



Małopolanie 60+: warunki mieszkaniowe, budownictwo senioralne, przestrzeń publiczna

Małopolskie Obserwatorium
Rozwoju Regionalnego

Departament
Rozwoju Regionu



**Małopolskie 60+:
warunki mieszkaniowe,
budownictwo senioralne,
przestrzeń publiczna**

Kraków 2022

Pełny tytuł opracowania:	Małopolskie 60+: warunki mieszkaniowe, budownictwo senioralne, przestrzeń publiczna
Autorzy opracowania:	Kinga Krasoń-Pilch, Barbara Surmacz
Współpraca merytoryczna:	dr Anna Jancz
Realizacja badań jakościowych:	Openfield Sp. z o.o.
Wydawca:	Małopolskie Obserwatorium Rozwoju Regionalnego Departament Rozwoju Regionalnego Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego ul. Wielicka 72B, 30-552 Kraków tel. (+48) 12 29 90 900, fax (+48) 12 29 926
Egzemplarz bezpłatny	Przy publikowaniu danych z publikacji prosimy o podawanie źródła.
ISBN:	978-83-67243-09-4



Małopolskie
Obserwatorium
Rozwoju Regionalnego

Opracowanie w wersji elektronicznej dostępne na stronie www.obserwatorium.malopolska.pl.

Publikacja współfinansowana ze środków Unii Europejskiej z Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014–2020.



Spis treści

1. Wstęp	4
2. Metodologia badania	6
2.1. Analiza desk research	6
2.2. Wywiady indywidualne (IDI)	6
2.3. Wywiad grupowy (FGI)	6
2.4. Ankieta internetowa (CAWI)	7
3. Aspekty definicyjne	8
4. Seniorzy w Polsce i Małopolsce	11
5. Warunki mieszkaniowe osób starszych	21
6. W jaki sposób poprawiać warunki mieszkaniowe osób starszych?	29
7. Gminy i spółdzielnie w Małopolsce a seniorzy	35
7.1. Zasoby komunalne	35
7.2. Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	42
7.3. Małopolskie gminy, które wzięły udział w badaniu	45
7.4. Działania małopolskich gmin na rzecz seniorów	51
7.4.1. Badanie ilościowe z gminami	51
7.4.2. Badanie jakościowe z gminami	70
7.5. Spółdzielnie w Małopolsce, które wzięły udział w badaniu	74
7.6. Działania małopolskich spółdzielni mieszkaniowych na rzecz seniorów	75
8. Projektowanie/budowanie z myślą o seniorach	81
8.1. Czy w Polsce buduje się dla seniorów?	86
8.2. Rodzaje budownictwa senioralnego w Polsce	90
8.3. Przykłady rozwiązań prywatnych i publicznych w Europie	92
8.4. Przykłady rozwiązań prywatnych i publicznych w Polsce	92
8.5. Rozwiązania systemowe w zakresie mieszkalnictwa osób starszych	98
8.6. Przyszłość budownictwa mieszkaniowego	104
9. Przestrzeń publiczna (nie)przyjazna seniorom	109
9.1. Dokumenty prawa krajowego	110
9.2. Jak kształtować przestrzeń przyjazną dla seniorów?	112
9.3. Małopolska – rozwiązania gminne	117
10. Transport publiczny a seniorzy	125
10.1. Przykłady dobrych (i złych) praktyk	127
10.2. Małopolska – rozwiązania gminne	129
11. Wnioski i rekomendacje	134
12. Spis wykresów, map, tabel	138
13. Bibliografia	142



1. Wstęp



Dynamika procesów demograficznych zachodzących w Europie, a zwłaszcza w Europie Środkowej, sprawia, że **zjawisko starzenia się społeczeństw coraz częściej staje się kluczowym tematem debat dotyczących kształtowania polityk publicznych** zarówno na poziomie europejskim, jak i krajowym, regionalnym, a nawet lokalnym. Zmienił się również sposób postrzegania zjawisk demograficznych, a co za tym idzie, ewoluowały propozycje programów i polityk w tym zakresie.

Zjawisko, u którego podstaw leży niski wskaźnik dzietności oraz coraz dłuższa średnia życia, jest właściwie nieodwracalne, dlatego należy szukać rozwiązań, które pozwolą złagodzić skutki starzenia się społeczeństw i wypracować skuteczne modele społeczne i gospodarcze, dające szansę na dalszy rozwój krajów i regionów.

Według danych statystycznych, w 2021 roku liczba ludności Małopolski wyniosła 3 407 727¹, przy czym osób mających powyżej 60 lat było 816 239 (tj. około ¼ mieszkańców regionu ogółem). Według prognoz demograficznych udział seniorów względem całkowitej populacji ludności będzie rość.



Należy pamiętać, że **środowisko osób starszych jest bardzo zróżnicowane wewnątrz, choćby pod względem wieku, zamożności czy stanu zdrowia**. Są wśród nich zarówno osoby jeszcze aktywne zawodowo, osoby, które z racji wieku funkcjonują już poza rynkiem pracy, jak też osoby w wieku podeszłym, które doświadczając trudności zdrowotnych wymagają zaopiekowania. **Wobec każdej z tych grup wiekowych lokalna polityka społeczna musi podejmować adekwatne działania.**

Samorząd województwa małopolskiego od wielu lat koncentruje się na traktowaniu tej grupy mieszkańców jako podmiotu, do którego są kierowane określone działania, unikając postrzegania sytuacji seniorów jako źródła problemu społecznego.

Takie zorientowanie polityki senioralnej Małopolski ma jednocześnie swoje **oparcie w tworzonych dokumentach strategicznych**. W ramach poprzednio obowiązującej strategii rozwoju wypracowane zostały programy strategiczne, spośród których w co najmniej czterech znalazły się bezpośrednie odniesienia do polityki senioralnej w Małopolsce. Były to programy strategiczne: „Włączenie Społeczne”, „Kapitał Intellectualny i Rynek Pracy”, „Dziedzictwo i Przemysł Czasu Wolnego” oraz „Ochrona Zdrowia”.

Obecnie przygotowany jest nowy program „Srebrna Małopolska” w całości poświęcony tej części gospodarki, która jest związana z seniorami. Program, zgodnie z harmonogramem przyjętym przez Zarząd Województwa Małopolskiego², ma być przyjęty pod koniec 2022 roku i *będzie stanowić rozwinięcie i uszczegółowienie Strategii w zakresie działań skierowanych do starszych Małopolan*³. Na jego potrzeby przygotowana jest diagnoza, a **istotną jej częścią będzie budownictwo mieszkaniowe, warunki mieszkaniowe osób starszych, a także przestrzeń publiczną i transport** oraz możliwości rozwiązań w tym względzie.

Niniejsze badanie służy uzupełnieniu danych dotyczących mieszkalnictwa w kontekście Małopolan w wieku powyżej 60 lat, w tym m.in. zdobyciu danych na temat aktualnych warunków i potrzeb mieszkaniowych, wskazaniami problemów, wyzwań i możliwych rozwiązań systemowych dotyczących mieszkalnictwa / budownictwa,

¹ <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica> [dostęp: 3.03.2022].

² Uchwała nr 1765/21 Zarządu Województwa Małopolskiego z dnia 7 grudnia 2021 roku w sprawie przyjęcia zasad, trybu i harmonogramu prac nad Programem Strategicznym „Srebrna Małopolska 2030”, <https://bip.malopolska.pl/umwm,a,2034893,uchwala-nr-176521-zarzadu-wojewodztwa-malopolskiego-z-dnia-7-grudnia-2021-roku-w-sprawie-przyjecia-z.html> [dostęp: 21.04.2022].

³ Ibidem.

a także przybliżenie możliwych działań w zakresie transportu i przestrzeni publicznej, aby stały się bardziej przyjazne dla seniorów.

W raporcie znajdują się rekomendacje dla samorządu województwa, gmin oraz innych podmiotów działających w obszarze polityki senioralnej, wypracowane na podstawie przeprowadzonych badań.



2. Metodologia badania

Metody i techniki zbierania danych wykorzystane w niniejszym badaniu:



2.1. Analiza desk research

Zastosowana została analiza informacji pozyskanych z ogólnodostępnych źródeł (literatury, wyników badań naukowych i ewaluacyjnych, dokumentów, baz danych), które wymagały scalenia i uporządkowania. Analiza desk research została przeprowadzona przez pracowników Małopolskiego Obserwatorium Rozwoju Regionalnego (MORR).

2.2. Wywiady indywidualne (IDI)

Na zamówienie MORR firma badawcza Openfield Sp. z o.o. przeprowadziła w okresie luty–marzec 2022 roku 41 indywidualnych wywiadów pogłębionych (IDI) z pięcioma grupami osób. Respondentami byli:

- przedstawiciele firm deweloperskich (7 osób),
- przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych w Małopolsce (4 osoby),
- architekci, planiści i urbaniści (9 osób),
- przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych (8 osób),
- przedstawiciele gmin w Małopolsce (13 osób).

Narzędzia badawcze (scenariusze wywiadów) zostały przygotowane przez firmę badawczą w konsultacji z pracownikami Obserwatorium.

Na podstawie transkrypcji wywiadów oraz gridów⁴ przygotowanych przez firmę badawczą, pracownicy MORR dokonali analizy jakościowej.

2.3. Wywiad grupowy (FGI)

Na zamówienie MORR firma badawcza Openfield Sp. z o.o. przeprowadziła w marcu 2022 roku 1 grupowy wywiad pogłębiony (FGI) z grupą 8 respondentów, tj.: przedstawicielem deweloperów, przedstawicielem spółdzielni, przedstawicielami architektów, planistów i urbanistów, przedstawicielami uczelni i jednostek badawczych, przedstawicielem gmin w Małopolsce oraz przedstawicielem samorządu województwa małopolskiego.

⁴ Wypis cytatów w formie tabelarycznej przyporządkowanych do poszczególnych problemów badawczych.

Narzędzie badawcze (scenariusz wywiadów) został przygotowany przez firmę badawczą w konsultacji z pracownikami Obserwatorium.

Na podstawie transkrypcji wywiadu oraz gridu przygotowanego przez firmę badawczą, pracownicy MORR dokonali analizy jakościowej.

2.4. Ankieta internetowa (CAWI)

W ramach badania ilościowego zastosowano dwa kwestionariusze internetowe:

- do gmin w Małopolsce,
- do spółdzielni mieszkaniowych w Małopolsce.

Wysyłka i analiza zebranych danych została przeprowadzona przez pracowników Małopolskiego Obserwatorium Rozwoju Regionalnego.

Jeden kwestionariusz został rozesłany do wszystkich gmin w Małopolsce (182) za pomocą programu CADAS. Dane zbierane były od 15 października do 16 listopada 2021 roku. Ostatecznie 157 gmin odpowiedziało na prośbę MORR, w tym duże miasta: Kraków, Tarnów, Nowy Sącz.

Drugi kwestionariusz został rozesłany do 127 spółdzielni mieszkaniowych w Małopolsce za pośrednictwem Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie. Dane zbierane były od 15 października do 22 listopada 2021 roku za pomocą programu CADAS. Ostatecznie 31 spółdzielni mieszkaniowych odpowiedziało na prośbę MORR, w tym 16 z miasta Kraków, 3 z powiatu nowotarskiego, po 2 – z powiatu krakowskiego i miasta Tarnów i po 1 z powiatów: bocheńskiego, suskiego, chrzanowskiego, oświęcimskiego.



3. Aspekty definicyjne

- **Mieszkalnictwo** jest jedną z ważnych dziedzin polityki gospodarczej i społecznej. Przez pojęcie „mieszkalnictwo” można rozumieć: budownictwo mieszkaniowe czy ogólnie całą gospodarkę mieszkaniową, badanie, ocenianie problemu mieszkaniowego oraz wyrównywanie szans społecznych w dostępie do mieszkań⁵.
- **Budownictwo mieszkaniowe dla seniorów⁶ (senior housing)** dotyczy rozwiązań mieszkaniowych dla ludzi po 60. roku życia (najczęściej osób, które rozpoczynają życie na emeryturze). Wyróżnia się wiele rodzajów tego budownictwa, których wspólnym mianownikiem jest zagwarantowanie odpowiednich warunków mieszkaniowych zarówno pod kątem udogodnień w samym mieszkaniu, budynku mieszkalnym jak i w kontekście infrastruktury technicznej i usługowej wokół budynku.

Do tego rodzaju budownictwa można zaliczyć pojedynczy lokal mieszkalny, architektonicznie przystosowany do potrzeb seniorów, zlokalizowany w typowym budynku mieszkalnym wielorodzinnym, jak również wyspecjalizowaną w opiece nad osobami starszymi placówkę – dom seniora⁷. Różne podmioty mogą też być zarządzającymi takimi obiektami – zarówno podmioty prywatne, publiczne oraz działające w partnerstwie publiczno-prywatnym. Mieszkania (apartamenty / mieszkania) dla seniorów powinny być zlokalizowane w bloku z windą lub na niskich kondygnacjach⁸, ewentualnie w niewielkim domu jednorodzinnym z małą liczbą schodów, ze swobodnym wyjściem do ogrodu, szerokimi drzwiami, bez progów, z antypoślizgową posadzką, poręczami w łazience, w bezpiecznym otoczeniu z dobrym połączeniem komunikacyjnym i przystankiem w pobliżu miejsca zamieszkania⁹. Konieczna jest obecność przestrzeni integracji (ogród, sala spotkań, sala sportowa) oraz towarzysząca im oferta usług dodatkowych. Najważniejsze jest w mieszkaniach / domach senioralnych poczucie bycia częścią społeczności.

Budownictwo senioralne często jest rozwijane o formułę **assisted living** – połączenie mieszkania, części wspólnych oraz opieki. Skierowana jest ona do osób starszych, które pozostają samodzielne, jednak potencjalnie potrzebują wsparcia. Od niezależnych mieszkań różni je stała dostępność opiekunów, stanowiąca zabezpieczenie na wypadek nagłego urazu. Dodatkowo niejednokrotnie w obrębie obiektu bądź osiedla funkcjonuje przychodnia lub apteka¹⁰. Jest to formuła **independent living** (dla osób samodzielnych) czy **continuous living** (z dostępem do usług opieki, rehabilitacji)¹¹.

Idea tworzenia budownictwa mieszkaniowego dla seniorów ewaluuje i może różnić się ze względu na kwestie kulturowe w różnych krajach.

- **Cohousing** jest formą mieszkalnictwa wspólnotowego, opartą na współpracy i bliskich relacjach sąsiedzkich. Polega na wspólnym planowaniu, budowie i zarządzaniu / organizacji osiedla / bloku mieszkalnego itd. Mieszkańcy *cohousingu* korzystają ze wspólnych przestrzeni i udogodnień. *Cohousing*

⁵ *Mieszkalnictwo ludzi starych*, L. Groeger, A. Szczerek, wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2015.

⁶ Określa się je również „budownictwem senioralnym”.

⁷ *Nieruchomości w kolorze srebrnym, czyli o mieszkalnictwie senioralnym*, Marcin Boruta, 6.02.2020, <https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/nieruchomosci-w-kolorze-srebrnym-czyli-o-mieszkalnictwie-senioralnym-11068.html> [dostęp: 3.03.2022].

⁸ Ewentualnie na wysokich kondygnacjach z uwagi na lepsze doświetlenie mieszkań, pod warunkiem m.in. obecności windy.

⁹ *Budownictwo senioralne – inna gałąź budownictwa mieszkaniowego*, Joanna Komorowska, 16.01.2017, Centrum AMRON <https://alebank.pl/budownictwo-senioralne-inna-galaz-budownictwa-mieszkaniowego/?id=222738&catid=630> [dostęp: 3.03.2022].

¹⁰ *Budownictwo senioralne, czyli dotycząca wszystkich nisza*, Dominik Różewicz, 29.09.2021, <https://thinkco.pl/budownictwo-senioralne/>, [dostęp: 20.10.2021].

¹¹ *Budownictwo senioralne – inna gałąź ...* op. cit.

może być inicjatywą osób chcących mieszkać w mieszkaniach tego typu. Pomysł może wychodzić również ze strony organizacji zajmujących się mieszkalnictwem oraz jednostek samorządowych.

- **Przestrzeń publiczna**¹² zaczyna się od przekroczenia progu domu mieszkania. Może być z ograniczonym dostępem, jak to ma miejsce na klatce schodowej czy na wewnętrznym terenie kamienicy mieszkalnej. Zwana jest ona wtedy przestrzenią półprywatną lub półpubliczną. Poza tym obszarem jest przestrzeń otwarta, dostępna dla wszystkich użytkowników, czyli przestrzeń, którą mogą użytkować wszyscy bez względu, kim są i jakie mają ograniczenia funkcjonalne¹³.
- **Przyjazna przestrzeń publiczna** to przestrzeń, z której korzystać mogą wszyscy w sposób samodzielny i niezależny – osoby poruszające się pieszo, z pomocą kul czy na wózku inwalidzkim¹⁴. Ważne to jest szczególnie dla osób, które mają ograniczenia funkcjonalne wynikające z ich możliwości w poruszaniu się i postrzeganiu otoczenia, czyli percepcji swoich zmysłów. Poza osobami starszymi czy z niepełnosprawnością, można w tym kontekście mówić o osobach spoza lokalnej wspólnoty, np. turystach czy cudzoziemcach, którzy mogą mieć trudności w rozpoznaniu i orientacji w przestrzeni¹⁵.
- **Spółdzielnia mieszkaniowa**: podstawowym zadaniem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Jest podmiotem działającym na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

Zgodnie z ustawą przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowych może być:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 2. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własnościowych praw do tych domów,
 3. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu¹⁶.
- **Proces starzenia się** związany jest z ograniczeniem samodzielności życiowej, znacznym spadkiem zdolności adaptacyjnych człowieka w wymiarze biologicznym i psychospołecznym oraz stopniowym nasilaniem się zależności od otoczenia. Z wiekiem należy liczyć się z postępującymi ograniczeniami zdrowotnymi:
 - **motorycznymi** (np. problemami z poruszaniem się i zmianami pozycji),
 - **sensorycznymi** (słabym wzrokiem i słuchem, utratą równowagi),
 - **osłabioną odpornością i wrażliwością na czynniki szkodliwe**,
 - **zaburzeniami psychosomatycznymi i słabnącymi zdolnościami poznawczymi**¹⁷.

¹² Określa się ją również mianem „przestrzeń makro”.

¹³ *Przestrzeń publiczna przyjazna seniorom*, Poradnik RPO, 2015, https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Poradnik_Przestrzen_publiczna_przyjazna_seniorom_2015.pdf [dostęp: 9.07.2021].

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ Ibidem.

¹⁶ *Spółdzielnia mieszkaniowa – co to jest i jakie pełni funkcje?*, Zuzanna Józwiak, 19/10/2021, <https://www.compero.pl/poradnik/spoldzielnia-mieszkaniowa> [dostęp: 19.05.2022].

¹⁷ *Cechy Bezpiecznego Mieszkania Seniora*, A. i J. Cieśla, wyd. Narodowego Instytutu Zdrowia Publicznego, Warszawa 2018.



Należy pamiętać, że „**senior seniorowi nierówny**”. „Seniorzy” to bardzo szeroka grupa społeczna, począwszy od 60-latków, w pełni sprawnych i aktywnych zawodowo, poprzez osoby z pewnymi ograniczeniami, a skończywszy na 80-, 90-latkach, którzy często nie są już samodzielni i potrzebują wsparcia na co dzień. Poziom sprawności seniorów wpływa na zakres ich potrzeb związanych z zagadnieniem mieszkalnictwa.

W literaturze spotyka się różne **podziały czasowe okresu starości**. O seniorach sprawnych fizycznie i umysłowo mówi się niekiedy „go-go” (ang. *go* – iść, chodzić). Jest to okres „starości początkowej” (60–69 lat) i/czy też „starości przejściowej” (70–74 lat) między początkową starością a kolejnym okresem, jakim jest wiek ograniczonej sprawności. Tych, którzy mają problemy z motoryką i zaczynają pojawiać się u nich inne ograniczenia, nazywa się seniorami „slow-go” (ang. *slow* – powolny). Okres ten można nazwać „starością zaawansowaną”. Do tej grupy zaliczane są osoby w wieku 75–84 lat. Jako ostatni wyróżniony został okres „starości niedołączonej” (po 85. roku życia) – wlicza się tutaj osoby, które potrzebują wsparcia (nazywani są też seniorami „no-go” (ang. *no* – nie)¹⁸.

- **Sytuacja mieszkaniowa osób starszych** powinna być rozpatrywana z poziomu dwóch aspektów:
 - **obiektywnych, mierzalnych (ilościowych)** warunków mieszkaniowych (np. powierzchnia mieszkania, standard mieszkania, wyposażenie mieszkania, zaludnienie, odległość do innych obszarów czy obiektów miasta),
 - **subiektywnych, niemierzalnych (jakościowych)** – w kontekście otoczenia społecznego (np. świadomość przynależności do społeczności lokalnej, poczucie bezpieczeństwa, zadowolenie ze swojej sytuacji mieszkaniowej, lokalizacja mieszkania względem infrastruktury społecznej)¹⁹.

¹⁸ *Mieszkalnictwo ludzi starych*, L. Groeger, A. Szczerek, wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2015.

¹⁹ *Polityka mieszkaniowa wobec starzenia się społeczeństw – podstawowe wyzwania*, J. Kłobukowska, wyd. Fundacja UE w Krakowie, Kraków 2014.

4. Seniorzy w Polsce i Małopolsce

- Małopolanie mający powyżej 60 lat stanowią ¼ mieszkańców regionu.
- Ponad połowa małopolskich seniorów to osoby z przedziału wiekowego 60–69 lat.
- Co czwarta osoba powyżej 60. roku życia mieszka w Krakowie.
- Osoby nieaktywne zawodowo stanowią 85% Małopolan 60+.
- Do roku 2050 populacja będzie stawała się coraz starsza. Równolegle do przewidywanego spadku liczby ludności, spodziewany jest systematyczny wzrost liczby osób w wieku senioralnym.
- W 2050 roku udział osób z przedziału wiekowego 60–69 lat oraz 70–74 lata w ogólnej grupie małopolskich seniorów będzie niższy niż jest obecnie. Grupy wiekowe powyżej 75. roku życia odnotują z kolei wzrost.

Według danych statystycznych²⁰, na koniec 2021 roku liczba ludności Małopolski wyniosła 3 407 727, przy czym **osób mających powyżej 60 lat było 816 239 (tj. niemal ¼ mieszkańców regionu ogółem)**. Udział kobiet wśród małopolskich seniorów (osób pow. 60. roku życia) wyniósł 57,6%.

Tabela 1. Stan ludności powyżej 60. roku życia w Małopolsce na koniec 2021 roku



Wiek (przedział)	Liczba seniorów (ogółem)	Liczba mężczyzn	Liczba kobiet	Odsetek kobiet wśród seniorów (%)
60–64	213 462	101 662	111 800	52,4
65–69	199 993	91 068	108 925	54,5
70–74	158 779	67 669	91 110	57,4
75–79	95 794	37 801	57 993	60,5
80–84	75 254	26 393	48 861	64,9
85 i więcej	72 957	21 316	51 641	70,8
seniorzy ogółem	816 239	345 909	470 330	57,6

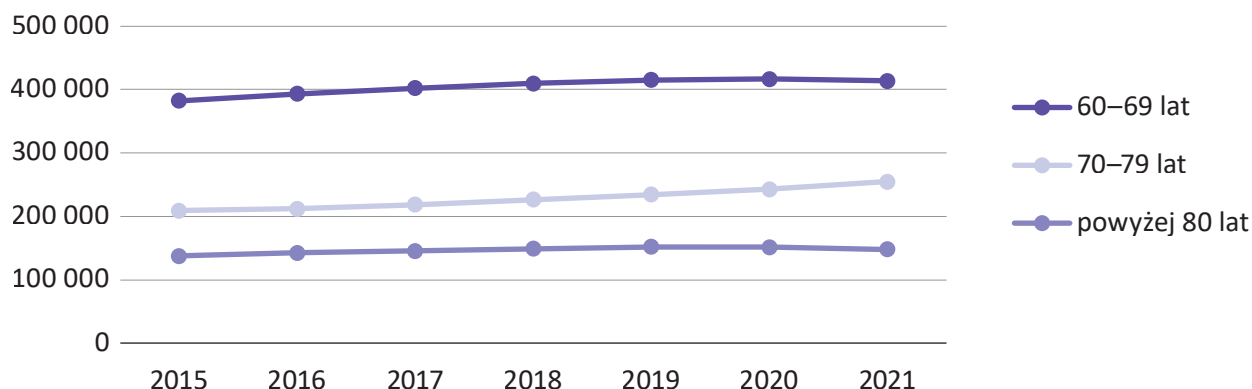
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Bazy Demograficznej.

²⁰ <https://demografia.stat.gov.pl/BazaDemografia/Tables.aspx> [dostęp: 16.05.2022].



Wykres 1.

Zmiana liczby małopolskich seniorów w podziale na wybrane grupy wiekowe w latach 2015–2021



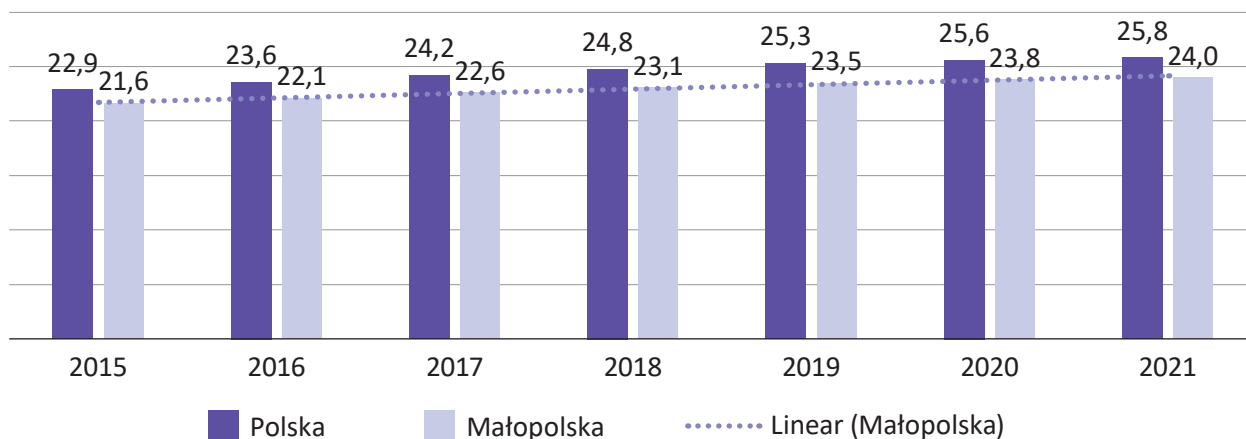
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL i Bazy Demograficznej GUS.



Udział osób starszych w całej populacji w 2021 roku był w Małopolsce nieco niższy (24%) niż przeciętnie w skali kraju (25,8%). Osoby z najstarszej grupy wiekowej (tj. powyżej 85. roku życia) stanowiły odpowiednio 8,9% seniorów w Małopolsce oraz 8,3% seniorów w skali kraju. **Największy odsetek wśród seniorów stanowiły osoby z najmłodszego przedziału wiekowego (tj. 60–69 lat) – 50,7% w Małopolsce** oraz 51,9% w Polsce. Stosunek kobiet powyżej 60. roku życia do seniorów ogółem był zbliżony w skali województwa małopolskiego (57,6%) i w skali kraju (58,1%).

Wykres 2.

Udział osób powyżej 60. roku życia w liczbie ludności ogółem w latach 2015–2021 (%)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL i Bazy Demograficznej GUS.

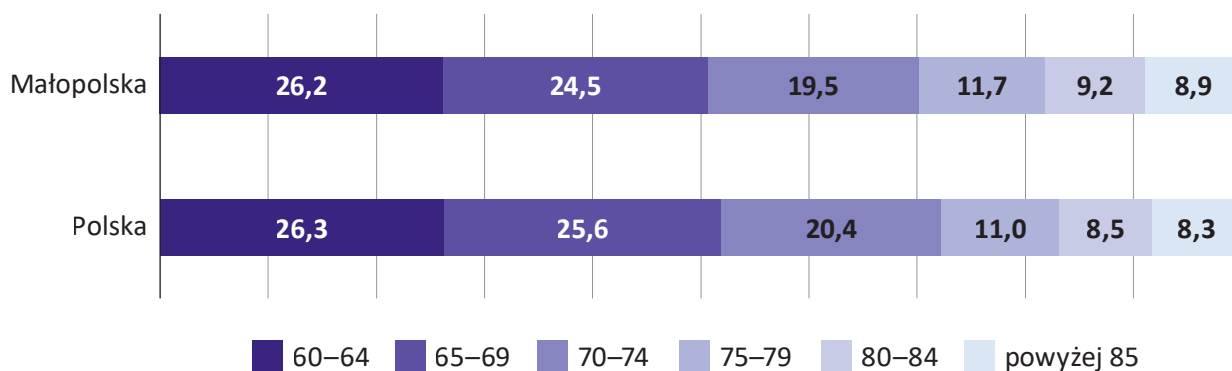
Tabela 2. Dynamika zmian liczby małopolskich seniorów w podziale na wybrane grupy wiekowe (%)



Grupa wiekowa	Dynamika zmian 2015–2021 (%)	Dynamika zmian 2020–2021 (%)
60–69	8,2	–0,7
70–79	21,8	4,8
powyżej 80	7,8	–2,1
seniorzy ogółem	12,0	0,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL i Bazy Demograficznej GUS.

Wykres 3. Struktura osób powyżej 60. roku życia według grup wiekowych w 2021 roku (%)



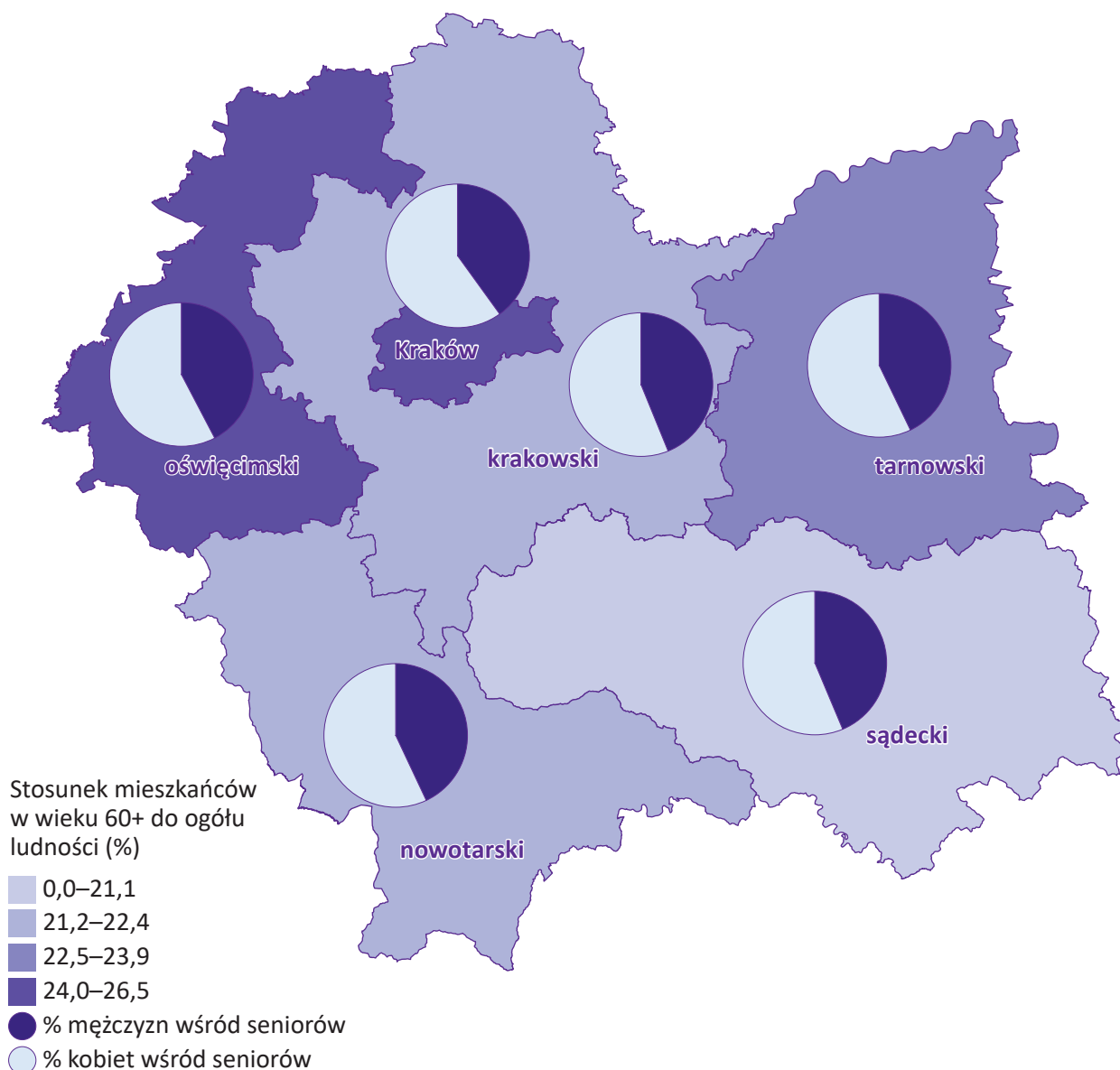
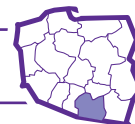
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Bazy Demograficznej GUS.

W układzie powiatowym **najwięcej seniorów w 2021 roku odnotowano w mieście Kraków – 207 185 (tj. co czwarta osoba powyżej 60. roku życia zamieszkiwała stolicę regionu)**. Mając na uwadze relację pomiędzy liczbą ludności ogółem a liczbą seniorów, największy odsetek dotyczył podregionów: m. Kraków (27%) oraz oświęcimskiego (26%), najniższy z kolei podregionu sądeckiego (21%).



Mapa 1.

Stan ludności powyżej 60. roku życia w Małopolsce w 2021 roku w układzie podregionalnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Mając na uwadze **przeciętne dalsze trwanie życia obecnych 60-latków**, w 2020 roku wynik ten był znacznie **bardziej korzystny dla kobiet zarówno w skali kraju, jak i regionu małopolskiego (tj. odpowiednio 23 lata i 24 lat)**. W przypadku mężczyzn wynik oscylował w granicy 18 lat dla Polski i 19 lat dla Małopolski. Można zatem zauważyć nieznacznie korzystniejszą prognozę dalszego trwania życia dla seniorów z regionu małopolskiego w porównaniu do średniej krajowej. Nie odnotowano w tym przypadku znaczących różnic w przekroju na miasto / wieś.

Jeśli chodzi o kolejne oczekiwane trwanie życia w zdrowiu osób w wieku 60 lat, Małopolska w 2020 roku nie odbiegała od średniej krajowej z wynikiem 9,6 lat dla mężczyzn oraz 11,4 lat dla kobiet.

Mając na uwadze **współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi** (tj. stosunek liczby osób powyżej 65. roku życia do liczby osób w wieku 15–64 lat), **zarówno w skali Polski, jak i Małopolski odnotowano znaczny wzrost w latach 2014–2020** – tj. o 5 p.p. w skali Małopolski oraz o 6 p.p. w skali Polski.

Tabela 3. Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Małopolska	21,5	22,1	23,0	23,8	24,6	25,5	26,2
Polska	21,9	22,8	23,9	25,0	26,1	27,2	28,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Tabela 4. Współczynnik feminizacji populacji osób powyżej 60. roku życia w Małopolsce w 2021 roku

Wiek	Ogółem	Miasto	Wieś
60–64	110	123	98
65–69	120	133	106
70–74	135	146	122
75–79	153	157	149
80–84	185	187	183
85 lat i więcej	242	237	249
seniorzy ogółem	136	147	124

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Nasze społeczeństwo, w tym nasi seniorzy i nasi decydenci polityczni, w ogóle nie są świadomi dramatu sytuacji, powagi sytuacji, jaka się dzieje i będzie działa w niedługim okresie czasu. Jesteśmy na etapie gwałtownego starzenia się społeczeństwa i gwałtownego przyrostu tak zwanej najstarszej grupy seniorów, czyli tych ludzi 80 plus i będzie [ich – przyp.] jeszcze przybywało. W krajach zachodnich, gdzie ten proces starzenia się był wcześniej, oni nie przyrastają ze względów biologicznych, a u nas ta fala wzrasta.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]



W 2020 roku przeciętny **miesięczny dochód rozporządzalny** w Polsce na jedną osobę w gospodarstwach domowych z przynajmniej jedną osobą w wieku 60 lat i więcej wyniósł 1868 zł (wzrost o 4,3% r/r), a przeciętne miesięczne wydatki na jedną osobę w tego typu gospodarstwach domowych ukształtowały się na poziomie 1180 zł (spadek o 2,6% r/r). Oba te wskaźniki były niższe od tych zanotowanych dla gospodarstw bez osób w wieku 60 lat i więcej (odpowiednio o 86 zł i 49 zł)²¹.

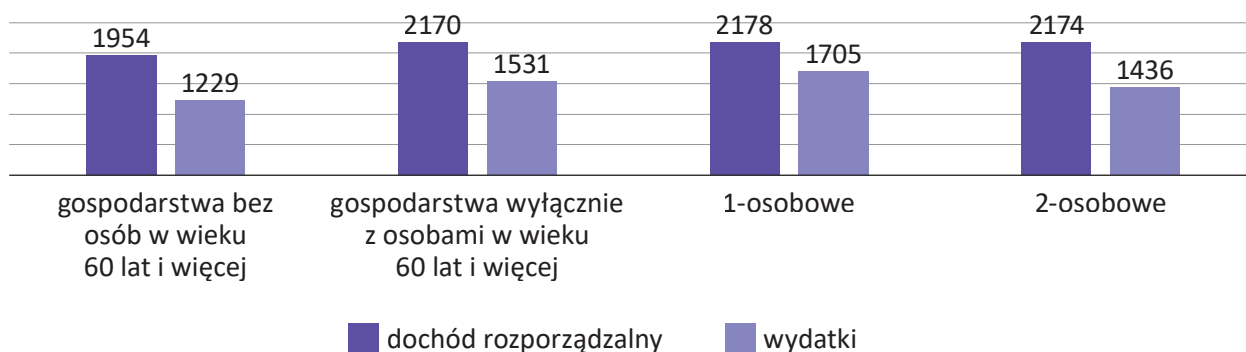
W 2020 roku w Polsce osoby w wieku 60 lat i więcej, żyjące w gospodarstwach domowych złożonych wyłącznie z seniorów, przeciętnie w miesiącu miały dochód rozporządzalny przypadający na jedną osobę w wysokości 2170 zł. Co ciekawe, dochód ten w porównaniu do dochodu w gospodarstwach domowych bez osób starszych był wyższy o 216 zł. W gospodarstwach jednoosobowych seniorów dochód ten wyniósł 2178 zł, a w gospodarstwach złożonych z dwóch osób starszych – 2174 zł.

²¹ Sytuacja osób starszych w Polsce w 2020 roku, GUS, wyd. GUS, Warszawa 2021.



Wykres 4.

Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny i przeciętne miesięczne wydatki na osobę w gospodarstwach domowych seniorów w Polsce w 2020 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie *Sytuacja osób starszych w Polsce w 2020 roku*, GUS.

W 2020 roku w skali kraju **przeciętne miesięczne wydatki na jedną osobę w gospodarstwach domowych osób starszych wyniosły 1531 zł** i były aż o 300 zł wyższe w porównaniu z wydatkami gospodarstw, w skład których nie wchodził seniorzy. W przypadku gospodarstw jednoosobowych seniorów wydatki te wyniosły 1705 zł, a w gospodarstwach złożonych z dwóch osób w wieku 60 lat i więcej – 1436 zł.

Liczba emerytów i rencistów w Małopolsce w 2020 roku wyniosła 746 829²², co stanowiło około 92% ogółu seniorów zamieszkujących region. W skali kraju proporcja ta wynosiła 95%. Małopolscy emeryci i renciści stanowili 8% tej grupy społecznej w Polsce.

(...) doskonale wiemy, że jeszcze ciągle [większość – przyp.] seniorów to uboga część społeczeństwa, emerytury „starego portfela”, szczególnie kobiet, które żyją za swoją małą emeryturę, jeszcze potem przez 30 lat, bo poszły na wcześniejszą emeryturę w wieku 50 lat, a dożywają średnio 83 lat. Teraz te 33 lata żyją z tej emerytury niewysokiej i to jest bardzo trudne. Obecnie galopująca inflacja, a wyrównania nie pomogą. W związku z tym ta grupa będzie ubożać w sposób zdecydowany.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Koszty mieszkaniowe rosną, a ich emerytury, ich źródła dochodu nie rosną.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]



W 2020 roku w skali kraju **wśród osób starszych zdecydowaną większość stanowiły osoby nieaktywne zawodowo** – biernych zawodowo było 8123 tys. osób w wieku 60 lat i więcej. Ich udział w zbiorowości osób starszych ukształtował się na poziomie 85,5% (wobec 86,1% r/r). **Dla kobiet w wieku 60 lat i więcej odsetek biernych zawodowo osiągnął wartość 91,8%, a dla mężczyzn – 76,8%** (m.in. z powodu zróżnicowania wieku przechodzenia na emeryturę). W miastach w 2020 roku bierni zawodowo seniorzy stanowili 85,1% ogółu osób starszych (na wsiach odsetek wyższy o 1,2 p.p.)²³.

²² <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica> [dostęp: 3.03.2022].

²³ *Sytuacja osób starszych w Polsce w 2020 roku*, GUS, wyd. GUS, Warszawa 2021.

Według prognozy demograficznej **w perspektywie do roku 2050 populacja zarówno Polski, jak i Małopolski będzie stawała się coraz starsza**. Równoległe do przewidywanego spadku liczby ludności, spodziewany jest systematyczny wzrost liczby osób w wieku senioralnym. Jako ciekawostkę warto podkreślić, że **według danych w 2020 roku w Małopolsce żyły 392 osoby powyżej setnego roku życia, podczas gdy według prognoz w 2050 roku takich osób będzie aż ponad 5 tys.**



Tabela 5. Liczba małopolskich seniorów w 2020 roku oraz 2050 roku w przekroju na grupy wiekowe, płeć i obszar zamieszkania

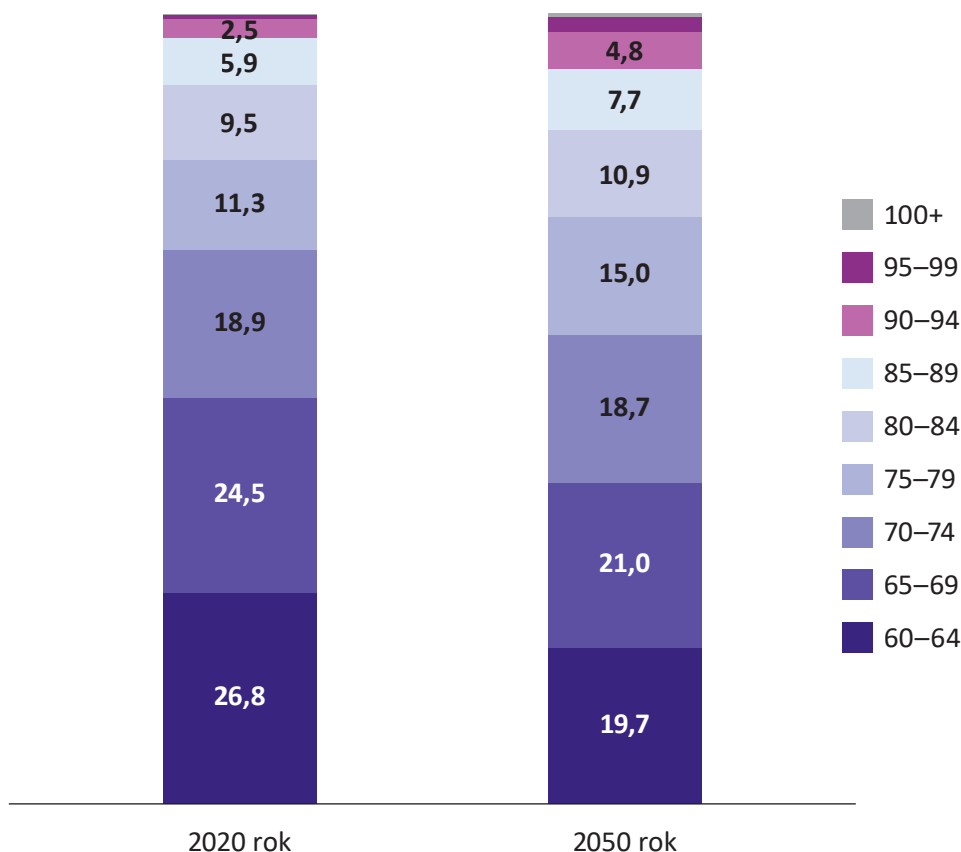
Wiek	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	Miasto	Wieś
60–64	219 176	104 902	114 274	111 416	107 760
65–69	200 904	91 754	109 150	110 408	90 496
70–74	154 320	65 617	88 703	87 301	67 019
75–79	92 510	36 495	56 015	52 066	40 444
80–84	78 136	27 420	50 716	42 377	35 759
85–89	48 366	15 091	33 275	26 327	22 039
90–94	20 145	5 456	14 689	10 842	9303
95–99	4 562	1 018	3 544	2474	2088
100+	392	79	313	221	171
2050 rok					
60–64	250 752	123 969	126 783	112 652	138 100
65–69	266 649	129 319	137 330	125 780	140 869
70–74	237 874	113 300	124 574	112 314	125 560
75–79	191 085	86 859	104 226	87 797	103 288
80–84	138 942	58 997	79 945	63 008	75 934
85–89	98 407	37 270	61 137	46 568	51 839
90–94	60 621	19 483	41 138	32 228	28 393
95–99	23 030	5937	17 093	13 497	9533
100+	5085	931	4154	3115	1970

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Bazy Demograficznej GUS.

W świetle danych GUS, **w 2050 roku spadnie udział Małopolan z przedziału wiekowego 60–69 lat oraz nieznacznie z grupy wiekowej 70–74 lat wśród seniorów ogółem** (największy spadek udziału, o 7 p.p. w grupie 60–64 lat). Grupy wiekowe powyżej 75. roku życia odnotują z kolei wzrost (**największy wzrost udziału wśród małopolskich seniorów odnotuje grupa wiekowa 75–79 lat**, o 4 p.p.).

Wykres 5.

Udział poszczególnych grup wiekowych w liczbie małopolskich seniorów ogółem w 2020 roku oraz 2050 roku (%)

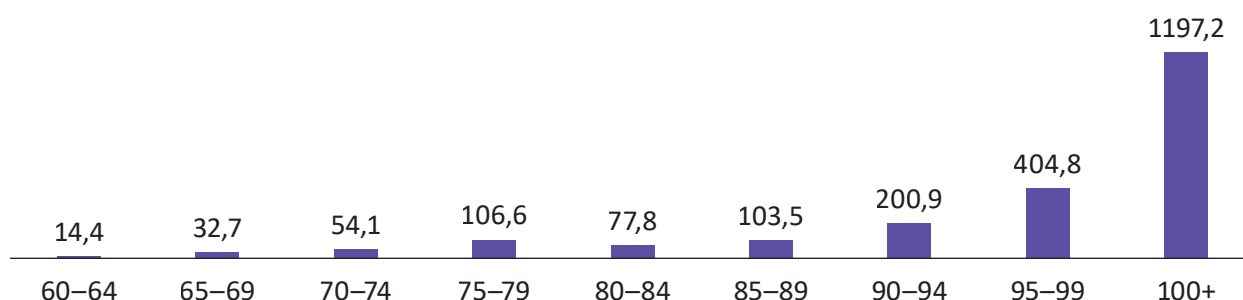


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Bazy Demograficznej GUS.

Największą dynamikę zmian liczby małopolskich seniorów w latach 2020–2050 prognozuje się właśnie wśród stulatków (13-krotny przyrost). Aż 5-krotnie wzrośnie też w danym okresie liczba Małopolan w wieku 95–99 lat. Wartości ponad 100% przyrostu widać także w przypadku grup wiekowych: 90–94 lat, 85–89 lat oraz 75–79 lat. **Najmniejszy przyrost względem 2020 roku prognozuje się z kolei w najmłodszych grupach wiekowych seniorów: 60–64 lat (wzrost o 14%) oraz 65–69 lat (wzrost o 33%).**

Wykres 6.

Dynamika zmian liczby Małopolan w poszczególnych grupach wiekowych w latach 2020–2050 (%)

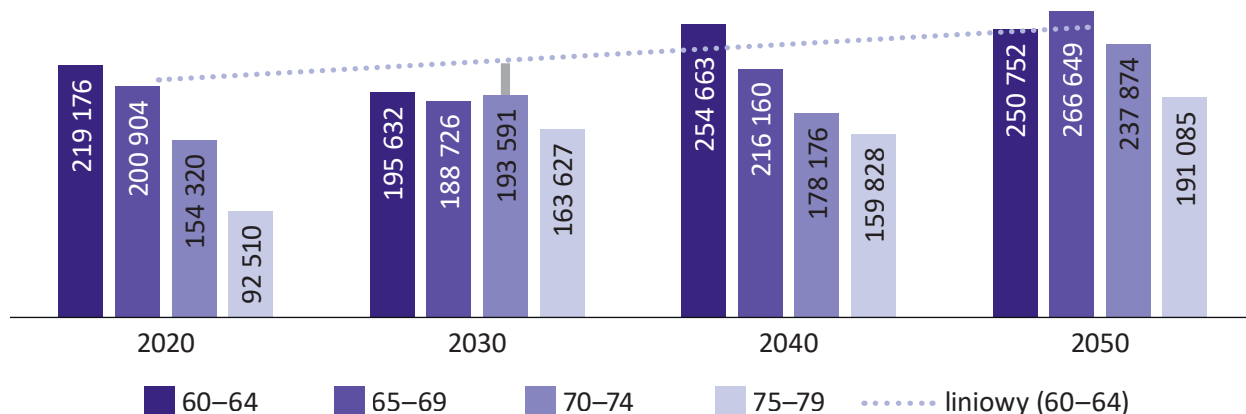


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Bazy Demograficznej GUS.



Wykres 7.

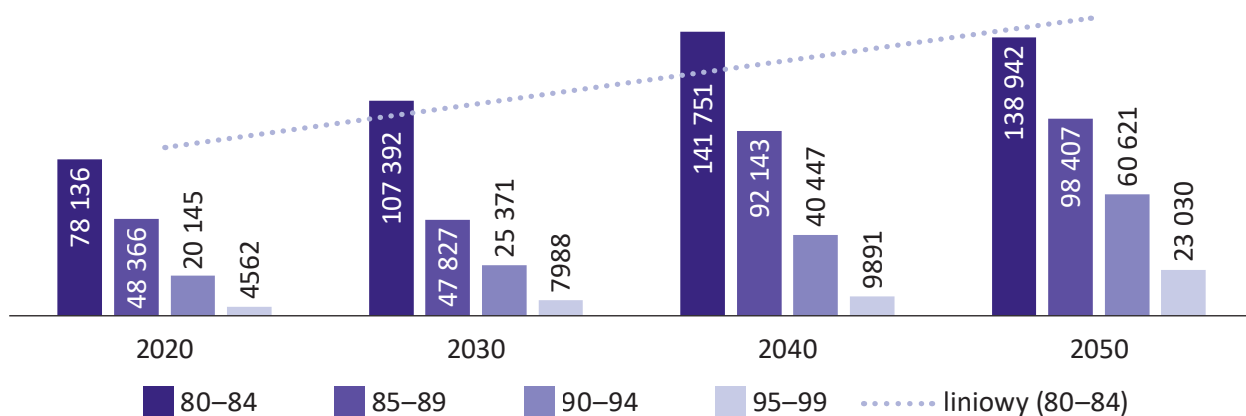
Zmiana liczby małopolskich seniorów z przedziałów wiekowych 60–79 lat w latach 2020–2050



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Bazy Demograficznej GUS.

Wykres 8.

Zmiana liczby małopolskich seniorów z przedziałów wiekowych w granicach 80–99 lat w latach 2020–2050



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Bazy Demograficznej GUS.

Dane te pokazują wyraźnie postępujące zjawisko tzw. podwójnego starzenia się społeczności Małopolski.

5. Warunki mieszkaniowe osób starszych

- Seniorzy chcą pozostać w swoim dotychczasowym miejscu zamieszkania tak długo, jak tylko to możliwe.
- Rośnie zapotrzebowanie na nowe, bardziej elastyczne modele mieszkaniowe.
- Konieczne staje się przystosowywanie ogólnodostępnych przestrzeni do potrzeb ludzi starszych.
- Parter to według seniorów najlepsza kondygnacja, umożliwiającą łatwy dostęp do mieszkania, nawet przy utracie sprawności. Jednak w tej lokalizacji mieszka co ósmy senior. Natomiast prawie połowa osób 60+ mieszka w wielorodzinnych budynkach na wyższych kondygnacjach, bez windy.
- W Polsce systematycznie odnotowuje się poprawę w zakresie wyposażenia mieszkań osób starszych w większość instalacji techniczno-sanitarnych.
- W skali kraju tylko 4% seniorów ma w mieszkaniach uchwyty i poręcze zamontowane w łazience, podjazd dla osób z niepełnosprawnością czy urządzenia domowe do ćwiczeń i rehabilitacji.
- Bariery przed wychodzeniem z domu napotyka prawie połowa seniorów. Wśród najczęściej wymienianych są wysokie i strome schody, brak windy czy brak podjazdu dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim.
- Mieszkania w starszym budownictwie są mało przyjazne seniorom: są źle zaaranżowane, brakuje balkonów, klatki są wąskie, brakuje wind. Z drugiej strony takie budownictwo charakteryzuje się kompleksowością w odniesieniu do otoczenia: projektowano całe osiedla z zielenią, parkiem, usługami, placówkami edukacyjnymi i zdrowia.
- Nowe budownictwo bardziej sprzyja seniorom: montuje się windy w budynkach mieszkalnych, nawet tych, w których przepisy budowlane tego nie wymagają, dojścia do klatek czy przejścia między mieszkaniem a balkonem nie mają progów, są poręcze i uchwyty. Jednak zauważalna jest mniejsza dbałość o przestrzeń osiedlową, wspólną.



Osoby w wieku senioralnym stanowią unikatową grupę społeczną, charakteryzującą się w znacznym stopniu specyficznymi potrzebami, również w zakresie warunków mieszkaniowych. Obserwuje się, że **w większości przypadków chcą pozostać w swoim dotychczasowym miejscu zamieszkania tak długo, jak tylko to możliwe** (ewentualnie przy pomocy prywatnego lub publicznego usługodawcy, który zapewni podstawową opiekę lub korzystając w razie potrzeby z pomocy znajomych lub rodziny). W świetle badań w skali kraju, dopóki pozwala im na to stan zdrowia fizycznego i psychicznego, starają się żyć samodzielnie, a niechęć do przeprowadzki tłumaczą tym, że „starych drzew się nie przesadza”. Oznacza to ich duże przywiązanie do elementów

otoczenia, które znają²⁴. Większość z nich może nigdy nie przenieść się zatem do obiektów mieszkaniowych dostosowanych do potrzeb osób starszych. Rodzi to **wzrost zapotrzebowania na nowe, bardziej elastyczne modele mieszkaniowe, jak i przystosowanie ogólnodostępnych przestrzeni do potrzeb i oczekiwań ludzi starszych²⁵ oraz pomoc w dostosowaniu mieszkań (m.in. finansową)**, w których przebywają seniorzy, do ich własnych potrzeb.

Okres przechodzenia w wiek podeszły w odniesieniu do potrzeb mieszkaniowych wiąże się²⁶:

- ze zmianami **w wymaganiach ergonomicznych i higienicznych** (osoby mniej sprawne są bardziej wrażliwe na bariery architektoniczne i czynniki szkodliwe dla zdrowia),
- ze **wzrostem znaczenia kosztów utrzymania** mieszkania w związku z zaprzestaniem lub zmniejszeniem pracy zarobkowej,
- ze zwiększeniem się **roli mieszkania jako głównego miejsca pobytu** (zaprzestanie działalności zawodowej, zmniejszona mobilność).

