego 38% to osoby samotne, zaś 36% żyje w związku. Zaledwie 15% respondentów zamieszkuje wraz ze swoimi dziećmi lub rodzicami, a 11% z dziećmi, wnukami bądź innymi członkami rodzin [CBOS 2010, s.2].

Najbardziej aktualne opracowanie, obejmujące m.in. aspekty mieszkalnictwa stanowi monografia, pt. *Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i medyczne starzenia się ludzi w Polsce* [Mossakowska i in. 2012]. Jak wskazują wyniki, ponad 55% ankietowanych w wieku co najmniej 80 lat zamieszkuje w domach jednorodzinnych, ponad 41% badanych – zamieszkuje domy wielorodzinne zaś 0,6% zajmuje domy stałego pobytu. W przypadku osób w wieku 90 lat i więcej, domu stałego pobytu zajmuje już 1,1% respondentów. Istotny problem, zwłaszcza dla osób najstarszych, stanowią istniejące przeszkody architektoniczne. Istnienie barier utrudniających wyjście z domu wskazywało 22,8% osób w wieku 80 lat i więcej. Ponadto, wyniki badań wskazują, że osoby starsze wykazują bierność, jeśli chodzi o modernizację swoich mieszkań [Bartoszek i in. 2012, s.515-520]. Seniorzy, niezależnie od warunków zamieszkiwania, rzadko decydują się na zmianę swojego obecnego miejsca zamieszkania na mniejsze, tańsze w utrzymaniu i nowocześniejsze mieszkania.

Wśród seniorów istnieje silnie przywiązanie do obecnie zajmowanego środowiska mieszkaniowego.

Wobec powyższego obserwuje się stosunkowo niskie zainteresowanie inwestorów segmentem tzw. senior housing, co wynika m.in. z faktu, że na komercyjnym rynku nieruchomości mieszkaniowych większość nabywców lokali stanowią osoby młode, w wieku do około 40 lat. Ponadto - opinie pośredników w obrocie nieruchomościami świadczą, że grupa kupujących w wieku co najmniej 60 lat stanowi niewielki segment nabywców, z uwagi na ograniczenia natury psychologicznej (niechęć do zmiany aktualnego miejsca zamieszkania) oraz ekonomicznej (ograniczenia w dostępie do środków pieniężnych - kredytów bankowych - por. Strączkowski i Celka, 2012, s.90-112).

Nie ulega jednak wątpliwości, że zarówno w warstwie teoretycznej (na gruncie nauki), jak i praktycznej (biorąc pod uwagę funkcjonowanie rynku mieszkaniowego oraz decyzje inwestorów), podjęcie prac w obszarze szeroko pojętych zachowań seniorów na rynku mieszkaniowym jest zasadne i konieczne, by: po pierwsze - diagnozować sytuację mieszkaniową osób starszych wraz z istniejącymi problemami, a po drugie - poszukiwać rozwiązań służących zarówno - seniorom w ich codziennym życiu (usuwając niedogodności w mieszkaniach), a także - inwestorom, by ich nowe produkty mieszkaniowe mogły odpowiadać faktycznym potrzebom seniorów.

3. Rys metodyczny badania

W celu podjęcia dyskusji i przedstawienia sytuacji mieszkaniowej osób starszych, a szczególnie w odniesieniu do tych momentów życiowych, które wiążą się ze słabościami i niedomaganiem, a które wymagają podjęcia trudnych decyzji związanych z mieszkaniem, przeprowadzono badania na lokalnym rynku w Poznaniu i okolicach, wśród seniorów - w większości osób uczęszczających na zajęcia do tzw. klubów seniora⁵. Podstawowe informacje dot. badania zaprezentowano w tabeli 1.

