

SREBRNA GOSPODARKA (SILVER ECONOMY) I JEJ WPŁYW NA SEKTOR NIERUCHOMOŚCI

Marzena Rudnicka
Prezes Krajowego Instytutu Gospodarki Senioralnej

Katowice, 3.10.2018





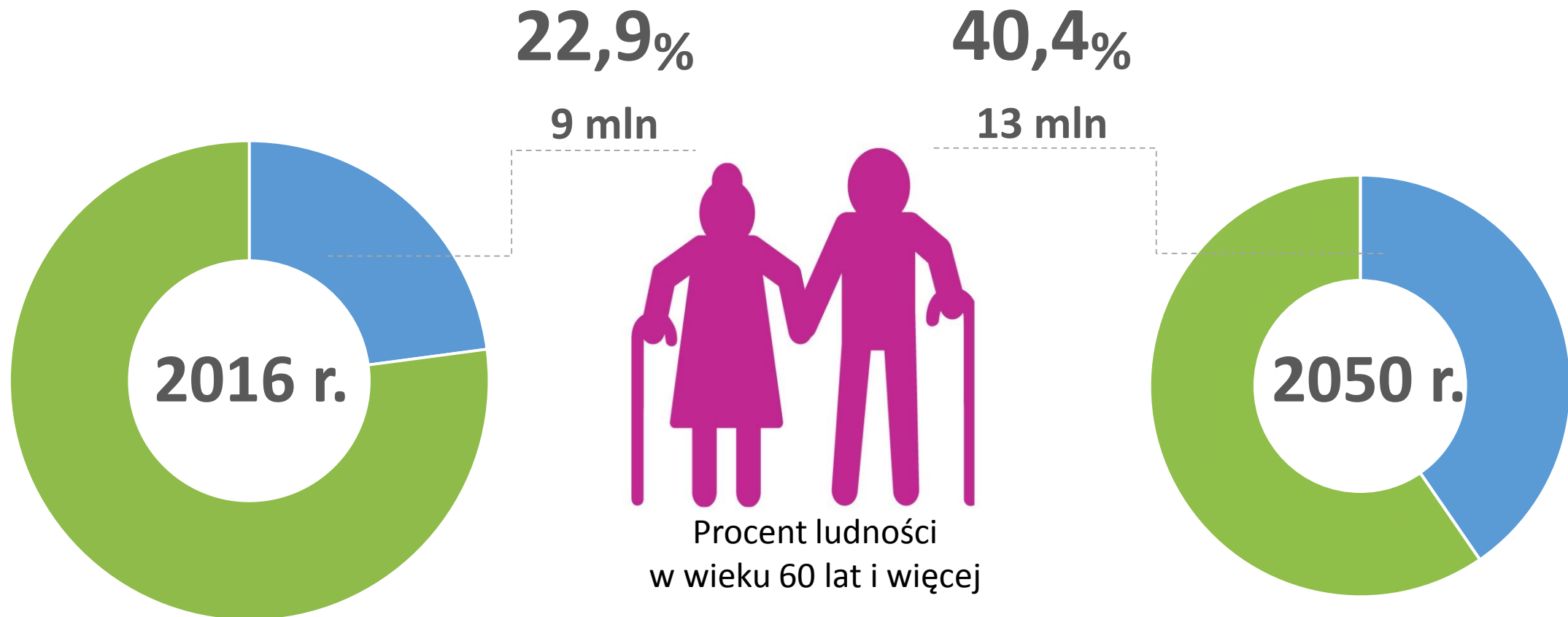
Gospodarka senioralna

Proces przemiany systemu gospodarczego wychodzący naprzeciw
potrzebom starszych i młodszych pokoleń, przygotowujący
i jednych, i drugich na spotkanie starości

