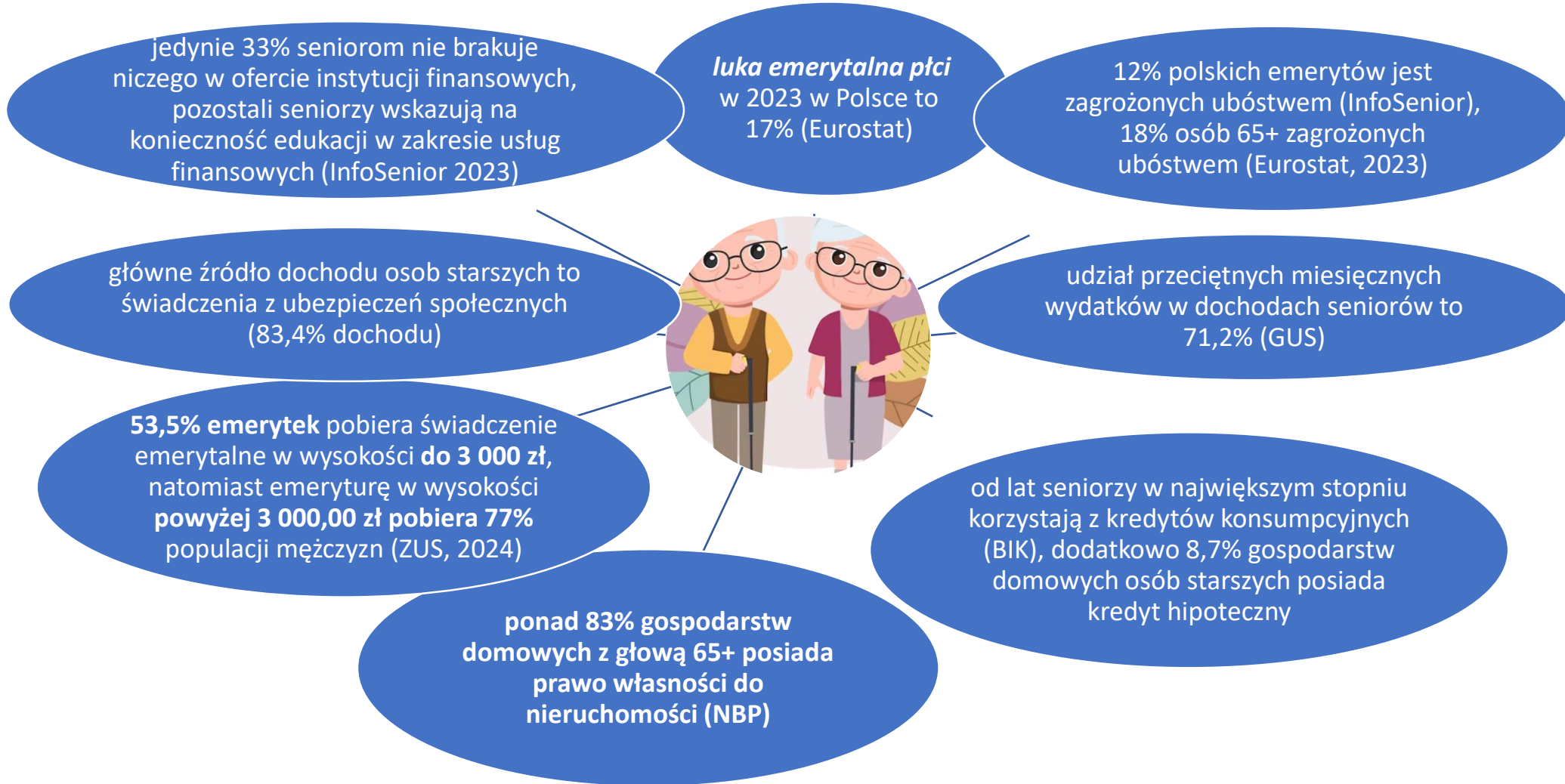
