

Budownictwo mieszkaniowe dla seniorów – warunki realizacji przez fundusze inwestycyjne* (część 1)

Senior housing development – investment funds option (part 1)



Dostrzeganie prognozowanej sytuacji społeczno-ekonomicznej i demograficznej społeczeństwa oraz podejmowanie przez poszczególne kraje inicjatywy budowania szerokiej płaszczyzny służącej tworzeniu godnych warunków zamieszkiwania przez osoby w wieku emerytalnym wskazuje, iż wiele państw, zwłaszcza rozwiniętych, musi podjąć wyzwanie, jakim jest zorganizowanie systemu budownictwa dla seniorów.



Bolesław Meluch

Doradca Zarządu
Związku Banków Polskich

W Polsce sytuacja w zakresie zwiększających się potrzeb mieszkaniowych seniorów praktycznie nie różni się od innych krajów. Na przykład prognozy dla Stanów Zjednoczonych mówią o podwojeniu się liczby osób zaliczanych do wieku senioralnego (65+) w ciągu najbliższych 30 lat – do 88 milionów (wzrost o 120 proc.). Prognozy polskiego Głównego Urzędu Statystycznego mówią o zwiększeniu się liczby seniorów do 2035 roku do 25 całej populacji (prawie o 2 mln), co oznacza, iż co czwarta osoba w Polsce będzie w wieku uznanym za poprodukcyjny (65+)¹.

Na koniec 2010 r. liczba osób w wieku poprodukcyjnym (60+/65+) wyniosła 6,44 mln. GUS prognozuje, że liczba ta wyniesie 9,62 mln w 2035 r. (wzrost o 49 proc.), a największy wzrost będzie obserwowany między latami 2015 i 2020 (1,0 mln osób)². Należy jednak pamiętać, że prognoza GUS nie uwzględnia nowego wieku

emerytalnego dla kobiet i mężczyzn. W związku z tym wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym będzie nieznacznie odłożony w czasie. Wraz ze zmieniającą się strukturą populacji Polski, zmieni się również struktura osób w wieku poprodukcyjnym. Do 2035 r., w porównaniu z 2010 r., wzrośnie udział osób w przedziałach wieku 60/65–74, 75–79, 80–84, 85–89, 90+, a największą dynamikę wzrostu zaobserwować będzie można wśród osób będących w wieku 90+ (ok. 2,5-krotny wzrost), 85–89 (2-krotny wzrost). Liczba osób w wieku 75+ wyniesie ok. 4,5 mln w 2035 r. (w 2010 r. ta liczba wynosiła 2,4 mln).

Charakteryzując jednocześnie strukturę wyżu demograficznego, który będzie stanowił poważny udział w grupie osób starszych w latach 2015–2030, należy zwrócić uwagę, iż:

- Większa niż dotychczas grupa osób w wieku 65+ będzie miała wyższe wykształcenie.

* Tekst przygotowany w związku z konferencją Europejskiego Instytutu Nieruchomości „Mieszkania seniorów – rosnące wyzwanie dla rynku i sektora publicznego”, Kraków, 27–28 czerwca 2013 r.



fot. fotolia.pl

2. Większa niż dotychczas grupa osób w wieku 65+ będzie posiadała samodzielnie mieszkanie (dom jednorodzinny).
3. Większa niż dotychczas grupa osób w wieku 65+ będzie miała wyższe przeciętne dochody (w większości z tytułu świadczeń emerytalnych) przypadające na gospodarstwo domowe.
4. Większa niż dotychczas grupa osób w wieku 65+ będzie, z tytułu warunków pracy i funkcjonowania w społeczeństwie, miała dostęp do internetu, a tym samym komputer.
5. Większa niż dotychczas grupa osób w wieku 65+ będzie bardziej świadoma potrzeby utrzymania aktywności społecznej osób starszych.
6. Większa niż dotychczas grupa osób w wieku 65+ będzie, także z uwagi na wymienione czynniki, dłużej żyła i mniej korzystała z całodobowej opieki zdrowotnej.

