

MIESZKANIA SENIORÓW W ŚWIETLE BADAŃ LOKALNEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO



dr Łukasz Strączkowski
Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Wydział Zarządzania
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Streszczenie

Prognozy demograficzne wskazują, że w Polsce postępować będzie zjawisko starzenia się społeczeństwa. Wobec takiej sytuacji coraz częściej słyzy się opinie, że rynek mieszkaniowy czekać będą daleko idące zmiany, które wymuszone będą preferencjami i nowymi oczekiwaniami osób starszych - seniorów.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie sytuacji mieszkaniowej osób starszych - m.in. ocen zamieszkiwanego zasobu. Dla osiągnięcia celu wykorzystano badania nt. mieszkań przeprowadzone głównie wśród seniorów biorących udział w zajęciach organizowanych przez kluby seniora (w liczebności $n=211$), w ramach prac badawczych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Przedstawiono oceny mieszkań seniorów, otoczenia oraz opinie związane z problemami pozostania w mieszkaniu.

Słowa kluczowe

seniorzy, mieszkanie, rynek mieszkaniowy

1. Wstęp

Problemy związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób starszych, w kontekście funkcjonowania rynku mieszkaniowego, podejmowane są w krajowej literaturze przedmiotu stosunkowo rzadziej, choć jednak w ostatnich latach obserwuje się wzrost zainteresowania tą problematyką. Przyjmuje się, że stosunkowo niższe zainteresowanie potrzebami mieszkaniowymi osób starszych wiąże się z tym, że większość nabywców mieszkań stanowią osoby młode, w wieku do około czterdziestu lat¹. Wskazuje się także, że ludzie starszych charakteryzuje relatywnie wysoki poziom niezależności mieszkaniowej, co może usuwać problem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych seniorów na dalszy plan².

Podjęciu problematyki mieszkaniowej osób starszych nie sprzyjają także różnego rodzaju bariery informacyjne, do których zalicza się [Zrątek, 2012, s. 104-108]:

- brak pełnych i wiarygodnych informacji dotyczących warunków mieszkaniowych seniorów;

- brak dostatecznie szerokiej wiedzy dotyczącej skali przekształceń własnościowych mieszkań zajmowanych przez ludzi starszych;
- brak informacji o skali nierejestrowanego podnajmu części mieszkania przez osoby starsze (np. dla studentów);
- brak informacji o skali faktycznego miejsca przebywania ludzi starszych;
- brak subiektywnej oceny własnych warunków mieszkaniowych deklarowanych przez starszych ludzi.

Problem mieszkaniowy osób starszych uznać jednak należy za ważny ponieważ przy obecnych trendach demograficzno-społecznych nasuwa się szereg pytań dotyczących m.in. kształtu obecnej oferty rynkowej i stopnia jej dopasowania do potrzeb seniorów? O koncepcje zaspokajania potrzeb mieszkaniowych seniorów? O nowe produkty mieszkaniowe, które mogą być w przyszłości realizowane na potrzeby osób starszych?

Prezentowane poniżej rezultaty badań dotyczą obszaru związanego z mieszkaniami seniorów - ocen własnego mieszkania, obserwowanych uciążliwości w lokalu, ocen otoczenia oraz stanowią wstęp do podjęcia próby odpowiedzi na pytania: o czym myślą seniorzy gdy nadejdzie czas poważnych niedomagań i konieczności skorzystania z pomocy innych osób, rozwiązywania problemów mieszkaniowych. Dodać także należy, że przedstawione wyniki są swego rodzaju kontynuacją zainteresowań i prac wcześniejszych [por. Strączkowski, 2013, s. 200-212], jednocześnie zaś stanowią przyczynek do dalszych pogłębionych badań i analiz.



¹ Wśród kupujących mieszkania, osób starszych, szczególnie w wieku powyżej 60 lat, jest zdecydowanie mniej, co jest następstwem wykluczenia z możliwości zakupu mieszkania. [por. Ł. Strączkowski, K. Celka, 2012, s. 90].

² Szczególnie, gdy odniesie się sytuację osób starszych do trudnej sytuacji osób młodych, zagrożonych bezrobociem i niskimi dochodami [Trafiałek, 2008, s. 84-85].

2. Rys metodyczny badania

Przedstawione wyniki dotyczą wycinka badań ankietowych przeprowadzonych na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w okresie od IV kwartału 2014 roku do II kwartału 2015 roku. Zaprezentowano rezultaty obliczeń na próbie $n=211$ osób głównie seniorów uczęszczających na zajęcia w poznańskich klubach seniora (por. Tabela 1).

Do badań wykorzystano narzędzie w postaci kwestionariusza ankiety audytoryjnej. Pozwalało to na szybkie zebranie w jednym miejscu stosunkowo dużej liczby ankiet, a zatem narzędzie stało się efektywne pod względem zwrotności kwestionariuszy.

Zastosowano dobór nielosowy, celowy. Wybór doboru podyktowany był z jednej strony celowością badania i dostępnością respondentów, z drugiej zaś brakiem możliwości opracowania operatu losowania i skorzystania z metod losowych doboru próby.

Jako uzupełnienie warto podać informację o nastawieniu respondentów do badania. Było ono pozytywne, większość seniorów chętnie wypełniała ankiety, choć w niektórych przypadkach konieczna była pomoc przy odczytywaniu pytań.