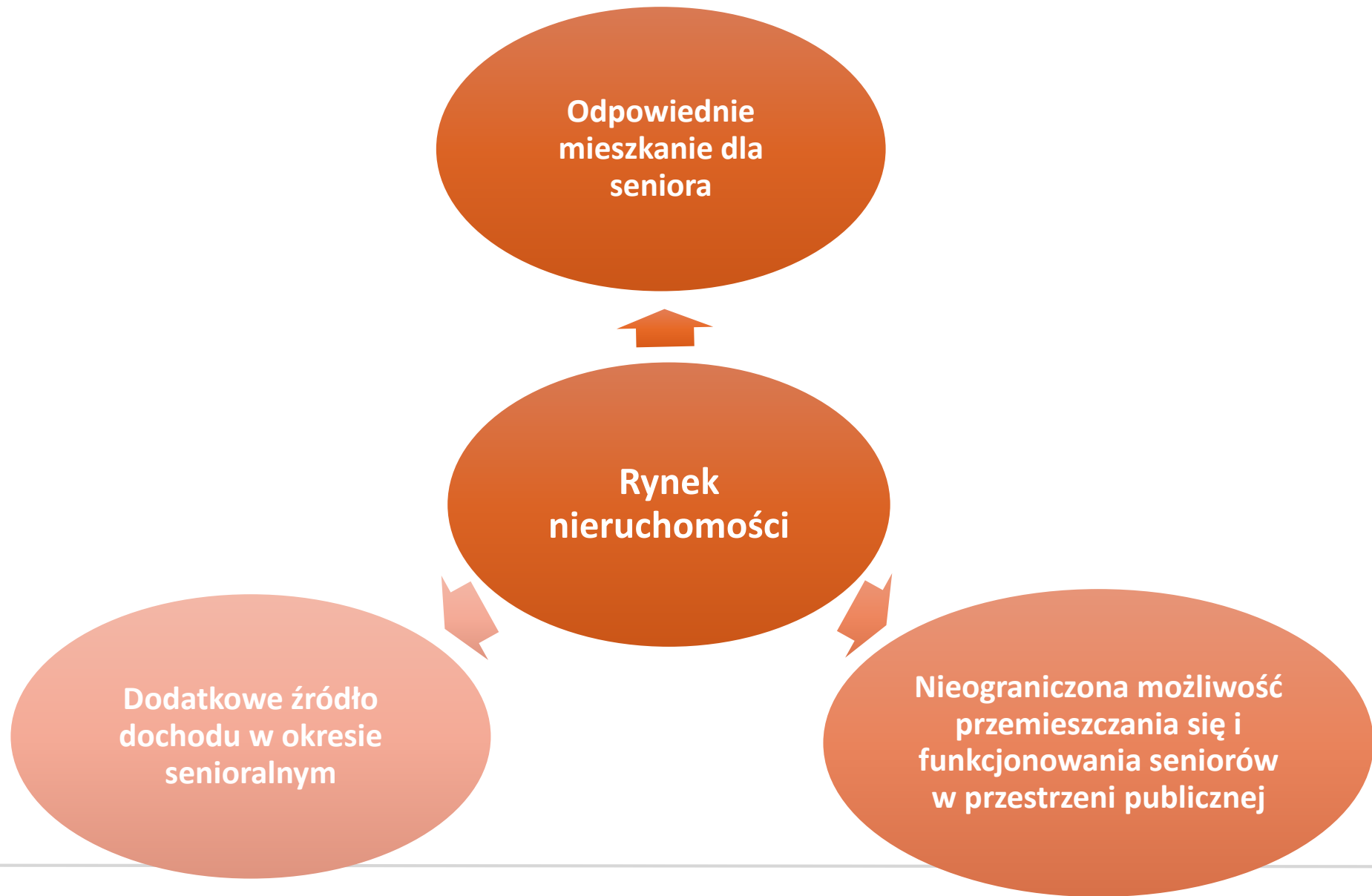