Nie znaczy to, że zjawisko ujęte statystycznie w badaniu GUS³ z 2011 r., a odnoszące się do badania ubóstwa społeczeństwa, w tym gospodarstw, których głównym źródłem dochodu są świadczenia emerytalne, zaniknie. Zwiększające się koszty utrzymania⁴ (podatki, wydatki na utrzymanie mieszkania, wydatki zdrowotne) będą powodowały, iż poziom ubóstwa nie obniży się, a wprost przeciwnie. Wynikać to będzie także z coraz niższej dzietności rodzin, a biorąc pod uwagę liczbę gospodarstw domowych jednoosobowych w wieku powyżej 65 lat (prawie 50 proc.), koszty utrzymania się dla takich rodzin będą wyjątkowo obciążające ich budżet.

Zjawiska o charakterze demograficznym powodują, że Polska stoi przed wyzwaniem w obszarze aktywności społecznej osób starszych, w tym zwłaszcza w mieszkalnictwie.

Istotną konsekwencją demograficznego starzenia się społeczeństwa jest coraz

częstsze samotne zamieszkiwanie osób starszych. Wzrośnie liczba jednoosobowych gospodarstw domowych. Według prognoz GUS w 2030 r. ogółem 53,3 proc. gospodarstw jednoosobowych będzie prowadzona przez osoby w wieku co najmniej 65 lat, w tym 17,3 proc. przez osoby w wieku 80 lat i więcej. W liczbach bezwzględnych wynosi to 2 740 tys. jednoosobowych gospodarstw domowych prowadzonych przez osoby w wieku 65 lat i więcej, w tym 887 tys. gospodarstw, w których pozostawać będą samotnie osoby w wieku 80 lat i więcej. Należy podkreślić, że znacznie częściej w jednoosobowych gospodarstwach pozostają kobiety.⁵

Warunki zaspakajania potrzeb mieszkaniowych osób starszych

Jakość życia ludzi starszych uwarunkowana jest możliwością życia w dotychczasowym mieszkaniu tak



długo, jak tylko jest to możliwe, a także posiadaniem swobody wyboru miejsca i formy zamieszkania.⁶ Maria Zrałek, autorka opracowania pt. „Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki zmian” stwierdza, iż „mieszkanie dla każdego człowieka jest podstawowym punktem odniesienia. Dla osób starszych ma ono szczególne znaczenie, stanowi bowiem miejsce zaspokajania większości potrzeb. Zmniejszanie się wydolności fizycznej i psychicznej, narastające ograniczenia wynikające z niepełnosprawności, trudności w przestrzennej mobilności, poczucie zagrożenia bezpieczeństwa publicznego powodują, że ludzie starsi coraz więcej czasu spędzają w mieszkaniu i jego najbliższej okolicy. Istotną zatem kwestią jest, czy zajmowane przez ludzi starszych mieszkania umożliwiają im zaspokajanie potrzeb i tworzą warunki zapewniające niezależne i godne życie. Rozpatrując sytuację mieszkaniową ludzi starszych, należy zwrócić uwagę na dwa aspekty tego zagadnienia.

Pierwszym są obiektywne warunki mieszkaniowe, mierzone przy pomocy wskaźników takich, jak powierzchnia mieszkania, zaludnienie, standard mieszkania. Jednakże dla ludzi starszych ważne są także aspekty jakościowe, niemierzalne, jednakże często dla nich istotniejsze. Chodzi tu bowiem o lokalizację mieszkania względem instytucji infrastruktury społecznej, poczucie przynależności do społeczności lokalnej, więzi sąsiedzkie, poczucie bezpieczeństwa, dostępność przestrzeni, skomunikowanie z innymi obszarami miasta itp.”