Zależnie od grupy wiekowej seniorzy potrzebują innych warunków mieszkaniowych:

- **„wcześni” seniorzy** potrzebują mieszkań samodzielnych, ale jest to także najlepszy moment do zmiany lub modernizacji miejsca zamieszkania z myślą o późniejszych wymaganiach,
- **„dojrzały” seniorzy** potrzebują mieszkań serwisowanych, czyli takich, w których pojawia się pomoc domowa i doraźna opieka,
- **„sędziwi” seniorzy** potrzebują mieszkań opiekuńczych, które oferują stałą opiekę i pielęgnację (rodzinną lub instytucjonalną)²⁷.

Długi okres zamieszkiwania w jednym miejscu może skutkować większym przywiązaniem zarówno do samego mieszkania, jak i do sąsiadów oraz okolicy, w której znajduje się budynek mieszkalny. Przynosi to efekt w postaci dobrych więzi społecznych, ale też może przekładać się na mniejszą gotowość do zmiany miejsca zamieszkania mimo odczuwanych wraz z wiekiem niedogodności²⁸.

(...) oni chętnie wyprowadziliby się ze swoich dotychczasowych mieszkań, ale nie zmieniając otoczenia, czyli nadal jest ta sama parafia, nadal jest ten sam warzywniak w okolicy, nadal są ci sąsiedzi tylko bliżej, ale nie ma tego czwartego piętra bez windy, albo nie ma tego mieszkania, które ma 70 m [kwadratowych – przyp.] i trzeba ogrzać i opłaty zrobić, a nie ma pieniędzy.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

96% badanych seniorów [według badania CBOS-u – przyp.] jest związana z aktualnym miejscem zamieszkania i (...) nie wyraża chęci na zmianę (...). Natomiast ciekawostką jest również to, że czują się związani z sąsiadami, ale w dużo mniejszym stopniu niż z aktualnym miejscem zamieszkania.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

²⁴ *Mieszkalnictwo ludzi starych*, L. Groeger, A. Szczerek, wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2015.

²⁵ *Miasto dostępne dla osób starszych*, M. Magdziak, wyd. PAN, Warszawa 2017.

²⁶ *Cechy Bezpiecznego Mieszkania Seniora*, A. i J. Cieśla, 2018, Warszawa: Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego, <https://www.pzh.gov.pl/wp-content/uploads/2018/11/Cechy-bezpiecznego-mieszkania-seniora.pdf> [dostęp 12.07.2021].

²⁷ *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b-starszych-w-Polsce.pdf, [dostęp: 9.07.2021].

²⁸ Ibidem.



Jakość mieszkalnictwa w sposób bezpośredni przekłada się na kondycję mieszkańców, a tym samym wpływa na poziom wydatków związanych z opieką zdrowotną i socjalną. Wpływ środowiska mieszkaniowego na osoby starsze jest szczególnie duży, gdyż osoby te nie są aktywne zawodowo i często ograniczone w swej mobilności, więc spędzają w mieszkaniach większość czasu (*osoby starsze spędzają w domu statystycznie więcej czasu niż przedstawiciele innych grup wiekowych*²⁹). **Poprawa jakości warunków zamieszkania seniorów może wpłynąć na wydłużenie okresu, w którym mogą prowadzić samodzielny, zdrowy i bezpieczny tryb życia**, będąc aktywnymi członkami społeczeństwa³⁰.

Główne problemy, na które wskazują same osoby starsze, nie są związane bezpośrednio z czynnikami wewnątrz ich gospodarstwa domowego, znaczy pojawiają się oczywiście, ale dużo rzadziej takie argumenty, że brakuje mi czegoś w moim domu, bardziej podkreślają czynniki zewnętrzne, energia jest za droga, w związku z tym w środku w domu jest mi zimno, bo energia jest za droga, problem ubóstwa energetycznego i tak dalej. Także rzadziej oni podkreślają te problemy wewnątrz, raczej gdzieś tam na zewnątrz je identyfikują.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]



Według danych GUS, **w skali kraju w 2019 roku ponad 60% gospodarstw domowych złożonych wyłącznie z osób powyżej 60. roku życia zamieszkiwało budynki wielorodzinne**, a ponad 1/3 (tj. 38,8%) – domy jednorodzinne. W 2019 roku **na jedno gospodarstwo domowe seniorów przypadało 68,8 m² powierzchni użytkowej mieszkania** (tj. o 10,6 m² mniej w porównaniu z gospodarstwami złożonymi wyłącznie z osób niebędących seniorami). W przypadku samotnie mieszkających osób starszych przeciętna powierzchnia zajmowanego przez nich mieszkania wynosiła 60,1 m², a dla gospodarstw dwuosobowych złożonych wyłącznie z seniorów osiągnęła wielkość 78,5 m².

Niestety **nie ma dostępnych informacji o tym, jak kształtują się te dane dla Małopolski**. Nie prowadzono również do tej pory badań dotyczących seniorów mieszkających w spółdzielniach mieszkaniowych. W raporcie oparto się więc na informacjach z badań prowadzonych na poziomie kraju czy pojedynczych zrealizowanych dla różnych regionów.

W województwie łódzkim przeprowadzone zostało w okresie listopad–grudzień 2017 r. badanie³¹, dotyczące m.in. warunków mieszkaniowych seniorów w regionie. Przedstawiono dane, z których wynika, że ponad połowa mieszkańców województwa łódzkiego w wieku 60+ mieszkała w budynkach wielorodzinnych, ok. 45% – w jednorodzinnych. W przypadku większości osób było to mieszkanie lub dom własnościowy (po ok. 40%), ok. 10% osób mieszkało w mieszkaniu lub domu spółdzielczym (lokatorskim), 2,6% – w lokum zajmowanym przez ich dzieci lub wnuki. Z dziećmi lub wnukami mieszkają relatywnie częściej osoby najstarsze, z gmin wiejskich³².

Raport „Diagnoza społeczna 2015. Warunki i jakość życia Polaków” wykonany w 2015 roku na zlecenie Rady Monitoringu Społecznego wskazuje, że 46,4% gospodarstw domowych emeryckich w 2015 roku było

²⁹ *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b3b-starszych-w-Polsce.pdf.

³⁰ *Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne*, Redakcja: Alina Muzioł-Węclawowicz, Kamil Nowak; Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Warszawa 2018, <http://obserwatorium.miasta.pl/mieszkalnictwo-spoleczne-raport-o-stanie-polskich-miast/> [dostęp: 12.07.2021].

³¹ *Potrzeby osób w wieku 60+ z terenu województwa łódzkiego*. Raport końcowy, ARC Rynek i Opinia Sp. z o.o., opracował zespół w składzie: dr hab. Bogusława Urbaniak, prof. UŁ, dr hab. Jerzy Krzyszkowski, prof. UŁ, dr Justyna Przywojska, dr hab. Justyna Wiktorowicz (kierownik), dr hab. Jolanta Lisek-Michalska.

³² Ibidem.

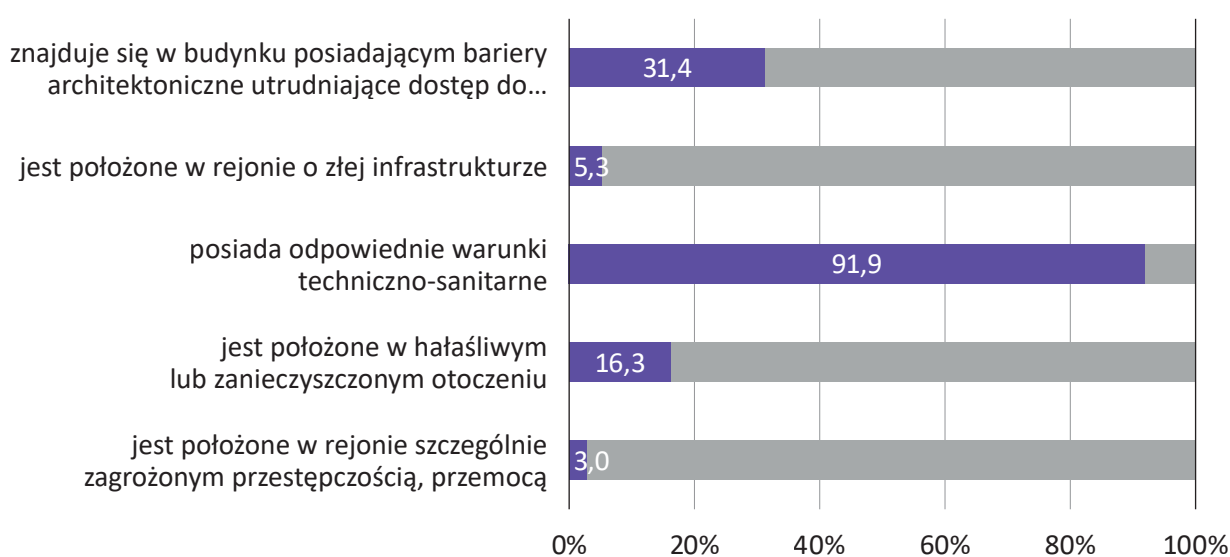


właścicielem mieszkania (40,3% dla wszystkich gospodarstw) oraz 45,2% właścicielem domu (49,4% dla wszystkich gospodarstw). Seniorzy zatem częściej niż ogół populacji są właścicielami mieszkania, rzadziej – domu³³.

Od wielu lat odnotowuje się w Polsce poprawę w zakresie wyposażenia mieszkań osób starszych w większość instalacji techniczno-sanitarnych. Wzrasta odsetek gospodarstw domowych seniorów, których mieszkania wyposażone są w łazienkę – do obecnych 96,8%. Odsetek gospodarstw domowych osób starszych posiadających wodociąg osiągnął wartość 99,7% w 2019 roku, mających ustęp splukiwany – 97,7%, a ciepłą i bieżącą wodę – 98,0%. Warunki techniczno-sanitarne mieszkań osób starszych w Polsce są nadal lepsze na obszarach miejskich niż na wsi, chociaż sytuacja mieszkańców wsi w tym względzie również się poprawia³⁴.

Wykres 9.

Subiektywna ocena użytkowanego mieszkania przez gospodarstwa domowe wyłącznie z osobami powyżej 60. roku życia w Polsce w 2019 roku (%)



Źródło: GUS, *Sytuacja osób starszych w Polsce w 2019 roku*.



Według danych Eurostatu z 2018 roku³⁵ **stan techniczny lokali, w których mieszkali polscy seniorzy nie odbiegał od przeciętnych warunków, w których mieszkały osoby powyżej 65. roku życia w UE.** Kwestią problematyczną jest jednak fakt, że w porównaniu do średniej unijnej, **w Polsce aż 4 razy więcej seniorów w 2018 roku mieszkało w przeludnionych lokalach.** Tzw. wskaźnik przeludnienia wśród polskich seniorów wyniósł bowiem 24%, podczas gdy przeciętnie w UE oscylował wokół 6%. Zarówno w Polsce, jak i w UE w mieszkaniach ze złymi warunkami sanitarnymi mieszkało w analizowanym roku 2–3% osób starszych, w mieszkaniach zawilgoconych około 11%, a w mieszkaniach zbyt ciemnych 4–5%³⁶.

W 2018 roku polscy seniorzy rzadziej niż w UE mieszkali samotnie – odpowiednio 26% i 33%. Mniej było w skali kraju także par mieszkających samodzielnie (tj. bez dzieci i bez innych osób)³⁷, składających się z obu seniorów lub osoby starszej i osoby młodszej niż 65 lat (31% vs. 48%). W Polsce odnotowano z kolei ponad

³³ *Diagnoza społeczna 2015. Warunki i jakość życia Polaków*, Janusz Czapiński, Tomasz Panek, http://www.diagnoza.com/pliki/raporty/Diagnoza_raport_2015.pdf [dostęp: 24.01.2022].

³⁴ *Sytuacja osób starszych w Polsce w 2019 roku*, wyd. GUS, Warszawa 2019.

³⁵ Dane dla osób powyżej 65. roku życia.

³⁶ *Jakość życia osób starszych w Polsce*, wyd. GUS, Warszawa 2020.

³⁷ Ibidem.

dwa razy więcej niż przeciętnie w UE wieloosobowych gospodarstwach domowych z udziałem seniorów o składzie demograficznym innym niż ww. para osób (43% vs. 19%). W Polsce seniorzy częściej niż przeciętnie w UE mieszkali wspólnie z członkami rodziny³⁸.

Z jednej więc strony powyższe czynniki obniżają komfort życia rozumiany jako spokój, możliwość samostanowienia, a z drugiej strony poprawiają bezpieczeństwo i umożliwiają opiekę nad starszymi członkami wielopokoleniowych gospodarstw domowych.

(...) w każdej polityce senioralnej mieszkaniowej trzeba wziąć pod uwagę tak zwaną singularyzację starości, czyli to, że w pewnym wieku coraz częściej gospodarstwo domowe składa się z jednej osoby z reguły, chyba, że mieszka się przy rodzinie lub przy znajomych, ale coraz częściej to się dzieje i coraz częściej, niestety tak jest, że z reguły kobiety zostają [same – przyp].

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]



Samotność i izolacja, obok kłopotów zdrowotnych i materialnych, to jeden z największych problemów starości. Prognozuje się, że w najbliższych latach wzrastać będzie liczba jednoosobowych gospodarstw domowych prowadzonych przez seniorów. Świadczenie usług opiekuńczych w miejscu zamieszkania może być tym samym utrudnione z uwagi na skalę zjawiska, tj. rosnącą liczbę gospodarstw domowych, w których mieszkają często niesamodzielne osoby starsze wymagające wsparcia i pomocy w codziennym funkcjonowaniu oraz ich rozproszenie.



Koszty utrzymania mieszkania stanowią jeden z głównych wydatków długookresowych seniorów. Z przeprowadzonego w 2018 roku w skali kraju badania³⁹ wynika, że 13% respondentów-seniorów **mieszkało na parterze i była to według nich najlepsza kondygnacja, umożliwiającą łatwy dostęp do mieszkania, nawet przy utracie sprawności.** Seniorzy w większości przypadków świadomie wybierali daną lokalizację. Natomiast **prawie połowa badanych mieszkała w wielorodzinnych budynkach na wyższych kondygnacjach bez windy.** Stanowi to szczególne wyzwanie dla mieszkańców czwartego piętra. Badania wskazują bowiem, że wymuszone wchodzenie do wysokości trzeciego piętra ma pozytywny wpływ na zdrowie mieszkańców (zaobserwowano mniejszą zachorowalność na choroby układu krążenia), natomiast przy piątej kondygnacji (czwarte piętro + parter) liczba zachorowań gwałtownie się zwiększa. Problemy zdrowotne powodują, że osoby **mieszkające na ostatniej kondygnacji, tzw. „więźniowie czwartego piętra”, mają dużo większe trudności z wyjściem z domu i utrzymywaniem dobrych kontaktów społecznych**⁴⁰. Podobne problemy mogą mieć osoby starsze zamieszkujące w dużych miastach w starych kamienicach o bardzo wysokich kondygnacjach.

Badanie PolSenior⁴¹ pokazało, że **w skali kraju tylko 4% seniorów ma w mieszkaniach uchwyty i poręcze zamontowane w łazience, podjazd dla osób z niepełnosprawnością, jak i urządzenia domowe do ćwiczeń i rehabilitacji,** a 2% podłogę antypoślizgową. Bariery przed wychodzeniem z domu napotyka ponad 40% seniorów. Wśród najczęściej spotykanych są wysokie i strome schody (53%), brak windy (48%), brak podjazdu dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim (30%).

³⁸ Ibidem.

³⁹ *Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne*, Redakcja: Alina Muzioł-Węclawowicz, Kamil Nowak; Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Warszawa 2018, <http://obserwatorium.miasta.pl/mieszkalnictwo-spoleczne-raport-o-stanie-polskich-miast/> [dostęp: 12.07.2021].

⁴⁰ Ibidem.

⁴¹ *Aspekty medyczne, psychologiczne, społeczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, redakcja: Małgorzata Mossakowska, Andrzej Więcek, Piotr Błędowski, Poznań 2012. <http://gerontologia.org.pl/wp-content/uploads/pliki/ol/polsenior.pdf> [dostęp: 6.08.2021]. W projekcie PolSenior przebadano 5516 seniorów z całej Polski (4813 osób w wieku 65 lat i więcej oraz 703 osoby w wieku 55-59 lat). <https://alebanc.pl/jak-mieszka-polscy-seniorzy/?id=251271&catid=22871> [dostęp: 5.08.2021].

Warto wspomnieć, że w badaniu przeprowadzonym w województwie łódzkim⁴² ankieterzy dokonali oceny ewentualnych barier architektonicznych w miejscu zamieszkania respondenta – osób w wieku pow. 60 lat. Występowanie barier stwierdzono w przypadku 12% badanych. W podobnym stopniu dotyczyły one osób w różnym wieku, nie różnicował tego też stopień niepełnosprawności osób starszych. W przypadku budynków wielorodzinnych wśród najczęstszych barier wymieniano: brak windy, windę od półpiętra, schody (ok. 5%), z drugiej strony wskazywano na udogodnienia w postaci podjazdów dla niepełnosprawnych, windę od poziomu 0 (5–7%).

Respondenci badania „Małopolskie 60+...” zwracali uwagę na zróżnicowanie warunków zamieszkania osób starszych w Małopolsce. Seniorzy często spędzają całe życie w tych samych domach / mieszkaniach i o ile w latach ich młodości czy „dojrzałości” warunki mieszkaniowe nie były dla nich uciążliwe, to wraz ze starzeniem się stają się takie. W mieście seniorzy mają większy problem w samym mieszkaniu i budynku, ale lepszy dostęp do usług, natomiast w zabudowie bardziej rozproszonej miejskiej i wiejskiej mają z kolei większy problem z dostępem do usług oraz do transportu publicznego, za to generalnie lepsze warunki mieszkaniowe.

Warunki mieszkaniowe seniorów są bardzo różne, w zależności od tego, w jakim obszarze się oni znajdują – w mieście, czy na wsi.
[respondent z grupy: architektki, urbaniści, planiści]

Struktura przestrzenna nie jest dostosowana do potrzeb osób starszych, czyli nie jest zaprojektowana zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, a co gorsza – (...) nawet tych racjonalnych usprawnień nie ma, czyli wiele obiektów mieszkaniowych, szczególnie w zabudowie wielorodzinnej, nie spełnia nawet tych minimalnych wymagań dostępności architektonicznej.
[respondent z grupy: architektki, urbaniści, planiści]

W starszym budownictwie, szczególnie w miastach (budynki z lat 50. i późniejszych XX wieku) warunki mieszkaniowe są zdecydowanie gorsze w odniesieniu do seniorów niż w nowym budownictwie: są tam wąskie klatki, brakuje wind, źle są zaaranżowane mieszkania, brakuje balkonów. W jeszcze starszych budynkach (najczęściej kamienice w centrach miast) nie ma balkonów, schody są strome, sufity wysokie, okna nieszczelne, a całość generuje wyższe rachunki za ogrzewanie. Z drugiej strony stare budownictwo (budowane po II wojnie światowej, poza centrami większych miast) charakteryzowało się kompleksowością w odniesieniu do otoczenia bloków: projektowano całe osiedla z zielenią, parkiem, usługami, placówkami edukacyjnymi i zdrowia.

My mamy jeszcze ten kłopot (...), że dużą część miasta, która jest w naszym zarządzie budynków, to są budynki objęte konserwatorem zabytków. W związku z powyższym wybudowanie jakiegokolwiek pochylni czy też windy stwarza nam jeszcze większe problemy.
[uczestnik FGI]

⁴² *Potrzeby osób w wieku 60+ z terenu województwa łódzkiego. Raport końcowy*, ARC Rynek i Opinia Sp. z o.o., opracował zespół w składzie: dr hab. Bogusława Urbaniak, prof. UŁ, dr hab. Jerzy Krzyszkowski, prof. UŁ, dr Justyna Przywojska, dr hab. Justyna Wiktorowicz (kierownik), dr hab. Jolanta Lisek-Michalska.

Natomiast pozostałe budynki [w nowym budownictwie – przyp.] już takie podstawowe wygody mają i też mają takie podstawowe szerokości i wielkości, które też zdecydowanie ułatwiają poruszanie się, nie tylko seniorom, ale przede wszystkim też wszystkim osobom z jakimikolwiek ograniczeniami czy niepełnosprawnościami.

[respondent z grupy: architekci, urbaniści, planiści]

Respondenci zwracali uwagę na to, że mieszkania często mają zbyt duży metraż, co wiąże się głównie z wyższymi comiesięcznymi opłatami.

Są dla nich [dla seniorów – przyp.] za duże i (...) są dla nich już pewną pułapką, są niedostosowane do ich potrzeb.

[respondent z grupy: architekci, urbaniści, planiści]

Zazwyczaj brakuje wind, uchwyków czy poręczy (szczególnie na klatkach schodowych), obecne są progi przy drzwiach wejściowych czy na balkon, co szczególnie dla osób mających trudności w poruszaniu się może stanowić barierę. Rzadko w starym budownictwie montuje się podjazdy czy podnośniki.

Tutaj gestorem jest najczęściej Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, który dysponuje pieniędzmi PFRON-u, czyli Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych i takie programy są, jest ich całkiem niemało i tam dostosowanie łazienki, czy poszerzenie drzwi, czy jakiś podnośnik dla osób, takie programy są, ale one związane są z niepełnosprawnością, trzeba posiadać orzeczenia takiego stopnia, takiego, mniejszego, większego.

[respondent z grupy: przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych]

Brak windy (...), brak podjazdu dla wózków, czyli fakt, że do piwnicy (...) trzeba zejść po stromych schodach.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Problemem może być na przykład brak windy i myślę, że to jest jeden z głównych powodów w niektórych budynkach, ewentualnie być może, jeżeli chodzi o jakieś trudności w poruszaniu się, to jakieś progi, które gdzieś tam wymagają większego wysiłku.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Dostępność stale się jednak poprawia, szczególnie w kontekście budynków użyteczności publicznej.



Widzimy poprawę sytuacji na przykład w obiektach komercyjnych usługowych, czyli galeriach handlowych, (...) ponieważ zarówno prawo budowlane, jak i również sami inwestorzy zwracają bardzo uwagę na to, żeby zapewnić przy realizacji obiektów handlowych, czyli mówimy tu o sklepach czy galeriach handlowych, tak, żeby zapewnić te wszystkie już istniejące, ogólnie panujące na świecie i w Europie udogodnienia dla seniorów, ponieważ mówimy, żeby były odpowiednie poręcze na odpowiednich wysokościach, rampy dla podjazdu wózkami dla niepełnosprawnych czy wszelkiego rodzaju udogodnienia, możliwość ławek czy siedzisk na wejściach, żeby można było usiąść i odpocząć.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Widoczne są również zmiany w nowym budownictwie mieszkaniowym: montuje się windy w budynkach mieszkalnych, nawet tych, w których przepisy budowlane tego nie wymagają (mających poniżej pięciu kondygnacji), dojścia do klatek nie mają progów, nie ma progów między mieszkaniem a balkonem, są poręcze i uchwyty. Deweloperzy stawiają na coraz wyższy standard zamieszkiwania i na tym też pośrednio zyskują seniorzy.

Zmierza to wszystko ku lepszemu. Pojawiają się w naszym kraju również osiedla dedykowane osobom starszym, gdzie mamy taką kompleksową pomoc, a jednocześnie te osoby mogą w jakiś sposób indywidualnie mieszkać, ale mieć jednocześnie dostęp do opieki medycznej, rehabilitacji i tak dalej.

[respondent z grupy: architekci, urbaniści, planiści]

Odgórnice mamy narzucone dostosowanie do osób niepełnosprawnych, zapewnienie wind w budynkach od piątej kondygnacji, zapewnieniem łazienek dostosowanych dla osób niepełnosprawnych. To jest minimum, które możemy zapewnić tym osobom. Z pewnością byłoby dobrze, gdyby wszystko zostało bardziej poszerzone i moglibyśmy myśleć taką większą skalą. Nie tylko dostosowania mieszkań pod młodych ludzi, rodziny z dziećmi, ale również pod osoby starsze, które potrzebują bardziej skomplikowane udogodnienia.

[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

6. W jaki sposób poprawiać warunki mieszkaniowe osób starszych?

- Najważniejszymi udogodnieniami w użytkowaniu przestrzeni i obiektów dostosowanych do potrzeb osób starszych i z niepełnosprawnościami są powszechnie stosowane windy, schody ruchome, rampy, szerokie drzwi i korytarze wyposażone w barierki.
- Na poprawę warunków mieszkaniowych może wpłynąć realizowanie rządowego programu „Dostępność Plus”, który zakłada m.in. wprowadzenie odpowiednich zmian w prawie budowlanym poprzez określenie standardów dostępności.
- Eksperti zalecają, by podnosić jakość gminnych zasobów mieszkaniowych w kierunku mieszkań przyjaznych osobom starszym i z niepełnosprawnościami.
- Konieczna jest gradacja typów mieszkań socjalnych w zależności od lokalnych potrzeb i możliwości seniorów oraz optymalne kształtowanie zabudowy mieszkaniowej przyjaznej użytkownikom w zaawansowanym wieku i z niepełnosprawnościami.
- Istotne jest tworzenie oferty mieszkań tańszych w utrzymaniu i mniejszych, ale za to lepiej wyposażonych i przystosowanych do potrzeb seniorów.

Na poprawę warunków mieszkaniowych może wpłynąć realizowanie **rządowego programu „Dostępność Plus”⁴³**, który objął tematykę dostępności w Polsce kompleksowo, również w zakresie rozwiązań dotyczących aspektów budowlanych wewnątrz budynków mieszkalnych. Głównym celem tego programu jest zapewnienie osobom o szczególnych potrzebach swobodnego dostępu do dóbr, usług oraz możliwości udziału w życiu społecznym i publicznym, dostosowanie przestrzeni publicznej *do potrzeb wszystkich obywateli* oraz wzmocnienie m.in. rozwiązań architektonicznych czy transportowych.

W zakresie dostępności architektonicznej program odnosi się do likwidowania barier w dostępności w przestrzeni komunikacyjnej budynków; instalowania w budynku lub zastosowanie w nim takich środków i urządzeń technicznych oraz rozwiązań architektonicznych, które będą umożliwiały dostęp do wszystkich pomieszczeń⁴⁴ oraz umieszczenia w budynku informacji na temat rozkładu pomieszczeń (dostępne przez dotyk lub głosowo).

Program zakłada wprowadzenie odpowiednich zmian w prawie budowlanym poprzez określenie standardów dostępności, m.in.: uniwersalnych rozwiązań (na przykład brak schodów, wygodne poręcze, bezprogowe rozwiązania, odpowiednia wielkość pomieszczeń, umieszczanie włączników na wysokości umożliwiającej korzystanie z nich przez osoby na wózkach, dzieci, osoby starsze, stosowanie czujników sensorycznych do automatycznej obsługi funkcji mieszkaniowych).

W ramach programu przygotowany zostanie model dostępnego mieszkania z zastosowaniem rozwiązań uniwersalnych, zgodnie z opracowanym standardem. Możliwość adaptacji mieszkań do zmieniających się

⁴³ Program rządowy Dostępność Plus 2018–2025, lipiec 2018, https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/97063/Program_Dostepnosc_Plus.pdf [dostęp: 30.03.2022].

⁴⁴ Z wyłączeniem pomieszczeń technicznych.

potrzeb użytkowników (na przykład stosowanie ścian umożliwiających późniejszy demontaż; stosowanie wideofonów z wyczuwalnymi przyciskami zamiast domofonów oraz wizualnej, a nie tylko głosowej informacji o otwieraniu drzwi; stosowanie szerszych nadproży w drzwiach łazienkowych w celu umożliwienia ich późniejszego przesunięcia)⁴⁵.

Architektom wydaje się, że znają potrzeby użytkowników, że znają na przykład zasady projektowania uniwersalnego, ponieważ coś tam się pojawia, jakieś takie podstawowe wymagania ekonomiczne są opisane w rozporządzeniach, prawie budowlanym, którymi się posługują projektanci. Natomiast (...) oni po 2 latach, 3 latach już prawie funkcjonowania ustawy dostępność plus orientują się, że te wymagania się zmieniają i na przykład mamy już standardy miejskie dla przestrzeni publicznych, ale także dla przestrzeni zamieszkania.

[respondent z grupy: architekci, urbaniści, planiści]

Pojawiły się również obawy, aby obowiązki względem projektantów i deweloperów dotyczące dostępności nie poszły zbyt daleko.

(...) trzeba tylko uważać, żeby nie przesadzić. Co mam na myśli, te przepisy naprawdę trzeba dopasowywać naprawdę do faktycznych potrzeb osób starszych, dlatego że jeżeli przesadzimy, to możemy doprowadzić na tym bardzo delikatnym rynku mieszkaniowym w Polsce do jeszcze większego wzrostu metra kwadratowego.

[respondent z grupy: deweloperzy]

Ekspertki zalecają, by w lokalnej polityce przestrzennej, w tym w dokumentach strategicznych miast i gmin, uwzględniać potrzeby seniorów w szczególności **w zakresie podnoszenia jakości gminnych zasobów mieszkaniowych** w kierunku mieszkań przyjaznych osobom starszym i z niepełnosprawnościami.

Konieczna jest także **gradacja typów mieszkań socjalnych** (dedykowanych, wspomaganych, chronionych) w zależności od lokalnych potrzeb i możliwości seniorów oraz optymalne kształtowanie zabudowy mieszkaniowej przyjaznej użytkownikom w zaawansowanym wieku i z niepełnosprawnościami z uwzględnieniem:

- optymalnych powierzchni i układów przestrzennych,
- koniecznych rozwiązań przestrzennych i dotyczących wyposażenia,
- koniecznych prac i kosztów utrzymania nieruchomości mieszkalnych w zależności od lokalizacji, rozmiaru i zastosowanych rozwiązań projektowych.

Istotnym elementem poprawy warunków mieszkaniowych osób starszych jest współpraca gmin i deweloperów z organizacjami pozarządowymi zajmującymi się kwestiami mieszkalnymi seniorów. Obecnie taka forma współpracy podejmowana jest niezwykle rzadko (i najczęściej jest finansowana z funduszy europejskich lub akademickich).

⁴⁵ Ibidem.

Oni [organizacje pozarządowe – przyp.] mogliby na pewno przygotować jakiś standard taki techniczny idealnego mieszkania dla osób starszych, na pewno mogliby wejść we współpracę z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich, (...) zaprezentować, jakie zmiany prawne powinny zajść albo komercyjnie, jakie mieszkania byłyby atrakcyjne dla seniorów.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

[Organizacje pozarządowe – przyp.] mogą właśnie lobbować w ministerstwie, w organach władzy państwowej. Na przykład jakieś w ogóle promowanie tego mieszkalnictwa senioralnego, wydaje mi się, że nie ma też na rynku na przykład jakiegoś takiego porządnego raportu na temat tego, w jaki sposób seniorzy zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe, na przykład na jakiej średniej powierzchni mieszkają.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Respondenci badań jakościowych znali tylko dwie organizacje pozarządowe, które zajmują się kwestią poprawy warunków mieszkaniowych osób starszych: wymienili w tym kontekście Fundację „Laboratorium Architektury 60 plus”⁴⁶ oraz Fundację „Integracja”⁴⁷.

Ewidentnie powinny być bankiem danych, gdzie ich wiedza o różnego rodzaju mankamentach i właśnie uciążliwościach powinna być taką diagnozą, która później by była już, mogłaby być przekuta na takie działania na poziomie państwa polskiego, rządu.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Najważniejszymi **udogodnieniami w użytkowaniu przestrzeni i obiektów dostosowanych do potrzeb osób starszych** i z niepełnosprawnościami są powszechnie stosowane windy, schody ruchome, rampy, szerokie drzwi i korytarze wyposażone w barierki. Równie istotne jest, aby pamiętać o odpowiednich parametrach schodów, tak by nie były one zbyt strome, a przez to trudne do użytkowania dla osób starszych. W poruszaniu się mogą pomóc antypoślizgowe materiały wykończeniowe podłóg oraz wydzielone miejsca do odpoczynku, zaopatrzone w wygodne siedziska⁴⁸.

Zachowanie odpowiedniej szerokości korytarzy, pomieszczeń, miejsce do manewru wózków inwalidzkich. Dostosowanie łazienek, aby zapewnić odpowiednie uchwyty, siedziska pod prysznicem. Tak, aby komunikacja była jak najbardziej ułatwiona. Pozbywanie się progów w drzwiach, dostosowanie łazienek – odpowiedniej wysokości półek i szafek. Osoba niepełnosprawna nie jest w stanie dosięgnąć do szafek górnych w kuchni. Często montowane są specjalne systemy, które ułatwiają poruszanie się i funkcjonowanie w takich mieszkaniach.

[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

W blokach starszych, mających po kilkadziesiąt lat, często nie jest możliwe domontowanie windy. Za to można wymienić drzwi (na lżejsze), usunąć progi, zrobić poręczce i uchwyty, zamienić wannę na prysznic, zamontować niższe blaty w kuchni.

⁴⁶ Fundacja „Laboratorium Architektury 60 plus” jest współautorem pierwszego w Polsce Domu Wielopokoleniowego w Łodzi, który otrzymał międzynarodowy certyfikat domu przyjaznego osobom starszym w ramach projektu Homes4Life.

⁴⁷ Fundacja „Integracja” prowadzi działania m.in. zwiększające dostępność architektoniczną budynków firm i instytucji oraz obiektów użyteczności publicznej dla osób z różnymi niepełnosprawnościami.

⁴⁸ *Miasto dostępne dla osób starszych*, Monika Magdziak, Politechnika Białostocka, https://journals.pan.pl/Content/103156/PDF/12_Magdziak.pdf, [dostęp: 19.01.2022].

Tej windy się nie da w bloku z wielkiej płyty domontować. Niektóre rzeczy są niemożliwe, ale są rzeczy, które da się wymienić, właśnie te drzwi, progi, klamki, takie drobniejsze rzeczy – na przykład poręcze i uchwyty to też jest ważne.

[respondent z grupy: architekci, urbaniści, planiści]

Spółdzielnie mieszkaniowe, mające najczęściej bloki z okresu PRL-u, w których mieszka gros seniorów w miastach, starają się poprawiać warunki mieszkańców poprzez m.in.: termomodernizację, instalacje krzesetek między piętrami w blokach, montaż wind, dobudowanie balkonów.

Zrobiliśmy podjazdy, (...) domontowaliśmy oprócz tej barierki standardowej po drugiej stronie klatki schodowej barierki, ale jak mówię – to w wyniku potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców.

[respondent z grupy: przedstawiciele spółdzielni]

Jeżeli chodzi o dobudowę wind, myśmy zrobili to w jednym bloku, tam zrobiliśmy to dlatego, że było to dofinansowanie ze strony PFRON-u 95%, natomiast teraz takiego dofinansowania nie ma, teraz można liczyć maksymalnie na dofinansowanie na poziomie 30%. To jest niestety dofinansowanie bardzo małe dlatego, że budowa takiej windy to koszt 300 000 zł.

[respondent z grupy: przedstawiciele spółdzielni]

Koszty zamieszkiwania seniorów w zbyt dużych lokalach mieszkalnych w ramach budownictwa powszechnego wykraczają ponad realne możliwości finansowe wielu seniorów. Zatem tworzenie oferty mieszkań tańszych w utrzymaniu i mniejszych, ale za to lepiej wyposażonych i przystosowanych do potrzeb seniorów, wydaje się być pożądanym rozwiązaniem dla osób starszych, samotnych i niezbyt zamożnych⁴⁹. Kilku respondentów badania jakościowego zleconego przez MORR podsunęło pomysł, by stworzyć coś w rodzaju „banku mieszkań” z dostępnymi mieszkaniami w konkretnej lokalizacji.

Są osoby, które albo rzeczywiście przeprowadzają się z wielkich domów, z wielkich powierzchni i dla swojego komfortu po prostu szukają wygodnego budynku, małego lokalu, który jest dla nich zupełnie wystarczający.

[respondent z grupy: deweloperzy]

⁴⁹ Ibidem.

Zrobić bank mieszkań, który mógłby podlegać wymianie, mieć ogólną informację zewnętrzną, gdzie w jednych rękach ta informacja by spoczywała, od razu ogłosić, gdzie można ewentualnie występować z propozycją o zamianę do takiego banku, że się wrzuca takie mieszkania, które mogłyby iść na wymianę i oczekiwać po prostu w ramach nie wiem koła, ruletki czy czegośkolwiek innego na to, że w pewnym momencie nam to mieszkanie wypadnie i nie na takiej zasadzie, że my będziemy musieli w całości zapłacić 500, 800 tysięcy za takie mieszkanie, w zależności jak ceny w tej chwili wzrosną, tylko będzie to zwykła wymiana na takiej zasadzie, że czynsz będziemy mieli taki, który będzie jakby przystosowany do tej emerytury, którą dana osoba posiada, a jeżeli nie, to od razu za takim czynszem powinno iść dofinansowanie ze środków państwowych, a nie samorządu gminnego, bo nie tudźmy się – w tym momencie samorzady są najbardziej obciążonymi (...) jednostkami organizacyjnymi w naszym państwie, jeżeli chodzi o finansowanie wszystkiego.

[uczestnik FGI]

Z drugiej strony już działający tego typu bank w jednej z gmin nie spełnił oczekiwań.

Czwarty rok prowadzę bank [mieszkań – przyp.] i nie udało się nawet jednego mieszkania zamówić. Ale powiem Pani, jak zrobiłem. Nasze mieszkania, które są z zasobu, w sytuacji podbramkowej, wymieniam, czyli wpuszczam gości na to mieszkanie, które ja mam puste jako Miejski Zarząd Budynku, a to mieszkanie przydzielam komuś innemu. Bo między osobami nie doszli do ładu. Jako bank bardzo to rozpowszechnialiśmy. Nic z tego nie wyszło. Nic.

[uczestnik FGI]

Sytuacja dochodowa jednoosobowych gospodarstw seniorów powinna być traktowana jako ważna przesłanka dla polityki senioralnej, ponieważ **w przyszłości liczba tych gospodarstw będzie szybko wzrastać**⁵⁰. Aktualnie seniorzy mieszkający samodzielnie bardziej akceptują zamieszkiwanie w domu spokojnej starości niż ci, którzy zamieszkują z rodziną⁵¹.

Równie istotna jest kwestia identyfikacji seniorów ze swoim miejscem zamieszkania oraz ze znanymi od lat sąsiadami. Przywiązanie do miejsca i więź sąsiedzka to często główny powód niechęci do przeprowadzki do nowego mieszkania, które jest lepiej przystosowane do potrzeb osób starszych, ale jednocześnie oddalone od znanego im obszaru miasta⁵².

Zaproponować im [seniorom – przyp.] przesiedlenie (...) nie jest łatwe. Miałem taki przypadek, że taka pani, która ma siedemdziesiąt metrów, myśmy ją w ramach zamiany, bo prowadzimy taką akcję, wywieźli do takiego osiedla, które moim zdaniem jest w centrum, ale ona jak mieszkała w ścisłym, to ona mówiła: na wieś.

[uczestnik FGI]

⁵⁰ *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b-starszych-w-Polsce.pdf, [dostęp: 8.07.2021].

⁵¹ Ibidem.

⁵² Ibidem.

(...) nie przesadza się starych drzew, takie piękne powiedzenie jest i bardzo często jak się pyta osoby starsze, czy chciałyby zmienić miejsce zamieszkania, to one mówią: absolutnie nie, mnie jest dobrze. Później się okazuje, że ciężko jest wziąć prysznic czy w ogóle umyć się, ciężko jest coś ugotować, ciężko jest zrobić pranie, ciężko jest wyjść z domu, bo nie ma tej windy, o której mówiliśmy.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Robiliśmy taką ekspertyzę budownictwa senioralnego i badaliśmy osoby, czy chciałyby się przenieść. Większość mówiła nie, większość od razu mówiła nie, bez względu na to, w jakich warunkach żyła. Natomiast w momencie, kiedy im się pokazało, w jakich warunkach mogłyby [te osoby – przyp.] żyć, to powiedziały „tak”.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

7. Gminy i spółdzielnie w Małopolsce a seniorzy

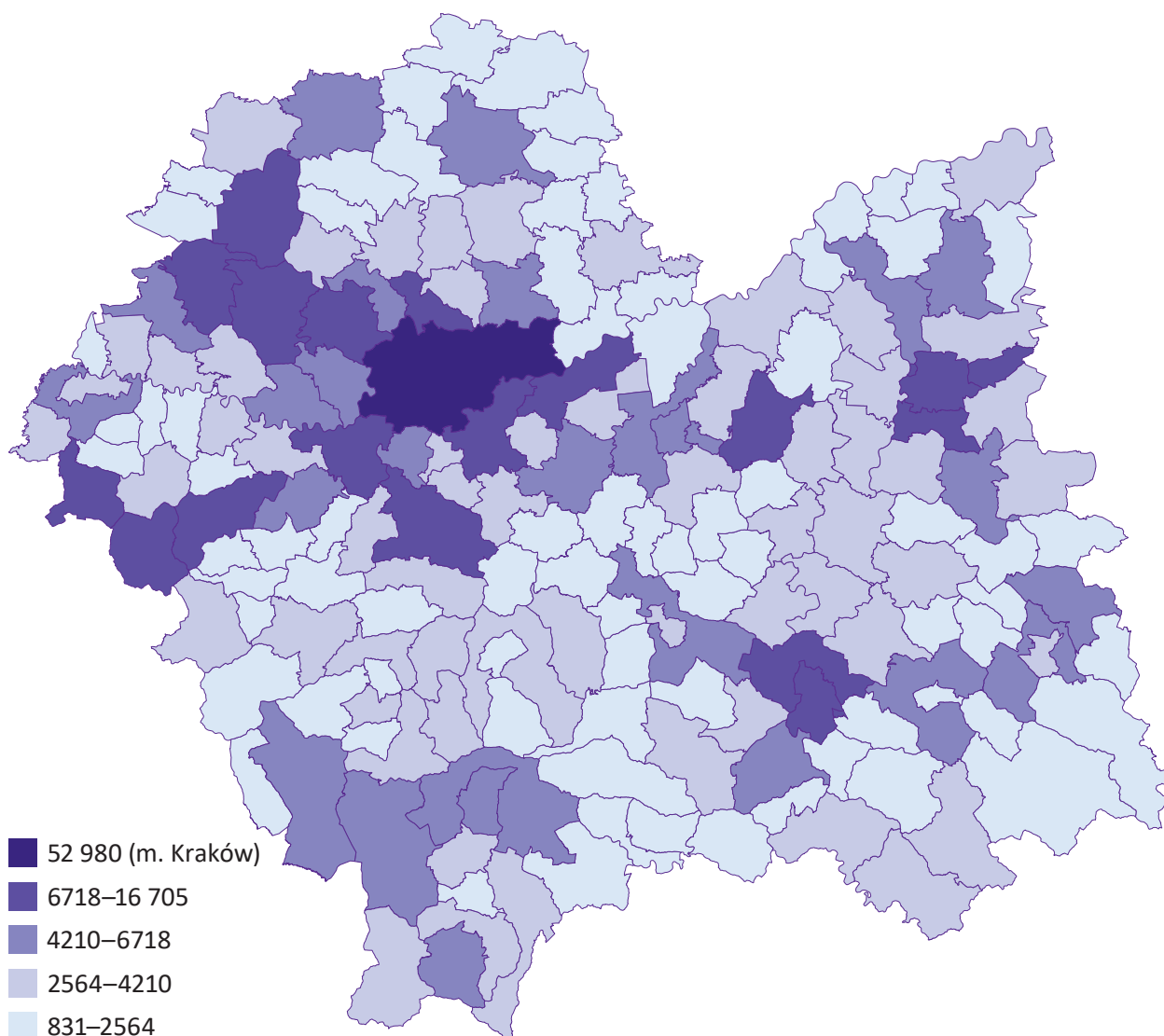
- W 2020 roku w Małopolsce na 1,2 mln mieszkań – 31 tys. należało do zasobów gminnych, a 110 tys. – do zasobów spółdzielni mieszkaniowych.
- Liczba mieszkań zarówno w zasobach gmin jak i spółdzielni systematycznie spada. Z drugiej strony co czwarta małopolska gmina podejmuje wysiłki na rzecz zwiększenia swoich zasobów.
- 85% małopolskich gmin dysponuje mieszkaniem komunalnym.
- Ponad 85% gmin w regionie nie ma żadnej strategii czy programu poświęconego Małopolanom mającym powyżej 60 lat. Spośród gmin, które mają taki program lub są w trakcie opracowania (14%), tylko w co piątą jego elementem jest mieszkalnictwo dla osób starszych.
- Niemal ¼ małopolskich gmin nie ma nawet pracownika odpowiedzialnego za zadania na rzecz seniorów.
- ¼ gmin ma uchwalony aktualny wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin.
- Małopolskie gminy wspierają pozostanie seniorów w domach poprzez, m.in. usługi opiekuńcze świadczone m.in. przez MOPS czy osobistych asystentów osób starszych, teleopiekę, realizację programów „Wspieraj seniora”, „Opieka 75+”, inicjatywę „door to door” – bezpłatny transport seniorów w celu załatwienia spraw społecznych, zdrowotnych itp., dodatki mieszkaniowe i pomoc finansową, międzysiedlowe centra senioralne, dzienne ośrodki opieki, kluby seniora, Uniwersytety Trzeciego Wieku i inne organizacje o funkcji integracyjnej i aktywizacyjnej.
- Osoby starsze mieszkające w spółdzielniach najczęściej wskazują na konieczność montowania ławek na osiedlu, poprawy stanu chodników, montażu barierki przy schodach.
- Spółdzielnie mieszkaniowe podejmują różne przedsięwzięcia, które wpływają również na poprawę komfortu zamieszkania osób starszych: termomodernizację, montowanie wind czy stacji przystankowych w klatkach schodowych.

7.1. Zasoby komunalne

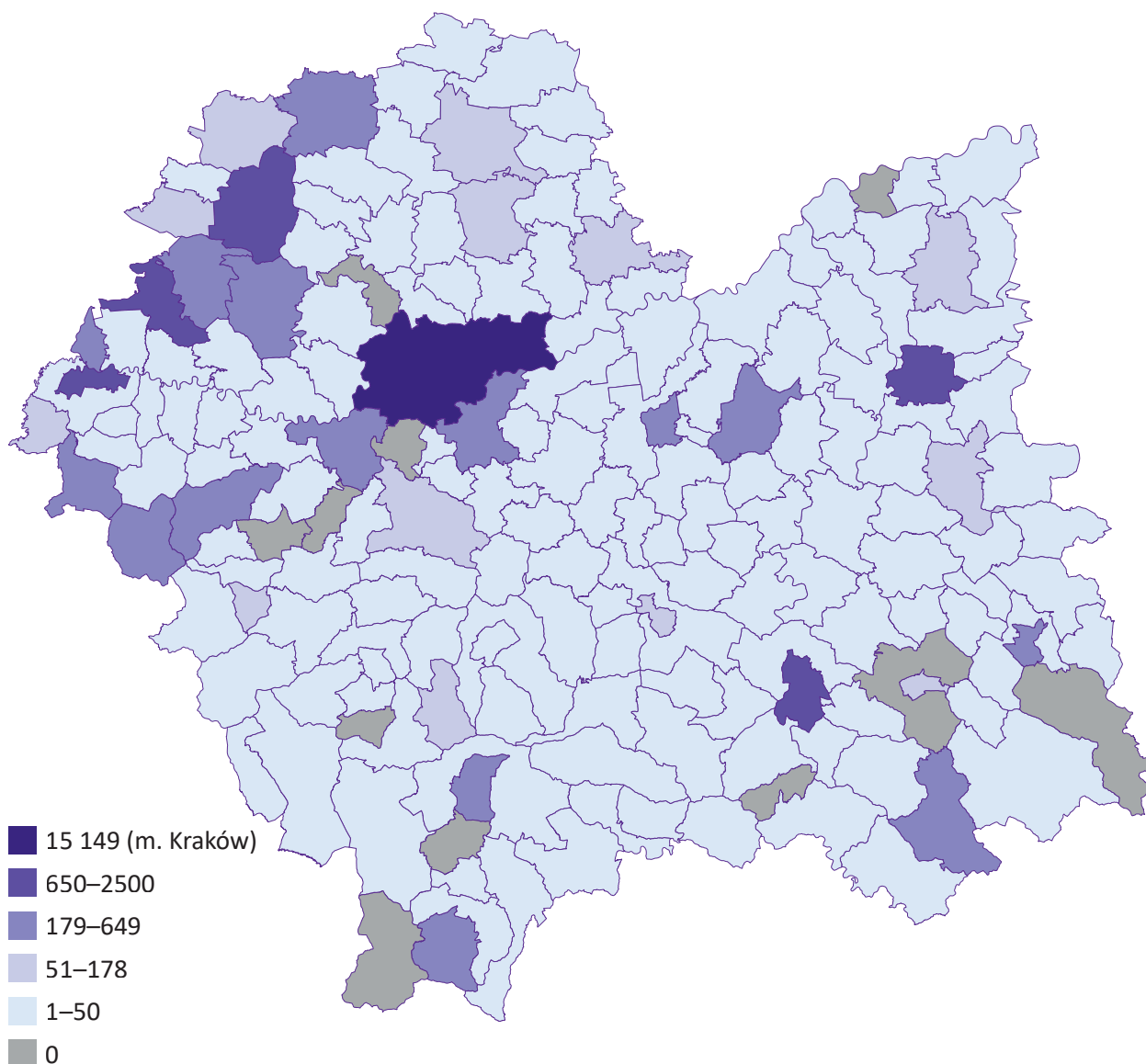
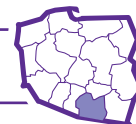
Według danych GUS, **w 2020 roku w Małopolsce odnotowano ogółem 685 tys. budynków mieszkalnych (o różnych formach własności)**, z czego niemal 8% zlokalizowanych było na terenie gminy Kraków. Mając na uwadze z kolei **liczbę mieszkań ogółem, to w 2020 roku odnotowano ich na terenie Małopolski 1239 tys.**, z czego ponad 33% stanowiły mieszkania zlokalizowane na terenie stolicy administracyjnej regionu (tj. 413 tys. mieszkań).

Mapa 3.

Liczba budynków mieszkalnych ogółem w podziale na gminy
(bez względu na formę własności) w 2020 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Mapa 4.Liczba mieszkań zarządzanych przez gminę (komunalnych)
w podziale na gminy w 2020 roku

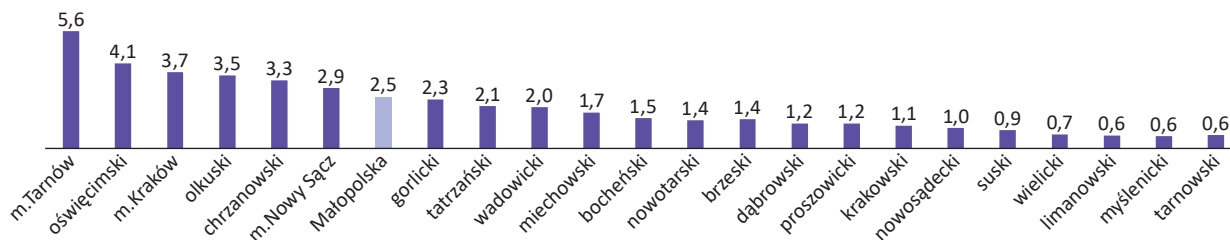
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.



Mając na uwadze **porównanie liczby małopolskich mieszkań gminnych (komunalnych) do zasobów ogółem, to w 2020 roku ich udział wyniósł 2,5% (tj. 31 tys. mieszkań zarządzanych przez gminy)**. Największy odsetek tego typu lokali odnotowano w Tarnowie – 5,6% mieszkań komunalnych względem mieszkań ogółem (tj. 2,5 tys. mieszkań komunalnych) oraz w powiecie oświęcimskim – 4,1% mieszkań komunalnych względem mieszkań ogółem (tj. 2,2 tys. mieszkań). **Największy udział mieszkań zarządzanych przez gminę wśród mieszkań ogółem notuje się w zachodniej części regionu** (powiaty: oświęcimski, olkuski, chrzanowski) oraz w największych miastach: Tarnowie, Krakowie i Nowym Sączu.

Wykres 10.

Udział mieszkań zarządzanych przez gminę w mieszkaniach ogółem w podziale na małopolskie powiaty w 2020 roku (%)

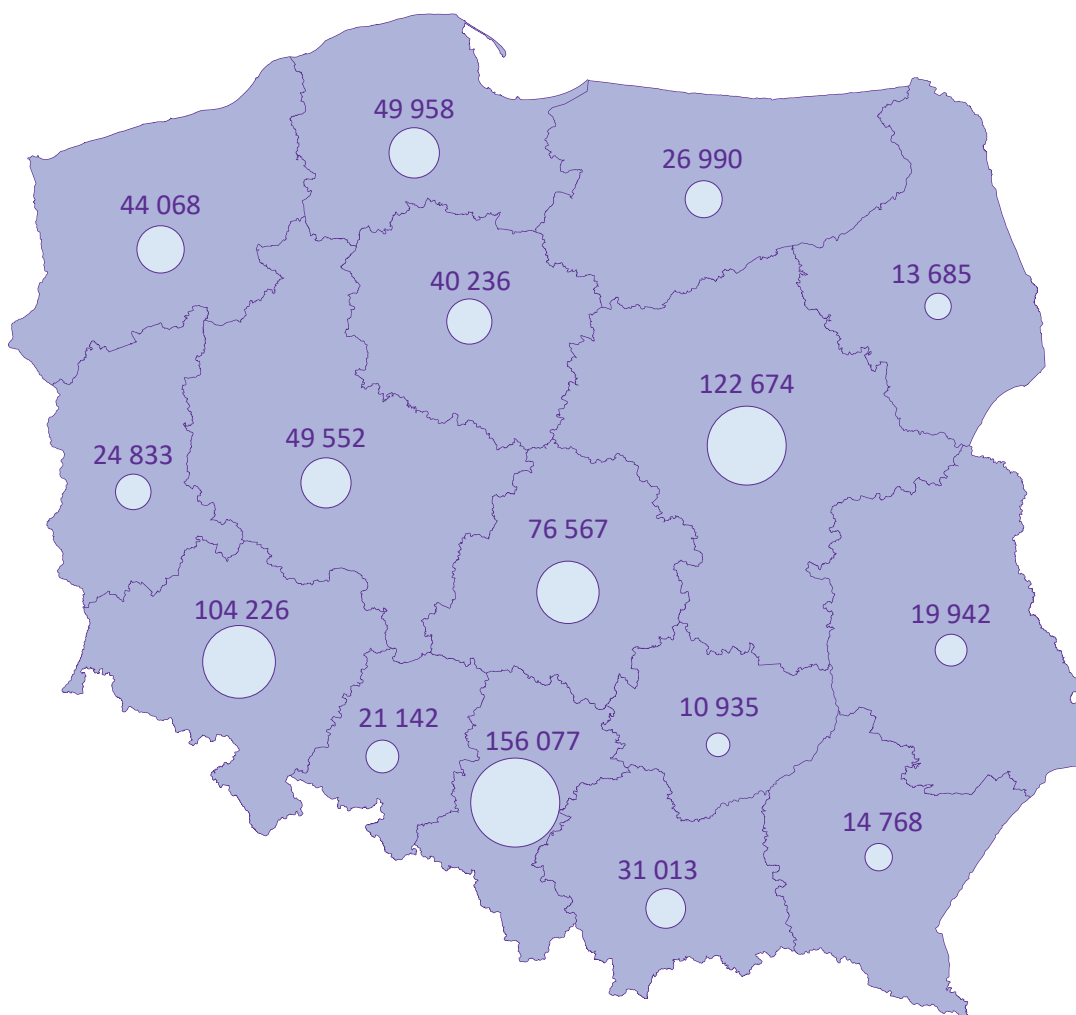
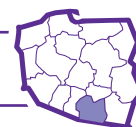


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Mając na uwadze liczbę mieszkań zarządzanych przez gminy (komunalnych), Małopolska w 2020 roku uplasowała się dopiero na 9. pozycji w skali kraju, z wynikiem 31 tys. (3,8%). Liderami w tym względzie są województwa: śląskie (156 tys., 19%), mazowieckie (123 tys., 15%) i dolnośląskie (104 tys., 13%).

Mapa 5.

