

LIDIA GROEGER  
ANNA SZCZEREK

Uniwersytet Łódzki  
Wydział Nauk Geograficznych  
Katedra Studiów Ludnościowych i Badań nad Usługami

# 1 MIESZKALNICTWO LUDZI STARYCH

## HOUSING OF THE OLD PEOPLE

Artykuł wpłynął do redakcji 06.12.2015; po recenzjach zaakceptowany 10.05.2016.

Groeger L., Szczerek A., 2015, *Mieszkalnictwo ludzi starych*, [w:] Janiszewska A. (red.), *Jakość życia ludzi starych – wybrane problemy*, „Space – Society – Economy”, 14, Department of Population and Services Studies, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 187–211.

*Dr hab. Lidia Groeger, prof. UŁ, Uniwersytet Łódzki, Katedra Studiów Ludnościowych i Badań nad Usługami, ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź;  
e-mail: groeger@interia.pl*

*Mgr Anna Szczerek, Uniwersytet Łódzki, Katedra Studiów Ludnościowych i Badań nad Usługami, ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź;  
e-mail: annakabala1990@gmail.com*

### Zarys treści

Opracowanie zawiera przegląd publikacji na temat mieszkalnictwa ludzi starych w Polsce, opublikowanych w okresie ostatnich 15 lat. Prezentuje przegląd modeli form zamieszkiwania ludzi starych w przykładowych państwach na świecie. Charakteryzuje preferencje mieszkaniowe i warunki zamieszkania osób starych w Polsce i wybranych krajach Unii Europejskiej. Prezentuje przykłady nowych rozwiązań form zamieszkiwania seniorów w USA, Niemczech i Polsce.

### Słowa kluczowe

Ludzie starzy, mieszkalnictwo, warunki mieszkaniowe, preferencje mieszkaniowe.

## 1.1. WPROWADZENIE

Mieszkanie dla ludzi starych ma szczególne znaczenie, ponieważ umożliwia zaspokojenie różnorodnych potrzeb. Zmieniająca się sytuacja starzejącego się społeczeństwa skłania do refleksji nad kwestiami mieszkaniowymi ludzi starych. Zjawisko starzenia się społeczeństw dotyczy nie tylko Polski czy krajów europejskich, lecz jest to sytuacja zauważalna również w skali globalnej. Z pewnością nie we wszystkich krajach proces ten przebiega w podobnym tempie, jednak większość krajów zwłaszcza europejskich potwierdza, że jest to sprawa istotna, którą należy dokładniej zbadać (Eurostat 2012).

Zagadnienia mieszkaniowe ludzi starych rzadko były w Polsce przedmiotem kompleksowych badań. W latach 1999–2001 Instytut Gospodarki Mieszkaniowej zrealizował projekt „Mieszkania starszych ludzi w Polsce”, a Polskie Towarzystwo Gerontologiczne „Polska Starość”. Kwestie mieszkaniowe poruszane były również w badaniach GUS „Seniorzy w polskim społeczeństwie” oraz „Polska w obliczu starzenia się społeczeństwa” (badania Komitetu Prognoz 2000 Plus PAN). Dużo większy dorobek w zakresie badań potrzeb ludności starej w zakresie mieszkalnictwa mają Stany Zjednoczone oraz inne lepiej rozwinięte państwa europejskie. Na szczególną uwagę zasługuje przewodnik opracowany przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) *Global age-friendly cities: A guide* (2007), w którym podsumowano wyniki badań nad potrzebami i problemami ludzi starych w przestrzeni miejskiej w różnych rejonach świata.

Celem artykułu jest przegląd dotychczasowych publikacji na temat mieszkalnictwa ludzi starych w Polsce. Zaprezentowanie modeli form zamieszkiwania ludzi starych w przykładowych państwach na świecie. Wskazanie, jak kształtuje się sytuacja mieszkaniowa polskich seniorów na tle innych państw europejskich. W zgromadzeniu informacji dotyczących sytuacji mieszkaniowej osób starych w Polsce w szczególności pomocne były prace: H. Zaniewska, M. Thiel (2004), M. Zrałek (2004, 2012), K. Wądołowska (2009, 2010), T. Śmiłowska, J. Włodarczyk (2010), A. Bartoszek, E. Niezabitowska, B. Kucharczyk-Brus, M. Niezabitowski (2012), S. Pytel (2014), J. Czaplinski, P. Błędowski (2014). Dodatkowo w celu szerszego spojrzenia na problem mieszkalnictwa osób starych, w artykule przedstawione zostały informacje dotyczące Stanów Zjednoczonych na podstawie: M. Magdziak (2009), Kuala Lumpur na podstawie: Ainatoriza Mohd Aini, Wan Nor Azriyati Wan Abd Aziz, Noor Rosly Hanif (2015). Oprócz powyżej przedstawionych opracowań w niniejszym artykule wykorzystane zostało opracowanie A. Labus (2014), opisujące przykład miasta przyjaznego seniorom, jakim jest miasto Sangerhausen w Niemczech. W większości przypadków wyniki badań przedstawianych w artykule dotyczą okresu czasu po 2000 roku.

Tematem artykułu jest mieszkalnictwo osób starych, dlatego warto wyjaśnić samo pojęcie mieszkalnictwa. Mieszkalnictwo jest jedną z ważnych dziedzin polityki gospodarczej i społecznej. Pod pojęciem „mieszkalnictwo” można rozu-

mieć: budownictwo mieszkaniowe czy ogólnie całą gospodarkę mieszkaniową. Pod tym pojęciem kryje się badanie, ocenianie problemu mieszkaniowego oraz wyrównywanie szans społecznych w dostępie do mieszkań.

Poruszając problem mieszkalnictwa ludzi starych, wyjaśnienia wymaga również pojęcie samej starości. A. Pierzchalska i P. Klang (2008) uznali, że „za podstawowe cechy starości uważa się postępujące ograniczenie samodzielności życiowej, znaczny spadek zdolności adaptacyjnych człowieka w wymiarze biologicznym, psychospołecznym oraz stopniowe nasilenie się zależności od otoczenia”, dodatkowo autorzy stwierdzają, że starość jest to okres w życiu człowieka, w którym pogorszeniu ulega jego stan zdrowia.

Istnieją różne podziały wyznaczające granicę starości. W celu ustalenia granicy wieku, powyżej której osoba zaliczana będzie do grupy osób starych wykorzystane zostały ekonomiczne grupy wieku. Dlatego, jak napisano powyżej za osobę starą w niniejszym artykule uznane zostały osoby w wieku 65 lat i więcej (65+), często też jest to granica wieku, w którym przechodzi się na emeryturę i wówczas całkowicie zmieniają się realia życia takich osób. Coraz częściej w literaturze i statystyce publicznej (rekomendacja ONZ) można spotkać właśnie taką granicę wieku i odpowiadające jej określenie „ludzie starzy”<sup>1</sup>, która ułatwia porównania sytuacji badanych osób pomiędzy różnymi państwami (Labus 2014). Granica wieku 65+ klasyfikująca osoby stare, zastosowana została również w pracach: M. Kasperek-Hoppe (1999), H. Zaniewska, M. Thiel (2004), T. Śmiłowska, J. Włodarczyk (2010), A. Bartoszek, E. Niezabitowska, B. Kucharczyk-Brus, M. Niezabitowska (2012), a także A. Labus (2014) oraz S. Pytel (2014).

Na proces coraz szybszego starzenia się społeczeństwa polskiego wpływa wiele czynników takich, jak: postęp medycyny, dzięki któremu okres trwania życia znacznie się wydłuża, emigracja osób młodych do innych miast oraz za granicę kraju w poszukiwaniu pracy i lepszych standardów życia. Bardzo istotnym czynnikiem negatywnie wpływającym na strukturę wieku jest coraz mniejsza liczba urodzeń. Przyczyną takiego zjawiska jest zmiana w modelu rodziny. Znaczny odsetek osób posiada tylko jedno dziecko, ewentualnie dwoje, natomiast rodzina z trójką dzieci w dzisiejszych czasach to rzadkość. Niestety, coraz większa część społeczeństwa w ogóle nie posiada potomstwa. Wszystkie te czynniki niekorzystnie wpływają na strukturę wieku, znacznie zwiększając odsetek ludzi starych w społeczeństwie. W związku z ciągle wydłużającym się okresem trwania życia, autorzy coraz częściej zwracają uwagę na etap starości, dzieląc go na krótsze okresy. W literaturze spotyka się różne podziały czasowe okresu starości. Przykładowo WHO (Światowa Organizacja Zdrowia) wydzieliła trzy etapy starości: pierwszy etap to wczesna starość, która zaczyna się w wieku 60 lat i trwa do 74. roku życia, kolejnym etapem jest starość pośrednia (75–89 lat), ostatnim

<sup>1</sup> Określenie „ludzie starzy” jest najczęściej stosowanym terminem dla grupy wiekowej 65+, niekiedy używane są zamiennie określenia „osoby starsze”, „seniorzy” mające bardziej pozytywne konotacje.

etapem starości, który wyróżnia WHO jest starość późna, która zaczyna się od 90. roku życia i trwa aż do śmierci<sup>2</sup>. W innych opracowaniach wyróżnia się przykładowo cztery okresy starości: jako pierwszy to okres „starości początkowej”, do którego zalicza się osoby w wieku 60–69 lat, kolejny okres to okres „starości przejściowej” (70–74 lata) między początkową starością a kolejnym okresem, jakim jest wiek ograniczonej sprawności. Trzecim okresem starości jest „starość zaawansowana”. Do tej grupy zaliczane są osoby w wieku 75–84 lat, jako ostatni wyróżniony został okres „starości niedołącznej” po 85 roku życia (Szatur-Jaworska, Błędowski, Dzięgielska 2006).

Jak przedstawiają powyższe podziały, okres starości obejmuje znaczny przedział czasowy. Dlatego podział na krótsze okresy często ma na celu rozróżnienie osób starych o różnym poziomie sprawności fizycznej i umysłowej w zależności od fazy starości.