Aby podejmować skuteczne działania na rzecz poprawy warunków mieszkaniowych ludzi w wieku senioralnym, niezbędna jest wiedza o ich sytuacji mieszkaniowej i jej ocenie. Według autorki niezbędna jest:

1. Pełna i wiarygodna informacja dotycząca warunków mieszkaniowych osób starszych. Dane te powinny odnosić się do grup wiekowych mieszkańców,

uwzględniając datę wybudowania budynku, jego warunki techniczne i poprawę ich funkcjonalności przeprowadzoną przez osoby zamieszkujące w danym lokalu.

2. Wiedza o kosztach utrzymania mieszkania w odniesieniu do środków będących do dyspozycji, a także podstawowej struktury kosztów, w tym zwłaszcza kosztów opieki zdrowotnej.
3. Wiedza o strukturze własnościowej mieszkań i domów zarówno osób już będących w wieku senioralnym, jak i też reprezentujących wyższy demograficzny, który będzie kształtował strukturę demograficzną osób 65+ w okresie do roku 2030. Niezbędna jest wiedza o osobach, które zamieszkują (nie są głównymi najemcami lub właścicielami) z innymi osobami. A także wiedza o sytuacji mieszkaniowej ludności na wsi.
4. Stworzenie systemu oceny skutków zmiany wielkości gospodarstwa domowego w wieku senioralnym (większość gospodarstw to

TABELA 1.
Gospodarstwa domowe zamieszkujące w mieszkaniach według wieku głowy gospodarstwa oraz tytułu zajmowania mieszkania.

Wyszczególnienie	Ogółem	Wiek głowy gospodarstwa domowego (w latach)				
		60-69	70-79		80 i więcej	
			Razem	W tym z osobą w wieku 15-39	Razem	W tym z osobą w wieku 15-39
W procentach						
Razem	100,0	48,4	39,1	6,4	12,5	1,3
Jednoosobowe zamieszkujące z tytułu:	100,0	37,5	43,6	–	18,9	–
Własności	100,0	34,1	46,4	–	19,5	–
Spółdzielczego prawa do lokalu:	100,0	49,5	38,2	–	12,3	–
własnościowego	100,0	47,9	39,2	–	12,9	–
lokatorskiego	100,0	56,2	34,0	–	9,8	–
najmu mieszkania	100,0	39,3	42,7	–	18,0	–
Wielooosobowe zamieszkujące z tytułu:	100,0	55,2	36,3	10,4	8,5	2,3
Własności	100,0	54,2	37,1	11,3	8,7	2,2
Spółdzielczego prawa do lokalu:	100,0	67,6	27,5	6,8	4,9	1,3
własnościowego	100,0	65,9	28,9	6,4	5,2	1,4
lokatorskiego	100,0	72,9	23,2	8,2	3,9	1,3
najmu mieszkania	100,0	49,4	40,4	14,8	10,2	3,7

Źródło: Obliczenia własne⁷ na podstawie: *Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin*, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002, GUS, Warszawa 2003, Tab. 8 (10).

TABELA 2.

Plany respondentów związane z zorganizowaniem swojego życia na stare lata.

Jak chciał(a)by Pan(i) zorganizować swoje życie na stare lata, kiedy będzie Pan(i) potrzebował(a) pomocy? Czy przede wszystkim chciał(a)by Pan(i):	Wskazania respondentów według terminów badań	
	XI 2000 (N = 1094)	XI 2009 (N = 1022)
	w %	
➔ mieszkać we własnym mieszkaniu, korzystając z doraźnej pomocy osób bliskich – rodziny, przyjaciół, sąsiadów	57	66
➔ mieszkać we własnym mieszkaniu, mając zapewnioną opłaconą przez siebie stałą pomoc osób zajmujących się opieką nad ludźmi starszymi	8	9
➔ mieszkać we własnym mieszkaniu, mając zapewnioną bezpłatną stałą pomoc, np. opieki społecznej, Czerwonego Krzyża, Caritasu lub innych wolontariuszy	3	3
➔ dzielić mieszkanie z dziećmi, wnukami lub dalszą rodziną	20	12
➔ wynajmując komuś obcemu pokój lub część mieszkania w zamian za opiekę	1	
➔ mieszkać wspólnie z innymi starszymi ludźmi w celu wzajemnego wspomagania się	2	1
➔ zamieszkać w prywatnym domu spokojnej starości	2	1
➔ zamieszkać w państwowym domu spokojnej starości	1	2
➔ inne rozwiązanie	0,2	1
➔ nie wiem, nie zastanawiałem(am) się nad tym	6	4