Liczba mieszkań zarządzanych przez gminę (komunalnych) w 2020 roku w układzie regionalnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W 2020 roku region śląski był co prawda liderem w odniesieniu do wielkości powierzchni użytkowej mieszkań komunalnych w skali kraju z wynikiem przekraczającym 7 mln m² (tj. wartość ponad 5-krotnie większa niż dla Małopolski), jednak, najwyższą przeciętną powierzchnią użytkową odnotowały województwa opolskie (47,7 m²) i wielkopolskie (47,5 m²). Małopolska nie odbiegała w tym zakresie znacząco od średniej krajowej (tj. 42,1 m² vs. 43,8 m²).

Tabela 6. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez gminę (komunalnych) (w m²) w podziale na województwa w 2020 roku



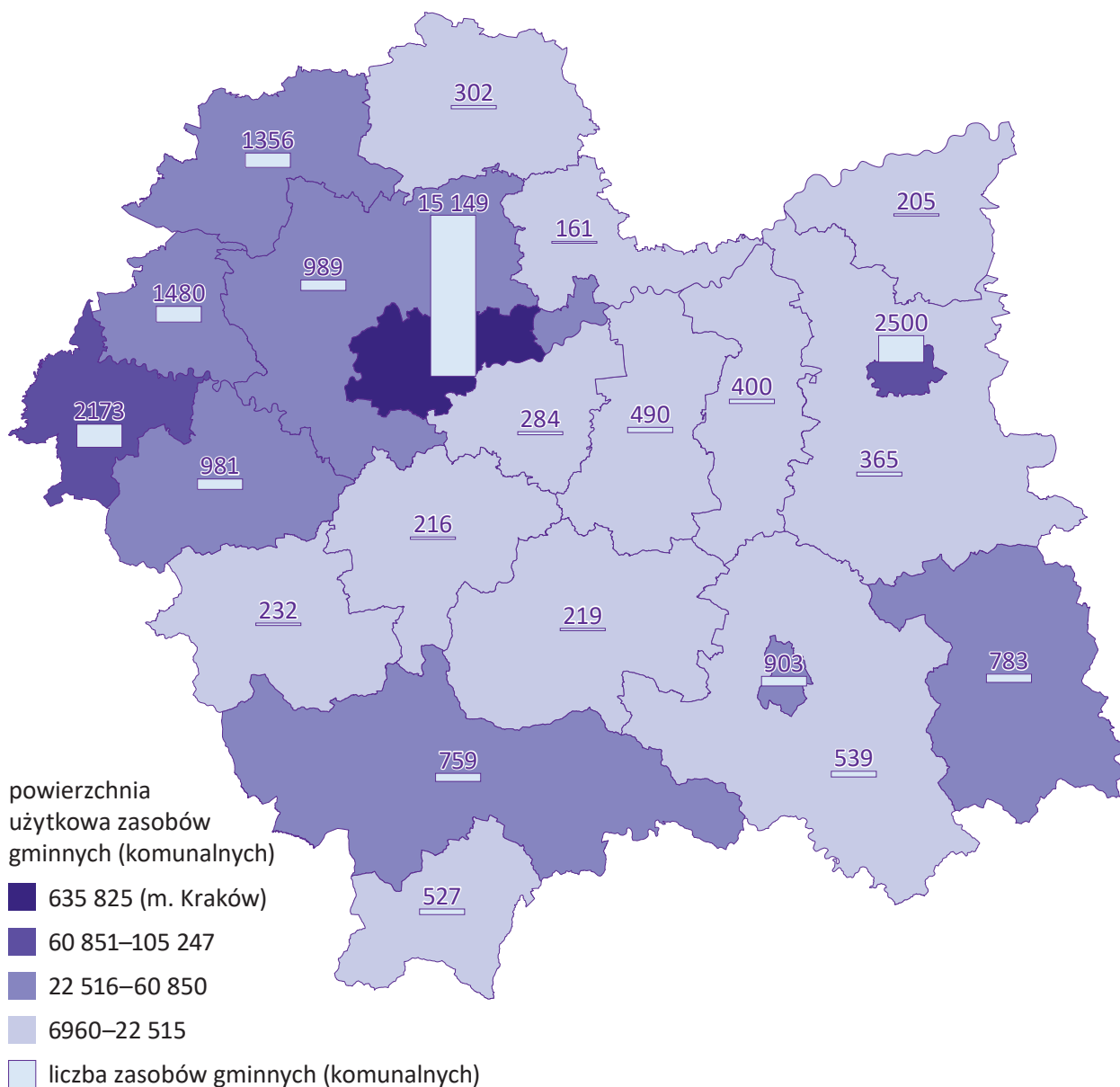
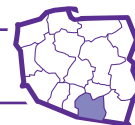
Polska	43,8
dolnośląskie	45,6
kujawsko-pomorskie	43,3
lubelskie	41,4
lubuskie	45,5
łódzkie	40,2
małopolskie	42,1
mazowieckie	40,1
opolskie	47,7
podkarpackie	42,4
podlaskie	43,0
pomorskie	45,2
śląskie	45,3
świętokrzyskie	38,3
warmińsko-mazurskie	43,1
wielkopolskie	47,5
zachodniopomorskie	46,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W skali regionu małopolskiego w 2020 roku niemal połowę zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez gminy odnotowano w Krakowie – 15 tys. (48,8%). Na drugiej pozycji znalazło się miasto Tarnów z wynikiem 2,5 tys. (8,1%). Spory odsetek tego typu mieszkań notuje się także w powiecie oświęcimskim – 2,2 tys. (7,0%).

Mapa 6.

Liczba mieszkań zarządzanych przez gminy (komunalnych) oraz ich powierzchnia w 2020 roku w podziale na małopolskie powiaty



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W 2020 roku nie odnotowano znaczących różnic z zakresu przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na mieszkanie komunalne na terenie poszczególnych powiatów w Małopolsce – różnica pomiędzy powiatem brzeskim, notującym wartość najwyższą (48,6 m²), a powiatem tarnobrzegskim, notującym wartość najniższą (36,9 m²), wynosi 12 m².

Tabela 7.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez gminę (komunalnych) (w m²) w podziale na małopolskie powiaty w 2020 roku



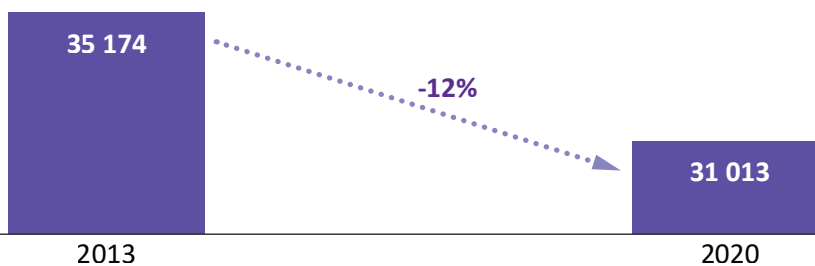
Małopolska	42,1
bocheński	45,9
brzeski	48,6
chrzanowski	41,1
dąbrowski	42,0
gorlicki	43,0
krakowski	39,2
limanowski	44,6
miechowski	42,7
myślenicki	42,8
nowosądecki	41,4
nowotarski	42,2
olkuski	40,4
oświęcimski	41,9
proszowicki	43,2
suski	45,5
tarnowski	46,1
tatrzański	36,9
wadowicki	44,1
wielicki	42,1
Kraków	42,0
Nowy Sącz	43,8
Tarnów	42,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Według danych GUS, liczba mieszkań zarządzanych przez gminę zmniejszyła się na przestrzeni lat 2013–2020 na terenie województwa małopolskiego o 12%.

Wykres 11.

Zmiana liczby mieszkań zarządzanych przez gminę (komunalnych) na terenie Małopolski – lata 2013 i 2020



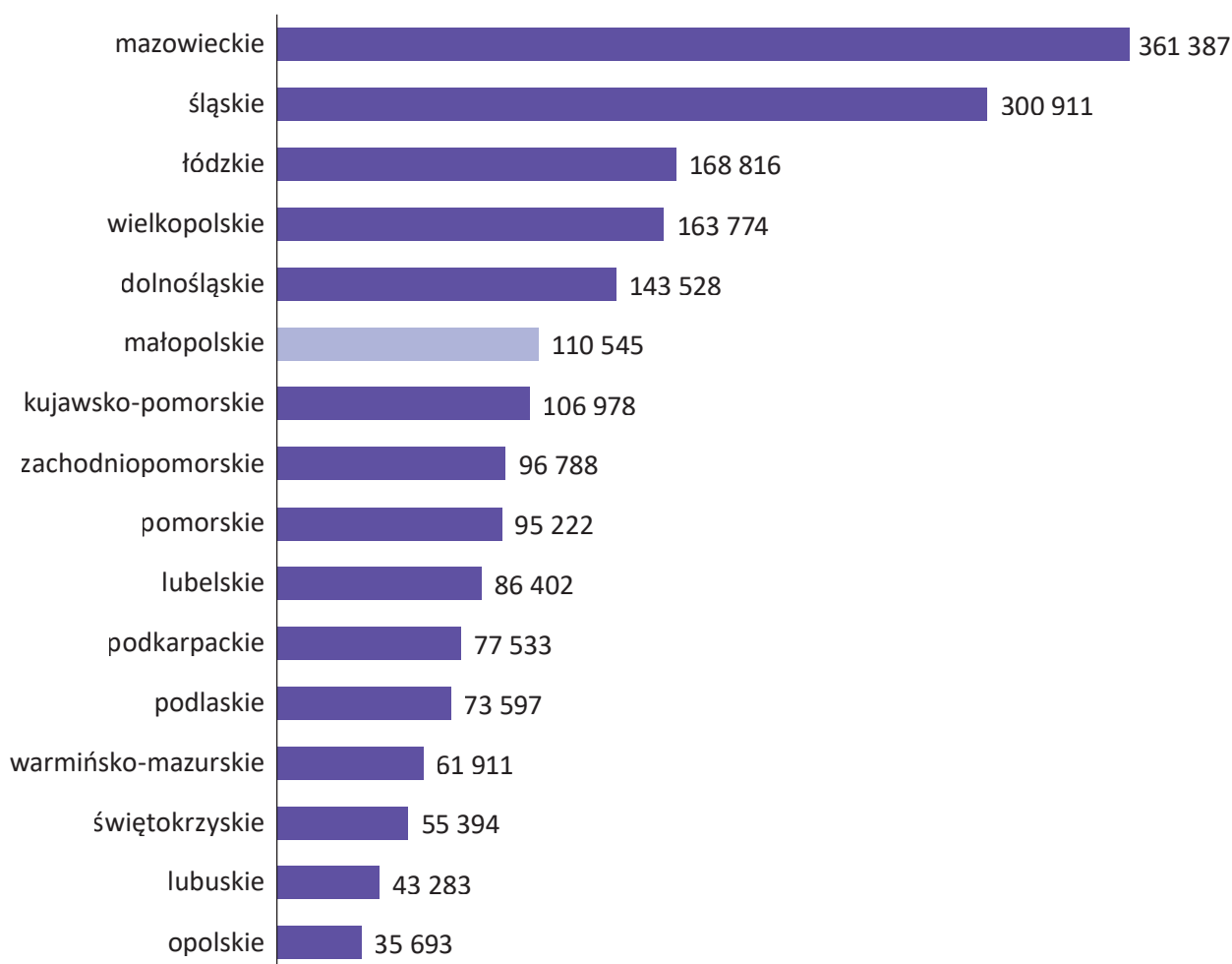
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

7.2. Zasoby spółdzielni mieszkaniowych

W Polsce ponad 2 mln mieszkań należy do spółdzielni mieszkaniowych.

Najwięcej mieszkań, które są w zasobach mieszkaniowych spółdzielni, znajduje się w województwach mazowieckim, śląskim, łódzkim i wielkopolskim. Małopolska pod tym względem zajmuje 6. miejsce w kraju.

Wykres 12. Liczba mieszkań znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w poszczególnych województwach

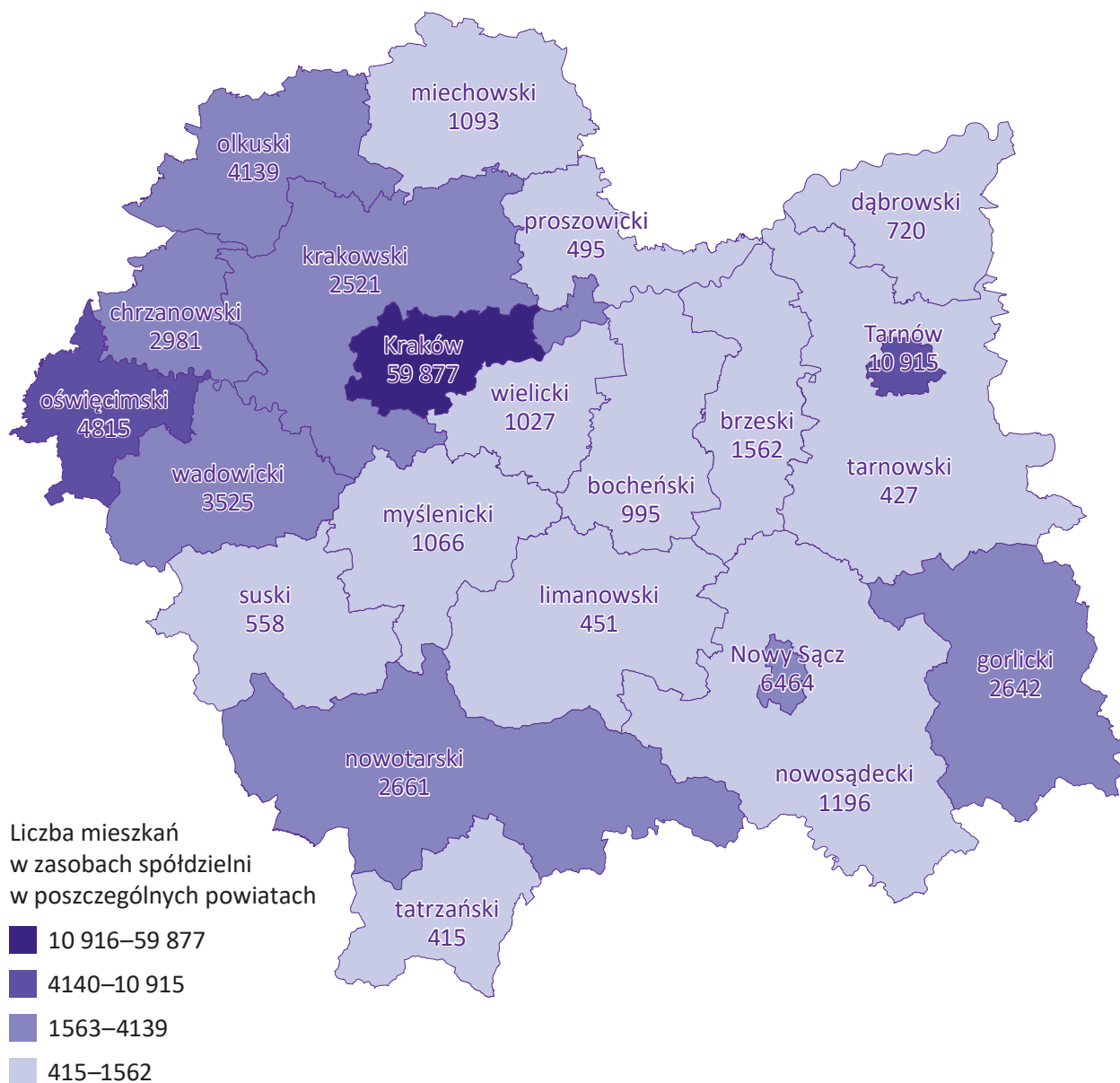
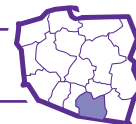


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W Małopolsce **spółdzielnie mieszkaniowe mają w swoich zasobach ponad 110 tys. mieszkań** (na 1,2 mln mieszkań ogółem), co stanowi niecałe 9% wszystkich mieszkań.

Powiatami z największą liczbą mieszkań znajdujących się w zasobach spółdzielni są: Kraków, Tarnów oraz Nowy Sącz.

Mapa 7. Liczba mieszkań w zasobach spółdzielni w powiatach Małopolski



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.



Największy udział mieszkań będących w zasobach spółdzielni w stosunku do ogólnej liczby mieszkań w danym powiecie znajduje się w miastach na prawach powiatu: Tarnowie (25%), Nowym Sączu (21%) i Krakowie (15%). Duży odsetek mieszkań spółdzielczych odnotowuje się również w powiecie olkuskim – 11%.

Tabela 8.

Udział mieszkań w zasobach spółdzielni w stosunku do mieszkań ogółem w poszczególnych powiatach Małopolski (%)



Powiat	Udział (%)
bocheński	3
brzeski	5
chrzanowski	7
dąbrowski	4
gorlicki	8
krakowski	3
limanowski	1
miechowski	6
myślenicki	3
nowosądecki	2
nowotarski	5
olkuski	11
oświęcimski	9
proszowicki	4
suski	2
tarnowski	1
tatrzański	2
wadowicki	7
wielicki	2
Kraków	15
Nowy Sącz	21
Tarnów	25

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W porównaniu do 2013 roku w Małopolsce zmalała liczba mieszkań będących w zasobach spółdzielni z ponad 124 tys. do ponad 110 tys. (spadek o 12%). Jedynym powiatem, w którym w latach 2013–2020 wzrosła liczba mieszkań w tych zasobach jest powiat proszowicki (ale wzrost odnotowano tam bardzo niski – 1%). W pozostałych powiatach spadki są od znacznych – jak np. w powiecie tatrzańskim (o 35%) czy gorlickim (23%), po nieznaczne – jak w powiecie suskim, brzeskim, wadowickim czy wielickim.

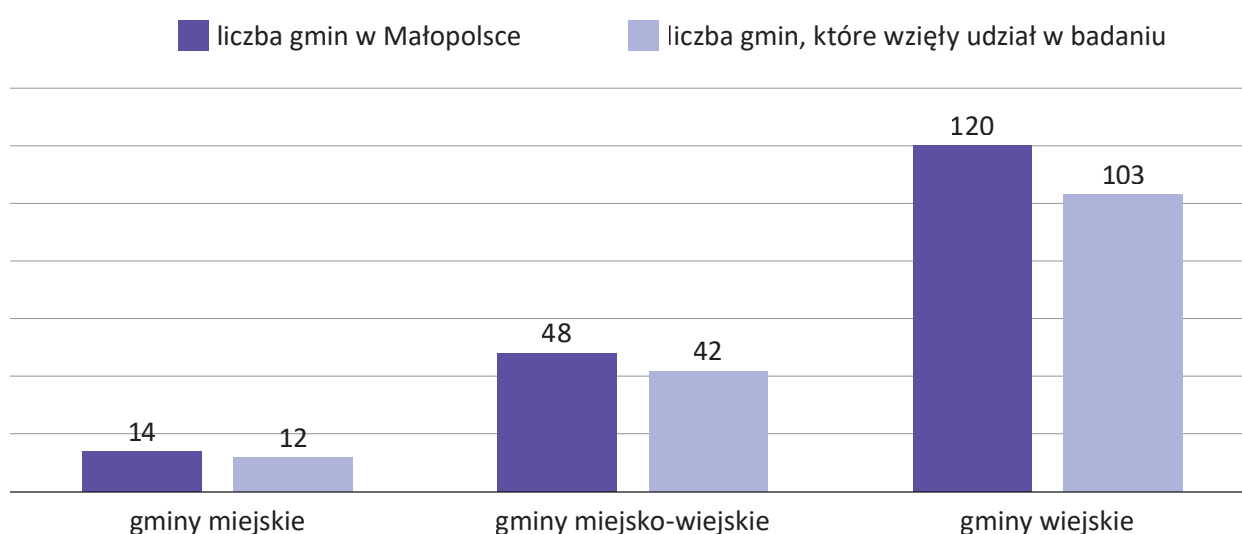
W skali województwa **znikoma jest liczba mieszkań w zasobach spółdzielni, które są niezamieszkałe**. GUS podaje, że w 2020 roku takich mieszkań w całej Małopolsce było 112, przy czym w powiecie dąbrowskim – 82 mieszkania, w Krakowie – 19, w powiecie oświęcimskim – 6, po 2 mieszkania w powiatach chrzanowskim i Tarnowie oraz 1 – w nowotarskim.

7.3. Małopolskie gminy, które wzięły udział w badaniu

W celu pokazania, czy i jeśli tak, to w jaki sposób zaspokajane są potrzeby Małopolan mających powyżej 60 lat, przeprowadzone zostały badania ankietowe w gminach i spółdzielniach znajdujących się w województwie małopolskim. Kwestionariusze zawierały pytania dotyczące potrzeb mieszkaniowych osób starszych, możliwości ich zaspokajania czy polityki mieszkaniowej prowadzonej w odniesieniu do seniorów.

Kwestionariusz do gmin składał się z 23 pytań, które można podzielić na 4 obszary: działania gminy na rzecz seniorów, zasoby komunalne gminy, potrzeby mieszkaniowe osób starszych, działania gminy w kontekście przestrzeni i transportu publicznego.

Wykres 13. Liczba i rodzaje gmin w Małopolsce a liczba i rodzaje gmin, które wzięły udział w badaniu



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Wszystkie powiaty były reprezentowane w badaniu – w każdym przynajmniej jedna gmina wypełniła ankietę.

Tabela 9. Liczba gmin w powiatach Małopolski a liczba gmin, które wzięły udział w badaniu w poszczególnych powiatach



Powiaty w Małopolsce	Liczba gmin w poszczególnych powiatach	Liczba gmin, która wzięła udział w badaniu
suski	9	7
brzeski	7	7
wadowicki	10	9
miechowski	7	4
myślenicki	9	9
oświęcimski	9	8
limanowski	12	12

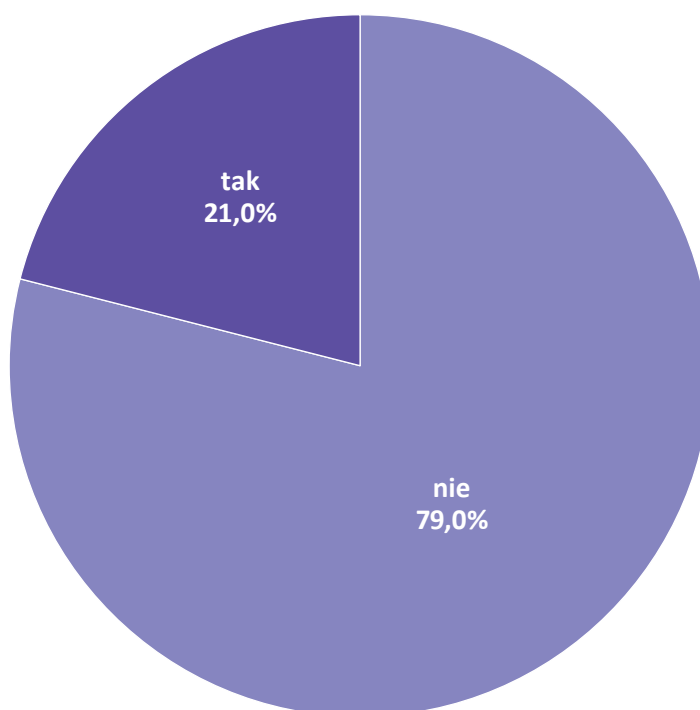


Powiaty w Małopolsce	Liczba gmin w poszczególnych powiatach	Liczba gmin, która wzięła udział w badaniu
nowotarski	14	12
m. Tarnów	1	1
bocheński	9	9
krakowski	17	12
dąbrowski	7	4
tarnowski	16	14
nowosądecki	16	12
m. Nowy Sącz	1	1
gorlicki	10	9
chrzanowski	5	5
olkuski	6	6
tatrzański	5	4
proszowicki	6	6
wielicki	5	5
m. Kraków	1	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Spośród gmin, które wypełniły ankietę, 79% nie miało Rady Seniorów.

Wykres 14. Obecność Rady Seniorów w gminach, które wzięły udział w badaniu (n = 157)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Biorąc pod uwagę dochody gmin na mieszkańca, ich udział w badaniu rozłożył się w miarę równomiernie.

Wykres 15. Dochody własne gmin, które wzięły udział w badaniu, na mieszkańca (n = 157)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

W ramach kwestionariusza rozсланego do małopolskich gmin postanowiono dowiedzieć się, **jaką liczbą mieszkań komunalnych dysponują poszczególne jednostki terytorialne** oraz jaki jest ich udział w nieruchomościach mieszkaniowych w gminie ogółem.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na terenie danej jednostki jest jednym z ustawowych zadań własnych gmin. W tym celu **gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy** (tj. ogół mieszkań / lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych, stanowiących własność gminy lub gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy⁵³).

W świetle danych, około **85% badanych gmin dysponuje mieszkaniami komunalnymi**. Mając na uwadze przekrój na poszczególne rodzaje gmin, **największy odsetek notuje się wśród gmin miejskich – tj. 91,7% gmin miejskich zarządza mieszkaniami komunalnymi**. Najmniejszy odsetek z kolei na obszarach wiejskich – tj. 80,6% gmin wiejskich posiada mieszkania komunalne.

Gminy, które wskazały, że posiadają mieszkania komunalne (tj. 134 gminy), **dysponują łącznie 28 440 mieszkaniami komunalnymi, z czego ponad 3/4 należy do gmin miejskich (75,8%, tj. 21 550 mieszkań)**, co piąte jest własnością gmin miejsko-wiejskich (tj. 5677 mieszkań), a **jedynie 4,3% (tj. 1213 mieszkań) stanowi własność gmin wiejskich**.

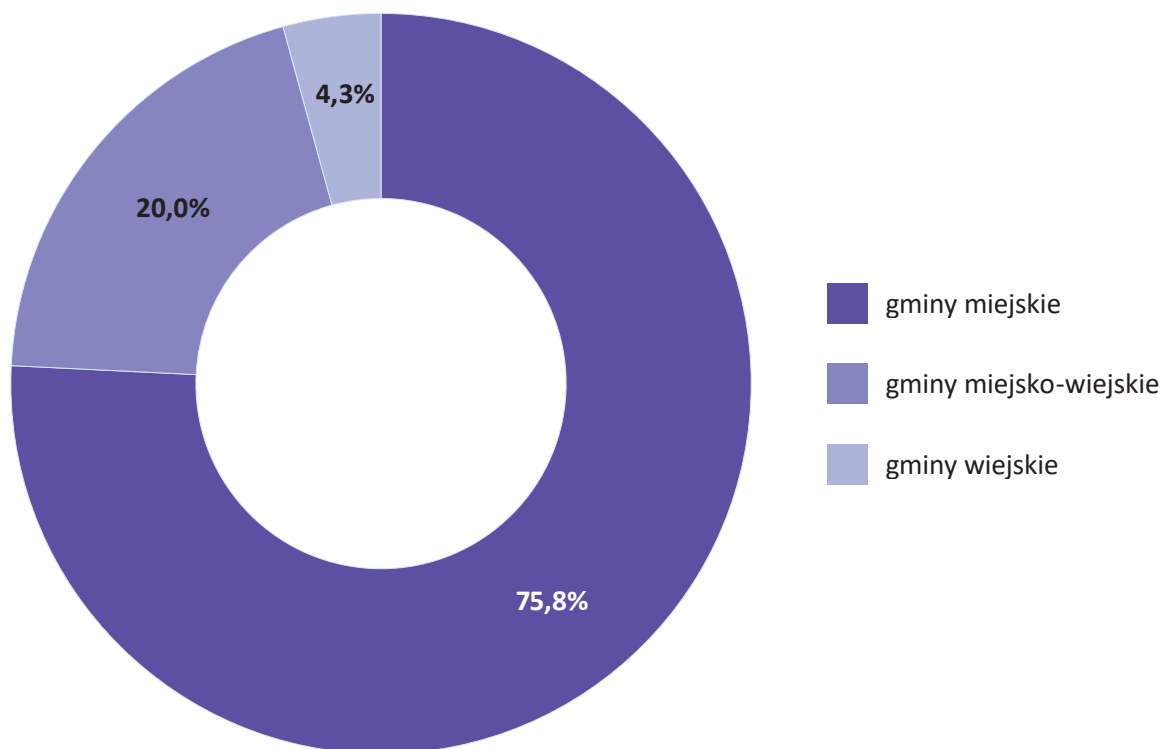
⁵³ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wykres 16. Liczba mieszkań komunalnych znajdujących się w dyspozycji poszczególnych rodzajów gmin (n = 134)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Wykres 17. Odsetek mieszkań komunalnych znajdujących się w dyspozycji poszczególnych rodzajów gmin (n = 134)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Warto przeanalizować dane z wyszczególnieniem miast na prawach powiatu, które wyróżniają się pod względem liczby mieszkań komunalnych na tle innych gmin. Widać to zwłaszcza **w przypadku Krakowa, gdzie liczba mieszkań komunalnych wynosi aż 15 228, co stanowi ponad połowę ogółu mieszkań będących w dyspozycji badanych gmin (54%).**

Wykres 18.

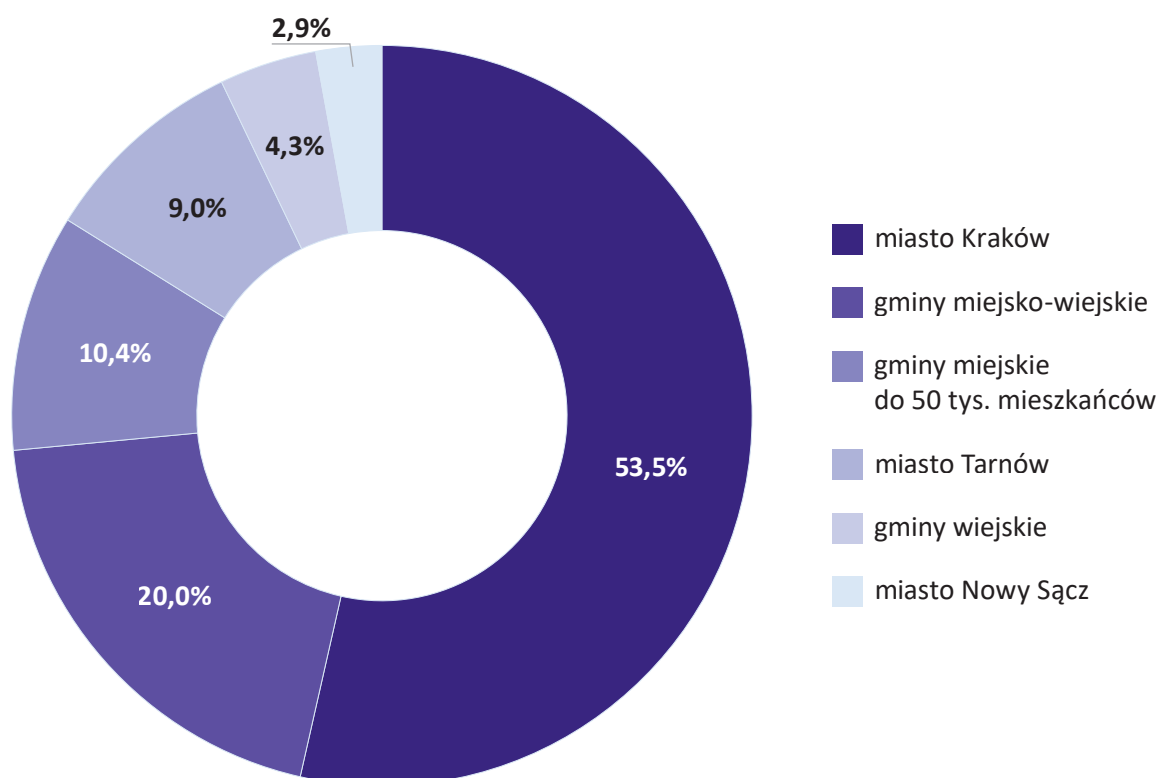
Liczba mieszkań komunalnych znajdujących się w dyspozycji poszczególnych rodzajów gmin z wyszczególnieniem miast na prawach powiatu (n = 134)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Wykres 19.

Odsetek mieszkań komunalnych znajdujących się w dyspozycji poszczególnych rodzajów gmin z wyszczególnieniem miast na prawach powiatu (n = 134)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

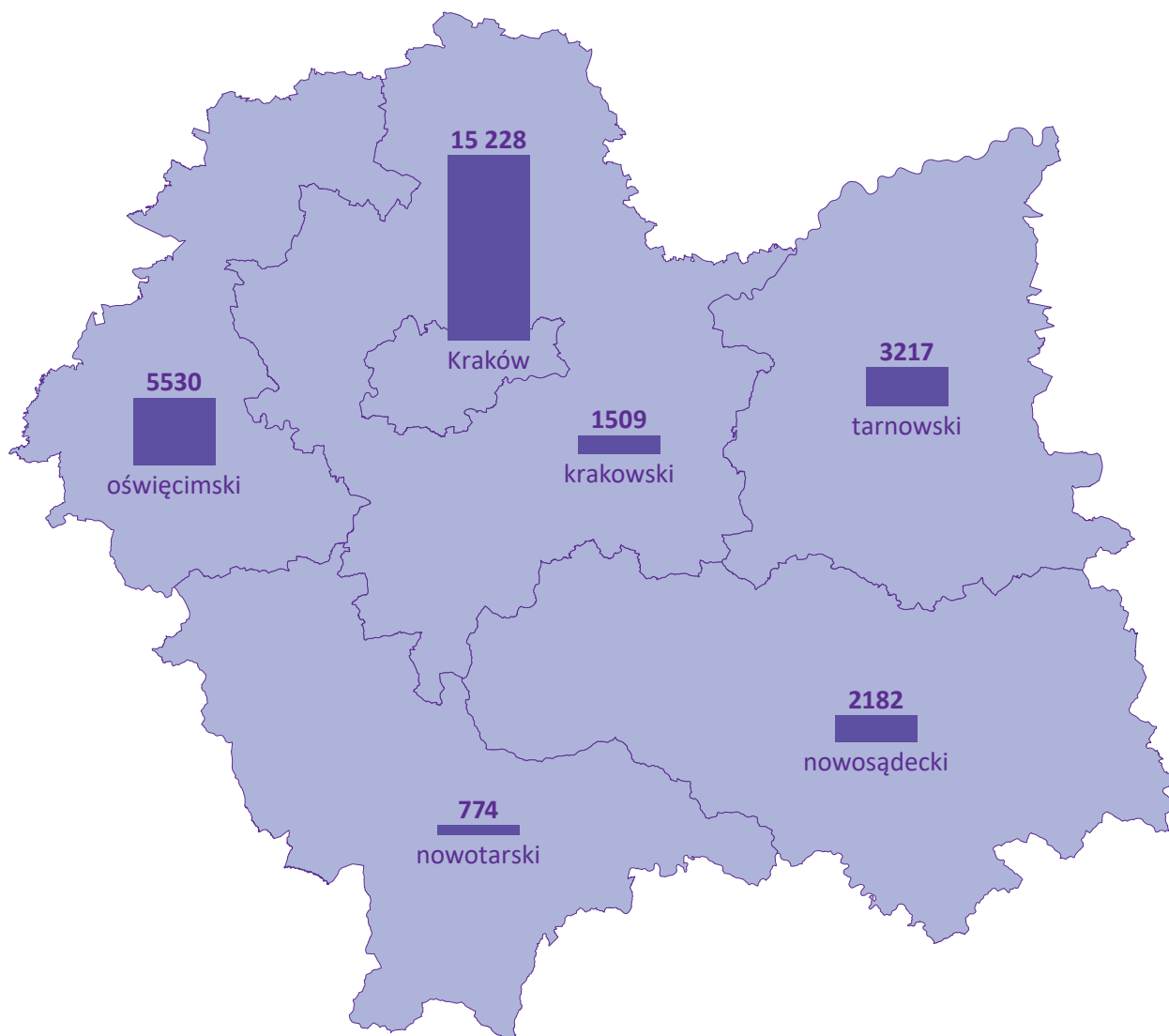
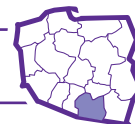
Mając na uwadze przekrój na poszczególne podregiony⁵⁴, **na pozycji lidera również plasuje się miasto Kraków z wynikiem (53,5%, tj. 15 228). Niemal co piąte mieszkanie komunalne zlokalizowane jest w podregionie oświęcimskim (19,4%, tj. 5530 mieszkań), a najmniejszy ich zasób odnotowano w podregionie nowotarskim – niespełna 3% (tj. 774 mieszkań).**

⁵⁴ Warto w tym miejscu wskazać liczebność gmin dla poszczególnych podregionów, które odpowiedziały na ankietę: Kraków – 1, krakowski – 45, tarnowski – 26, nowosądecki – 34, nowotarski – 23, oświęcimski – 28.



Mapa 8.

Liczba mieszkań komunalnych znajdujących się w układzie poszczególnych podregionów (n = 134)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Jednostkom terytorialnym, które zadeklarowały zarządzanie mieszkaniami komunalnymi, zadano pytanie o to, **jaki odsetek mieszkań komunalnych spośród zasobów mieszkaniowych gminy jest obecnie zamieszka- kany**. Informacje takie gromadzi 109 gmin, a więc ponad 80% badanych gmin deklarujących posiadanie mieszkań komunalnych.



81%

Jak wynika z danych, **w przypadku 46 badanych gmin mieszkania komunalne są w 100-proc. zamieszkane**. Nieco więcej gmin (tj. 48) zadeklarowało, że ponad 3/4 mieszkań komunalnych przez nich zarządzanych jest zamieszkane.

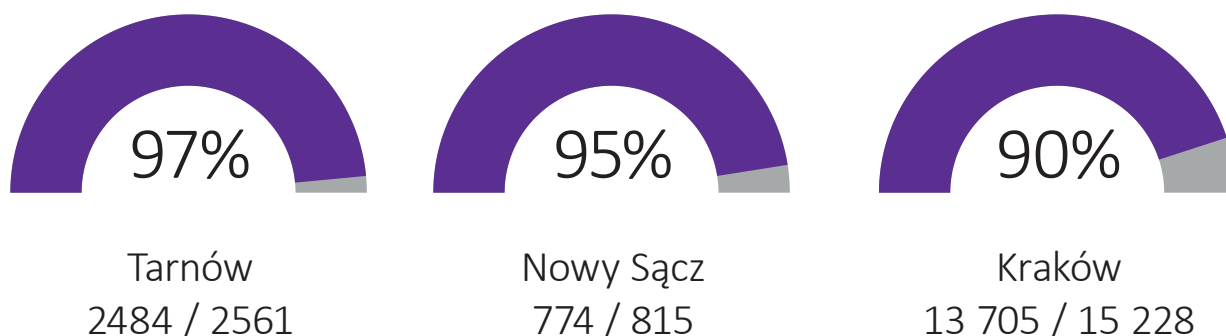
Tabela 10. Jaki odsetek mieszkań komunalnych spośród zasobów mieszkaniowych gminy jest obecnie zamieszkały (n = 109)



% zamieszkałych mieszkań komunalnych	Liczba gmin	% gmin
100	46	42,2
75–99	48	44,0
50–74	7	6,4
< 50	8	7,3
suma	109	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Wykres 20. Odsetek zamieszkałych zasobów komunalnych w małopolskich miastach na prawach powiatu (n = 109)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

7.4. Działania małopolskich gmin na rzecz seniorów

7.4.1. Badanie ilościowe z gminami

Gminy mogą kształtować politykę mieszkaniową, czy to pośrednio (np. poprzez plan zagospodarowania przestrzennego), czy też m.in. poprzez działania w ramach swoich zasobów komunalnych (o ile takie posiadają). Dlatego w ankiecie JST zostały zapytane o udział osób starszych w nieruchomościach mieszkaniowych należących do gminy.

W świetle danych, **41% gmin dysponujących zasobami komunalnymi zbiera informacje** na temat tego, jaki jest w przybliżeniu udział osób powyżej 60. roku życia wśród wszystkich mieszkańców zasobu.



41%



W 20% tych gmin, odsetek osób powyżej 60. roku życia wśród wszystkich mieszkańców zasobu komunalnego przekracza 50%. Najwięcej gmin (tj. 18 na 55) wskazało na przedział najniższy – poniżej 15% udziału seniorów wśród mieszkańców ogółem.

Tabela 11. Jaki jest w przybliżeniu udział osób powyżej 60. roku życia wśród wszystkich mieszkańców zasobu komunalnego? (n = 55)



Udział osób powyżej 60. roku życia wśród wszystkich mieszkańców zasobu komunalnego (%)	Liczba gmin
> 50	11
33–50	12
15–32	14
< 15	18
suma	55

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

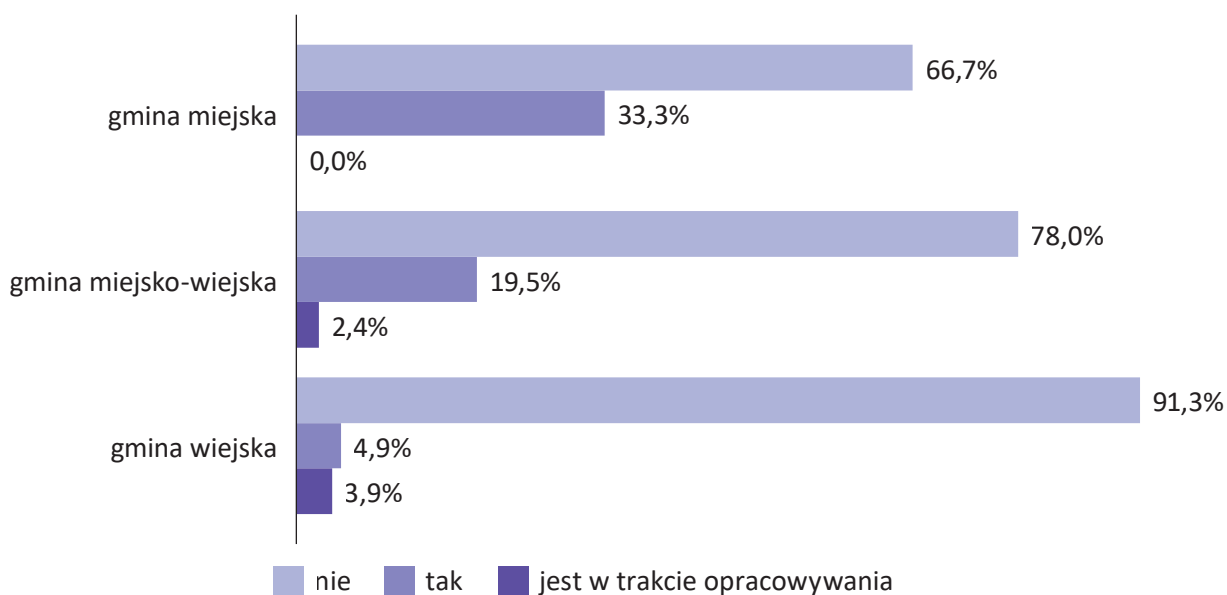
Wśród miast na prawach powiatu informacje o tym, jaki odsetek wśród mieszkańców zasobu komunalnego stanowią seniorzy, gromadzi jedynie Tarnów, który zadeklarował, że stanowią oni aż $\frac{3}{4}$ wszystkich mieszkańców.

Jednostki samorządu terytorialnego zostały poproszone o wskazanie, czy posiadają **opracowaną specjalną strategię lub program poświęcony wyłącznie polityce senioralnej**. Ponad 85% (134 badane gminy) nie ma żadnej strategii czy programu poświęconego Małopolanom mającym powyżej 60 lat. Jednak co dziesiąta gmina (17 ankietowanych gmin) ma taki program (11%), a ponad 3% (5 badanych gmin) jest w trakcie przygotowywania dokumentu.

Bardzo duże różnice są widoczne w przypadku analizy tego pytania w odniesieniu do rodzaju gminy: aż 33,3% gmin miejskich ma strategię / program dotyczący polityki z zakresu „srebrnej gospodarki” i tylko 4,8% gmin wiejskich.

Wykres 21.

Posiadanie przez gminę specjalnej strategii / programu poświęconych wyłącznie polityce senioralnej w odniesieniu do rodzaju gminy (n = 157)

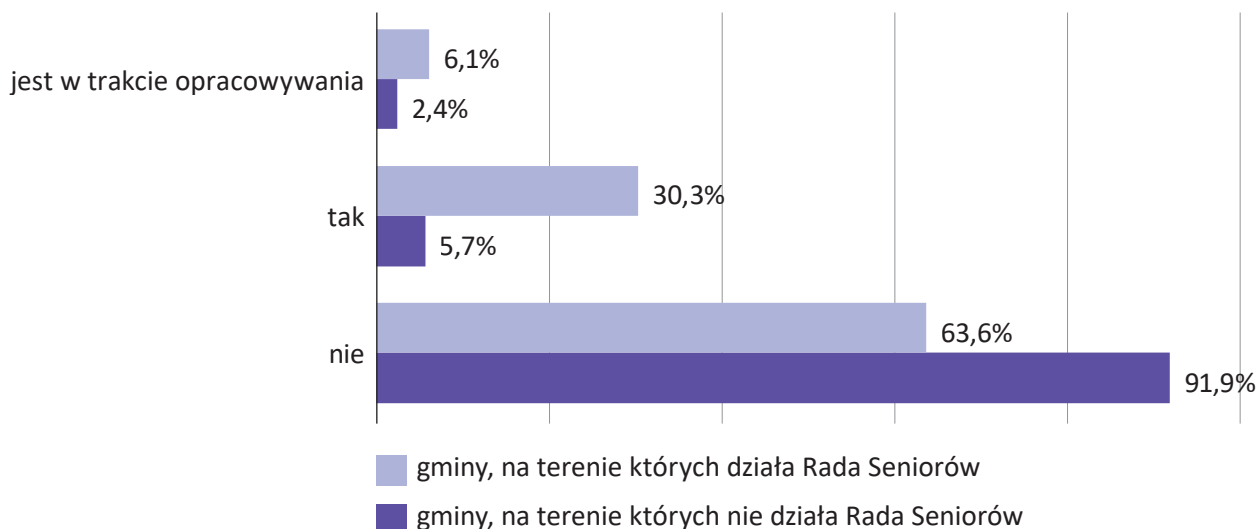


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Duże różnice w odpowiedziach są widoczne po przeanalizowaniu powyższego pytania w odniesieniu do tego, czy w danej gminie działa Rada Seniorów. Zależność jest bardzo widoczna – wśród gmin, w których działa, ponad 30% ma specjalną strategię / program poświęcony wyłącznie polityce senioralnej, a tam, gdzie takiej Rady nie ma – niespełna 6%.

Wykres 22.

Posiadanie przez gminę specjalnej strategii / programu poświęconych wyłącznie polityce senioralnej w odniesieniu do tego, czy w gminie jest Rada Seniorów (n = 157)



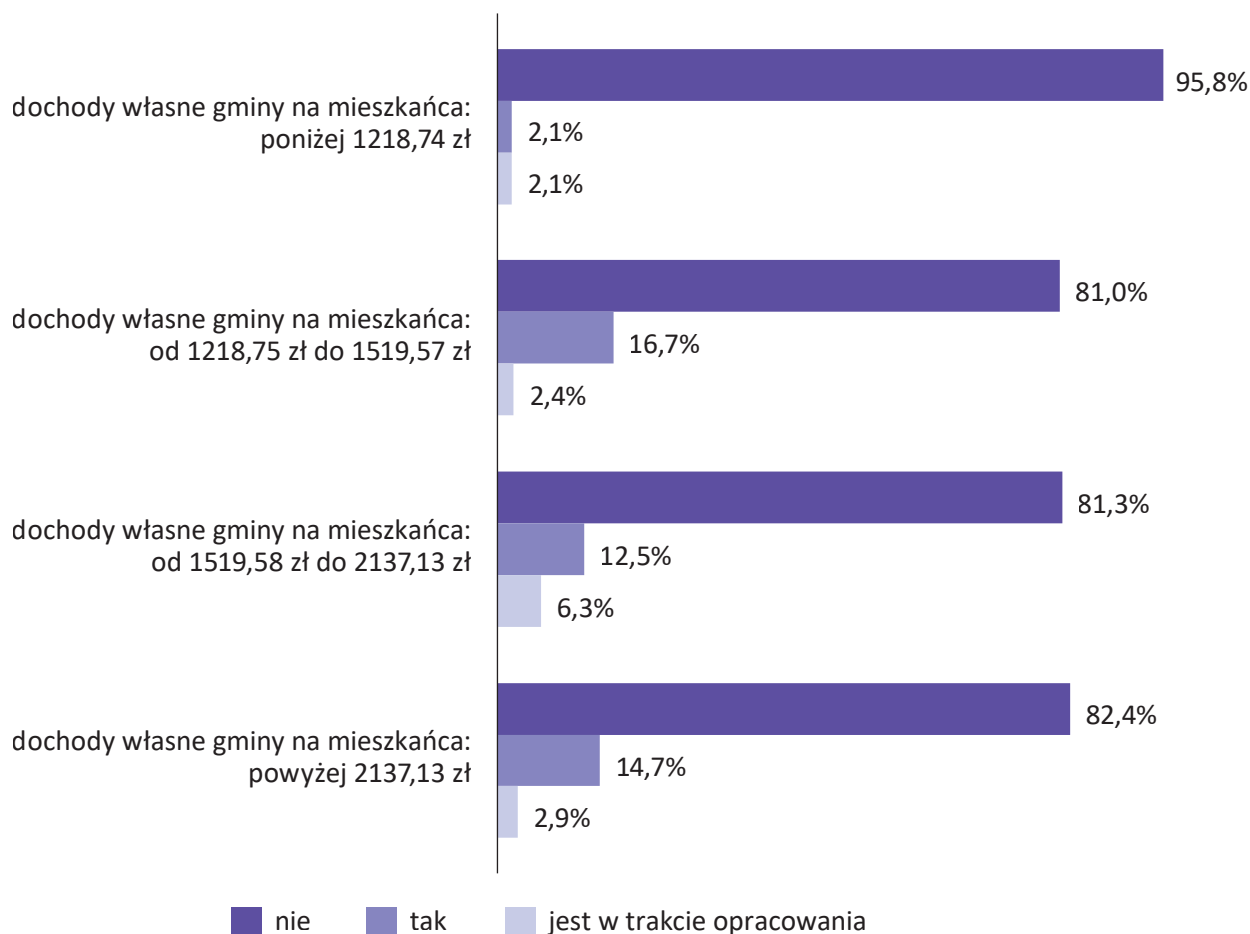
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

W świetle uzyskanych danych, gminy najuboższe w kontekście dochodów własnych na mieszkańca częściej nie posiadają programu czy strategii poświęconej Małopolanom 60+.



Wykres 23.

Posiadanie przez gminę specjalnej strategii / programu poświęconych wyłącznie polityce senioralnej w odniesieniu do dochodów gminy na jednego mieszkańca (n = 157)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Spośród **gmin, które zatwierdziły specjalny program / strategię poświęcone wyłącznie polityce senioralnej i spośród takich, które są w trakcie opracowania programu** (w sumie stanowią one 14% wszystkich gmin), tylko w 17,6% gmin elementem tego programu / strategii jest mieszkalnictwo dla osób starszych. W pozostałych kwestie związane z zagadnieniem związanym z mieszkalnictwem Małopolan 60+ nie są poruszane.

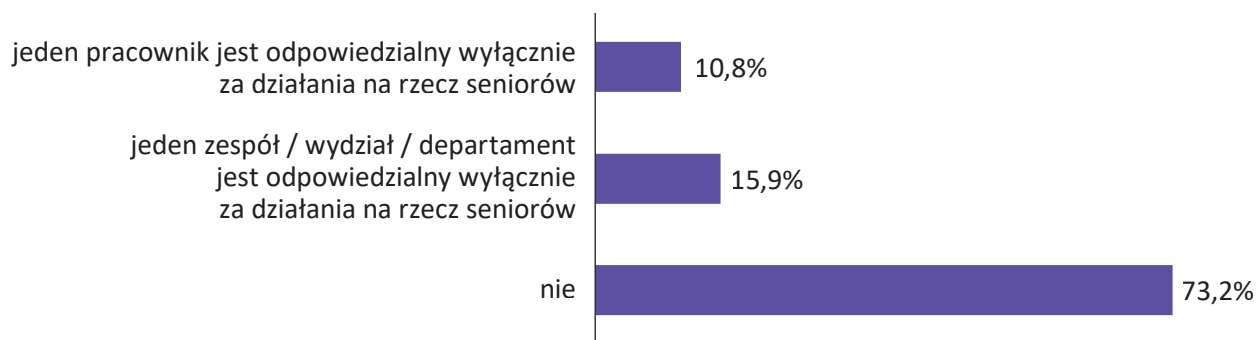
Spośród **gmin, które nie opracowały i nie opracowują obecnie programu z zakresu polityki senioralnej**, połowa z nich podejmuje działania związane z seniorami, które są wpisane w jakąś inną szerszą strategię – gminy wymieniały w tym kontekście głównie strategię rozwiązywania problemów społecznych (50,7%) czy strategię rozwoju (40,3%). Natomiast druga połowa nie ma określonych żadnych działań na rzecz osób 60+, które byłyby wpisane np. w strategię rozwoju czy inny program lokalny.

Gminy, zapytane o to, w jakich innych dokumentach są **odniesienia do mieszkalnictwa dla seniorów**, wymieniały jeszcze program rewitalizacji oraz sporadycznie – inne dokumenty dotyczące aktywizacji seniorów czy współpracy z organizacjami senioralnymi.

Przedstawiciele gmin zostali również zapytani, czy jednostka **wyzaczyła pracownika / zespół / wydział odpowiedzialny za zadania skierowane do seniorów**. Niemal ¼ małopolskich gmin (tj. 73,2%) nie ma takiego pracownika.

Wykres 24.

Czy w gminie jest wyznaczony pracownik / zespół / wydział odpowiedzialny za zadania skoncentrowane na seniorach? (n = 157)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

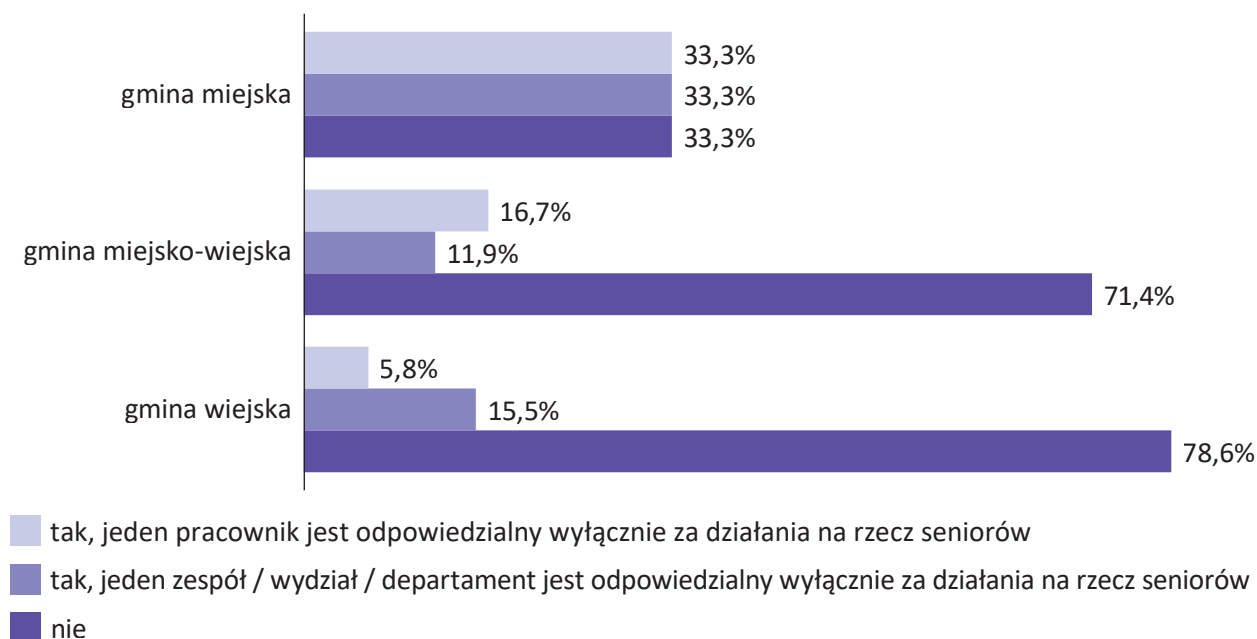
Spośród gmin, w których nie ma pracownika czy wydziału odpowiedzialnego za realizację działań na rzecz seniorów, 70,4% badanych gmin to gminy wiejskie, 26,1% – gminy miejsko-wiejskie i tylko 3,5% – gminy miejskie.