W niniejszej publikacji osoba stara oznacza osobę, która przekroczyła określony próg wiekowy (60/65 lat), dodatkowo pogarsza się jej stan zdrowia, a także zmniejsza się jej samodzielność. Obok określenia osoba stara, pojawiać się będzie również określenie: senior, które opisuje osobę starą, z punktu widzenia przebytych licznych doświadczeń, mądrości życiowej, nadając temu pojęciu pozytywne konotacje (Brzezińska 2014 za: Gawroński 2015).

Mieszkalnictwo osób starych jest tematem niezwykle ważnym, ponieważ miejsce zamieszkania dla osób starych stanowi główne miejsce pobytu zarówno w dzień, jak i w nocy. Dlatego szczególnie ważnym jest stworzenie jak najlepszych warunków do życia dla osób starych, często niepełnosprawnych lub z ograniczoną sprawnością fizyczną czy psychiczną, które niestety z powodu licznych barier, nie tylko architektonicznych, pozostają większość czasu we własnych mieszkaniach (Zrałek 2012). Istotnym w kwestii mieszkaniowej jest również fakt udziału, jaki stanowią jednoosobowe gospodarstwa domowe w tej grupie wieku.

Podjęmowana w niniejszej publikacji tematyka mieszkalnictwa osób starych jest niezwykle istotna, co potwierdza fakt, że wraz z wiekiem zmienia się sytuacja życiowa tych osób. W miarę przybywania lat zmieniają się potrzeby osób starych dotyczące opieki zdrowotnej, zmienia się wielkość dochodów, ale także wraz z wiekiem różni się struktura wydatków. Dodatkowo potrzeby mieszkaniowe osób starych są zupełnie inne niż osób młodych. Wśród osób starych rosną również wymagania dotyczące otoczenia miejsca zamieszkania. Osoby stare w przeciwieństwie do osób młodszych przywiązują uwagę do zupełnie innych aspektów dotyczących samego mieszkania i jego otoczenia.

---

<sup>2</sup> <http://www.starszaosoba.pl/2013/11/starosc-wedug-who.html>.

## 1.2. KLASYFIKACJA OBIEKTÓW MIESZKALNYCH DLA LUDZI STARSZYCH

Amerykańskie organizacje, które zajmują się problemem mieszkalnictwa osób starych już w latach 50. ubiegłego wieku wyróżniły sześć podstawowych typów zamieszkiwania takich osób w zależności od ich stopnia niepełnosprawności (tab. 1) (Magdziak 2009). Z kolei H. Zaniewska i M. Thiel (2004) uważały, że ewentualne miejsca zamieszkania dla osób starych należy podzielić na dwie grupy w zależności od ich statusu materialnego. W tej klasyfikacji przedstawiony został typ zamieszkania przeznaczony dla osób uboższych, a także preferowany typ zamieszkania dla osób o lepszej sytuacji finansowej (tab. 2). Kolejna propozycja dotyczyła podziału ewentualnych miejsc zamieszkania dla osób starych nie według typów mieszkania, lecz już w skali całego osiedla. S. Pytel (2014) mając na uwadze szerszy zasięg przestrzenny, wyróżnił trzy główne typy osiedli dla seniorów w zależności od preferencji spędzania wolnego czasu przez osoby stare (tab. 3).

Tabela 1

Klasyfikacja obiektów mieszkalnych dla ludzi starych w Stanach Zjednoczonych

Typ zamieszkania	Dla jakiej grupy osób przeznaczony
Wspólnoty mieszkaniowe	Taki typ zamieszkania przeznaczony jest dla osób starych, w dobrym zdrowiu. Osoby takie mogą mieszkać we wspólnotach mieszkaniowych, w mieszkaniach, które znajdują się w zespołach lub domach kolektywnych
Mieszkanie niezależne	Taki typ zamieszkania przeznaczony jest dla osób samodzielnych, które nie potrzebują pomocy osób trzecich w żadnych czynnościach życia codziennego
Państwowe Domy Opieki Społecznej	Taki typ zamieszkania przeznaczony jest dla osób starych, które w większym stopniu są uzależnione od pomocy innych. Bez tej pomocy ciężko byłoby osobom starym sobie poradzić
Pielęgnacyjny Dom Spokojnej Starości	Zamieszkanie z kompleksową opieką, przeznaczone dla osób coraz mniej samodzielnych, które wymagają pomocy w podstawowych czynnościach i codziennym życiu
Wielofunkcyjne Zespoły Urbanistyczne	Takie wielofunkcyjne zespoły urbanistyczne składają się z niezależnych mieszkań, które należą do domu opieki i ośrodka geriatrycznego, przeznaczone są dla osób niesamodzielnych
Szpitalny Oddział Geriatryczny	Taki typ zamieszkania przeznaczony jest dla osób najbardziej niesamodzielnych, niedołężnych, niepotrafiących radzić sobie bez pomocy innych i wymagających ciągłej opieki lekarskiej

Źródło: na podstawie M. Magdziak (2009).

Tabela 2

Klasyfikacja obiektów mieszkalnych dla ludzi starych w Polsce  
według statusu majątkowego

Typ zamieszkania	Dla jakiej grupy osób przeznaczony
Osoby o złej sytuacji materialnej	
Mieszkania socjalne	Taki typ zamieszkania zapewnia lokal mieszkalny, który przeznaczony jest dla osób ubogich, a także eksmitowanych na mocy orzeczeń sądowych
Domy opieki (DPS)	Typ zamieszkania, w którym dla osoby starej zapewniona jest pielęgnacja i opieka z „dachem nad głową” przez całą dobę. Domy opieki przeznaczone są dla osób wymagających opieki i pielęgnacji przez osoby trzecie
Osoby o lepszej sytuacji materialnej	
Utrzymanie samodzielności w mieszkaniu	Jest to typ zamieszkania dla osób bardziej samodzielnych finansowo, który polega na świadczeniu wielu usług w mieszkaniu osoby starej – np. codzienna wizyta pielęgniarki czy robienie zakupów itp.
Domy Dziennego Pobytu dla ludzi starszych	Taki typ zamieszkania powstał niedawno, jest jeszcze mało popularny w Polsce. Domy Dziennego Pobytu oferują organizację życia w przyjaznych i bezpiecznych warunkach, przeznaczone są dla osób samodzielnych finansowo
Wspólnoty mieszkaniowe seniorów <sup>3</sup>	Typ zamieszkania przeznaczonych dla osób samodzielnych finansowo, którzy mieszkając we własnych mieszkaniach decydują się swoją codzienność dzielić z innymi ludźmi, pozostając z nimi w stałym kontakcie

Źródło: H. Zaniewska, M. Thiel (2004).

<sup>3</sup> Wspólnoty mieszkaniowe dla osób starych – dają możliwość przebywania w dotychczasowym mieszkaniu i jednocześnie możliwość korzystania, w razie ochoty i potrzeby, z przestrzeni wspólnej. Aby takowa wspólnota mogła powstać i prawidłowo funkcjonować niezbędne są: w pierwszej kolejności dobrowolność, a także akceptacja wspólnej codzienności. Mieszkanie czy pomieszczenie, które stanowi przestrzeń wspólną powinno być odpowiednio przystosowane i wyposażone w urządzenia ułatwiające życie osobom starym. Dodatkowo, oprócz powyższych warunków, każde mieszkanie uczestniczące w programie powinno posiadać środki łączności, pozwalające na komunikowanie się pomiędzy członkami danej wspólnoty mieszkaniowej (Zaniewska, Thiel 2004).

Tabela 3

## Typologia osiedli mieszkalnych dla ludzi starych w Polsce

Typ osiedla dla seniorów	Dla jakiej grupy osób przeznaczone
Typ 1 Osiedle dla ograniczonych ruchowo	W obrębie takiego osiedla znajdują się w pierwszej kolejności mieszkania, które wyposażone są we wszystkie niezbędne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych ruchowo oraz szereg usług podstawowych, a także miejsca rekreacji i wypoczynku
Typ 2 Osiedle rekreacyjno-sportowe	Taki typ osiedla przeznaczony jest dla osób sprawnych, aktywnie spędzających czas. Osiedle wyposażone jest w liczne obiekty sportowe
Typ 3 Osiedle ekologiczno-krajobrazowe	Typ osiedla przeznaczony dla osób, które najbardziej cenią ciszę, spokój i walory krajobrazowe. Osiedla takie położone są w terenach, gdzie możliwe jest obcowanie z naturą

Źródło: na podstawie S. Pytel (2014).

Jak wynika z powyżej przedstawionych klasyfikacji typów zamieszkania dla osób starych w Polsce i w Stanach Zjednoczonych, formy i możliwości mieszkaniowe dla takich osób różnią się. W Stanach Zjednoczonych głównym kryterium jest stopień sprawności, natomiast w Polsce H. Zaniewska i M. Thiel (2004) największą uwagę zwracały na sytuację finansową osób starych, natomiast S. Pytel (2014) wydzielał typy osiedli według preferowanego sposobu spędzania czasu.

### 1.3. PREFERENCJE MIESZKANIOWE OSÓB STARYCH

Osoby stare w większości przypadków, niezależnie od narodowości, chcą pozostać w swoim dotychczasowym miejscu zamieszkania tak długo, jak tylko to możliwe. Dopóki pozwala im na to stan zdrowia fizycznego i psychicznego starają się żyć samodzielnie. Ogólnie osoby stare niechętnie przeprowadzają się tłumacząc, że „starych drzew się nie przesadza”. Jednak dotychczasowe przekonanie o pozostaniu aż do śmierci w swoim mieszkaniu ulega zmianie. W Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej następuje powolna zmiana poglądów na temat miejsca zamieszkania na starość, o czym świadczy fakt, że w dalszym ciągu 90% osób starych wyraża chęć pozostania w dotychczasowym miejscu zamieszkania, jednak odsetek osób chcących się przeprowadzić z roku na rok się zwiększa. Dowodzą o tym doniesienia z rynku nieruchomości, według których osoby powyżej 65. roku życia stanowią 10% nabywców nowych domów (a osoby w przedziale wiekowym 55–65 lat stanowią kolejne 10% nabywców). Potwierdza to fakt, że osoby młodsze zawnoszą sobie odpowiednio przygotowane miejsce

zamieszkania na okres starości. W USA osoby młodsze osiągając wiek 65 lat często szukają nowego miejsca zamieszkania dostosowanego do zmieniających się potrzeb. Dużą popularnością cieszą się wspólnoty mieszkaniowe w zespołach i domach kolektywnych, natomiast znikomy jest odsetek osób starych przeprowadzających się na starość do rodziny czy dzieci. Seniorzy za oceanem zmieniając miejsce zamieszkania zwracają uwagę w szczególności na walory krajobrazowe i klimat (Pytel 2014).