3. Opis respondenta

Pierwszą z cech pozwalającą na opisanie grupy respondentów była ich płeć. Wśród 211 przebadanych osób 19% stanowili mężczyźni, 80% kobiety (2 osoby nie zaznaczyły w kwestionariuszu odpowiedzi, stąd 1% stanowił brak danych). Przypuszczalnie struktura ta związana jest z aktywnością osób starszych w ramach zajęć prowadzonych w klubach seniora. Z informacji uzyskanych od osób zaangażowanych w animacje i prace z osobami starszymi wynika, że z zajęć w klubach seniora częściej korzystają kobiety, jako, że są bardziej aktywne i otwarte na tego typu inicjatywy.

Kolejną cechą był wiek respondentów. Przeciętnie badani to seniorzy w wieku 70 lat. Bliską wartość przyjmuje mediana wieku, a zatem połowa badanych osób odznaczała się wiekiem nie wyższym niż 70 lat. Warto dodać, że najmłodsza badana osoba zadeklarowała wiek na poziomie niespełna 60 lat,

Tabela 1

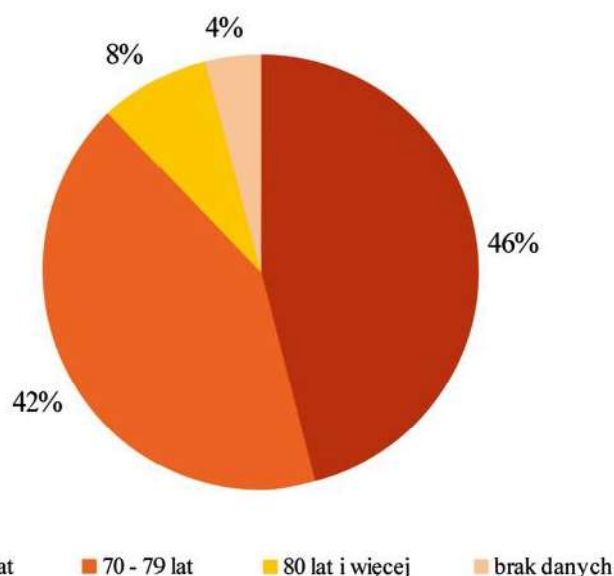
Podstawowe informacje dotyczące prezentowanych wyników badania

Zakres czasowy badania	IV kwartał 2014 r. – II kwartał 2015 r.
Podmiot badania	Seniorzy – osoby uczęszczające do klubów seniora
Narzędzie badawcze	Kwestionariusz ankiety audytoryjnej
Dobór do próby	Nielosowy, celowy, podyktowany dostępnością respondentów
Liczebność próby	$n=211$

Źródło: opracowanie własne.

Wykres 1

Struktura wieku respondentów seniorów



Źródło: opracowanie własne.

najstarsza zaś 87 lat. Większość badanych (typowy obszar zmienności) to osoby w wieku od 64 do 77 lat. Na Wykresie 1, zaprezentowano strukturę wieku respondentów w podziale na grupy osób: do 70 lat, do 80 lat oraz powyżej 80 lat.

Kolejne cechy badanych odnosiły się do ich wykształcenia (rozkład zaprezentowano na Wykresie 2.) oraz oceny własnej sytuacji materialnej (pojmowanej subiektywnie). I tak jeśli chodzi o wykształcenie, to wśród respondentów stosunkowo najwięcej było osób z wykształceniem średnim 51%. Drugą co do liczebności grupę stanowiły osoby z wykształceniem zawodowym 24%. Kolejne grupy były już mniej liczne 14% stanowiły osoby z wykształceniem wyższym, zaś 7% z podstawowym. W przypadku 4% badanych, nie odnotowano odpowiedzi w kwestionariuszu na to pytanie.

Z kolei w przypadku sytuacji materialnej ponad połowa ankietowanych (62%) oceniła ją jako przeciętną, a dalsze 27% jako raczej dobrą. Tylko 6% badanych stwierdziło, że ich sytuacja materialna jest raczej zła (dla uzupełnienia w 5% przypadków odnotowano brak informacji w tej kwestii).

Z punktu widzenia obszaru tzw. mieszkalnictwa interesujących informacji dostarczają kolejne pytania związane ze sposobem zamieszkiwania badanych seniorów. Okazuje się, że wśród respondentów zdecydowaną większość stanowiły osoby zamieszkujące bloki 93%, przy czym ponad połowa ankietowanych (55%) w blokach bez windy, zaś 38% w blokach wyposażonych w dźwigi osobowe. Tylko 5% pozostałych osób (2% stanowił brak danych) zamieszkuje inne formy budownictwa mieszkaniowego kamienice czy domy wolnostojące. Te informacje mogą być

istotne z punktu widzenia oceny trudności w codziennym poruszaniu się i pokonywaniu problemów.

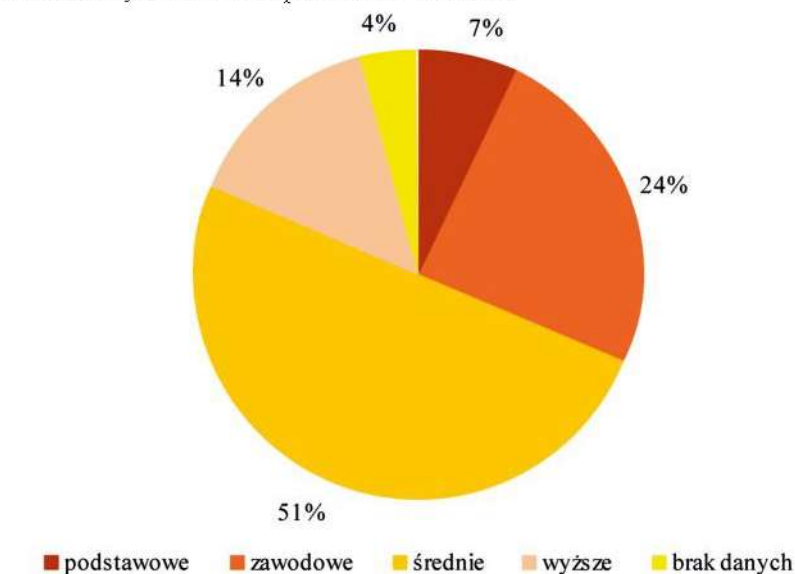
Dalsze informacje dotyczą: powierzchni zamieszkiwanego lokalu, liczby pokoi w lokalu, piętra, na którym usytuowany jest lokal oraz czasu zamieszkiwania, podanego w latach.