Gminy miejskie podzieliły się dokładnie na trzy części: jedna część spośród gmin miejskich ma jednego pracownika, druga część – cały wydział, a trzecia część – nie ma osób / departamentu odpowiedzialnego za wykonywanie zadań na rzecz Małopolan 60+.

Gminy miejsko-wiejskie w znacznej większości (7 gmin na 10) nie mają pracownika czy zespołu skoncentrowanego na działaniach dla seniorów. Jeszcze większy odsetek jest w tym kontekście wśród gmin wiejskich (prawie 8 na 10).

Wykres 25.

Zależność pomiędzy zatrudnieniem pracownika / posiadaniem wydziału odpowiedzialnego za zadania na rzecz seniorów a rodzajem gminy (n = 157)

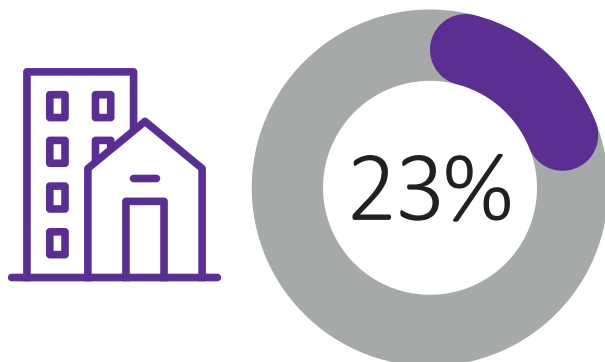


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.



Gminom zadano ponadto pytanie o to, **czy realizują działania na rzecz zwiększenia (tj. nabycia nowych) nieruchomości mieszkaniowych**. Jest to o tyle ważne, że część zasobów może być przeznaczana na konkretne cele, a ich zwiększenie może przyczynić się do poprawy warunków mieszkaniowych i potrzeb różnych grup wiekowych, w tym osób starszych.

Jak przedstawiają się wyniki? Okazuje się, że **niespełna 23% badanych gmin podejmuje wysiłki na rzecz zwiększenia zasobów mieszkań komunalnych** (tj. zarówno tych, które już dysponują jakimś zasobem, jak i tych, które jeszcze nie zarządzają tego typu mieszkaniami).



Gminy miejskie wykazują się największą aktywnością z zakresu powiększania swoich zasobów mieszkaniowych – proces ten zadeklarowało 58% z nich (w tym miasta Kraków i Tarnów). Różnica pomiędzy nimi a gminami wiejskimi wynosi aż 45 p.p.

Wykres 26.

Odsetek badanych gmin, które realizują działania na rzecz zwiększenia (nabycia nowych) zasobów mieszkań komunalnych, a rodzaj gminy (n = 157)



gminy miejskie



58%

gminy miejsko-wiejskie



36%

gminy wiejskie



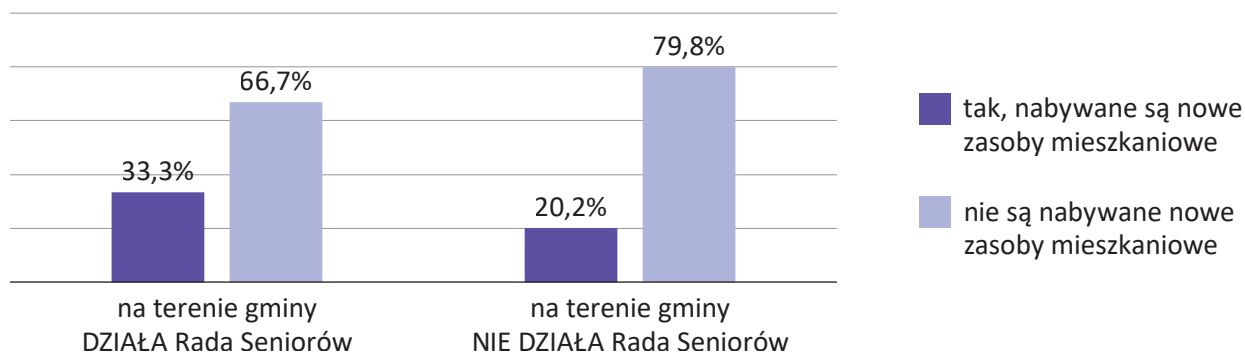
14%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Gminy, na terenie których funkcjonuje Rada Seniorów, częściej wskazywały, że podejmują działania na rzecz zwiększania zasobów mieszkaniowych – jest to różnica 13 p.p. (pomiędzy tymi gminami a gminami, w których takiej rady nie ma).

Wykres 27.

Odsetek badanych gmin, które realizują działania na rzecz zwiększenia (nabycia nowych) zasobów mieszkań komunalnych a funkcjonowanie Rady Seniorów (n = 157)

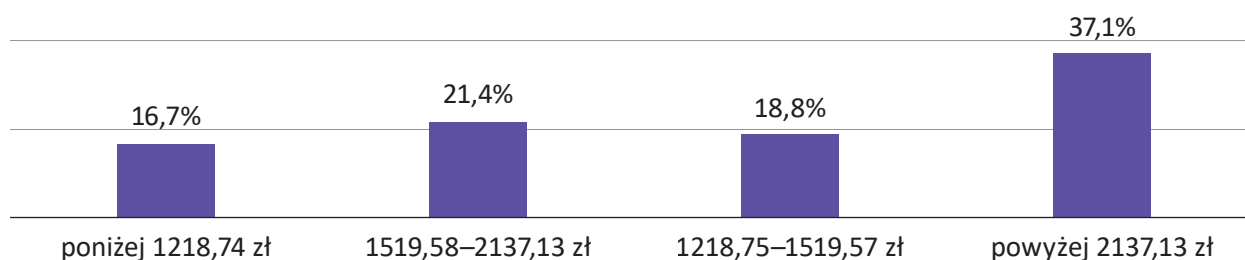


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

W odniesieniu do zamożności gmin, **najwięcej deklaracji dotyczących zwiększania zasobów mieszkaniowych odnotowano w przypadku jednostek terytorialnych osiągających dochód własny na mieszkańca powyżej 2137,1 zł.**

Wykres 28.

Odsetek badanych gmin, które realizują działania na rzecz zwiększenia (nabycia nowych) zasobów mieszkań komunalnych, a dochód własny na mieszkańca (n = 157)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

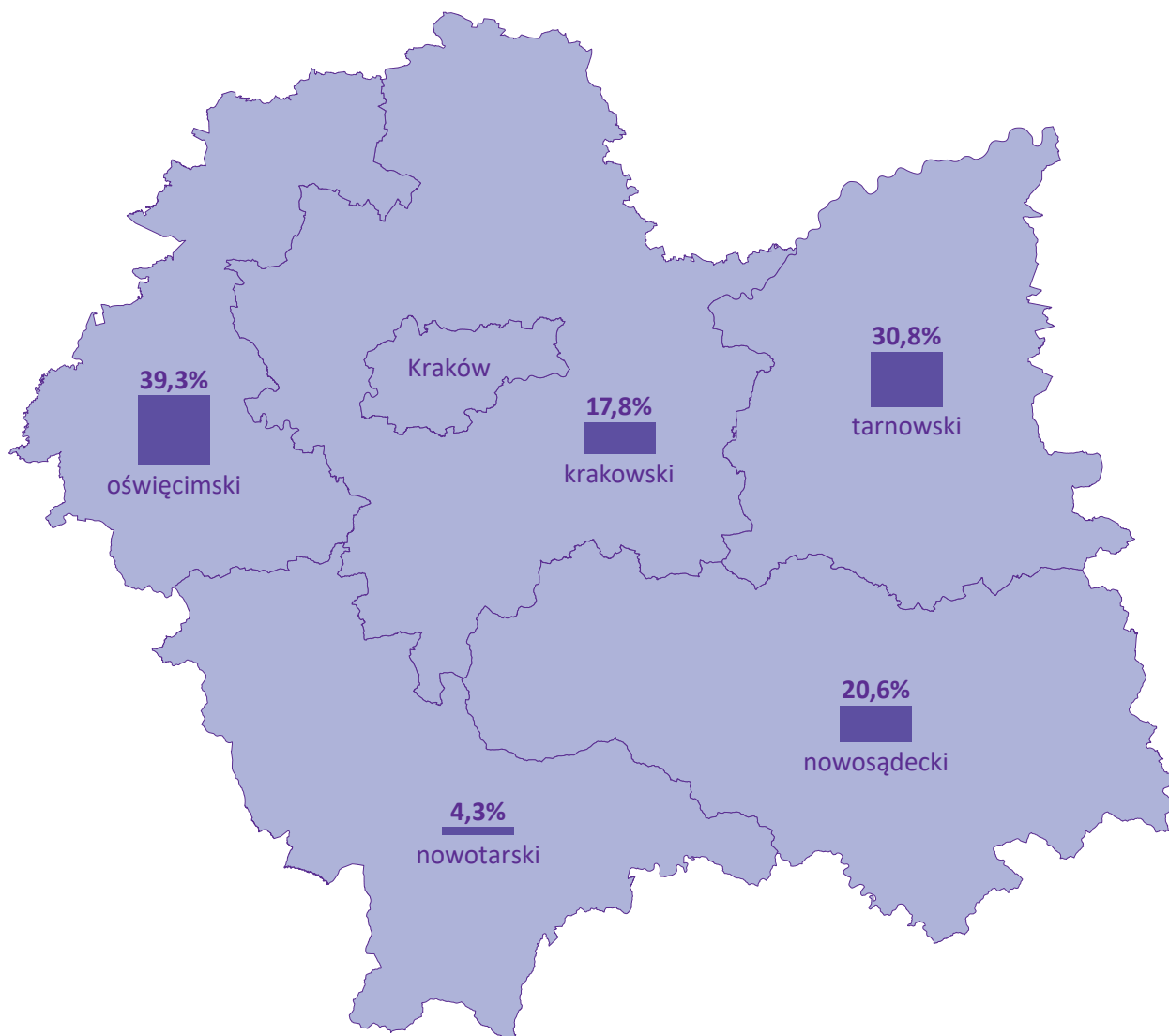
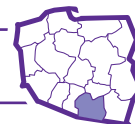
W układzie podregionalnym, poza miastem Krakowem (100%), **największy odsetek wskazań odnośnie nabywania nowych mieszkań komunalnych odnotowano w podregionie oświęcimskim (39,3%),** a najmniejszy w podregionie nowotarskim (4,3%) – różnica aż 35 p.p. Warto zaznaczyć, że deklaracja odnośnie do nabywania nowych mieszkań komunalnych padła również ze strony miasta Tarnowa.

Co ciekawe, rozkład ten jest niemal analogiczny do rozkładu posiadanych zasobów mieszkaniowych, tj. gminy z podregionów mających największe zasoby komunalne czynią starania, żeby pozyskać dodatkowe.



Mapa 9.

Odsetek badanych gmin, które realizują działania na rzecz zwiększenia (nabycia nowych) zasobów mieszkań komunalnych, a podregion zamieszkania (n = 157)⁵⁵



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.



Gminy, które wskazały, że podejmują inicjatywy związane z powiększaniem zasobu mieszkaniowego, zostały dopytane, o ile mieszkań planują zwiększyć swoje zasoby do końca 2022 roku. W świetle danych **największe inwestycje w tym kontekście planuje miasto Tarnów, które zadeklarowało zwiększenie swoich zasobów aż o 150 mieszkań do końca 2022 roku**. Kolejny najwyższy wynik również dotyczył gminy z podregionu tarnowskiego, która zadeklarowała wzrost o 40 mieszkań. Wartości z przedziału 10–25 zadeklarowały 3 gminy z podregionu oświęcimskiego.

Podanie konkretnej liczby mieszkań do pozyskania okazało się dla wielu gmin problematyczne. **Znaczna część gmin wskazała, że jest to na chwilę obecną trudne do oszacowania, albo też inwestycje te posiadają perspektywę długoletnią i wykraczają poza 2022 rok.**

⁵⁵ Należy podkreślić, że podregion Kraków uzyskał 100% z uwagi na fakt, że w jego skład wchodzi tylko jedna gmina – Kraków.



Jednostki terytorialne, które nie zadeklarowały planów zwiększenia zasobów komunalnych, zostały z kolei dopytane o przyczyny takiego stanu rzeczy. Zdecydowana **większość badanych gmin (tj. ponad 40%) wskazała na niewystarczające środki finansowe jako główną determinantę**. Do pozostałych wskazań należały:

- brak odpowiednich lokali / nieruchomości do ewentualnego nabycia,
- brak odpowiednich gruntów i terenów inwestycyjnych,
- małe zainteresowanie mieszkańcami komunalnymi lub całkowity brak popytu w tym względzie,
- posiadane obecnie zasoby są wystarczające.

Gminy, które zadeklarowały realizację działań na rzecz zwiększenia (nabycia nowych) zasobów mieszkań komunalnych, zostały dopytane, **czy w ramach tych działań uwzględniane są specyficzne potrzeby i możliwości seniorów** (np. preferencyjne warunki dla seniorów w dostępie do mieszkań komunalnych czy dostosowanie mieszkań do ich specyficznych potrzeb). Jak wynika z danych **mniej niż 1/3 spośród gmin planujących rozszerzyć zasób mieszkań komunalnych (11 gmin, tj. 30,6%) uwzględnia specyficzne potrzeby i możliwości seniorów**.



Wśród gmin deklarujących uwzględnianie specyficznych potrzeb i możliwości seniorów znajdują się:

- 3 gminy miejskie (w tym oba miasta na prawach powiatu planujące zwiększyć zasób mieszkaniowy),
- 7 gmin miejsko-wiejskich,
- 1 gmina wiejska.

Małopolskie gminy zaspokajają potrzeby seniorów w budownictwie komunalnym poprzez:

- wdrażanie założeń programu „Mieszkania bez barier”,
- wdrażanie założeń programu „Dostępność Plus”,
- budownictwo bez barier architektonicznych,
- udogodnienia: podjazdy, windy, platformy, likwidacja progów, lokale na parterze i niższych kondygnacjach, nieduży metraż mieszkań (ok. 35 m²), kabiny prysznicowe itp.,
- korzystne ceny dla seniorów,
- preferencje dla seniorów w uzyskaniu przydziału mieszkania z zasobu gminy.



W dalszej kolejności w ramach badania ankietowego postanowiono dowiedzieć się, **czy gmina posiada uchwalony WPGMZG** (tj. wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy).

WPGMZG jest jednym z głównych dokumentów pozwalających na kreowanie aktywnej lokalnej polityki mieszkaniowej. Ustawodawca⁵⁶, chcąc zadbać o odpowiedni standard dokumentów, wskazał osiem kluczowych zagadnień, które powinny być uwzględnione. Jednocześnie nie postawił przed samorządami sztywnych ram, stwarzając im warunki do rozbudowania programu o inne, ważne z ich punktu widzenia kwestie. Każda gmina ma więc możliwość dostosowania programu do swoich lokalnych potrzeb, musi jednak pamiętać o celu nadrzędnym, jakim jest **średnioterminowe programowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**⁵⁷.

W opinii niektórych ekspertów funkcjonujący od kilku lat instrument jest przez wiele gmin marginalizowany i traktowany często jako obowiązkowy dokument, a nie jako swoisty program działania, który mógłby być konsekwentnie wykorzystywany⁵⁸.

W świetle badania ankietowego, niespełna 3/4 badanych gmin wskazało, że ma obecnie uchwalony aktualny WPGMZG (tj. 72,6%).



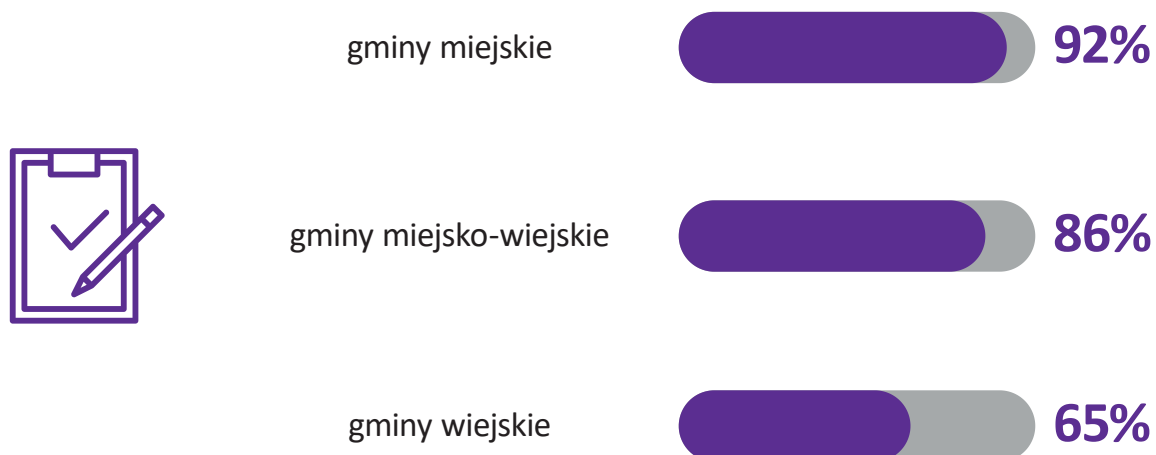
W podziale na poszczególne typy gmin, **największy odsetek gmin posiadających taki program notuje się wśród gmin miejskich – ponad 90% (w tym wszystkie duże miasta na prawach powiatu)**. Najmniejszy z kolei wśród gmin wiejskich, wśród których niespełna 2/3 może się pochwalić funkcjonowaniem tego rodzaju dokumentu (różnica aż 27 p.p. względem gmin miejskich).

⁵⁶ Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego powinna dysponować gmina.

⁵⁷ *Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne*, Redakcja: Alina Muzioł-Węclawowicz, Kamil Nowak; Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Warszawa 2018, <http://obserwatorium.miasta.pl/mieszkalnictwo-spoeczne-raport-o-stanie-polskich-miast/>, [dostęp: 12.07.2021].

⁵⁸ Ibidem.

Wykres 29. Posiadanie przez gminę uchwalonego WPGMZG a rodzaj gminy (n = 157)



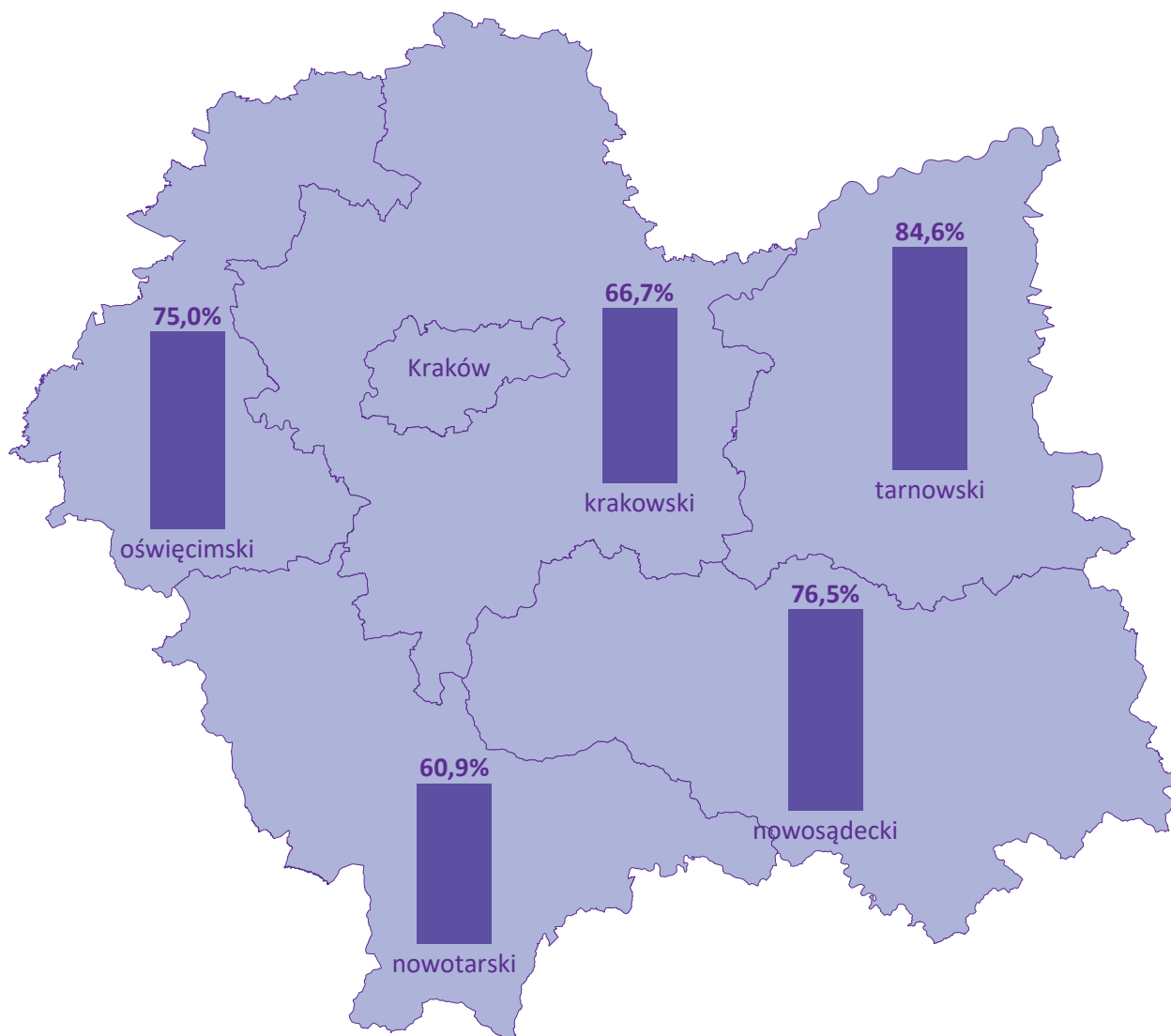
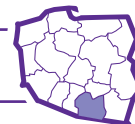
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Największy odsetek wskazań dla uchwalonego programu (z pominięciem miasta Krakowa, który taki program też posiada) odnotowano wśród gmin z podregionu tarnowskiego – niemal 85%. Dla porównania w podregionie nowotarskim udział ten wyniósł 60,9% (tj. o 24 p.p. mniej).



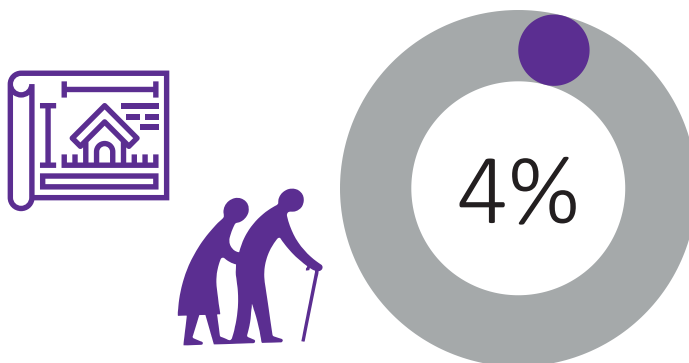
Mapa 10.

Czy gmina posiada uchwalony WPGMZG a podregion zamieszkania (n = 157)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Tylko około 4%, tj. 5 gmin deklarujących posiadanie uchwalonego WPGMZG zawarła w nim odniesienia do seniorów.



5 małopolskich gmin, które wskazały tego typu odniesienia, zostało dopytanych, **jakiego rodzaju aspekty odnośnie mieszkalnictwa osób powyżej 60. roku życia zostały zawarte w analizowanym dokumencie**. Wśród odpowiedzi pojawiły się bardzo ogólne nawiązania do budownictwa senioralnego w poszczególnych rozdziałach / podrozdziałach czy też zapisy nt. *większej szansy dla seniorów na uzyskanie przydziału mieszkania z zasobu gminy*⁵⁹. Warto wspomnieć, że w 3 na 5 omawianych gmin funkcjonuje Rada Seniorów.

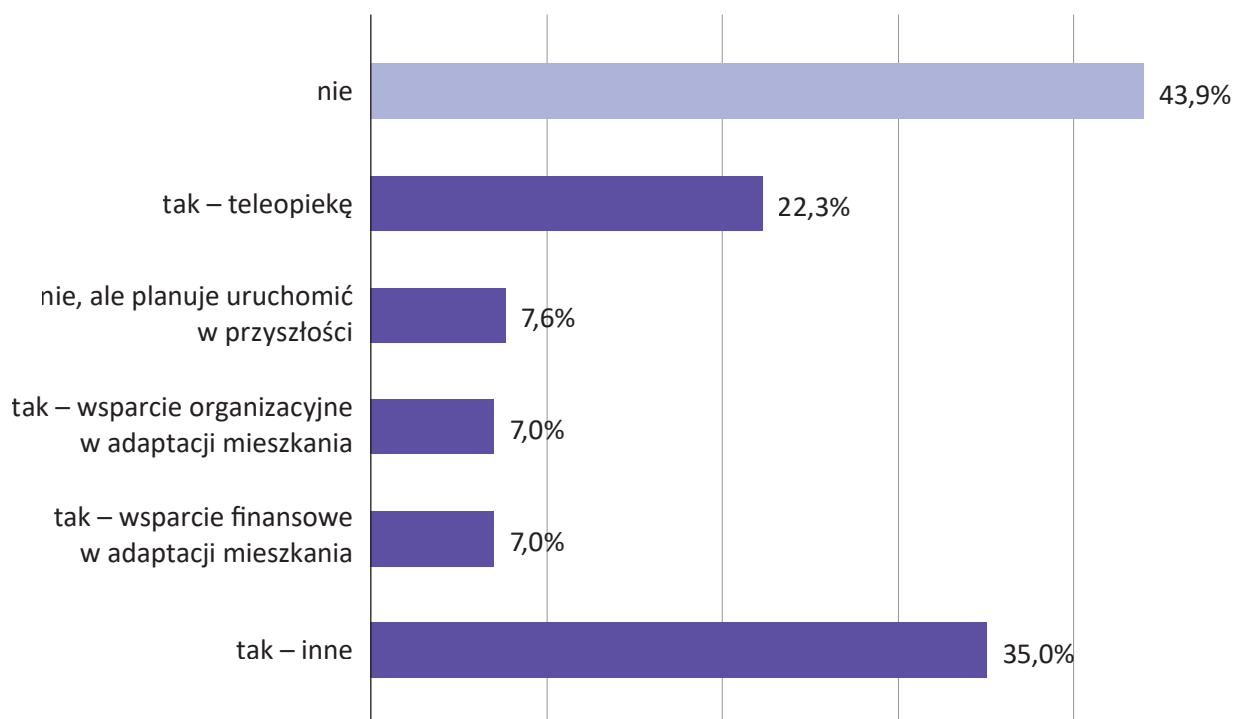
Wśród gmin, które zadeklarowały uwzględnianie potrzeb seniorów w uchwalonym WPGMZG, znalazły się:

- 2 gminy miejskie (miasta na prawach powiatu),
- 2 gminy miejsko-wiejskie (z podregionu tarnowskiego i oświęcimskiego),
- 1 gmina wiejska (z podregionu nowotarskiego).

Kolejne pytanie zadane gminom dotyczyło tego, **czy gmina prowadzi działania w celu wsparcia seniorów w pozostaniu jak najdłużej we własnych domach – odpowiedzi „nie” udzieliło w sumie 44% badanych gmin**. Niespełna 8% jednostek nie prowadzi takich inicjatyw aktualnie, ale ma w planach zainicjować je w przyszłości. Jako pozytyw należy odnotować, że **ponad 1/3 badanych gmin wskazała na wdrażanie przedsięwzięć z zakresu teleopieki dla seniorów**.

Wykres 30.

Czy gmina prowadzi działania w celu wsparcia seniorów w pozostaniu jak najdłużej we własnych domach? (n = 157)⁶⁰



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

⁵⁹ Po zweryfikowaniu wskazanego przez miasto Kraków działu w danym dokumencie okazało się, że we wskazanym miejscu jest jedynie odniesienie do osób z niepełnosprawnościami, a brak odniesień do samych seniorów: *W przypadku posiadania wystarczających środków finansowych przeprowadzane remonty lokali wchodzących w skład zasobu będą uwzględniać istniejące potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych*. www.bip.krakow.pl [dostęp: 6.12.2021].

⁶⁰ Wyniki nie sumują się do 100% z uwagi na to, że można było wybrać więcej niż jedną odpowiedź.

Wiele gmin (tj. ponad 1/3) wskazało na kategorię „inne”. W ramach deklaracji tego typu działań najczęściej wymieniane były różnego rodzaju usługi opiekuńcze i realizacja programów dedykowanych wsparciu osób powyżej 60. roku życia.

Małopolskie gminy wspierają pozostanie seniorów w domach poprzez:

- usługi opiekuńcze świadczone m.in. przez MOPS czy osobistych asystentów osób starszych,
- działania informacyjne, pomocnicze i konsultacyjne związane z teleopieką⁶¹,
- realizację programów „Wspieraj seniora”, „Opieka 75+”,
- inicjatywę „door to door” – bezpłatny transport seniorów w celu załatwienia spraw społecznych, zdrowotnych itp.,
- dodatki mieszkaniowe i pomoc finansową,
- międzyosiedlowe centra senioralne,
- dzienne ośrodki opieki, kluby seniora, Uniwersytety Trzeciego Wieku i inne organizacje o funkcji integracyjnej i aktywizacyjnej.

16,7% gmin miejskich wskazało, że nie podejmuje i nie zamierza podejmować w przyszłości działań na rzecz wsparcia seniorów w **pozostaniu jak najdłużej we własnych domach**. Dla porównania wśród gmin miejsko-wiejskich odsetek ten przekroczył 50% (tj. różnica aż 36 p.p.).

Wykres 31.

Odsetek wskazań „nie” na pytanie czy gmina prowadzi działania w celu wsparcia seniorów w pozostaniu jak najdłużej we własnych domach a rodzaj gminy (n = 157)



gminy miejskie



17%

gminy miejsko-wiejskie



52%

gminy wiejskie



44%

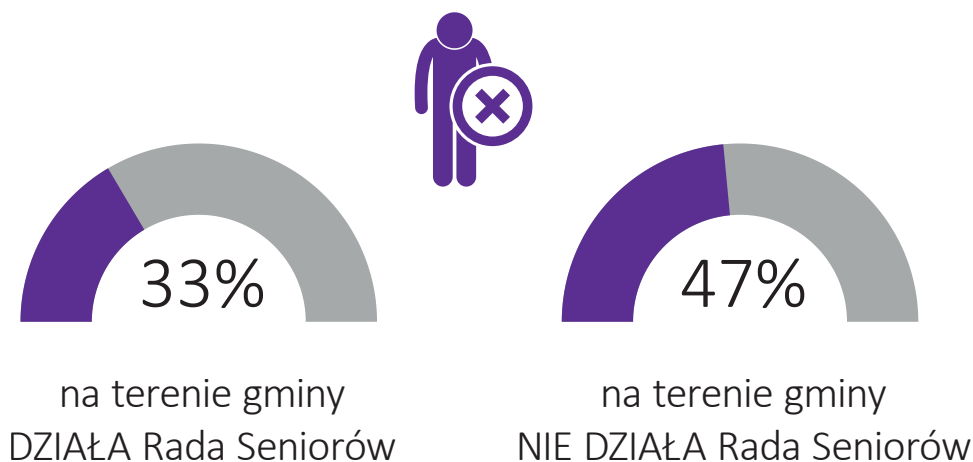
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Co ciekawe, **gminy na terenie których działa Rada Seniorów, rzadziej o 13 p.p. deklarowały brak jakichkolwiek działań** na rzecz wsparcia seniorów w pozostaniu jak najdłużej we własnych domach.

⁶¹ Małopolskie gminy realizują działania związane z teleopieką poprzez działalność informacyjną, pomocniczą i konsultacyjną w ramach programów regionalnych („Małopolski Tele-Anioł”) oraz rządowych (np. „Opieka wytchnieniowa”, „Asystent osobisty osoby niepełnosprawnej” czy „Korpus wsparcia seniorów” umożliwiający m.in. dostęp do tzw. opasek bezpieczeństwa połączonych z centrum pomocy medycznej oraz moduł opieki na odległość).

Wykres 32.

Odsetek wskazań „nie” na pytanie czy gmina prowadzi działania w celu wsparcia seniorów w pozostaniu jak najdłużej we własnych domach a funkcjonowanie Rady Seniorów (n = 157)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

W układzie podregionalnym (z wyłączeniem miasta Krakowa) **największy odsetek wskazań negatywnych** (tj. braku jakichkolwiek działań w celu wsparcia seniorów w pozostaniu jak najdłużej we własnych domach) **odnotowano wśród gmin z podregionu tarnowskiego – aż 61,5%**. Najmniejszy z kolei wśród jednostek należących do podregionu nowosądeckiego – 32,4%.

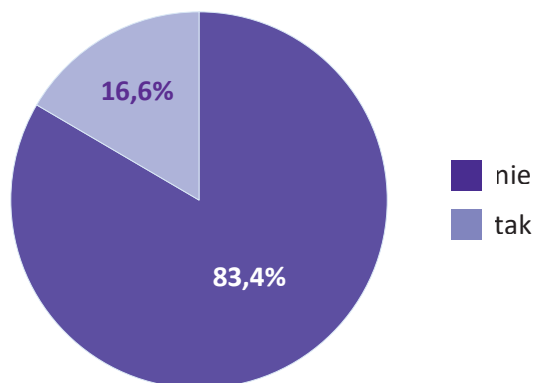
Gminom, które zadeklarowały, że **planują takie działania uruchomić w przyszłości, zadano pytanie o szczegóły ich planów na przyszłość**. Wśród wskazanych aspektów pojawiały się:

- wprowadzenie teleopieki oraz wprowadzenie i rozpropagowanie usług opiekuńczych ogółem,
- pomoc w zakresie dowożenia żywności do gospodarstw domowych seniorów,
- pomoc w załatwianiu spraw życia codziennego,
- pomoc doraźna przez pracowników socjalnych,
- pomoc finansowa z GOPS oraz pozyskiwanie na ten cel funduszy ze źródeł zewnętrznych.

W świetle wyników badania małopolskie gminy raczej **nie identyfikują potrzeb mieszkaniowych osób starszych**. Jedynie co szósta gmina w jakiś sposób bada te potrzeby. Najczęściej robi to w ramach konsultacji społecznych, czy, rzadziej, podczas spotkań z Radą Seniorów i klubami seniorów. Jedynie w kilku gminach przeprowadza się badania ankietowe czy zasięga informacji od uczestników Uniwersytetów Trzeciego Wieku.

Wykres 33.

Czy gmina identyfikuje potrzeby mieszkaniowe osób starszych (np. poprzez badanie preferencji mieszkaniowych w ramach badań ankietowych, konsultacje z mieszkańcami czy Radą Seniorów / innymi organizacjami skupiającymi seniorów)? (n = 157)

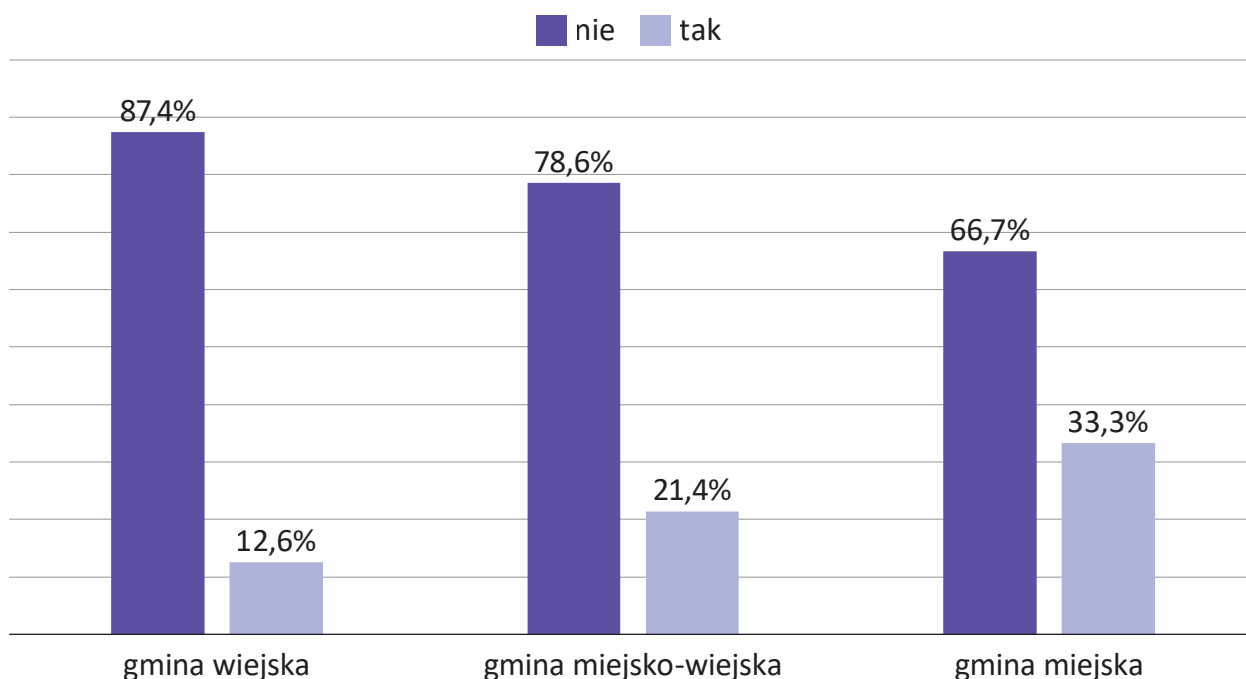


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Prawie 90% gmin wiejskich nie identyfikuje potrzeb mieszkaniowych osób starszych, podczas gdy wśród gmin miejskich odsetek ten wynosi prawie 66,7%.

Wykres 34.

Identyfikacja potrzeb mieszkaniowych osób starszych w zależności od rodzaju gminy (n = 157)

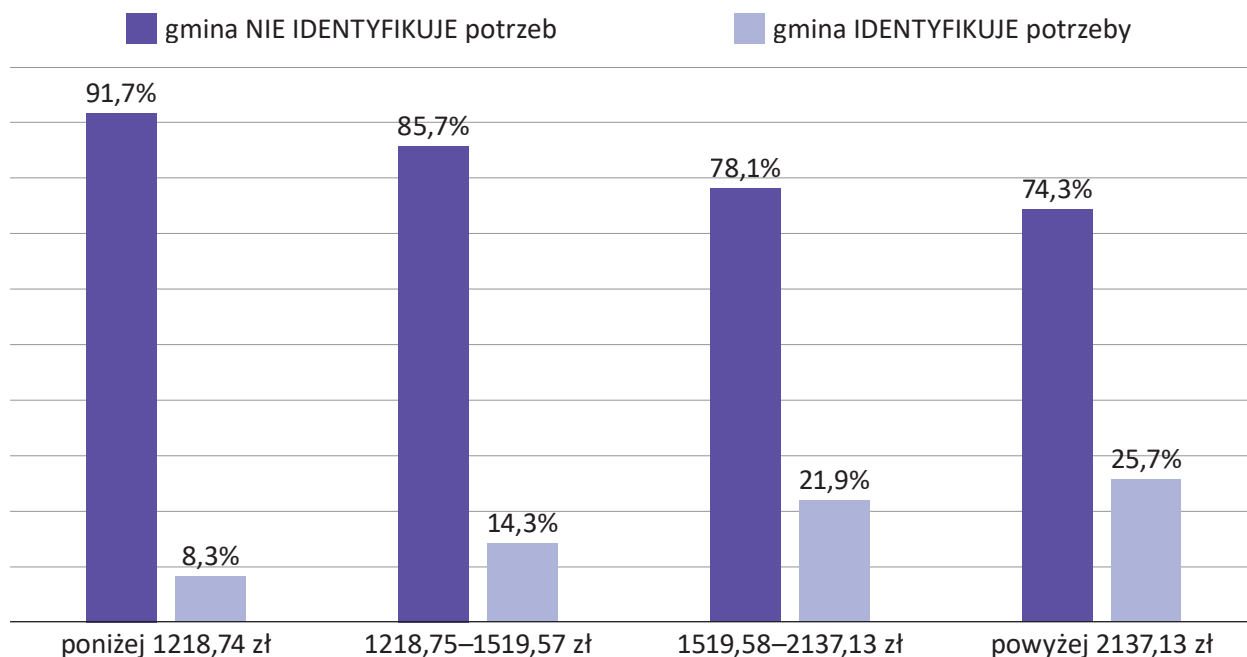


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Prawie 90% gmin, w których nie ma Rady Seniorów, nie identyfikuje potrzeb mieszkaniowych Małopolan 60+, podczas gdy w gminach, w których jest taka Rada – udział ten jest mniejszy i wynosi 60,6%.

Z analiz wynika również, że im bogatsza gmina, tym większa szansa na to, że gmina identyfikuje potrzeby mieszkaniowe osób starszych.

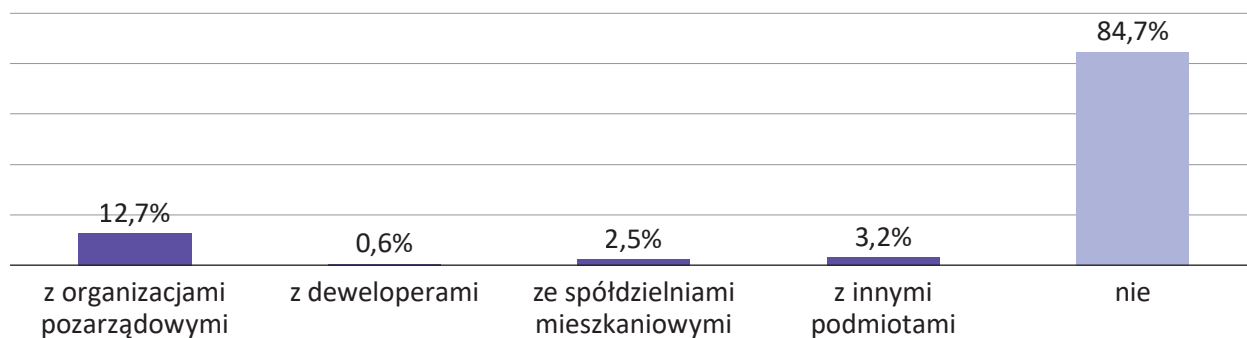
Wykres 35. Identyfikacja potrzeb mieszkaniowych osób starszych przez gminy a dochody własne gminy na mieszkańca (n = 157)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Gminy raczej **nie podejmują współpracy z otoczeniem zewnętrznym w kontekście zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych seniorów**. Jedynie co ósma gmina w Małopolsce współpracuje z jakimiś organizacjami pozarządowymi, co czterdziesta – ze spółdzielniami mieszkaniowymi, a znikomy udział – z deweloperami czy z klubami seniora (wyniki nie sumują się do 100, gdyż można było wybrać więcej niż jedną odpowiedź).

Wykres 36. Czy gminy podejmują współpracę z otoczeniem zewnętrznym w kontekście zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych seniorów? (n = 157)



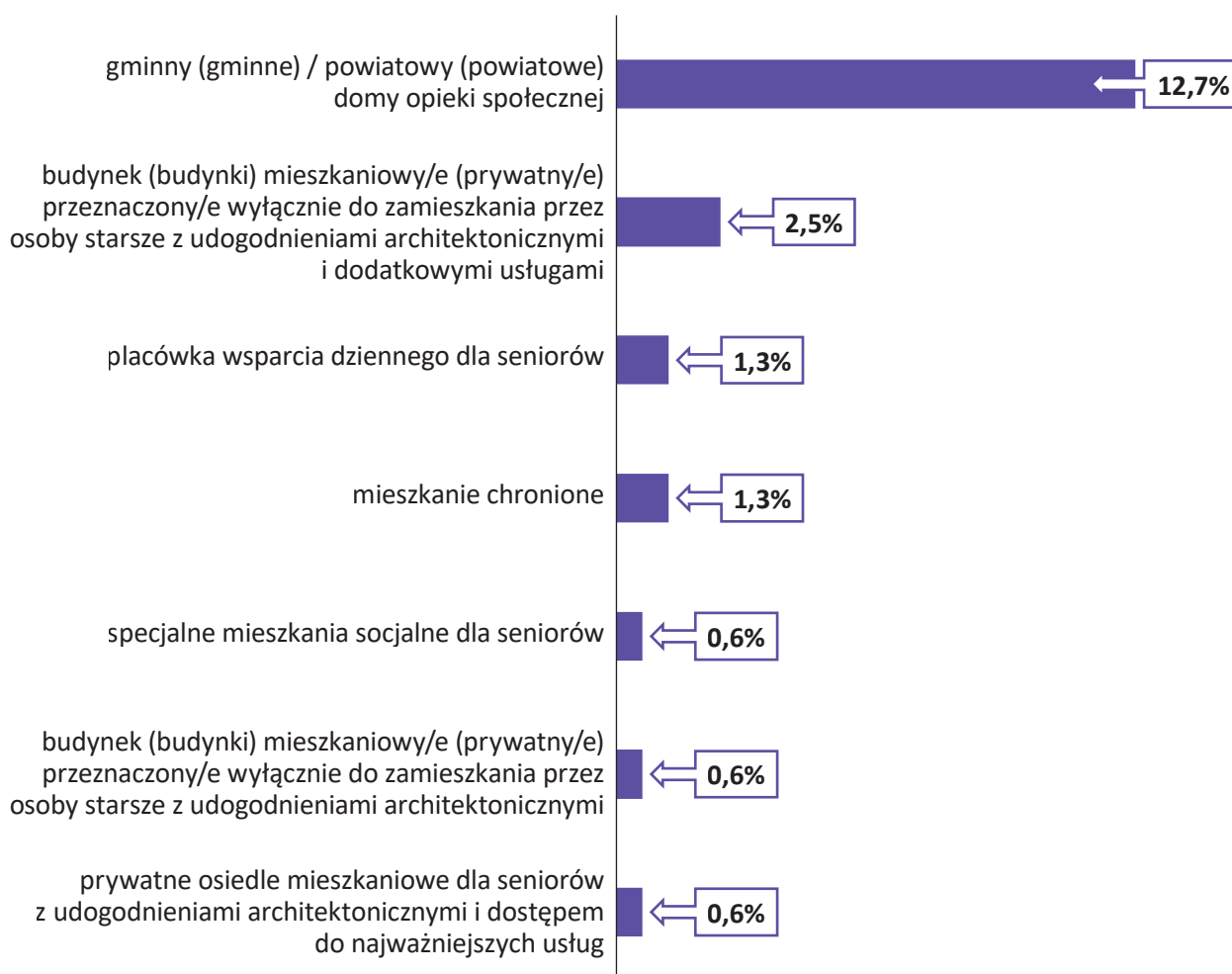
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.



W kwestionariuszu małopolskie gminy zostały zapytane o to, czy **na ich terenie występuje budownictwo mieszkaniowe dla seniorów**. W ośmiu na dziesięć gmin nie ma tego typu budownictwa.

W co ósmej gminie działa gminny lub powiatowy dom opieki społecznej. Nieliczne jednostki mają budynki prywatne przeznaczone dla osób starszych, mieszkania chronione czy placówki wsparcia dziennego dla seniorów. Żadna z badanych gmin nie wykazała obecności budynku mieszkaniowego o charakterze komunalnym (tj. stanowiącym własność gminy) przeznaczonego wyłącznie do zamieszkania przez osoby starsze z udogodnieniami architektonicznymi czy z dodatkowymi usługami.

Wykres 37. Typ budownictwa senioralnego występującego w gminach Małopolski (n = 157)

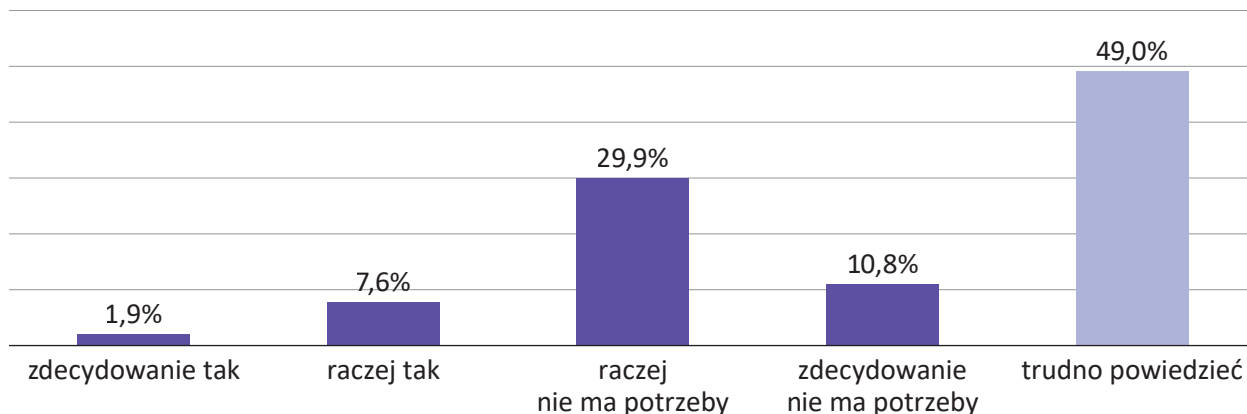


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Na pytanie, czy **planują rozwój budownictwa mieszkaniowego dla seniorów w perspektywie najbliższych pięciu lat**, przedstawiciele prawie połowy gmin stwierdzili, że trudno jest wypowiedzieć się w tym temacie, a ponad 40% z nich zadeklarowało, że w ich gminie nie ma takiej potrzeby.

Wykres 38.

Czy gmina planuje rozwój budownictwa mieszkaniowego dla seniorów w perspektywie najbliższych pięciu lat? (n = 157)

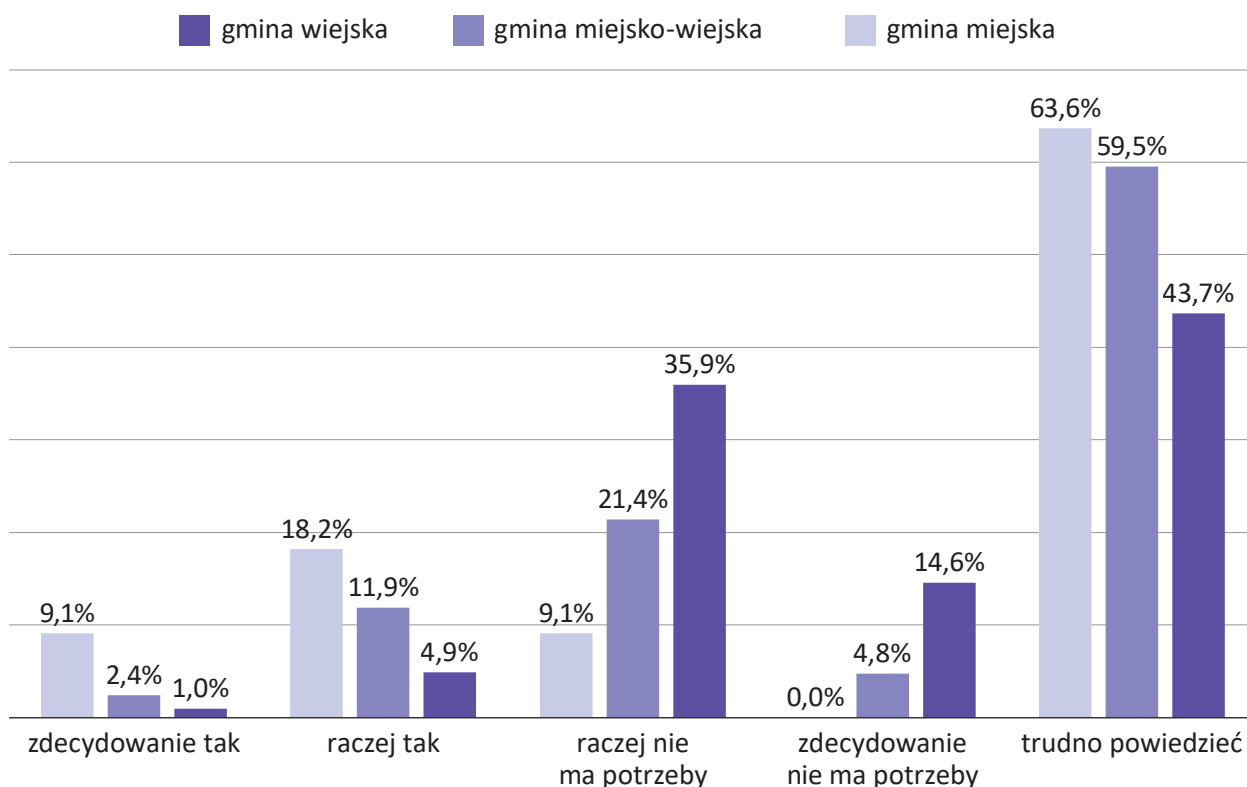


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Przeprowadzone analizy wyraźnie wskazują, że to więcej gmin miejskich ma potrzebę rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla seniorów w perspektywie najbliższych pięciu lat. Natomiast większy odsetek gmin wiejskich wskazuje na to, że nie ma u nich takich planów.

Wykres 39.

Planowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla seniorów przez gminy a rodzaj gminy (n = 157)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.



7.4.2. Badanie jakościowe z gminami

Gminy biorące udział w badaniu jakościowym **nie wskazywały na to, że prowadzą specjalną politykę dla seniorów z zakresu mieszkalnictwa komunalnego**. Seniorzy traktowani są w większości przypadków na równi z innymi grupami odbiorców wymagających lokacji w tego typu nieruchomościach.

Mamy takie budownictwo komunalne, ale to nie jest tak, jak pani mówi, stricte pod seniorów, bo to są komunalne. (...) Tam ludzie są na liście oczekujących już od dawna i jeden z tych bloków, blokowisk, takich ciągów, ma być rozbudowywany, ale to nie dla osób starszych, generalnie dla wszystkich, którzy spełniają kryteria mieszkania komunalnego i tam na tej liście odczekali swoje, zazwyczaj to [czekanie – przyp.] jest latami.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Oczywiście, że mamy mieszkania komunalne i na pewno mieszkają tam seniorzy, bo ogólnie są to starsze osiedla, ale by powiedzieć pani ilość to nie, takich danych nie mam.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Zwiększamy bazę mieszkaniową. Ale nie adresujemy jej w szczególny sposób do osób starszych. Są to mieszkania chronione. Wyposażenie mieszkań socjalnych na niższych piętrach, w tym wszystkie te urządzenia stosowne dla osób z niepełnosprawnościami.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

W tej chwili nie wiem nic na temat taki, żeby te projekty uwzględniały preferencje dla seniorów, natomiast, jeżeli chodzi o zasoby komunalne miasta, to jeśli ktoś, kto oczekuje na mieszkanie, jest osobą senioralną, to mają jakby te osoby dodatkowe punkty przy kwalifikowaniu wniosków o najem mieszkania z zasobów w urzędzie miasta.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Małopolskie gminy **identyfikują problemy osób starszych w bardziej ogólnym stopniu**. Wśród najczęściej pojawiających się aspektów wymieniano bariery infrastrukturalne wewnątrz budynku (np. brak wind w starszym budownictwie) czy w samej przestrzeni publicznej (np. montaż tzw. ławeczek wytchnienia).

Na pewno infrastruktura, (...) nie możemy zawsze dostosować dla tych państwa, będą tutaj monotematyczna, tych czterech pięter, bo pomimo chęci, no nie posiadamy aż takiego dużego zasobu, żeby wszystkich tych seniorów ściągnąć z tego 4. piętra na parter. Tutaj pojawia się infrastrukturalna i finansowa bariera.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Bardzo ważną potrzebą i koniecznie powinno się na nią odpowiedzieć, to 4 piętro bez windy, budynki z lat 70, to nie przewidywało. W nich mieszka [mieszkają – przyp.] setki osób starszych, ich sprawność się obniża, nie mogą wychodzić i siedzą uwięzione w domach. To nie są miejskie budynki, więc tam nie możemy inwestować, bo to są wspólnoty mieszkaniowe, czasem spółdzielnie. Wspólnot nie stać na budowanie wind, które by rozwiązały ten problem.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Trzy lata temu seniorzy wskazywali nam na potrzebę zwiększenia liczby tzw. ławeczek wytchnienia, żeby w mieście, gdzie są jakieś większe odległości między na przykład sklepem czy ośrodkiem zdrowia, żeby gdzieś w połowie tej drogi była umiejscowiona ławeczka, można było wypocząć. I tych ławeczek przez te lata kilkanaście umiejscowiliśmy w miejscach wskazanych przez seniorów, oni sobie robili nawet takie wycieczki po terenie i sprawdzali, gdzie by to było dla nich najbardziej korzystane i to się ciągle rozwija.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

(...) rada seniorów wśród seniorów rozprawiała ankiety z prośbą, by w różnych zakresach działalności samorządu seniorzy wskazywali, jakie są braki, co im utrudnia życie. Później opracowali sobie taki mały raport z tych badań i starali się później właśnie wyprosić te różne instytucje, zapraszać na spotkanie i też w oparciu o te wyniki ankiet seniorów wskazywać im, z jakimi możliwymi problemami seniorzy się borykają, co można poprawić, by ułatwić im funkcjonowanie.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Niektórzy z respondentów **podkreślali problematyczność procesu przeprowadzki osób starszych**, zarówno w kontekście niechęci do przeprowadzek i zmiany otoczenia, a więc tendencję obserwowaną również w skali całego kraju, jak i problemów logistycznych z tym związanych.

