ISSN 2082-8675

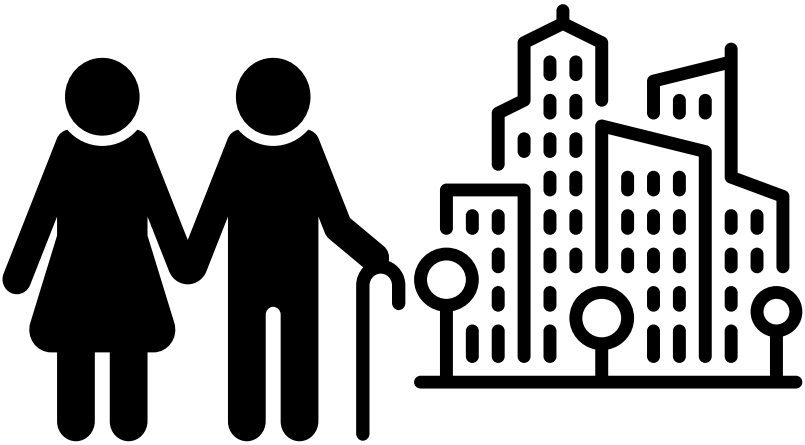
nr 20 (01/2016)

KWARTAŁ

magazyn SKN SPATIUM

Katarzyna Plesińska

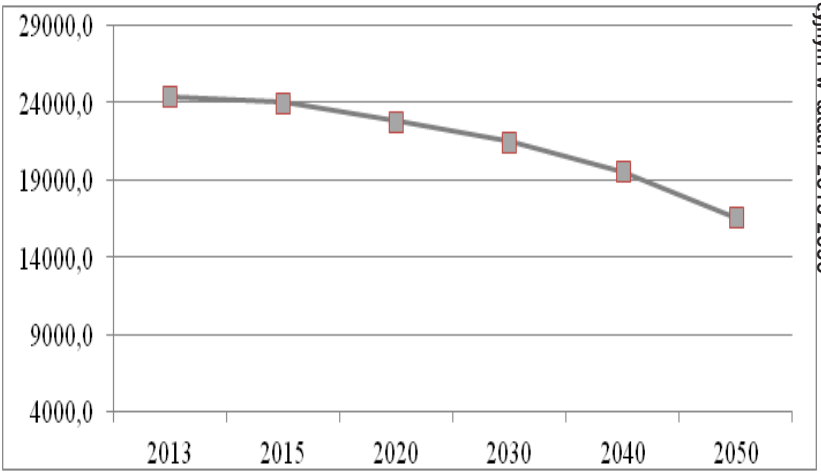
Starzejące się społeczeństwo a mieszkalnictwo



Starzenie się społeczeństwa od połowy XX wieku stanowi poważny problem w krajach rozwiniętych. Polska również jest jednym z państw, w którym postępuje proces starzenia się społeczeństwa. Mimo, iż w Europie odnotowano wzrost ludności to według demografów w przyszłości odsetek obywateli naszego kraju będzie malał, aby w 2050 roku osiągnąć 33 miliony osób.

Starzenie się społeczeństwa wpływa na funkcjonowanie poszczególnych sektorów gospodarki i państwa. Zjawisko to prowadzi do wielu konsekwencji, m. in. do obniżenia liczby osób w wieku produkcyjnym, potrzeby modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych czy wzrostu popytu na nowe usługi np. pielęgnacyjne, budowę nowych, mniejszych mieszkań dostosowanych do potrzeb osób starszych.

Od 2013 roku zauważalna jest tendencja spadkowa liczby ludności w wieku produkcyjnym. Według statystyków trend ten ma się utrzymać do 2050 roku. Szacuje się, że do tego momentu zbiorowość ta liczyć będzie 16 milionów osób. Przez niecałe 40 lat grupa osób w wieku produkcyjnym zmniejszy się o ponad 7,5 miliona. (Rys. 1)



Rys. 1 Wykres liczby ludności w wieku produkcyjnym w latach 2013-2050

W dzisiejszych czasach deweloperzy w największym stopniu zwracają uwagę na potrzeby osób w wieku produkcyjnym, nie myśląc o seniorach. Mieszkanie to jedna z podstawowych potrzeb człowieka. To w nim osoba starsza spędza najwięcej czasu. Na rynku ogromna ilość nieruchomości jest niedostosowana do potrzeb seniorów. Wiele budynków nie posiada wind i innych udogodnień. Mieszkania charakteryzują się niefunkcjonalnym rozkładem pokoi w lokalu oraz stosunkowo niedużymi balkonami lub loggiami.