Z deklaracji wynika, że największą grupę (51%) stanowili seniorzy zamieszkujący lokale o powierzchni od 36 do 50 m². Drugi co do liczebności segment składał się z osób zajmujących jednostki mieszkalne o metrażu od 51 do 65 m² (31%). Rzadziej spotyka się seniorów zamieszkujących lokale mniejsze do 35 m² (7%) oraz większe powyżej 66 m² łącznie 9% respondentów (por. Wykres 3a).

Z kolei w przypadku liczby pokoi, mieszkania badanych seniorów najczęściej składały się z dwóch, względnie trzech pokoi – odsetki na poziomach odpowiednio 45% oraz 38% (Wykres 3b).

Wykres 2

Struktura wykształcenia respondentów seniorów

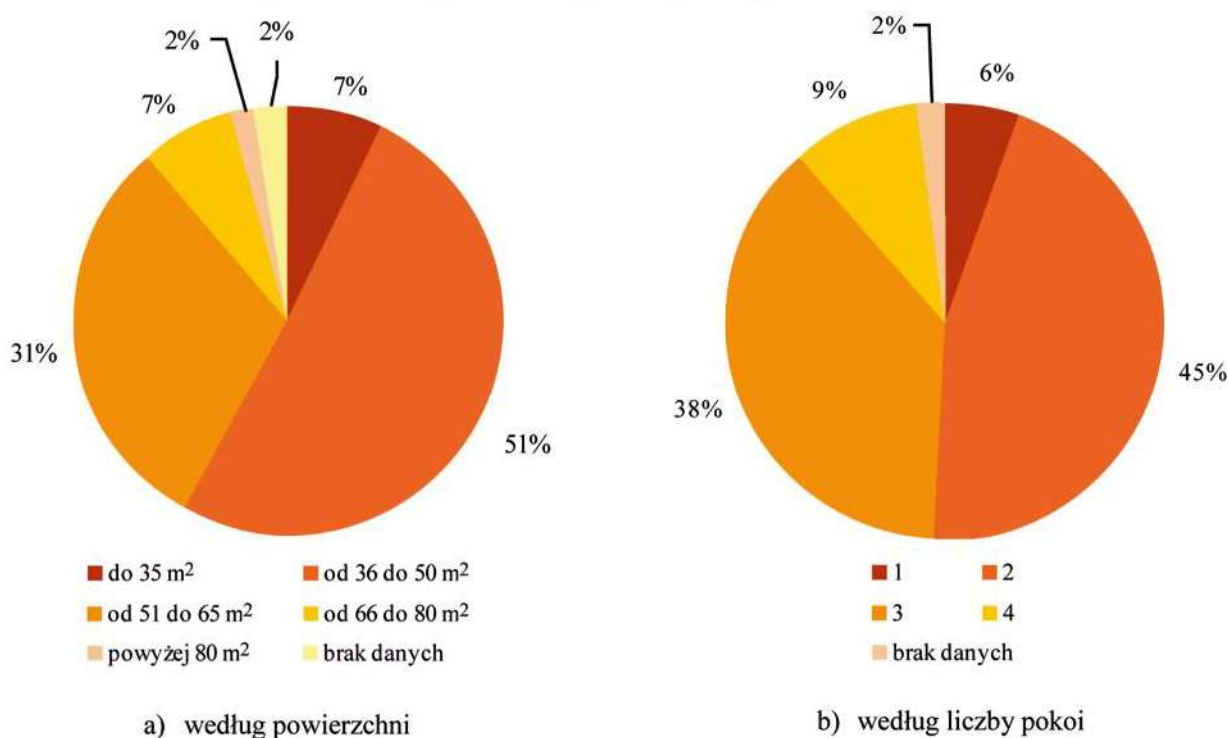


Źródło: opracowanie własne.