Zresztą też osoby starsze nie są jakoś chętne, żeby opuszczać swoje domy, żeby poprawić warunki mieszkaniowe, że gdyby otrzymali propozycje przeprowadzenia się gdzieś, bo są takie sytuacje, że dzieci chcą zabrać swoich starszych rodziców do siebie, żeby mieli lepsze warunki, a te osoby starsze nie chcą opuszczać mieszkania swojego, więc to też u nas jest dość często.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Przecież w polskich warunkach zmiana miejsca zamieszkania to jest ruina finansowa, nie można przenieść tych mebli z lat 70, bo się rozsypią, trzeba kupić sobie nowe meble, więc to nie jest tak, że starsza osoba jest na tyle mobilna, bo jak już osiąga to 70-80 lat, kiedy nie może się przemieszczać, to nie jest też czas na przeprowadzki.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Spora część respondentów była zdania, że **warunki mieszkaniowe seniorów na terenach wiejskich, jak również jakość transportu i aspektów logistycznych jest znacznie gorsza niż w miastach.**

Ja się tutaj z nimi bezpośrednio zderzam, wystuchuję i zawsze jest źle, a ja zawsze mówię, że na wsiach jest jeszcze gorzej. Sama ze wsi pochodzę i widzę, jak starzeje się również wiejskie społeczeństwo i jakie mają warunki. (...) Uważam, że jest dziura, po prostu dziura, przepaść między wsią, a miastem.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Znaczna część respondentów z małopolskich gmin **wskazywała na współpracę z organizacjami pozarządowymi, jednak najczęściej z zakresu ogółu spraw społecznych** czy nakierowanych na osoby starsze i z niepełnosprawnościami, a rzadziej na stricte problemy związane z samym mieszkalnictwem.

Naszym głównym partnerem są NGO-sy i wszelkie programy, lwia część programów pomocowych MOPS-u jak i zdecydowanie wszystkie programy o charakterze wspomagającym są realizowane przy pomocy NGO-sów.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Tak, współpracujemy z NGO-sami, które zajmują się sprawami seniorów. Są to fundacje. Natomiast fundacje działają bardziej na aktywizację seniorów, spędzanie czasu wolnego, (...) może nie mają bezpośredniego połączenia z branżą mieszkalnictwa. Nie znam NGO-sa, który był na przykład fundacją, założoną np. przez dewelopera lub spółkę akcyjną, która by się zajmowała mieszkalnictwem i np. stworzyłaby jakieś NGO-sy.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Część pracowników małopolskich gmin nie orientowała się zbyt w **istniejących lub potencjalnie możliwych do wdrożenia rozwiązaniach z zakresu polityki mieszkalnictwa dedykowanych seniorom**, jednak w trakcie wywiadów padało też kilka przykładów z praktyki (w tym w skali kraju i innych jednostkach terytorialnych), jak i sugestii rozwiązań możliwych do zastosowania w przyszłości. Przykładem zasługującym na szczególną uwagę (de facto już funkcjonującym na terenie co najmniej jednej z małopolskich gmin) jest tzw. **bank zamiany mieszkań** działający w ramach zasobu komunalnego.

Też działa u nas coś takiego jak bank zamiany mieszkań, czyli jak starsze osoby zostawały na dużych mieszkaniach i na innych wysokich piętrach, a są młode rodziny, które są w małych mieszkaniach. To jest taka możliwość, że mogą dokonać zamiany tych mieszkań. (...) Mówimy o mieszkaniach, które są w zasobie gminy lub też ktoś posiada lokatorskie prawo do lokalu, nie mówimy o mieszkaniach komercyjnych, bo tutaj na rynku, jeżeli ktoś jest właścicielem, ma zupełnie inne uprawnienia.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Na tym szczeblu jest coś takiego, że jeżeli senior zostaje sam, to miasto działające przez Miejski Zarząd Budynków, prowadzi takie rozmowy polegające na zamianie mieszkania na mniejsze, przeważnie są to zamiany mieszkań, bo kogoś nie stać na utrzymanie takiego mieszkania, został sam.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Wskazywano także na konieczność **zwiększenia przepływu informacji wśród seniorów odnośnie elastycznych rozwiązań** z zakresu współdzielenia mieszkania bądź jego wymiany.

(...) można byłoby prowadzić bank informacji, że senior, który ma mieszkanie kilkupokojowe może poszukać współlokatora, żeby zmniejszyć koszty utrzymania.

Ewentualnie wyjście połączone z zamianą na dwa mniejsze.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Niektórzy podkreślali, że **budowa potencjalnych osiedli czy bloków dedykowanych tylko seniorom** oraz lokowanie w ramach jednego budynku mieszkalnego wyłącznie osób po 60. roku życia **może przyczynić się do zjawiska izolacji społecznej i pewnej formy wykluczenia.**

Ja uważam, że pozytywne jest łączenie takich osiedli, w których są mieszkania senioralne czy nawet w jednych budynkach i mieszkania, w których nie mieszkają seniorzy, czyli takie mieszkania komunalne. Tak mi się wydaje, że to jest bardzo dobry pomysł, że wtedy te osoby nie są tak izolowane (...) i funkcjonują w miarę.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Przytaczano również pomysły i projekty, które są obecnie na etapach planowania i konsultacji oraz przykłady z przeszłości, które ostatecznie nie zostały wdrożone z uwagi na pewne czynniki zewnętrzne.

Zastanawiamy się, czy przy OTBS-ie nie stworzymy takiego produktu [dedykowanego seniorom – przyp.]. Mamy taki produkt – mieszkanie z odroczoną płatnością, gdzie ktoś wpłaca tylko 30% [wartości – przyp.] mieszkania i po pięciu latach może to mieszkanie wykupić. To jest przedmiotem analizy, czy będziemy kierować część produktu dla seniorów. Przy mniejszej kwocie będzie mógł to mieszkanie nie nabyć, ale nająć, a później ewentualnie wykupić, choć nie ma obowiązku.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Kiedyś był dobry projekt, ale nie doszedł do skutku, to był plan domu emeryta. On nawet swego czasu funkcjonował, w latach 80. Wybudowano taki kompleks, gdzie był modelowy przykład przenoszenia się emerytów w wieku starszym do mniejszych mieszkań, gdzie ta lokacyjność była zachowana, ale w latach 90. zostało jakoś tam utracone na wartości, więc upadł ten pomysł (...) i został zamieniony w typowy blok wielorodzinny, czyli wspólnotę mieszkaniową.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

(...) rozpatrywano taki model, wspólnie z Holendrami, realizacji budownictwa dla osób starszych, z ofertą mieszkaniową, połączoną z różnego rodzaju obsługą medyczną czy takiego czasu wolnego, bardziej kompleksowe. Natomiast nie doszło to do skutku. Myślę, że jest to jakieś wyzwanie na przyszłość, są takie oferty, które są kreowane przez podmioty prywatne.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Pojawiały się ze strony respondentów z urzędów gmin również głosy mówiące o **barierach formalnych i instytucjonalnych oraz finansowych**, z zakresu możliwości szerszej ingerencji w poprawę warunków mieszkaniowych osób starszych oraz skoordynowanych działań w tym zakresie.

(...) odnośnie remontu mieszkań seniorów, to miasto ma związane ręce, bo nie leży to w statucie danego miasta. Ustawodawca też nie przewidział, że miasto może wspomagać prywatnych właścicieli mieszkań finansami publicznymi. Musimy stworzyć jakąś spółkę celową do tego.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Raczej to nie jest jeszcze etap aktywności samorządów i ich działalności, bo przechodzimy trudny czas z tym, co się dzieje wokół i co się dzieje z samorządami, więc myślę, że to jest dość wzburzone morze delikatnie mówiąc, jeżeli chodzi o stabilność naszego działania. Myślę, że to jest jakieś wyzwanie, z którym kiedyś trzeba sobie poradzić, ale dzisiaj niestety to są rzeczy, które warunkują i komplikują.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Jedna z respondentek wskazała na istotną kwestię związaną z **odpowiedzialnością przede wszystkim każdej z jednostek indywidualnie za swój proces starzenia się i jego skutki**. Gmina nie może brać pełnej odpowiedzialności za postawę i decyzje poszczególnych mieszkańców, a jedynie w miarę posiadanych zasobów i możliwości kierować działania wspomagające.

Prawda jest taka, że każdy z nas wie o tym, że się starzeje i to, że będzie kiedyś nie mógł podnosić nóg to wie wcześniej i powinien sobie to mieszkanie albo zamienić albo je dostosować. Zadbaj przede wszystkim o siebie, ta pomoc gminy to jest pomoc, która dotyczy tylko tych, którzy najbardziej tego potrzebują, natomiast nie ma co zwalniać ludzi z obowiązku myślenia o sobie i odpowiedzialności za swoje starzenie się.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

7.5. Spółdzielnie w Małopolsce, które wzięły udział w badaniu



Z uwagi na to, że niewielki odsetek spółdzielni mieszkaniowych odpowiedział na prośbę MORR, przeprowadzone analizy mają charakter głównie opisowy.

Kwestionariusz zawierał 19 pytań dotyczących sytuacji mieszkaniowej spółdzielni (m.in. pytania o liczbę mieszkań, liczbę mieszkańców, stan nieruchomości będących w zasobie spółdzielni) oraz działań spółdzielni na rzecz seniorów (m.in. pytania o dostosowanie nieruchomości do potrzeb osób starszych, badanie potrzeb mieszkańców 60+).



Spółdzielnie mieszkaniowe, które odpowiedziały na ankietę, mają w swoim zasobie od 88 do 11 905 mieszkań (średnio **2361 mieszkań** w jednej spółdzielni). Można więc uznać, że są dość szeroko reprezentowane – od małych spółdzielni po duże⁶².

Metraż użytkowy mieszkań wynosi od 40,4 m² do 67,2 m² (średnio **49,3 m² powierzchni użytkowej**).

⁶² Jedną z największych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce jest Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa, która zarządza prawie 16 000 mieszkań (zlokalizowanych w 382 blokach) w Rudzie Śląskiej: <https://gethome.pl/blog/wspolnota-czy-spoldzielnia-mieszkaniowa/>, [dostęp: 31.01.2022].



Najmniejsza spółdzielnia, która wzięła udział w badaniu, liczyła 217 mieszkańców, największa – 21 458.

Każda ze spółdzielni liczyła od 103 członków (najmniejsza wartość) do 12 971 (największa liczba spośród nadesłanych kwestionariuszy).

Wszystkie spółdzielnie zajmują się zarządzaniem już wybudowanymi budynkami i tylko dwie spośród nich – również budowaniem / nabywaniem budynków. Żaden z ankietowanych podmiotów nie zajmowuje się udzielaniem pomocy członkom spółdzielni w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.

7.6. Działania małopolskich spółdzielni mieszkaniowych na rzecz seniorów



Przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych zostali zapytani w badaniu ankietowym o to, jaki jest **udział osób w wieku powyżej 60 lat wśród wszystkich mieszkańców**. Aż 23 na 31 zbadanych podmiotów nie zbiera takich danych. Na udział seniorów w przedziale 21–33% w ogólnej liczbie mieszkańców wskazała jedna spółdzielnia, przedział 34–49% wybrało pięć spółdzielni, a powyżej 50% – dwie spółdzielnie.

Spółdzielnie nie zbierają danych na temat **typu gospodarstwa domowego, które prowadzą mieszkający w spółdzielni seniorzy** – tak odpowiedziało 25 spośród 31 ankietowanych. Żadna ze spółdzielni nie wskazała na gospodarstwo 1-osobowe jako dominujące, 5 odpowiedziało, że najczęściej są to gospodarstwa 2-osobowe, a jedna – że 3-osobowe.

Żadna ze spółdzielni nie ma w swoich zasobach budynku wybudowanego z przeznaczeniem wyłącznie do zamieszkania przez osoby starsze.

Spółdzielnie mieszkaniowe zostały również zbadane pod kątem tego, **jakie inwestycje poprawiające warunki mieszkaniowe zostały przeprowadzone w nieruchomościach w ostatnich pięciu latach**.

W przebadanych 31 spółdzielniach zostały podjęte następujące przedsięwzięcia:

Termomodernizacja

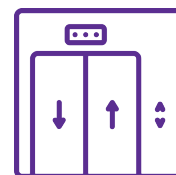
- 4 **zmodernizowały wszystkie** swoje nieruchomości pod względem termicznym,
- 10 **nie zmodernizowało żadnego budynku**,
- 14 **zmodernizowało mniej niż połowę** swoich nieruchomości,
- 3 zmodernizowały **więcej niż połowę** swoich budynków.



Z odpowiedzi udzielonych w kwestionariuszu wynika, że średnio **27% nieruchomości** będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych zostało zmodernizowanych pod względem termicznym.

Wyposażenie w windę (niewymagane przepisami)

Tylko jedna spółdzielnia odpowiedziała, że 15% jej budynków zostało wyposażonych w windę, a nie było to wymagane przepisami budowlanymi. Pozostałe 30 spółdzielni nie zrealizowało podobnej inwestycji w ostatnich pięciu latach.

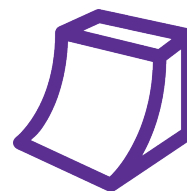


Stacje przystankowe w klatkach schodowych

3 spółdzielnie odpowiedziały, że w ostatnich pięciu latach ich budynki przeszły modernizację pod względem wyposażenia klatek schodowych w stacje przystankowe, przy czym we wszystkich trzech spółdzielniach udział nieruchomości, w których zostały wykonane takie inwestycje, nie przekroczył 25%.

Rampy progowe w klatkach schodowych

Żadna ze spółdzielni nie zainstalowała w klatkach schodowych swoich budynków mieszkalnych ramp progowych.



Wyposażenia klatek w podjazdy / podnośniki dla wózków

6 spółdzielni zainwestowało w ostatnich pięciu latach w wyposażenie klatek schodowych w podnośniki / podjazdy dla wózków, z czego w pięciu – inwestycje te zostały zrealizowane w maksymalnie 7% nieruchomości spółdzielni i tylko jedna spółdzielnia wskazała, że remont ten został przeprowadzony w jednej na 5 nieruchomości, które posiada.



Rampy progowe zewnętrzne

4 spółdzielnie zainstalowały rampy progowe przy dościach, dojazdach do klatek schodowych, przy czym w żadnej z nich udział tego rodzaju inwestycji w nieruchomościach nie przekroczył 5%.

Podjazdy / podnośniki dla wózków zewnętrzne

W **ośmiu spółdzielniach** mieszkaniowych przeprowadzono remont elementów zewnętrznych dojazdów / dojazdów do klatek w zakresie: wyposażenia w podjazdy / podnośniki dla wózków. Spośród tych ośmiu, w pięciu – udział tej inwestycji w nieruchomościach nie przekroczył 1,2%, a w trzech ten udział mieści się w przedziale 5–10,7%.



W dalszej części badania przedstawiciele małopolskich spółdzielni zostali poproszeni o wskazanie, czy w ramach realizowanych działań własnych podejmują różnego rodzaju inicjatywy na rzecz poprawy jakości życia seniorów.

W pierwszej kolejności postanowiono dowiedzieć się, **czy spółdzielnie mieszkaniowe realizują obecnie konkretne działania, programy bądź projekty mające na celu poprawę warunków mieszkaniowych osób powyżej 60. roku życia** i dostosowanie mieszkań będących pod ich zarządem do potrzeb osób starszych. Należy podkreślić, że można było odnieść się w tym miejscu zarówno do większych programów czy strategii, jak i drobnych przedsięwzięć typu montaż nowych stacji przystankowych czy likwidacja progów w danym typie budynków. Jak przedstawiają się wyniki? **Na prowadzenie tego typu działań wskazało 12 na 31 badanych spółdzielni, z czego aż 8 zlokalizowanych było w Krakowie.** Pozostałe spółdzielnie wykazujące aktywność pod tym względem mieszczą się w Tarnowie, powiecie brzeskim oraz powiecie wadowickim.

Spółdzielnie mieszkaniowe, które zadeklarowały podejmowanie inicjatyw skierowanych do najstarszych mieszkańców, zostały dopytane o rodzaje podejmowanych działań. **Żadna ze spółdzielni nie wskazała na opracowywanie jakiegokolwiek programu czy strategii na przyszłość, dotyczącej poprawy warunków mieszkaniowych seniorów.**

Wśród **najczęstszych wskazań pojawiały się natomiast bieżące remonty i udogodnienia** budynków i klatek schodowych⁶³, np.:

- montaż barierek przy schodach zewnętrznych i podestach wejściowych do budynku oraz poręczy na klatkach schodowych (5),
- montaż nowych stacji (krzesetek) przystankowych na piętrach (3),
- montaż podjazdów do wind, ramp podjazdowych i platform dla wózków inwalidzkich (3),
- montaż lamp z czujnikiem ruchu na klatkach schodowych i przed wejściem do budynku (2),
- budowa lub przebudowa wind, dźwigów osobowych (2),
- montaż nowych balkonów (1),
- likwidacja progów (1),
- wymiana uszkodzonej kostki brukowej, płytek, chodników zewnętrznych (1),
- przebudowa schodów wejściowych (1),
- montaż ciepłej wody użytkowej z sieci MPEC, zastąpienie piecyków gazowych (1),
- likwidacja innych barier architektonicznych (1).



Spółdzielnie mieszkaniowe, które nie zadeklarowały żadnych działań w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych seniorów (tj. 19 na 31 spółdzielni), zostały dopytane o przyczyny tego stanu rzeczy. **Na pierwszym miejscu pojawiła się kwestia braku środków finansowych na podejmowanie tego typu inicjatyw (9)**. Niemal równie często spółdzielnie wskazywały także na **brak wniosków i zapotrzebowania na tego typu działania ze strony samych mieszkańców (8)**. Pojawiły się też nieliczne wskazania na brak możliwości technicznych czy zbyt dużą liczbę spraw bieżących.



W dalszej kolejności spółdzielnie zostały zapytane, czy na przestrzeni ostatnich pięciu lat korzystały ze wsparcia zewnętrznego pozwalającego na uzyskanie środków finansowych na usprawnienia w istniejących budynkach mieszkalnych. **Korzystanie z tego typu wsparcia zadeklarowały jedynie 3 spółdzielnie (z Krakowa i Tarnowa)**.

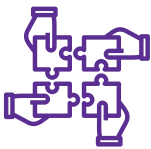
Zewnętrzne środki finansowe zostały pozyskane na przedsięwzięcia takie jak:

- montaż ciepłej wody użytkowej z sieci MPEC, zastąpienie piecyków gazowych (dofinansowanie z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej) (1 spółdzielnia),
- termomodernizację budynków (dofinansowanie z BGK – przy wykorzystaniu ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych) (1 spółdzielnia),
- montaż dźwigu osobowego oraz platformy przy wejściu do jednego z budynków oraz montaż nowego dźwigu osobowo-towarowego w jednym z budynków (dofinansowanie w ramach tzw. funduszu dostępności) (1 spółdzielnia).

Spółdzielnie nieubiegające się o dofinansowanie (tj. 28 na 31 spółdzielni) jako przyczynę tego wskazywały najczęściej:

- brak informacji o projektach wspierających finansowanie takich działań przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz możliwości ubiegania się o środki zewnętrzne (7),
- brak możliwości technicznych do wdrożenia takich działań (6),
- brak potrzeby czy brak zgłoszonych wniosków ze strony samych mieszkańców (5),
- brak wystarczających środków na wkład własny (5).

⁶³ Liczba w nawiasie stanowi liczbę spółdzielni.



Zbadano również, czy **spółdzielnie podejmują współpracę z wybranymi instytucjami i organizacjami w konkretnych aspektach dotyczących poprawy jakości życia seniorów**. Oprócz podejmowania współpracy przez 6 spółdzielni z JST w sprawie przestrzeni publicznej, w pozostałych przypadkach odnotowano albo pojedyncze wskazania, albo brak współpracy.

Tabela 12.

Liczba badanych małopolskich spółdzielni mieszkaniowych podejmujących współpracę z poszczególnymi organizacjami w ramach wybranych aspektów (n = 31)



Aspekt	Z JST	Z organizacjami pozarządowymi	Z innymi podmiotami
budownictwo przyjazne seniorom	1	0	0
transport publiczny	0	0	1
przestrzeń publiczna	6	1	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

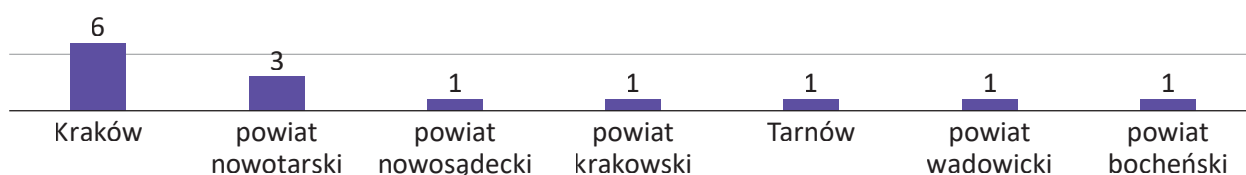


Warto wskazać, że **4 na 6 spółdzielni mieszkaniowych podejmujących współpracę z JST w ramach przestrzeni publicznej zlokalizowanych było w Krakowie**, a pozostałe dwie w powiecie nowotarskim. Współpracę z JST z zakresu budownictwa senioralnego podejmuje spółdzielnia mieszkaniowa zlokalizowana także w Krakowie.

W świetle danych, **14 na 31 spółdzielni bada potrzeby swoich mieszkańców (np. w formie ankiet, konsultacji, spotkań z mieszkańcami) w zakresie warunków mieszkaniowych**, przestrzeni publicznej, transportu publicznego czy usług w obrębie spółdzielni. Najwięcej z nich (tj. 6 spółdzielni) pochodzi z Krakowa.

Wykres 40.

Liczba małopolskich spółdzielni mieszkaniowych deklarujących badanie potrzeb swoich mieszkańców w układzie powiatowym (n = 31)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.



Zdecydowana **większość spółdzielni podejmujących wysiłki na rzecz badania potrzeb swoich mieszkańców (tj. 9 na 14) czyni to poprzez bezpośrednie spotkania lub zebrania z mieszkańcami**. Popularne jest również przeprowadzanie ankiet czy wywiadów wśród mieszkańców (tj. 6 spółdzielni).

Przedstawiciele spółdzielni zostali również zapytani o to, czy mieszkańcy zgłaszają jakieś potrzeby w zakresie polepszenia warunków mieszkaniowych. W świetle uzyskanych wyników, ponad połowa badanych spółdzielni (tj. 17 na 31) wskazała na potrzebę montażu większej liczby ławek na osiedlu, modernizację infrastruktury wokół bloku oraz montaż barierki przy schodach. **Tylko dwie badane spółdzielnie wskazały, że seniorzy nie zgłaszają żadnych potrzeb.**

Wykres 41.

Jakie najczęściej potrzeby poprawy warunków mieszkaniowych zgłaszane są przez osoby starsze w Państwa spółdzielni? (n = 31). Można było wybrać więcej niż jedną odpowiedź.



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.



Aż **28 badanych spółdzielni mieszkaniowych** wskazało na **niewystarczające środki finansowe jako barierę** w działaniach na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej. Pewnym utrudnieniem jest także niedostateczna współpraca z gminą (9 spółdzielni) oraz aspekty biurokracyjne (9 spółdzielni). **Na brak jakichkolwiek barier w działaniach na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej wskazały jedynie 3 spółdzielnie.**



Wykres 42.

Czy w trakcie swoich działań na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej napotykają Państwo na bariery i utrudnienia? (n = 31)

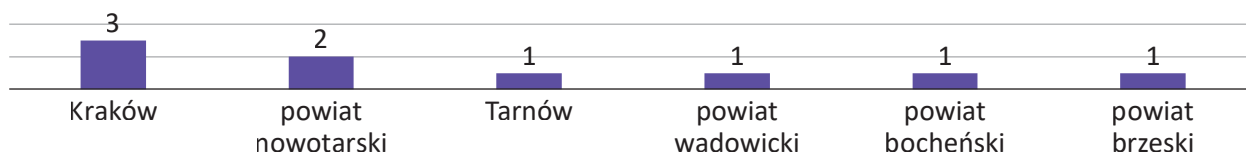


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Zbadano również, czy spółdzielnie mieszkaniowe planują działania i inwestycje mające na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej seniorów. W świetle danych tego typu plany deklaruje tylko 9 badanych spółdzielni.

Wykres 43.

Liczba małopolskich spółdzielni mieszkaniowych deklarujących planowanie działań i inwestycji mających na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej seniorów w układzie powiatowym (n = 31)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.



Wśród planów na przyszłość mających na celu poprawę warunków mieszkaniowych osób starszych, pojawiły się takie inicjatywy i założenia, jak:

- montaż świateł na czujki ruchu na klatkach schodowych (3),
- montaż wind i stacji przystankowych (3),
- modernizacja chodników, przejść dla pieszych i podjazdów dla osób z niepełnosprawnościami (2),
- montaż dodatkowych poręczy (1),
- montaż ławek i koszy na śmieci (1),
- budowa altanki dla spotkań sąsiedzkich (1),
- montaż domofonów z możliwością otwarcia za pomocą breloków (1),
- montaż ciepłej wody użytkowej, zastąpienie piecyków gazowych (1),
- likwidacja innych barier architektonicznych (1).

8. Projektowanie/budowanie z myślą o seniorach

- Do głównych cech, którymi powinno wykazywać się budownictwo dla seniorów, należą m.in.: dostęp do terenów zielonych, dobrej infrastruktury medycznej, handlowej i transportu publicznego, podział budynku na niewielkie, funkcjonalne, tanie w utrzymaniu mieszkania, windy, trakty komunikacyjne i mieszkania dostosowane dla osób z ograniczeniami mobilności, usługę **concierge** – osoby, która w razie potrzeby dokona zakupów lub wezwie pomoc medyczną, miejsce spotkań, klub dla seniorów wyposażone dodatkowo w kilka kameralnych, sprzyjających rozmowom pomieszczeń.
- Nie ma żadnych barier prawnych w projektowaniu dla seniorów. O ile przepisy budowlane obecnie obowiązujące już w jakimś stopniu ułatwiają życie osobom starszym i z niepełnosprawnościami, to projektanci i deweloperzy mogą pójść dalej w zapewnianiu mieszkańcom komfortu.
- Polska nie ma dużego doświadczenia w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla seniorów.
- Osoby w wieku powyżej 60 lat stanowią niewielki segment nabywców mieszkań z uwagi na ograniczenia natury psychologicznej (m.in. niechęć do zmiany miejsca zamieszkania) oraz ekonomicznej (ograniczenia w dostępie do środków pieniężnych, w szczególności kredytów bankowych).
- Co setny senior mieszka w placówce instytucjonalnej: państwowej lub prywatnej.
- Powstają, choć jest ich zdecydowanie za mało, mieszkania wspomagane. Jest to forma usług społecznych, która jest skierowana do osób wymagających wsparcia, mająca im pomóc prowadzić niezależne życie w lokalnej społeczności.
- Należy unikać tworzenia dużych obszarów zamieszkałych wyłącznie przez osoby starsze (np. wspólnoty mieszkaniowe z ograniczeniem wiekowym), a raczej kształtować przestrzeń wielofunkcyjną i integrującą różne pokolenia, tak, aby uniknąć tworzenia dzielnic starości.
- Mieszkańcy **cohousingów** na świecie podkreślają, że trzeba odpowiednio wcześniej zacząć przygotowania do mieszkania w tego rodzaju budownictwie, najlepiej około pięćdziesiątki.

Jedną z teorii mówi o tym, że należy projektować i budować zgodnie z teorią środowiska terapeutycznego.

To jest teoria, która mówi o tym, żeby jak najbardziej aktywizować osoby przez projektowane otoczenie, żeby odwracać, dawać wszelkie przejawy życia codziennego, dawać im szansę na powrót do zdrowia, czyli jakieś element sztuki, architektury.

[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Architekci projektują również mając na uwadze zasady *All ages design* – projektowania obiektów mieszkaniowych w taki sposób, aby były dostępne dla osób w każdym stanie zdrowia i w każdym wieku.

Do głównych cech, którymi **powinno wykazywać się budownictwo dla seniorów**, należą⁶⁴:

- położenie w dużym lub średnim mieście, lub w jego najbliższym sąsiedztwie,
- dostęp do terenów zielonych, umożliwiających spacer i aktywny wypoczynek,
- położenie w okolicy posiadającej dobrą infrastrukturę medyczną, handlową i transport publiczny,
- podział budynku na niewielkie, funkcjonalne, tanie w utrzymaniu mieszkania,
- windy, trakty komunikacyjne i mieszkania dostosowane dla osób z ograniczeniami mobilności,
- usługę *concierge* – osoby, która w razie potrzeby dokona zakupów lub wezwie pomoc medyczną,
- miejsce spotkań, klub dla seniorów wyposażone dodatkowo w kilka kameralnych, sprzyjających rozmowom pomieszczeń.

Poza problemami związanymi z dostosowaniem zasobów mieszkaniowych, w budownictwie senioralnym dużo się myśli również o zadbaniu o szerszy kontekst, związany z fizycznym i społecznym środowiskiem życia człowieka, w którym przebywa i tworzy relacje we wspólnotach lokalnych.

Cechy mieszkania, które **powodują konieczność zmian** w odniesieniu do potrzeb mieszkaniowych seniora to:

- bariery architektoniczne (np. trudny dostęp do i z mieszkania – trudne do pokonania schody, korytarz, brak windy, niemożność poruszania się przy użyciu koniecznych sprzętów, np. wózka inwalidzkiego lub chodzika, zbyt wąskie przejścia, niedostosowane wyposażenie do ograniczonych możliwości fizycznych – głęboka wanna, trudno dostępne łóżko, wysokie progi, ciężkie do otwarcia drzwi i okna, brak podłóg antypoślizgowych itp.),
- brak relacji społecznych (poczucie samotności lub braku poczucia bezpieczeństwa spowodowane m.in.: dużą odległością lub wysokim stopniem izolacji od sąsiadów, mieszkaniem w domu jednorodzinnym w mało zamieszkaną okolicą, mieszkaniem w budynku wielorodzinnym o wysokim stopniu anonimowości mieszkańców, brakiem możliwości utrzymywania więzi międzyludzkich, niską dostępnością usług – uciążliwym dojazdem do sklepu, ośrodków zdrowia i kultury),
- wysokie koszty utrzymania (np. zbyt wysokie opłaty administracyjno-eksploatacyjne, zbyt wysoki nakład pracy związany z utrzymaniem nieruchomości)⁶⁵.

Ogólnie rzecz biorąc, formy zamieszkiwania seniorów z uwagi na zakres przystosowania pod względem warunków technicznych, można podzielić na:

- nieprzystosowane – lokale mieszkalne przysparzające wielu trudności w codziennym życiu dla seniorów z uwagi na brak specjalnych udogodnień skierowanych dla danej grupy wiekowej,
- adaptowalne – obiekty i lokale, które w łatwy i niezbyt kosztowny sposób można dostosować do zmiennych w czasie potrzeb mieszkańców, przestrzenie mieszkalne elastyczne, bardziej funkcjonalne, dopasowujące się do przyszłych wymagań mieszkańców:

- „mieszkania na całe życie” (ang. *lifetime homes*),
- „mieszkania przyjazne procesom starzenia się” (ang. *age-friendly-homes*).

⁶⁴ *Budownictwo senioralne w Polsce – jak powinny wyglądać domy senioralne w Polsce?*, Wojciech Rynkowski, 12.08.2021, <https://www.extradom.pl/porady/artukul-budownictwo-senioralne-w-polsce-jak-powinno-wygladac-budownictwo-senioralne-w-polsce> [dostęp: 20.10.2021].

⁶⁵ *Cechy Bezpiecznego Mieszkania Seniora*, A. i J. Cieśla, 2018, Warszawa: Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego, <https://www.pzh.gov.pl/wp-content/uploads/2018/11/Cechy-bezpiecznego-mieszkania-seniora.pdf> [dostęp: 12.07.2021].

Do tej grupy należą obiekty nowo budowane, ale też mieszkania częściowo dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, zlokalizowane w parterach istniejących już obiektów.

- dostosowane – zarówno nowe obiekty, jak i starsze budynki zmodernizowane w późniejszym czasie i przystosowane technicznie do potrzeb mieszkańców z różnymi problemami w codziennym funkcjonowaniu (osób starszych i niepełnosprawnych), mających problemy ruchowe (ang. *mobility friendly housing*), osób poruszających się na wózku inwalidzkim (ang. *accessible homes*) i innych specjalnych grup użytkowników⁶⁶.

Tabela 13. Cechy mieszkania przyjaznego seniorom



Lp.	Mieszkanie bezpieczne	Mieszkanie wygodne	Mieszkanie łatwe w utrzymaniu
1.	<p>Do bezpiecznego poruszania się konieczne są:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wystarczająca ilość miejsca adekwatna do sposobu poruszania się, • brak przeszkód (progi, krawędzie dywanów, przewody), • stabilna, nieśliska nawierzchnia, możliwość podparcia się, • dobre oświetlenie i kontrastowe kolory powierzchni poziomych i pionowych elementów wyposażenia. 	<p>Komfort termiczny – osoby starsze są dużo bardziej wrażliwe na zmiany temperatury. W mieszkaniu powinna być możliwość regulacji temperatury w poszczególnych pomieszczeniach, do pewnego stopnia niezależna od ustawień ogólnych dla budynku.</p>	<p>Odpowiedni rozmiar mieszkania – zaleca się, by mieszkanie dla pojedynczej osoby starszej miało powierzchnię nie większą niż 55 m², a dla pary nie więcej niż 70 m². Powinien być to lokal maksymalnie 3-pokojowy.</p>
2.	<p>Sposób urządzenia mieszkania powinien ograniczać konieczność pokonywania dłuższych dystansów lub dokonywania wielu zmian kierunku przejścia.</p>	<p>Komfort akustyczny – ograniczenie hałasu pochodzącego z zewnątrz czy wewnątrz mieszkania (jakość przegród budowlanych – masywność ścian i szczelność okien) oraz redukcja pogłosu w mieszkaniu (umieszczenie w mieszkaniu materiałów pochłaniających dźwięk).</p>	<p>Bezobsługowe i oszczędne instalacje w mieszkaniu – ogrzewanie oparte na grzejnikach z zewnętrznego, bezobsługowego źródła ciepła, instalacje wodociągowe i oświetlenie elektryczne LED.</p>
3.	<p>Najczęściej używane sprzęty i elementy wyposażenia powinny znajdować się na wysokości niewymagającej schylania oraz być dostępne zarówno dla osoby znajdującej się w pozycji stojącej jak i siedzącej (np. na wózku inwalidzkim).</p>	<p>Komfort olfaktoryczny – odpowiednie przewietrzanie mieszkania i utrzymanie w nim czystości (stała wymiana powietrza poprzez wentylację mechaniczną lub kontrolowane rozszczelnienie okien tzw. nawietrzakami), rekomenduje się stosowanie urządzeń oczyszczających powietrze, posiadających funkcję nawilżania go, co ma znaczenie w obszarach wielkomiejskich o podwyższonym ryzyku występowania smogu.</p>	<p>Racjonalizacja powierzchni i sprzętów wymagających czyszczenia – dobór materiałów wykończeniowych i wyposażenia mieszkania łatwego w utrzymaniu w czystości, redukcja rodzajów materiałów wymagających odmiennych metod pielęgnacji.</p>
4.	<p>Mieszkanie powinno być wyposażone w instalacje, których nawet nie zawsze solidna i poprawna obsługa ze strony seniorów nie rodzi dla nich ani dla otoczenia bezpośredniego zagrożenia.</p>	<p>Komfort optyczny / świetlny – jak najwięcej światła dziennego, które dla osób starszych, rzadziej wychodzących na zewnątrz, ma kluczowe znaczenie, oświetlenie sztuczne dostosowane do czynności wykonywanych w danym miejscu mieszkania, z mieszkania dostępny widok na zewnątrz, pokazujący element przyrody lub przestrzeń publiczną uczęszczaną przez ludzi.</p>	

⁶⁶ Miasto dostępne dla osób starszych, M. Magdziak, wyd. PAN, Warszawa 2017.

Lp.	Mieszkanie bezpieczne	Mieszkanie wygodne	Mieszkanie łatwe w utrzymaniu
5.	Odpowiednie materiały wykończeniowe wewnątrz mieszkania oraz zawarte w nim sprzęty.		
6.	Zapewnienie automatycznego wykrywania i powiadamiania o niebezpieczeństwie w mieszkaniu.		

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Cechy Bezpiecznego Mieszkania Seniora*, A. i J. Cieśla, 2018, Warszawa.

Obecne przepisy budowlane nakładają na projektantów i budowlanców w Polsce szereg obowiązków, które mają ułatwiać życie osobom z niepełnosprawnościami. Korzystają na tym również rodziny z dziećmi czy seniorzy.

W myśl ustawy deweloperskiej część mieszkań w nowo powstających budynkach powinno być dostosowane do tak zwanych osób z dysfunkcjami, co oznacza, że... I tutaj oczywiście kolokwialnie rozumiemy te osoby jako osoby, które są po jakimś wypadku, jeżdżą na wózku i tak dalej, natomiast myślę, że tak bardziej generalnie taka dysfunkcja komunikacyjna i takie problemy z poruszaniem się po osiedlach bardzo często dotyczą bardzo wielu osób. W tym osoby starsze, natomiast nie tylko. (...) Tylko nadal nie jest uregulowane na tyle, żeby deweloperzy wiedzieli, ile tych mieszkań mają dostosować i jakie przestrzenie dokładnie mają dostosować, także to jest to połowicznie zrobione.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

W tej chwili zgodnie z przepisami (...) budynek, który jest budynkiem wielorodzinnym (...) musi mieć odpowiedni dostęp na każdą kondygnację mieszkalną dla osób z niepełnosprawnościami, w każdym budynku mają być zapewnione mieszkania dla osób niepełnosprawnych, przynajmniej jedno.

[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Nie ma, zgodnie z wypowiedziami ekspertów w badaniach jakościowych, żadnych barier w projektowaniu dla seniorów. O ile przepisy budowlane obecnie obowiązujące już w jakimś stopniu ułatwiają życie osobom z niepełnosprawnościami, to projektanci i deweloperzy mogą pójść dalej w zapewnianiu mieszkańcom większego komfortu.

Nie sądzę, żeby były takie bariery. Raczej brakuje zachęt.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Jeden z architektów pracujących dla dewelopera, który zrealizował małe osiedle mieszkaniowe dla seniorów, wskazał najistotniejsze zastosowane udogodnienia: windy, osobno przewidziane komórki lokatorskie o poszerzonych drzwiach, szersze korytarze, balkony, które umożliwiają pełny obrót wózka inwalidzkiego, kuchnie otwarte, scalone łazienki, które można zaprojektować tak, żeby je w pełni dostosować do osoby z niepełnosprawnościami, łącznie z tym, że mogą być przejazdowe – (...) **że ruszamy się z sypialni przez łazienkę do strefy dziennej, czyli razem z pomocą do kąpieli.**

Bardzo ważną kwestią jest zastosowanie systemów przyzywowych, czujników dymu, piekarników czy kuchenek mikrofalowych z systemem bezpieczeństwa w razie zadymienia.

*Nawet tego typu rzeczy jak spłuczka do toalety nie za toaletą,
a wbudowana w ścianę, żeby ograniczyć to ryzyko wywrotki.*

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

*Jest też kwestia tego, żeby na przykład winda mówiła, na którym piętrze się znajduje
(...) Albo żeby było takie oświetlenie w budynku, żeby ktoś wiedział dokładnie,
dokąd idzie, żeby to światło się na przykład włączało po wyjściu z windy.*

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Architekci oraz urbaniści zwracali uwagę, że bardzo istotną kwestią w kontekście projektowania i budowania z myślą o seniorach jest utrzymanie na działce, na której postawiony jest budynek / są budynki mieszkalne, terenu niezabudowanego, który przyczyniałby się do zmniejszenia izolacji osób starszych i integrowania się z innymi.

*Dużo ławek po to, żeby w razie zesłabnięcia czy w trakcie spaceru (...)
mieć miejsce, gdzie można (...) odpocząć. (...) Wszędzie ma być płasko.*

I dużo zieleni, żeby to psychicznie też oddziaływało.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Dobre jest łączenie międzypokoleniowe (seniorzy i obok przedszkole, studenci pomagający seniorom za niższą opłatą za wynajem atrakcyjnie położonych mieszkań, rodziny z dziećmi):

*Ze (...) społecznego i psychologicznego punktu widzenia to takie działania
międzypokoleniowe, szczególnie osób starszych z dużo młodszymi, są najbardziej
korzystne dla obu grup, bo tutaj to też jest kwestia na przykład edukacji, uczenia dzieci
czy młodych ludzi i szacunku do osób starszych i też takiego bycie mentorem.*

[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Gromadzenie ludzi pod kątem wieku, na przykład w jednym miejscu, też nie jest dobre.

[respondent z grupy: przedstawiciele spółdzielni]

*(...) wszyscy na całym świecie w tej chwili zwracają uwagę na potrzebę tworzenia
wielopokoleniowych systemów mieszkaniowych, gdzie nawet obca babcia może się
zająć obcym wnuczkim albo obcą kobietą, która z takich czy innych względów musiała
zamieszkać sama, z dzieckiem lub bez. I to są takie elementy, które są podtrzymujące
aktywność tylko osób starszych i o tym trzeba pamiętać, w każdej polityce mieszkaniowej.*

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

(...) tworzenie domów ludzi starych nie jest do końca dobrym rozwiązaniem. To może być dom, gdzie mieszkają seniorzy ale, żeby był zlokalizowany na osiedlu, na którym mamy różne grupy ludności, dzieci, matki młode z dziećmi w wózkach, młodzież, która chodzi do szkoły. Po prostu to powinno być ze sobą wymieszane, niekoniecznie musimy mieć jedną kuchnię i łazienkę, ale mieszkajmy razem. Poza tym te wzorce zachowania i szacunek dla starszych osób też się buduje przez to, że mamy ze sobą do czynienia, znamy się, a nie alienujemy się.
[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Taka pełna integracja na przestrzeni całego życia, w obrębie jednego budynku. Moim zdaniem to jest przykładowe i modelowe rozwiązanie, coraz więcej tak powinniśmy budować. W każdej strukturze osiedlowej co najmniej jeden taki budynek, z takim serwisem opiekuńczym powinien się znaleźć. Ci ludzie chodzą po osiedlu, oni się spotykają nie tylko na tym swoim dziedzińcu, jak nie mają siły pójść dalej to siadają tam i patrzą na te dzieci, między sobą siedzą, plotkują, rozmawiają, co komu dolega. To wszystko razem wytwarza taką właśnie pełną integrację i te osoby nie są w ogóle wykluczone. To jest moim zdaniem dobra praktyka.
[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

8.1. Czy w Polsce buduje się dla seniorów?



W literaturze powszechnie uważa się, że **Polska nie ma dużego doświadczenia w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla seniorów**, jednak ciągle zmieniająca się sytuacja demograficzna kraju wymaga coraz większego zainteresowania tematyką mieszkalnictwa tej grupy wiekowej, w celu poprawy wzrostu jej komfortu i jakości życia⁶⁷.

Segment tzw. senior housing cieszy się na razie stosunkowo niskim zainteresowaniem deweloperów i pośredników na rynku nieruchomości – na komercyjnym rynku nieruchomości mieszkaniowych większość nabywców lokali stanowią osoby młodsze, w wieku do około 40 lat. W opinii pośredników w obrocie nieruchomościami grupa kupujących w wieku powyżej 60 lat stanowi niewielki segment nabywców z uwagi na ograniczenia natury psychologicznej (m.in. opisywaną już niechęć do zmiany aktualnego miejsca zamieszkania) oraz ekonomicznej (ograniczenia w dostępie do środków pieniężnych, w szczególności kredytów bankowych)⁶⁸.

Jeżeli chodzi o seniorów, to nie jest grupa docelowa żadnego dewelopera.
[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Nie są w stanie te osoby [seniorzy – przyp.] wyartykułować tak silnego popytu, żeby rzeczywiście ten standard się zmienił na ich rzecz. A czy deweloperzy mają możliwości? Oczywiście, że mają możliwości, tylko, że to są później koszty.
[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

⁶⁷ Mieszkalnictwo ludzi starych, L. Groeger, A. Szczerek, wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2015.

⁶⁸ Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b-starszych-w-Polsce.pdf [dostęp: 8.07.2021].

Potrzeba przynajmniej kilku dekad do tego, żebyśmy może też my, jako rynek nieruchomości dostrzegli w tej grupie [seniorów – przyp.] jakiś potencjał.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]



Według prognoz ekspertów, sytuacja ta będzie się jednak zmieniała. W tej chwili **rosnącą kategorię nabywców mieszkań, szczególnie nowych, stanowią osoby powyżej 50. roku życia**. Według niektórych źródeł ich udział w sprzedaży może obecnie stanowić nawet 20%. Część tej kategorii stanowią seniorzy powyżej 60. roku życia, którzy osobiście inicjują zmianę miejsca zamieszkania. Część mieszkań kupowana jest przez dzieci z myślą o ulokowaniu w nich seniorów⁶⁹.

Respondenci w badaniu jakościowym przyznawali, że bardzo mało buduje się na razie z myślą tylko o seniorach.

(...) deweloperzy w większości myślą o osobach młodych.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Patrząc na większość ofert nowych mieszkań od deweloperów pojawiają się informacje, że tu jest osiedle fantastyczne inwestycyjnie, tu na wynajem dla studentów, tu dla młodych rodzin, ale nie pojawia się gdzieś oferta, a tu jest fantastyczne osiedle z myślą o seniorach, więc to nie jest grupa, która wyjściowo jest brana pod uwagę, co z punktu widzenia czysto ekonomicznego jest na tyle racjonalne powiedzmy, ponieważ dużo rzadziej osoby w tym wieku decydują się na zakup nowej nieruchomości, na przeprowadzkę, więc skoro nie ma z ich strony popytu to i ta podaż nie jest niezauważalna.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Wielu ekspertów przyznało, że **projektuje się przede wszystkim na zysk, a nie na udział społeczny**. Problem ten pojawił się w momencie zmiany ustawy w 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wprowadzeniu decyzji ustalającej warunki zabudowy. Spowodowało to nieoptymalność tworzenia planów miejscowych, w ogóle planów ogólnych i lokalizowanie budowli mieszkalnych na warunkach, które udostępnia im sąsiedztwo.

(...) już teraz te zwykłe regulacje popytu i podaży przestały działać, ponieważ mieszkanie stało się dobrem inwestycyjnym, (...) same potrzeby ludzi już właściwie nikogo (...) nie obchodzą, bo jak ktoś kupuje 50 mieszkań inwestycyjnie, to naprawdę go nie obchodzi czy tam będą pochylne. To jest bardziej skomplikowana sprawa niż tylko popyt i podaż.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

(...) nie ma takiego adekwatnego do struktury demograficznej podejścia samych deweloperów, którzy uważają, że jeżeli są osoby starsze i na pewno wiedzą, że istnieją takie potrzeby, to jednak dzisiaj przy takim dużym popycie na mieszkania nie jest to grupa, na którą trzeba by było więcej zwrócić uwagę. Prawdopodobnie wynika to z tego, że troszkę mogą być wyższe koszty takiego mieszkania, bo one muszą być inaczej skonstruowane.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

⁶⁹ Ibidem.

Największym problemem w tej chwili, oprócz braku dostępności mieszkań, czyli tego, że są po prostu drogie, jest sposób w jaki te nowe inwestycje powstają, zabudowa, jedno osiedle z płotem obok zaraz drugie osiedle z płotem, drogi, które się nie stykają, masa dramatów, a w małopolskim dookoła Krakowa to wiemy, że są takie ikoniczne przykłady tych niezintegrowanych osiedli. Trudno się dziwić, że tak powstaje, jeżeli cały ten system planowania na tym poziomie jest oddany w ręce dewelopera to wiadomo, on patrzy tylko na swój kawałek terenu i jego tam zagospodarowuje zgodnie z przepisami, bo jego celem jest zarobienie pieniędzy, a nie naprawianie świata.
[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

W Polsce mieszkania dla seniorów powstają bardzo powoli.

One są niszowe, cohousingi, te domy wielopokoleniowe, kooperatywy, właśnie mieszkania wspomagane.
[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Znane z zachodu assisted living, określane domami senioralnymi – póki co jest ich niewiele, natomiast są osiedla seniora, które są budowane stricte z myślą o osobach starszych.
[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Powstają, bardzo powoli, inicjatywy domów wielopokoleniowych i też osiedli wielopokoleniowych, są tworzone nowe osiedla bez barier i są to osiedla przeznaczone dla różnych grup społecznych, co jest też bardzo korzystne.
[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Super są te różne systemy senioralnych cohousingów, one nie wymagają tak bardzo dużo wsparcia finansowego co właśnie jakiegoś organizacyjnego, czyli ta najprostsza forma, która jest i działa (...) jest jedna pani, która ma duże mieszkanie i ma 4 koleżanki i one postanawiają, że będą razem mieszkać w tym dużym mieszkaniu i to nie wymaga ani żadnej specjalnej inwestycji, trzeba to po prostu im pomóc zorganizować, żeby się wszystkie czuły pewnie i rozpropagować. To są takie mikro działania i rozpropagować tą ideę, bo one wtedy będą się mogły wspomagać, może powinny być manuale czy współpraca z psychologami, którzy mogliby powiedzieć, z architektami, co jest ważne, żeby to życie mogło przebiegać w sposób taki zrównoważony.
[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Pewnie coś takiego powstanie, ale ja jeszcze takiego prawdziwego cohousingu w Polsce to nie znam.
[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Jako ciekawostkę powiem, że ja już 3 lata temu przygotowałem dla miasta Krakowa taką koncepcję ekosystemu budownictwa senioralnego, ale niestety nie udało się tego pociągnąć.
[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

(...) to, czego nam na pewno bardzo brakuje, to takiego wymuszonego włączania różnych grup w każdą inwestycję mieszkaniową, czyli to nie chodzi o to, żeby powstało w Polsce 10 budynków dla osób przystosowanych do potrzeb osób starszych, tylko, żeby po pierwsze każdy budynek był przystosowany i żeby w każdym budynku były takie mieszkania. Zupełnie nie idziemy jeszcze w tą stronę.
[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Powstają, choć jest ich zdecydowanie za mało, **mieszkania wspomagane**. Jest to forma usług społecznych, która jest skierowana do osób wymagających wsparcia, mająca im pomóc prowadzić niezależne życie w lokalnej społeczności, w szczególności do osób z niepełnosprawnością intelektualną, seniorów, osób opuszczających zakłady karne, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub osób bezdomnych.

Najczęściej mieszkania wspomagane realizowane są w typowym dla danej społeczności lokalu mieszkalnym. Zapewnia się pakiet usług służących zwiększeniu samodzielności, zaradności życiowej i integracji społecznej, ukierunkowanych na rozwijanie i wzmacnianie kompetencji osobistych i społecznych. Pomocą służy asystent. Dzięki tej formie zamieszkania możliwe jest prowadzenie samodzielnej egzystencji, w tym zamieszkania poza rodziną i wieloosobową placówką opieki całodobowej. Mieszkanie wspomagane może mieć charakter długotrwały, np. mieszkanie senioralne przeznaczone dla osób starszych, wymagających stałego lub okresowego wsparcia lub prewencyjny (doprowadza do uzyskania samodzielności życiowej i sfinalizowania procesu wspierania).

(...) ich ilość mogłaby się zwiększać, ale to samo – jeżeli chodzi o opiekę dzienną, bo to też jest bardzo duże wsparcie. To w ramach osiedla można realizować i powinno się realizować.
[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Oczywiście tych mieszkań wspomaganych w wielu miastach, również w Małopolsce powstanie. Natomiast tak jak mówię – tutaj brakuje tych systemów, brakuje takiego ujęcia systemowego do realizacji takiej formy zamieszkania. I ta jedna forma zamieszkania nie zaspakaja potrzeb wszystkich oczywiście.
[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Nie słyszałam o tych domach wspomaganych w Polsce.
[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Kilku respondentów badań jakościowych zwróciło uwagę na **odmienną sytuację osób starszych w porównaniu np. z rokiem 2019. Ma to związek z epidemią wirusa SARS-CoV-2**, który zagraża przede wszystkim osobom starszym: po 61. roku życia osłabia się bowiem układ immunologiczny, co sprawia, że seniorzy częściej zmagają się z chorobami przewlekłymi (cukrzyca, choroba niedokrwienna serca). Z tej racji również seniorów dotknął (i wciąż dotyka) w najwyższym stopniu wzrost liczby zgonów w porównaniu z wcześniejszymi latami⁷⁰. **Największe wzrosty [w porównaniu z rokiem 2020 – przyp.] – około 40% – odnotowano wśród osób w grupie wieku 70–79 lat. W pozostałych grupach dynamika wzrostu kształtowała się na poziomie od nieco ponad 4% w grupie 0–4 lat oraz w grupie 20–24 lat do blisko 30% w grupie 80–84 lat⁷¹.** Główną

⁷⁰ Umieralność w pierwszym półroczu 2021 roku. Zgony według przyczyn – dane wstępne, GUS, 31.01.2022 r., <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/statystyka-przyczyn-zgonow/umieralnosc-w-pierwszym-polroczu-2021-roku-zgony-wedlug-przyczyn-dane-wstepne,10,2.html> [dostęp: 4.04.2022].

⁷¹ Ibidem.

przyczyną wzrostu liczby zgonów w Polsce w pierwszej połowie 2021 r. była III fala epidemii, która osiągnęła swój szczyt na przełomie marca i kwietnia. I tak jak w pierwszej połowie 2020 roku z powodu COVID-19 zmarło w Polsce 1,5 tys. osób, co stanowiło niespełna 1% wszystkich zgonów, tak w pierwszej połowie 2021 r. liczba zgonów z powodu koronawirusa zwiększyła się prawie 37-krotnie, osiągając poziom 58 tys.⁷².

Zmieni się myślenie troszkę, a przynajmniej mam taką nadzieję, o budownictwie dla osób starszych, czyli jeden gmach duży, gdzie w razie wystąpienia jakiejś choroby jest duże ryzyko zachorowania przez inne osoby, tylko bardziej indywidualne przestrzenie, gdzie w razie nawet wystąpienia ryzyka jest możliwość lepszego odseparowania.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

8.2. Rodzaje budownictwa senioralnego w Polsce

Aktualne możliwości mieszkaniowe seniorów (z wyłączeniem prywatnych nieruchomości – samodzielnych gospodarstw domowych oraz gospodarstw domowych dzielonych z dziećmi) można sklasyfikować w ramach trzech rodzajów budownictwa: **instytucjonalnego, społecznego i rynkowego**. Budownictwo senioralne instytucjonalne w Polsce dzieli się na **państwowe** oraz **prywatne**⁷³.

Pierwsze badanie PolSenior⁷⁴ wykazało, że tylko 1,1% seniorów w wieku powyżej 65. roku życia mieszka w placówkach instytucjonalnych. Nawet jeśli wartość ta urosła w ciągu dekady, to nadal jest ona raczej marginalna⁷⁵.

Dane na temat infrastruktury pomocy społecznej w Małopolsce, w tym dotyczącej seniorów prezentowane są przez GUS.