W środowisku o odmiennych uwarunkowaniach kulturowych i społeczno-ekonomicznych takich, jak Kuala Lumpur również zostały przeprowadzone badania dotyczące mieszkalnictwa i przeprowadzek. Celem badań było uzyskanie informacji na temat zadowolenia mieszkańców z własnego domu, a także sąsiedztwa, dodatkowo w tych samych badaniach podejmowany był temat zmiany miejsca zamieszkania. Projekt badawczy obejmował wywiad bezpośredni z mieszkańcami Kuala Lumpur na próbie 768 osób w wieku 40 lat i więcej. Z przeprowadzonych badań wynikało, że mieszkańcy Kuala Lumpur byli zadowoleni z ich obecnych (wówczas) warunków mieszkaniowych. Znaczna większość badanych osób wyraziła zadowolenie zarówno z warunków w samym domu/mieszkanii, a także w jego okolicy, którą uznali za bezpieczną. Biorąc pod uwagę chęć zmiany w przyszłości jakiegoś elementu w mieszkaniu okazało się, że jedynym co chcieliby zmienić byłaby zmiana płytek w kuchni i łazience na mniej śliskie, co pomogłoby uniknąć upadków w starszym wieku. Z kolei mając na uwadze przyszłość osób starych, większość przyznała, że dla nich najważniejszym będzie być bliżej dzieci w celu wzmocnienia więzi rodzinnych, istotny jest również dostęp do transportu publicznego oraz bliskość przyjaciół i znajomych. Co do samych warunków mieszkaniowych, osoby stare nie wykazywały wygórowanych wymagań. Wręcz odwrotnie, czuły się na tyle dobrze we własnych mieszkaniach, że blisko 66% osób badanych nie wyraziło chęci wyprowadzki, a jedynie 22% respondentów było na nią zdecydowanych. Im osoba była starsza, bardziej niepełnosprawna i niestabilna finansowo, tym mniej chęci wyrażała w stosunku do przeprowadzki (Ainoriza Mohd Aini, Wan Nor Azriyati Wan Abd Aziz, Noor Rosly Hanif, 2015).

W Polsce 59% osób starych chciałoby zamieszkać z dziećmi na starość, natomiast jedynie 28% Włochów zgadza się na takie rozwiązanie. Najbardziej preferowaną formą zamieszkania na starość jest pozostanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania, jednak przy pomocy prywatnego lub publicznego usługodawcy, który zapewni podstawową opiekę (Perek-Białas 2012).

Z badań „Aktualne problemy i wydarzenia” przeprowadzonych przez Centrum Badania Opinii Społecznej (CBOS) w listopadzie 2009 roku (z uwzględnieniem wyników badań z 2007 roku) na liczącej 1 022 osoby reprezentatywnej próbie losowej dorosłych Polaków wynika, że w Polsce osoby stare najczęściej chciałyby pozostać jak najdłużej samodzielnie we własnym mieszkaniu lub zamieszkać z rodziną (Wądołowska 2010). Z racji silnych więzi emocjonalnych z rodzi-



ną, tradycją jest sprawowanie opieki nad osobami starymi przez rodzinę: dzieci, wnuczków lub innych bliskich. Niewielki odsetek osób chce się z własnej woli wyprowadzić do innego miejsca na starość. Ostatnim i najgorszym rozwiązaniem według osób starych jest konieczność przeprowadzki do domu opieki. Jest to dla nich sytuacja ostateczna, która odbija się na ich zdrowiu fizycznym i emocjonalnym. Powodem niechęci osób starych do zmiany miejsca zamieszkania jest przywiązanie do elementów otoczenia, które znają. We własnym mieszkaniu znali wszystkie zakamarki, a wyprowadzając się do domu opieki mieszkają w nowym (obcym) miejscu, z obcymi ludźmi, daleko od rodziny i znajomych. Dodatkowo zmieniają całe otoczenie środowiskowe. Osoby stare cenią sobie samodzielność zamieszkiwania we własnym mieszkaniu, dlatego też popularność zyskuje „zamieszkanie z opieką” (Zrałek 2004). Jest to mieszkanie, które wraz z otoczeniem jest przystosowane do osób starych i niepełnosprawnych, dodatkowo zapewnione są spersonalizowane usługi. Taka forma zamieszkania obejmuje mieszkanie, które w aspektach konstrukcyjnych dostosowane jest do ograniczonych możliwości ruchowych osób starych lub niepełnosprawnych. Dodatkowo taka forma obejmuje usługi takie, jak: sprzątanie mieszkania, zabiegi higieniczne, robienie zakupów, przygotowywanie posiłków i inne. Powyższa forma organizacji życia osób starych lub niepełnosprawnych wypracowana została w Danii. Dzięki stosowaniu formy „mieszkania z opieką” osoby stare czy niepełnosprawne dłużej mogą pozostawać we własnym mieszkaniu. Obok samej starości problemem staje się również coraz częściej znaczna niepełnosprawność tych osób. Dodatkowo występują coraz większe ograniczenia ruchowe, co sprawia, że osoby stare są wręcz „uwięzione” we własnych mieszkaniach, dlatego dotkliwiej odczuwają brak mobilności i często brak prywatności (ponieważ nie posiadają oddzielnego pokoju) (Zrałek 2004). Podsumowując sytuację osób niepełnosprawnych na wsi i w mieście, w większości przypadków mieszkańcy miasta żyją w lepszych warunkach. Pod względem wyposażenia mieszkania osób niepełnosprawnych w instalacje sanitarno-techniczne, znacznie gorsze wyposażenie mają mieszkańcy wsi. Podobnie jak w przypadku wyposażenia mieszkania w instalacje, tak w przypadku braku odrębnego pokoju w mieszkaniu, również gorsza sytuacja występuje na wsi (GUS).

## **1.4. FORMY NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ DLA LUDZI STARYCH**

Tematem starzejącego się społeczeństwa w Stanach Zjednoczonych zajęto się już w latach 50. ubiegłego wieku. Problem starzenia się społeczeństwa i zmieniających się potrzeb ludzi starych wpłynął w znaczny sposób na rozpoczęcie okresu budowania domów/mieszkań, czy nawet całych osiedli mieszkaniowych ze specjalnym przeznaczeniem dla seniorów.

Pionierskim doświadczeniem była budowa przez korporację „Del Web” w 1960 roku osiedla mieszkaniowego w stanie Arizona przeznaczonego dla osób starych. Osiedle to zostało nazwane „Sun City”, a łączna jego powierzchnia to prawie 40 km<sup>2</sup> (Pytel 2014). W obrębie tej inwestycji, oprócz mieszkańców ze wszystkimi udogodnieniami specjalnie dostosowanymi do osób starzejących się, znalazło się wiele różnych atrakcji i obiektów rekreacyjnych. Budowa osiedla miała na celu polepszenie standardu życia osób starych poprzez odpowiednie przystosowanie mieszkań, a także zlokalizowanie w obrębie osiedla usług, które niezbędne są w codziennym życiu. Oprócz centrum handlowego, dodatkowo w celu uatrakcyjnienia czasu wolnego (którego osoby stare zazwyczaj mają więcej) i kultu młodości w Stanach Zjednoczonych, na terenie osiedla zlokalizowane zostały również liczne tereny rekreacyjne takie, jak: pole golfowe, centrum sportowe, studio tańca i aerobiku. Takie zaplecze sportowe daje osobom starym możliwość ciągłej aktywności fizycznej i utrzymywania dobrej formy fizycznej. W miarę przybywania mieszkańców w sąsiedztwie wybudowano również szpital. Osiedle zostało zaprojektowane w sposób przejrzysty, ułatwiający orientację w jego układzie. Osiedle „Sun City” cieszyło się ogromną popularnością, dlatego też w sąsiedztwie powstały w późniejszych latach kolejne osiedla. W latach 70. powstało „Sun City West”, w latach 90. wybudowane zostały dwa tego typu osiedla: „Sun City Grand” i „Sun City Anthem”. W ostatnich latach wzniesiono również „Sun City Festival” (Magdziak 2009). Kompleks osiedli „Sun City” cieszył się tak ogromnym zainteresowaniem, że obecnie biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców jest uznawany za miasto. Może to świadczyć o trafnym zagospodarowaniu przestrzeni, odpowiadającym potrzebom osób starych w USA.

Zupełnie inaczej podchodzi się do tematu osób starych w Malezji. Kuala Lumpur (stolica Malezji) jest dobrym miejscem do badań, gdyż posiada jeden z największych odsetków osób starych wśród całej populacji i prognozuje się, że do 2030 roku stanie się narodem starym. Ze względów kulturowych i religijnych tradycją jest, że starsi opiekują się swoimi dziećmi (niezależnie, czy te mają już własne rodziny), tworząc tym samym rodziny wielopokoleniowe (przedłużony system rodziny). W Malezji wręcz wymagana jest opieka rodziny nad osobami starymi. Starsi uznają, że ich dzieci powinny spłacić im to, co poświęcili na ich wychowanie i teraz zajęli się starymi rodzicami.

W większości krajów azjatyckich popularnym jest współzamieszkiwanie kilku pokoleń rodziny, co pozwala na późniejsze opiekowanie się osobami starymi.