Źródło: Polacy wobec ludzi starszych i własnej starości. CBOS, Komunikat z badań, BS/157/2009, Warszawa, listopad 2009, s. 11.

gospodarstwa jednorodzinne – 50 proc.), związanej z tym zmiany wysokości dochodów rozporządzalnych, związanym z tymi dochodami spełnieniem warunków przy najmie komunalnym, spełnienia warunków wielkości lokalu w zależności od wielkości gospodarstwa domowego, a w konsekwencji spełnienie wymogów do uzyskania dodatku mieszkaniowego, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Potrzebna jest wiedza o istocie dodatków mieszkaniowych we wspomaganiu osób starszych. A także o osobach starszych, które nie pobierają świadczeń emerytalnych.

5. Wiedza o subiektywnym odczuciu tych gospodarstw domowych na temat własnych warunków mieszkaniowych.

W momencie przygotowywania tego artykułu GUS nie opublikował jeszcze wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2011 r. Opierając się dotychczasowych wynikach badań GUS, warto podkreślić, iż:

1. Powierzchnia użytkowa mieszkania osoby w wieku emerytalnym, przypadająca na jedną osobę, wynosi 35,1 m², podczas gdy średnia powierzchnia użytkowa dla wszystkich gospodarstw domowych wynosi 25,4 m².⁸
2. Z uwagi na wielkość gospodarstw domowych ludzi starszych, mieszkania przez nich zajmowane charakteryzują się mniejszym zagęszczeniem – nieuniknione jest występowanie, w miarę osiągnięcia coraz bardziej zaawansowanego wieku, gospodarstw jednorodzinnych.
3. W rodzinach wieloosobowych, a właściwie wielopokoleniowych, 30 proc. gospodarstw mieszka w pokojach gęsto zaludnionych lub wręcz przeludnionych.⁹

Wniosek jest następujący: obie grupy wymagają wsparcia w poprawie sytuacji mieszkaniowej – pierwsza grupa z uwagi na rosnące koszty utrzymania, w tym mieszkania,

a druga grupa, z uwagi na uciążliwość warunków mieszkaniowych.

Jeśli chodzi o strukturę własności mieszkań, to można by, z uwagi na ich wagę w analizie sytuacji mieszkaniowej osób starszych, wyróżnić dwie kategorie:

1. Mieszkania nabyte na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Często mieszkania nabyte po wielce preferencyjnych cenach, a więc wywołujące duże zainteresowanie samego lokatora i, czasami, jego rodziny. Jednakże

bez uwzględnienia konsekwencji finansowych uczestnictwa w finansowaniu nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową – zwiększenie obciążenia budżetu rozporządzalnego gospodarstwa emeryckiego o koszty remontu nieruchomości i utrzymania części wspólnych.

2. Mieszkania (w wielu przypadkach całe budynki) zostały wykupione przez osoby prywatne lub prawne, które nie były lokatorami w momencie ich sprzedaży. Nowy właściciel może i często, z uwagi na potrzeby (w tym remontowe), podnosi opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych, co także przyczynia się do zwiększenia obciążeń budżetów gospodarstw ludzi starszych.

Zmiana miejsca zamieszkania, która miałaby poprawić warunki mieszkaniowe, nie jest jednak prosta. Oferty rynkowe mieszkań małych

cieszą się dużym popytem ze strony osób młodych, także nabywających takie mieszkania w ramach zakończonego właśnie programu „Rodzina na Swoim”. Programu, który praktycznie nie był dostępny dla ludzi w wieku emerytalnym (choć, jak wskazują statystyki BGK, kilka osób skorzystało z kredytu z dopłatą do odsetek). Mieszkań komunalnych praktycznie nie przybywa.