Tabela 1. Podstawowe informacje dotyczące badania seniorów

Zakres rzeczowy badania	podmiot - seniorzy, osoby w większości uczęszczające na zajęcia organizowane w ramach tzw. klubów seniora, przedmiot - elementy mieszkania, które potencjalnie mogą stanowić kłopot, oceny mieszkania w stosunku do potrzeb oraz ewentualne decyzje dot. mieszkania, w sytuacji nagłej potrzeby
-------------------------	--

⁵ Przedstawione tu rezultaty badań stanowią kolejne rozwinięcie problemu, który poruszany był wcześniej w: [Strączkowski 2013, Strączkowski 2016]

Zakres czasowy badania	zakres czasowy badania pokrywa się z czasem gromadzenia materiału w postaci ankiet, przypada na 2014 rok
Zakres przestrzenny badania	badanie dotyczy rynku poznańskiego, rozumianego nieco szerzej niż Miasto Poznań, np. część seniorów uczestniczy w zajęciach klubów seniora, pomimo tego, że mieszka poza Poznaniem. Uznano, że odpowiedzi osób mieszkających poza miastem mogą być także cenną informacją
Dobór i liczebność próby	z uwagi na brak możliwości sporządzenia operatu losowania wykorzystano dobór nielosowy, celowy, podyktowany dostępnością respondentów i możliwościami pozyskania informacji. Ostatecznie liczebność próby sięgnęła poziomu $n=410$ jednostek
Narzędzie badawcze	W zdecydowanej większości wykorzystano kwestionariusz ankiety audytoryjnej - podczas spotkań seniorów w klubach, uczestnicy spotkań mogli w jednym czasie wypełnić ankietę. Umożliwiło to pozyskanie stosunkowo dużej liczby ankiet podczas jednego spotkania

Źródło: opracowanie własne.

W uzupełnieniu informacji zawartych w tabeli 1. należy podkreślić, że nastawienie respondentów do badania i wypełniania ankiet było generalnie pozytywne. Można było spotkać się zarówno z głosami zainteresowania tematyką, jak również opiniami o potrzebach tego rodzaju badań i zwracania uwagi na potrzeby mieszkaniowe osób starszych.

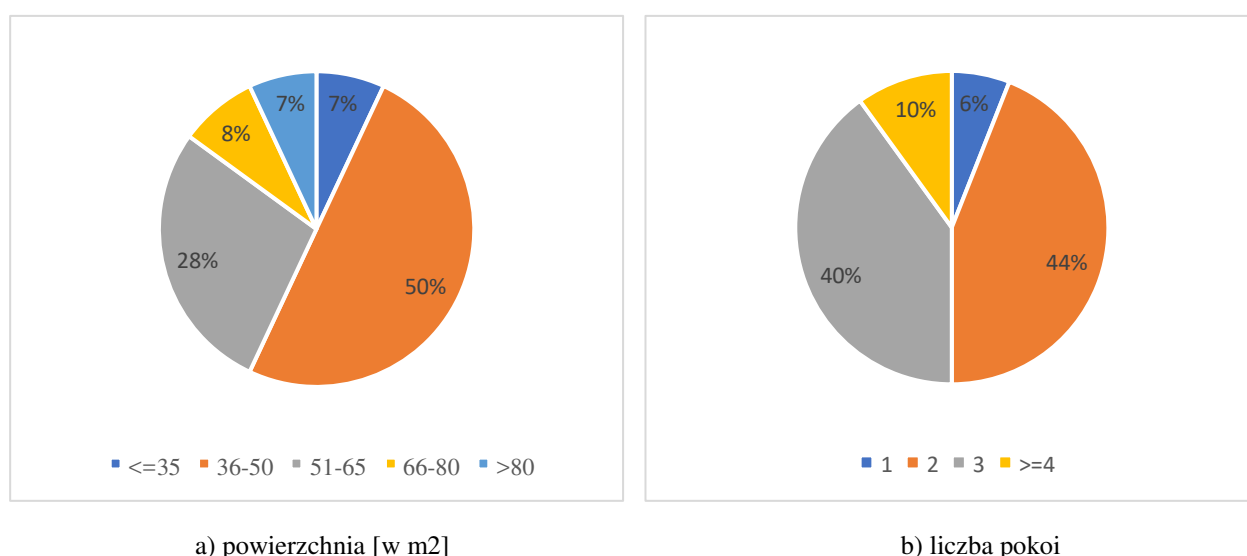
Jeśli chodzi zaś o samych respondentów i ich sytuację mieszkaniową, to należy także dodać, że:

- zdecydowaną większość badanych stanowiły kobiety (81%), co zapewne wynika z większej aktywności kobiet oraz większej niż u mężczyzn chęci wypełniania ankiety,
- blisko połowa (49%), to osoby w wieku do 69 lat, respondenci w wieku 70-79 lat stanowili odsetek na poziomie 39%; tylko co dziesiąty badany (11%) to senior w wieku 80 lat i więcej,
- połowa badanych to osoby z wykształceniem średnim, kolejne 31% - to osoby z wykształceniem podstawowym lub zawodowym. Osoby z wykształceniem wyższym stanowiły 19% ogółu respondentów,
- większość seniorów (64%) swoją sytuację materialną ocenia (subiektywnie) jako przeciętną, blisko co trzeci (30%) - jako raczej dobrą, z kolei jako raczej złą - 6%,
- sytuacja mieszkaniowa seniorów jest więc dość mocno zróżnicowana - seniorzy zamieszkują swoje obecne mieszkania przez wiele lat (średnio - 34 lata), połowa z badanych (50%) zamieszkuje lokale w budynkach

wielorodzinnych bez windy, co trzeci (34%) - w bloku z windą, 3% - w kamienicy, zaś 13% - w domu jednorodzinnym,

- w większości badani mieszkają sami lub ze współmałżonkiem (łącznie odsetek takich deklaracji na poziomie 77% - w tym: 33% - z żoną lub mężem). Dość liczny jest także udział respondentów wskazujących na zamieszkiwanie z dziećmi i/lub wnukami - 21% ogółu pytaných,
- osoby - respondenci z Poznania stanowili 89% respondentów.

Wykres 1. Lokale zamieszkiwane przez badanych seniorów według powierzchni i liczby pokoi



Źródło: opracowanie własne.

W przypadku lokali zamieszkiwanych przez badanych seniorów zwrócić należy uwagę, że dominują metraże od 36 do 65 m²; połowa z nich to jednostki o powierzchni od 36 do 50 m², 28% - od 51 do 65 m². Stosunkowo rzadziej zaś są to mieszkania większe i mniejsze - por. rys. 1a.

Z kolei gdy pod uwagę weźmie się liczbę pokoi w lokalu - wyraźnie widać, że większość to mieszkania dwu-, trzypokojowe - odsetek na poziomie odpowiednio 44% i 40% - por. rys. 1b.

4. Rezultaty badania

Przedstawione poniżej rezultaty badania dotyczą trzech ogólnych problemów:

- dopasowania mieszkania do obecnych potrzeb seniora,

- określenia barier (nieudogodności), które są odczuwane w mieszkaniu seniora,
- decyzji, którą trzeba będzie podjąć w sytuacji, gdy pojawią się problemy zdrowotne lub wynikające z niedomagań fizycznych i senior będzie potrzebować pomocy.

Z uwagi na dość duży zakres danych oraz ograniczenia edytorskie, struktury odpowiedzi respondentów zaprezentowane będą w tablicach kontyngencji oraz na rysunku, z uwzględnieniem takich kryteriów segmentacyjnych jak: zamieszkiwania seniora (z kimś lub samodzielnie), wiek seniora (do 69 lat oraz 70 lat i więcej).

Pierwszą kwestią, jaką poruszono w trakcie badania, było dopasowanie wielkości mieszkania (pod względem powierzchni i liczby pokoi) do obecnych potrzeb seniora, a także określenie - czy wejście na piętro, na którym znajduje się lokal, sprawia kłopot.