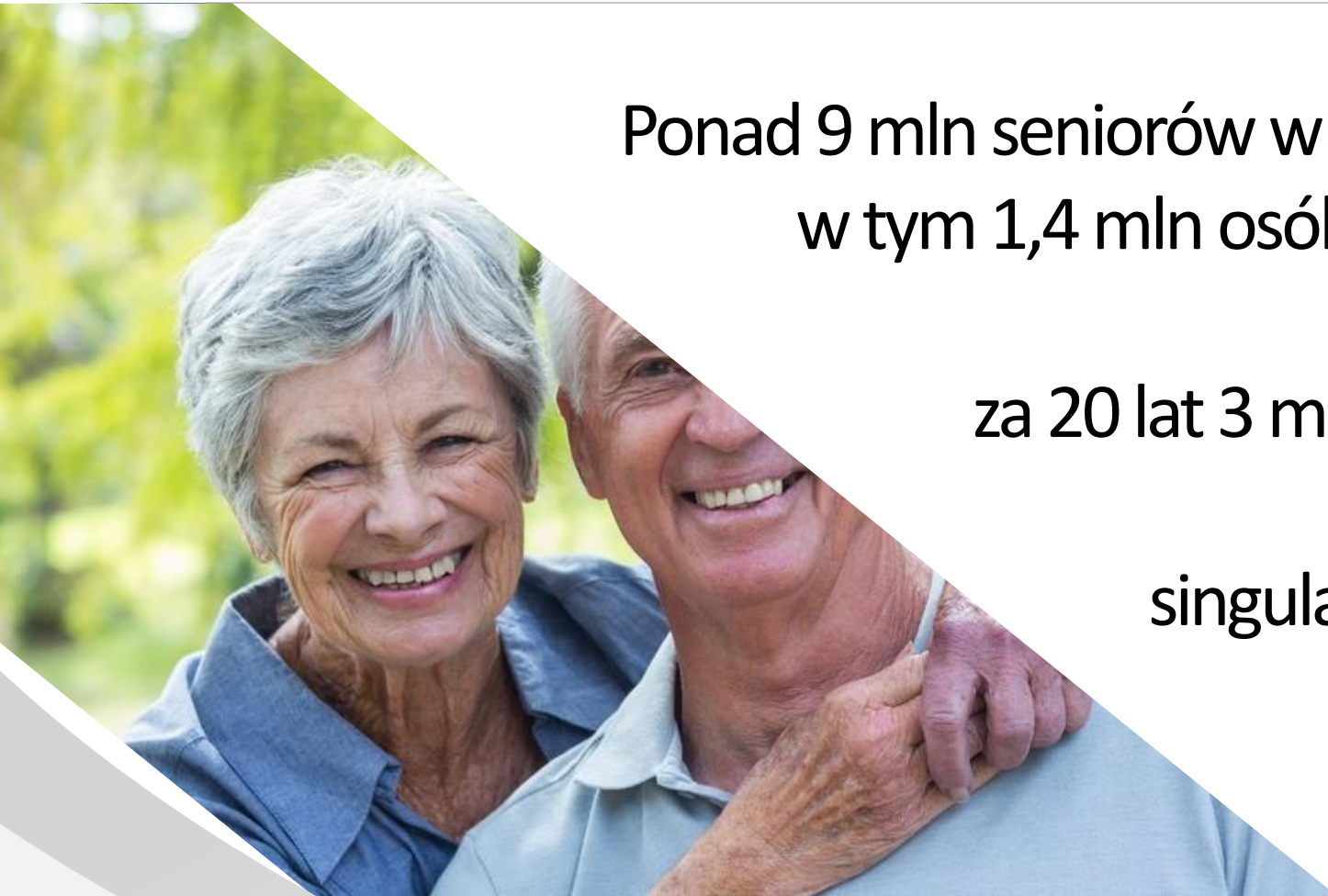
Gospodarka senioralna to nie sektor „specjalnej troski” z uwagi na
wiek adresata tej polityki, ale czynnik sprawczy innowacyjności. To

To jest potrzeba naszych czasów !!!

Polska jest obecnie najszybciej starzejącym się krajem Unii Europejskiej



Już obecnie w Polsce jest więcej osób 60+ niż dzieci i młodzieży (0-20 lat), w 2025 roku osób 60+ będzie prawie o 3 miliony więcej niż dzieci i młodzieży*.