Na kontynencie europejskim, w znacznym opóźnieniu w porównaniu z USA, rozpoczęto działania związane z poprawą warunków mieszkaniowych osób starych.

W 2003 roku Europejska Rada Urbanistów (EUR) opublikowała Nową Kartę Ateńską pod tytułem „Wizja miast XXI wieku”, z kolei w 2007 roku Światowa Organizacja Zdrowia (WHO) opracowała program pod tytułem „Age Friendly

Cities”. W ramach tego globalnego programu (Age Friendly Cities) została stworzona koncepcja miast przyjaznych osobom w każdym wieku, w odpowiedzi na wzrastający odsetek osób starych w społeczeństwie i liczne problemy, jakie generują współczesne miasta. Koncepcja ta określa miasto przyjazne osobom starym jako miasto przyjazne wszystkim mieszkańcom. W programie tym znalazło się osiem istotnych obszarów, które należało ulepszyć, m.in. przestrzenie miejskie i budynki oraz kwestie dotyczące zabudowy mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę przestrzenie miejskie i budynki, które powinny stworzyć zaprojektowane środowisko naturalne i zbudowane, aby ludzie starzy mogli bezpiecznie i swobodnie poruszać się po nich oraz mieć swobodny dostęp do terenów zewnętrznych. Z kolei w kwestii dotyczącej zabudowy mieszkaniowej głównym celem było elastyczne projektowanie mieszkań, dostępnych dla ludzi na każdym etapie życia, o różnej sprawności psychofizycznej, różnych zainteresowaniach i różnych możliwościach finansowych, stwarzające bezpieczeństwo i możliwość bycia niezależnym jak najdłużej (promowanie koncepcji „starzenia się w miejscu”). Oprócz dwóch powyższych zagadnień w programie tym znalazły się również kwestie dotyczące: transportu publicznego, wsparcia społecznego i opieki medycznej, lokalizacji i dostępności usług, komunikacji i lepszego wykorzystania technologii informacyjnych, a także kwestie zatrudnienia i zaangażowania społecznego (partycypacja społeczna), szacunku i integracji społecznej, budowania relacji międzypokoleniowej poprzez wspólne użytkowanie przestrzeni miejskiej.

Przykładem europejskiego miasta przyjaznego seniorom może być Sangerhausen, położone we wschodniej części Niemiec. Było to miasto górnicze, jednak po restrukturyzacji przemysłu wiele rodzin i młodych osób wyemigrowało, miasto praktycznie opustoszało. Wówczas opracowany został program mieszkaniowy odnowy miasta z przeznaczeniem dla osób starych. Budynki, których stan techniczny pozwalał na zamieszkiwanie zostały wyremontowane i przystosowane do potrzeb osób starych i niepełnosprawnych. Najważniejszym projektem był zlokalizowany w zachodniej części osiedla „Am Bergmann” obszar, gdzie budynki z lat 50. zostały odnowione i przystosowane poprzez dobudowanie wind i innych udogodnień dla niepełnosprawnych. Budynki wyposażono w innowacyjne systemy zaopatrzenia w energię za pomocą energii słonecznej i odzyskiwania ciepła. Dzięki takim działaniom znacznie zmniejszyły się koszty utrzymania mieszkań (fot. 1). W mieście powstały różne inne formy zamieszkania dla osób starych w zależności od stopnia ich samodzielności. Przykładem może być „dom międzygeneracyjny”, gdzie znalazło się 48 mieszkań przystosowanych dla osób starych, niepełnosprawnych, ale także dla młodych osób (fot. 2). Tworząc wspólne przestrzenie rekreacyjne integruje się mieszkańców ze sobą. Dzięki nawiązaniu takich więzi osoby stare nie czuły się samotne. W Sangerhausen zlokalizowano również dom opieki dla osób starych oraz dom seniora (Labus 2014).



Fot. 1. Odnowione osiedle Am Bergmann w Sangerhausen



Fot. 2. Dom międzygeneracyjny dla osób starszych i młodych w Sangerhausen

Źródło: A. Labus (2014)

W Polsce, jak również w większości krajów Europy Środkowo-Wschodniej budownictwo osiedli mieszkaniowych dla seniorów z odpowiednio wyposażoną infrastrukturą jest uznawane jeszcze za fazę eksperymentalną. Pierwszym przykładem wspólnoty mieszkaniowej z ograniczeniem wiekowym – przeznaczonej jedynie dla osób starych może być „Centrum Seniora AdNovum” zlokalizowane w Obornikach Śląskich (okolice Wrocławia). Centrum Seniora powstawało na terenach byłego sanatorium dziecięcego „Szarotka”. Oprócz modernizacji starych budynków miało powstać 350 nowych mieszkań ze wszystkimi udogodnieniami niezbędnymi dla osób starych i niepełnosprawnych. Mieszkania rozlokowane miały być w trzech kompleksach w ogrodzonym 12-hektarowym parku. Przewidywana powierzchnia indywidualnych segmentów to 45, 65 i 80 m<sup>2</sup>. Oprócz podstawowych usług, na terenie ośrodka miały znajdować się liczne dodatkowe usługi, na tyle rozwinięte, że nie wymagałyby opuszczania ośrodka (Magdziak 2009). Niestety, uchwałą z dnia 28 maja 2009 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Centrum Seniorów „AdNovum” rozwiązano Spółkę i rozpoczęto jej likwidację z dniem podjęcia niniejszej uchwały<sup>4</sup>.

Innymi przykładami osiedli dla seniorów są: osiedla w Stargardzie Szczecińskim, Skórka k. Piły, Zawichost i Radków. Większość osiedli dla seniorów zlokalizowana została w miejscu, wokół którego znajdują się rozległe przestrzenie dające możliwość aktywnego wypoczynku i dodatkowo zachęcające licznymi walorami krajobrazowymi. Przykładowo Radków jest małym miasteczkiem w okolicach Kłodzka z pięknymi widokami, licznymi terenami rekreacyjnymi i właśnie tam rozpoczął się proces budowy pierwszego w Polsce miasteczka

<sup>4</sup> Internetowy monitor sądowy i gospodarczy, [http://www.imsig.pl/pozycja/2009/158/10601,centrum\\_senior\\_w\\_adnovum\\_spolka\\_z\\_ograniczona\\_odpowiedzialnoscia\\_w\\_likwidacji](http://www.imsig.pl/pozycja/2009/158/10601,centrum_senior_w_adnovum_spolka_z_ograniczona_odpowiedzialnoscia_w_likwidacji).

aktywnego seniora. Okolice Radkowa stanowią przepiękne tereny spacerowe, ponad 50 km nieforsownych tras do biegania na nartach zimą i tyle samo tras rowerowych. Miasteczko stanowi ofertę dla aktywnych emerytów po 55. roku życia. W najbliższej przyszłości powstać ma basen i pole golfowe. O dobrą kondycję mieszkańców ma zadbać centrum rehabilitacyjne (Piłat 2010). W 2009 roku zbudowana została dopiero jedna kamienica, jednak samorządowcy wraz z fundacją „Teraz życie” planowali zbudować jeszcze hotele i apartamentowce, w których docelowo miało zamieszkać nawet 2000 osób po 55. roku życia (Waszkiewicz 2013). Pierwsi mieszkańcy Radkowa mieszkają w tym miasteczku już 5 lat. Do tej pory wybudowano zaledwie 24 lokale, kolejnych 16 ma być gotowych w niedalekiej przyszłości (Pietkiewicz 2014). Dokładnie w tym samym czasie, co pierwszą kamienicę w Radkowie, oddano do użytku pierwszy etap osiedla dla seniorów w Stargardzie Szczecińskim – nowy budynek z 23 mieszkaniami o powierzchni od 34 do 56 m<sup>2</sup> dla osób w wieku 55 lat i więcej. Na parterze budynku przeznaczony dla seniorów znajduje się świetlica z zapleczem kuchennym i toaletą, która ma integrować mieszkańców. Mogą oni też liczyć na pomoc w drobnych, codziennych sprawach pracownika świetlicy. Dodatkowo każdy z mieszkańców ma także urządzenie (pilota), którego może użyć w sytuacji kiedy potrzebuje pomocy. Mieszkańcy powyższych osiedli dla seniorów generalnie deklarują zadowolenie z takiego miejsca zamieszkania (Kulczycka 2013), lecz kompleksowo zagospodarowanych tego typu obiektów w Polsce nadal brakuje.

## 1.5. WARUNKI MIESZKANIOWE POLSKICH SENIORÓW

Warunki mieszkaniowe polskich seniorów w miarę upływu czasu powoli, lecz systematycznie poprawiają się. Potwierdza to fakt, że w badaniach przeprowadzonych w 1988 roku w Poznaniu na próbie 100 osób w wieku 65–75 lat, metodą sondażu diagnostycznego, realizowanego techniką ankietową ponad połowa z respondentów oceniła swoje warunki mieszkaniowe jako „nie najlepsze” lub nawet „złe” (Tabaczkiewicz-Peach 2014). Część ankietowanych (których warunki są „nie najlepsze” lub „złe”) stwierdziła nawet, że stan ich mieszkania wpływa na pogorszenie się ich stanu zdrowia. Z badań przeprowadzonych w 1997 roku przez GUS wynikało, że gospodarstwa domowe emerytów przedstawiały się w pozytywnym świetle pod względem wyposażenia w dobra trwałe. Mniej było urządzeń nowoczesnych i samochodów, szczególnie w gospodarstwach jednoosobowych. Gospodarstwa domowe jednoosobowe zazwyczaj nie były wyposażone w samochody i magnetowidy (Kasperek-Hoppe 1999).