W mediach często słyszymy, że w Polsce brakuje mieszkań. Przy postępującym procesie wyludniania i starzenia się społeczeństwa, może okazać się, że w przyszłości mieszkań będzie za dużo.

Na rynku w większości mieszkania nabywane są przez osoby stosunkowo młode. Seniorzy sporadycznie zmieniają adres zamieszkania. Jeśli już zachodzi taka sytuacja przeprowadzają się do mniejszych mieszkań lub do lokali swojej najbliżej rodziny. W tej sytuacji na rynku wtórnym pozostają duże mieszkania, które będą przeznaczone na sprzedaż innym gospodarstwom domowym. Jeśli senior zdecyduje się pozostać w swoim lokalu, musi pamiętać o ograniczonym budżecie, który prędzej czy później odbije się na stanie technicznym mieszkania. Można zatem powiedzieć, że mieszkanie będzie się starzało razem z nim. Jeśli seniorzy wybiorą drugą opcję – przeprowadzkę, przyczynią się do zmiany makroekonomicznych wielkości na rynku mieszkaniowym. Na rynek trafią duże mieszkania, których stan techniczny określony będzie jako przeciętny. Seniorzy poszukiwać będą mniejszych, przystosowanych do ich potrzeb lokali.

Wzrost liczby mieszkań na rynku wtórnym może skutkować obniżeniem stopnia działalności deweloperów. Społeczeństwo nasyci się istniejącym zasobem mieszkaniowym, a przy relatywnie powiększającym się zasobie

mieszkaniowym na rynku wtórnym nieadekwatne ekonomicznie będzie wiec budowanie nowych mieszkań.

Jedyną możliwością w tej sytuacji jest przekształcenie profilu działalności dewelopera oraz innych inwestorów. Deweloperzy powinni sformułować takie usługi, które będą odpowiadały potrzebom oraz pragnieniom coraz starszego społeczeństwa

Na rynku ogromna ilość nieruchomości jest niedostosowana do potrzeb seniorów. Wiele budynków nie posiada wind. Senior, który mieszka na trzeciej lub czwartej kondygnacji, może mieć problem z poruszaniem się lub w ogóle zrezygnować z wychodzenia z domu. Dlatego ważnym aspektem jest przygotowanie szeroko rozumianej infrastruktury dla starzejącego się społeczeństwa m.in. barierek, niskich progów, podjazdów, szerokich korytarzy oraz wind.

Coraz więcej podmiotów funkcjonujących na rynku zdaje sobie sprawę z przemian, jakie zachodzą w społeczeństwie, gdzie przybywa coraz więcej seniorów. Osoby starsze, borykają się z wieloma problemami m.in. trudności z poruszaniem się, utrata zdrowia, wzrost kosztów utrzymania mieszkania - to tylko niektóre z sytuacji, których z roku na rok będzie przybywało w starzejącej się Polsce .

Źródło internetowe (grafika google)

Dlatego trzeba stworzyć lub zmodernizować nieruchomości, które będą spełniały kilka warunków:

- będą relatywnie tanie
- zlokalizowane w pobliżu punktów usługowych
- wyposażone w urządzenia oraz przyrządy ułatwiające poruszanie się seniorów np. barierki, windy
- nieruchomość powinna być zlokalizowana w bliskiej odległości do zintegrowanej komunikacji zbiorowej.
- zlokalizowane blisko usług medycznych i pielęgnacyjnych.

Wszystkie te czynniki ułatwią życie mieszkańców. Ponadto, mieszkanie które posiada dość szeroki korytarz jest możliwe do zmodernizowania.

Osoby starsze w większości mieszkają w nieruchomościach wybudowanych w latach 1945-1970. Są to stosunkowo duże mieszkania lecz nie są wyposażone w udogodnienia techniczne dla seniorów.

Kilka polskich miast zdecydowało się na utworzeniu osiedli dla osób starszych. Niewątpliwie jest to rozwiązanie zainspirowane zachodnimi pomysłami. Pierwszym i najbardziej znanym osiedlem dla seniorów jest „Sun City" w Ameryce Północnej. Amerykanie spostrzegli problem starzenia się społeczeństwa już w latach pięćdziesiątych XX wieku. Stworzyli osiedle o ciekawym kształcie, w których postawili domy przystosowane dla osób starszych, a w bliskiej odległości różne punkty usługowe, medyczne oraz rozrywkowe. Inwestycja ta odniosła sukces. Osiedle to do dania dzisiejszego zamieszkuje ok. 50 tysięcy osób.