Czy rynek nieruchomości sprzyja seniorom?

dr hab. Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska, prof. UEW

Fakty seniorzy to coraz większa grupa społeczna





Rynek nieruchomości a senior (rzeczywistość)

- **wykluczenie przestrzenne** - liczne bariery architektoniczne: schody, nierówności, uszkodzone chodniki, wysokie krawężniki, ale także (szczególnie w mniejszych miejscowościach) brak windy nieruchomościach użytku publicznego

uwaga!! **Ryzyko wypadku**

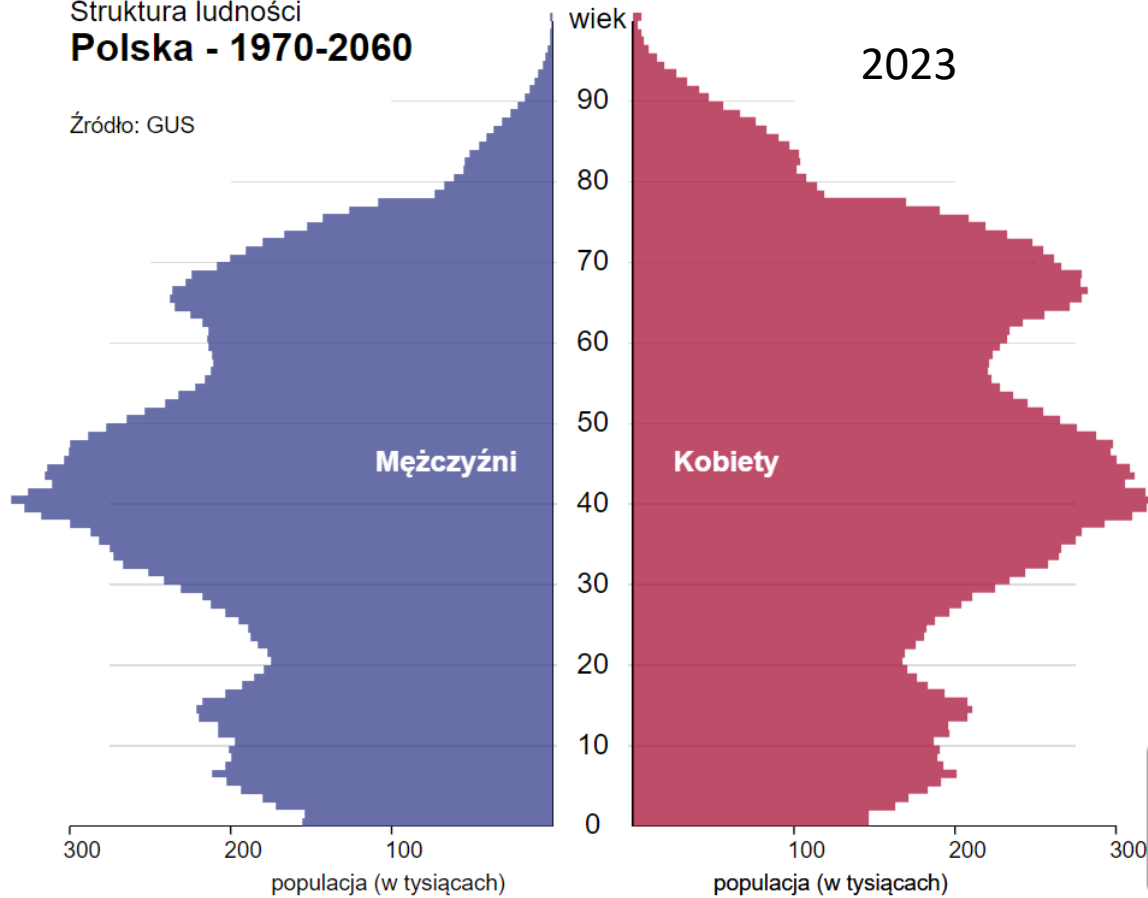
- **tzw. syndrom czwartego pietra** – brak windy sprawia, że osoba starsza staje się więźniem własnego domu, co prowadzi do **izolacji społecznej**

uwaga!!! wielu seniorów mieszka w kamienicach... (stromy schody, brak windy, wysokie mieszkania, wysokie koszty utrzymania)