Wykres 3

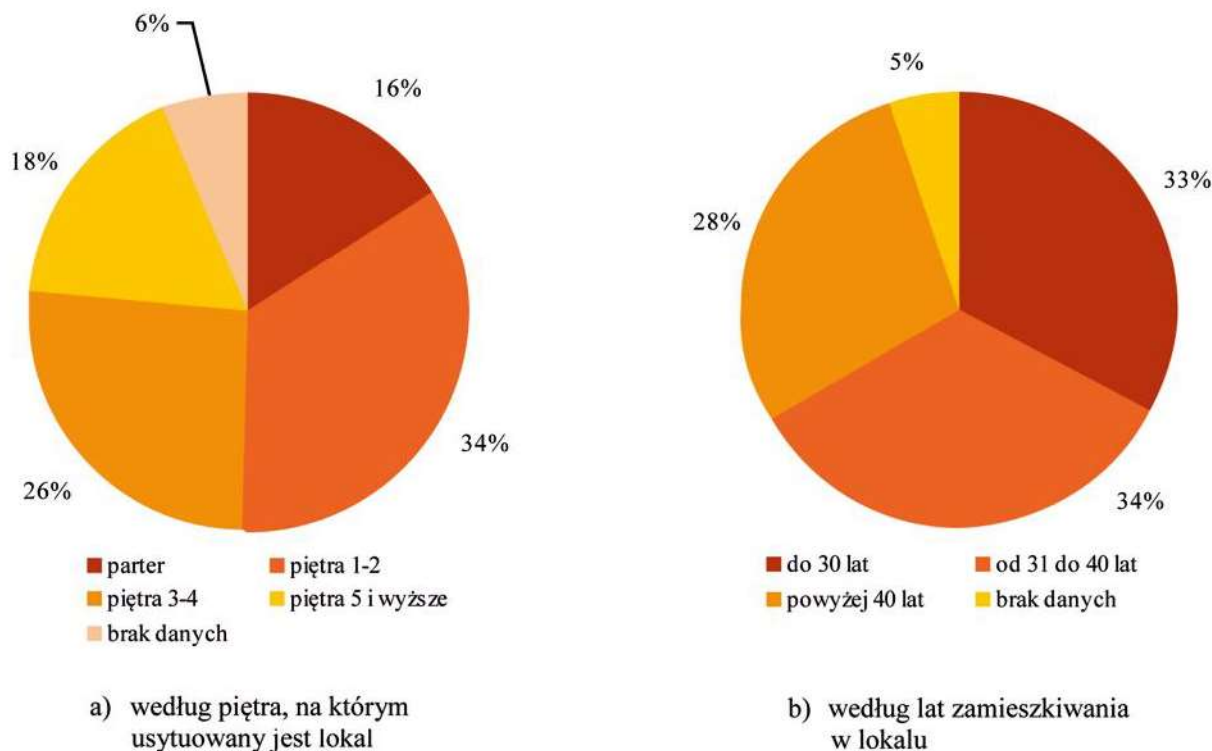
Mieszkania seniorów według zamieszkiwanej powierzchni (a) i liczby pokoi (b)



Źródło: badania własne.

Wykres 4

Mieszkania seniorów według piętra, na którym usytuowany jest lokal (a) i lat zamieszkiwania w lokalu (b)



Źródło: badania własne.

Większość seniorów posiada swoje mieszkania na niższych piętrach (Wykres 4a) 16% ankietowanych wskazało, że ich mieszkanie usytuowane jest na parterze budynku, dalsze 34% na piętrach pierwszym lub drugim, a ¼ (26%), że na piętrach trzecim lub czwartym. Ważne w tym miejscu jest to, że wspomniane piętra trzecie oraz czwarte mogą być dla części osób starszych uciążliwe 37% z badanych wskazujących na posiadanie mieszkania w bloku bez windy deklaruje jednocześnie, że ich lokal usytuowany jest właśnie na piętrach wyższych.

Mieszkania badanych seniorów są także lokalami zamieszkiwanymi przez wiele lat (porównaj Wykres 4b). Przeciętnie mieszkają w nich 34 lata, choć pojawiła się także osoba, która wskazała na okres ponad 50 lat. Typowy czas zamieszkiwania lokalu waha się od 23 do 45 lat, co uznać należy za długi czas, a co potwierdza powszechnie panujące opinie, że w Polsce mieszkania kupuje się prawie na całe życie.

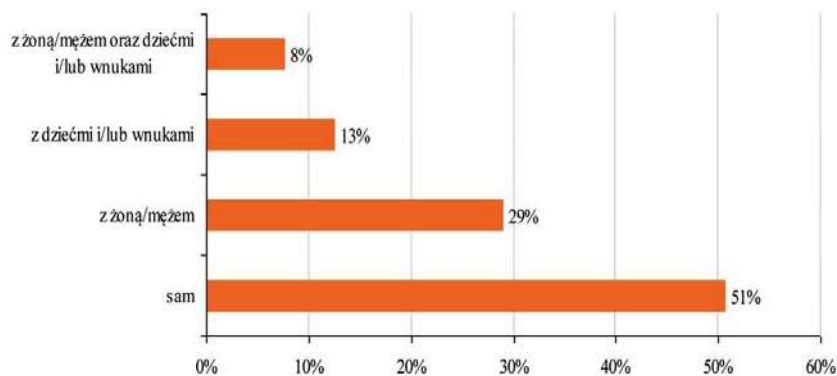
Jako uzupełnienie obrazu respondentów traktować należy także sposób zamieszkiwania lokalu przez seniorów (por. Wykres 5). Jest to o tyle ważne, że ponad połowa (51%) zadeklarowała, że

mieszka samodzielnie, a to rodzi pytania o radzenie sobie z trudami wieki senioralnego, a szczególnie w okresach, gdy może dochodzić do większego uzależnienia od pomocy innych osób. W pozostałych wariantach zamieszkiwania lokali blisko 1/3 (29%) ankietowanych mieszka z żoną lub mężem, 13% z dziećmi i/lub wnukami, a 8% z żoną lub mężem oraz z dziećmi i/lub wnukami, co dla niektórych seniorów wcale nie musi być uciążliwe, a wręcz dające poczucie bezpieczeństwa.



Wykres 5

Sposób zamieszkiwania lokalu przez badanych seniorów



Źródło: badania własne.

4. Rezultaty badań

Punktem początkowym w ankiecie była ocena powierzchni mieszkania oraz liczby pokoi w stosunku do potrzeb seniora. Respondentów pytano także o ewentualne kłopoty z wejściem na piętro, na którym usytuowane jest mieszkanie.