Osiedle „Niezapominajka" w miejscowości Skórka pod Piłą jest jedną z pierwszych tego typu inwestycji w Polsce. Jest przeznaczone dla osób starszych, ale też dla małżeństw z dziećmi. Jest to ciekawe rozwiązanie. Dzięki temu możliwa jest integracja międzypokoleniowa. Wszystkie mieszkania na osiedlu „Niezapominajka" dostosowane są do potrzeb seniorów, co umożliwia łatwość poruszania. Dodatkowym atutem tego miejsca jest całodobowa opieka medyczna oraz inne tego typu usługi dla wszystkich mieszkańców. Inwestorzy nie zapomnieli też o aktywnych seniorach. Specjalnie dla nich stworzono strefę rozrywkową oraz miejsce do uprawiania sportów. Bardzo ważna jest także całodobowa opieka różnych specjalistów. W przypadku osób schorowanych jest to priorytetowy czynnik. Mieszkańcy nie muszą się także martwić o sklepy. Wszystkie podstawowe usługi są zlokalizowane przy osiedlu albo w bliskiej odległości.

Jedna z nadwiślańskich gmin – Zawichost, wyznaczyła sobie za cel promowanie swojego miasta jako miejsca przyjaznego seniorom. Pragną stworzyć miejsce bez ograniczeń w poruszaniu się osób starszych, a przy tym zwiększyć zatrudnienie młodych osób. Władze uważają, że atutem ich gminy jest wszechobecna zieleń oraz niesamowity spokój panujący w gminie. Ponadto teren ten zlokalizowany jest nieopodal znanych miast jak Kazimierz Dolny czy Sandomierz. Małe miasteczko pozwala na wypoczynek dla osób starszych oraz możliwość zwiedzania pobliskich renesansowych miast. Wszystkie te czynniki wydają się być atutem tej gminy.

Źródło internetowe (grafika google)

Ostatnim i chyba najciekawszym polskim obiektem jest centrum mieszkaniowe dla seniorów nieopodal Wrocławia. W istniejącym przed laty sanatorium inwestor postanowił wybudować budynki mieszkalne dla seniorów. Nieruchomość podzielono na ok. 350 lokali. Przeprowadzona została także rewitalizacja istniejących obiektów dawnego sanatorium. To ciekawe przedsięwzięcie niesie za sobą nowe mieszkania dla seniorów i wszelkie usługi lecznicze w jednym miejscu. Podmiot realizujący inwestycje wyodrębnił stosunkowo duże lokale, bo od 45 do 80 metrów kwadratowych. Na seniora czekają wszelkie udogodnienia oraz w razie potrzeby możliwość skorzystania z usług lekarza przez całą dobę.

Coraz więcej miast realizuje bądź rozmyśla nad budową osiedli bądź lokali dla osób starszych. W Polsce takie obiekty powstają m. in. w Stargardzie Szczecińskim czy w Skórce. Takie miasta jak Wrocław czy Poznań decydują się na modernizację istniejących obiektów, które w przyszłości mają zamieszkiwać osoby starsze.

Przy ogólnym wzroście odsetka osób w wieku poprodukcyjnym modernizacje budynków mogą pochłonąć miliony złotych. Ważnym aspektem jest przygotowanie szeroko rozumianej infrastruktury dla starzejącego się społeczeństwa m.in. barierek, niskich progów, podjazdów, szerokich korytarzy oraz wind. Zjawisko starzenia się społeczeństwa może nawet doprowadzić do wzrostu atrakcyjności danego regionu, jeśli jest ono dostosowane do potrzeb starszych konsumentów.

Sytuacja ta pod względem ekonomicznym i technicznym wpływa na rynek mieszkaniowy. Potrzebne są ogromne nakłady pieniężne na modernizacje i przystosowanie budynków.

Władze oraz różne organy powinny przyjąć kierunek działania, który ułatwi życie społeczeństwu i doprowadzi do ich większego komfortu. Władze powinny propagować politykę senioralna w zakresie mieszkalnictwa dla osób starszych. Wraz z ekspertami w zakresie budownictwa powinni realizować aktywną działalność w zakresie modernizacji wielu nieruchomości, które nie są przyjazne starszemu człowiekowi. Wszystkie podmioty związane z dziedziną mieszkalnictwa oraz budownictwa, powinny połączyć siły i przyczyniać się do ułatwienia życia seniorów. Starzenie się społeczeństwa jest wiec sprawdzianem dla wielu jednostek. To wyzwanie dla gospodarki, mieszkalnictwa, deweloperów oraz innych podmiotów mogących wpłynąć na jakość życia seniorów.