Jak zostało wspomniane we wprowadzeniu, mieszkanie dla osób starych (zwłaszcza mających problemy z poruszaniem się) staje się głównym miejscem pobytu, które powinno dawać poczucie bezpieczeństwa i możliwość odpoczynku oraz być przystosowane funkcjonalnie do możliwości osoby starej. Z badań

przeprowadzonych w 2009 roku przez CBOS wynika, że 66% osób starych najchętniej pozostałoby w swoim domu najdłużej jak to tylko możliwe, korzystając w razie potrzeby z pomocy znajomych lub rodziny (Wądołowska 2009). Z tych właśnie powodów szczególnie ważne są odpowiednie warunki mieszkaniowe. Na te warunki, na które emeryci zwracają największą uwagę, składają się takie elementy, jak: samodzielność zamieszkiwania mieszkania, wyposażenie mieszkania w różnego rodzaju instalacje, wyposażenie mieszkania w sprzęty i urządzenia ułatwiające życie, kolejnym elementem jest powierzchnia mieszkania i/lub powierzchnia przypadająca na jedną osobę, a także stan techniczny zabudowy, w której znajduje się mieszkanie. Istotnym dla osób starych jest wyposażenie budynku w windę, która ułatwia wydostanie się z mieszkania (Spyrka-Chlipała 2014).

Jak pokazują „Badania gospodarstw domowych emerytów” przeprowadzone w 2012 roku przez Biuro Analiz Sejmowych – Kancelaria Sejmu, blisko 75% polskich seniorów prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe, dodatkowo znaczna część z ankietowanych jest zadowolona ze swoich warunków mieszkaniowych, natomiast niezadowolonych jest tylko 8% z tych seniorów (Tota 2014). Inne badania, przeprowadzone przez CBOS i wykonane w 2009 roku na reprezentacyjnych próbach mieszkańców Polski (1 022 osoby) wykazują podobne wartości, z których oprócz osób prowadzących samodzielne gospodarstwo domowe jedno- lub dwuosobowe (blisko 74%), występują osoby stare mieszkające ze swoimi dziećmi (15% ankietowanych). Z kolei osoby stare (60 lat i więcej) mieszkające z wnukami lub innymi członkami gospodarstwa domowego stanowią 11% spośród wszystkich seniorów (Wądołowska 2010).

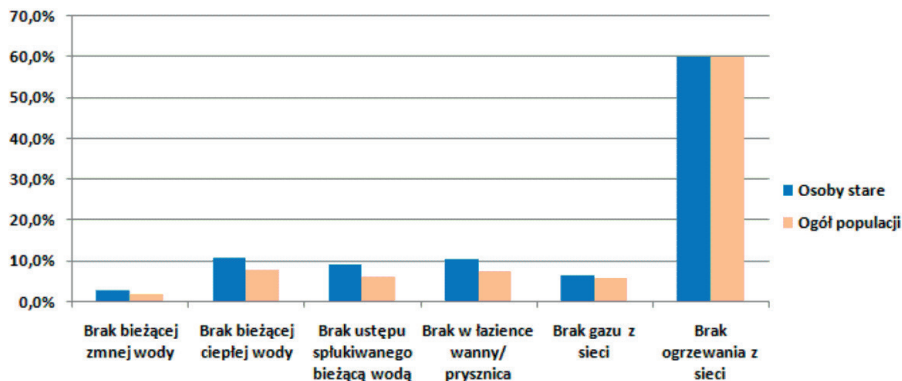
Z badań PolSenior wynika, że rodzaj zamieszkiwanych przez osoby stare zasobów zależy od wielkości miejscowości. Na wsi seniorzy głównie mieszkają w domach jednorodzinnych, co jest spowodowane przewagą takiego rodzaju budownictwa. Z kolei w mieście osoby stare zamieszkują najstarsze zasoby mieszkaniowe (kamienice komunalne i domy czynszowe). Znaczna różnica widoczna jest w podziale na wieś i miasto w przypadku budynków wielopiętrowych, w których na wsi zamieszkuje jedynie 1% seniorów, natomiast w aglomeracjach odsetek ten sięga blisko 44% (Bartoszek, Niezabitowska, Kucharczyk-Brus, Niezabitowski 2012). Zauważalna jest również różnica w stanie wyposażenia mieszkań osób starych na wsi, które są znacznie gorsze od wyposażenia gospodarstw domowych prowadzonych przez osoby stare w mieście. Często zdarza się, że osoba stara na wsi mieszka w nieremontowanym (z braku środków finansowych), nieocieplonym domu, z nieszczelnymi oknami, bez wyposażenia w podstawowe instalacje sanitarne. Konieczność wychodzenia po wodę czy do toalety poza mieszkanie może stwarzać ogromne trudności dla osoby starej i często niepełnosprawnej. Sytuacja taka znacznie obniża komfort życia (Iwański 2013). Z kolei w świetle badań GUS na temat wybranych aspektów warunków życia osób

starych, stwierdzono ogólnie, że gospodarstwa domowe emerytów zamieszkują głównie w budynkach, w których znajduje się więcej niż dziesięć lokali mieszkalnych (43,7% gospodarstw domowych emerytów) oraz w domach jednorodzinnych wolnostojących (42%). Natomiast 10% gospodarstw domowych, w których znajdują się emeryci zamieszkuje w budynkach, w których liczba lokali mieszkalnych nie przekracza dziesięciu (Śmiłowska, Włodarczyk 2010). Jak wynika z europejskich badań warunków życia ludności EU-SILC, przeprowadzonych w 2008 roku na grupie 37358 gospodarstw domowych, budynki najstarsze, w których zamieszkują seniorzy charakteryzują się najniższym standardem wyposażenia w podstawowe instalacje. Większość osób starych mieszka w mieszkaniach o gorszym wyposażeniu (zarówno w instalacje, jak i w sprzęty podstawowego użytku) od typowego wyposażenia pozostałych grup społeczno-ekonomicznych (GUS 2009).

Niezwykle ważnym w codziennym życiu jest wyposażenie mieszkania w podstawowe instalacje. Mieszkanie bez bieżącej wody czy bez ogrzewania stanowi ogromne utrudnienie w życiu każdego człowieka, a zwłaszcza seniora. Niestety, zdarzają się i takie mieszkania. Zimnej bieżącej wody nie posiada 2,9% gospodarstw domowych seniorów, gdzie dla całej społeczności odsetek ten wynosi 2,1%. Ustępu spłukiwanego bieżącą wodą nie posiada aż 9,4% gospodarstw domowych osób starych, w tym przypadku widać różnice pomiędzy gospodarstwami domowymi ogółem (6,4%) a gospodarstwami seniorów. Niestety sytuacja z posiadaniem w łazience wanny i/lub prysznicza nie przedstawia się lepiej, ponieważ aż 10,6% gospodarstw domowych, których członkami są osoby stare nie posiada takiej łazienki, dla całej społeczności ogółem odsetek ten wynosi 7,5%. Dostępu do ciepłej bieżącej wody nie posiada 10,8% gospodarstw emerytów i 8% biorąc po uwagę ogół społeczności.

W gaz (z sieci lub z butli) nie jest wyposażonych 6,5% gospodarstw seniorów i 5,8% gospodarstw ogółem. Natomiast pod względem ogrzewania zarówno mieszkania ogółem, jak i mieszkania osób starszych są ogrzewane z sieci, po 40% gospodarstw domowych posiada takie ogrzewanie (Śmiłowska, Włodarczyk 2010). Jak wynika z powyżej przytoczonych danych, widoczne są różnice w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje wodno-kanalizacyjne, a także instalacje ciepłownicze pomiędzy gospodarstwami domowymi prowadzonymi przez osoby stare a pozostałymi gospodarstwami domowymi, na niekorzyść osób starych (rys. 1).

Kolejnym ważnym elementem warunków mieszkaniowych jest wyposażenie mieszkania/domu w podstawowe sprzęty i urządzenia. Jak wspomniano wcześniej, gospodarstwa domowe prowadzone przez seniorów są gorzej wyposażone w instalacje wodno-kanalizacyjne, a także instalacje ciepłownicze od innych przeciętnych gospodarstw domowych. Podobnie wygląda sytuacja dotycząca wyposażenia mieszkań seniorów w środki trwałego użytkowania. Ogółem w kompu-



Rys. 1. Braki w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje w gospodarstwach domowych osób starych i pozostałych gospodarstwach domowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie T. Śmiłowska, J. Włodarczyk (2010)

ter i drukarkę z podłączeniem do Internetu wyposażonych jest 55% gospodarstw domowych, natomiast wśród seniorów w takie sprzęty wyposażonych jest jedynie 20% gospodarstw domowych, a kolejne 20% chciałoby takim wyposażeniem dysponować, lecz z powodów finansowych jest to niemożliwe. Zmywarkę posiada 12% przeciętnych gospodarstw domowych, a w przypadku seniorów odsetek ten wynosi 5%. Blisko 30% gospodarstw domowych osób starych zgłasza chęć posiadania kina domowego (Śmiłowska, Włodarczyk 2010). Osoby stare przodują jedynie w wyposażeniu mieszkania w telefony stacjonarne, gdyż znaczna część z nich nie potrafi się posługiwać telefonem komórkowym. Bardzo często zdarza się, że osoby stare wraz z wiekiem stają się coraz bardziej niepełnosprawne. Pod względem wyposażenia mieszkania/domu w urządzenia ułatwiające życie osobom niepełnosprawnym, polskie gospodarstwa domowe wypadają najgorzej wśród krajów europejskich i Izraela. Jedynie niewielki odsetek gospodarstw domowych osób starych (65+) jest wyposażonych w: podjazd i dźwig dla osób niepełnosprawnych, a także szerokie drzwi (3,8%), poręcze i uchwyty w łazience (3,9%), w urządzenia domowe do ćwiczeń i rehabilitacji (3,7%), podłogę antypoślizgową (2,4%) (Bartoszek, Niezabitowska, Kucharczyk-Brus, Niezabitowski 2012). Niepokojącym jest fakt, że nawet w grupie osób najstarszych mieszkania nie są wyposażone w takie sprzęty. W Polsce jedynie 2% gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną posiada specjalistyczne urządzenia, natomiast w Holandii jest to odsetek rządu 43%, w Izraelu 38%, w Danii 27% (Czapliński, Błędowski 2014).