Tabela 2. Dopasowanie mieszkania do bieżących potrzeb seniora

wyszczególnienie	odpowiedzi	ogółem	zamieszkiwanie		wiek	
			z kimś	samodzielnie	do 69 lat	70 lat i więcej
powierzchnia mieszkania w stosunku do potrzeb	za duża	7,6%	6,8%	8,5%	7,7%	8,1%
	odpowiednia	83,6%	83,3%	85,3%	80,0%	86,4%
	za mała	8,8%	9,9%	6,2%	12,3%	5,6%
liczba pokoi w lokalu w stosunku do potrzeb	za duża	7,4%	7,3%	6,8%	7,2%	8,1%
	odpowiednia	83,8%	82,3%	87,6%	79,9%	86,9%
	za mała	8,8%	10,5%	5,6%	12,9%	5,1%
czy wejście na piętro sprawia problem	tak	14,0%	13,2%	14,8%	12,4%	16,2%
	raczej tak	13,1%	13,7%	11,9%	10,4%	16,2%
	raczej nie	22,9%	19,2%	27,3%	22,8%	23,7%
	nie	50,0%	53,9%	46,0%	54,4%	43,9%

Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do powierzchni - zdecydowana większość seniorów (84%) oceniła, że metraż mieszkania zgodny jest z ich potrzebami. Zaledwie 9% badanych wskazało, że - zbyt mały, a 8% że - za duży. Niewielkie różnice uwidaczniają się tu, gdy senior mieszka samodzielnie lub z inną osobą (mąż, żona i/lub dzieci). W pierwszym przypadku (gdy osoba starsza mieszka samotnie) - odsetek stwierdzeń, że powierzchnia zajmowanego lokalu jest za duża, wyniósł 9% (wobec 7% - gdy w lokalu mieszka jeszcze inna osoba). Z kolei, gdy w lokalu mieszkają inne osoby - wzrasta

odsetek osób stwierdzających, że powierzchnia mieszkania jest zbyt mała w stosunku do potrzeb. Nieco inne wyniki związane są z wiekiem seniorów. U osób relatywnie młodszych (do 69 lat), odnotowuje się wyższy odsetek odpowiedzi, że powierzchnia jest zbyt mała - 12%. U osób starszych, zaobserwowano nieco wyższy udział stwierdzeń, że metraż jest zbyt duży (8%) - por. tabela 2.

W przypadku liczby pokoi w stosunku do potrzeb, podobnie jak w poprzedniej kwestii, większość badanych (84%) uważa, że w zamieszkiwanym lokalu liczba pokoi odpowiada ich potrzebom. W zasadzie tylko współdzielenie lokalu z innymi osobami (głównie dziećmi czy wnukami) jest przesłanką by stwierdzić, że liczba pokoi jest zbyt mała.

Jeśli zaś chodzi o odczuwanie problemów związanych z wejściem na piętro, gdzie usytuowany jest lokal - 73% osób stwierdziło, że nie stanowi to problemu. Przeciwnego zdania jest 27% badanych. Warto jednak zauważyć, że problemu nie odczuwają często te osoby, które mieszkają w budynkach z windą lub na tzw. niskich piętrach (parter lub 1. piętro) oraz są relatywnie młodsze (w wieku do 69 lat odsetek wskazujących na problem z wejściem na piętro wyniósł 23%, u starszych - w wieku 70 lat i więcej - 32%).