Struktura ludności

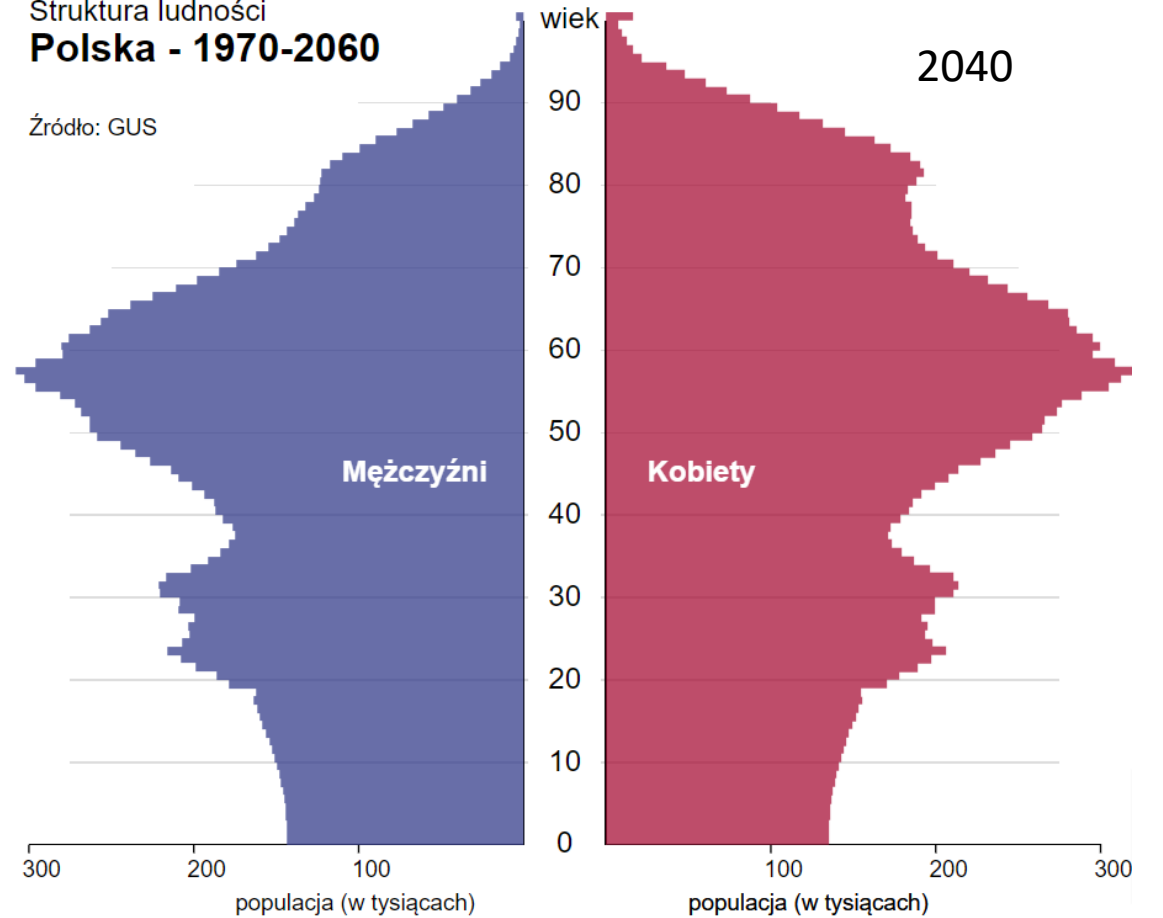
Struktura ludności
Polska - 1970-2060

Źródło: GUS



Struktura ludności
Polska - 1970-2060

Źródło: GUS



<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-piramida/#>

Rozwój rynku *senior housing* w Polsce

Osiedla dla seniorów są dostępne w Stanach Zjednoczonych, Australii, rozwiniętych krajach europejskich...

w Polsce rynek *senior housing* zaczyna się rozwijać w formie:

- **sprzedaży lokali mieszkalnych/apartamentów „bez barier”**
- **wynajmu długoterminowego**
- **wynajmu krótkoterminowego**

z szeregiem usług: rehabilitacja, opieka indywidualna, opieka pielęgnarska, opieka nocna, opieka lekarska, opieka specjalistyczna/ diagnostyka, terapia zajęciowa (np. trening pamięci), sprząatanie apartamentu

!!! Zakres usług zabezpiecza ryzyko niesamodzielnosci (niezdolność do samodzielnej egzystencji), które zależy od fazy starości, w której znajduje się senior

Światowa Organizacja Zdrowia wyodrębnia trzy fazy starości: „**young old**” (60-74 lata), „**old old**” (75-84 lata) oraz „**oldest old**” (85 lat i więcej);

K. Dzień starość dzieli na cztery podokresy: **wiek początkowej starości**: 60-69 lat, **wiek przejściowy**: 70-74 lata, **wiek zaawansowanej starości**: 75-84 lata oraz **wiek niedołącznej starości**: 85 lat i więcej.