Powierzchnia mieszkania przypadająca na jedną osobę w mieszkaniach polskich seniorów jest większa niż w mieszkaniach osób młodszych. Jak wynika z badań budżetów gospodarstw domowych przeprowadzonych w 2010 roku przez



GUS na próbie 37 412 gospodarstw domowych, średnia powierzchnia mieszkania przypadająca na jedną osobę to 25,4 m<sup>2</sup>, z kolei w mieszkaniach seniorów średnia powierzchnia przypadająca na jedną osobę to 35 m<sup>2</sup> (Zrałek 2012). Wraz z wiekiem powierzchnia przypadająca na jedną osobę zwiększa się z powodu spadku liczby członków gospodarstwa domowego, w okresie poprzedzającym starość zazwyczaj wyprowadzają się dzieci, późniejszy ubytek członków gospodarstwa domowego może być spowodowany śmiercią współmałżonka (Bartoszek, Niezabitowska, Kucharczyk-Brus, Niezabitowski 2012).

Oprócz wyposażenia stanu i powierzchni mieszkań bardzo istotna jest ocena własnych warunków mieszkaniowych przez osoby stare. W badaniach Centrum Badań Opinii Społecznej (CBOS) ponad połowa osób starych (57%) oceniła swoje warunki mieszkaniowe pozytywnie, z czego 14% seniorów uznało je jako bardzo dobre, a 43% jako „raczej dobre”. Kolejnych 35% oceniło swoje warunki jako przeciętne, a jedynie 8% osób w wieku 65 lat i więcej uznało, że ich warunki mieszkaniowe były raczej złe (6%) i bardzo złe (2%) (Wądołowska 2010).

Podobnie jak dla wielu osób oczywistym jest, że za miejsce, w którym mieszka osoba stara uznawane jest jej mieszkanie. Niewielki odsetek seniorów, którzy nie radzą sobie sami w swoim środowisku lub nie mają skąd uzyskać pomocy trafiają do Domów Opieki (Pomocy) Społecznej. Dla tych osób to właśnie ten ośrodek będzie miejscem zamieszkania i powinien spełniać warunki mieszkaniowe, które powinny ułatwić zaspokojenie wielu potrzeb seniorów. Mieszkańcy dwóch ośrodków w województwie wielkopolskim zapytani o warunki mieszkaniowe w tych ośrodkach wyrażali początkowo opinie pozytywne. Jednak w pytaniach szczegółowych wychwyconych zostało wiele niedogodności, które nie powinny występować. Seniorzy wymieniali liczne bariery takie, jak schody czy wysokie krawężniki i inne. Dlatego też w ostatecznej rozmowie na temat warunków życia wypowiadali się negatywnie (Kmieciak 2009).

Badaniom poddane zostały również postawy mieszkaniowe seniorów, którzy są w trakcie zmiany mieszkania. Badania te zostały rozpoczęte przez Katedrę Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, które przeprowadzone zostały w ramach projektu badawczego „Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania” realizowanego w latach 2010–2012 (Strączkowski 2013). Z badań tych wynika, że znaczna część seniorów (75%) miała dokładnie sprecyzowane wymagania co do ich przyszłego mieszkania. Większość osób starych preferowało lokal mieszkaniowy w bloku, dodatkowo mieszkanie powinno się składać z dwóch pokoi (52% seniorów), z jednego pokoju (19%), z trzech pokoi (15%). Największą popularnością cieszyły się mieszkania o powierzchni poniżej 50 m<sup>2</sup>, zwłaszcza mieszkania w przedziale 36–50 m<sup>2</sup> (56% osób preferowało takie mieszkania). Mieszkania wielkości 51–65 m<sup>2</sup> preferowało 22% osób starych. Mieszkania

o mniejszej powierzchni (poniżej 35 m<sup>2</sup> – 15% wskazań) i większe (66–80 m<sup>2</sup> – 7% wskazań) cieszyły się dużo mniejszą popularnością. Seniorzy woleli mieszkania mniejsze, a głównym motywem zakupu była chęć obniżenia kosztów użytkowania, a także chęć zamieszkania bliżej dzieci (Strączkowski 2013).

Reasumując stwierdzić należy, że im wyższy poziom wykształcenia osób starych, tym wyższy odsetek osób zadowolonych z warunków mieszkaniowych – dzięki poziomowi wykształcenia możliwe są większe zarobki, dzięki czemu można sobie pozwolić na lepsze wyposażenie mieszkania. W ostatnich latach sytuacja mieszkaniowa osób starych pod względem wyposażenia w podstawowe instalacje ulega powolnej poprawie, jedynie zwiększający się odsetek osób starych, a nieposiadających tych instalacji występuje głównie w domach jednorodzinnych, zwłaszcza na wsi (Spyrka-Chlipała 2014). Ogólnie osoby stare wykazują dość wysoki poziom satysfakcji z własnych warunków mieszkaniowych. Blisko 71% respondentów jest zadowolonych. Z pewnością osoby stare wykazują większe zadowolenie z warunków mieszkaniowych niż z warunków materialnych.

## 1.6. WARUNKI MIESZKANIOWE EUROPEJSKICH SENIORÓW

Z badań przeprowadzonych w 2011 roku przez Eurostat wynika, że w Unii Europejskiej blisko 90% osób starych (65+) żyło niezależnie, w tym 31,1% osób mieszkało samotnie, natomiast pozostałych 48,3% seniorów mieszkało z partnerem życiowym. Blisko 90% seniorów niezależnie zamieszkiwało w Niemczech, Francji, Finlandii i Wielkiej Brytanii. W Holandii odsetek osób starych i mieszkających niezależnie osiągnął wartość 95,1%, co oznacza, że prawie wszyscy seniorzy mieszkali niezależnie. W zupełnie odmiennym świetle przedstawiła się sytuacja seniorów na Cyprze, w Hiszpanii, Estonii i Portugalii. W państwach tych występuje najmniejszy odsetek osób starych, które mieszkały samotnie. Sytuacja taka spowodowana była faktem, że w tych krajach z powodów kulturowych i nie tylko, znaczną część stanowiły rodziny wielopokoleniowe, które opiekują się osobami starymi w rodzinie. Seniorzy mieszkający w domach, w których mieszkały również dzieci stanowią 4,6% populacji osób starych. Natomiast odsetek osób starych mieszkających w domach, w którym mieszkają również dzieci przekroczył 10% w krajach takich, jak Rumunia, Polska oraz kraje bałtyckie państw członkowskich. W większości przypadków osoby stare (zwłaszcza znajdujące się w gospodarstwach domowych dwuosobowych) są właścicielami nieruchomości, w której zamieszkują, bez nieuregulowanej pożyczki lub obciążenia hipotecznego (Eurostat 2012).

Pod względem struktury własności mieszkań zajmowanych przez seniorów w krajach europejskich, wyraźnie widoczne jest dążenie osób starych do posiadania własnego mieszkania lub domu, którego posiadanie daje poczucie mniejszej zależności od innych. Najwięcej osób starych, które są właścicielami mieszkań

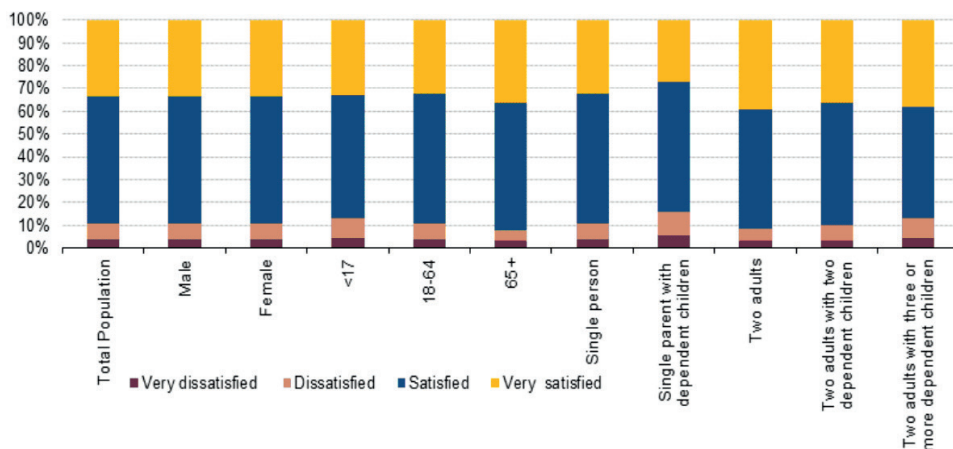
lub domów jest w Danii, a następnie Belgii, w której odsetek takich osób wynosi 60–80% (w zależności od przedziału wiekowego). W Hiszpanii ponad połowa osób w wieku powyżej 65 lat mieszka w mieszkaniach, które są własnością ich lub ich małżonka. Połowa populacji osób starych w Wielkiej Brytanii posiada własne mieszkanie, niewiele mniej, bo 46% osób starych jest właścicielami mieszkań w Szwecji. Generalnie wraz z wiekiem wzrasta odsetek osób będących właścicielami mieszkań lub domów. W Holandii natomiast większość osób starych zajmuje mieszkania czynszowe, które na ogół są znacznie tańsze, ale też dużo starsze (Zaniewska 2001).