Tabela 14. Infrastruktura pomocy społecznej dla osób starszych w Małopolsce – dane za 2019 rok⁷⁶



Rodzaj placówki	Liczba placówek	Liczba miejsc dla osób starszych	Liczba korzystających osób starszych
Środowiskowe Domy Samopomocy	78	2394	832
Dzienne Domy Pomocy, w tym:	26	1211	1506
Dzienne Domy Senior+	19	414	443
Noclegownie, schroniska i domy dla osób bezdomnych	19	715	553
Ogrzewalnie	5	90	150
Kluby Samopomocy, w tym:	81	2291	3036
Kluby Senior+	55	1468	2026

⁷² Ibidem.

⁷³ *Potrzeby mieszkaniowe osób starszych i ich opinie na temat budownictwa senioralnego*, Anna Jancz, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Studia i Prace WNEiZ US nr 44/2 2016.

⁷⁴ *Aspekty medyczne, psychologiczne, społeczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, redakcja: Małgorzata Mossakowska, Andrzej Więcek, Piotr Błędowski, Poznań 2012. <http://gerontologia.org.pl/wp-content/uploads/pliki/ol/polsenior.pdf> [dostęp: 6.08.2021].

⁷⁵ Obecnie trwa badanie PolSenior2.

⁷⁶ *Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za 2019 roku*, dokument przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 października 2020 roku.

Placówki zapewniające całodobową opiekę osobom z niepełnosprawnościami, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku	41	1276	1069
Domy Pomocy Społecznej	23	1181	1532
Mieszkania chronione	73	261	82
Ośrodki Interwencji Kryzysowej	9	50	456
Jednostki specjalistycznego poradnictwa	19	brak danych	1617
Hospicja stacjonarne	8	228	244

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Budownictwo **społeczne** to przede wszystkim najem samodzielnych lokali mieszkaniowych o umiarkowanym czynszu oferowany przez towarzystwa budownictwa społecznego (TBS/SIM⁷⁷). Rozwiązań tego typu w Polsce jest niewiele.

Wśród innowacyjnego **rynkowego** budownictwa senioralnego należy wyróżnić: osiedla domów lub mieszkań na peryferiach, bloki mieszkaniowe na zurbanizowanych terenach oraz bloki mieszkaniowe w ramach wielopokoleniowego osiedla⁷⁸.

Niezwykle istotne, żeby się rozwijały [formy budownictwa dla seniorów – przyp.] właśnie w różnych konfiguracjach, w różnym położeniu.
[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści – 9]

Na podstawie tych przepisów, które mamy (techniczno-budowlanych, formalnoprawnych), można zaprojektować osiedle, w którym będzie [mieszkać – przyp.] idealnie zintegrowana grupa osób starszych z młodzieżą, nawet z dziećmi. To ich zamieszkiwanie będzie wygodne, ci ludzie będą się tam bardzo dobrze czuć. Nie ma z tym żadnego problemu, tylko trzeba to później sprzedać.
[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Mieszkanie podążające za wiekiem to jest taki element przypominający, że ty także będziesz seniorem, w związku z tym pamiętaj o tym, że jeżeli chciałbyś w tym mieszkaniu żyć do końca swojego życia to spróbuj stworzyć takie warunki, które umożliwią ci dostosowywanie tego mieszkania w miarę potrzeb, funkcjonalności, którą będziesz potrzebował w wieku starszym, gdzie może przyjść pewna niepełnosprawność czy to fizyczna czy to psychiczna, więc te wszystkie elementy trzeba wziąć pod uwagę przy budowaniu takich mieszkań.
[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

⁷⁷ 19 stycznia 2021 roku społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM) weszły w miejsce dotychczasowych podmiotów wspierających budownictwo mieszkaniowe, tj. TBS-ów, i to za ich pośrednictwem jest wspierane budownictwo mieszkaniowe z udziałem gmin albo gmin i partnera krajowego, jakim jest Krajowy Zasób Nieruchomości.

⁷⁸ *Potrzeby mieszkaniowe osób starszych i ich opinie na temat budownictwa senioralnego*, Anna Jancz, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Studia i Prace WNEiZ US nr 44/2 2016.

8.3. Przykłady rozwiązań prywatnych i publicznych w Europie

W ramach budownictwa mieszkaniowego dla seniorów zaczęto w Europie w latach 70. XX wieku budować wspólnoty mieszkaniowe przeznaczone dla osób starszych, które nie tylko gwarantowały odpowiedni poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale dzięki przebywaniu we wspólnocie eliminowały samotność i pustkę.

Pierwszy cohousing: w Sættedammen w Danii, został założony w latach 70. przez rodziców małych dzieci, głównie matki. Dziś są już seniorkami, ale ich wspólnota dalej funkcjonuje, wciąż mieszkają razem⁷⁹.

Older Woman's Co-Housing (OWCH): Jeden z pierwszych *cohousingów* zamieszkałych wyłącznie przez kobiety: 26 członkiń w wieku od 50 do 87 lat. Projekt powstał z pieniędzy prywatnych i całość została od początku zaplanowana i zrealizowana przez grupę kobiet. Mieszkania we wspólnocie są własnościowe i „pod wynajem”. Projekt został zrealizowany w londyńskim Barnet w 2016 roku⁸⁰.

W Anglii jest taka inicjatywa, która się nazywała homeshare (...), na takiej zasadzie, że my się zgłaszamy, na przykład w ramach swojej spółdzielni mieszkaniowej, że chcemy zmienić mieszkanie na mniejsze albo na parterze, bo [np. – przyp.] to nasze jest nowe, nie ma windy, jest za wysoko i my byśmy chcieli, nawet na takie same, ale na parterze. I oni zbierają informacje i nadzorują to, i następuje taka wymiana mieszkań, często na przykład na tych osiedlach są małe mieszkania na parterze, które są zasiedlane przez osoby młode, które odziedziczyły np. po swoich rodzicach, a ktoś starszy mieszka w dużym mieszkaniu i następnie zamiana za dopłatą.
[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

8.4. Przykłady rozwiązań prywatnych i publicznych w Polsce

- **EurHope Krępsko:** Obiekt oferuje możliwości mieszkaniowe dla 6 par. Dla każdej pary przygotowane są osobne pokoje plus wspólna przestrzeń. Obiekt znajduje się w gospodarstwie ekologicznym, w którym uprawiane są owoce i warzywa oraz hodowane zwierzęta. Budowa obiektu zakończyła się na początku 2020 roku, do listopada 2021 roku trwał proces wydawania zgody na użytkowanie⁸¹.
- **Wzorcowe Mieszkanie Seniora:** Jest to pokazowe mieszkanie w Warszawie wyposażone w udogodnienia, które mogą pozwolić na jak najdłuższe zachowanie niezależności. Lokal został przygotowany zgodnie z koncepcją *ageing in place*, która zakłada, że w celu ograniczania kosztów długoterminowej opieki instytucjonalnej należy przygotować mieszkania, w których osoby starsze będą mogły jak najdłużej samodzielnie funkcjonować. Inwestycja jest oddolną inicjatywą architektów zaangażowanych w promocję idei starzenia się we własnym domu, którzy wykorzystują

⁷⁹ *O cohousingu warto zacząć myśleć koło pięćdziesiątki, kiedy jesteśmy jeszcze gotowi na zmiany. Później to bywa trudne*, WYWIAD Monika Redzisz, 26.06.2021, „Wysokie obcasy”; <https://www.wysokieobcasy.pl/akcje-specjalne/7,179576,27231149,wspolne-zycie.html> [dostęp: 9.07.2021].

Osobno, ale razem. Cohousing – dom wielopokoleniowy w praktyce, Sylwia Kawalerowicz, 26 listopada 2020, „Zwierciadło”, <https://zwierciadlo.pl/lifestyle/475092,1,osobno-ale-razem-cohousing---dom-wielopokoleniowy-w-praktyce.read> [dostęp: 9.07.2021].

⁸⁰ Ibidem.

Cohousing senioralny, Na Miejscu – Fundacja na Rzecz Wspólnot Lokalnych; artykuły powstały w ramach projektu prowadzonego w ramach XII edycji Festiwalu Warszawa w Budowie; na którym Fundacja wystąpiła w roli partnera Muzeum Sztuki Nowoczesnej, <http://namiejscu.org/2020/09/30/cohousing-senioralny/>.

⁸¹ *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3bB3b-starszych-w-Polsce.pdf, [dostęp: 8.07.2021].

je do testowania i promowania dobrych rozwiązań w tym względzie⁸². Mieszkanie jest przeznaczone dla rodziców architektów, ale przez dwa lata udostępniają je jako miejsce spotkań, szkoleń, czerpania inspiracji i tzw. *show room*. Dzięki temu deweloperzy, projektanci, samorządowcy, a także konsumenci mogą przekonać się, jaki standard tworzenia przestrzeni mieszkalnych jest optymalny dla osób starszych.

- **Enklawa Kryształowa, osiedle Bażantowo, Katowice:** Jest to inicjatywa prywatna przeznaczona dla seniorów. Wszystkie mieszkania są przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami i pozbawione barier architektonicznych. W każdym mieszkaniu znajduje się system przywoławczy (*HomeCare*), którym w razie nagłego zdarzenia można połączyć się z całodobowym centrum monitoringu i wezwać wykwalifikowanego pracownika. Zespół posiada koordynatora, który pomaga w organizacji codziennego życia i załatwianiu spraw. Można przez niego zorganizować sprzątanie, mycie okien, pranie, prasowanie, zakupy, drobne usługi naprawcze, transport i catering. W holu obiektu znajduje się strefa mieszkańca składająca się z recepcji, salonu dziennego, biblioteki z kąciem karcianym i szachowym, połączona z tarasem i letnim ogrodem, tu odbywają się także wykłady, pokazy i zajęcia kulturalne. Budynek jest przeznaczony dla seniorów, a jednak sąsiadują z placem zabaw, przedszkolem, szkołą podstawową. Wszystkie mieszkania są własnościowe⁸³.
- **Dom bez barier „Maja” w Wodzisławiu Śląskim:** Oddany do użytku w 2013 roku budynek z 58 niewielkimi mieszkaniami bez barier architektonicznych. Lokale przeznaczone są na wynajem komercyjny, najemcą może zostać każdy senior, który osiągnął wiek emerytalny. Mieszkańcy mogą wykupić pełne wyżywienie, uzyskać pomoc w zakupach i sprzątanii, mają zapewnioną rehabilitację i całodobowy dyżur pielęgniarki. W budynku są 4 typy mieszkań dostosowane do poziomu sprawności mieszkańców. W parterze znajdują się lokale usługowe, pralnia, fryzjer, apteka, ośrodek dziennego pobytu i rehabilitacji oraz sala bankietowa, którą można wynająć. Budynek jest zlokalizowany między blokami mieszkalnymi, niedaleko sklepu spożywczego i komunikacji publicznej⁸⁴.



Dom bez barier „Maja” w Wodzisławiu Śląskim, przy ulicy św. Wawrzyńca 3, fot. Śląskie Centrum Medyczne

⁸² Ibidem.

⁸³ Ibidem.

⁸⁴ Ibidem.



Dom bez barier „Maja” w Wodzisławiu Śląskim, przy ulicy św. Wawrzyńca 3, fot. Śląskie Centrum Medyczne

- **NIE SAMI – inwestycja Stargardzkiego TBS:** W ramach programu „Nie sami” (który stanowi część większego, miejskiego programu „Potrzebny dom”) powstał obiekt z mieszkaniami dla osób 55+, który zapewnia także poczucie bezpieczeństwa (dzięki systemowi przywoływania) oraz wsparcie społeczności. Budynek został oddany do użytkowania w 2009 roku. Znajdują się w nim 22 mieszkania o pow. między 25 m² a 55 m². Z mieszkaniami dla seniorów sąsiadują trzy mieszkania treningowe dla wchodzących w dorosłość wychowanków domu dziecka. Mimo że obiekt ma tylko dwie kondygnacje, został wyposażony w windę. W świetlicy znajdują się komputery, jest kino domowe, stół do ping ponga i wspólna kuchnia ⁸⁵.



NIE SAMI – inwestycja Stargardzkiego TBS, budynek przy ul. Śniadeckiego 11, fot. Stargardzkie TBS Sp. z o.o.

⁸⁵ Ibidem.



NIE SAMI – inwestycja Stargardzkiego TBS, budynek przy ul. Śniadeckiego 11, fot. Stargardzkie TBS Sp. z o.o.

W Stargardzie jest taki program, którego jestem fanką, w którym powstały takie niewielkie mieszkania dla osób starszych z serwisem opiekuńczym niewielkim, natomiast zapraszani są do nich właściciele dużych mieszkań, którzy nie chcą tych mieszkań z różnych powodów sprzedać, bo je tam trzymają dla dzieci, albo kogoś, te mieszkania są dla nich za duże, nieogrzewane, niedostosowane, za wysoko i w ogóle i miasto z nimi podejmuje taką umowę, że teraz się zamieniają, to znaczy ten senior może mieszkać w tym mieszkaniu małym przystosowanym i z opieką, miasto przejmuje mieszkanie duże, ono nie przyjmuje go na stałe.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

- **Środowiskowy Dom Emeryta (ŚDE) w Poznaniu:** W budynku znajduje się 68 samodzielnych mieszkań, w tym 40 lokali jednopokojowych, 25 mieszkań dwuosobowych, 3 lokale trzyosobowe, a 50 lokali przystosowanych jest do zamieszkania przez osoby z niepełnosprawnościami. Jest położony w dogodnym miejscu, nie na peryferiach miasta, ale też i nie w centrum, w pobliżu lasu, w idealny sposób przystosowany jest do potrzeb tej grupy. Jest to dom jednopiętrowy z poddaszem i garażami oraz windą⁸⁶.

⁸⁶ Mieszkalnictwo dla seniorów w Polsce – potrzeby i wyzwania. Głos w sprawie, wyd. WRZOS, 2013.



Środowiskowy Dom Emeryta w Poznaniu, lokale mieszkalne w Poznaniu przy ul. Drewniańskiej, fot. PTBS Sp. z o. o.



Środowiskowy Dom Emeryta w Poznaniu, lokale mieszkalne w Poznaniu przy ul. Drewniańskiej, fot. PTBS Sp. z o. o.

- **Dom Seniora przy ul. Dambonia, Opole:** Wybudowane przez Opolskie TBS, oddane do użytkowania w 2018 roku 3 budynki (po 34 mieszkania) wynajmowane w systemie TBS, w ramach programu TBS Senior – z preferencyjnym czynszem. Najemcą może być osoba po 60. roku życia, która ma prawo do emerytury, lub 4 lata przed wiekiem emerytalnym. Budynek i mieszkania przystosowane są dla osób niepełnosprawnych: zainstalowana jest winda, podjazd dla wózków inwalidzkich do wejścia

do budynku, pochyty na korytarzach i w łazienkach, prysznice bezbrodzikowe. W każdym budynku znajduje się świetlica⁸⁷.



Dom Seniora przy ul. Dambonia w Opolu (wejście główne), fot. OTBS



Dom Seniora przy ul. Dambonia w Opolu (sala integracyjna), fot. OTBS

⁸⁷ *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b-starszych-w-Polsce.pdf, [dostęp: 9.07.2021].

- **Kamienica międzypokoleniowa w Łodzi:** W 2018 roku do użytku oddany został modelowy Dom Wielopokoleniowy w Łodzi. Inwestycja wykonana została w ramach II łódzkiego pilotażowego programu rewitalizacji. W kamienicy zamieszkali seniorzy, rodziny z dziećmi, osoby młode, a także osoby z niepełnosprawnością. Dobór lokatorów był taki, by osoby starsze lub z ograniczoną sprawnością mogły liczyć na pomoc w wykonaniu codziennych czynności, np. zrobieniu zakupów, a w zamian młodzi rodzice uzyskują wsparcie np. w opiece nad dziećmi. W budynku powstał klub sąsiedzki, który ma sprzyjać sąsiedzkiej integracji, także w szerszym sąsiedztwie – jego zajęcia przeznaczone są także dla ludzi z dzielnicy.
- **Stalowa 29, Warszawa:** pierwszy w Warszawie projekt mieszkaniowy skierowany zarówno do osób młodszych, jak i do starszych mieszkanki i mieszkańców Warszawy, prowadzony przez Fundację „Blisko”. Kamienica została odnowiona w 2019 roku, a w 2021 roku otrzymała nagrodę w 7. edycji Grand Prix Nagrody Architektonicznej Prezydenta Warszawy 2021 w kategorii architektura mieszkaniowa. Od września 2021 roku w kamienicy działa klubokawiarnia międzypokoleniowa. Mieszkania i wspólne pomieszczenia w kamienicy zostały zaprojektowane w taki sposób, aby mogli mieszkać w niej przedstawiciele wszystkich pokoleń: seniorzy, osoby młode, ludzie w średnim wieku oraz rodziny z dziećmi i młodzieź⁸⁸.

Miasto Poznań wprowadziło tak zwane mikrogranty dla seniorów. Sprowadzało się to do dotacji do 10 000 zł na mieszkanie dla seniora, który usprawnia je sobie własnym sumptem. Oczywiście opłaca rachunki itd. I działanie jak najbardziej sensowne, tylko że miasto może obdarowywać, może tak interweniować w stosunku do swoich własnych zasobów, czyli warunek, jesteś mieszkańcem, zajmujesz mieszkanie komunalne. Tu oczywiście gmina dokłada swoje warunki, typu że musisz systematycznie opłacać czynsz itd.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

8.5. Rozwiązania systemowe w zakresie mieszkalnictwa osób starszych



Kluczowym wyzwaniem dla polityki senioralnej i mieszkaniowej jest **zapropozowanie optymalnej kombinacji dopasowanych usług mieszkaniowych, opieki i wsparcia, które umożliwią seniorom pozostanie jak najdłużej we własnych domach** (tzw. *ageing in place*), co jest zgodne z oczekiwaniami samych seniorów. Jak najdłuższe pozostawanie

seniorów u siebie wymaga także szerokiego wsparcia ze strony rodziny i instytucji – na przykład domowej opieki lekarskiej i pielęgnarskiej, a w razie potrzeby – wsparcia ośrodka pomocy społecznej w domowych naprawach i zakupach. Wspomożenie w samodzielnym funkcjonowaniu osób starszych we własnych domach może stanowić **opieka dzienna w domach dziennego pobytu dla osób starszych oraz stała opieka osoby trzeciej – zakwaterowanej w mieszkaniu razem z seniorem**. Rozwiązanie to daje najwięcej korzyści: społecznych, psychologicznych czy ekonomicznych⁸⁹.

Respondenci badania jakościowego prowadzonego na zlecenie MORR w większości potwierdzili, że najlepszym rozwiązaniem jest połączenie mieszkania / domu z opieką serwisową (*mieszana formuła*).

⁸⁸ Kamienica Międzypokoleniowa, <https://architektura.um.warszawa.pl/-/kamienica-miedzypokoleniowa> [dostęp: 19.01.2022].

⁸⁹ *Polityka mieszkaniowa wobec starzenia się społeczeństw – podstawowe wyzwania*, J. Kłobukowska, wyd. Fundacja UE w Krakowie, Kraków 2014, https://swiatnieruchomosci.krakow.pl/components/com_jshopping/files/demo_products/89_06.pdf [dostęp: 19.01.2022].

Dom z mieszkaniami samodzielnymi, ale dla osób, które już często, bardzo często są samotne, a jak nie są samotne, to to jest dwoje ludzi, którzy cały czas są razem. I te mieszkania zaprojektowane powierzchniowo na miarę ich potrzeb, ergonomicznie, wygodnie, powinny być wyposażone we wspólne przestrzenie wewnątrz budynku, integracyjne, powinny (...) być bardzo dobrze otoczone, (...), żeby te osoby mogły dużo czasu na zewnątrz spędzać i spotykać się z mieszkańcami osiedla.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

To są też nowe miejsca pracy. Tak naprawdę ta pomoc seniorom wymusi rozwój sektora opiekuńczego, moim zdaniem to nawet nie muszą być osoby, które są strictly opiekunami, na Zachodzie to funkcjonuje na takiej zasadzie, że wcale nie trzeba być osobą wykształconą, rehabilitantem, po prostu trzeba przejść rozmowę kwalifikacyjną, na podstawie których się określa, że ktoś ma kompetencje społeczne i nadaje się do tego, bo często sama życzliwość, sposób rozmowy z tym seniorem bardzo dużo zmienia.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Bardzo ważnym aspektem jest obecność w bliskim otoczeniu lokali usługowych czy przychodni oraz możliwość wezwania pielęgniarki.

W każdej strukturze osiedlowej co najmniej jeden taki budynek, z takim serwisem opiekuńczym powinien się znaleźć.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]



W ramach obowiązujących obecnie rozwiązań główną formą publicznej pomocy dedykowanej osobom starszym i niepełnosprawnym są **ośrodki zamieszkania instytucjonalnego, czyli domy pomocy społecznej i zakłady leczniczo-opiekuńcze ZOL, mieszkania socjalne i mieszkania chronione oraz mieszkania społeczne** dostarczane przez TBS.

W 2015 roku było w skali kraju w sumie około 80 tysięcy miejsc w ośrodkach instytucjonalnych przeznaczonych dla seniorów i osób z niepełnosprawnościami⁹⁰.

Obecne możliwości zamieszkania osób starszych podzielić można **ze względu na sytuację materialną**⁹¹:

1. W przypadku osób o złej sytuacji materialnej, wymagających wsparcia publicznego:
 - **Mieszkania socjalne** – mieszkania pozostające własnością gminy, o obniżonym standardzie, przeznaczone dla osób ubogich (także eksmitowanych na mocy orzeczeń sądowych). Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów lokale socjalne przysługują między innymi eksmitowanym emerytom i rencistom.
 - **Mieszkania chronione wspierane** – mieszkanie chronione może być prowadzone przez każdą jednostkę organizacyjną pomocy społecznej lub organizację pożytku publicznego. W mieszkaniu chronionym wspieranym zapewnia się usługi bytowe oraz pomoc w wykonywaniu czynności niezbędnych w życiu codziennym i realizacji kontaktów społecznych, w celu utrzymania lub rozwijania samodzielności osoby na poziomie jej psychofizycznych możliwości.

⁹⁰ *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b-starszych-w-Polsce.pdf, [dostęp: 8.07.2021].

⁹¹ Ibidem.



- **Domy pomocy społecznej (DPS)** – publiczne instytucje opiekuńcze. O miejsce w domu pomocy społecznej mogą się starać osoby, które z powodu wieku, choroby lub niepełnosprawności stały się niesamodzielne i wymagają całodobowej opieki, niemożliwej do zapewnienia w domu. Skierowanie do DPS wydaje gmina, a decyzję o umieszczeniu w konkretnym miejscu wydaje starosta powiatu – powinien to być ośrodek położony najbliżej miejsca zamieszkania. Opłatę za pobyt w ośrodku pobiera się z renty lub emerytury pensjonariusza (pobrać można maks. 70% wysokości, resztę zostawia się do użytku własnego). Jeżeli wysokość emerytury lub renty nie wystarcza na pokrycie całego kosztu, resztę dopłaca gmina, z tym, że gmina może zażądać pokrycia tej opłaty od krewnych.
- **Noclegownie** – stanowią jedynie awaryjne miejsce noclegowe, bez możliwości pobytu dziennego.

2. W przypadku osób o dobrej sytuacji materialnej, bez potrzeby wsparcia publicznego:

- **Utrzymanie samodzielności we własnym mieszkaniu** – najbardziej pożądana z punktu widzenia jednostki i społeczeństwa forma zamieszkania. Żeby była możliwa jak najdłużej, potrzebne jest dostosowanie mieszkania do potrzeb osoby starszej zarówno w ramach urządzenia samego mieszkania, jak i otoczenia budynku.
- **Domy opieki** – prywatne instytucje opiekuńcze dla osób starszych pełnosprawnych i o zróżnicowanej formie niepełnosprawności, które zapewniają całodobowy pobyt w różnych, zależnych od standardu i opłat, warunkach.
- **Wspólnoty mieszkaniowe seniorów** – formy zamieszkania zakładające różny poziom życia wspólnotowego. Zakres wspólnych działań seniorów może być różny: od przebywania wspólnie przez cały dzień do luźnych kontaktów. Wspólnota mieszkaniowa seniorów powinna zapewniać możliwość przebywania w indywidualnym mieszkaniu oraz korzystania z pomieszczeń wspólnych. Formą takiej wspólnoty jest na przykład *cohousing senioralny*.

Istnieją ponadto **mechanizmy sprzyjające powstawaniu** (poprzez budowę lub adaptację) **mieszkań** o właściwej wielkości, standardzie technicznym i otoczeniu społecznym. Należą do nich⁹²:

- **mechanizmy finansowe** sprzyjające budowie dostępnej niepełnosprawnym wielorodzinnej zabudowy miejskiej lub adaptowaniu na taką istniejącej zabudowy,
- nowe obowiązkowe **standardy techniczne** w zakresie dostępności dla niepełnosprawnych, kosztów utrzymania oraz dostępności infrastruktury publicznej dla zabudowy mieszkaniowej, w szczególności budynków komunalnych,
- wprowadzenie obowiązkowych **standardów projektowania** przestrzeni publicznej i obiektów sprzyjających socjalizacji seniorów i łatwo dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami.

Jednym z rozwiązań [problemów związanych z warunkami zamieszkania – przyp.] jest ergoterapia. W Polsce niestety tego nie mamy, ja to widziałam w Brukseli. (...) Miasto, organizacja pozarządowa zatrudnia projektanta wnętrz, który jest uruchamiany w momencie, kiedy wraca ktoś ze szpitala po udarze itd. I (...) trzeba przemodelować jego mieszkanie. Wiadomo, że każde mieszkanie jest inne, każda choroba jest inna, konsekwencje są inne i w ramach tej ergoterapii najpierw przyjeżdża projektant. On musi to zrobić niezwłocznie, robi plan i za tym idą środki, robi kosztorys, robi plan zmian.

[uczestnik FGI]

⁹² *Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne*, Redakcja: Alina Muzioł-Węclawowicz, Kamil Nowak; Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Warszawa 2018, http://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2019/03/Mieszkalnictwo-spo%C5%82eczne_Raport-o-stanie-polskich-miast_Alina_Muziol_Kamil_Nowak_Obserwatorium_Polityki_Miejskiej.pdf [dostęp: 19.01.2022].

Dużo się również mówi o procesie „**deinstytucjonalizacji opieki długoterminowej**” poprzez tworzenie środowisk zamieszkania o różnym stopniu opieki i zaangażowania państwowego systemu zdrowotnego i socjalnego.

Gdy warunki lokalowe lub stan seniora nie pozwalają na zapewnienie właściwej i bezpiecznej opieki w dotychczasowym miejscu zamieszkania, **alternatywą dla domów pomocy społecznej stają się mieszkania**⁹³:

- **dedykowane** – lokale wyposażone w nowoczesne rozwiązania wspomagające samoopiekę, gdzie pomoc może być dochodząca, ale stawia się na umożliwienie seniorowi w miarę samodzielnej egzystencji,
- **wspomagane** – lokale przystosowane do potrzeb osób z typowymi dla starszego wieku niepełnosprawnościami, gdzie senior może liczyć na wsparcie ze strony opiekunek środowiskowych, które zaspokajają podstawowe potrzeby bytowe, opiekuńcze i higieniczne osoby starszej,
- **chronione** – przeznaczone dla osób o niskim stopniu samodzielności, które wymagają opieki całodobowej.

(...) bardziej trzeba zwracać uwagę, żeby tworzyć namiastkę takiej małej wspólnoty mieszkaniowej, do 7–8 osób, pod stałą opieką opiekuna i pielęgniarki, lekarza i to jest kwestią tego, jaki system się przyjmie, czy będziemy dostosowywać prywatne mieszkania, czyli tam, gdzie dana osoba mieszka i możemy wprowadzić taki nadzór i wsparcie w miejscu zamieszkania lub tworzymy po prostu małe mieszkania, tak zwane mieszkania wspomagane, chronione, które byłyby też wyposażone w tak zwaną opiekę dla seniorów.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

W zakresie budownictwa senioralnego istnieje **potrzeba wprowadzenia zmian systemowych** – nowych, obowiązkowych standardów technicznych czy instrumentów pobudzających inwestycje. Niezbędne jest uświadomienie co do potrzeb i możliwości osób mających wpływ na zasoby mieszkaniowe przyjazne seniorom:

- działaczy odpowiedzialnych za politykę mieszkaniową i bezpieczeństwo socjalne na szczeblu samorządowym i centralnym,
- podmiotów działających komercyjnie w branży budownictwa i rynku nieruchomości (deweloperzy, architekci, firmy ubezpieczeniowe),
- indywidualnych osób chcących świadomie zapewnić sobie zdrowe środowisko zamieszkania i pozostać u siebie mimo wieku⁹⁴.



Obecnie trwają kolejne **konsultacje społeczne projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych**⁹⁵. Nowe rozwiązania mają wprowadzić tę formułę realizacji inwestycji mieszkaniowych do polskiego prawa. Dzięki nim będą mogły powstawać domy i mieszkania budowane na własne potrzeby jako wspólna inwestycja. Eksperti zwracają uwagę, że projekt w niewielkim stopniu będzie pomocą dla miejsc współzamieszkiwania seniorów, gdyż skupia się głównie na możliwości zakładania kooperatyw, których celem będzie budowa lub remont mieszkań własnościowych. Projekt ustawy nie zakłada także zbyt dużego wachlarza możliwości wsparcia inicjatyw ze strony podmiotów publicznych⁹⁶.

⁹³ Ibidem.

⁹⁴ Ibidem.

⁹⁵ *Ruszyły konsultacje publiczne projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych*, 23.07.2021, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologie/ruszyly-konsultacje-publiczne-projektu-ustawy-o-kooperatywach-mieszkaniowych>, [dostęp: 3.08.2021].

⁹⁶ *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b-starszych-w-Polsce.pdf [dostęp: 9.07.2021].

Kierunkiem realizowanym od 2016 roku w ramach programów rządowych jest wspieranie budownictwa mieszkań na wynajem przeznaczonych dla mniej zamożnych gospodarstw domowych. Odbyna się to w ramach **Narodowego Programu Mieszkaniowego (NPM)**, który został przyjęty 27 września 2016 roku⁹⁷. Narodowy Program Mieszkaniowy 2016 przewiduje na poziomie krajowym *wdrożenie komplementarnego zbioru działań mających na celu radykalną poprawę stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych*⁹⁸. Jednym z trzech podstawowych celów tych działań jest *Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową*⁹⁹.



Podstawowym instrumentem wsparcia budownictwa komunalnego w ramach NPM jest program bezzwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowej z Funduszu Dopłat w BGK¹⁰⁰. Jest on realizowany od 2007 roku na podstawie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali. W jego ramach beneficjenci, czyli m.in. gminy, jednoosobowe spółki gminne, związki międzygminne, powiaty i organizacje pożytku publicznego, mogą realizować inwestycje mieszkaniowe przy udziale środków z budżetu państwa. Jego głównym celem jest **wsparcie w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej**. Nowelizacja ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa od 5 marca 2021 roku zmodyfikowała zasady udzielania wsparcia w formie grantu, jak również zmieniła okres, w jakim gminom przekazywane jest takie bezzwrotne wsparcie z Funduszu Dopłat. Dla gmin partycypujących w kosztach budowy na podstawie umowy zawartej pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego (JST) a inwestorem (w tym TBS/SIM) wsparcie finansowe zostało podwyższone z 20% do maksymalnie nawet 35% kosztów inwestycji. Przy czym udział gminy albo związku gminnego ma być pokrywany do wysokości odpowiadającej wartości gruntu inwestora, na którym realizowane ma być przedsięwzięcie. Podstawową zasadą nadal będzie jednak udzielanie finansowej pomocy na realizację przedsięwzięcia na podstawie art. 5 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali w wysokości nieprzekraczającej 25% jego kosztów¹⁰¹. Wysokość finansowego wsparcia będzie dodatkowo podwyższana o 10 p.p., jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do tego rejestru.

Liczba nowych inwestycji budownictwa komunalnego i społecznego (BSK)¹⁰² znacząco odbiega zarówno od potrzeb (duże deficyty ilościowe i jakościowe mieszkań o niskich czynszach), jak i możliwości dofinansowania, jakie stwarza program wsparcia, zgodnie z poziomem zabezpieczenia środków w budżecie państwa. **W latach 2019–2025 na pokrycie części kosztów dofinansowania budowy mieszkań komunalnych oraz na wynajem przeznaczono łączną kwotę 6 mld zł.** W budżetach na lata 2019–2020 rząd zarezerwował na ten program kwotę 500 mln zł rocznie, plany na lata 2021–2025 umożliwiają zaś wsparcie budowy mieszkań kwotą maksymalnie 1 mld zł rocznie¹⁰³.

W ramach **nowelizacji ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa** zmodyfikowano zakres wsparcia w ramach programu BSK. Po zmianach w przepisach ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali granty z tego programu będą przyznawane również na remont (modernizację) istniejących, lecz bezużytecznych

⁹⁷ Narodowy Program Mieszkaniowy, 21.02.2020, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy>, [dostęp: 3.08.2021].

⁹⁸ Uchwała Nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 roku w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy> [dostęp: 7.09.2022].

⁹⁹ Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne, Redakcja: Alina Muzioł-Węclawowicz, Kamil Nowak; Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Warszawa 2018, <http://obserwatorium.miasta.pl/mieszkalnictwo-spoeczne-raport-o-stanie-polskich-miast/>, [dostęp: 12.07.2021].

¹⁰⁰ Bank Gospodarstwa Krajowego.

¹⁰¹ Najważniejsze zmiany w Narodowym Programie Mieszkaniowym – przegląd skutków grudniowej nowelizacji, Gazeta Prawna, Leszek Jaworski, 5 lutego 2021, <https://www.gazetaprawna.pl/tygodnik-dgp/artykuly/8088120,zmiany-w-narodowym-programie-mieszkaniowym-sutki-mieszkanie-plus.html> [dostęp: 3.08.2021].

¹⁰² Budownictwo socjalne i komunalne.

¹⁰³ Najważniejsze zmiany w Narodowym Programie Mieszkaniowym – przegląd skutków grudniowej nowelizacji, Gazeta Prawna, Leszek Jaworski, 5 lutego 2021, <https://www.gazetaprawna.pl/tygodnik-dgp/artykuly/8088120,zmiany-w-narodowym-programie-mieszkaniowym-sutki-mieszkanie-plus.html> [dostęp: 3.08.2021].

z uwagi na zły stan techniczny lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Ta część nowelizacji zaczęła obowiązywać od 5 marca 2021 roku. Rozwiązanie to ma wypełnić lukę remontową w zasobach komunalnych i wpłynąć na rozwiązanie sytuacji pustostanów znajdujących się w tych zasobach. Według danych GUS na koniec 2018 roku pustostany stanowiły ok. 6,5% wszystkich mieszkań gminnych (ponad 54 tys. mieszkań niezasiedlonych). Dodatkowo pojawiła się **możliwość finansowania budowy dodatkowych powierzchni użytkowych, które będą służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych** (np. pomieszczeń rekreacyjnych, ambulatoryjnych). Takie powierzchnie użytkowe będą mogły być wykorzystywane również przez pozostałych najemców lokali mieszkalnych¹⁰⁴. Warunkiem uzyskania finansowego wsparcia na utworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb osób starszych jest to, by docelową grupę najemców lokali w danej inwestycji stanowili seniorzy.



Do najważniejszych działań w obszarze architektury można zaliczyć prace o warunkach technicznych i usytuowaniu budynków w celu **dostosowania przepisów prawa pod kątem dostępności**¹⁰⁵ – projektowane zmiany zobowiązywać będą wszystkich projektantów budynków użyteczności publicznej i mieszkalnictwa zbiorowego do uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania. Dzięki przyjęciu ustawy o dostępności, uruchomiono wsparcie dla spółdzielni mieszkaniowych i właścicieli budynków wielorodzinnych, **pozwalające na uzyskanie środków finansowych na budowę wind i innych urządzeń w istniejących budynkach mieszkalnych**¹⁰⁶.

Ustawa o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, która weszła w życie 20 września 2019 roku¹⁰⁷, stanowi kręgosłup Programu Dostępność Plus¹⁰⁸. Dzięki niej mają zostać poprawione warunki życia i funkcjonowania obywateli ze szczególnymi potrzebami, którzy są narażeni na marginalizację lub dyskryminację m.in. ze względu na niepełnosprawność lub obniżony poziom sprawności z powodu wieku czy choroby. Rozwiązania przewidziane w projekcie ustawy realizują zapisy Konwencji ONZ o prawach osób z niepełnosprawnościami, zobowiązujące do zapewnienia takim osobom na równi z innymi obywatelami dostępu do różnych obiektów. Projekt ustawy powstał we współpracy ze środowiskiem osób niepełnosprawnych.

Na podstawie ustawy utworzony został **Fundusz Dostępności**, którego celem będzie **udzielanie wsparcia finansowego na dostosowanie budynków podmiotów publicznych oraz budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego**. Wsparcie będzie w formie pożyczki, ale z możliwością częściowego jej umorzenia po spełnieniu określonych kryteriów (np. jeśli z inwestycji korzystać będzie duża liczba osób z niepełnosprawnościami czy seniorów). Dzięki tym środkom możliwy będzie montaż windy i innych urządzeń ułatwiających komunikację w obiektach wielorodzinnych¹⁰⁹.

W ustawie przewidziano **nieobowiązkową certyfikację – służącą poprawie dostępności – dla podmiotów prywatnych i organizacji pozarządowych**. Podmioty prywatne i organizacje pozarządowe, które zdecydują się na audyt, potwierdzający ich dostępność w certyfikacie, będą mogły uzyskać 5% zniżkę we wpłatach przekazywanych do Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.

Opracowanie technologii nowoczesnych, energooszczędnych, ekologicznych i niedrogich domów modułowych oraz prefabrykowanych, w których będą chcieli zamieszkać seniorzy, to jeden z celów Narodowego Centrum Badań i Rozwoju¹¹⁰.

¹⁰⁴ Ibidem.

¹⁰⁵ Jest również o tym w rozdziale 6 niniejszego raportu: W JAKI SPOSÓB POPRAWIAĆ WARUNKI MIESZKANIOWE OSÓB STARSZYCH?

¹⁰⁶ *Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za 2019 roku*, dokument przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 października 2020 roku.

¹⁰⁷ *Raport o stanie zapewniania dostępności podmiotu publicznego*, <https://www.gov.pl/web/finanse/raport-o-stanie-zapewniania-dostepnosci-podmiotu-publicznego> [dostęp: 2.04.2022].

¹⁰⁸ Program „Dostępność Plus” został przyjęty przez rząd 17 lipca 2018 roku

¹⁰⁹ *Raport o stanie zapewniania dostępności podmiotu publicznego*, <https://www.gov.pl/web/finanse/raport-o-stanie-zapewniania-dostepnosci-podmiotu-publicznego> [dostęp: 2.04.2022].

¹¹⁰ *NCBR proponuje rozwiązania dla polskiego budownictwa senioralnego*, Materiały prasowe, 2021-07-29, <https://www.izolacje.com.pl/artikel/wydarzenia/257849,ncbr-proponuje-rozwiazania-dla-polskiego-budownictwa-senioralnego> [dostęp: 4.04.2022].

NCBR rozważa różne warianty zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych seniorów, także w powiązaniu z potrzebami ludzi młodych i przesłankami środowiskowymi. Według szacunków, do roku 2050, kiedy polska gospodarka ma osiągnąć neutralność klimatyczną, potrzeba około 750 tys. mieszkań społecznych o niskim czynszu i w standardzie spójnym ze strategią Europejskiego Zielonego Ładu. Cel ten pomogą osiągnąć nowe domy i mieszkania w technologii modułowej lub prefabrykowanej, które można wybudować nawet w trzy miesiące¹¹¹.

Instytucja ogłosiła w styczniu 2022 roku konkurs dla gmin (mających nie więcej niż 200 tys. mieszkańców), które chcą zostać partnerem strategicznym Centrum w realizacji przedsięwzięcia „Budownictwo efektywne energetycznie i procesowo”¹¹². Planowane jest wyłonienie dwóch gmin, które przeznaczą nieruchomości na budowę dwóch demonstratorów budynków efektywnych energetycznie. Mają być to domy wielorodzinne dla młodych rodzin (Strumień I – Budownictwo Społeczne) oraz dla seniorów (**Strumień II – Budownictwo senioralne**).

Gminy wyłonione w postępowaniu konkursowym wesprą NCBR jako równorzędni, aktywni partnerzy i liderzy w rozwijaniu innowacji mieszkaniowych oraz społecznych.

Budynki mają powstać do końca 2023 roku. Przy wyborze najlepszych wykonawców pod uwagę brane będzie zapewnienie przez nich jak najlepszych parametrów technologii, w tym:

- koszt budowy z uwzględnieniem kosztów eksploatacji przez 30 lat,
- bilans energetyczny (energia elektryczna z OZE na wszystkie potrzeby: ogrzewanie, urządzenia i instalacje, ciepła woda użytkowa),
- zużycie energii (możliwe jak najniższe straty energii na przegrodach budowlanych i instalacjach),
- bilans wodny (nawet 95% oszczędności w poborze wody z sieci),
- materiały budowlane o jak najniższym śladzie węglowym,
- materiały budowlane o jak najwyższym poziomie recyklingu¹¹³.

Budowa ma odbywać się z gotowych elementów i ma potrwać maksymalnie 3 miesiące dla budynków w technologii modułowej 3D oraz do 6 mies. dla budynków w technologii prefabrykowanej 2D. Budynki powstaną w wyspecjalizowanych wytwórniach w Polsce i zostaną wyposażone w środku – wykończone powierzchnie ścian i podłóg, kompletna stolarka drzwiowa i okienna, zabudowa kuchenna ze sprzętem AGD. Ponadto demonstratory zostaną dostosowane do potrzeb ich mieszkańców z uwzględnieniem wyzwań demograficznych, a zagospodarowanie terenu wokół demonstratorów sprzyjać ma integracji mieszkańców¹¹⁴.

8.6. Przyszłość budownictwa mieszkaniowego



Starzenie się społeczeństw należy postrzegać nie tylko jako wyzwanie dla polityki emerytalnej, ale również szerzej w zakresie dostępności usług zdrowotnych czy mieszkaniowych. Współczesna polityka mieszkaniowa wymaga tworzenia **strategii pod kątem rosnącego zróżnicowania grup społecznych**, które charakteryzuje wiek, miejsce zamieszkania, stan zdrowia, status materialny lub rodzinny. Jedną ze specyficznych grup społecznych, których niestandardowe potrzeby i preferencje wymagają odpowiedzi ze strony polityki mieszkaniowej, są właśnie seniorzy. **Wzrastająca z roku na rok liczba Polaków w wieku poprodukcyjnym wpływa na potraktowanie seniorów jako osobnego segmentu inicjatyw polityki mieszkaniowej.** Polityka mieszkaniowa

¹¹¹ Ibidem.

¹¹² *W której gminie powstaną demonstratory nowoczesnych budynków ekologicznych?*, 10.01.2022, <https://www.gov.pl/web/ncbr/kto-zostanie-partnerem-strategicznym-dla-nowoczesnych-technologii-budownictwa-spoecznego-i-senioralnego> [dostęp: 4.04.2022].

¹¹³ Ibidem.

¹¹⁴ Ibidem.

rozpatrywana w szerokim zakresie będzie oznaczała realizację przez państwo zadań, których rezultaty będą miały wpływ na funkcjonowanie rynku nieruchomości, w zakresie takich charakterystyk, jak ilość, ceny i jakość zasobu mieszkaniowego¹¹⁵. Należy również wziąć pod uwagę, że to, jak teraz przygotowujemy się do możliwości zaspokajania w przyszłości potrzeb mieszkaniowych seniorów, będzie mieć wpływ na obecnych 40- i 50-latków, którzy za kilkanaście lat sami zostaną seniorami. Dlatego już teraz gminy i przedstawiciele instytucji zajmujących się polityką senioralną zapraszają ludzi młodszych do współpracy w ramach przygotowywania programów dotyczących osób starszych.

Była rada do spraw senioralnych i zmieniliśmy tę nazwę [na – przyp.] rada do spraw zmian demograficznych. Bo te zmiany dotyczą nie tylko seniorów, ale zmiany demograficzne dotyczą wielu różnych aspektów, które są istotne z punktu widzenia budowania jakby gminy. Myślę, że to też pokazało, że w takiej radzie nie zasiada tylko i wyłącznie, bo tak było wcześniej, tylko i wyłącznie przedstawiciele poszczególnych gmin i to zazwyczaj w wieku 60+, tylko w tej radzie mogą zasiadać różne osoby, w różnym wieku, o różnym doświadczeniu, zajmujące się tematyką starości, przygotowania do starości czy tego jak mieszkalnictwo wobec starzenia mogłoby wyglądać i to daje możliwość zupełnie innego spojrzenia na ten temat, przedstawiciele NGO-sów, nie mamy przedstawicieli konkretnej grupy wiekowej, ale mamy też ludzi młodych, bo jest też projekt, młodzi robią metropolię, więc jakby młodzi mogą rozmawiać o tym starzeniu, o starości, mogą zastanawiać się nad tym, jak oni widzą swoją starość w metropolii.

[respondent grupy: architektki, urbaniści, planiści]

W opinii ekspertów w przyszłości należy unikać tworzenia dużych obszarów zamieszkałych wyłącznie przez osoby starsze (np. wspólnoty mieszkaniowe z ograniczeniem wiekowym), a raczej **kształtować przestrzenie wielofunkcyjne i integrujące różne pokolenia, tak aby uniknąć tworzenia dzielnic starości**. Nowo budowane obiekty mieszkaniowe przeznaczone dla osób starszych powinny być dostępne cenowo i całkowicie przystosowane do potrzeb danych osób, projektowane pod kątem sprzyjania nawiązywaniu kontaktów sąsiedzkich i aktywności seniorów w ramach społeczności lokalnej¹¹⁶.

Gdybyśmy sobie wyobrazili taki idealny obraz, jak powinno wyglądać mieszkalnictwo międzypokoleniowe, to po pierwsze międzypokoleniowe, czyli nie w stronę tworzenia enklaw i wysp wieku, że tu mieszkają młodzi, tu starsi, a tu być może w średnim wieku, tylko międzypokoleniowe. Jeśli międzypokoleniowe, to od razu stawiamy w tym miejscu znak zapytania – jak łączymy te pokolenia?

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Patrząc na to, co się dzieje na świecie, na ekonomię i na to, jak przechodzimy od własności też do współdzielenia, do abonamentowych rozwiązań, do sharing economy, to myślę, że pójdzie w stronę mieszkalnictwa, które będzie socjalizowało i łączyło też pokolenia i włączało, że jest to kierunek, który się rozwija już na świecie, ale w Polsce też pewnie w tę stronę pójdą jak tylko zmieni się kondycja rynku deweloperskiego.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

¹¹⁵ *Polityka mieszkaniowa wobec starzenia się społeczeństw – podstawowe wyzwania*, J. Kłobukowska, wyd. Fundacja UE w Krakowie, Kraków 2014, https://swiatnieruchomosci.krakow.pl/components/com_jshopping/files/demo_products/89_06.pdf, [dostęp: 19.01.2022].

¹¹⁶ *Miasto dostępne dla osób starszych*, Monika Magdziak, Politechnika Białostocka, https://journals.pan.pl/Content/103156/PDF/12_Magdziak.pdf, [dostęp: 19.01.2022].

*Mieszkanie inne wizualnie dla seniorów, ale z serwisem opiekuńczym.
To moim zdaniem powinna być w ogóle przyszłość. (...) W tej chwili jesteśmy
w fazie obserwowania, jak to działa u osób, jeśli chodzi o efekty społeczne, ale
pierwsze oznaki osób starszych zamieszkałych w tym budynku są bardzo dobre.*

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

*Będziemy raczej szli w takie rozwiązanie, żeby na osiedlu bardziej ogólnym, czyli jeżeli mamy
kilka bloków czy kilka budynków, jeden był dedykowany dla seniorów, natomiast żeby to nie
było całe osiedle senioralne, tylko żeby społecznie seniorzy w dalszym ciągu uczestniczyli
w takim życiu społecznym, żeby widzieli też młodych sąsiadów, rodziny z dziećmi i tak dalej.*

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Mieszkania senioralne mogą być budowane przez podmioty prywatne w celach zarobkowych: na sprzedaż lub na wynajem, przez podmioty publiczne (najczęściej ZBM¹¹⁷, TBS/SIM¹¹⁸), przez instytucje *non-profit* (fundacje i inne instytucje pożytku publicznego) lub przez samych zainteresowanych, jako oddolne budownictwo mieszkaniowe¹¹⁹.

W przypadku podmiotów prywatnych, o nastawieniu biznesowym, istotna jest analiza ryzyka. Raport REAS¹²⁰ wskazuje, że największym ryzykiem wydaje się być budowanie własnościowych mieszkań serwisowanych, gdzie kupującymi są indywidualni nabywcy tworzący potem wspólnotę mieszkaniową. Projekty takie wymagają zainwestowania również w pomieszczenia i infrastrukturę „serwisową”. **To ryzyko inwestorzy kompensują w ramach wysokiej marży, stąd taki produkt będzie interesujący jedynie dla grupy najzamożniejszych seniorów.** Część deweloperów zamiast inwestować w mieszkania na sprzedaż z serwisem wybiera model condo-hotelowy, w którym inwestuje się w przedsiębiorstwo oferujące usługi fakultatywne. Tu również istnieje jednak ryzyko, np. złego odczytania popytu w danej miejscowości, czy niewłaściwej lokalizacji, które spowodują trudności ze sprzedażą. I znowu – ryzyko związane jest z wyższą marżą¹²¹. Prywatni deweloperzy mogą także działać na zlecenie grup cohousingowych. Ponieważ działają na zlecenie, które gwarantuje im zbyt mieszkań, czyli obciążone mniejszym ryzykiem – marża pozostaje mniejsza. Z drugiej strony – **zdejmują z grup oddolnych trudności związane z prowadzeniem procesu inwestycyjnego, co jest szczególnie ważne w przypadku grup złożonych z seniorów**¹²².



W Małopolsce pojawiają się już oferty mieszkań dla seniorów, typu: jak znaleźć mieszkanie w Krakowie, które idealnie spełni potrzeby seniora? Ludzie starsi to grupa o bardzo szerokich potrzebach, które przejawiają się także w aspekcie miejsca zamieszkania. Seniorzy są obecnie coraz bardziej aktywni, mają wysokie aspiracje i chcą uczestniczyć

w życiu społecznym i kulturalnym. Przy tym, ze względu na swój wiek, potrzebują mieszkania raczej w spokojnym miejscu. Jak w takim razie znaleźć dla nich idealne lokum? Warto kierować się poniższymi wskazówkami¹²³. Przepuszczalnie takich ofert będzie coraz więcej. To właśnie osoby starsze, lub młodsze, ale

¹¹⁷ Zarząd Budynków Mieszkalnych.

¹¹⁸ Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

¹¹⁹ *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejsku.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b-starszych-w-Polsce.pdf, [dostęp: 9.07.2021].

¹²⁰ REAS | JLL jest zespołem doradczym, od ponad 20 lat specjalizującym się w zagadnieniach związanych z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych.

¹²¹ *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejsku.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b-starszych-w-Polsce.pdf, [dostęp: 9.07.2021].

¹²² Ibidem.

¹²³ *Znajdź mieszkanie dla seniora w Krakowie*, <https://www.ekopark.pl/aktualnosci/znajdz-mieszkanie-dla-seniora-w-krakowie/> [dostęp: 5.08.2021].

myślące o swojej starości, staną się jednym z głównych klientów deweloperów, a co za tym idzie, konieczna będzie zmiana profilu budowanych i sprzedawanych przez nich mieszkań¹²⁴.



Jeden z wniosków zamieszczony w „Raporcie o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne” wskazuje na widoczny **mały zasób mieszkań dla seniorów dostępnych w sektorze publicznym**. Mimo relatywnie dobrych warunków mieszkaniowych seniorów należy liczyć się z trudnościami w prowadzeniu efektywnych programów mieszkalnictwa senioralnego z uwagi na postawy samych zainteresowanych, formę własności mieszkań zajmowanych przez seniorów oraz brak ugruntowanych praktyk w zakresie organizacji i wspierania mieszkalnictwa senioralnego w społeczeństwie i we władzach samorządowych i rządowych. **W sektorze prywatnym mieszka większość seniorów, a nie jest to dogodny sektor dla interwencji publicznej**. Niemniej podstawowa zasada – jak najdłuższego funkcjonowania osób w podeszłym wieku w ich środowisku zamieszkiwania – jest warta intensywnego zaangażowania wszystkich interesariuszy¹²⁵.

Zwraca się również uwagę¹²⁶ na **zwiększenie się rangi mieszkalnictwa w ramach rewitalizacji**. W działaniach samorządów gminnych pojawiają się nowe trendy i postawy. **Coraz wyraźniejsze staje się traktowanie mieszkalnictwa jako lokalnego programu rozwojowego**. Z uwagi na silną degradację starszych zasobów mieszkaniowych, szczególnie gminnych, zwraca uwagę pilna potrzeba podniesienia rangi projektów mieszkaniowych w programach rewitalizacji. Jeśli poprawa sytuacji mieszkaniowej obszarów zdegradowanych nie stanie się priorytetem w polityce rewitalizacyjnej państwa poprzez wdrożenie instrumentów wsparcia oraz w programach poszczególnych miast, to nie będzie możliwe – mimo sukcesów w innych dziedzinach – osiągnięcie celów programów rewitalizacji kryzysowych części miast¹²⁷.

Polskie społeczeństwo, w tym także seniorzy, pozostaje bardzo przywiązane do własności mieszkania – jako najbardziej pożądanej formy mieszkania. Budowa na sprzedaż jest także najchętniej wybierana przez deweloperów. Z punktu widzenia mieszkań dla seniorów, które powinny być wyposażone w specjalistyczne rozwiązania wspomagające, **bardziej racjonalną formą organizacyjną byłby najem** – z jednym właścicielem i decydem dla całej nieruchomości. Jedynie taka forma – w przeciwieństwie na przykład do wspólnoty mieszkaniowej – gwarantowałaby długoterminowe zachowanie specjalistycznej funkcji mieszkań. Jest to kwestia, która **podważa opłacalność inwestycji w mieszkania dla seniorów przez podmioty wolnorynkowe**. Obecnie jeszcze brak jest na polskim rynku zarówno operatorów łączących doświadczenie w zarządzaniu najmem z opieką domową, jak i funduszy zainteresowanych nabywaniem relatywnie niewielkich portfeli wyspecjalizowanych lokali¹²⁸.

Polacy są bardzo mocno przywiązani do własności, własne mieszkanie jest absolutnie priorytetem, wynajmowanie mieszkania to znaczy, że komuś się chyba nie powiodło za bardzo w życiu, poza tym (...) seniorzy mają problem z tym, żeby się wyprowadzić ze swojego aktualnego miejsca zamieszkania, pójść tak troszeczkę w nieznane, przeprowadzić się do takiego budynku, gdzie mieliby obce osoby wokół siebie, które musieliby dopiero poznać. Myślę, że to wymaga bardzo dużej otwartości, której w tych latach senioralnych może troszeczkę im brakować.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

¹²⁴ *Najlepsze mieszkania dla seniora*, <https://www.budrem.pl/aktualnosci/artukul&id=168> [dostęp: 5.08.2021].

¹²⁵ *Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne*, Redakcja: Alina Muzioł-Węclawowicz, Kamil Nowak; Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Warszawa 2018, <http://obserwatorium.miasta.pl/mieszkalnictwo-spoleczne-raport-o-stanie-polskich-miast/>, [dostęp: 13.07.2021].

¹²⁶ Ibidem.

¹²⁷ Ibidem.

¹²⁸ *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b-starszych-w-Polsce.pdf, [dostęp: 8.07.2021].



W ramach omawianych problemów warto zwrócić uwagę także na zjawisko tzw. **euro-sieroctwa osób starszych**. Od początku XXI wieku z Polski wyjechało według szacunków ponad 2,5 mln osób w wieku produkcyjnym, bardzo często migranci pozostawili w Polsce rodziców i dziadków, którzy mogą wymagać opieki.

W najbliższych latach można spodziewać się wzrostu liczby gospodarstw domowych prowadzonych przez osoby starsze, które nie będą mogły liczyć na wsparcie ze strony swoich dzieci i wnuków¹²⁹. Dotychczas osoby mieszkające poza granicami kraju, jeśli nie decydowały się na powrót, by zaopiekować się rodzicem, lub też nie zabierały go do siebie, zlecały opiekę wynajętej osobie w Polsce. Ze względu na zmiany na rynku pracy, głównie związane ze spadkiem bezrobocia, znalezienie osób chętnych do opieki nad osobą starszą może być trudne i na pewno wzrosną ceny tych usług¹³⁰.