Ponad 9 mln seniorów w Polsce obecnie,
w tym 1,4 mln osób 80+

za 20 lat 3 mln osób 80+

singularyzacja i feminizacja starości

- na **100** mężczyzn przypada **198** kobiet 80+

różnica długości życia ponad 8 lat

Rynek Seniora 60+



135 000 000 000 (mld) **zł**

roczny budżet rozporządzalny osób 60+ *1

24 000 000 000 (mld) **zł**

roczna nadwyżka budżetowa w portfelu osób 60+ *2



*1 dane GUS i ZUS

*2 dane Raport InfoSenior Związek Banków Polskich

Rynek Seniora 60+



Mazowieckie

750 000 Seniorów



Wielkopolskie

450 000 Seniorów



Dolnośląskie

480 000 Seniorów



Śląskie

820 000 Seniorów



Małopolskie

480 000 Seniorów

1810zł

średni, miesięczny
dochód rozporządzalny
z emerytury w 2017 r. *2

1598zł

średni, miesięczny
dochód rozporządzalny
w gospodarstwie
domowym na jednego członka rodziny w 2017 r. *1

328zł

średnia miesięczna
nadwyżka budżetowa
Seniorów w 2017 r. *2

w pięciu województwach w Polsce mieszka
powyżej połowy wszystkich polskich Seniorów

*1 dane GUS i ZUS

*2 dane Raport InfoSenior Związek Banków Polskich



Krajowy Instytut Gospodarki Senioralnej

Ekspertyza dotycząca zbadania potrzeb mieszkaniowych seniorów oraz wskazania istotnych problemów i deficytów w obszarze mieszkalnictwa senioralnego

Zrealizowana na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa przez partnerstwo:



**LAB
60+**



Osoby w wieku 60 lat i więcej według płci i stopnia zadowolenia ze swoich warunków mieszkaniowych według Diagnozy Społecznej w 2013 r. (jako % osób danej płci)

Stopień zadowolenia	Mężczyźni	Kobiety
Bardzo zadowolony/a	10,1	10,9
Zadowolony/a	52,3	50,5
Dość zadowolony/a	24,6	24,3
Dość niezadowolony/a	6,6	6,7
Niezadowolony/a	4,0	4,9
Bardzo niezadowolony/a	2,3	2,7

Ale jednocześnie jedynie:

- w 3,8% mieszkań występowały podjazdy lub dźwigi dla osób niepełnosprawnych,
- w 3,9% zamontowany były poręcze i uchwyty w łazienkach,
- w jedynie 2,4% pojawiała się podłoga antypoślizgowa

Najważniejsze bariery:

wysokie i strome schody (52,6%), brak windy (47,8%), brak podjazdu do budynku dla osób na wózkach (30,3%), brak poręczy i uchwytów (25,2%)