Poszczególne miasta zaoferowały platformy wymiany mieszkań między lokatorami, umożliwiając w ten sposób dostosowanie wielkości mieszkania do potrzeb i możliwości finansowych wynajmującego. Także mieszkania spółdzielcze są relatywnie drogie, nie mówiąc o ofertach deweloperskich.

Podjęcie działań poprawy sytuacji mieszkaniowej osób w wieku senioralnym, należy także brać pod uwagę wyniki badania CBOS o preferencjach zorganizowania sobie życia w wieku 65+.

Czynniki kształtujące popyt na mieszkania dla niezależnych seniorów¹⁰

Jak wskazuje Greta Garniss w pracy pt. „Czynniki kształtujące popyt na mieszkania dla seniorów”, obiecującym segmentem niszowym w Polsce wydaje się być niezależne mieszkalnictwo dla seniorów. Jednakże zwraca ona uwagę na następujące aspekty:

1. W Polsce nie poświęca się dużo miejsca na dyskusję publiczną o warunkach budowania mieszkań dla seniorów. Brak jest badań, które odpowiadałyby na podstawowe pytania: co seniorzy chcą mieć w swoich domach/mieszkaniach? Według autorki „społeczne i kulturowe obyczaje zmieniają się w polskim społeczeństwie, kształtując popyt na nowy rodzaj mieszkań dla roczników demograficznych wchodzących w wiek senioralny. Podczas, gdy gminy i deweloperzy skupiają się na budowie kolejnych domów opieki oraz mieszkań socjalnych, rośnie grupa seniorów niepasujących do tego rodzaju mieszkań. Ci seniorzy są nadal zdrowi i aktywni, ale często mieszkają w zbyt dużych

domach i mieszkaniach, których nie chcą nadal zajmować.” Autorka zwraca uwagę, iż „niezależni seniorzy należą przeważnie do grupy wiekowej 55–75 i są zdolni zamieszkiwać samodzielnie przy minimalnej codziennej asyście, skategoryzowanej wg indeksu ADL – codzienne czynności zamieszkiwania (ang. *Activities of Daily Living*)”.

2. Brak jest w Polsce mieszkań dla seniorów, którzy nie chcą i nie potrzebują usług oferowanych w domach opieki lub mieszkaniach socjalnych.
3. Zmienia się model opieki nad osobą starszą – model wsparcia i opieki zapewniany przez dorosłe dzieci. Nie zawsze jest miejsce dla osoby starszej w domu dzieci. Nie zawsze dzieci czy rodziny dysponują wystarczającymi środkami do zapewnienia opieki. Zmienia się geografia zamieszkania dzieci, często mieszkają one poza granicami Polski. A przede wszystkim rośnie świadomość osób wchodzących w wiek senioralny co do tego, jak chciałyby spędzić jesień swojego życia. Samodzielność osób w wieku senioralnym jest ich priorytetem.
4. Model domu opieki (być może będzie on zmieniany w miarę poznawania potrzeb i możliwości seniorów) obecnie nie jest przychylny zamieszkanemu w nim przez samodzielne osoby w wieku senioralnym. Korzystanie z tego modelu wynika z potrzeby zdrowotnej, a nie oczekiwania zamieszkania w godnych warunkach.
5. Mieszkania socjalne w większym stopniu dostępne są dla rodzin wielodzietnych z uwagi na kryterium dochodowe.
6. Warunki architektoniczne budownictwa mieszkaniowego nie uwzględniają potrzeb osób starszych, często z dysfunkcją ruchową.
7. Aktywność społeczna, umożliwienie dalszego rozwoju, przyczyniają się do zapobiegania pogorszeniu się sytuacji zdrowotnej tych grup społecznych. Wspieranie aktywności społecznej, umożliwienie samorealizacji w wieku senioralnym, przyczynia się do ograniczenia wydatków na opiekę zdrowotną