Wyniki dotyczące pierwszej ze wspomnianych kwestii mogą wydawać się zaskakujące, bowiem dla 85% badanych powierzchnia mieszkania jest wystarczająca w stosunku do ich potrzeb. Tylko 8% seniorów deklarowało, że powierzchnia jest za duża, podobny odsetek osób że za mała.

Rezultaty zaczynają się jednak różnicować, gdy za kryteria segmentacyjne weźmie się wiek seniorów, sposób zamieszkiwania oraz zamieszkiwany budynek. Okazuje się, że najwyższy

odsetek osób uważających powierzchnię za zbyt małą w stosunku do potrzeb był wśród relatywnie najmłodszych seniorów (9%) oraz u osób zamieszkujących ze współmałżonkiem oraz dziećmi i/lub wnukami lub tylko z dziećmi i/lub wnukami (odpowiednio 13% i 12%), co wskazuje, że powierzchnia może być problemem w tzw. mieszkaniach wielopokoleniowych (por. Tabela 2).

Podobne rezultaty uzyskano gdy analizie poddano odpowiedzi respondentów względem liczby pokoi w mieszkaniu w stosunku do ich subiektywnych potrzeb dla 85% badanych liczba pokoi jest odpowiednia, zaś różnice uwidaczniają się w segmentach wiekowych oraz według sposobu zamieszkiwania mieszkania. W lokalach, w których poza seniorami znajdują się dzieci czy wnuki, odsetek ankietowanych odczuwających za małą liczbę pokoi jest, co zrozumiałe, nieco wyższy (por. Tabela 3).

W przypadku kolejnej ocenianej kwestii problemów z wejściem na piętro, na którym znajduje się mieszkanie można powiedzieć, że dla blisko 1/3 seniorów (31%) faktycznie może być to poważna uciążliwość, która uwidacznia się coraz bardziej wraz z wiekiem, bowiem u młodszych seniorów odsetek wskazań w tym względzie jest na poziomie 25%, u osób w wieku od 70 do 79 lat 37%, zaś u najstarszych seniorów 41%.

Interesujących rezultatów dostarcza analiza tego problemu w zależności od sposobu zamieszkiwania lokalu. Widać bowiem, że relatywnie częściej problem z wejściem na piętro pojawia się u osób zamieszkujących lokal z mężem lub żoną, względnie samodzielnie (łącznie odpowiednio 32% i 29%) oraz u osób mieszkających z dziećmi i/lub wnukami (39%). O ile w pierwszym przypadku wydaje się to być zrozumiałe w mieszkaniu są starsze osoby, które mogą mieć problemy z poruszaniem się, o tyle

Tabela 2

Ocena powierzchni mieszkania seniora w stosunku do jego potrzeb

ocena powierzchni mieszkania w stosunku do potrzeb	ogółem	według wieku			według sposobu zamieszkiwania				według zamieszkiwanego budynku	
		60 - 69 lat	70 - 79 lat	80 lat i więcej	z żoną/ mężem	z żoną/ mężem oraz dziećmi i/lub wnukami	z dziećmi i/lub wnukami	sam	w bloku bez windy	w bloku z windą
za duża	7,6%	7,2%	10,2%	0,0%	10,0%	6,3%	0,0%	7,6%	10,4%	5,0%
odpowiednia	84,8%	83,5%	84,1%	94,1%	85,0%	81,3%	88,5%	85,7%	81,7%	87,5%
za mała	7,6%	9,3%	5,7%	5,9%	5,0%	12,5%	11,5%	6,7%	7,8%	7,5%
razem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3

Ocena liczby pokoi w mieszkaniu seniora w stosunku do jego potrzeb

ocena liczby pokoi w mieszkaniu w stosunku do potrzeb	ogółem	według wieku			według sposobu zamieszkiwania				według zamieszkiwanego budynku	
		60 - 69 lat	70 - 79 lat	80 lat i więcej	z żoną/ mężem	z żoną/ mężem oraz dziećmi i/lub wnukami	z dziećmi i/lub wnukami	sam	w bloku bez windy	w bloku z windą
za duża	7,1%	7,2%	9,1%	0,0%	10,0%	6,3%	3,8%	5,7%	8,7%	6,3%
odpowiednia	84,8%	82,5%	85,2%	94,1%	80,0%	81,3%	84,6%	89,5%	84,3%	85,0%
za mała	8,1%	10,3%	5,7%	5,9%	10,0%	12,5%	11,5%	4,8%	7,0%	8,8%
razem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Źródło: opracowanie własne.

w drugim wyjaśnieniu szukać należy raczej w organizacji codziennych obowiązków i rodzaju aktywności. Seniorzy mieszkający z dziećmi często angażowani są w opiekę nad małymi wnukami, czy to w formie domowej (bez udziału instytucji zewnętrznych), czy też np. w odprowadzanie ich do żłobków, przedszkoli, szkół.

Z kolei w przypadku wyposażenia budynku w windę widać wyraźnie, że problemy znacznie rzadziej pojawiają się tam, gdzie seniorzy mogą korzystać z dźwigów osobowych – różnice w odsetkach sięgają 27 punktów procentowych (por. Tabela 4).

Seniorzy w swoich mieszkaniach odczuwają także niewygodę związaną z elementami wyposażenia czy organizacji swojej przestrzeni życiowej. Najczęściej pojawiającym się problem jest wejście do wanny – na problem ten wskazała blisko połowa badanych (48%). Stosunkowo często osoby starsze widzą kłopoty w braku posiadania uchwyty, które pomogłyby w korzystaniu chociażby z takich miejsc jak łazienka czy toaleta (42% wskazań). Relatywnie rzadziej zaś seniorzy wskazywali na kłopoty ze zbyt wysoko zawieszonymi szafkami (29% wskazań), ze zbyt wąskimi futrynami w drzwiach

(24%), wysokimi progami (18%) czy śliskimi podłogami (16%).