W związku z poszerzającym się **zjawiskiem tzw. spadku potencjału opiekuńczego rodzin** należy podjąć dyskusję nad systemowymi mechanizmami wsparcia samotnych zależnych osób starszych, aby umożliwić im jak najdłuższe przebywanie we własnym środowisku przy zachowaniu komfortu i jakości życia. Oprócz zabezpieczenia potrzeb opiekuńczych świadczonych przez opiekunów profesjonalnych i nieprofesjonalnych można skupić się na zwiększeniu potencjału mieszkań osób starszych w kontekście samoopieki¹³¹.

Mieszkańcy cohousingów na świecie podkreślają, że trzeba odpowiednio wcześniej zacząć przygotowania, najlepiej na przedpolu starości, czyli około pięćdziesiątki. Wtedy jesteśmy jeszcze gotowi na zmiany, później jest to już bardzo trudne. Prezes fundacji „Na Miejscu” uważa, że i w Polsce będą chętni na tego rodzaju współzamieszkiwanie¹³²: *Kiedy nasza fundacja uruchomiła działania związane z cohousingiem, okazało się, że ten temat bardzo ludzi interesuje. Dzwonią do nas, piszą, pytają. Mówią, że by chcieli, tylko nie wiedzą jak. W Polsce jest ok. 10 mln osób starszych, więc nawet jeśli tylko 1% wyraża taką chęć, to i tak jest to 100 tys. ludzi. Nawet w Danii w tego rodzaju oddolnie tworzonych wspólnotach mieszka tylko 2–3% społeczeństwa*¹³³.

W tej chwili w Polsce seniorzy rzadko myślą o zmianie miejsca zamieszkania.

[respondent z grupy: architektki, urbaniści, planiści]

Przeciętnie 60-latkowie podejmują tę decyzję [o przeprowadzce – przyp. red.], gdzie tam przygotowują się do starości na tym jeszcze odpowiednim etapie, kiedy jeszcze mają siłę i możliwość zmiany miejsca zamieszkania i może nie jest to taki bardzo ogólnopolski trend.

[respondent z grupy: architektki, urbaniści, planiści]

¹²⁹ Dotyczyć to będzie również osób starszych, których dzieci i wnuki mieszkają w oddalonych innych miastach Polski.

¹³⁰ *Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne*, Redakcja: Alina Muzioł-Węclawowicz, Kamil Nowak; Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Warszawa 2018, <http://obserwatorium.miasta.pl/mieszkalnictwo-spoeczne-raport-o-stanie-polskich-miast/>, [dostęp: 12.07.2021].

¹³¹ Ibidem.

¹³² *O cohousingu warto zacząć myśleć koło pięćdziesiątki, kiedy jesteśmy jeszcze gotowi na zmiany. Później to bywa trudne*, WYWIAD Monika Redzisz, 26.06.2021, „Wysokie obcasy”; <https://www.wysokieobcasy.pl/akcje-specjalne/7,179576,27231149,wspolne-zycie.html>, [dostęp: 9.07.2021].

¹³³ Ibidem.

9. Przestrzeń publiczna (nie) przyjazna seniorom

- Przyszłe pokolenia osób 60+ dużo chętniej i aktywniej będą korzystały z przestrzeni publicznych, różnych form aktywności i usług.
- Pojawiają się na poziomie krajowym zapisy ustaw, propozycje programów oraz rozwiązań dedykowanych poprawie jakości przestrzeni wspólnej, jednak rozwiązania te nie są na razie stosowane na szeroką skalę w praktyce i brak jest w tym względzie pewnej koordynacji, doprecyzowania oraz ujednolicenia działań.
- Zagospodarowanie terenu, jak i układ funkcjonalno-przestrzenny obiektów powinien zachęcać do aktywności i sprzyjać nawiązywaniu kontaktów społecznych.
- Dominują opinie, że przestrzeń publiczna nie jest przyjazna seniorom, jednak można zauważyć jej systematyczną poprawę i likwidowanie barier: przybywa ławek, powstają siłownie zewnętrzne, likwidowane są różnego rodzaju progi, stopnie, wymieniane są chodniki na takie, które nie mają wystających elementów, unika się budowania schodów przy nowych inwestycjach.
- 70% gmin w Małopolsce podejmuje działania lub pogramy mające na celu dostosowanie gminnej infrastruktury do potrzeb seniorów, w zakresie m.in. poprawy jakości oraz budowy nowych dróg, chodników i poboczy, poprawy oświetlenia ulic i przejść dla pieszych, eliminacji wysokich krawężników i odpowiedniego ich profilowania, montażu progów zwalniających i wdrażania tzw. bezpiecznych przejść dla pieszych, wyrównania nawierzchni, montażu podjazdów i zjazdów z chodników.



W dobie starzejącego się społeczeństwa szczególnego znaczenia nabierają potrzeby związane z **kształtowaniem szeroko rozumianego środowiska fizycznego, zarówno terenów zurbanizowanych, jak również terenów zielonych**, służących rekreacji i wypoczynkowi. Odpowiednio dostosowana do potrzeb seniorów przestrzeń umożliwia realizację ich aktywności społecznej i zawodowej, daje poczucie bezpieczeństwa czy możliwość nawiązywania kontaktów społecznych. W istocie przekłada się to na jakość życia ludzi starszych¹³⁴.

Projektowanie przestrzeni publicznej z uwzględnieniem potrzeb seniorów jest o tyle trudne, że to chyba najbardziej **niehomogeniczna grupa społeczna**. Osoby starsze są bardzo różne, to często indywidualści, z *własnym, specyficznym bagażem doświadczeń i przeżyć życiowych, ukształtowanymi przez swoje biografie i silnie zakorzenionym światopoglądem, o różnej sprawności umysłowej i fizycznej, zróżnicowanych oczekiwaniach, możliwościach i predyspozycjach*¹³⁵. To właśnie ta różnorodność sprawia, że **przestrzeń przyjazna seniorom jest również przestrzenią przyjazną dla wszystkich**¹³⁶.

¹³⁴ *Przestrzeń publiczna przyjazna seniorom*, Poradnik RPO, 2015, https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Poradnik_Przestrzen_publiczna_przyjazna_seniorom_2015.pdf, [dostęp: 9.07.2021].

¹³⁵ *M-Łodzi duchem dla Łodzi*, 2013.

¹³⁶ *Przestrzeń publiczna przyjazna seniorom*, Poradnik RPO, 2015, https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Poradnik_Przestrzen_publiczna_przyjazna_seniorom_2015.pdf [dostęp: 9.07.2021].

(...) miejska polityka mieszkaniowa powinna uwzględniać dynamikę zmiany struktury demograficznej, czyli trzeba uwzględnić, jak mieszkanie senioralne mieści się w układzie struktury miasta, wszyscy mówimy o tych miastach 15, czyli 15 minut dostępu do kościoła, do ośrodka zdrowia, do usług i tak dalej, czyli takie gdzie można na piechotę w miarę możliwości, jeżeli ktoś jest sprawny i porusza się dotrzeć.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Widoczny jest również coraz lepszy poziom wykształcenia i wzrost posiadanych umiejętności wśród generacji osób starszych. Taka sytuacja przyczynia się do wzrostu oczekiwań oraz podniesienia samoświadomości seniorów, a także pozwala prognozować, że **przyszłe pokolenia osób 60+ dużo chętniej i aktywniej będą korzystały z przestrzeni publicznych, różnych form aktywności i usług**¹³⁷.

Gwałtowne starzenie się społeczeństw, niemające precedensu w historii, powoduje konieczność zmiany podejścia do planowania i projektowania miast na takie, które uwzględnia starzenie się społeczeństwa i regres demograficzny¹³⁸. Długofalowym celem jest **zapobieganie powstawaniu przestrzeni i budynków o nieprzemyślanych rozwiązaniach**, nieprzystosowanych do życia w różnych stadiach wiekowych użytkowników.

Międzynarodową odpowiedzią na konieczność rozwoju miast z myślą o osobach starszych była inicjatywa Światowej Organizacji Zdrowia (ang. WHO), tj. stworzona w 2007 roku tzw. **sieć miast przyjaznych starzeniu się**. Ideą przyświecającą tej inicjatywie były zasady aktywnego starzenia się¹³⁹, tj. takiego, aby ludzie starsi mieli w pełni możliwość uczestniczenia we wszystkich aspektach życia: społecznym, kulturalnym, obywatelskim i gospodarczym. W 2010 roku **sieć zaczęła uwzględniać nie tylko miasta, ale także społeczności przyjazne starzeniu się**. Dziś liczy ona ponad 700 członków z 39 krajów. Członkami są nie tylko miasta czy społeczności już przystosowane do potrzeb osób starszych, ale również te, które aspirują do zmian i wprowadzają działania mające na celu ich osiągnięcie. Zostało zdefiniowanych osiem obszarów tematycznych określających miasta przyjazne starzeniu się, wśród których wyszczególniono np. „przestrzenie publiczne i budynki”. Dla każdego z nich zostały stworzone *checklisty*, które stanowią narzędzie samooceny dla danego miasta lub społeczności. Rekomenduje się, by w takiej ocenie uczestniczyli sami seniorzy¹⁴⁰.

9.1. Dokumenty prawa krajowego

W odniesieniu do przestrzeni publicznej istotnym dokumentem jest Ustawa prawo budowlane z 1994 roku (Dz. U. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm.)¹⁴¹ oraz Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.)¹⁴². Dokumenty te wskazują podstawowe zasady kształtowania środowiska fizycznego, które powinno uwzględniać m.in. *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych*, a w odniesieniu do budynków uwzględnić *niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby z niepełnosprawnościami, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich*¹⁴³.

¹³⁷ *Miasto dostępne dla osób starszych*, Monika Magdziak, Politechnika Białostocka, https://journals.pan.pl/Content/103156/PDF/12_Magdziak.pdf [dostęp: 8.07.2021].

¹³⁸ Ibidem.

¹³⁹ *Active ageing*.

¹⁴⁰ *Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne*, Redakcja: Alina Muzioł-Węclawowicz, Kamil Nowak; Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Warszawa 2018, <http://obserwatorium.miasta.pl/mieszkalnictwo-spoleczne-raport-o-stanie-polskich-miast/>, [dostęp: 12.07.2021].

¹⁴¹ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19940890414> [dostęp: 5.04.2022].

¹⁴² <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20030800717/U/D20030717Lj.pdf> [dostęp: 5.04.2022].

¹⁴³ *Przestrzeń publiczna przyjazna seniorom*, Poradnik RPO, 2015, https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Poradnik_Przestrzen_publiczna_przyjazna_seniorom_2015.pdf, [dostęp: 5.04.2022].

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przestrzeń publiczną definiuje się jako *obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych*. To zwłaszcza na tym obszarze następuje integracja i współpraca międzypokoleniowa, które należą do celów „interesu publicznego” – co w ustawie odnosi się jako *cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym*. Działania te powinny być realizowane w przestrzeniach publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym również potrzeb osób starszych. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców należy do zadań własnych gminy¹⁴⁴.

Utrzymanie ładu przestrzennego na terenie gminy i spraw związanych z utrzymaniem gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych, ale także miejsc publicznych w tym: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego zapisane jest w Ustawie o samorządzie terytorialnym z 1990 roku (Dz.U. 1990 nr 16 poz. 95)¹⁴⁵. Władze samorządowe mają prawo określić zalecane wymagania dotyczące dostępności¹⁴⁶. Ich stosowanie powinno dotyczyć całej przestrzeni publicznej oraz obiektów nowo budowanych, remontowanych, ale także użytkowanych w celu świadczenia usług ogólnodostępnych.

Przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych będący respondentami badań jakościowych MORR, w wielu przypadkach byli zgodni, że pojawiają się co prawda na poziomie krajowym zapisy ustaw i propozycje programów oraz rozwiązań dedykowanych poprawie przestrzeni wspólnej (m.in. ustawa o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami czy program rządowy „Dostępność Plus”), jednak rozwiązania te nie są jak na razie stosowane na szeroką skalę w praktyce, brak jest w tym względzie pewnej koordynacji, doprecyzowania, ujednolicenia działań.

(...) jeżeli senior chce zamienić mieszkanie, to w tej chwili w Polsce [są zapisy programu – przyp.] „Dostępność Plus”. Ja wyczytałam, że jest dopłata do zamiany mieszkania na dostępne. Czyli widać, że nasz polski rząd uczy się wzorem tych krajów zachodnich i różne rozwiązania są wdrażane, natomiast one na razie są wdrażane tak na papierze. Widać, że to jeszcze nie ma przełożenia w skali takiej inwestycji.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Jeżeli chodzi o formalne zapisy, strategie, gdzie są pewne niedookreślone absolutnie w czasie i w budżecie zobowiązania, że będzie się zwracało uwagę na potrzeby seniorów, to jak najbardziej tak. (...) Natomiast jak przejdziemy do działań operacyjnych, to moja odpowiedź jest drastycznie odwrotna – nie. Nie dzieje się nic sensownego w tym kierunku ze strony państwa, żeby poważnie traktować poprawę komfortu życia dla seniorów.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

(...) zwracam też uwagę na to, że samo środowisko seniorów nie jest środowiskiem agresywnie działającym na polityki publiczne.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

¹⁴⁴ Ibidem.

¹⁴⁵ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19900160095/U/D19900095Lj.pdf>, [dostęp: 5.04.2022].

¹⁴⁶ *Przestrzeń publiczna przyjazna seniorom*, Poradnik RPO, 2015, https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Poradnik_Przestrzen_publiczna_przyjazna_seniorom_2015.pdf, [dostęp: 5.04.2022].

9.2. Jak kształtować przestrzeń przyjazną dla seniorów?

Zagospodarowanie terenu, jak i układ funkcjonalno-przestrzenny obiektów powinien zachęcać do aktywności i sprzyjać nawiązywaniu kontaktów społecznych. Społeczności lokalne powinny akceptować obecność seniorów w swoim otoczeniu oraz sprzyjać integracji międzypokoleniowej. Seniorzy powinni mieć możliwość podtrzymywania i rozwijania więzi społecznych w swoim sąsiedztwie oraz możliwość podejmowania działań społecznych z wykorzystaniem swoich umiejętności i doświadczeń¹⁴⁷.

Można wyróżnić bliższe i dalsze otoczenie. Bliższe otoczenie to zagospodarowanie dzielnic, osiedli, terenów wokół bloków, ulic. Dalsze otoczenie to przestrzeń otwarta, z której korzystają wszyscy mieszkańcy: trakty piesze i drogowe, obiekty publiczne usytuowane w dalszej przestrzeni, urzędy, sklepy, szpitale, szkoły, parki, szlaki turystyczne.

W otoczeniu bliższym do aspektów związanych z kształtowaniem przestrzeni, które mają istotne znaczenie w jakości życia osób starszych należy:

- oświetlenie ulic,
- widoczność w przestrzeni,
- obecność zieleni, ławek,
- dojście do przystanków transportu publicznego,
- bliskość sklepu,
- brak schodów,
- obecność poręczy, podjazdów i pochylni,
- monitoring.

W otoczeniu dalszym można wyszczególnić kilka kwestii z zakresu kształtowania przestrzeni, które mają istotne znaczenie w jakości życia osób starszych¹⁴⁸:

- liczba zielonych skwerów i parków, które są miejscem spotkań seniorów i sprzyjają podtrzymywaniu i nawiązywaniu relacji społecznych,
- zabudowa centrów miast,
- sieć przystanków autobusowych,
- czytelność i zrozumiałość rozkładu jazdy i kierunku jazdy środków transportu publicznego,
- oznakowanie i oświetlenie przestrzeni publicznych,
- brak schodów,
- obecność poręczy, podjazdów i pochylni,
- dostępność obiektów administracji, służby zdrowia, kultury, sportu.

Większość respondentów badań jakościowych zleconych przez MORR była zdania, że przestrzeń publiczna nie jest przyjazna seniorom, jednak można zauważyć jej systematyczną poprawę i likwidowanie barier.

[Czy przestrzeń publiczna jest przyjazna seniorom – przyp.] Nie. Mogę spokojnie powiedzieć, że nie. Nie, bo nie ma ławek, bo jeżeli są, to oczywiście są zniszczone. (...) osoba starsza jest w stanie przejść, ja wiem, 50 metrów i musi usiąść.

[uczestnik FGI]

¹⁴⁷ *Miasto dostępne dla osób starszych*, Monika Magdziak, Politechnika Białostocka, https://journals.pan.pl/Content/103156/PDF/12_Magdziak.pdf [dostęp: 8.07.2021].

¹⁴⁸ Szczególnie dotyczy to miast.

Cały czas są prowadzone działania, żeby polepszyć ten stan, który jest.

[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Przybywa ławek, powstają siłownie zewnętrzne, likwidowane są różnego rodzaju progi, stopnie, wymieniane są chodniki na takie, które nie mają wystających elementów, unika się budowania schodów przy nowych inwestycjach.

Na pewno zmieniły się na korzyść takie elementy jak właśnie dodatkowe ławki czy zieleni wokół budynków. Nie dlatego, że seniorzy, ale dlatego, że rzeczywiście deweloperzy jednak szukają coraz wyższego standardu zamieszkiwania, zależy im na tym, żeby ten produkt ich coraz lepszy oferować i na tym też pośrednio zyskują seniorzy.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

My krążymy z tymi ławkami na okrągło jako spółdzielnia, bo seniorzy chcieliby ławki w dzień, które by się chowały w nocy.

[uczestnik FGI]

Widzimy poprawę sytuacji na przykład w obiektach komercyjnych usługowych, czyli galeriach handlowych, tutaj jest znaczna poprawa, ponieważ zarówno prawo budowlane, jak i również sami inwestorzy zwracają bardzo uwagę na to, żeby zapewnić przy realizacji obiektów handlowych, czyli mówimy tu o sklepach czy galeriach handlowych, tak, żeby zapewnić te wszystkie już istniejące, ogólnie panujące na świecie i w Europie udogodnienia dla seniorów, ponieważ mówimy, żeby były odpowiednie poręcze na odpowiednich wysokościach, rampy dla podjazdu wózkiem dla niepełnosprawnych czy wszelkiego rodzaju udogodnienia, możliwość ławek czy siedzisk na wejściach, żeby można było usiąść i odpocząć.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

W osiedlach i wokół bloków, które budowane były nawet 50, 60 lat temu, zagospodarowanie przestrzenne jest bardziej przyjazne niż to kreowane w nowych osiedlach, na co zwracali uwagę respondenci.

Stare [osiedla – przyp.] mają lepszą przestrzeń, bo nie są tak zagęszczone i są powiedzmy zaplanowane. Ja wiem, że z czasem może żłobki czy przedszkola zostały przerobione na coś, bo nie było potrzeby, bo był jakiś tam niż demograficzny.

Czy nawet jakieś szkoły polikwidowane... No pewnie też, bo może w niektórych osiedlach było tych szkół za dużo. Ale na pewno są lepiej zaprojektowane osiedla te stare. Pod względem infrastruktury w ogóle, już abstrahując od seniorów, no w ogóle dla ludzi. No to, że tam są te ławeczki, są te jakieś miejsca zieleni parkowej, jakieś klomby. Na pewno jest więcej tych miejsc niż przy nowych obiektach. (...) Są jakieś place, dziedzińce, tak planowane, takie małe ryneczki (...). Natomiast w tych nowych, no to pewnie nie ma na to miejsca. Tak jak mówię, jeśli ktoś buduje jeden blok no to trudno, żeby tam jeszcze budował też park przy tym.

[respondent z grupy: przedstawiciele spółdzielni]

Jakość przestrzeni jest najlepsza dzisiaj w tym budownictwie lat 60., 70. Tam jest najwięcej przestrzeni, tego właśnie możliwości rekreacji dla dzieci, bo te odległości są dużo większe, niż w tej chwili są realizowane w nowych projektach.

[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

Respondenci w badaniu grupowym byli zdania, że w nowo budowanych osiedlach nieprzyjemne jest bliższe otoczenie i bardzo rzadko deweloperzy dbają o zagwarantowanie przyszłym mieszkańcom (którzy też będą seniorami) komfortu zamieszkania w kontekście przestrzeni wspólnej.

Nie jest w interesie dewelopera, żeby realizować tak zwane puste przestrzenie, które nie przynoszą zysku, a przynoszą przeciwnie straty, ponieważ na to musi pieniądze wyłożyć, ale nikt mu tego terenu nie wykupi.

[uczestnik FGI]

Zabudowa mieszkaniowa organizowana teraz w osiedlach [nowych – przyp.] nie posiada dostępu do szkoły, dostępu do przedszkola, dostępu do służby zdrowia, dostępu do klubu seniora, dostępu do jakichkolwiek usług. (...) Tworzymy sypialnie, a nie osiedla mieszkaniowe.

[uczestnik FGI]

Nowego rodzaju udogodnienia (takie, których do tej pory nie było) pojawiają się bardzo rzadko w obecnie budowanych osiedlach:

Mamy kapliczkę na osiedlu, co generalnie badanie pokazało, że jest to jakiś tam mocny punkt, dla każdej osoby starszej, która gdzieś tam chce, jeżeli już zmienia miejsce zamieszkania to na takie, w którym się będzie czuła bezpiecznie i takie, które będzie spełniało jakieś tam też oczekiwania pod kątem właśnie tej duchowości, też mamy klub osiedlowy to tak jak, u nas akurat stać nas na to, żeby go utrzymać, więc po prostu funkcjonuje to trochę inaczej, bo to też są pieniądze niestety.

[uczestnik FGI]

Uczestnicy wywiadu grupowego zwrócili uwagę również na inne, wydawać by się mogło, drobne kwestie w kontekście przestrzeni wspólnej, które jednak poprawiają komfort życia.

Główną budowlą takiego placu [przy bloku – przyp.] to jest śmietnik i teraz montowanie koło śmietnika ławeczek, a on zajmuje powierzchnię dużą i do tego jeszcze śmierdzącą, więc trzeba to odsunąć. Gdyby w strategii samorządu małopolskiego znalazł się taki grant na przebudowę śmietników w celu umiejscowienia ich głęboko na zasadach takich jak we Francji widziałem i u nas spółdzielnia.

[uczestnik FGI]

Pojawiają się przykłady dobrej współpracy między deweloperami budującymi obecnie a gminami, na terenie których powstają nowe budynki mieszkaniowe.

(...) mogę się pochwalić, że właśnie w ubiegłym roku na granicy naszej inwestycji oraz miejskiego parku był taki teren, który był bardzo mocno zaniedbany, to była wiecznie rozjechana ścieżka z błotem, generalnie brud, syf, masakra. Nie było gdzie usiąść, było to byle jak zorganizowane, jakoś tak na dziko zarośnięte i my wyszliśmy z propozycją do miasta, że my po prostu ten teren (...) *zagospodarujemy. Więc na terenie gminy, bo park jest terenem gminy, wytyczyliśmy nowe ścieżki, postawiliśmy ławeczki, postawiliśmy oświetlenie, postawiliśmy kosze na śmieci, zrobiliśmy całą serię nowych nasadzeń jakiś roślin, krzaczków i tak dalej, także totalnie konkretnie odmieniliśmy ten teren i sprawiliśmy, że stał się fajny i dostępny.*
[respondent z grupy: przedstawiciele deweloperów]

W kontekście dalszego otoczenia respondenci zwrócili również uwagę na kwestie z pozoru drobne, jednak w rzeczywistości mogące skutkować niechęcią wyjścia osób starszych z domu, a więc słabszą integracją czy wręcz zanikaniem kontaktów społecznych.

Największym problemem, jeśli chodzi o przestrzeń publiczną, jest brak toalet w miejscach publicznych.
[respondent z grupy: architekci, urbaniści, planiści]

*Kolejny to też niewystarczająca ilość wystarczająco ergonomicznego miejsca do siedzenia w miejscach publicznych, ponieważ ławki często są, oprócz tego że są, to muszą mieć też odpowiednie materiały, aby zimą i w chłodniejsze dni dało się z nich korzystać, wiadomo że ławka metalowa czy betonowa, ona spełnia swoje zadanie tylko i wyłącznie w ciepłe dni, których jednak w Polsce jest zdecydowanie bardzo mało. W miejscach publicznych jest też dużym problemem brak odpowiedniej identyfikacji wizualnej, na przykład na dworcach i również identyfikacji głosowej, znaczy takich wskazówek, które (...) [pozwalają – przyp.] wszystko zrozumieć i wyłapać.
(...) brak krawężników, szersze powierzchnie czy podjazdy – one nie są powszechne w naszym kraju.*
[respondent z grupy: architekci, urbaniści, planiści]

Zwraca się uwagę większą właśnie na miejsca do siedzenia w miejscach publicznych i też na przystankach jest więcej podpórek i jest więcej ławek.
[respondent z grupy: architekci, urbaniści, planiści]

Długości światła i przejścia dla pieszych powinny mieć taką długość zielonego światła, aby każda osoba, również z jakimiś ograniczeniami w poruszaniu się, mogła przejść.
[respondent z grupy: architekci, urbaniści, planiści]

Dostosowanie przestrzeni z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników nie jest łatwym zadaniem. Tu nie tylko chodzi o dostępność i likwidację barier architektonicznych. W środowisku zbudowanym **krzyżują się interesy różnych podmiotów gospodarczych, zarówno publicznych, jak i prywatnych**. Ich działalność również zachodzi na przestrzeń publiczną i często znajduje się poza kontrolą lokalnego samorządu, który z mocy prawa jest odpowiedzialny za jakość tej przestrzeni. Bywa tak, że zamiast wspólnego zintegrowanego środowiska mamy do czynienia ze zbiorem interesów poszczególnych prywatnych operatorów. Jednak

to właśnie **samorząd lokalny jako delegat interesów wszystkich mieszkańców, powinien zadbać o jakość przestrzeni i uwzględnianie interesu publicznego, jakim jest jej między innymi dostępność**¹⁴⁹. Dobrą praktyką samorządu lokalnego powinna być dbałość o jakość przestrzeni publicznej oraz partycypację społeczną w planowaniu i zarządzaniu tą przestrzenią¹⁵⁰.

Gminy, szczególnie duże miasta, sporo robią, aby przestrzeń publiczna była bardziej przyjazna, również dla seniorów.

Wydaje mi się, że duże miasta, nie potrafię się wypowiedzieć za inne, wydaje mi się, że pewnie podejmują podobne działania, jak Kraków to uważam, że tutaj bardzo dużo robi się dla seniorów.
[respondent z grupy: przedstawiciele spółdzielni]

(...) jeśli chodzi o Kraków, to jestem przekonany, że tak właśnie się dzieje. Widzimy przebudowane przystanki, przestrzeń publiczną zmienianą w tym zakresie, tak jak mówiłem, niskopodłogowe autobusy, tramwaje, na osiedlu też staramy się do tego podchodzić. Mamy całkiem niemało ławek, wymieniamy je.
[respondent z grupy: przedstawiciele spółdzielni]

Pojawiają się jednak w tym kontekście głosy negatywne.

Przeróżające jest to, że gminy nie zapraszają na etapie planowania osób starszych do projektów, czyli na przykład przygotowują projekt parku, wydają na to publiczne pieniądze i projektują ławki w taki sposób, że te ławki na przykład nie są zacienione albo są tak ustawione, że nie będą łatwo dostępne dla osób starszych.
[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

W obliczu malejących zdolności finansowych gmin możliwe jest **zapewnienie osobom starszym odpowiedniej infrastruktury przy wsparciu sektora prywatnego**, dzięki której częściej będą mogły wychodzić z domu. Jednak nie tylko względy finansowe przemawiają za włączaniem sektora prywatnego w tego typu działania. W wielu przestrzeniach publicznych, szczególnie zabytkowych, nie ma możliwości wybudowania np. publicznych i dostępnych toalet. Ponadto należy podkreślić społeczny efekt współpracy różnych stron, dzięki której następuje integracja mieszkańców, w tym także międzypokoleniowa¹⁵¹.

Dużo miast w Polsce wypracowuje swoje własne standardy wynikające z problematyki starzejącego się społeczeństwa:

- **W Sopocie w ramach projektu „Quality Ageing in an Urban Environment” (Q-AGEING)** realizowanego przez samorząd miasta wraz z innymi partnerami europejskimi stworzona została mapa barier architektonicznych, które utrudniają poruszanie się po mieście osobom starszym i z niepełnosprawnościami. Jest to w istocie rozbudowana, dynamiczna baza danych, zawierająca

¹⁴⁹ *Przestrzeń publiczna przyjazna seniorom*, Poradnik RPO, 2015, https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Poradnik_Przestrzen_publiczna_przyjazna_seniorom_2015.pdf, [dostęp: 9.07.2021].

¹⁵⁰ Ibidem.

¹⁵¹ *Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne*, Redakcja: Alina Muzioł-Węclawowicz, Kamil Nowak; Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Warszawa 2018, <http://obserwatorium.miasta.pl/mieszkalnictwo-spoleczne-raport-o-stanie-polskich-miast/>, [dostęp: 12.07.2021].

opis występujących w mieście barier, zdiagnozowanych podczas badania otwartej przestrzeni miejskiej przeprowadzonego w czerwcu 2011 roku. Badaniem zostały objęte w szczególności te elementy infrastruktury miejskiej, którymi zarządzanie pozostaje w gestii samorządu, tj. szlaki komunikacyjne oraz skwery i place, przejścia dla pieszych, przystanki autobusowe i kolejowe oraz publicznie dostępne urządzenia elektroniczne, będące własnością właściwych operatorów. Pozyskane na tej drodze informacje zostały następnie przekazane do wydziałów i jednostek odpowiedzialnych za utrzymanie i modernizację infrastruktury miejskiej. Takie działania sprzyjają rozwiązywaniu najpilniejszych tematów, które mają zmierzać do stworzenia przyjaznej seniorom przestrzeni. Samorząd uzyskał narzędzie pomocne przy podejmowaniu decyzji i optymalizacji zadań dotyczących przeprowadzenia kolejnych inwestycji infrastrukturalnych w mieście¹⁵².

- Z kolei w Krakowie seniorzy wzięli udział w projekcie „Seniorzy decydują – dialog obywatelski seniorów w Krakowie”¹⁵³, w którym zwracali uwagę na problem dużej grupy osób, które będąc w podeszłym wieku, wycofują się z życia społecznego i często nie wychodzą nawet z domu. Podczas badań fokusowych respondenci skupiali się na konieczności aktywizacji tej grupy, zauważając, że istotną barierą dla aktywności jest niepełnosprawność. Nie poddawano jednak szerokiej analizie pośrednich przyczyn takiej postawy, takich jak dostosowanie przestrzeni miejskiej i infrastruktury do potrzeb osób o ograniczonej sprawności ruchowej. Część osób dostrzegła jednak konieczność zapewnienia podstawowych warunków, których zaspokojenie otwiera możliwość pełnego uczestnictwa w życiu społecznym. Wśród tych podstawowych czy też optymalnych warunków dla funkcjonowania seniorów (takich jak niezależność ekonomiczna, dobra opieka medyczna czy kontakt z bliskimi osobami) wymieniana była między innymi możliwość zachowania maksymalnej samodzielności, co w dużym stopniu zależy od braku barier w przestrzeni miejskiej¹⁵⁴. Po wielu latach prac, i stworzeniu Rady Seniora, przyjęto w Krakowie Program Aktywności Społecznej i Integracji Osób Starszych (PASIOS)¹⁵⁵, w którym w celach głównych zapisano, aby *Jak najwięcej seniorów miało możliwość przebywania w zdrowej, przyjaznej, bezpiecznej i estetycznej przestrzeni, traktowani byli ze zrozumieniem, sympatią i szacunkiem.*

9.3. Małopolska – rozwiązania gminne

W ramach badania ankietowego z małopolskimi gminami i spółdzielniami postanowiono dowiedzieć się, jakie działania i inicjatywy podejmowane są w celu poprawy jakości przestrzeni publicznej dla seniorów w pobliżu ich miejsca zamieszkania.

Gminy zostały zapytane, czy realizują działania bądź programy z zakresu dostosowania infrastruktury do potrzeb seniorów (np. poprawa jakości dróg i chodników, oświetlenia ulic czy eliminacja innego typu barier). Optymistyczny jest fakt, że niemal 70% badanych gmin w Małopolsce zadeklarowało, że podejmuje działania lub pogamy mające na celu dostosowanie gminnej infrastruktury do potrzeb seniorów.

¹⁵² *Przestrzeń publiczna przyjazna seniorom*, Poradnik RPO, 2015,

https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Poradnik_Przestrzen_publiczna_przyjazna_seniorom_2015.pdf, [dostęp: 9.07.2021].

¹⁵³ Projekt realizowany był przez Stowarzyszenie Pracownia Obywatelska we współpracy z Miejskim Ośrodkiem Wspierania Inicjatyw Społecznych w Krakowie od czerwca do grudnia 2013 roku. Jego głównym celem było zwiększenie zaangażowania społecznego i obywatelskiego krakowskich seniorów poprzez stworzenie zaplecza i zainicjowanie powstania Rady Seniorów w Krakowie. W projekcie przewidziano badanie problemów i potrzeb krakowskich seniorów – uwzględniających perspektywę osób starszych (zogniskowane wywiady grupowe) oraz przeanalizowano działania gminy i organizacji pozarządowych podejmowane na rzecz seniorów w Krakowie (desk research). Czterdziestu seniorów-liderów wyłonionych w procesie rekrutacji do projektu odbyło szkolenie warsztatowe, w ramach którego poznali sposób funkcjonowania samorządu, możliwości współpracy z nim oraz narzędzia przydatne we wspólnym podejmowaniu decyzji i działalności społecznej.

¹⁵⁴ *Kształtowanie przestrzeni miejskiej przez i dla seniorów*, abstrakt, Małgorzata Spasiewicz-Bulas, <https://core.ac.uk/download/pdf/229256888.pdf>, [dostęp: 9.07.2021].

¹⁵⁵ *Program Aktywności Społecznej i Integracji Osób Starszych na lata 2021–2025*, https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&sub_dok_id=167&sub=uchwala&query=id%3D25410%26typ%3Du&_ga=2.62359214.308049542.1625836285-811030157.1625836285, [dostęp: 9.07.2021].





Spośród gmin miejskich biorących udział w badaniu **3/4** wskazało na **podejmowanie inicjatyw z zakresu dostosowania obecnej gminnej infrastruktury do potrzeb osób powyżej 60. roku życia** (w tym wszystkie miasta na prawach powiatu). Różnica pomiędzy nimi a gminami miejsko-wiejskimi wyniosła w tym zakresie niemal 11 p.p.

Wykres 44.

Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej infrastruktury do potrzeb seniorów a rodzaj gminy (n = 157)



gminy miejskie



gminy miejsko-wiejskie



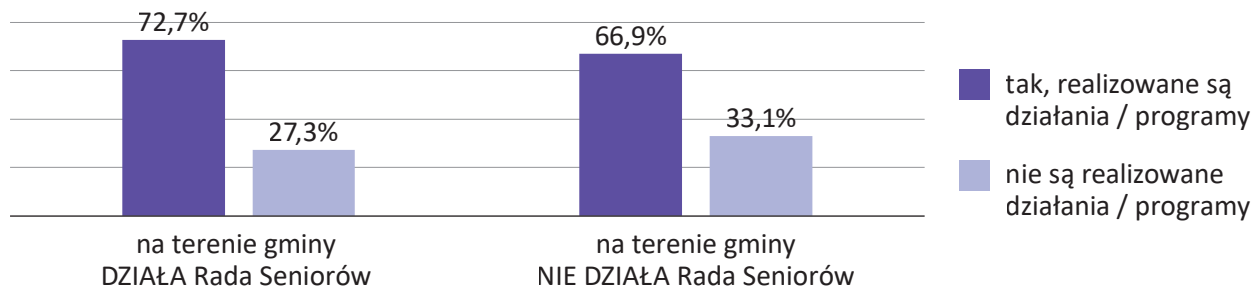
gminy wiejskie



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Gminy posiadające Radę Seniorów nieco częściej deklarowały wdrażanie inicjatyw związanych z poprawą dostosowania gminnej infrastruktury do potrzeb seniorów (72,7%) – różnica niemal 6 p.p.

Wykres 45. Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej infrastruktury do potrzeb seniorów a funkcjonowanie Rady Seniorów (n = 157)



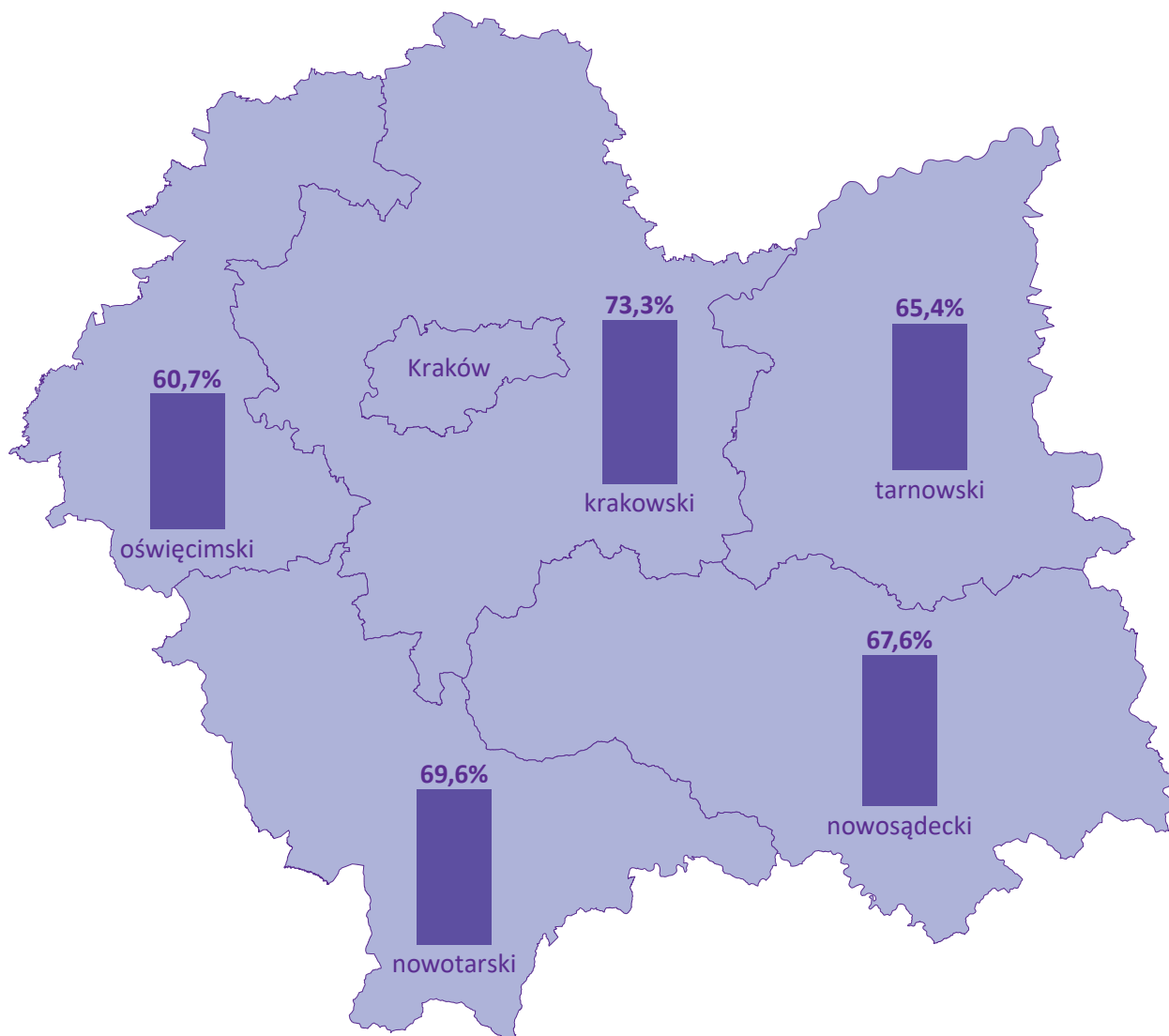
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Ciekawą zależność można dostrzec, analizując odpowiedzi w odniesieniu do dochodu własnego gminy – w świetle danych **gminy najuboższe częściej podejmują działania na rzecz rozwoju infrastruktury w kierunku zaspokojenia potrzeb seniorów (72,9%)** niż gminy najbogatsze (62,9%) – różnica aż 10 p.p.

W układzie terytorialnym, poza miastem Krakowem (100%) największy odsetek wskazań twierdzących odnotował podregion krakowski – 73,3%. Różnica pomiędzy nim a plasującym się na ostatniej pozycji podregionem oświęcimskim to niemal 13 p.p.

Mapa 11.

Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej infrastruktury do potrzeb seniorów a podregion (n = 157)¹⁵⁶



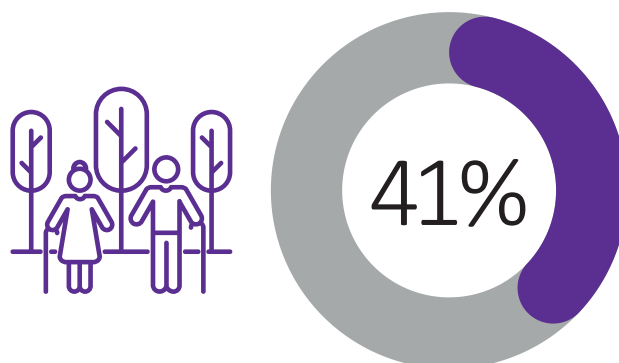
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Do najczęściej wskazywanych aspektów związanych z dostosowaniem gminnej infrastruktury do potrzeb seniorów zaliczają się:

- poprawa jakości oraz budowa nowych dróg, chodników i poboczy,
- poprawa oświetlenia ulic i przejść dla pieszych,
- eliminacja wysokich krawężników i odpowiednie ich profilowanie,
- montaż progów zwalniających i wdrażanie tzw. bezpiecznych przejść dla pieszych,
- wyrównanie nawierzchni, montaż podjazdów i zjazdów z chodników,
- sukcesywne ograniczanie innych barier architektonicznych z myślą zarówno o seniorach, jak i osobach z niepełnosprawnościami,
- bieżące remonty i usprawnienia oraz działania rewitalizacyjne.

¹⁵⁶ Należy podkreślić, że podregion Kraków uzyskał 100% z uwagi na fakt, że w jego skład wchodzi tylko jedna gmina – Kraków.

Gminy zostały zapytane również o to, czy realizują jakiegokolwiek działania bądź programy dotyczące **dostosowania obecnej gminnej przestrzeni publicznej i terenów zielonych do potrzeb seniorów**. Odsetek wskazań był w tym przypadku niższy i wyniósł 41,4%.



Spośród gmin miejskich biorących udział w badaniu **50% wskazało na podejmowanie inicjatyw z zakresu dostosowania obecnej gminnej przestrzeni publicznej i terenów zielonych do potrzeb osób powyżej 60. roku życia**. Najmniejszy odsetek odnotowano w przypadku gmin wiejskich – 10 p.p. różnicy.

Wykres 46.

Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej przestrzeni publicznej i terenów zielonych do potrzeb seniorów a rodzaj gminy (n = 157)



gminy miejskie



50%

gminy miejsko-wiejskie



43%

gminy wiejskie



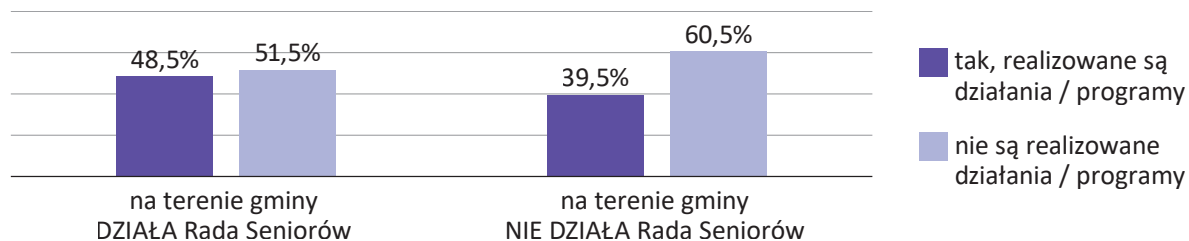
40%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Gminy posiadające Radę Seniorów częściej deklarowały realizację przedsięwzięć związanych z poprawą dostosowania gminnej przestrzeni publicznej i terenów zielonych do potrzeb seniorów (48,5%) – różnica 9 p.p.

Wykres 47.

Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej przestrzeni publicznej i terenów zielonych do potrzeb seniorów a funkcjonowanie Rady Seniorów (n = 157)



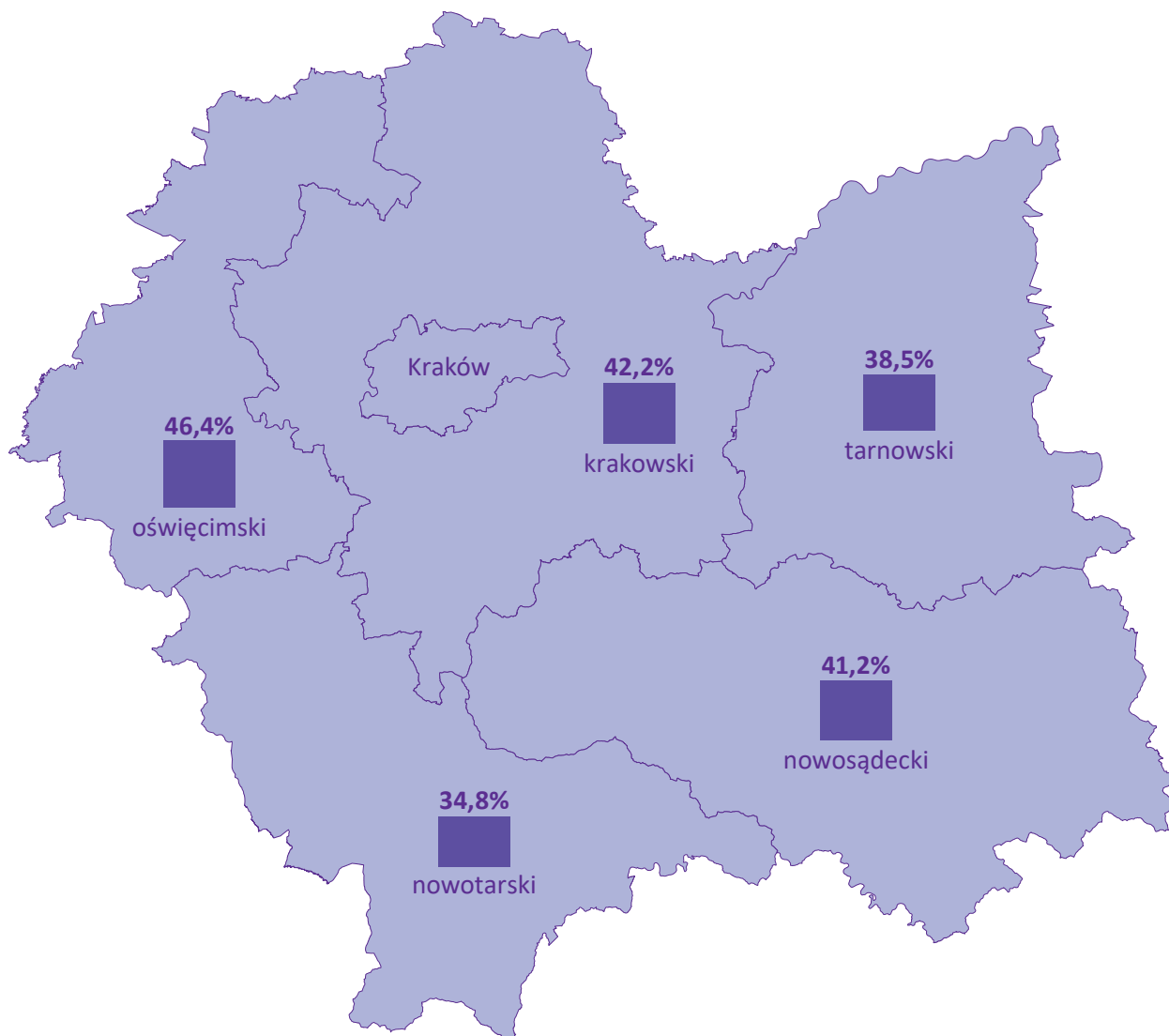
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Gminy o najniższych dochodach najrzadziej wskazywały na wdrażanie inicjatyw i projektów z danego zakresu – 35,4%. Wynik najwyższy (tj. 50%) uzyskały z kolei jednostki terytorialne uzyskujące dochód własny od 1519,6 zł do 2137,1 zł.

W układzie terytorialnym, poza miastem Krakowem (100%), **największy odsetek wskazań twierdzących odnotował podregion oświęcimski – 46,4%.** Różnica pomiędzy nim a plasującym się na ostatniej pozycji podregionem nowotarskim to niemal 12 p.p.

Mapa 12.

Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej przestrzeni publicznej i terenów zielonych do potrzeb seniorów a podregion (n = 157)¹⁵⁷



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Do najczęściej wskazywanych aspektów związanych z dostosowaniem gminnej przestrzeni publicznej i terenów zielonych do potrzeb seniorów zalicza się:

- kreowanie zielonych przestrzeni dla rekreacji, integracji i wypoczynku na świeżym powietrzu,
- budowa siłowni plenerowych ze sprzętem dostosowanym do każdej z grup wiekowych,
- sytuowanie większej liczby ławek i miejsc wypoczynku w przestrzeni publicznej (również pomiędzy blokami oraz na trasie do najbliższych przystanków autobusowych),
- budowa nowych ścieżek rowerowych,
- bliskość parkingów dla osób z niepełnosprawnościami w pobliżu parków i charakterystycznych, integracyjnych punktów w przestrzeni publicznej,
- rewitalizacja przestrzeni publicznej i parków.

¹⁵⁷ Należy podkreślić, że podregion Kraków uzyskał 100% z uwagi na fakt, że w jego skład wchodzi tylko jedna gmina – Kraków.

Przykłady inicjatyw małopolskich gmin na rzecz seniorów:

- bezpłatna wypożyczalnia rowerów elektrycznych dla seniorów,
- budowa i modernizacja tężni solankowych i parków zdrojowych z usługami dla seniorów,
- adaptacja parków, mini-parków i parków kieszonkowych do potrzeb seniorów,
- alejki i ścieżki z gęsto usytuowanymi ławkami, altankami i licznymi miejscami odpoczynku,
- kreowanie na świeżym powietrzu tzw. Sfer Aktywnego Seniora oraz Otwartych Stref Aktywności o funkcji integracyjnej.



Małopolskie spółdzielnie mieszkaniowe zostały z kolei poproszone o wskazanie, **które z wybranych usług społecznych i potrzeb są zaspokajane w ich obrębie – najwięcej spółdzielni (tj. 21 na 31 zbadanych) wskazało na zieloną przestrzeń dla celów rekreacyjnych i integracyjnych**. Dość sporo wskazało także na zapewnienie funkcjonowania siłowni plenerowej (16 spółdzielni) oraz podstawowych usług i sklepów w pobliżu (14 spółdzielni). Niestety **działalność wolontaryjna w obrębie badanych spółdzielni cieszy się małą popularnością**.

Wykres 48. Które z potrzeb / usług są zaspokajane w obrębie Państwa spółdzielni? (n = 31)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

10. Transport publiczny a seniorzy

- Transport publiczny powinien uwzględniać potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji.
- W zakresie dostosowywania transportu do potrzeb osób starszych należy wprowadzać takie udogodnienia, jak m.in. likwidację taboru wysokopodłogowego na rzecz niskopodłogowego, budowę specjalnych punktów informacji zaprojektowanych szczególnie dla potrzeb osób starszych, poprawę oświetlenia przystanków, szczególnie nocą, poprawę czytelności informacji, tzn. większa i wyraźniejsza czcionka, aby ułatwić odczytanie osobom o słabym wzroku, zwiększenie liczby miejsc siedzących na przystankach, utrzymanie czystości na przystankach.
- Gminy w Małopolsce starają się rozwijać komunikację zbiorową i stosują wiele ułatwień dla osób z ograniczoną mobilnością. Bardzo dobrym tego przykładem są przedsięwzięcia gmin skupionych w Metropolii Krakowskiej, gdzie od wielu lat na jakości zyskuje transport podmiejski: na trasy do podkrakowskich miejscowości wyjeżdżają bardziej nowoczesne autobusy, rośnie liczba linii i częstotliwość przejazdów.
- W wielu miejscach w Małopolsce nadal brakuje transportu publicznego.
- W badaniu ankietowym tylko połowa małopolskich gmin wskazała, że podejmuje inicjatywy związane z dostosowaniem transportu publicznego do potrzeb seniorów.

Przez kilkadziesiąt lat ludzie kierowali się przekonaniem, że wygodniej „na starość” mieszkać w miastach, jak najbliżej centrów. Takie życie dla osób starszych było korzystne, ponieważ mieli oni łatwiejszy dostęp do miejsc, do których musieli chodzić, takich jak np. sklepy, szpitale, urzędy. Natomiast obecnie ludzie wolą opuścić miasto, szczególnie w starszym wieku, aby starość spędzić bliżej natury z dala od miejskiego hałasu¹⁵⁸. Niestety osiedlanie się na obrzeżach miast i na terenach wiejskich powoduje problemy dla osób starszych nawet w korzystaniu z podstawowych usług. Seniorzy przestają mieć możliwość prowadzenia własnego samochodu ze względu na swój stan zdrowia i związane z tym ograniczenia mobilnościowe¹⁵⁹. Bardzo często rezygnują więc z podróży lub je ograniczają. Głównym powodem takiej decyzji jest uciążliwość związana z planowaniem procesu podróży oraz konieczności pokonywania barier w dostępie do transportu¹⁶⁰.

Ci w miastach (...) na pewno są w lepszej sytuacji, zwłaszcza jeżeli chodzi o komunikację.

[respondent z grupy: architekci, urbaniści, planiści]



Jednak często **transport publiczny jest jedynym środkiem komunikacji, z którego mogą samodzielnie korzystać** osoby w senejoralnym wieku. Dobrze dobrane połączenia zapewniają zwiększenie dostępności odległych od siebie obszarów miasta czy możliwość dojazdu w inne rejony gminy.

¹⁵⁸ Ocena miejskiego systemu transportu publicznego w Krakowie przez osoby starsze, Katarzyna Solecka, Damian Maderak, „Transport miejski i regionalny”, 11.2017.

¹⁵⁹ Ibidem.

¹⁶⁰ Ibidem.

Istotne w kontekście korzystania przez seniorów z transportu zbiorowego są:

- kompleksowa i adekwatna do potrzeb informacja pasażerska (dostępność informacji i oznakowanie przystanków),
- dostępny tabor (niskopodłogowe autobusy, tramwaje, pociągi, uchwyty, poręcze),
- dostępna infrastruktura przystankowa:
 - siedzenia z podpórkami, wykonane z materiałów dobrych na każdą pogodę,
 - wiaty,
 - kosze na śmieci,
 - dostępne dojścia do przystanków – np. ruchome schody, podjazdy,
 - równej wysokości platformy przystanku i podłogi tramwaju / autobusu,
 - przystanki przylądkowe¹⁶¹ zamiast zatokowych,
- korzystna taryfa przewozowa i dostępność biletów,
- otwartość kierowców na potrzeby osób starszych,
- wydłużony czas sygnału zielonego dla pieszych w obszarze przystanków transportu publicznego.

Aby transport publiczny spełniał swoją funkcję, wszystkie te kwestie muszą uwzględniać **potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji**. Przystanek dostępny to taki, który pozwala na łatwe i bezpieczne skorzystanie z komunikacji miejskiej. Efektywność i dostępność przystanków autobusowych zależy nie tylko od ich lokalizacji, wyposażenia czy formy, ale również od dostępności trasy na dojściu do przystanku. Przystanki powinny być więc łatwo dostępne dla wszystkich, w tym także dla tych, którzy mają ograniczenia w mobilności, a szczególnie dla osób z ograniczoną percepcją wzrokową. Efektywność wykorzystania środków komunikacji miejskiej jest tym większa, im krótsze są odcinki dojścia do przystanków. Przystanki powinny być zlokalizowane w taki sposób, aby umożliwiały pieszce dojście do nich w ciągu 10 minut. Lokalizując w pobliżu przystanków parkingi samochodowe można zwiększyć efektywność wykorzystania komunikacji zbiorowej, a jednocześnie ograniczyć ruch samochodowy w centrum miejscowości.