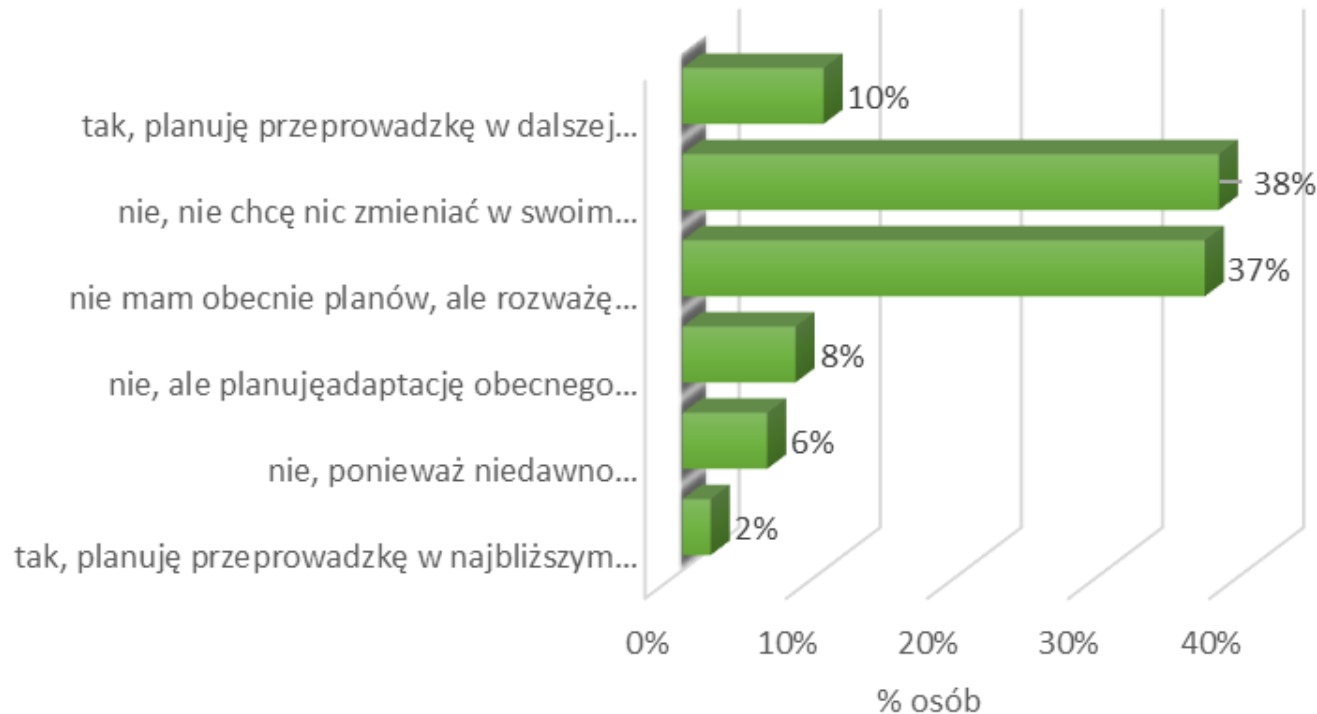


Analiza dotycząca potrzeb i preferencji seniorów
co do miejsca zamieszkania oraz ich sytuacji ekonomicznej

Badanie ilościowe potrzeb seniorów

Rysunek 2. Ilustracja graficzna rozkładu odpowiedzi na pytanie: Czy rozważa Pani/Pan możliwość zmiany miejsca zamieszkania?

Czy gdyby była taka możliwość chciałaby Pani/chciałby Pan się przeprowadzić?



Kluczowe wnioski z badania

Niechęć do zmian i przeprowadzki

- Sędziwi seniorzy – niezależnie od warunków, w jakich mieszkają – są do nich przyzwyczajeni, lubią i akceptują swoją przestrzeń i nie chcą się przeprowadzać.
Nie są też skory do rozważania przeprowadzki w przyszłości.
- W tym wieku seniorzy są raczej stanowczo przeciwni zamieszkaniu w jakimkolwiek domu opieki.
- Mieszkanie w tym samym miejscu – **średnio ponad 53 lata** dla badanej grupy – jest jednym z głównych powodów dla chęci pozostania w obecnej sytuacji niezależnie od napotykanym trudności w codziennym funkcjonowaniu.

Dom opieki?

Zdecydowanie nie



Może, jeśli będzie taka konieczność



Wspólnota sąsiedzka (WS)

czy mieszkanie wspomagane (MW)?





Ekspertyza – potrzeby mieszkaniowe seniorów

Czynniki wpływające na wybór mieszkania przez seniorów (od najistotniejszych)*:

- Warunki zakupu mieszkania (sytuacja materialna seniora lub jego bliskich)
- Metraż mieszkania (najchętniej wybierane 36-50m²)
- Standard mieszkania (udogodnienia i usprawnienia w mieszkaniu)
- Lokalizacja (dobry węzeł komunikacyjny, łatwy dostęp do: przychodni, apteki, kościoła)
- Aspekt społeczny (wspólnoty wyznaniowe, kluby seniora, UTW) – **senior chce pozostać w dotychczasowym środowisku**
- Komfort i bezpieczeństwo (dostęp do usług pomocniczych tj. zakupy, sprząatanie).

*Ł. Strączkowski, Postawy mieszkaniowe klientów-seniorów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, 2013.
Wyniki badania jakościowego wśród 30 respondentów – pośredników nieruchomości.

Kluczowe wnioski z badania

Potrzeba dostosowania mieszkań

- Większość respondentów skorzystałaby z dostosowań w mieszkaniach
- 3 główne zidentyfikowane bariery to schody, niedostosowane łazienki (z wanną) i wąskie przejścia lub progi między pomieszczeniami.
- Przyzwyczajenie do obecnych warunków i swoiste pogodzenie się z losem, brak wymagań, sprawia, że nie widzą wyraźnie potrzeby wprowadzania zmian.
- seniorzy najchętniej widzieliby u siebie:
 - prysznic zamiast wanny (4 z 7 osób)
 - poręczce i uchwyty (3 osoby)
 - Inne, np. dodatkowe oświetlenie czy podjazd do głównego wejścia

Główne bariery



Schody



Niedostosowana łazienka



Wewnętrzne bariery architektoniczne

Kluczowe wnioski z badania

Zróżnicowane preferencje mieszkaniowe zależne od charakteru osoby starszej

- Grupę osób starszych różnicuje tak wiele kryteriów jak wiek, stan zdrowia fizycznego i psychicznego, stopień samodzielności, miejsce zamieszkania, zainteresowania, sytuacja rodzinna i wiele innych.
- W doborze rozwiązań dla osób w wieku 75+ trudno o generalizowanie czy reguły. Zawsze powinny to być dostosowania i usługi szyte na miarę.