Tabela 3. Bariery odczuwane przez seniorów w zajmowanych przez nich mieszkaniach

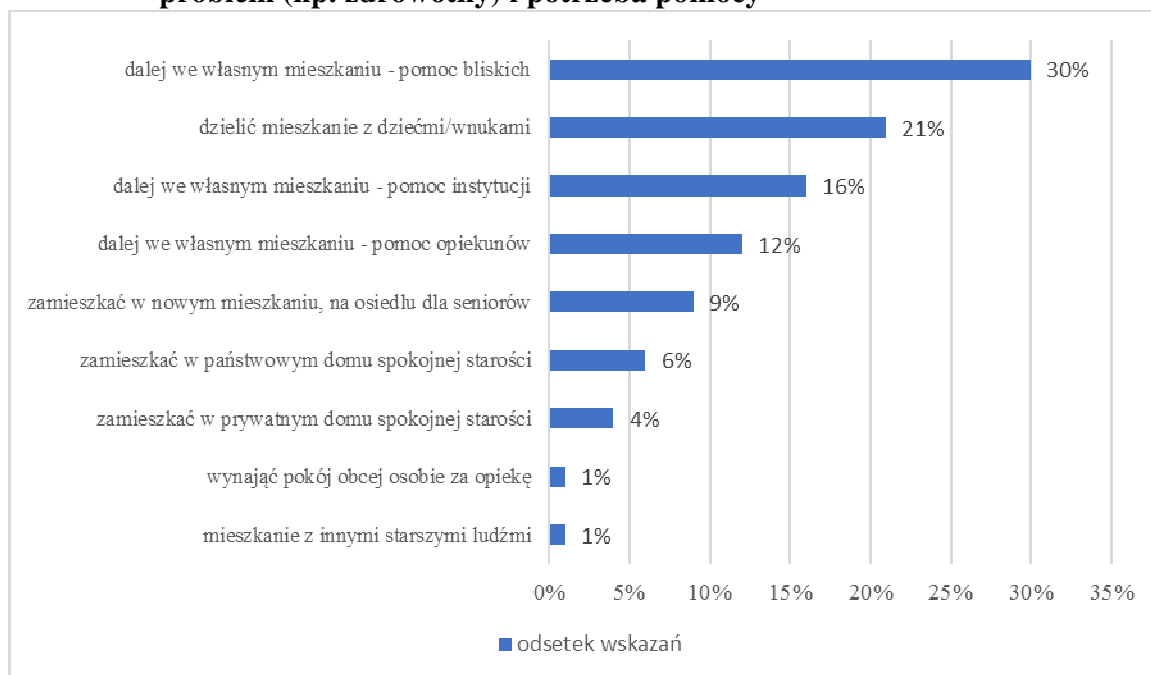
bariery	ogółem	zamieszkiwanie		wiek	
		z kimś	samodzielnie	do 69 lat	70 lat i więcej
wysokie progi	18,4%	21,1%	15,3%	15,6%	21,3%
brak uchwytów (np. w łazience)	36,5%	38,5%	35,0%	35,1%	39,3%
za wąskie futryny w drzwiach	19,7%	22,7%	16,4%	19,0%	21,5%
śliszkie powierzchnie podłogi	16,4%	19,0%	13,3%	14,7%	19,4%
wejście do wanny	41,4%	38,0%	45,1%	39,7%	45,1%
zbyt wysoko zawieszone szafki	27,2%	27,2%	26,5%	25,8%	29,0%

Źródło: opracowanie własne

Kolejna badana rzecz dotyczyła odczuwanych w mieszkaniu barier. Zostały one zaprezentowane w tabeli 3. Stosunkowo największy problem stanowi dla osób starszych - wejście do wanny (41%), najmniejszy zaś - związany z powierzchniami podłóg (16%). Rozpatrując rezultaty wskazane w tabeli 3., można powiedzieć, że wraz z wiekiem odczuwanie niedogodności związanych z brakiem np. uchwytów (np. w łazience) czy wysokimi progami - wzrasta (co naturalne). Zastanawiające jest jednak to,

że w sytuacji samodzielnego mieszkania odsetki wskazań na niedogodności są stosunkowo niższe. Być może związane jest to z tym, że samodzielne mieszkania są lepiej dopasowane do potrzeb seniorów, a być może w takich sytuacjach nie myśli się o problemach lub celowo ich nie zauważa.