przez budżet państwa. Ten rachunek społeczny i ekonomiczny należy wziąć pod uwagę w tworzeniu lokalnych i krajowych programów realizacji budownictwa mieszkaniowego dla osób w wieku senioralnym. „Samodzielni seniorzy będą potrzebowali mniej świadczeń i publicznej pomocy społecznej, ponieważ będą dłużej niezależni – systemy opieki i pomocy społecznej są i tak już coraz bardziej obciążone”. – twierdzi Greta Garniss.

Rozwiązywanie problemów budownictwa senioralnego

Samorządy i organizacje pozarządowe, rozważając możliwe rozwiązania problemów budownictwa dla osób w wieku senioralnym, uwzględniają następujące kwestie:

1. Niezbędny jest udział zarówno samorządów, jak i organizacji pozarządowych w kształtowaniu środowiska mieszkaniowego dla osób starszych, szczególnie biorąc pod uwagę przywiązanie seniorów do miejsca zamieszkania.
2. Niektóre samorządy w Polsce rozwiązują swoje (na skalę możliwości) problemy mieszkaniowe, tworząc partnerstwo albo ze spółkami gminnymi (funkcjonującymi np. w formule towarzystwa budownictwa społecznego), albo z partnerami prywatnymi – fundacjami o charakterze non-profit.
3. Poprawa jakości życia powinna iść w kierunku przeprojektowania i przebudowy budynków dla osób o ograniczonej sprawności fizycznej i biologicznej, a także infrastruktury (miejsca odpoczynku), komunikacji (warunki przemieszczania się osób starszych). Taki program promowany jest przez Światową Organizację Zdrowia¹¹ – „Miasto przyjazne wiekowi”.
4. Poprawa jakości życia to dostępność mieszkań dla seniora oraz wysoka jakość domów spełniających wymogi energetyczne. Powinno to być podstawowym celem działania tych organizacji.

5. Poprawa jakości życia wymaga pozyskania do współdziałania ekspertów specjalizujących się w budownictwie dla seniorów.
6. Poprawa jakości życia powinna wynikać z chęci realizacji zwiększających się aspiracji ludzi starszych, którzy chcą mieszkać w domach o wysokiej jakości i przyjaznych środowisku.
7. Poprawa jakości życia powinna wynikać ze zrozumienia możliwości stworzonych dzięki stosowaniu innowacyjnych rozwiązań architektonicznych przy budowie domów i kształtowaniu ich otoczenia.
8. Aktywność społeczna ludzi w wieku senioralnym oznacza szczególnie duże oszczędności wydatków na leczenie, zwłaszcza chorób przewlekłych, najbardziej kosztowych. Utrzymanie aktywności społecznej nie jest kosztem dla społeczeństwa, a więc powinno być podstawowym działaniem wszystkich. ■ ■ ■

Część druga artykułu ukaze się w następnym numerze „Finansowania Nieruchomości”

STRESZCZENIE

Światowy trend starzenia się społeczeństwa i związana z tym problematyka zapewnienia osobom starszym odpowiednich warunków mieszkaniowych stanowi duże wyzwanie we wszystkich krajach. Polska także należy do tej grupy. Prognozy statystyczne wskazują, iż do roku 2035 liczba osób w wieku 65+ wzrośnie o prawie 2 mln. Wejście w ten wiek generacji wyżu demograficznego z lat 1947–1955 wymaga szczególnego zwrócenia uwagi na problematykę budownictwa mieszkaniowego dla seniorów. Tym bardziej, że będzie to generacja charakteryzująca się innymi niż dotychczas potrzebami: bardziej aktywna społecznie, lepiej wykształcona, mająca inne potrzeby spędzania czasu, dłużej żyjąca niż poprzednie pokolenia. Stworzenie warunków do rozwoju budownictwa senioralnego wymagać będzie skoordynowanego uczestnictwa różnych podmiotów. Samorządów, organizacji społecznych, ale też inwestorów i instytucji finansowych. Dotychczasowe projekty budownictwa społecznego realizowane w Polsce są projektami poszczególnych miast, wynikającymi z inicjatyw lokalnych, zwłaszcza z inicjatyw organizacji pożytku publicznego. Zdaniem autora, fundusze inwestycyjne mogą być platformą, która sprzyjać będzie współdziałaniu wszystkich uczestników rynku, w tym także samych beneficjentów.