Cechy bezpiecznego mieszkania seniora (Cieśla, Cieśla, 2018)

1.

bezpieczeństwo

Mieszkanie bezpieczne to takie gdzie ograniczono możliwość wystąpienia niebezpieczeństwa oraz ułatwiona jest reakcja w wypadku jego wystąpienia.

2.

wygoda

Mieszkanie wygodne to inaczej mieszkanie komfortowe, ułatwiające prowadzenie zdrowego trybu życia zgodne z potrzebami osoby starszej.

3.

łatwość utrzymania

Mieszkanie nie większe niż 55 mkw (jedna osoba) lub 70 mkw (dwie osoby)

A ile to kosztuje?

Osiedle mieszkań asystowanych w najmie długoterminowym (mieszkanie przygotowujące osoby w nim przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia):
Cena – w zależności od poziomu komfortu od 2 990 zł do 5 990 zł miesięcznie

Zakup mieszkania dedykowanego osobie starszej (nieдалeko Konina):

- lokal **56,49 mkw – 369 tys. zł**,
- lokal **39,11 mkw – 299 tys. zł**

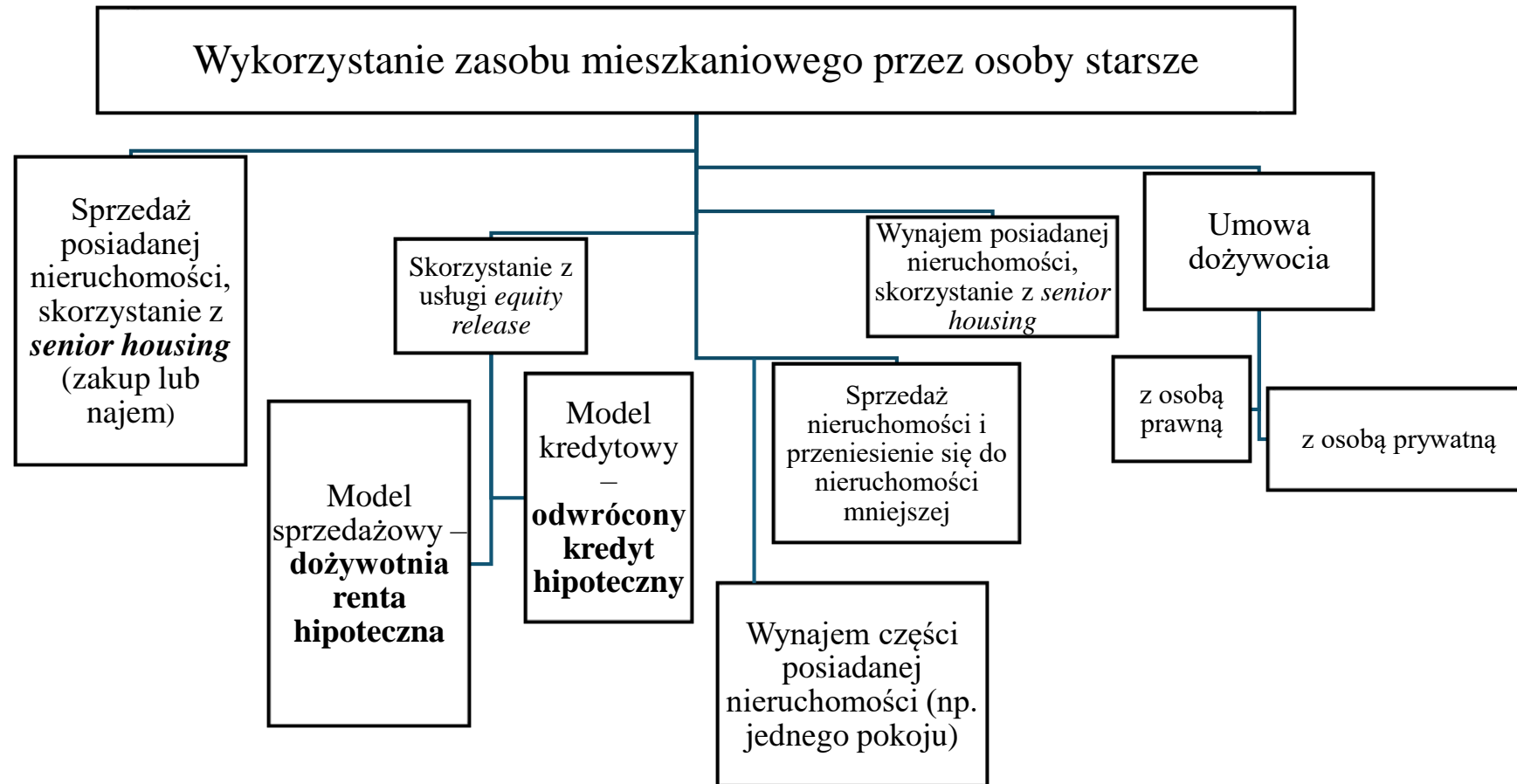
Dom seniora: Opieka długoterminowa, zamieszkanie w pokoju trzyosobowym:

- łóżko zwykłe: 4700 zł za miesiąc,
- łóżko medyczne: 4900 zł za miesiąc

Opieka długoterminowa, zamieszkanie w pokoju dwuosobowym:

- łóżko zwykłe: 5000 zł za miesiąc,
- łóżko medyczne: 5200 zł za miesiąc

Możliwości wykorzystania zasobu mieszkaniowego przez osoby starsze



Problem/zagrożenie w kontekście odwróconej hipoteki

- Żaden bank w Polsce nie oferuje odwróconego kredytu hipotecznego
- Liczba umów o dożywocie, podpisywanych na przestrzeni ostatnich lat, sukcesywnie rośnie. Większość z nich to kontrakty zawierane pomiędzy osobami prywatnymi, co nie gwarantuje bezpieczeństwa emerytom. **Rośnie skala nadużyć, wyłudzeń oraz sporów sądowych.**

UWAGA 1: Nie każdy senior ma środki pieniężne i odpowiednie doradztwo, by iść do sądu.

UWAGA 2: Zawieranie umów z seniorami będącymi w ostatniej fazie starości, często istotnie schorowanymi (cierpiącymi np. na demencję)

- Model sprzedażowy (dożywotnia renta hipoteczna) regulowany jest zapisami kodeksu cywilnego, brak odpowiednich uregulowań prawnych i nadzoru Komisji Nadzoru Finansowego

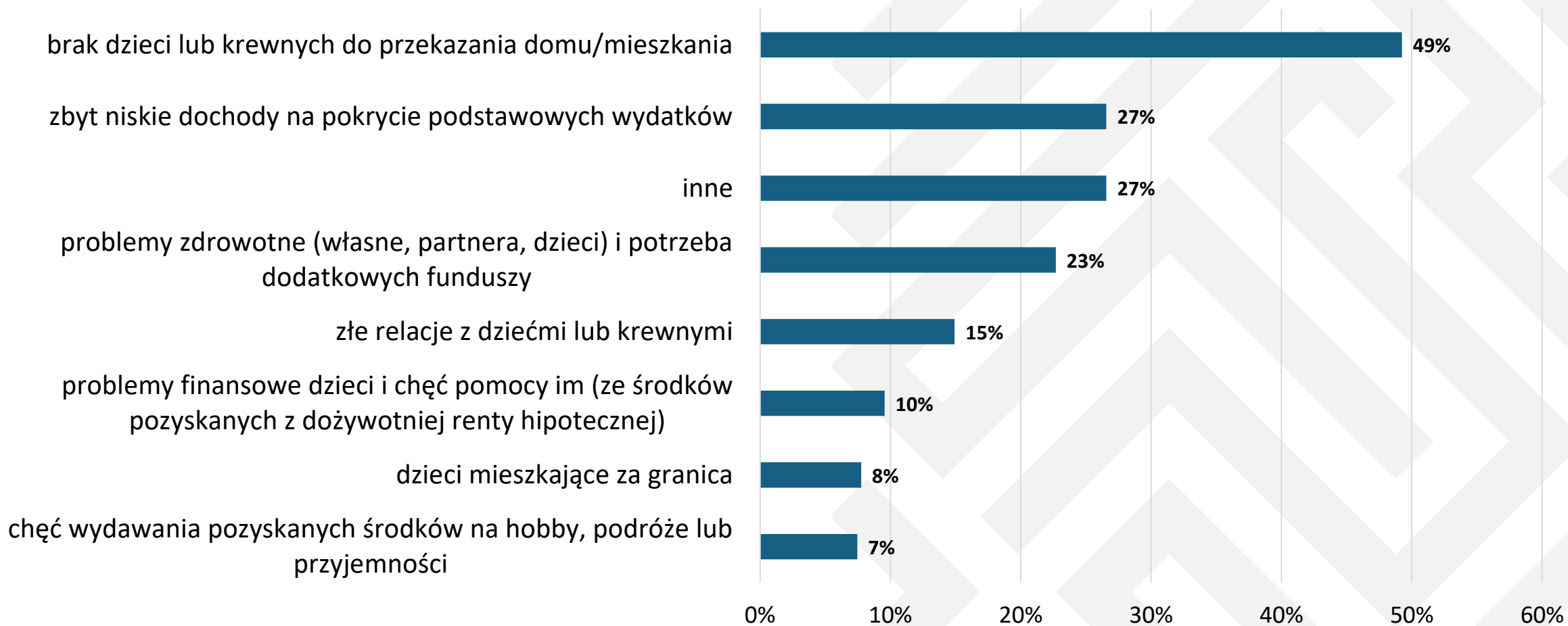
Charakterystyka polskiego rynku *odwróconej hipoteki* w ramach działalności funduszy hipotecznych latach 2015-2023 (wg stanu na koniec roku)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba aktywnych umów (w sztukach)	303	294	294	323	342	353	371	382	385
Średni wiek świadczeniobiorcy (w latach)	79	79,4	78,9	76,5	76,8	76,5	76,9	76,5	76,6
Średni metraż nieruchomości mieszkaniowej (w mkw)	47,7	48,4	49,1	86,3	84,0	48,9	49,9	52,1	51,7
Średnia wartość nieruchomości mieszkaniowej będącej przedmiotem umowy (w tys. zł)	247,1	254,2	255,1	258,3	268,2	313,4	372,6	390,6	411,6
Średniomiesięczna wypłacona renta dla seniora (w zł)	767,4	703,8	735,1	462,4	690,4	493,4	826,6	679,9	1033