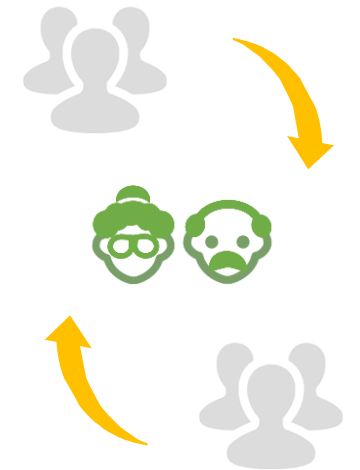
Niezależność główną cechą w wymarzonym miejscu zamieszkania

- Własny dom, oddzielne wejście, możliwość samodzielnego wyjścia na zewnątrz, dostęp do komunikacji czy swoboda spotykania się ze znajomymi – to te czynniki najsilniej wpływały na kształt wymarzonego miejsca do życia i kierunek rozmowy

Rodzinna sieć
wsparcia naszych
respondentów
– rodziców

to od **2** do **4**

dzieci



The image shows a bright, modern interior space, likely a reception area in a senior care facility. A prominent feature is a large, bright yellow wall on the left side. In the foreground, there is a long, white, L-shaped reception desk. To the right, a person is seated in a wheelchair, positioned near a large window that offers a view of the outdoors. The floor is covered in a blue carpet. The ceiling is white with several pendant lights hanging from it. The overall atmosphere is clean and well-lit.

Analiza zagadnień przestrzennych mieszkalnictwa senioralnego



Starzenie się jest procesem trwającym wiele lat

Główne zasady projektowania budynków dedykowanych osobom starszym streścić można w następującym zestawieniu:

- zintegrowane z sąsiedztwem
- dostępne, umożliwiające poruszanie się bez przeszkód
- bezpieczne w użytkowaniu
- ekonomiczne i **adaptowalne w czasie** – mieszkanie czy budynek mieszkalny powinny być elastyczne i dopasowywać się do zmiennych w czasie potrzeb użytkowników
- **„mobilny senior” JAK – DOKĄD – W JAKIM CELU?**
- Projektowanie holistyczne

Przykłady realizacji mieszkalnictwa senioralnego



Omówienie dobrych praktyk kształtowania środowiska zamieszkania dla osób starszych



Mieszkania dla seniorów w Concoret
Francja



Dom seniora Masans, Szwajcaria



Dom dla emerytów Plussenburg, Holandia



Zespół segmentów Stargard
Polska



Torre Julia, Hiszpania



Yew Tree Lodge, Anglia



Osiedle 50+ , Gliwice, Polska



Lokalizacja

Pozytywne cechy lokalizacji to:

- lokalizacja w zróżnicowanych pod względem wielkości miejscowościach,
- bezpośrednie sąsiedztwo innych budynków mieszkalnych,
- dobry dojazd samodzielnym środkiem transportu,
- obecność zieleni.

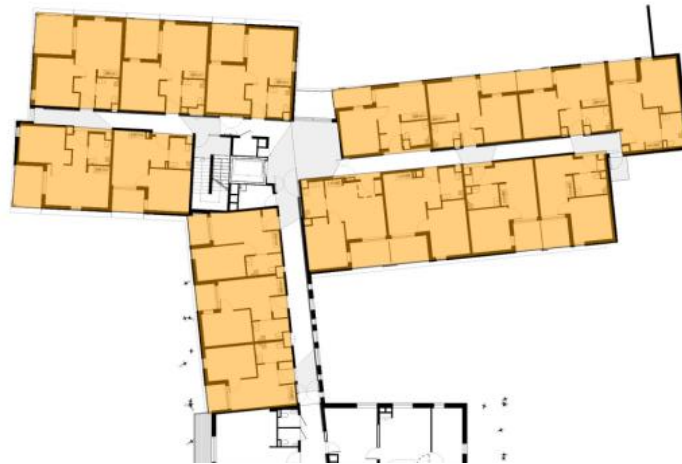
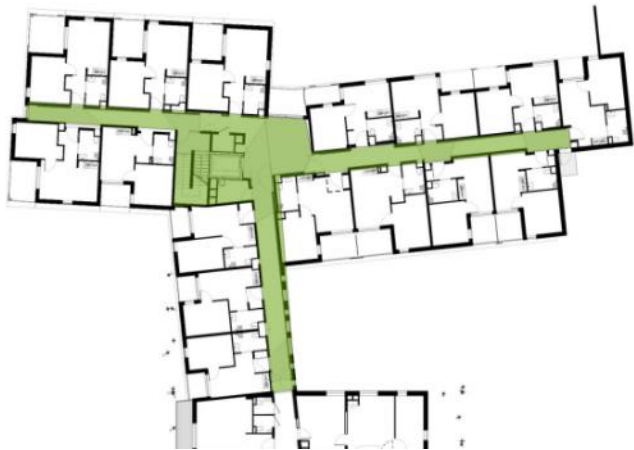
Negatywne cechy lokalizacji to:

- brak funkcji aktywizujących społecznie (kulturalnych, gastronomicznych i innych),
- niedobór przestrzeni półpublicznej,
- mało urozmaicone zagospodarowanie działki (brak obszarów o specjalnym przeznaczeniu dla mieszkańców),
- przerost terenów komunikacji i niedobór terenów zieleni w okolicy.



Dobre praktyki kształtowania środowiska zamieszkania dla seniorów

- komunikacja
- strefy wypoczynku i rekreacji,
- strefy opieki medycznej,
- strefy mieszkalnej
- Logistyka zarządzania (operator, administrator)



Dobre praktyki kształtowania środowiska zamieszkania dla seniorów



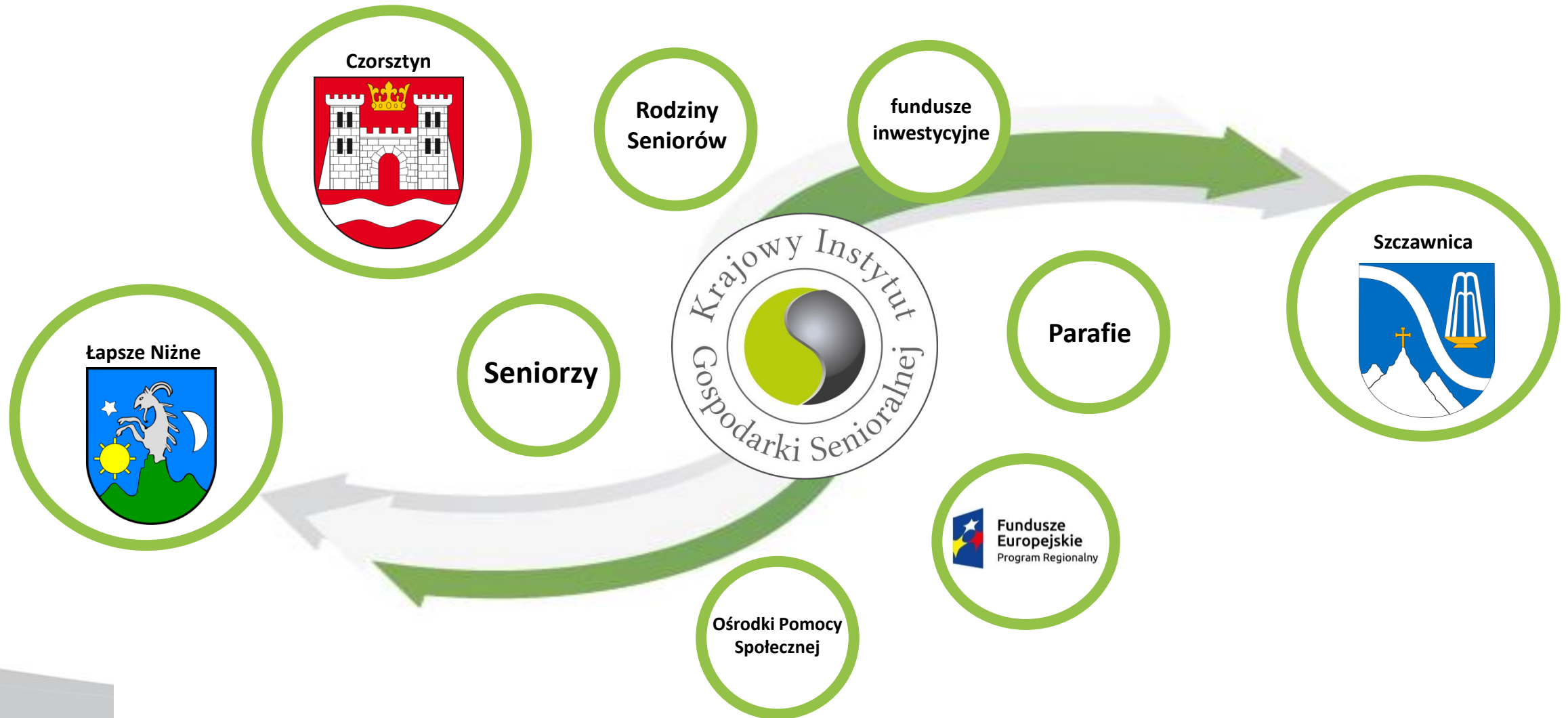
- A. Zapewnienie odpowiednich warunków akustycznych
- B. wprowadzenie elementów kontrastujących w strefie wejścia oraz zieleni;
- C. Wejście na poziomie terenu;
- D. Kontrastujący z tłem, ale jasny kolor drzwi frontowych
- E. Zastąpienie drzwi wejściowych zastoną
- F. Żaluzje i zastony
- G. Mocne kolorystycznie lub wzorzyste wykończenia posadzki nie są zalecane
- H. Wykończenia posadzki powinny zachowywać ciągłość
- I. Należy zastosować kontrastowy kolor drzwi
- J. Listwy przypodłogowe powinny posiadać kontrastujące kolory
- K. Lokalizacja okna oraz wysokość parapetu
- L. Fronty kuchenne mogą być przeszklone
- M. Otoczenie budynku powinno być bezpieczne i dostępne dla mieszkańców
- N. Ważne miejsca powinny być umiejscowione w zasięgu wzroku (strefa wejścia, miejsce spotkań, kosze na śmieci itp)
- O. Charakterystyczny kolor drzwi do pomieszczeń szczególnie ważnych - np. łazienka;
- P. Odpowiednie sztuczne oświetlenie w pomieszczeniach
- Q. Zachowanie kontrastu na klatce schodowej - rozróżnienie kolorystyczne między posadzką, a stopniami. Poręcz powinna być wyraźnie widoczna;
- R. Zapewnienie wizualnego dostępu do szafy