SŁOWA KLUCZOWE

budownictwo mieszkaniowe
budownictwo dla seniorów
lokalne inicjatywy budowy mieszkań dla seniorów
fundusze inwestycyjne

PRZYPISY

1. W artykule nie ma próby odniesienia się do wieku emerytalnego z uwagi na odmienne podejście w różnych krajach do spełnienia kryterium wieku emerytalnego.
2. *Rządowy Program na Rzecz Aktywności Społecznej Osób Starszych na lata 2012–2013*, Warszawa, sierpień 2012 r.
3. *Dochody i warunki życia ludności Polski* (raport z badania EU-SILC 2011), GUS, Warszawa 2012.
4. Gospodarstwa domowe emerytów, podobnie jak innych grup społeczno-ekonomicznych, największą część domowego budżetu przeznaczają na żywność i napoje bezalkoholowe (27,4 proc. wydatków ogółem) oraz użytkowanie mieszkania lub domu i nośniki energii (24,5 proc.). Kolejnymi największymi grupami wydatków gospodarstw domowych emerytów są te związane ze zdrowiem (8,1 proc.), transportem (6,2 proc.) oraz rekreacją i kulturą (6,1 proc.). Warto zauważyć, że wydatki na zdrowie są najwyższe spośród wszystkich grup społeczno-ekonomicznych. *Rządowy Program na rzecz Aktywności Społecznej Osób Starszych na lata 2012–2013*, Warszawa, sierpień 2012 r.
5. P. Błędowski: *Starzenie się jako problem społeczny. Perspektywy demograficznego starzenia się ludności Polski do roku 2035 w: P. Błędowski, M. Mossakowska, A. Więcek: Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce* (PolSenior), Termedia Wydawnictwa Medyczne, Poznań 2012.
6. Maria Zralek, *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki zmian. O sytuacji ludzi starszych*. Rządowa Rada Ludnościowa, pod redakcją Józefiny Hryniewicz, Warszawa 2012.
7. Maria Zralek, *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych...*, tamże.
8. *Budżety gospodarstw domowych w 2010 r.*, GUS, Warszawa 2011, s. 46.
9. *Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin*, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002, GUS, Warszawa 2003, Tabl. 11(13).
10. Greta Garniss, *Czynniki kształtujące popyt na mieszkania dla seniorów*, Fulbright Scholar Uniwersytet Jagielloński – Instytut Ekonomii i Zarządzania, na zaproszenie Europejskiego Instytutu Nieruchomości, Property Journal 12–1/13.
11. *Global Age-friendly Cities: A Guide* (www.who.int/ageing/).

ABSTRACT

The world trend of aging societies and related to that needs for senior housing development are big challenges in every country. Poland belongs to that group of countries. Statistical forecast indicates that by the year 2035 the number of people 65+ will increase by 2 million in Poland. 1947–1955 baby boomers appearance in that age category requires special attention regarding housing development. Especially that this generation has special needs: it is more socially active, better educated, spending spare time in a different way, living longer than previous generations. Creation of the condition for senior housing development requires coordinated participation of different stakeholders. Municipalities, social organizations, and also investors and financial institutions. Currently running senior housing projects in Poland are the local initiatives of the particular cities and public services organizations. According to the author, the investment funds might be a platform, which could be used allowing cooperation of all the market participation, including beneficiaries.

KEY WORDS

housing construction
senior housing
local senior housing projects
investment funds