Kolejnym wyznacznikiem warunków mieszkaniowych jest przeciętna powierzchnia mieszkania w m<sup>2</sup> przypadająca na jedną osobę. Na ogół zarówno w Europie, jak również w większości innych państw, przeciętna powierzchnia przypadająca na jedną osobę starą różni się w zależności od tego, czy osoba prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe – wówczas przeciętna powierzchnia na jedną osobę jest największa, czy wchodzi w skład dwu- lub wieloosobowego gospodarstwa domowego. W większości przypadków osoby stare posiadają większy metraż przypadający na jedną osobę niż osoby młodsze z powodu częstego samotnego zamieszkiwania po śmierci małżonka. Za przykład może posłużyć Belgia, w której na jedną osobę starą, tworzącą jednoosobowe gospodarstwo domowe, przypada ok. 70 m<sup>2</sup>, co stanowi dwukrotność przeciętnej powierzchni na jedną osobę w Belgii liczoną dla całej populacji. Natomiast w gospodarstwach wieloosobowych, do których należy osoba stara, przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na jedną osobę nieznacznie przewyższa średnią i wynosi 37 m<sup>2</sup>. Bardzo często w krajach europejskich widoczna jest różnica w przeciętnej powierzchni w m<sup>2</sup> przypadającej na jedną osobę starą między mieszkaniem a domem. Ogólnie w Niemczech mieszkania są stosunkowo duże, przeciętna powierzchnia w m<sup>2</sup> przypadająca na jedną osobę starą wynosi ok. 48,5 m<sup>2</sup>. Natomiast przeciętna powierzchnia przypadająca na jednego seniora we własnych domach jednorodzinnych jest wyższa niż w mieszkaniach w zabudowie wielorodzinnej. Tak duża powierzchnia przypadająca na jedną osobę w Niemczech jest spowodowana faktem, że blisko 53% mieszkań, w których mieszkają osoby stare ma jedynie jednego lokatora, następnie 40% mieszkań zajmowanych przez seniorów posiada dwóch lokatorów. Taka sytuacja jest typowa dla Niemiec wschodnich i zachodnich (Zaniewska 2001).

W 2009 roku w krajach Unii Europejskiej sytuacja osób starych pod względem przeludnienia mieszkań i warunków mieszkaniowych kształtowała się lepiej niż średnia dla całej populacji. W krajach UE w przepelnionych mieszkaniach mieszkało 7,2% seniorów, gdzie odsetek osób, które mieszkały w przeludnionych mieszkaniach dla całej populacji wynosił 17,8%. Z kolei w bardzo złych warunkach mieszkaniowych mieszkało 2,5% seniorów w stosunku do ok. 6% w skali całej populacji. Spośród seniorów (2,5%), którzy mieszkali w bardzo złych

warunkach mieszkaniowych, znaczną większość stanowiły osoby samotne. Osoby stare i dodatkowo samotne borykały się z różnymi problemami mieszkaniowymi. Generalizując dane uzyskane dla Unii Europejskiej, seniorzy borykali się z licznymi problemami w mieszkaniach/domach. W sprawach takich, jak: przeciekający dach, wilgotne ściany, podłogi lub fundamenty, zbutwiałe ramy okienne oraz zbyt ciemne mieszkanie nastąpiła nieznaczna poprawa warunków w stosunku do roku 2005. W pierwszym przypadku w 2005 roku problem dotyczył 17% osób starych, a w roku 2009 już 14% seniorów, natomiast w drugim przypadku w 2005 roku – 8%, a w 2009 roku 7%. Z kolei w sprawach takich, jak: brak wanny i prysznic w łazience oraz brak toalety ze spluczką na wyłączny użytek mieszkańców gospodarstwa domowego, nastąpiło pogorszenie warunków mieszkaniowych. W 2005 roku z brakiem wanny i prysznic borykało się 3% seniorów, a w 2009 roku już 4%, w drugim przypadku sytuacja jest identyczna (Eurostat 2012).

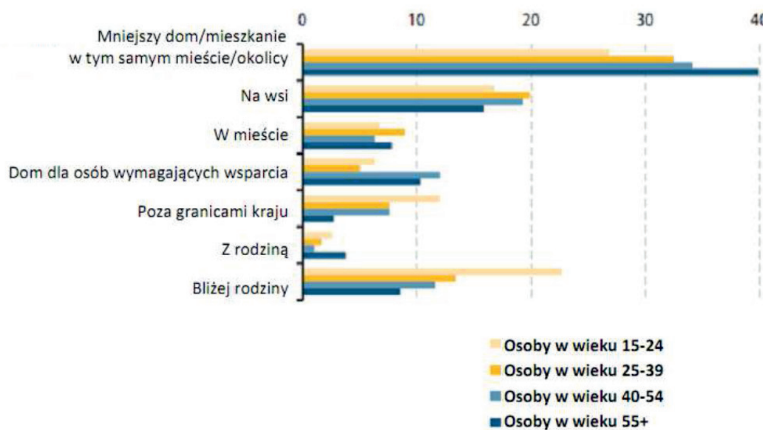
Ogólnie w skali Europy osoby stare miały lepsze warunki mieszkaniowe niż osoby w innych grupach wiekowych, o czym świadczy znacznie mniejszy odsetek przeludnionych mieszkań seniorów w stosunku do ogółu, a także mniejszy odsetek osób starych mieszkających w bardzo złych warunkach mieszkaniowych w stosunku do ogółu. Znaczna większość osób w wieku 65 lat i więcej czuła się usatysfakcjonowana (92%) z własnego mieszkania, z czego 35% osób starych była bardzo usatysfakcjonowana. Jedynie niewielki odsetek osób starych (8%) było niezadowolonych ze swojego mieszkania (z czego 3% osób starych było bardzo niezadowolonych) (Eurostat 2014) (rys. 2).



Rys. 2. Ogólne zadowolenie z mieszkania w różnych grupach socio-demograficznych

Źródło: Eurostat, Statistics Explained (lipiec 2014)

W krajach Unii Europejskiej osoby w wieku 55+ zapytane o najbardziej preferowane miejsce zamieszkania na wypadek ewentualnej przeprowadzki, wskazały zmianę mieszkania/domu na mniejsze, ale w pobliżu dotychczasowego miejsca zamieszkania (40% osób), na wieś przeprowadziłoby się ok. 16% osób powyżej 55. roku życia. Natomiast najmniej preferowanymi lokalizacjami w przypadku ewentualnej przeprowadzki była wyprowadzka za granicę (ok. 3%) oraz przeprowadzka do rodziny (ok. 4,5%) (rys. 3).



Rys. 3. Preferowana lokalizacja miejsca zamieszkania wg wieku respondentów (w %)

Źródło: Eurostat (2012) za: Komisja Europejska, Flash Eurobarometer No 247

Analizie poddane zostały elementy składające się na warunki mieszkaniowe takie, jak: odsetek osób mieszkających niezależnie, struktura własnościowa mieszkań użytkowanych przez osoby stare, przeciętna powierzchnia mieszkania w m<sup>2</sup> przypadająca na jedną osobę starą i inne. Trudnym zadaniem okazuje się określenie, w których europejskich krajach seniorzy posiadają najlepsze warunki mieszkaniowe, z powodu licznych czynników mających na nie wpływ.

Z wcześniej przytoczonych danych wynika, że najwięcej osób starych mieszkających niezależnie żyje w Holandii, Niemczech, Francji, Finlandii i Wielkiej Brytanii, a przy tym osoby stare w Holandii, Niemczech, Belgii i Danii użytkują mieszkania lub domy o dużej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę. Dodatkowo w Danii, Belgii, Wielkiej Brytanii, Hiszpanii i Szwecji znaczna część seniorów jest właścicielami mieszkań lub domów, które użytkują. Z kolei w państwach takich, jak: Cypr, Hiszpania, Estonia i Portugalia występuje najmniejszy odsetek osób starych, które mieszkały samotnie, ponieważ znaczna większość rodzin w tych państwach to rodziny wielopokoleniowe, które opiekują się osobami starymi. Oczywiście jest fakt, że w krajach, w których znaczna część seniorów żyje niezależnie, powierzchnia przypadająca na jedną osobę

w mieszkaniu będzie znacznie większa niż w krajach, w których dominują rodziny wielopokoleniowe, a tym samym poprawiają się warunki bytowe osób starych mieszkających samotnie. Istotnym jest również fakt, że w Belgii 90% osób starych, a w Holandii 64% jest zadowolonych ze swoich warunków mieszkaniowych, kolejnymi państwami, które charakteryzują się korzystnymi warunkami mieszkaniowymi są Niemcy (głównie wschodnie) oraz Dania.

W Stanach Zjednoczonych, podobnie jak w Europie, osoby starsze mają lepszą sytuację mieszkaniową niż osoby z innych grup wiekowych. Powyższe sformułowanie potwierdzają dane przedstawione przez Amerykański Urząd Statystyczny (The US Census Bureau), z których wynika, że w 2010 roku poniżej federalnego poziomu ubóstwa mieszkało aż 15,1% ludności USA ogółem. Niestety wskaźnik ubóstwa wzrasta od 1993 roku, kiedy to wynosił 14,3%. Stosunkowo w lepszym świetle (choć niezadowolającym) przedstawia się sytuacja osób starszych, z której wynika, że w biedzie żyło 9% Amerykanów w wieku powyżej 65 lat .

## 1.7. PODSUMOWANIE

Proces starzenia się społeczeństwa postępuje, z roku na rok zwiększając tempo przyrostu odsetka ludzi starych (65+). Zwiększy się również znacznie udział osób bardzo starych (80+). Na skutek licznych migracji osób młodych za granicę, zmianę w modelu rodziny (coraz mniej dzieci) i wydłużaniu się okresu trwania życia dochodzi do bardzo niekorzystnych zmian w strukturze demograficznej ludności (Błądowski 2012). Sytuacja taka pokazuje, że tematem starzejącego społeczeństwa należy zająć się jak najszybciej. Z racji znacznie obniżonej mobilności osób starych spowodowanej różnymi barierami, często architektonicznymi lub zaawansowanej niepełnosprawności, osoby takie większość swojego czasu spędzają we własnych mieszkaniach/domach. Dlatego też niezmiernie ważnym tematem jest mieszkalnictwo tych osób. Proces starzenia się ludności dotyczy nie tylko Polski czy Europy, ale jest to zjawisko zauważalne w skali globalnej (USA, Chiny, Malesja itp.).

Osoby stare, niezależnie od narodowości, pragną zostać jak najdłużej samodzielnymi. Dla większości osób przeprowadzka do domu opieki jest rozwiązaniem ostatecznym i odbija się w znaczny sposób na ich psychice. W zależności od kraju osoby stare mają inne poglądy na miejsce zamieszkania. Amerykańscy seniorzy coraz częściej na starość przeprowadzają się do specjalnie przeznaczonych dla tego celu osiedli. W Europie większość osób chciałaby przeprowadzić się do dzieci lub mieszkać samemu, lecz z pomocą opiekuna, który pomagałby w codziennych czynnościach. Coraz większą popularnością cieszy się „mieszkanie z opieką”, gdzie do mieszkania osoby starej przychodzi prywatny lub publiczny opiekun.