Pienińskie Domy Dziennego Pobytu





Ekosystem Projektu Pienińskie Domy Dziennego Pobytu





Pienińskie Domy Dziennego Pobytu

WNIOSKODAWCA PROJEKTU: Krajowy Instytut Gospodarki Senioralnej

PARTNERZY PROJEKTU: gmina Czorsztyn, gmina Łąpsze Niżne, gmina Szczawnica

Termin realizacji projektu: 03 kwietnia 2017 – 31 grudnia 2019

Wartość projektu: 5.827.888,00 zł

w tym dofinansowanie: 5.388.568,00 zł

wkład własny: 439.320,00 zł

Regionalny Program Operacyjny Województwa Małopolskiego na lata 2014-2020

Oś Priorytetowa: Region Spójny Społecznie

Działanie 9.2 Usługi Społeczne i Zdrowotne,

Poddziałanie 9.2.3 Usługi Opiekuńcze

Źródło finansowania: Europejski Fundusz Społeczny

Pienińskie Domy Dziennego Pobytu





Pienińskie Domy Dziennego Pobytu





Znak jakości OK SENIOR



**Pierwszy w Europie
system certyfikacji dóbr
i usług dla osób starszych.**

Wprowadzenie znaku OK SENIOR pozwoli Seniorom i ich rodzinom na szybką identyfikację tych ofert, które zostały sprawdzone i podlegają nadzorowi, jak również widnieją w ogólnopolskim wykazie certyfikowanych dóbr i usług.



Kampania Informacyjno-Edukacyjna

SENIOR ZNACZY SZACUNEK

www.SeniorZnaczySzacunek.pl





Krajowy Instytut Gospodarki Senioralnej

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

www.kigs.org.pl

Kontakt:

Krajowy Instytut Gospodarki Senioralnej

ul. Wilanowska 14 lok. 51 (Powiśle)

00-422 Warszawa

Kom.: + 48 786 200 301

E-mail: biuro@kigs.org.pl