Wykres 2. Deklaracje seniorów dotyczące mieszkania w sytuacji, gdy zaistnieje problem (np. zdrowotny) i potrzeba pomocy



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 4. Deklaracje seniorów dotyczące mieszkania w sytuacji, gdy zaistnieje problem (np. zdrowotny) i potrzeba pomocy według zamieszkiwania i wieku

wybrany wariant	zamieszkiwanie		wiek	
	z kimś	samodzielnie	do 69 lat	70 lat i więcej
dalej we własnym mieszkaniu - pomoc bliskich	29,9%	31,1%	28,5%	31,2%
dzielić mieszkanie z dziećmi/wnukami	29,1%	13,2%	17,5%	23,0%
dalej we własnym mieszkaniu - pomoc instytucji	7,7%	21,3%	15,6%	16,7%
dalej we własnym mieszkaniu - pomoc opiekunów	14,1%	11,5%	12,3%	12,0%
zamieszkać w nowym mieszkaniu, na osiedlu dla seniorów	9,4%	8,4%	14,1%	5,5%
zamieszkać w państwowym domu spokojnej starości	4,6%	7,7%	6,0%	5,8%
zamieszkać w prywatnym domu spokojnej starości	2,2%	6,2%	2,4%	4,8%
wynająć pokój obcej osobie za opiekę	1,3%	0,8%	1,6%	0,6%
mieszkanie z innymi starszymi ludźmi	1,3%	0,3%	1,4%	0,5%
razem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Źródło: opracowanie własne.

Na rysunku 1. oraz w tabeli 4. zaprezentowano rezultaty badań w trzecim obszarze - dotyczącym hipotetycznej sytuacji, w której seniorzy potrzebować będą

pomocy. Z deklaracji seniorów wynika, że zdecydowanie pragną oni pozostawać w swoich domach, licząc na opiekę i pomoc rodziny, innych bliskich osób, względnie instytucji. Przeprowadzenie się do innego miejsca traktowane może być tylko jako ostateczność. Co ciekawe, wyższe odsetki wskazań zaobserwowano w tym względzie i u osób mieszkających z rodziną (ci seniorzy traktują za naturalne dalsze mieszkanie z bliskimi) oraz starszych - w wieku powyżej 70 lat.

Z drugiej strony u stosunkowo młodszych seniorów widać większą akceptację dla osiedli budowanych z myślą o seniorach oraz mieszkanie z innymi ludźmi (także seniorami) w zamian za opiekę. Warto też dodać, że samodzielne mieszkanie wiąże się z wyższym wskaźnikiem akceptacji dla zamieszkiwania w domu spokojnej starości - prywatnym lub państwowym (por. tabela 4.).

5. Zakończenie

Problem starzenia się społeczeństwa jest faktem i to coraz bardziej widocznym. Wymaga on głębokiej refleksji i poszukiwania rozwiązań, bo choć dzisiejsi seniorzy względnie pozytywnie oceniają swoją sytuację mieszkaniową, to dostrzegają pewne trudności i bariery, które z czasem mogą się pogłębiać. Warto podkreślić, że seniorzy są przywiązani do swojego miejsca zamieszkania, generalnie nie chcą go zmieniać, nawet w sytuacji potrzeby. Ale uzyskane tu wyniki badań dotyczą sytuacji hipotetycznej, przed którą jeszcze nie stanęli, a więc można powiedzieć, że związane są z warunkami „tu i teraz”, pytanie zaś - co gdy przyjdzie konkretna, trudna sytuacja?