Zainteresowanie tematem mieszkalnictwa osób starych rozpoczęło się w Stanach Zjednoczonych już w latach 50. XX wieku. Natomiast zjawisko budowania mieszkań/domów ze specjalnym przeznaczeniem dla seniorów rozpoczęło się już 10 lat później. W Polsce pierwsze badania na temat mieszkalnictwa osób starych przeprowadzone zostały dopiero na przełomie XX i XXI wieku. Natomiast temat budowania osiedli dla seniorów w Polsce jest tematem nowym, gdyż dopiero powstają pierwsze zabudowy przeznaczone dla takich osób. Budownictwo dla seniorów najbardziej rozwinięte jest w USA, zaś w Europie w bardzo ograniczonym stopniu. Natomiast w Polsce można spotkać pojedyncze obiekty/osiedla z takim przeznaczeniem.

Polska nie posiada dużego doświadczenia w tematyce budownictwa mieszkaniowego dla osób starych, jednak ciągle zmieniająca się na niekorzyść sytuacja demograficzna kraju wymaga coraz większego zainteresowania tematyką mieszkalnictwa tej grupy wiekowej. Dodatkowo należy dostosowywać zarówno nowe mieszkania, jak i te istniejące do potrzeb osób niepełnosprawnych w celu poprawy możliwości przestrzennego przemieszczania się. Temat mieszkalnictwa osób starych powinien stać się przedmiotem badań socjologów, urbanistów, ekonomistów w celu pogłębienia znajomości różnych aspektów tego tematu i wskazania najbardziej optymalnych rozwiązań dla grupy seniorów w Polsce.

## LITERATURA

- Ainoriza Mohd Aini, Wan Nor Azriyati Wan Abd Aziz, Noor Rosly Hanif, 2015, *To move Or not to move? Exploring future housing plan of ageing communities in Kuala Lumpur*, The Asia Pacific Network for Housing Research (APNHR) Conference, Korea.
- Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., 2012., *Warunki zamieszkiwania seniorów – główne ustalenia badawcze*, [w:] Mossakowska M., Więcek A., Błędowski P. (red.), *Monografia projektu PolSenior. Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, Termedia Wydawnictwo Medyczne, Warszawa.
- Błędowski P., 2012., *Starzenie się jako problem społeczny. Perspektywy demograficznego starzenia się ludności Polski do roku 2035*, [w:] Mossakowska M., Więcek A., Błędowski P. (red.), *Monografia projektu PolSenior. Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, Termedia Wydawnictwo Medyczne, Warszawa.
- Brzezińska R., 2014, *Aktywny wiek senioralny. Z badań nad działalnością Kujawsko-Dobrzyńskiego Uniwersytetu Trzeciego Wieku we Włocławku*, Włocławek.
- Czapiński J., Błędowski P., 2014, *Aktywność społeczna osób starszych w kontekście percepcji Polaków. Diagnoza społeczna 2013*, Warszawa.
- Eurostat, 2012, *Aktywność osób starszych i solidarność międzypokoleniowa. Statystyczny portret Unii Europejskiej 2012*, za: Komisja Europejska, *Family life and the needs of an ageing population (Życie rodzinne i potrzeby starzejącego się społeczeństwa)*, „Flash Eurobarometer”, 247.

- Eurostat, 2014, *Statistics Explained, Housing conditions*.
- Gawroński A., 2015, *Etapy rozwojowe człowieka dorosłego z wyszczególnieniem okresu starości*, „Zeszyty Naukowe WSHE”, 60, Wyższa Szkoła Humanistyczno-Ekonomiczna we Włocławku.
- Global age-friendly cities: A guide*, 2007, World Health Organization, tłum. polskie, *Miasta przyjazne starzeniu: przewodnik*, Fundacja Res Publica im. Henryka Krzeczkowskiego (2014).
- Główny Urząd Statystyczny, 2009, *Budżety gospodarstw domowych w 2008 roku*, Warszawa.
- Internetowy monitor sądowy i gospodarczy, [http://www.imsig.pl/pozycja/2009/158/10601,centrum\\_senior\\_w\\_adnovum\\_spolka\\_z\\_ograniczona\\_odpowiedzialnoscia\\_w\\_likwidacji](http://www.imsig.pl/pozycja/2009/158/10601,centrum_senior_w_adnovum_spolka_z_ograniczona_odpowiedzialnoscia_w_likwidacji).
- Iwański R., 2013, *Zrównoważony rozwój obszarów wiejskich a sytuacja osób starszych na wsi*, „Folia Pomeranae Universitatis Technologiae Stetinensis Oeconomica”, 299 (70), Katedra Socjologii i Filozofii, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, s. 81–90.
- Kasparek-Hoppe M., 1999, *Warunki życia osób w wieku emerytalnym*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”, 61 (1).
- Kmieciak K., 2009, *Kształtowanie jakości życia osób starszych i niepełnosprawnych w domach opieki społecznej*, MEDiVET PPH, s.c., Śrem Edwin Tytyk, Politechnika Poznańska.
- Kulczycka A., 2013, *Wioska dla emerytów. Czy to może się udać?*, [http://rzeszow.wyborcza.pl/rzeszow/1,34962,13443701,Wioska\\_dla\\_emerytow\\_Czy\\_to\\_mozze\\_sie\\_udac\\_FOTO\\_.html](http://rzeszow.wyborcza.pl/rzeszow/1,34962,13443701,Wioska_dla_emerytow_Czy_to_mozze_sie_udac_FOTO_.html).
- Labus A., 2014, *Miasto przyjazne osobom starszym na przykładzie Sangerhausen*, [w:] *Osoby starsze w przestrzeni życia społecznego*, Katowice.
- Magdziak M., 2009, *Mieszkalnictwo dla osób starszych w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej*, „Architecture et Atribus”, 1.
- Perek-Białas J., 2012, *Możliwość opieki nad osobami starszymi – włoskie inspiracje*, [w:] *(Nie) Czekaając na starość, wyzwania dla polityki społecznej w obliczu demograficznych przemian*.
- Pierzchalska A., Klang P., 2008, *Spoleczne role osób starszych*, [w:] Bokajło W., Pacześniak A. (red.), *Równość w Unii Europejskiej – teoria i praktyka*, Wrocław.
- Pietkiewicz J., 2014, *Radków dla seniorów*, <http://wroclaw.tvp.pl/14872241/radkow-dla-seniorow>.
- Piłat E., 2010, *Raj dla emerytów*, <http://fakty.interia.pl/dolnoslaskie/news-raj-dla-emerytow,nId,1238307,nPack,1>.
- Pytel S., 2014, *Osiedla mieszkaniowe dla seniorów w przestrzeni miast*, „Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego”, 25.
- Spyrka-Chlipała R., 2014, *Uwarunkowania i struktura potrzeb życiowych seniorów*, „Roczniki Teologiczne”, 61 (1).
- Strączkowski Ł., 2013, *Postawy mieszkaniowe klientów seniorów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego*, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- Szatur-Jaworska B., Błędowski P., Dzięgielska M., 2006, *Podstawy gerontologii społecznej*, Warszawa.



- Śmiłowska T., Włodarczyk J., 2010, *Wybrane aspekty warunków życia osób starszych w świetle badań GUS, Urząd Statystyczny w Łodzi*, [w:] Kałuża D., Szukalski P. (red.), *Jakość życia seniorów w XXI wieku z perspektywy polityki społecznej*, Uniwersytet Łódzki.
- Tabaczkiewicz-Peach A., 1992, *Sytuacja społeczna ludzi starych jako problem pedagogiczny*, „Neodidagmata”, 21, Poznań.
- Tota P., 2014, *Amerykański sen – tendencje rozwoju budownictwa mieszkaniowego dedykowanego seniorom w Polsce*, za: Brzeski W., Kirejczyk K., Kozłowski E., *Perspektywy rozwoju budownictwa senioralnego w Polsce. Obecne i przyszłe problemy związane z zapewnieniem mieszkań dla polskich seniorów*, REAS.
- Waszkiewicz M., 2013, *Potrzebni mieszkańcy do polskiej stolicy seniorów*, <http://wiadomosci.ngo.pl/wiadomosc/899146.html>.
- Wądołowska K., 2009, Komunikat CBOS: *Polacy wobec ludzi starszych i własnej starości*, Warszawa.
- Wądołowska K., 2010, Komunikat CBOS: *Obraz typowego Polaka w starszym wieku*, Warszawa.
- Zaniewska H. (red.), 2001, *Mieszkania starszych ludzi w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian*, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa.
- Zaniewska H., Thiel M., 2004, *Mieszkanie jutra ludzi starszych – nadzieja czy zagrożenie?*, UŁ, Łódź.
- Zrałek M., 2004, *Niepełnosprawność osób starszych*, [w:] Kowaleski J.T., Szukalski P. (red.), *Nasze starzejące się społeczeństwo. Nadzieje i zagrożenia*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Zrałek M., 2012, *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki zmian*, [w:] Hryniewicz J. (red.), *O sytuacji ludzi starszych*, Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa, za: *Budżety gospodarstw domowych w 2010 r.*, GUS, Warszawa, 2011.

### Źródła internetowe

<http://www.finance.senior.pl/98,0,Bieda-w-USA-8211-seniorzy-w-relatywnie-dobrej-sytuacji,12474.html>.

<http://www.starszaosoba.pl/2013/11/starosc-wedug-who.html>.

### Abstract

The study contains an overview of publications on the housing of the elderly people in Poland. It presents an overview of the models of living of old people in the example countries of the world. Characterized housing preferences and living conditions of the elderly people in selected countries of the European Union. It presents examples of new forms of living arrangements of seniors in the United States, Germany and Poland.

### Key words

Old people, housing, housing conditions, housing preferences.