Warto zwrócić uwagę, że w niektórych elementach, wraz z wiekiem odsetek wskazań, że problem występuje, jest coraz wyższy *vide*: brak uchwyty, podobnie zresztą jak w przypadku określonego sposobu zamieszkiwania lokalu – np. tam gdzie seniorzy mieszkają z dziećmi i wnukami częściej pojawia się problem z wejściem do wanny, co sugeruje, że przestrzeń mieszkania może być bardziej dopasowana do potrzeb i preferencji osób młodych, nie zaś starszych (por. Tabela 5).

Tabela 4

Ocena problemów z wejściem na piętro, na którym usytuowane jest mieszkanie

kłopot przy wejściu na piętro	ogółem	według wieku			według sposobu zamieszkiwania				według zamieszkiwanego budynku	
		60 - 69 lat	70 - 79 lat	80 lat i więcej	z żoną/ mężem	z żoną/ mężem oraz dziećmi i/ lub wnukami	z dziećmi i/ lub wnukami	sam	w bloku bez windy	w bloku z windą
tak	17,6%	16,5%	19,5%	23,5%	16,9%	12,5%	15,4%	19,0%	25,4%	8,8%
raczej tak	12,9%	8,2%	17,2%	17,6%	15,3%	12,5%	23,1%	9,5%	17,5%	7,5%
raczej nie	22,9%	22,7%	23,0%	29,4%	23,7%	6,3%	15,4%	25,7%	23,7%	22,5%
nie	46,7%	52,6%	40,2%	29,4%	44,1%	68,8%	46,2%	45,7%	33,3%	61,3%
razem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 5

Procent odpowiedzi twierdzących, że w danej kwestii występuje problem w życiu codziennym seniorów

wyszczególnienie	ogółem	według wieku			według sposobu zamieszkiwania				według zamieszkiwanego budynku	
		60 - 69 lat	70 - 79 lat	80 lat i więcej	z żoną/ mężem	z żoną/ mężem oraz dziećmi i/ lub wnukami	z dziećmi i/ lub wnukami	sam	w bloku bez windy	w bloku z windą
wysokie progi	18,4%	17,9%	20,7%	7,7%	22,8%	12,5%	28,0%	14,3%	16,2%	21,9%
brak uchwyty (np. w łazience czy toalecie)	42,1%	38,3%	44,7%	50,0%	49,2%	31,3%	48,0%	37,0%	46,0%	38,7%
za wąskie futryny w drzwiach	24,3%	24,7%	22,6%	13,3%	28,8%	18,8%	32,0%	17,5%	24,1%	24,7%
śliskie powierzchnie podłogi	16,4%	17,0%	18,5%	0,0%	25,4%	12,5%	16,7%	10,6%	14,5%	19,4%
wejście do wanny	47,9%	46,8%	50,0%	42,9%	46,6%	37,5%	56,0%	46,9%	51,4%	44,0%
zbyt wysoko zawieszona szafka	29,2%	31,9%	29,1%	13,3%	32,2%	37,5%	41,7%	22,0%	29,8%	31,1%

Źródło: opracowanie własne.

W badaniu seniorzy nie tylko odnosili się w ocenach do swojego mieszkania, ale również do wybranych elementów otoczenia (por. Tabela 6). I tak stosunkowo najwyżej oceniali ilość zieleni w najbliższej okolicy (średnia ocen na poziomie 4,21 punktów), nieznacznie niżej dostępność sklepów spożywczych (4,10) oraz odległość od przystanków komunikacji miejskiej (3,89) czy odległość od przychodni lekarskich (3,87) można powiedzieć, że elementy te oceniane są dobrze. Warto również dodać, że dobre oceny związane są zapewne z miejscem pozyskiwania danych do badania ankiety przeprowadzane były głównie w klubach seniora zlokalizowanych na tzw. starych osiedlach (wielkopłytowych), w obrębie których infrastruktura jest dość dobrze rozbudowana, zorganizowana i dostępna.

Z drugiej jednak strony osoby starsze relatywnie słabiej (zaledwie przeciętnie) oceniły: stan chodników (krawężniki, podjazdy) średnia ocena na poziomie 3,24 punktów, dostępność miejsc rekreacyjnych (np. siłownie dla seniorów 3,29) oraz bezpieczeństwo najbliższej okolicy (3,45).

Jednocześnie uwagę zwracają także pewne zauważalne różnice w ocenach według wieku osoby starsze (powyżej 80 lat) względnie gorzej oceniały bezpieczeństwo najbliższej okolicy czy dostępność miejsc rekreacyjnych, seniorzy młodszy zaś szczególnie stan chodników. Drobne różnice odnotowuje się także przy pozostałych kryteriach segmentacyjnych. Interesujące jest m.in. to, że niższe oceny średnie stały się udziałem seniorów mieszkających w blokach bez windy, co może być związane z tym, że uciążliwości związane z brakiem windy są dość mocno odczuwalne i wpływają na gorszą percepcję, a tym samym ocenę otoczenia.

W odniesieniu do zaprezentowanych wyżej wyników przeprowadzonych badań szczególnego znaczenia nabierają pytania związane z organizacją życia, gdy seniorzy rzeczywiście będą wymagać opieki czy pomocy innych osób.