W kontekście decyzji o zmianie obecnego miejsca zamieszkania, interesujące wydają się inne wyniki badań, przeprowadzonych przez jednego z autorów niniejszego artykułu, wśród mieszkańców komercyjnych domów opieki. Do badań wykorzystano metodę wywiadu kwestionariuszowego przeprowadzonego na próbie 45 respondentów. Na podstawie otrzymanych wyników, autorzy wyciągnęli następujące wnioski:

- decyzje o przeprowadzce do komercyjnych domów opieki podejmowane są względnie szybko – 83% respondentów wskazywało, że proces ten trwał nie więcej niż 3 miesiące. Główną przyczyną zmiany poprzedniego miejsca zamieszkania stanowiło pogorszenie się stanu zdrowia a tym samym spadek poziomu niezależności;
- osobami wspomagającymi podjęcie decyzji o przeprowadzce do komercyjnych domów opieki są w głównej mierze dzieci – 85% przypadków oraz

współmałżonkowie/ partnerzy – 11% przypadków. Z badań wynika, że w 88% przypadków o możliwości przeprowadzki do konkretnego obiektu seniorzy dowiadują się właśnie od dzieci oraz najbliższej rodziny.

Należy także poszukiwać rozwiązań optymalnych z punktu widzenia seniorów, ich potrzeb i możliwości ich zaspokojenia. Być może konieczne będzie określenie kierunków podążania w budownictwie mieszkaniowym, znalezienia koncepcji dla seniorów, takich, które zaspokoją także potrzebę bycia z młodszymi, kolejnymi pokoleniami, by je łączyć, nie zaś dzielić.

Bibliografia załącznikowa

Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski B. [2012], *Warunki zamieszkiwania seniorów. Główne ustalenia badawcze* [w:] *Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, red. M. Mossakowska, A. Więcek, P. Błędowski, Termedia Wydawnictwa Medyczne, Poznań.

CBOS [2010], *Obraz typowego Polaka w starszym wieku*, Warszawa.

GUS [2003a], *Narodowy Spis Powszechny 2002 – wyniki*. Pobrane z: <http://stat.gov.pl/spisy-powszechne/narodowe-spisy-powszechne/narodowy-spis-powszechny-2002/> (dostęp 17.06.2017).

GUS [2003b], *Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin 2002*, Warszawa.

GUS [2014], *Sytuacja demograficzna osób starszych i konsekwencje starzenia się ludności Polski w świetle prognozy na lata 2014-2050*, Warszawa.

GUS [2016a], *Tablice trwania życia 1990-2015*, <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/trwanie-zycia/trwanie-zycia-tablice,1,1.html> (dostęp 17.06.2017)

GUS [2016b], *Rocznik demograficzny 2016*,

<http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/rocznik-demograficzny-2016,3,10.html> (dostęp 16.05.2017).

GUS [2016c], *Migracje zagraniczne ludności*, <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/migracje-zagraniczne-ludnosci/> (dostęp 17.06.2017)

Król M. [2014], *Starzenie się ludności Polski* [w:] *Przegląd nauk stosowanych, Współczesna polityka gospodarcza i społeczna*, red. M. Król, Gliwicka Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości, Gliwice.

Rosset E. [1956], *Proces starzenia się ludności. Studium demograficzne*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

Zaniewska H. (red.) [2001], *Mieszkania starszych ludzi w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian*, Wydawnictwo A-ZET Sp. z o.o., Warszawa.

Rysz-Kowalczyk B., Szatur-Jaworska B. [2004], *Polityka społeczna wobec cyklu życia. Faza starości* [w:] *Nasze starzejące się społeczeństwo. Nadzieje i zagrożenia*, red. J.T. Kowaleski, P. Szukalski, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Strączkowski Ł., Celka K. [2012], *Opinie pośredników o stanie rynku mieszkaniowego, preferencjach klientów i możliwościach ich realizacji* [w:] *Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.

Szukalski P. [2012], *Solidarność pokoleń. Dylematy relacji międzypokoleniowych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Strączkowski Ł. [2013], *Postawy mieszkaniowe klientów - seniorów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego* [w:] *Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe*, red. K. Marcinek, Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice.

Strączkowski Ł. [2016], *Mieszkania seniorów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego*, Problemy rynku nieruchomości, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego”, Biuletyn Nr 2/2016, Poznań.