Parkingi rowerowe i wielostanowiskowe parkingi samochodowe tzw. *Park & Ride* (Parkuj i Jedź) szczególnie potrzebne są przy **głównych węzłach przesiadkowych komunikacji zbiorowej, gdzie kumulują się przystanki różnych rodzajów transportu publicznego**: autobus / tramwaj / kolej / prom / samolot. Są to tzw. zintegrowane węzły komunikacji obsługujące komunikację lokalną, regionalną i ponadregionalną. W miejscach publicznych przystanek komunikacji miejskiej (tramwajowy, autobusowy) powinien być łatwo rozpoznawalny i wyposażony w czytelne tablice z nazwą przystanku widoczne również z tramwaju bądź autobusu. Aby zwiększyć liczbę miejsc siedzących, warto przy wiacie przystankowej zainstalować tzw. przysiadaki i dodatkowe ławki z podłokietnikami¹⁶².

W badaniach przeprowadzonych w Szwecji¹⁶³ osoby starsze wybrały własny samochód jako najlepszy środek transportu, następnie możliwość podróży samochodem jako pasażer. W dalszej kolejności wskazały przemieszczanie się pieszo. Podróż rowerem lub środkami transportu publicznego była postrzegana jako najgorsza możliwość. Badanie to pokazało, iż **transport publiczny jest określany przez seniorów jako kosztowny, słabo dostępny, mało bezpieczny (przy samotnej podróży), o trudno dostępnej informacji pasażerskiej**¹⁶⁴.

¹⁶¹ Przystanek z przylądkiem – rodzaj przystanku bez zatoki, z wysuniętą w kierunku osi jezdni platformą przystankową, zwykle w cieniu pasa do parkowania, pasa do skrętu w prawo lub powierzchni wyłączzonej z ruchu.

¹⁶² *Przestrzeń publiczna przyjazna seniorom*, Poradnik RPO, 2015, https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Poradnik_Przestrzen_publiczna_przyjazna_seniorom_2015.pdf, [dostęp: 9.07.2021].

¹⁶³ *Osoby starsze a miejski transport publiczny. Problemy i bariery mobilności*, Ewa Raczyńska-Buława, Instytut Naukowo-Wydawniczy „SPATIUM”. sp. z o.o., *Autobusy: technika, eksploatacja, systemy transportowe*, 2017, Tom R. 18, nr 1–2.

¹⁶⁴ Ibidem.

W badaniu ankietowym przeprowadzonym wśród osób starszych na wybranych przystankach autobusowych i tramwajowych w Krakowie¹⁶⁵ **seniorzy wskazali obawę przed zatłoczeniem czy brakiem miejsca siedzącego jako te, które najczęściej wywołują u nich obawy przed korzystaniem z transportu**. Co piąta osoba obawiała się, że może sobie nie poradzić podczas zakupu biletu, co szósta – podróży z przesiadką czy dojścia do przystanku. Stosunkowo mała część osób wskazała na problemy przy wsiadaniu i wysiadaniu do/z pojazdu – 10%¹⁶⁶.

Seniorzy w tym badaniu wskazali, co należy poprawić i wprowadzić w transporcie publicznym, aby ułatwić podróż osobom starszym. Najczęściej wymienianymi udogodnieniami były:

- likwidacja taboru wysokopodłogowego na rzecz niskopodłogowego,
- budowa specjalnych punktów informacji zaprojektowanych szczególnie na potrzeby osób starszych,
- poprawa oświetlenia przystanków, szczególnie nocą,
- poprawa czytelności informacji, tzn. większa i wyraźniejsza czcionka, aby ułatwić odczytanie osobom o słabym wzroku,
- zwiększenie liczby miejsc siedzących na przystankach,
- utrzymanie czystości na przystankach,
- poprawa jakości infrastruktury transportowej,
- poprawa działania dynamicznej informacji pasażerskiej,
- zapewnienie ogrzewania we wszystkich pojazdach,
- poprawa standardu siedzeń w pojazdach, wygodniejsze siedzenia¹⁶⁷.

Trudnym zadaniem jest zachęcenie osób starszych do zmiany nawyków komunikacyjnych i wyboru podróży transportem publicznym, a nie własnym samochodem. Należy bowiem zwrócić uwagę na fakt, że szczególnie „młodzi seniorzy” w znaczącej części posiadają samochody i poruszają się nimi. Nie korzystają z transportu publicznego, bo nie mają takiej potrzeby. Taki typ mobilności niesie bardzo poważne konsekwencje w postaci znaczącego ograniczenia mobilności i izolacji w momencie pogorszenia się stanu zdrowia, uniemożliwiającego samodzielne kierowanie pojazdem¹⁶⁸.

*Ludzie mają samochody, poruszają się w samochodach,
w każdej rodzinie praktycznie jest samochód.*
[respondent z grupy: przedstawiciele spółdzielni]

10.1. Przykłady dobrych (i złych) praktyk

W 2011 roku Kraków wziął udział w projekcie AENEAS. Miał on na celu stworzenie i wymianę zbioru tzw. dobrych praktyk z zakresu mobilności osób starszych, wdrożenie działań miękkich w miastach partnerskich, przeprowadzenie kampanii informacyjnych i warsztatów szkoleniowych dla praktyków transportu i dla osób starszych, opracowanie przewodnika po wdrażaniu różnych rozwiązań, wskazanych jako optymalne, a także porad dotyczących szkoleń pasażerów i kierowców. W projekt zaangażowane były europejskie sieci pomagające osobom starszym (m.in. AGE – Europejska Platforma Ludzi Starszych czy Centrum ds. Pokoleń i Dostępności)¹⁶⁹.

¹⁶⁵ Ocena miejskiego systemu transportu publicznego w Krakowie przez osoby starsze, Katarzyna Solecka, Damian Maderak, „Transport miejski i regionalny” 11.2017.

¹⁶⁶ Ibidem.

¹⁶⁷ Ibidem.

¹⁶⁸ Osoby starsze a miejski transport publiczny. Problemy i bariery mobilności, Ewa Raczyńska-Buława, Instytut Naukowo-Wydawniczy „SPATIUM”. sp. z o.o., „Autobusy: technika, eksploatacja, systemy transportowe”, 2017, Tom R. 18, nr 1–2.

¹⁶⁹ Ibidem.

W ramach projektu w Krakowie przeprowadzono m.in. szkolenia dla osób starszych z transportu publicznego, mające na celu w sposób praktyczny przygotować je do podróży komunikacją publiczną. Było to jednocześnie związane z instalowaniem automatów biletowych. Wprowadzono również wyspecjalizowanych pracowników mających pomóc w poruszaniu się w systemie komunikacji publicznej¹⁷⁰.

W zakresie transportu publicznego wiele się zmieniło i nadal zmienia w gminach Małopolski, szczególnie w granicach miast. Osoby starsze są włączane w proces planowania transportu, dzięki czemu jest on lepiej dopasowany do potrzeb danej grupy. Wprowadzany jest nowy, ekologiczny tabor transportu zbiorowego (pojazdy bardziej komfortowe i wyposażone w różnego rodzaju udogodnienia, ułatwiające podróż m.in. osobom z ograniczoną mobilnością). Komunikacją zbiorową obejmowane są również rejony, które są „białymi plamami transportowymi”, czyli miejscami, w których dotarcie pieszo do najbliższego przystanku zajmuje dużo czasu. Przebudowywane są przystanki i dojścia do przystanków na bardziej dostępne.

Powstają przystanki tramwajowe, takie dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami czy osób starszych, żeby mogły na przykład bez problemu wejść do tramwaju, jak jest wysoki stopień, też krawężniki są zmieniane.

[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

W ostatnim okresie paru lat praktycznie cały tabor autobusowy, czyli tej komunikacji publicznej, został dostosowany do potrzeb senioralnych, czyli obniżonej tej podłozce, podnośnikiem wózka też. Jeśli chodzi o transport kolejowy, to też komunikacja zbiorowa, to przebudowano perony tak, że w miarę wygodnie można wsiąść do tego pociągu bez stosowania technik alpinistycznych.

[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Bardzo dobrym przykładem rozwijania działań w zakresie dostępności transportu zbiorowego są przedsięwzięcia Krakowa i okalających je gmin, gdzie od wielu lat na jakości zyskuje transport podmiejski. Na trasy do podkrakowskich miejscowości wyjeżdżają bardziej nowoczesne autobusy, rośnie liczba linii i częstotliwość przejazdów. Stolica Małopolski wraz ze stowarzyszonymi gminami opracowuje również standardy dla transportu zbiorowego, które sprawiają, że w przyszłości każdy przystanek komunikacji zbiorowej będzie wyglądał w ten sam sposób oraz dodatkowo spełniał odpowiednie wymagania, podnoszące bezpieczeństwo i komfort pasażerów podmiejskich autobusów¹⁷¹.

Również poza metropolią krakowską gminy starają się rozwijać komunikację zbiorową i stosują wiele ułatwień dla osób z ograniczoną mobilnością.

U nas może autobusów nie ma, ale są te busiki, gdzie dowożą na przykład do szpitala, bo muszą, to jest linia uruchomiona miejska.

[respondent z grupy: przedstawiciele spółdzielni]

¹⁷⁰ Ibidem.

¹⁷¹ <https://metropoliakrakowska.pl/sektory/transport-i-mobilnosc/kierunki-rozwoju> [dostęp: 8.04.2022].

(...) o tej dostępności właśnie do przystanków autobusowych, o tym, kiedy jest daleka odległość od przystanku, żeby taki dodatkowy wewnętrzny transport jeszcze zorganizować.

(...) mały busik jeździ po okolicach i dowozi na konkretny przystanek przesiadkowy i tam osoby się po prostu przesiadają do linii tramwajowych, czy autobusowych.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Mieliśmy taki program wsparcia, że seniorzy mają bezpłatny przejazd taksówką raz w miesiącu i mogą po prostu bez pytania się, nie do lekarza tylko i wyłącznie, tylko również do kawiarni, do kina, skorzystać z takiej usługi. Są usługi takie typowo dedykowane osobom z niepełnosprawnością, czyli po prostu transport, prowadzenie wsparcia z wyjściem i z dojściem potem do miejsca. To niektóre samorzady robią, też są programy finansowane właśnie z tego programu „Dostępność Plus”.

[respondent z grupy: przedstawiciele uczelni i jednostek badawczych]

Są jednak rejony, w których nadal brakuje jakiegokolwiek formy transportu.

Większość ludzi starszych ma duży problem z dotarciem do miasta, nie wszyscy jeżdżą samochodami, a linie autobusowe nie są tak rozpropagowane. Tramwajem się jeździ bardzo wygodnie dlatego, że do tramwaju się wsiada, ma się książkę, a autobusami wielokrotnie trzeba się przesiadać z jednego przystanku na drugi, łączyć jedną komunikację, te komunikacje najczęściej się ze sobą nie pokrywają. Sama jak jechałam do domu, to czekałam półtorej godziny na następny autobus na przystanku. Więc to nie są fajne rzeczy, jeżeli tutaj kompleksowo się do tego podejrze, to wtedy to życie będzie dużo łatwiejsze.

[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

Jak ja na przykład do tej wsi sąsiedniej mam dojechać, jak nie ma autobusu? W tygodniu to jeszcze jakoś ci seniorzy tam [dojadą – przyp.] albo ktoś ich zawiezie.. (...) Ja w sobotę i w niedzielę nie mam autobusu, nigdzie nie dojadę, nawet do sąsiedniej wsi. Senior nie ma możliwości dojechania do przystawowego kościoła, w sąsiedniej wsi, także musi go ktoś zawieźć. I co teraz, co z tego, że tam będzie w tej sąsiedniej wsi dom dziennej opieki czy nawet ja akurat mieszkam w takiej gminie, gdzie właśnie przy kościele ksiądz chce stworzyć, otworzyć dom parafialny olbrzymi i stworzyć właśnie jakieś świetlice czy coś takiego, bo nie ma, ale z sąsiedniej wsi autobusem nikt nie przyjedzie, bo nie ma autobusu.

[respondent z grupy: architekci, planiści, urbaniści]

10.2. Małopolska – rozwiązania gminne

W ramach badania ankietowego z małopolskimi gminami, postanowiono również zbadać, **czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany z myślą o potrzebach mieszkańców powyżej 60. roku życia.**

Jak przedstawiają się wyniki? W świetle danych, **ponad połowa badanych nie wskazała na podejmowanie jakichkolwiek inicjatyw związanych z dostosowaniem transportu publicznego do potrzeb seniorów (53,5%).**

Wykres 49. Czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany również z myślą o potrzebach seniorów? (n = 157)¹⁷²

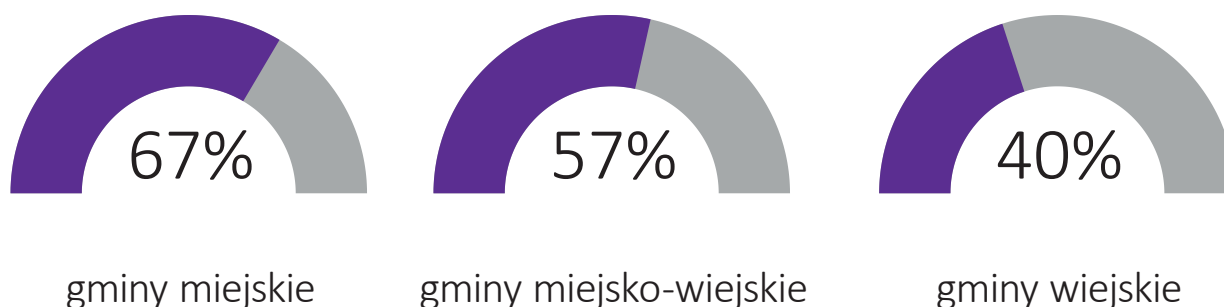


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Pozytywny natomiast jest fakt, że **ponad ¼ badanych gmin dostosowuje lokalizację przystanków do potrzeb seniorów (24,8%) oraz wdraża zniżki lub darmowe przejazdy dla seniorów (24,8%).**

W przekroju na rodzaj gminy, największy odsetek wskazań pozytywnych odnotowano wśród gmin miejskich – w 67% z nich transport publiczny jest zarządzany z myślą o potrzebach osób starszych (w tym we wszystkich trzech miastach na prawach powiatu).

Wykres 50. Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany również z myślą o potrzebach seniorów a rodzaj gminy (n = 157)



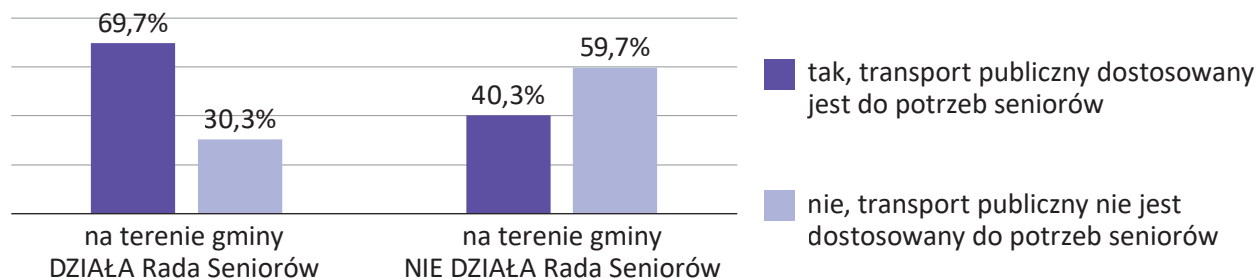
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Gminy, w których funkcjonuje Rada Seniorów, o aż 30 p.p. częściej wskazywały na dostosowywanie transportu publicznego do potrzeb seniorów (tj. 69,7% vs. 40,3%).

¹⁷² Wyniki nie sumują się do 100% z uwagi na to, że można było wybrać więcej niż jedną odpowiedź.

Wykres 51.

Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany również z myślą o potrzebach seniorów a funkcjonowanie Rady Seniorów (n = 157)

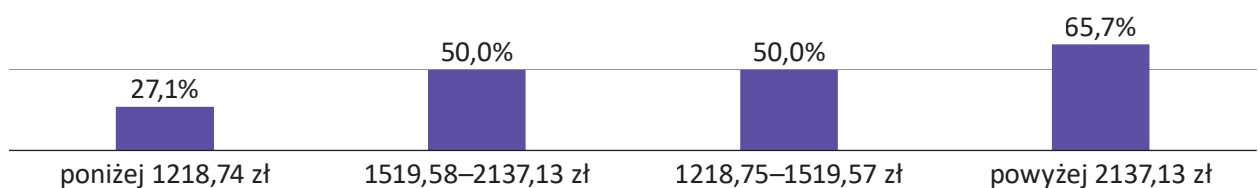


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Widoczna jest wyraźna tendencja rosnąca dla odpowiedzi pozytywnych wraz ze wzrostem dochodu gminy – różnica pomiędzy gminami najbogatszymi (65,7%) a najbiedniejszymi (27,1%) to w przypadku wskazań „tak” aż 39 p.p.

Wykres 52.

Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany również z myślą o potrzebach seniorów a dochód własny gminy na mieszkańca (n = 157)

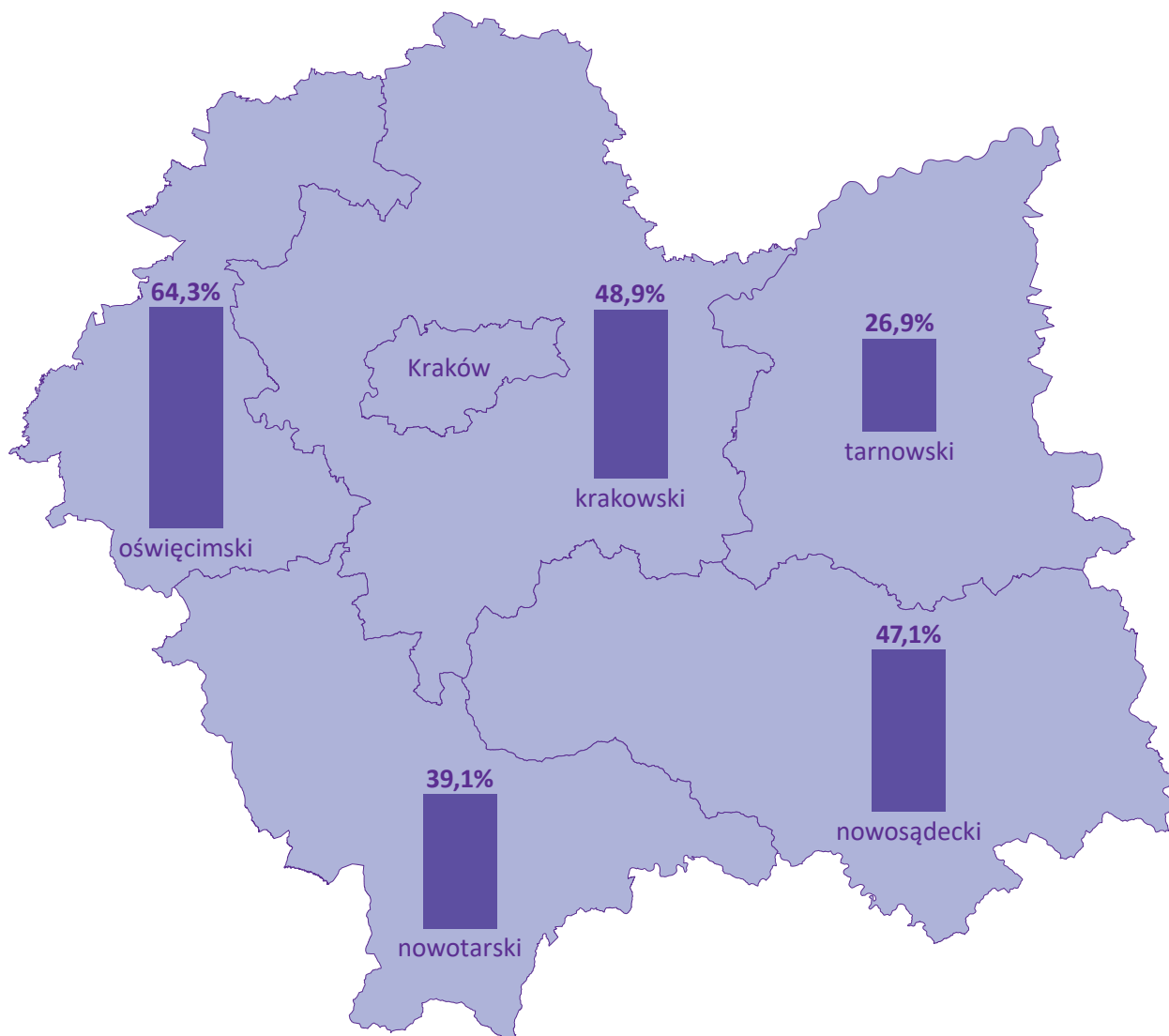


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

W przekroju na podregiony, najwyższy odsetek wskazań pozytywnych (poza Krakowem, który uzyskał 100%) odnotowano w podregionie oświęcimskim (64,3%). Dla porównania, niespełna 27% gmin z podregionu tarnowskiego wskazało na prowadzenie tego typu działań.

Mapa 13.

Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany również z myślą o potrzebach seniorów a podregion (n = 157)¹⁷³



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych.

Temat transportu publicznego dostosowanego do potrzeb osób starszych poruszany był też w trakcie badań jakościowych. Przedstawiciele małopolskich gmin biorących udział w badaniu w większości **pozytywnie wypowiadali się na temat dostosowania transportu publicznego na terenie ich jednostek do potrzeb osób starszych**. Znaczna większość wskazywała na rosnącą liczbę standardowych udogodnień, typu niskopodłogowe autobusy czy tramwaje, odpowiedni, czytelny opis rozkładów jazdy, zniżki bądź darmowe bilety lub organizacja prywatnego transportu dla seniorów na terenie gminy. Nacisk w tym względzie był jednak położony na gminy o charakterze miejskim.

Jeżeli chodzi o transport, to lwią część autobusów jest niskopodłogowa z myślą o rosnącej liczbie osób starszych i to jest wspaniałe oraz są dostosowane do przewozu osób niepełnosprawnych – to że są pasy, że osoba na wózku może się przypiąć.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

¹⁷³ Należy podkreślić, że podregion Kraków uzyskał 100% z uwagi na fakt, że w jego skład wchodzi tylko jedna gmina – Kraków.

My od niedawna, od tamtego roku mamy w gminie przecież „door to door”, busik jeździ. (...) No i znowu tradycją jest to, że osoby w mieście przebywające już się z tym tak otrząsały, że oni sobie z tym radzą doskonale, natomiast na wsi pewnie nawet nie wiedzą, że coś takiego jest.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Była taka generalna zmiana jakości naszej komunikacji, zakupionych zostało 40 nowych autobusów, oczywiście z wykorzystaniem środków unijnych i wszystkie mamy już dostosowane, są niskopodłogowe, mają dla osób niepełnosprawnych informację dźwiękową w autobusie i na zewnątrz, informującą o przystanku. (...) Od ubiegłego roku staramy się poprawić informacje na przystankach, powstała pierwsza tablica z dynamiczną informacją pasażerską i tych tablic w najbliższym czasie będzie kilkanaście zamontowanych.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

Myślę, że jeszcze taką potrzebą, którą widzimy dla osób starszych i niepełnosprawnych, to stworzenie takiego indywidualnego transportu dla nich. Tu widzę taką potrzebę, gdzie się zgłaszają, gdzie dojeżdżają do różnych ośrodków typu dziennego domu pomocy społecznej, jeżeli dzienny dom nie posiada samochodu na swoim stanie.

[respondent z grupy: małopolskie gminy]

11. Wnioski i rekomendacje

Przygotowany raport jest kompleksowym opracowaniem systematyzującym sytuację osób starszych w kontekście aktualnych warunków mieszkaniowych, budownictwa senioralnego, przestrzeni oraz transportu publicznego.

Podjęcie rozważań dotyczących danej problematyki jest istotne z uwagi na starzejące się społeczeństwo Małopolski. W regionie udział osób w wieku powyżej 60 lat w ogóle mieszkańców wynosił na koniec 2021 roku 24%. Największy odsetek seniorów zamieszkiwał miasta Kraków i Tarnów, powiaty olkuski i chrzanowski.

Warunki mieszkaniowe seniorów są zróżnicowane, w kontekście miejsca zamieszkania (obszary miejskie – tereny wiejskie) czy rodzaju budownictwa (nowe – stare).

Mieszkanie na wsi z jednej strony jest bardziej przyjazne (brak schodów, podjazdów, dużo zieleni), z drugiej jednak miejsce zamieszkania jest oddalone od usług – zdrowotnych, edukacyjnych, handlowych. Stąbo rozwinięty jest ponadto transport publiczny.

Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne starego zasobu charakteryzuje się przestarzałą technologią budowy oraz związanymi z tym barierami architektonicznymi, które odczuwalne są dla osób starszych (m.in. brak windy w budynku, wąska klatka schodowa, brak poręczy czy uchwytów, zbyt duże mieszkania generujące wyższe koszty utrzymania). Niewątpliwym atutem budownictwa starego typu jest jednak zagospodarowanie osiedla jako kompleksu z dostępnymi terenami zieleni oraz obiektami usługowo-handlowymi.

Nowe budownictwo jest z kolei bardziej przyjazne seniorom: montuje się windy w budynkach mieszkalnych, nawet tych, w których przepisy budowlane tego nie wymagają, są poręcze i uchwyty, dojścia do klatek czy przejścia między mieszkaniem a balkonem nie mają progów. Jednak zauważalna jest mniejsza dbałość o przestrzeń osiedlową, wspólną.

Największa część opracowania została poświęcona przedstawieniu wyników badań własnych – badań ankietowych wśród gmin i spółdzielni mieszkaniowych oraz analizie wywiadów indywidualnych i grupowych. Badania miały umożliwić ocenę strony podażowej dostępnych rozwiązań w zakresie mieszkalnictwa, przestrzeni publicznej i transportu dla osób starszych.

Podsumowując najważniejsze kwestie przeprowadzonych badań wśród gmin należy wskazać, że większość nie prowadzi specjalnej strategii czy programu poświęconego wyłącznie polityce senioralnej. Rzadko więc poruszana jest kwestia mieszkalnictwa senioralnego. Optymizmem napawa fakt, że dość dużo jednostek prowadzi działania w celu wsparcia seniorów w pozostaniu jak najdłużej we własnych domach (np. system teleopieki). Potrzeby seniorów w zakresie mieszkalnictwa bardzo rzadko identyfikowane są przez władze gmin, a jeżeli są, jest to realizowane najczęściej w ramach konsultacji społecznych. Reprezentanci gmin w większości wskazują, że w obrębie ich jednostek nie występuje budownictwo mieszkaniowe dla seniorów, za wyjątkiem domów pomocy społecznej. Warto podkreślić, że żadna z badanych JST nie wykazała obecności budynku mieszkalnego ze specjalnymi udogodnieniami architektonicznymi czy z dodatkowymi usługami przeznaczonego wyłącznie do zamieszkania przez osoby starsze. Na terenie nielicznych gmin funkcjonują budynki prywatne przeznaczone dla osób starszych, mieszkania chronione czy placówki wsparcia dziennego dla seniorów.

Badane spółdzielnie najczęściej wskazywały, że nie zbierają informacji o sytuacji mieszkaniowej swoich mieszkańców.

Spółdzielnie jednak prowadzą inwestycje, które wpływają na poprawę użyteczności tych budynków, o ile pozwala im na to sytuacja finansowa. Realizowane przedsięwzięcia sprowadzają się w głównej mierze do wyposażania budynków w elementy ułatwiające poruszanie się, np. windy czy „stacje przystankowe” w klatkach schodowych. Dbają również o przestrzeń międzyosiedlową, montują ławki.

W odniesieniu do przestrzeni publicznej należy podkreślić, że przestrzeń ta zmienia się i coraz częściej sami seniorzy zauważają, że jest ona dla nich coraz bardziej dostępna.

Również standard transportu publicznego w ostatnich latach znacznie się poprawił. Osoby starsze są włączane w proces planowania transportu, dzięki czemu jest on lepiej dopasowany do potrzeb danej grupy. Wprowadzany jest nowy, ekologiczny tabor (pojazdy bardziej komfortowe i wyposażone w różnego rodzaju udogodnienia, ułatwiające podróż m.in. osobom z ograniczoną mobilnością). Komunikacją zbiorową obejmowane są również rejony, które są „białymi plamami transportowymi”, czyli miejscami, w których dotarcie pieszo do najbliższego przystanku zajmuje dużo czasu.

Budownictwo mieszkaniowe dla seniorów w Polsce oraz w Małopolsce jest coraz częściej podejmowanym tematem, a świadomość znaczenia tego aspektu rośnie zarówno wśród samych seniorów, ich dzieci, wnuków, jak i decydentów czy osób pracujących w tym sektorze gospodarki.

Pomimo znanych przeszkód rozwoju budownictwa mieszkaniowego po stronie podmiotów publicznych i prywatnych rozważane są różne scenariusze możliwości wsparcia seniorów pod względem zagwarantowania im odpowiednich warunków mieszkaniowych oraz w sferze przestrzeni publicznej. Do tej pory powstało już wiele inicjatyw, programów czy też teoretycznych koncepcji pomocy osobom starszym.

Bariery dotyczące zaspokojenia tych potrzeb często wynikają również z braku zgłoszeń przez samych seniorów, ich niechęci do zmian, a także ograniczeń po stronie finansowej.

REKOMENDACJE:

- Należy stosować w przestrzeni wspólnej i w części mieszkań **zasady projektowania uniwersalnego**. Aspekty te powinny znaleźć odzwierciedlenie w odpowiedniej ustawie i wytycznych z poziomu krajowego i być wdrażane przez podmioty zaangażowane w budowanie osiedli i budynków mieszkalnych.
- Należy dążyć do wprowadzania zasad **projektowania i budowania zgodnie z teorią środowiska terapeutycznego czy all ages design**.
- Gminy powinny wprowadzić **standardy projektowania / budowania na danym terenie** (biorąc pod uwagę specyfikę gminy, kulturę, tradycję) i wymagać stosowania ich przez deweloperów, co wymusi głębszą współpracę między tymi podmiotami.
- Należy **uświadamić co do potrzeb i możliwości seniorów osoby mające wpływ na zasoby mieszkaniowe i przestrzeń publiczną**: działaczy odpowiedzialnych za politykę mieszkaniową i bezpieczeństwo socjalne na szczeblu samorządowym i centralnym; podmioty działające komercyjnie w branży budownictwa i rynku nieruchomości; indywidualne osoby chcące świadomie zapewnić sobie zdrowe środowisko zamieszkania i pozostać u siebie mimo wieku.
- Gminy we współpracy z organizacjami pozarządowymi powinny **promować i poszerzać wiedzę wśród społeczności nt. nowoczesnych form zamieszkania dla seniorów**.

- Należy rozwijać **współpracę (gmin, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych) z organizacjami pozarządowymi**, które mają duże doświadczenie w obszarze wypracowywania standardu mieszkaniowego dla seniora.
- Gminy we współpracy z organizacjami pozarządowymi powinny zadbać o stworzenie na swoim terenie tzw. **banku wymiany mieszkań dla seniorów** (np. w formie on-line), tzn. przepływu informacji i czynników ułatwiających zamianę większego mieszkania na mniejsze czy też zamianę mieszkania znajdującego się na wyższych piętrach na mieszkania na parterze, czy też możliwości współdzielenia mieszkania i in.
- Należy dążyć do podejmowania współpracy gmin z **deweloperami / inwestorami z obszaru przedsięwzięć budowlanych z zakresu mieszkalnictwa na rzecz osób starszych**, np. poprzez rozwiązania prawne i administracyjne. Przykładowymi formami takiej współpracy mogłyby być zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego ułatwiające rozwój budownictwa senioralnego czy deklaracje wynajmowania przez gminę od deweloperów mieszkań dla osób starszych.
- Należy dążyć do tworzenia domów / osiedli **wielopokoleniowych** (rodziny z dziećmi, studenci, seniorzy, osoby samotne), w których przyjazne otoczenie wpływałoby na integrację jej mieszkańców, ale jednocześnie z elastyczną i odpowiednio dostosowaną infrastrukturą dla osób starszych i z niepełnosprawnościami, z myślą o tym, że każdy z nas się kiedyś zestarzeje. Budowa osiedli czy bloków dedykowanych tylko seniorom oraz lokowanie w ramach jednego budynku mieszkalnego wyłącznie osób po 60. roku życia może przyczynić się do zjawiska izolacji społecznej i pewnej formy wykluczenia.
- **Należy dążyć do przygotowania zróżnicowanej oferty mieszkaniowej dla seniorów zarówno pod względem formy** własności (własność / najem), **struktury zamieszkania czy formy zamieszkania** (mieszkanie wychnieniowe, mieszkanie wspomagane, mieszkanie dla osoby z niepełnosprawnością, mieszkanie dla rodziny itd.). Ważne jest **utrzymanie samodzielności mieszkaniowej seniorów dzięki wprowadzeniu dodatkowych usług opiekuńczych**.
- Z uwagi na stosunkowo niskie dochody osób starszych **samodzielne mieszkania dla seniorów (pobyt, wynajem, opieka) powinny być dofinansowane**.
- Z poziomu gmin oraz spółdzielni mieszkaniowych należy zbierać wśród seniorów informacje **odnośnie oceny ich warunków mieszkaniowych** oraz głównych problemów związanych z: samym mieszkaniem, częścią wspólną budynku mieszkaniowego oraz najbliższą przestrzenią publiczną.
- Należy kontynuować **rozwój różnorodnych form teleopieki i telemedycyny**, poprawiających komfort seniorów w miejscu zamieszkania.
- Należy **dofinansowywać dobudowę wind** w już istniejących budynkach (tam, gdzie jest to możliwe).
- Należy **dofinansowywać dobudowę balkonów** w już istniejących budynkach (tam, gdzie jest to możliwe).
- Należy **rozwijać dostępny transport publiczny**, szukając innowacyjnych rozwiązań dla ułatwienia podróży osobom starszym, z naciskiem na zapóźnione pod tym względem obszary wiejskie.
- Rekomenduje się **cykliczne gromadzenie przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz gminy informacji i danych na temat wyposażenia budynków mieszkalnych**, będących w zasobach danych podmiotów, w elementy infrastruktury niezbędne do zachowania zasad dostępności, typu: windy, poręcze,

podjazdy dla wózków inwalidzkich i przesyłanie ich na **wystandaryzowanych formularzach do Głównego Urzędu Statystycznego** bądź innej instytucji o zasięgu krajowym gromadzącej dane publicznie dostępne.

Badania nad kierunkami rozwoju budownictwa mieszkaniowego i idącymi za tym możliwościami rozwiązań wspomagających seniorów w miejscu zamieszkania powinny być kontynuowane z uwagi na zmiany demograficzne i światopoglądowe. Ponadto w Polsce, a przede wszystkim na poziomie województw, powiatów, i gmin brakuje badań nad preferencjami samych seniorów i osób w wieku przedsenioralnym w kontekście mieszkalnictwa oraz systematyzujących stan obecny budownictwa mieszkaniowego dla seniorów i podejmowanych działań w tym obszarze.

12. Spis wykresów, map, tabel

Wykres 1.	Zmiana liczby małopolskich seniorów w podziale na wybrane grupy wiekowe w latach 2015–2021	12
Wykres 2.	Udział osób powyżej 60. roku życia w liczbie ludności ogółem w latach 2015–2021 (%) .	12
Wykres 3.	Struktura osób powyżej 60. roku życia według grup wiekowych w 2021 roku (%)	13
Wykres 4.	Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny i przeciętne miesięczne wydatki na osobę w gospodarstwach domowych seniorów w Polsce w 2020 roku	16
Wykres 5.	Udział poszczególnych grup wiekowych w liczbie małopolskich seniorów ogółem w 2020 roku oraz 2050 roku (%)	19
Wykres 6.	Dynamika zmian liczby Małopolan w poszczególnych grupach wiekowych w latach 2020–2050 (%)	19
Wykres 7.	Zmiana liczby małopolskich seniorów z przedziałów wiekowych 60–79 lat w latach 2020–2050	20
Wykres 8.	Zmiana liczby małopolskich seniorów z przedziałów wiekowych w granicach 80–99 lat w latach 2020–2050	20
Wykres 9.	Subiektywna ocena użytkowanego mieszkania przez gospodarstwa domowe wyłącznie z osobami powyżej 60. roku życia w Polsce w 2019 roku (%)	24
Wykres 10.	Udział mieszkań zarządzanych przez gminę w mieszkaniach ogółem w podziale na małopolskie powiaty w 2020 roku (%)	38
Wykres 11.	Zmiana liczby mieszkań zarządzanych przez gminę (komunalnych) na terenie Małopolski – lata 2013 i 2020	41
Wykres 12.	Liczba mieszkań znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w poszczególnych województwach	42
Wykres 13.	Liczba i rodzaje gmin w Małopolsce a liczba i rodzaje gmin, które wzięły udział w badaniu	45
Wykres 14.	Obecność Rady Seniorów w gminach, które wzięły udział w badaniu (n = 157)	46
Wykres 15.	Dochody własne gmin, które wzięły udział w badaniu, na mieszkańca (n = 157)	47
Wykres 16.	Liczba mieszkań komunalnych znajdujących się w dyspozycji poszczególnych rodzajów gmin (n = 134).	48
Wykres 17.	Odsetek mieszkań komunalnych znajdujących się w dyspozycji poszczególnych rodzajów gmin (n = 134).	48
Wykres 18.	Liczba mieszkań komunalnych znajdujących się w dyspozycji poszczególnych rodzajów gmin z wyszczególnieniem miast na prawach powiatu (n = 134)	49
Wykres 19.	Odsetek mieszkań komunalnych znajdujących się w dyspozycji poszczególnych rodzajów gmin z wyszczególnieniem miast na prawach powiatu (n = 134)	49
Wykres 20.	Odsetek zamieszkałych zasobów komunalnych w małopolskich miastach na prawach powiatu (n = 109)	51
Wykres 21.	Posiadanie przez gminę specjalnej strategii / programu poświęconych wyłącznie polityce senioralnej w odniesieniu do rodzaju gminy (n = 157)	53

Wykres 22.	Posiadanie przez gminę specjalnej strategii / programu poświęconych wyłącznie polityce senioralnej w odniesieniu do tego, czy w gminie jest Rada Seniorów (n = 157) .	53
Wykres 23.	Posiadanie przez gminę specjalnej strategii / programu poświęconych wyłącznie polityce senioralnej w odniesieniu do dochodów gminy na jednego mieszkańca (n = 157).	54
Wykres 24.	Czy w gminie jest wyznaczony pracownik / zespół / wydział odpowiedzialny za zadania skoncentrowane na seniorach? (n = 157)	55
Wykres 25.	Zależność pomiędzy zatrudnianiem pracownika / posiadaniem wydziału odpowiedzialnego za zadania na rzecz seniorów a rodzajem gminy (n = 157)	55
Wykres 26.	Odsetek badanych gmin, które realizują działania na rzecz zwiększenia (nabycia nowych) zasobów mieszkań komunalnych, a rodzaj gminy (n = 157)	56
Wykres 27.	Odsetek badanych gmin, które realizują działania na rzecz zwiększenia (nabycia nowych) zasobów mieszkań komunalnych a funkcjonowanie Rady Seniorów (n = 157)	57
Wykres 28.	Odsetek badanych gmin, które realizują działania na rzecz zwiększenia (nabycia nowych) zasobów mieszkań komunalnych, a dochód własny na mieszkańca (n = 157)	57
Wykres 29.	Posiadanie przez gminę uchwalonego WPGMZG a rodzaj gminy (n = 157)	61
Wykres 30.	Czy gmina prowadzi działania w celu wsparcia seniorów w pozostaniu jak najdłużej we własnych domach? (n = 157)	63
Wykres 31.	Odsetek wskazań „nie” na pytanie czy gmina prowadzi działania w celu wsparcia seniorów w pozostaniu jak najdłużej we własnych domach a rodzaj gminy (n = 157)	64
Wykres 32.	Odsetek wskazań „nie” na pytanie czy gmina prowadzi działania w celu wsparcia seniorów w pozostaniu jak najdłużej we własnych domach a funkcjonowanie Rady Seniorów (n = 157)	65
Wykres 33.	Czy gmina identyfikuje potrzeby mieszkaniowe osób starszych (np. poprzez badanie preferencji mieszkaniowych w ramach badań ankietowych, konsultacje z mieszkańcami czy Radą Seniorów / innymi organizacjami skupiającymi seniorów)? (n = 157)	66
Wykres 34.	Identyfikacja potrzeb mieszkaniowych osób starszych w zależności od rodzaju gminy (n = 157)	66
Wykres 35.	Identyfikacja potrzeb mieszkaniowych osób starszych przez gminy a dochody własne gminy na mieszkańca (n = 157)	67
Wykres 36.	Czy gminy podejmują współpracę z otoczeniem zewnętrznym w kontekście zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych seniorów? (n = 157)	67
Wykres 37.	Typ budownictwa senioralnego występującego w gminach Małopolski (n = 157)	68
Wykres 38.	Czy gmina planuje rozwój budownictwa mieszkaniowego dla seniorów w perspektywie najbliższych pięciu lat? (n = 157)	69
Wykres 39.	Planowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla seniorów przez gminy a rodzaj gminy (n = 157)	69
Wykres 40.	Liczba małopolskich spółdzielni mieszkaniowych deklarujących badanie potrzeb swoich mieszkańców w układzie powiatowym (n = 31)	78
Wykres 41.	Jakie najczęściej potrzeby poprawy warunków mieszkaniowych zgłaszane są przez osoby starsze w Państwa spółdzielni? (n = 31). Można było wybrać więcej niż jedną odpowiedź.	79



Wykres 42.	Czy w trakcie swoich działań na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej napotykają Państwo na bariery i utrudnienia? (n = 31)	80
Wykres 43.	Liczba małopolskich spółdzielni mieszkaniowych deklarujących planowanie działań i inwestycji mających na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej seniorów w układzie powiatowym (n = 31)	80
Wykres 44.	Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej infrastruktury do potrzeb seniorów a rodzaj gminy (n = 157)	118
Wykres 45.	Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej infrastruktury do potrzeb seniorów a funkcjonowanie Rady Seniorów (n = 157)	119
Wykres 46.	Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej przestrzeni publicznej i terenów zielonych do potrzeb seniorów a rodzaj gminy (n = 157).	121
Wykres 47.	Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej przestrzeni publicznej i terenów zielonych do potrzeb seniorów a funkcjonowanie Rady Seniorów (n = 157)	122
Wykres 48.	Które z potrzeb / usług są zaspokajane w obrębie Państwa spółdzielni? (n = 31)	124
Wykres 49.	Czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany również z myślą o potrzebach seniorów? (n = 157)	130
Wykres 50.	Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany również z myślą o potrzebach seniorów a rodzaj gminy (n = 157)	130
Wykres 51.	Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany również z myślą o potrzebach seniorów a funkcjonowanie Rady Seniorów (n = 157)	131
Wykres 52.	Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany również z myślą o potrzebach seniorów a dochód własny gminy na mieszkańca (n = 157)	131
Mapa 1.	Stan ludności powyżej 60. roku życia w Małopolsce w 2021 roku w układzie podregionalnym	14
Mapa 2.	Wskaźnik zatrudnienia osób w wieku 60 lat i więcej według województw w 2020 roku (%)	17
Mapa 3.	Liczba budynków mieszkalnych ogółem w podziale na gminy (bez względu na formę własności) w 2020 roku	36
Mapa 4.	Liczba mieszkań zarządzanych przez gminę (komunalnych) w podziale na gminy w 2020 roku	37
Mapa 5.	Liczba mieszkań zarządzanych przez gminę (komunalnych) w 2020 roku w układzie regionalnym	38
Mapa 6.	Liczba mieszkań zarządzanych przez gminy (komunalnych) oraz ich powierzchnia w 2020 roku w podziale na małopolskie powiaty.	40
Mapa 7.	Liczba mieszkań w zasobach spółdzielni w powiatach Małopolski	43

Mapa 8.	Liczba mieszkań komunalnych znajdujących się w układzie poszczególnych podregionów (n = 134)	50
Mapa 9.	Odsetek badanych gmin, które realizują działania na rzecz zwiększenia (nabycia nowych) zasobów mieszkań komunalnych, a podregion zamieszkania (n = 157)	58
Mapa 10.	Czy gmina posiada uchwalony WPGMZG a podregion zamieszkania (n = 157)	62
Mapa 11.	Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej infrastruktury do potrzeb seniorów a podregion (n = 157)	120
Mapa 12.	Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy realizowane są działania / programy dotyczące dostosowania obecnej gminnej przestrzeni publicznej i terenów zielonych do potrzeb seniorów a podregion (n = 157).	123
Mapa 13.	Odsetek wskazań „tak” na pytanie o to, czy transport publiczny na terenie gminy jest zarządzany również z myślą o potrzebach seniorów a podregion (n = 157)	132
Tabela 1.	Stan ludności powyżej 60. roku życia w Małopolsce na koniec 2021 roku	11
Tabela 2.	Dynamika zmian liczby małopolskich seniorów w podziale na wybrane grupy wiekowe (%)	13
Tabela 3.	Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi	15
Tabela 4.	Współczynnik feminizacji populacji osób powyżej 60. roku życia w Małopolsce w 2021 roku	15
Tabela 5.	Liczba małopolskich seniorów w 2020 roku oraz 2050 roku w przekroju na grupy wiekowe, płeć i obszar zamieszkania.	18
Tabela 6.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez gminę (komunalnych) (w m ²) w podziale na województwa w 2020 roku	39
Tabela 7.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez gminę (komunalnych) (w m ²) w podziale na małopolskie powiaty w 2020 roku	41
Tabela 8.	Udział mieszkań w zasobach spółdzielni w stosunku do mieszkań ogółem w poszczególnych powiatach Małopolski (%)	44
Tabela 9.	Liczba gmin w powiatach Małopolski a liczba gmin, które wzięły udział w badaniu w poszczególnych powiatach	45
Tabela 10.	Jaki odsetek mieszkań komunalnych spośród zasobów mieszkaniowych gminy jest obecnie zamieszkały (n = 109)	51
Tabela 11.	Jaki jest w przybliżeniu udział osób powyżej 60. roku życia wśród wszystkich mieszkańców zasobu komunalnego? (n = 55).	52
Tabela 12.	Liczba badanych małopolskich spółdzielni mieszkaniowych podejmujących współpracę z poszczególnymi organizacjami w ramach wybranych aspektów (n = 31)	78
Tabela 13.	Cechy mieszkania przyjaznego seniorom	83
Tabela 14.	Infrastruktura pomocy społecznej dla osób starszych w Małopolsce – dane za 2019 rok	90

13. Bibliografia

1. *Mieszkalnictwo ludzi starych*, Lidia Groeger, Uniwersytet Łódzki, Wydział Nauk Geograficznych, Katedra Studiów Ludnościowych i Badań nad Usługami, 2015.
2. *Miasto dostępne dla osób starszych*, Monika Magdziak, Politechnika Białostocka; https://journals.pan.pl/Content/103156/PDF/12_Magdziak.pdf.
3. *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*, dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, 2020, http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/AgataTwardoch_Zamieszkiwanie-os%C3%B3b-starszych-w-Polsce.pdf.
4. *Przestrzeń publiczna przyjazna seniorom*, Poradnik RPO, 2015, https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Poradnik_Przestrzen_publiczna_przyjazna_seniorom_2015.pdf.
5. *Jakość życia osób starszych w Polsce*, GUS 2020.
6. *Kształtowanie przestrzeni miejskiej przez i dla seniorów*, abstrakt, Małgorzata Spasiewicz-Bulas, <https://core.ac.uk/download/pdf/229256888.pdf>.
7. *Cechy Bezpiecznego Mieszkania Seniora*, A. i J. Cieśla, 2018, Warszawa: Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego, <https://www.pzh.gov.pl/wp-content/uploads/2018/11/Cechy-bezpiecznego-mieszkania-seniora.pdf>.
8. *Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo Społeczne*, Redakcja: Alina Muzioł-Węctawowicz, Kamil Nowak; Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Warszawa 2018, <http://obserwatorium.miasta.pl/mieszkalnictwo-spoeczne-raport-o-stanie-polskich-miast/>.
9. *Potrzeby mieszkaniowe osób starszych i ich opinie na temat budownictwa senioralnego*, Anna Jancz, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Studia i Prace WNEiZ US nr 44/2 2016.
10. <https://share50plus.pl/>, m.in. POKOLENIE 50+ w Polsce na tle Europy: aktywność, zdrowie i jakość życia, wyniki na podstawie Badania Share, red. merytoryczna: dr hab. Michał Myck i Monika Oczkowska.
11. *Mieszkanie dla seniora – formy budownictwa senioralnego oraz stan ich rozwoju w Polsce*, Sylwia Dudek-Mańkowska, Uniwersytet Warszawski, „Konwersatorium Wiedzy o Mieście” 2(30), 2017, <https://core.ac.uk/download/pdf/157772589.pdf>.
12. *Sytuacja osób starszych w Polsce w 2019 roku*, GUS, 2021.
13. *Umieralność w pierwszym półroczu 2021 roku. Zgony według przyczyn - dane wstępne*, GUS, 31.01.2022r., <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/statystyka-przyczyn-zgonow/umieralnosc-w-pierwszym-polroczu-2021-roku-zgony-wedlug-przyczyn-dane-wstepne>.
14. *Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za 2018 r.*, dokument przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 6 listopada 2019 r.

15. *Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za 2019 r.*, dokument przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 października 2020 r.
16. *O cohousingu warto zacząć myśleć koło pięćdziesiątki, kiedy jesteśmy jeszcze gotowi na zmiany. Później to bywa trudne*, WYWIAD Monika Redzisz, 26.06.2021, „Wysokie obcasy”, <https://www.wysokieobcasy.pl/akcje-specjalne/7,179576,27231149,wspolne-zycie.html>.
17. *Osobno, ale razem. Cohousing - dom wielopokoleniowy w praktyce*, Sylwia Kawalerowicz, 26 listopada 2020, „Zwierciadło”, <https://zwierciadlo.pl/lifestyle/475092,1,osobno-ale-razem-cohousing---dom-wielopokoleniowy-w-praktyce.read>.
18. *Cohousing senioralny*, Na Miejscu - Fundacja na Rzecz Wspólnot Lokalnych; artykuły powstały w ramach projektu prowadzonego w ramach XII edycji Festiwalu Warszawa w Budowie; Fundacja wystąpiła w roli partnera Muzeum Sztuki Nowoczesnej, <http://namiejscu.org/2020/09/30/cohousing-senioralny/>.
19. *Alternatywne formy zamieszkania osób starszych w Niemczech*, dr inż. arch. Agnieszka Cieśla, ekspertyza, <http://namiejscu.org/wp-content/uploads/2020/09/ekspertyza-alternatywne-mieszkalnictwo.pdf>.
20. <https://dlaseniora.krakow.pl/>.
21. *Spółeczna inicjatywa mieszkaniowa. Czym jest, na jakich zasadach działa i z kim samorząd może ją zakładać*, Gazeta Prawna, Karol Kupień, Mateusz Karciarz, 5 lutego 2021, <https://www.gazetaprawna.pl/tygodnik-dgp/artykuly/8088127,spoleczna-inicjatywa-mieszkaniowa-zasady-dzialania-samorzady.html>.
22. *Polityka mieszkaniowa wobec starzenia się społeczeństw – podstawowe wyzwania*, J. Kłobukowska, wyd. Fundacja UE w Krakowie, Kraków 2014, https://swiatnieruchomosci.krakow.pl/components/com_jshopping/files/demo_products/89_06.pdf.
23. *Mieszkalnictwo dla seniorów w Polsce – potrzeby i wyzwania. Głos w sprawie*, wyd. WRZOS, 2013.
24. *Najważniejsze zmiany w Narodowym Programie Mieszkaniowym – przegląd skutków grudniowej nowelizacji*, Gazeta Prawna, Leszek Jaworski, 5 lutego 2021, <https://www.gazetaprawna.pl/tygodnik-dgp/artykuly/8088120,zmiany-w-narodowym-programie-mieszkaniowym-skutki-mieszkanie-plus.html>.
25. *Kompleksowe rozwiązania mieszkaniowe dla seniorów odpowiedzią na demograficzne wyzwania przyszłości*, Katarzyna Suszyńska, dr, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Wydział Zarządzania, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Marcin Boruta, mgr, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Wydział Zarządzania, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Świat Nieruchomości, Mieszkalnictwo ŚN–WOREJ 100/2017, https://www.swiatnieruchomosci.krakow.pl/components/com_jshopping/files/demo_products/100_07.pdf.
26. *Aspekty medyczne, psychologiczne, społeczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, redakcja: Małgorzata Mossakowska, Andrzej Więcek, Piotr Błędowski, Poznań 2012. <http://gerontologia.org.pl/wp-content/uploads/pliki/ol/polsenior.pdf>.
27. *Budownictwo senioralne w Polsce – jak powinny wyglądać domy senioralne w Polsce?*, Extradom, Wojciech Rynkowski, 12.08.2021, <https://www.extradom.pl/porady/artykul-budownictwo-senioralne-w-polsce-jak-powinno-wygladac-budownictwo-senioralne-w-polsce>.

28. *Budownictwo senioralne, czyli dotycząca wszystkich nisza*, ThinkCo, Dominik Różewicz, <https://thinkco.pl/budownictwo-senioralne/>.
29. *Potrzeby osób w wieku 60+ z terenu województwa łódzkiego. Raport końcowy*, ARC Rynek i Opinia Sp. z o.o., opracował zespół w składzie: dr hab. Bogusława Urbaniak, prof. UŁ, dr hab. Jerzy Krzyszowski, prof. UŁ, dr Justyna Przywojska, dr hab. Justyna Wiktorowicz (kierownik), dr hab. Jolanta Lisek-Michalska.
30. *Osoby starsze a miejski transport publiczny. Problemy i bariery mobilności*, Ewa Raczyńska-Buława, Instytut Naukowo-Wydawniczy „SPATIUM”. sp. z o.o., *Autobusy: technika, eksploatacja, systemy transportowe*, 2017, Tom R. 18, nr 1–2.
31. *Ocena miejskiego systemu transportu publicznego w Krakowie przez osoby starsze*, Katarzyna Solecka, Damian Maderak, „Transport miejski i regionalny” 11.2017.
32. *Nieruchomości w kolorze srebrnym, czyli o mieszkalnictwie senioralnym*, Marcin Boruta, 06.02.2020, <https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/nieruchomosci-w-kolorze-srebrnym-czyli-o-mieszkalnictwie-senioralnym-11068.html>.
33. *Budownictwo senioralne – inna gałąź budownictwa mieszkaniowego*, Joanna Komorowska, 16.01.2017, Centrum AMRON, <https://alebank.pl/budownictwo-senioralne-inna-galaz-budownictwa-mieszkaniowego/?id=222738&catid=630>.
34. *Budownictwo senioralne, czyli dotycząca wszystkich nisza*, Dominik Różewicz, 29.09.2021, <https://thinkco.pl/budownictwo-senioralne/>.
35. *Spółdzielnia mieszkaniowa – co to jest i jakie pełni funkcje?*, Zuzanna Józwiak, 19/10/2021, <https://www.compero.pl/poradnik/spoldzielnia-mieszkaniowa>.
36. *Diagnoza społeczna 2015. Warunki i jakość życia Polaków*, Janusz Czapiński, Tomasz Panek, http://www.diagnoza.com/pliki/raporty/Diagnoza_raport_2015.pdf.
37. *Raport o stanie zapewniania dostępności podmiotu publicznego*, <https://www.gov.pl/web/finanse/raport-o-stanie-zapewniania-dostepnosci-podmiotu-publicznego>.
38. *NCBR proponuje rozwiązania dla polskiego budownictwa senioralnego*, Materiały prasowe, 2021-07-29, <https://www.izolacje.com.pl/artykul/wydarzenia/257849,ncbr-proponuje-rozwiazania-dla-polskiego-budownictwa-senioralnego>



Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego
Departament Rozwoju Regionu
ul. Wielicka 72B, 30-552 Kraków

ISBN: 978-83-67243-09-4

Egzemplarz bezpłatny

Publikacja współfinansowana ze środków Unii Europejskiej z Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014–2020



Rzeczpospolita
Polska



Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



www.obserwatorium.malopolska.pl