Okazuje się, że seniorzy najczęściej wskazywali, że chcieliby dalej mieszkać we własnym mieszkaniu, zdając sobie sprawę także z tego, że będą wymagać zaangażowania osób trzecich (rodziny,

osób obcych, instytucji zajmujących się osobami starszymi) odsetek wskazań jest w tym wypadku na poziomie 73%. Osoby starsze rzadziej wskazywały chęć (czy może bardziej konieczność?) zamieszkania w domach spokojnej starości (łącznie 12%) czy na osiedlu zbudowanym z myślą o osobach starszych (11%) na których istnieją pewne udogodnienia. Zresztą pojawiły się także głosy (poza formalną część ankiety), że osiedla takie nie musiałyby być tylko z przeznaczeniem dla seniorów, bowiem otwarci i chętni są do współmieszkiwania z młodymi osobami, chodzi raczej o wspomniane wcześniej udogodnienia (windy, uchwyty, poręcze) por. Wykres 6.

Z okresem senioralnym, poza uciążliwościami wynikającymi z niedostosowania mieszkania czy otoczenia do potrzeb i preferencji seniorów, mogą występować także problemy z późniejszym utrzymaniem mieszkania. W takiej sytuacji osoby starsze najczęściej wskazywały, że rozwiązań szukałyby w zamianie mieszkania większego na mniejsze z odpowiednią dopłatą dla seniora

Tabela 6

Średnie oceny seniorów względem elementów otoczenia

wyszczególnienie	ogółem	według wieku			według sposobu zamieszkiwania				według zamieszkiwanego budynku	
		60 - 69 lat	70 - 79 lat	80 lat i więcej	z żoną/ mężem	z żoną/ mężem oraz dziećmi i/lub wnukami	z dziećmi i/lub wnukami	sam	w bloku bez windy	w bloku z windą
ilość zieleni w otoczeniu (np. drzewa)	4,21	4,30	4,05	4,31	4,31	4,38	4,77	3,96	4,13	4,30
dostępność sklepów spożywczych	4,10	4,13	3,96	4,38	4,14	4,38	4,42	3,98	4,06	4,12
odległość od przystanku komunikacji miejskiej	3,89	3,90	3,76	4,25	3,83	4,06	4,31	3,82	3,75	4,08
odległość od przychodni lekarskiej	3,87	3,96	3,77	3,80	3,98	4,38	3,73	3,79	3,81	3,99
dostępność ławek do siedzenia na osiedlu	3,55	3,61	3,44	3,88	3,71	3,88	3,81	3,35	3,47	3,69
dostępność miejsc usługowych	3,50	3,54	3,43	3,63	3,50	3,94	3,54	3,48	3,43	3,65
bezpieczeństwo najbliższej okolicy	3,45	3,46	3,46	3,07	3,46	3,69	3,65	3,37	3,35	3,54
dostępność miejsc rekreacyjnych	3,29	3,39	3,18	3,07	3,24	3,13	3,83	3,23	3,13	3,57
stan chodników (krawężniki, podjazdy)	3,24	3,19	3,29	3,53	3,26	3,75	3,58	3,12	3,09	3,50

Źródło: opracowanie własne.

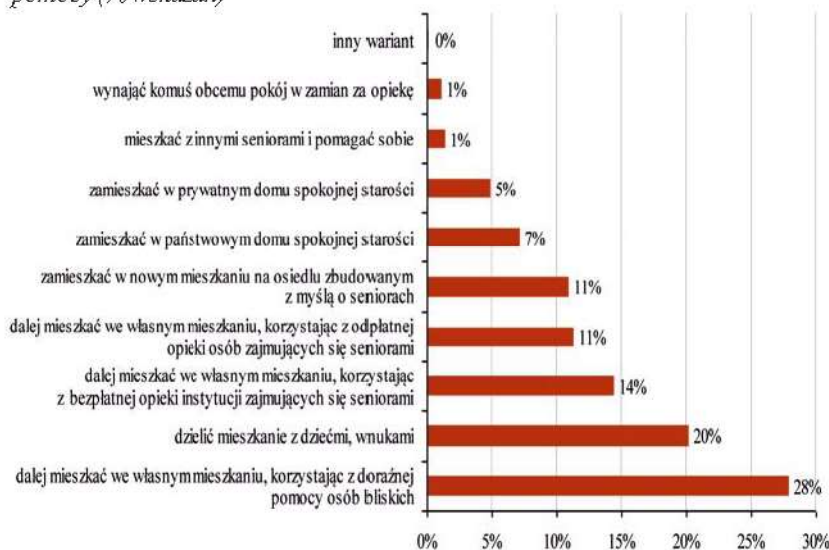
(29%). Wskazywały także dość często, że rozważyłyby sprzedaż mieszkania i kupno mniejszego w tej samej lokalizacji (20%). Warto jednak zwrócić też uwagę, że tylko 8% wskazań związanych jest z oddaniem mieszkania obcej osobie lub instytucji za dożywotnią możliwość zamieszkiwania i wypłacanie pieniędzy. Oznacza to, że wśród osób starszych zainteresowanie produktami typu „odwrócona hipoteka” może być niske, z różnych przyczyn, być może wymagających dalszych, pogłębionych badań por. Wykres 7.