Wpływy emeryta: świadczenie emerytalne (wg danych ZUS) + dożywotnia renta hipoteczna (wg FH)

- Dla kobiety: 3 208,70 zł (brutto) + 1033 zł
- Dla mężczyzny: 4 674,51 zł (brutto) + 1033 zł

Czynniki/sytuacje wpływające na podjęcie decyzji o skorzystaniu z dożywotniej renty hipotecznej (wybór więcej niż jednego czynnika)



Wniosek:

Zasób mieszkaniowy może istotnie (?) zwiększyć wpływy w okresie emerytalnym, w szczególności osobom starszym posiadającym nieruchomości położone w dużych miastach i pozwolić osobom tym na „zaopiekowanie się nimi” w przypadku realizacji ryzyka niesamodzielności.

Wyzwania:

- Rozwiązania w zakresie mieszkań dedykowanych seniorom oraz przestrzeni zewnętrznej – bezpieczeństwo i udogodnienia, które sprzyjają nie tylko codziennemu funkcjonowaniu seniora ale także integracji społecznej i pozwalają na aktywne spędzanie czasu wolnego (brak hałasów, zanieczyszczeń, podjazdy, szyny na schodach, antypoślizgowa nawierzchnia) – odkładanie w czasie realizacji ryzyka niesamodzielności
- W kontekście skorzystania z umowy dożywocia/dożywotnej renty hipotecznej – konieczna edukacja w grupie seniorów (wysokość świadczenia, rodzaje ryzyka)
- Infrastruktura dostosowana do starzejącego się społeczeństwa - dobrze utrzymane chodniki, przejścia dla pieszych, transport publiczny, łatwo dostępne usługi oraz wyposażenie budynków – minimalizacja ryzyka izolacji społecznej
- **Odpowiednio prowadzona polityka senioralna – nastawienie na działanie!**

Czy rynek nieruchomości (obecnie) sprzyja seniorom?



- w miarę zdrowym
- z odpowiednio wysokimi dochodami
- posiadającymi nieruchomością mieszkaniową w dużej aglomeracji
- mieszkającym w miejscu bez barier



pozostałym

...choć widać poprawę 😊



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
we Wrocławiu

Dziękuję za uwagę

patrycja.kowalczyk-rolczynska@ue.wroc.pl

www.uew.pl