5. Podsumowanie

Rezultaty przedstawione wydają się być interesujące z wielu względów. Po pierwsze trendy demograficzne oraz przemiany społeczne nie pozostawiają złudzeń – problem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych seniorów to kwestia otwarta, wymagająca refleksji na przyszłość. Po drugie seniorzy respondenci wydają się być osobami stosunkowo pozytywnie oceniającymi swoją sytuację mieszkaniową, choć wskazują także na pewne trudności i uciążliwości (w mieszkaniu i otoczeniu). Po trzecie uwagę zwraca przywiązanie do swojego miejsca zamieszkania. Większość, nawet w przypadkach problemów i potrzeby pomocy ze strony innych osób, chciałaby pozostać w swoich mieszkaniach, zaś w sytuacjach wymagających rozwiązań finansowych, zdecydowałyby się na zmianę swojego mieszkania na mniejsze z dopłatą i w tej samej, znanej sobie lokalizacji. Wydaje się zatem słuszne stwierdzenie, że seniorzy generalnie niechętnie zmieniają swoje miejsce zamieszkania czy najbliższe otoczenie.

Wykres 6

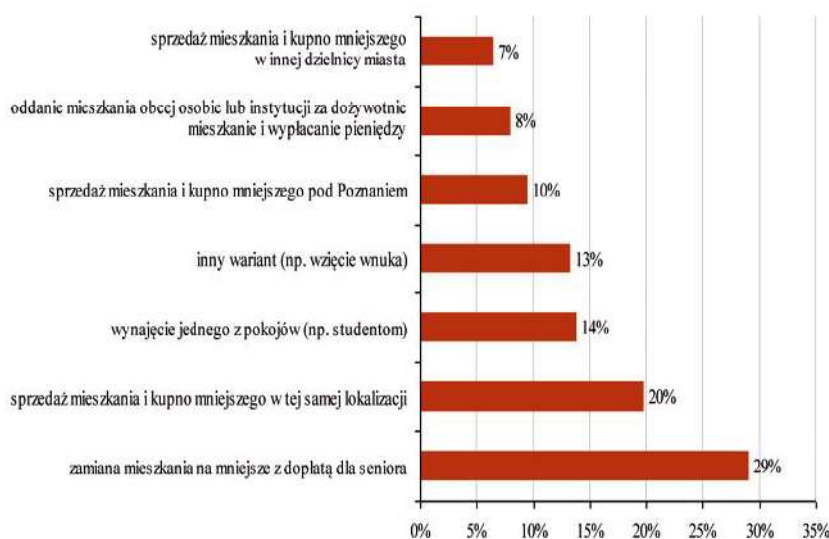
Organizacja życia seniorów w kolejnych latach, gdy będą wymagać opieki lub pomocy (% wskazań)



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 7

Rozwiązania seniorów w przypadku problemów z utrzymaniem mieszkania



Źródło: opracowanie własne.

Bibliografia

1. Strączkowski L., Celka K., *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 2012
2. Strączkowski L., *Postawy mieszkaniowe klientów seniorów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego*, w: K. Marcinek (red.), *Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe*, Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2013
3. Trafiałek E., *Warunki integracji i ryzyka dyskryminacji ludzi starszych w rodzinie i środowisku lokalnym*, w: J. Hrynkiewicz (red.), *O sytuacji ludzi starszych*, II Kongres Demograficzny, Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa 2008
4. Zralek M., *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki Zmian*, w: J. Hrynkiewicz (red.), *O sytuacji ludzi starszych*, II Kongres Demograficzny, Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa 2012

SENIORS' DWELLINGS IN FACE OF THE RESEARCH OF THE LOCAL HOUSING MARKET

Summary

Demographic forecasts indicate that in Poland will follow the phenomenon of an aging population. In this situation, more and more often we hear opinions that the housing market will wait for changes that will be forced by preferences and new expectations of the elderly - seniors.

The aim of this article is to present housing situation of the seniors - including ratings inhabited dwellings. There was conducted research (in the Department of Investment and Real Estate at the Poznan University of Economics) among seniors participating in activities organized by the seniors' clubs (in size n=211). In the paper there are ratings of seniors' dwellings, the environment and opinions related to the problems of staying in the apartment.

Keywords

seniors, dwellings, housing market

PRAWO

NOWE ZASADY SPORZĄDZANIA OPISU I OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKÓW



W dniu 8 września weszło w życie Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016r., poz. 1263). Rozporządzenie doprecyzowuje treść opisu zajętej w postępowaniu egzekucyjnym nieruchomości, określoną ogólnie przepisami k.p.c. W opisie powinny znaleźć się m.in. informacje o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, określenie przeznaczenia terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, opis sposobu dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej. Dla nieruchomości zabudowanych w opisie należy podać m. in. rok budowy, stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość wykonania i sposób użytkowania. Z kolei w przypadku nieruchomości rolnych wymagane jest wskazanie w szczególności obszaru, jakości i klasy gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów z wyodrębnieniem obszaru sadów, torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane, oraz wód, a ponadto rodzaj i obszar zasiewów i upraw. Jeżeli natomiast po dokonanych oględzinach komornik stwierdzi, że dane zawarte w księdze wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków są niezgodne ze stanem rzeczywistym, to powinien to w opisie zaznaczyć, jak również ciąży na nim obowiązek powiadomienia o tym organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków.

W zakresie oszacowania wartości zajętych nieruchomości rozporządzenie ogranicza się do wskazania, że wyznaczenie terminu na sporządzenie przez biegłego operatu szacunkowego jest kompetencją komornika. Dodatkowo ustalono, że w protokole oszacowania powinna być określona wartość nieruchomości bez kwoty podatku VAT, jak i jej wartość zawierająca kwotę tego podatku, jeżeli sprzedaż egzekucyjna rodzi obowiązek zapłaty tego podatku.

Źródło: Dz.U. z 2016r., poz. 1263.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI