



# CO-LIVING

Przyszłość relacji  
międzypokoleniowych  
czy tylko ciekawy  
eksperyment?



**skn**  
ekonomii politycznej

## AUTORZY

Piotr Ciszewski

Konrad Grabowicz

Jakub Łaskowski

Jakub Piznał

## WSPÓŁPRACA

Albert Bagieński

Aleksandra Beśka

Tymon Lech

Michał Reczek

Krzysztof Ryłow

Julian Smółka

Wiktor Sobiecki



**skn**  
ekonomii politycznej

Studenckie Koło Naukowe Ekonomii Politycznej zostało utworzone w 2017 roku i jest jedną z najbardziej aktywnych, i najprężniej rozwijających się organizacji w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Zrzesza ambitnych, pełnych pasji oraz zaangażowania studentów. Zajmuje się wszechstronnym kształceniem w naukach społecznych, badaniem wpływu idei ze świata nauki na politykę oraz interdyscyplinarnym uwzględnieniem zagadnień związanych z filozofią czy socjologią.

[www.sknep.pl](http://www.sknep.pl)

# SPIS TREŚCI

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| <b>SPIS TREŚCI</b>                                         | 3  |
| <b>KLUCZOWE WNIOSKI</b>                                    | 4  |
| <b>ROZDZIAŁ I. Starzenie się polskiego społeczeństwa</b>   | 5  |
| Zjawisko starzenia się społeczeństw                        | 6  |
| Czym jest co-living                                        | 11 |
| <b>ROZDZIAŁ II. Potencjał co-livingu w Warszawie</b>       | 15 |
| Dlaczego Warszawa                                          | 16 |
| Perspektywa studencka                                      | 18 |
| <b>ROZDZIAŁ III. Wybrane formy mieszkalnictwa seniorów</b> | 33 |
| Polska                                                     | 34 |
| Zagranica                                                  | 42 |
| <b>ROZDZIAŁ IV. Przyszłość rynku senioralnego w Polsce</b> | 46 |
| Powolny rozwój rynku senioralnego w Polsce                 | 47 |
| Segmenty rozwoju                                           | 49 |
| <b>METODYKA</b>                                            | 52 |
| <b>BIBLIOGRAFIA</b>                                        | 53 |

---

# KLUCZOWE WNIOSKI



## **Przyspieszający proces starzenia się polskiego społeczeństwa wymusi dynamiczny rozwój alternatywnych form wsparcia osób starszych.**

Kluczowym obszarem powstającego rynku będzie, obecnie niemal nieistniejąca w Polsce, sfera nieruchomości senioralnych, w ramach której rozwiną się nowe formy mieszkalnictwa, takie jak co-living, co-housing, assisted living, czy independent living. Wraz ze wzrostem udziału seniorów w grupie konsumentów wykształci się także sfera dóbr, usług i technologii przeznaczonych *stricto* dla osób starszych.



## **Zainteresowanie działalnością w zakresie co-livingu z seniorami zależy przede wszystkim od płci oraz aktywności zawodowej studenta**

– kobiety i osoby niepracujące są bardziej chętne do udziału niż mężczyźni i osoby pracujące. Zaangażowanie w co-living nie zależy za to od poziomu dochodu studenta, profilu uczelni, roku studiów oraz deklarowanych relacji z dziadkami.



## **Kluczową korzyść z co-livingu dla studentów stanowi aspekt finansowy**

– 7 na 10 respondentów postrzega go jako ważny lub bardzo ważny. Za mieszkanie w formule co-livingu studenci są skłonni zapłacić średnio 840 zł miesięcznie, blisko o połowę mniej niż za wynajem standardowego mieszkania.



## **Półowa studentów chce angażować się w co-living w wymiarze nie większym niż godzinę dziennie.**

Zaledwie co czwarty student chciałby spędzać z seniorem więcej niż średnio dwie godziny dziennie.

# ROZDZIAŁ I

## Starzenie się polskiego społeczeństwa

Konrad Grabowicz





Źródło: Pexels

## ZJAWISKO STARZENIA SIĘ SPOŁECZEŃSTW

Starzenie się społeczeństwa staje się coraz szerzej dyskutowanym zagadnieniem na przecięciu wielu polityk: zatrudnienia, mieszkaniowej, czy zdrowotnej. Mimo iż problem ma charakter globalny, a już na pewno europejski, to zgodnie z prognozami jego konsekwencje dla Polski będą jednymi z silniejszych spośród krajów naszego regionu. Raport tematyczny Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości „Starzenie się społeczeństwa – wyzwanie dla rynku pracy, aktywizacja pracowników 50+” (2020) zestawia szereg najnowszych danych dotyczących polskiej demografii. W opracowaniu możemy przeczytać, między innymi, że w Polsce odsetek ludności powyżej 65. r.ż. wynosi 16,5% oraz ma wzrosnąć do ponad 30% przed rokiem 2050. Polska jest jednym z najszybciej starzejących się krajów na świecie, na co wpływ na szereg czynników, takich jak:

- Opóźniający się wiek podjęcia decyzji o macierzyństwie
- Zmiana dominującego modelu rodziny oraz chęć zapewnienia lepszych warunków bytowych mniejszej liczbie potomstwa
- Trudności w dostępie do niezbędnych usług i infrastruktury, takich jak żłobki, przedszkola

Spadający od 30 lat poziom wskaźnika dzietności i jego dalsze utrzymywanie się na niskich wartościach spowoduje, że w 2050 roku udział osób w wieku produkcyjnym wyniesie około 57%, natomiast osób w wieku przedprodukcyjnym – 11%.

---

Perspektywy oraz tempo zmian w tym zakresie wystawią wiele polityk krajowych na konieczność podejmowania szybkich dostosowań, których celem będzie zapewnienie dobrej jakości życia coraz to szerszej części populacji wymagającej dodatkowej opieki. Wyzwaniem będzie również zminimalizowanie negatywnych skutków zmian, dla możliwości dalszego wzrostu gospodarczego w kraju.

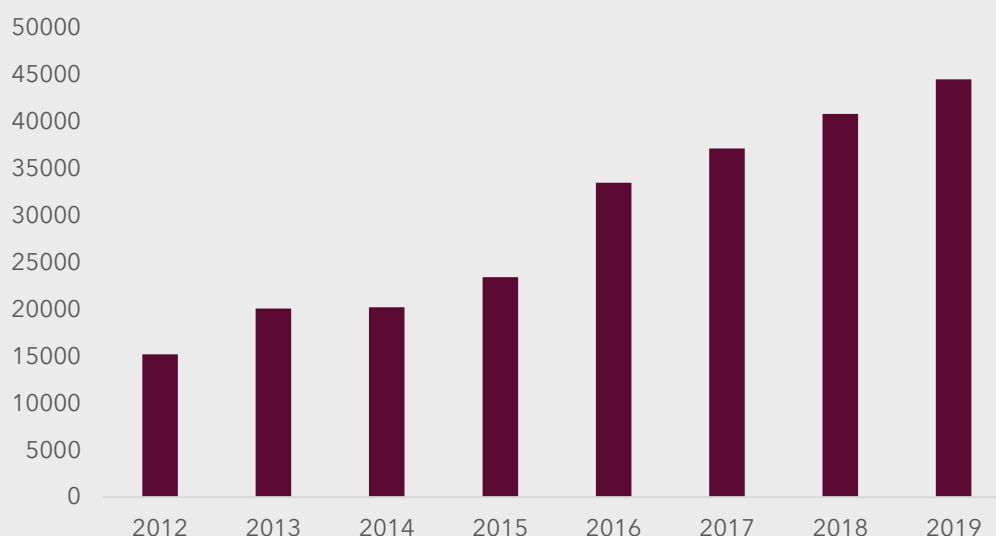
Sami seniorzy w subiektywnych ocenach sytuacji społeczno-ekonomicznej z reguły wykazują się pesymizmem. Swój stan materialny jako „dobry” lub „bardzo dobry” oceniło około 37,4% gospodarstw domowych z osobami starszymi, z kolei te, bez seniorów, osiągnęły wartość 56,5%. W miarach obiektywnych, przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na osobę, w gospodarstwach domowych seniorów w 2019 roku wyniósł 2108,93zł. Warto nadmienić, że jest to wynik średnio wyższy o 14,6% od gospodarstw domowych składających się wyłącznie z osób poniżej 60 r.ż., co jest efektem średnio niższej liczebności gospodarstw domowych seniorów. Nie zmienia to jednak faktu, że koszty życia osób w podeszłym wieku (zakup leków, wizyty lekarskie) oraz średnio gorszy stan posiadanego sprzętu domowego i zamieszkiwanych lokali wpływają na wcześniej wspomnianą, gorszą ocenę subiektywną. Jednocześnie, zgodnie z Badaniem budżetów gospodarstw domowych 2019, wykonanym przez Główny Urząd Statystyczny, osoby w wieku 60+ są najmniej zagrożone skrajnym ubóstwem (3,7%). Dla porównania: u osób w wieku 18-59 lat było to 4,3%, a w przedziale 0-17: 4,5%.

Dane dotyczące stanów zdrowia seniorów można zaczerpnąć z Europejskiego Badania Warunków Życia Ludności (EU-SILC). Dane na rok 2019 wskazują, że 27,9% osób 60+ zamieszkujących Polskę oceniło swoje zdrowie jako „dobre” lub „bardzo dobre”. Suma odpowiedzi „złe” i „bardzo złe” była bardzo podobna, na poziomie 26,5%.

Warto jednak nadmienić, że szczególnie wrażliwym obszarem zdrowia u seniorów jest i będzie w najbliższych latach zagadnienie psychiatrii, które dodatkowo pogłębiło się w okresie pandemicznej izolacji. Jak wskazuje szereg badań: problemy z samotnością, zaburzenia lękowe i depresyjne, utrzymują się w Polsce na jednym z najwyższych poziomów w całej Unii Europejskiej, a liczba wykonywanych świadczeń psychogeriatrycznych jest w trendzie wzrostowym:

---

### Wykres 1. Liczba wykonywanych świadczeń psychogeriatrycznych.



Źródło: NFZ.

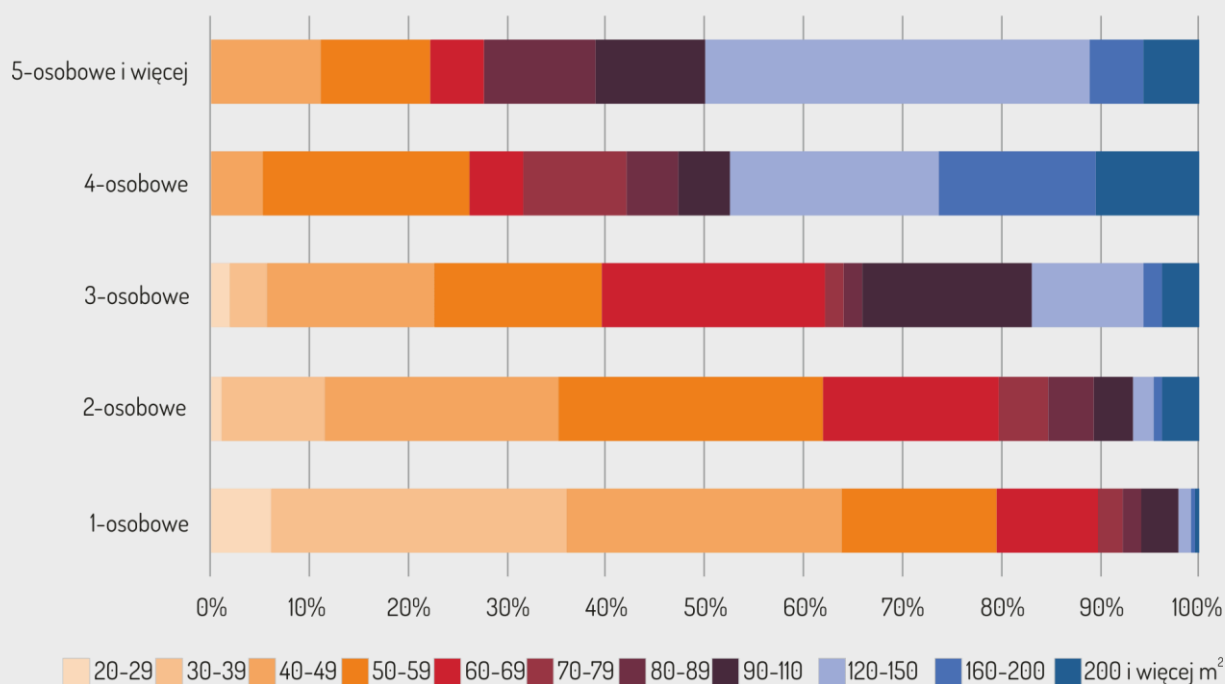
W Polsce realizowanych jest szereg programów na szczeblu centralnym i lokalnym, mających na celu aktywizację seniorów (społeczną, kulturową, zawodową), podnoszenie jakości życia, przeciwdziałanie samotności itp. Do głównych, oferowanych przez Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, można zaliczyć: Senior+, ASOS, Opieka 75+ itp.

Jednym z najważniejszych obszarów, które powinny zostać zaadresowane przez instytucje zajmujące się polityką senioralną będzie temat mieszkalnictwa. Wśród najczęściej analizowanych czynników, na podstawie których ocenia się jakość życia w kontekście mieszkaniowym, kluczową rolę odgrywa metraż. Optymalne wskazania różnią się w każdym państwie, np. w Niemczech uzależnione są od liczby członków gospodarstwa domowego i wynoszą: 45 – 50 m<sup>2</sup> dla jednej osoby, 60 m<sup>2</sup> – dwóch osób, 75 m<sup>2</sup> – trzech osób, a dla czterech – 85 – 90 m<sup>2</sup>.



Jak wskazują autorzy badania „Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast” (Cieśla, Cieśla, Iwański 2018) zaledwie co szósty senior zamieszkuje lokum o powierzchni zbliżonej, do rekomendowanej. Szczegółową analizę problemu prezentuje poniższa grafika:

**Wykres 2. Metraże mieszkań wykorzystywanych przez różne typy gospodarstw domowych seniorów.**



Źródło: Cieśla A., Cieśla J., Iwański R., 2018, Mieszkania seniorów w Polsce.

Dodatkowo seniorzy często borykają się z licznymi innymi problemami, takimi jak:

- Brak windy w budynku (tzw. więźniowie czwartego piętra)
- Wysokie kondygnacje, które powodują, że np. „czwarte piętro w kamienicy to w przybliżeniu siódme piętro w budynku z wielkiej płyty”, co istotnie wydłuża dystans pokonywany na klatce schodowej (Cieśla, Cieśla, Iwański 2018)
- Brak przystosowania budynku i lokali do potrzeb osób z niepełnosprawnościami
- Wysokie koszty czynszowe i opłaty związane m.in. z ogrzewaniem

Osoby starsze nierzadko stają się beneficjentami usług opiekuńczych i specjalistycznych usług opiekuńczych, świadczonych w ramach dziennych domów

---

pomocy oraz środowiskowych domów samopomocy. Dodatkowo świadczone są całodobowe usługi w rodzinnych domach pomocy, domach pomocy społecznej lub tzw. mieszkaniach chronionych. Ostatnią z form pomocy jest całodobowa usługa świadczona w placówkach zapewniających opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku w ramach działalności gospodarczej lub statutowej.

Dane dotyczące liczby poszczególnych rodzajów placówek oraz miejsc przez nie oferowanych, kształtują się następująco:

**Tabela 1. Dostępność miejsc w placówkach dla seniorów.**

| Typ wsparcia                 | Liczba placówek | Liczba miejsc |
|------------------------------|-----------------|---------------|
| Dzienne domy pomocy          | 468             | 19019         |
| Środowiskowe domy samopomocy | około 760       | Około 27800   |
| Rodzinne domy pomocy         | 33              | 228           |
| Domy pomocy społecznej       | 823             | 81004         |
| Mieszkania chronione         | 1106            | 3812          |
| Placówki opieki całodobowej  | 623             | 23221         |

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ministerstwo Rodziny i Polityki Społecznej: „Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za 2019 r.” oraz „Środowiskowe domy samopomocy – informator”.



Źródło: Pexels

## CZYM JEST CO-LIVING

Jedną z odpowiedzi na problemy mieszkaniowe seniorów w krajach szybko starzejących się, stają się różne formy „progresywnego mieszkalnictwa”, powszechnie stosowane w krajach Europy Zachodniej, jednak wciąż niemal nieobecne na polskim rynku. Wśród nich najczęściej opisywane w literaturze są:

- Co-living, będący przedmiotem raportu
- Co-housing
- Assisted living
- Independent living

Co-living to trend we współczesnym budownictwie mieszkaniowym związany z projektowaniem budynków, które łączą w sobie część zarezerwowaną do użytku indywidualnego (np. pokoje) oraz część wspólną (kuchnia, łazienka, salon, przestrzeń integracyjna). Jako jedno z możliwych rozwiązań trudności wynikających ze starzenia się polskiego społeczeństwa wymieniany jest co-living między osobami młodszymi (studentami), a osobami starszymi.

Koncepcja ma na celu stworzenie atrakcyjnych cenowo warunków dla młodych, w zamian za deklarowanie się przez nich pomocy dla osób starszych. Wsparcie to może dotyczyć codziennych czynności - np. robienia zakupów - jak również chociażby wspólnego spędzania wolnego czasu. Program co-livingu miałby także

---

na celu walkę z samotnością i wykluczeniem niektórych grup osób starszych oraz wspieraniem międzypokoleniowej wymiany doświadczeń.

Podejść do co-livingu jest wiele - poszczególne warianty różnią się sposobem organizacji przestrzeni wspólnej, lokalizacji osiedli co-livingowych, czy skali interakcji między grupami uczestniczącymi w programie.

Jako, że koncepcja jest testowana na wiele sposobów i wciąż pozostaje w większości państw w obszarze eksperymentalnym, istnieje wiele różniących się definicji i ujęć.

Drugą z wymienionych powyżej form mieszkalnictwa jest co-housing, definiowany często jako forma wspólnego mieszkalnictwa osób o zbliżonych cechach (np. wieku). W opracowaniu pt. „The Senior Cohousing Handbook” autor, Charles Durrett (2005), wskazuje na następujące cechy takiej formy mieszkalnictwa:

1. Proces partycypacyjny - mieszkańcy są zaangażowani w tworzenie wizji nowego miejsca i w ich rękach są ostateczne decyzje dotyczące inwestycji.
2. Przestrzeń sprzyjająca budowaniu wspólnoty, sąsiedzkości.
3. Istotna rola wspólnych przestrzeni i obiektów. Są one dobrze wkomponowane w strefy prywatne.
4. Niehierarchiczna struktura zarządzania przez wspólnotę - nie wybiera się liderów. Decyzje są podejmowane przez ogół mieszkańców w trakcie regularnych spotkań.
5. Niezależne źródła dochodów - mieszkańcy mają swoje źródła utrzymania, cohousing jako wspólnota nie generuje zysku.”

Ta wizja opisuje wspólnoty powstające oddolnie - przykłady takich implementacji pojawiają się w Stanach Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii. W państwach członkowskich Unii Europejskiej dominuje model, w którym na całym przebiegu procesu zaangażowane jest państwo.

Assisted living z kolei to koncepcja pochodząca z lat 70. XX wieku również z USA. We współczesnej formule zakłada ona „połączenie zalet samodzielnego mieszkania i niezależności z bezpieczeństwem i wygodą zapewnianymi dzięki stałej, lecz dyskretnej opiece personelu, wspomaganego najnowocześniejszymi rozwiązaniami technologicznymi i telemedycznymi.”

---

Wartym przytoczenia jest również projekt realizowany w Polsce przez Origin Investments, który jest określany mianem sieci SMS-ów, czyli „serwisowanych mieszkań dla seniorów”, który jest najbliższą realizacją formuły assisted living w Polsce (Roguski 2020). Więcej przykładów mieszkalnictwa seniorów w Polsce zostało opisanych w rozdziale trzecim.

Projekty typu independent living (IL) często bywają mylone z assisted living (AL), ze względu na podobieństwo w wielu obszarach. Assisted living wyróżnia przede wszystkim większy poziom opieki, często uwzględniający zapewnienie wyżywienia, stałą ochronę obiektu, personel dostępny 24/7. Może również zawierać pomoc w codziennych czynnościach np. ubieraniu się, korzystaniu z ubikacji, czy kąpieli. Jest to rozwiązanie uważane za kompleksowe i z reguły wymagające finansowo.

Independent living z kolei w ramach niższych opłat oferuje samą możliwość przebywania w kompleksie, a dodatkowe miesięczne płatności pozwalają pokryć świadczenia, takie jak utrzymanie czystości w pokojach, ustalanie programów dnia, czy przygotowywanie posiłków. Ze względu na, zazwyczaj, lepszy stan zdrowia i poziom niezależności mieszkańców w modelu IL, ośrodki tego typu z reguły nie oferują szerokiego wachlarza usług medycznych.

Kolejne różnice możemy odnaleźć w sposobie zaprojektowania przestrzeni użytkowej. W przypadku IL jest to duży kampus z oddalonymi od siebie budynkami, nierzadko nie wchodzącymi w skład jednolitej przestrzeni. Gdy mówimy o AL, najczęściej spotykamy duże konstrukcje będące celowo przystosowane do potrzeb osób starszych, natomiast małe odległości między modułami mają zapewnić możliwie szybką pomoc, np. medyczną.



---

Zestawienie wszystkich głównych różnic między tymi dwoma programami prezentuje poniższa tabela:

**Tabela 2. Różnice pomiędzy independent living a assisted living.**

|                                                      | <b>Independent Living</b>                                                                          | <b>Assisted Living</b>                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Koszt</b>                                         | Opłata za możliwość korzystania z poszczególnych składowych infrastruktury oraz składka miesięczna | Regularna płatność miesięczna, na zasadzie wynajmu                                                                                        |
| <b>Usługi medyczne oraz pomoc w życiu codziennym</b> | Aranżowane przez rezydentów, jeśli są konieczne                                                    | Stała opieka sprawowana jednocześnie przez pielęgniarki, członków rodziny oraz lekarzy pierwszej pomocy                                   |
| <b>Sposób zaprojektowania przestrzeni</b>            | Budynki rozrzucone na znacznej przestrzeni                                                         | Budynki skoncentrowane na mniejszej przestrzeni, priorytetem jest ich łatwa dostępność                                                    |
| <b>Udział rodzin pensjonariuszy</b>                  | Zachęcanie do odwiedzin i spędzania czasu z bliskimi                                               | Aktywna rola i pomoc w pielęgnacji członków rodzin                                                                                        |
| <b>Udogodnienia i usługi</b>                         | Część wspólna, prywatne mieszkania, w różnych opcjach, wyżywienie opcjonalne                       | Część wspólna, z reguły ustandaryzowane mieszkania, posiłki w pakiecie                                                                    |
| <b>Programy dodatkowe</b>                            | Kalendarz aktywności układany przez rezydentów na bazie ich zainteresowań                          | Kalendarz aktywności układany przez opiekunów w ośrodku, w zależności od potrzeb i możliwości ruchowych i intelektualnych u podopiecznych |

Źródło: opracowanie własne, na podstawie "Five Differences Between Independent Living and Assisted Living".

# ROZDZIAŁ II

## Potencjał co-livingu w Warszawie

Jakub Łaskowski

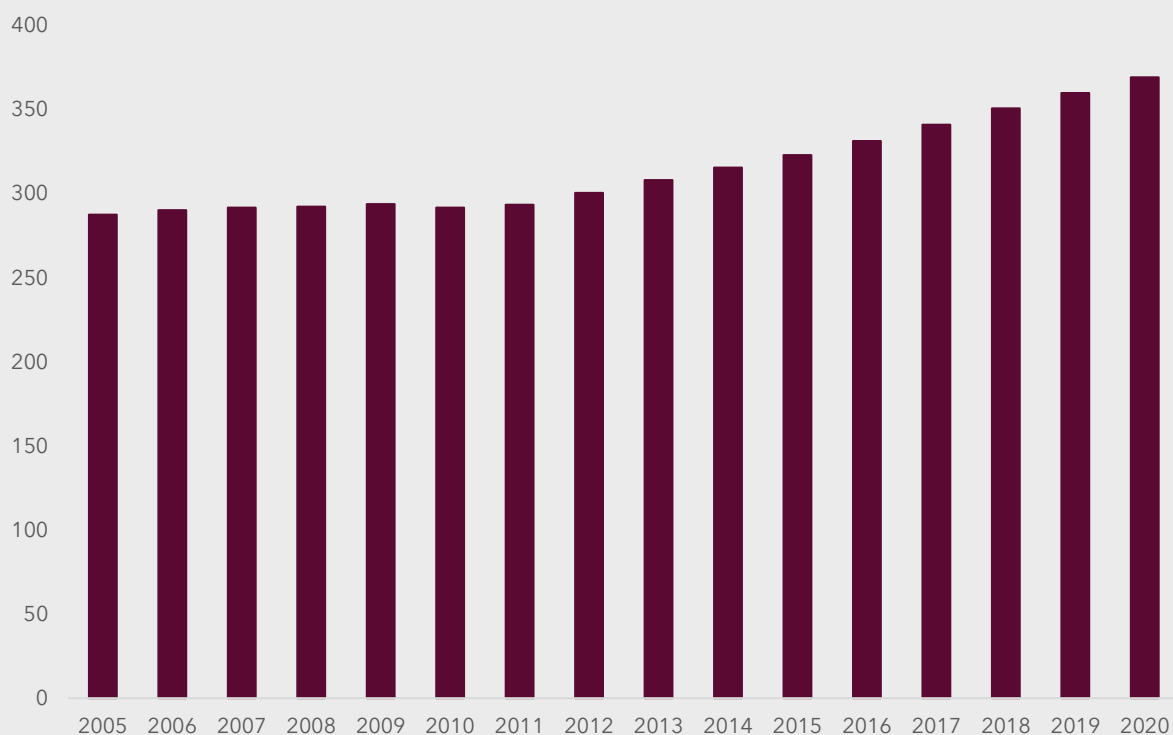


Źródło: Pexels

## DLACZEGO WARSZAWA

Stolica Polski jako największe i najbogatsze miasto kraju od lat była miejscem, w którym rozpoczynają się w Polsce nowe trendy. Dotyczy to także obszaru nieruchomości senioralnych, w ramach którego powstają pierwsze inwestycje skupione wokół Warszawy. Wynika to z faktu, że w stolicy mieszkają przeciętnie najzamożniejsi seniorzy oraz jest ich relatywnie dużo.

**Wykres 3. Liczba mieszkańców Warszawy w wieku 65+ (w tysiącach).**



Źródło: Eurostat.

---

Od ok. 2010 roku przyspieszył wzrost liczby seniorów w Warszawie. Wpisuje się to w ogólny trend starzenia się Polskiego społeczeństwa. Na początku 2020 roku seniorów w Warszawie było 370 tys., o około 80 tys. więcej niż 10 lat temu. Trend ten będzie dodatkowo przyspieszał w kolejnych dekadach, co spowoduje, że wraz z biegiem lat będzie rosło zapotrzebowanie na rozwiązania z zakresu mieszkalnictwa senioralnego.

Popyt będzie jednocześnie pogłębiany przez słabsze niż w innych częściach Polski międzypokoleniowe więzi rodzinne, co jest związane ze stylem życia mieszkańców stolicy oraz dużą liczbą ludności napływowej w mieście.

Z drugiej strony Warszawa jest miastem z największą liczbą studentów w kraju. Według danych Eurostatu roku akademickim 2019/2020 w Warszawie studiowało ok. 294 tys. studentów. Jest to grupa osób, która przybywa do stolicy z różnych regionów kraju. Spotykają się oni z obecnie z wyraźnym problemem wysokich cen mieszkań w Warszawie. Dla niektórych może być to utrudnienie w efektywnym studiowaniu w stolicy. Dla tych osób co-living może być sposobem zmniejszenia kosztów życia w mieście.

Jednocześnie obecnie młodzi ludzie są coraz bardziej otwarci na nowe rozwiązania z zakresu mieszkalnictwa. Wspólnie mieszkanie z seniorami mogłoby być dla nich ciekawym doświadczeniem, które w przyszłości pomogłoby młodym ludziom mierzyć się z wyzwaniami starzejącego się polskiego społeczeństwa.

Poniższy rozdział stanowi analizę wyników badania ilościowego przeprowadzonego na grupie ponad 300 warszawskich studentów uczelni publicznych i prywatnych, w ramach którego sprawdzone zostały najważniejsze obszary potencjały co-livingowego w stolicy Polski.

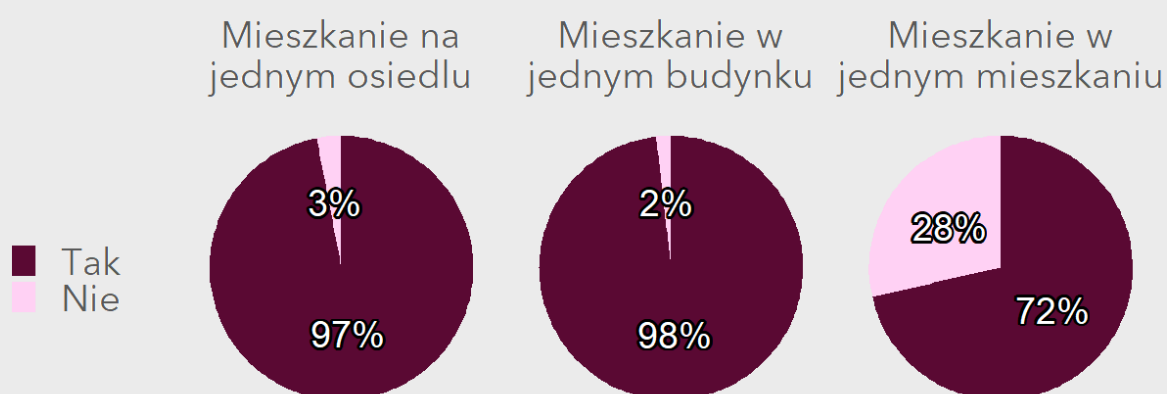


Źródło: Pexels

## PERSPEKTYWA STUDENCKA

### Zainteresowanie co-livingiem wśród studentów

**Wykres 4. Rozkład odpowiedzi na pytania o akceptowaną formę co-livignu.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

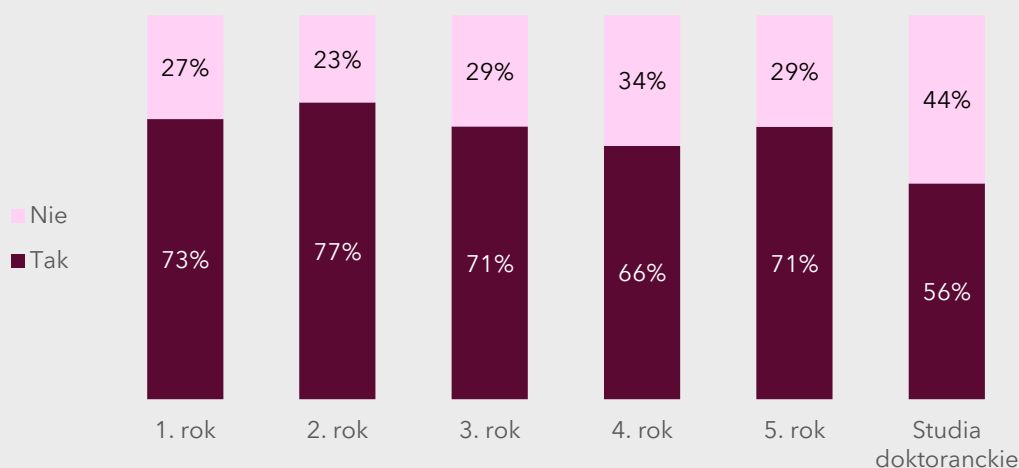
Prawie wszyscy respondenci wskazywali, że są gotowi zamieszkać w formie co-livignu w formie wspólnego osiedla jak i wspólnego budynku. W prawie każdym bloku i osiedlu jest osoba starsza, zatem dla samych studentów byłaby to mała zmiana. Część respondentów jest natomiast niechętna do zamieszkiwania w jednym mieszkaniu z seniorem. Niechętnie do co-livignu w jednym mieszkaniu jest 31% badanych kobiet oraz 22% mężczyzn. Respondentki są mniej skłonne do najbardziej „inwazyjnej” formy wspólnego zamieszkiwania. Dzieje się tak, pomimo że kobiety

przeciętnie deklarują większe zainteresowanie co-livingiem oraz mają bardziej złożony profil motywacji niż mężczyźni.

Oprócz płci, różnice są również widoczne w zależności od deklarowanej pracy. Wśród respondentów, którzy nie chcą zamieszkiwać jednego mieszkania z seniorem jest nadreprezentacja osób pracujących na pełen i część etatu. Wpływa to na ich możliwości czasowe i finansowe, a dzięki wyższemu dochodowi, może być ich stać na samodzielny wynajem mieszkania. Brak zachęty finansowej, może skłaniać te osoby do nieinteresowania się co-livingiem.

Jednocześnie sam dochód rozporządzalny nie ma wpływu na zainteresowanie co-livingiem w ujęciu ilościowym. Może to wynikać ze zróżnicowania źródeł dochodu wśród studentów. Dla części z nich są to pieniądze z domu rodzinnego. Takie osoby mogą mieć większą skłonność do spędzania czasu z seniorem, traktując to jako ciekawe doświadczenie, ponieważ nie muszą w aż taki stopniu przejmować się pracą. Z drugiej strony w grupie tej znajdują się także studenci, którzy samodzielnie zarabiają pieniądze. Pracujący nie mają czasu poświęcić się znacząco na rzecz seniora. Obie te podgrupy współistnieją, przez co nie da się ustalić jednoznacznie relacji, pomiędzy dochodem a zainteresowaniem koncepcją co-livingu.

**Wykres 5. Rozkład odpowiedzi na pytanie, czy respondent byłby gotów zamieszkać z seniorem w jednym mieszkaniu.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.



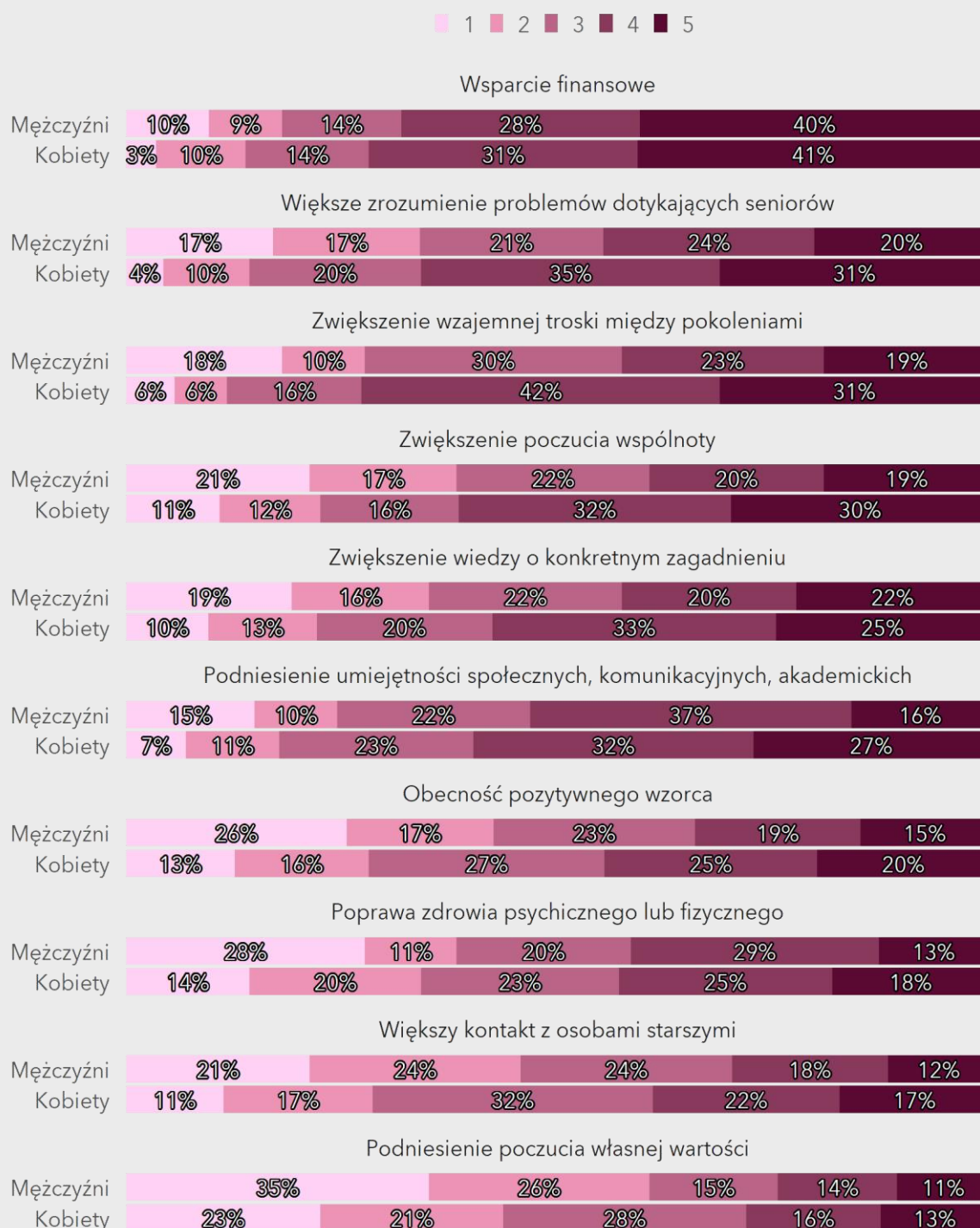
---

Podobnie niejednocznana jest zależność pomiędzy zainteresowaniem formułą wspólnego mieszkania, a etapem studiów. Oczekiwane godziny jakie respondent byłby gotów przeznaczyć w tygodniu na seniora nie różnią się pomiędzy różnymi grupami wiekowymi. Studenci pierwszych lat studiów mają mniej obowiązków zawodowych, które są czynnikiem determinującym zaangażowanie w co-living. Z drugiej jednak strony, są bardziej zaangażowani w życie towarzyskie oraz mają więcej obowiązków związanych z nauką. Studenci późniejszych lat cechują się odwróconą sytuacją: więcej angażują się w pracę, a mniej w życie towarzyskie. Powoduje to, że obie zależności znoszą się, przez co chęć zamieszkania razem z seniorem w jednym mieszkaniu jest mniej więcej stała, niezależnie od roku studiów. Wyróżniają się jedynie studenci studiów doktoranckich. Są to jednak osoby przeciętnie starsze, które mają więcej obowiązków rodzinnych i badawczych od studentów niższych stopni.

Niezależnie od wieku, roku studiów oraz płci, studenci niechętni do zamieszkania z seniorem w jednym mieszkaniu, ogólnie deklarują mniejsze zainteresowanie co-livingiem. Forma zamieszkiwania wspólnego lokalu, wymaga poświęcenia największej ilości czasu na seniora. Z tego powodu respondenci niechętni do zaangażowania czasowego w co-living tym bardziej nie będą chcieli zamieszkać w jednym mieszkaniu. W odpowiedziach ankietowych osoby, które nie chciałyby mieszkać w jednym lokalu z seniorem, wskazują, że średnio mogłyby spędzać z seniorami ok. 6 godzin i 45 min tygodniowo. W pozostałych grupach respondentów średnia wynosi prawie 11 godzin.

## Postrzegane korzyści z co-livingu

**Wykres 6. Rozkład odpowiedzi na pytanie "Jakie korzyści z programu co-living mogą wyciągnąć studenci?"**



1 - nie będzie to żadna korzyść; 5 - będzie to bardzo ważna korzyść.

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

---

Czynnik finansowy jest główną i dominującą zachętą do uczestniczenia w programie w przypadku obu płci. Kwota za mieszkanie w formule co-living jaką studenci są gotowi zapłacić wyniosła średnio 840 złotych. Jednocześnie średnia kwota, jaką studenci są gotowi zapłacić za mieszkanie w Warszawie o identycznym standardzie wyniosła 1400 złotych.

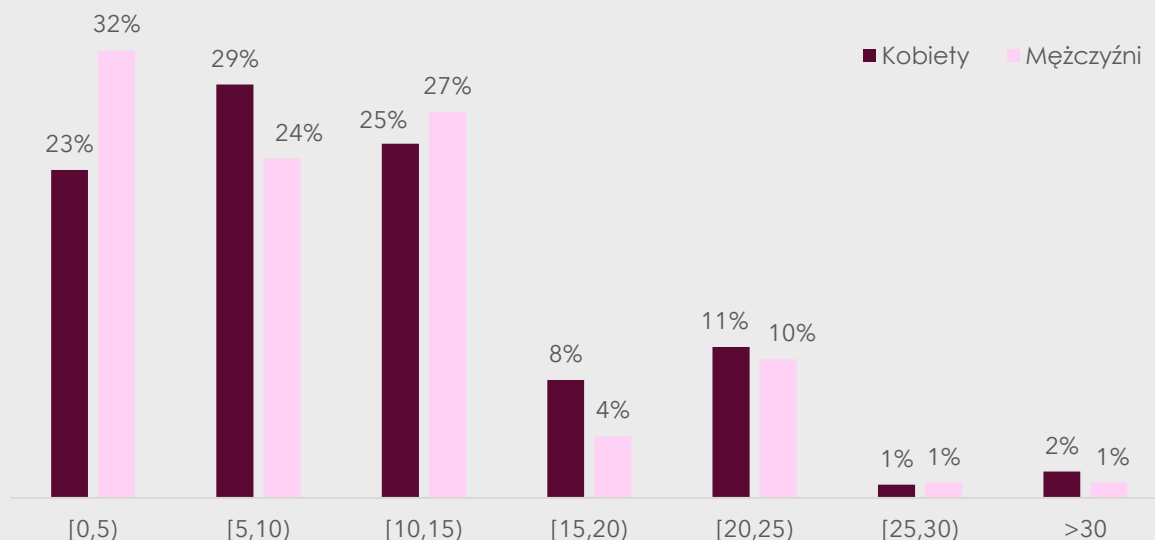
Oprócz zachęty finansowej, do zamieszkania w formule co-livingu studentów skłania poprawa relacji międzypokoleniowych. Widoczne jest to w odpowiedzi na pytania dotyczące „zrozumienia problemów dotyczących seniorów”, „zwiększenia troski pomiędzy pokoleniami” oraz „poczucia wspólnoty”. Są to czynniki, które sprawiają, że z co-livingu młodzi ludzie mogą osiągnąć wartość dodaną większą, niż tylko obniżka kosztów mieszkania podczas studiów. Kwestie relacji międzypokoleniowych były istotniejsze dla osób, które wskazywały, że miały dobre relacje z dziadkami i innymi seniorami. Osoby, które spędziły dużo czasu z osobami starszymi mogą dostrzegać, że potrzeby seniorów różnią się od potrzeb osób młodych. Ci którzy nie mieli takiej okazji mogą nie być świadomi potrzeb starszych.

Rozkład odpowiedzi na pytanie o korzyści wystąpił także zależności od płci respondentów. Ankietowani mężczyźni generalnie widzą mniej korzyści dla siebie w zamieszkiwaniu z seniorami. Zauważone przez nich plusy to głównie aspekt finansowy oraz zwiększanie wiedzy o konkretnych zagadnieniach. Sugerowałoby to, że mężczyźni będą mniej skłonni do aktywnej pomocy seniorom. Jednakże pomiędzy ankietowanymi kobietami oraz mężczyznami nie wystąpiła różnica w czasie, jaki byliby skłonni przeznaczyć na seniora. W przypadku obu płci było to ok. 9 godzin tygodniowo. W przekroju wszystkich odpowiedzi widać, że ankietowane kobiety widzą znacznie więcej korzyści z rozwiązań w formule co-living. Różnice są widoczne w zakresie obszarów relacji między pokoleniami oraz relacji międzyludzkich. Wskazuje to, że studentki mogą znacznie bardziej zaangażować się w relację z seniorami.

---

## Praktyczne aspekty co-livingu

**Wykres 7. Ile godzin są gotowi spędzić studenci z bezpośrednio z seniorami w ramach co-livingu?**



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiet.

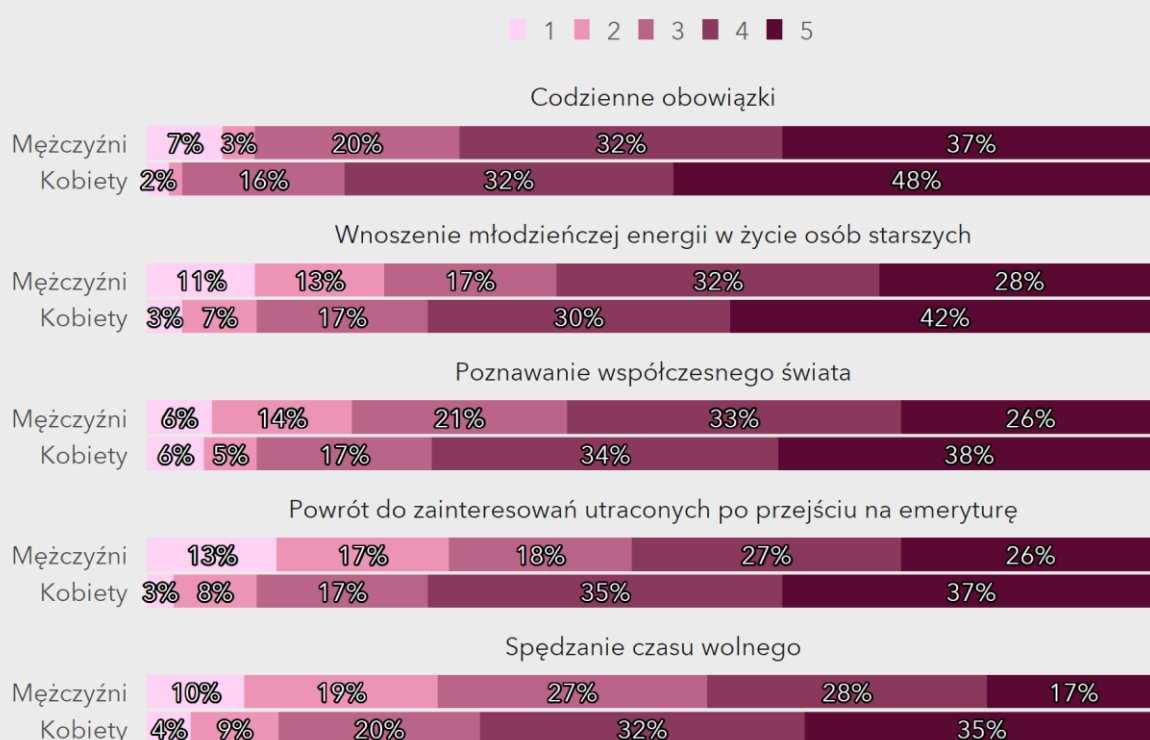
W zakresie czasowym co najmniej połowa studentów jest gotowych spędzić z seniorami mniej niż 7 godzin, a 75% studentów gotowych jest spędzić z seniorami co najwyżej 14 godzin. Są to wartości, które wskazują, że studenci są gotowi pomóc seniorom w cotygodniowych obowiązkach oraz spotkaniach. Jest to zatem czas, który można wygospodarować na jedną większą aktywność w trakcie weekendu oraz codzienną pomoc przeznaczaną na drobniejsze aktywności. Jednocześnie istnieje grupa studentów, którzy są gotowi bardziej zaangażować się czasowo. Są to studenci, którzy widzą pozafinansowe korzyści z programu co-livingowego. Większy czas spędzony z seniorami pozwoli lepiej ich poznać oraz zawiązać z nimi głębszą relację.

Zdecydowana większość studentów, jest gotowa pomagać seniorom w „codziennych obowiązkach”. Odpowiada to deklarowanemu zaangażowaniu czasowemu (około 7 godzin). Na przeciwległym biegunie gotowości studentów jest poświęcanie czasu wolnego na seniorów. Studenci byliby gotowi spędzać czas z seniorami na zaaranżowanych spotkaniach lub aktywnościach. Nie są natomiast

skłonni do tego by poświęcać swój „czas wolny”, co oznacza, że mogą nie chcieć być samodzielными inicjatorami działań integracyjnych.

Różnice widać podobnie jak w innych obszarach pomiędzy płciami. Kobiety są bardziej skłonne do pomocy w każdym z badanych obszarów. Potwierdza to wcześniejsze obserwacje, że kobiety są bardziej zainteresowane co-livingiem od mężczyzn. Uwidacznia się to nie tylko w kwestii godzinowej, ale i deklarowanych formach pomocy.

### Wykres 8. W czym studenci są gotowi pomagać seniorom w co-livingu?

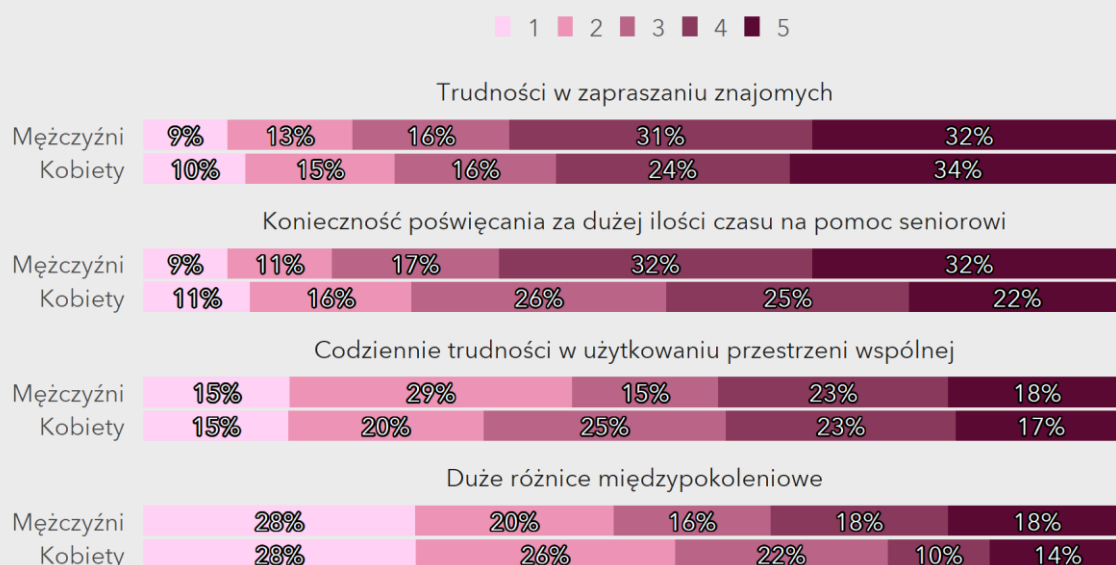


1 - nie mógłby w tym pomagać, pod żadnym warunkiem; 5 - jest to preferowana opcja pomocy.

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

## Obawy studentów przed co-livingiem

**Wykres 9. Rozkład odpowiedzi na pytanie ankietowe: "Jakie są Twoje największe obawy przed udziałem studentów w co-living?"**



1 - nie jest to obawa; 5 - jest to istotna obawa.

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

Główną obawą studentów dotyczącą co-livingu nie są same relacje z seniorami, a trudności w kontynuowaniu dotychczasowego życia – np. zapraszania znajomych. Młodzi ludzie w większości nie postrzegają jako obawy dużych różnic międzypokoleniowych. Jak już wskazano w analizie postrzeganych korzyści, duża część studentów postrzega co-living jako możliwość polepszenia relacji oraz lepszego zrozumienia potrzeb seniorów. Trudności w zapraszaniu znajomych są natomiast ważne, ponieważ jedną z zalet wyprowadzki od rodziców na studia jest możliwość „swobodnego” zapraszania znajomych do własnego mieszkania. Wydaje się, że jest to jedna z ważniejszych dla studentów „wolności”. Rozwiązaniem tej obawy może być wcześniejsze określenie zasad, na jakich studenci mogą zapraszać znajomych. W przypadku zamieszkiwania w jednym lokalu można wydzielić przestrzeń w budynku/zespołe budynków, w której studenci mogliby spotykać się ze znajomymi w czasie wolnym poza mieszkaniem.

Podobnie ok. 40% studentów obawia się problemów w codziennym użytkowaniu przestrzeni wspólnej. Wydawać by się mogło, że będzie to zdecydowanie



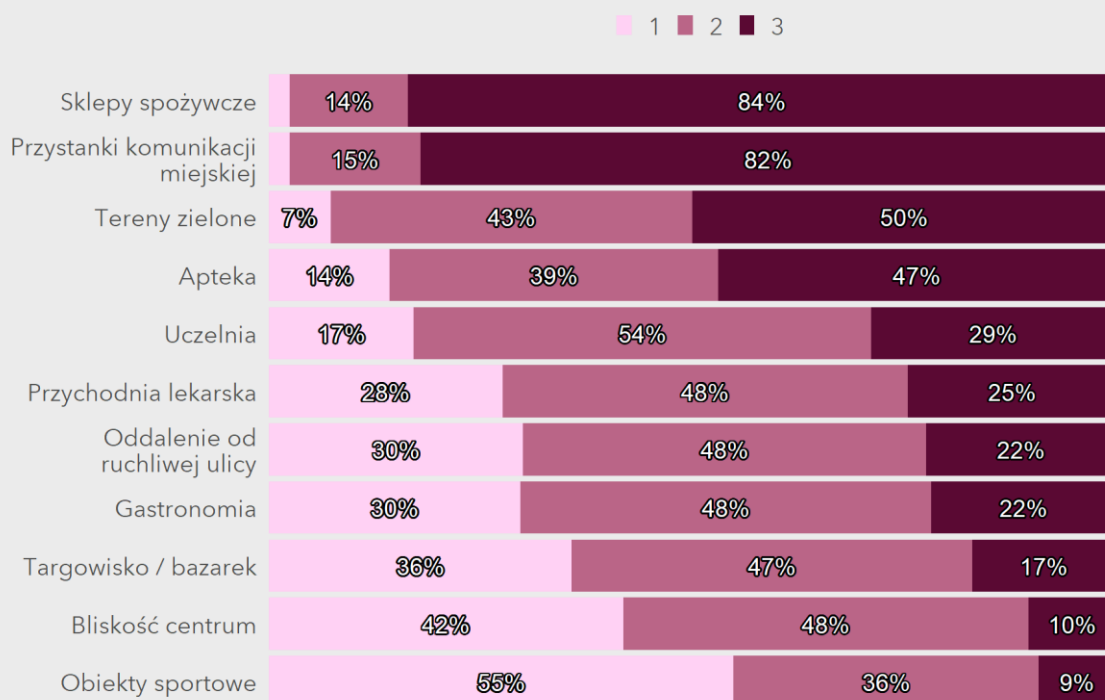
---

dominujący problem, jednakże studenci tak tego nie postrzegają. Może to wynikać z faktu, że życie studenckie w dużej części odbywa się poza miejscem zamieszkania – na uczelni, w pracy, bibliotece, kawiarni, pubie lub innych miejscach spotkań. Powoduje to, że liczba sytuacji spornych w przestrzeni wspólnej będzie zdecydowanie mniejsza. Ten potencjalny problem, może zostać wyeliminowany, jeżeli studenci nie będą zamieszkiwać z seniorami w jednym mieszkaniu.

Dla męskiej części studentów istnieje jeszcze jedna istotna obawa – perspektywa poświęcania zbyt dużej ilości czasu dla seniora. Potwierdza to obserwacje z zakresu korzyści oraz deklarowanego zaangażowania czasowego – mężczyźni przeciętnie chcą w mniejszym stopniu angażować się w co-living. Podobnie potencjalne korzyści mają dla nich głównie znaczenie finansowe lub praktyczne, a nie społeczne i międzypokoleniowe.

## Oczekiwania dotyczące budynku co-livingowego

**Wykres 10. Na bliskości jakich obiektów zależy studentom w colivingu?**



1 - nie zależy; 3 - są to obiekty niezbędne.

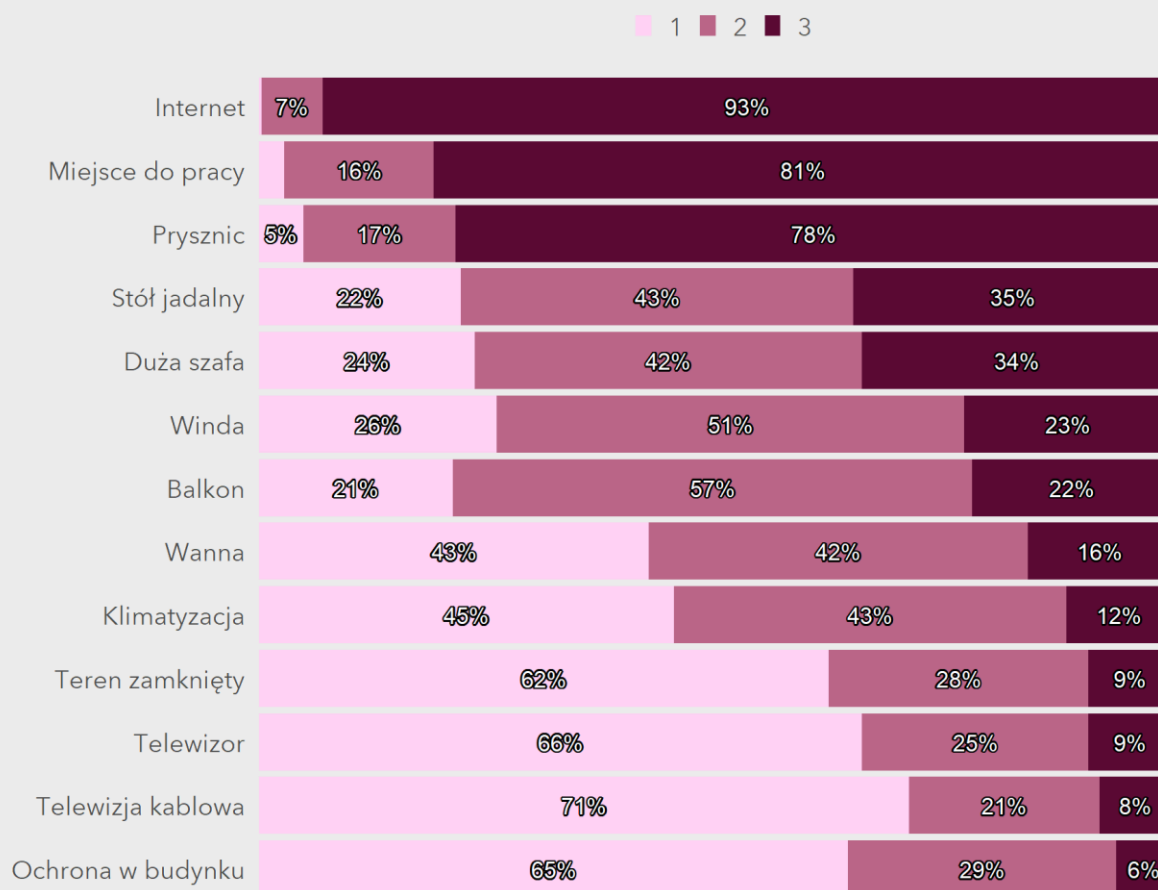
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

Studenci chcieliby, by obiekt co-livingowy zlokalizowany był koniecznie obok dwóch obiektów: przystanku komunikacji miejskiej oraz sklepów spożywczych. Oba te wymagania w Warszawie są proste do spełnienia. Bliskość przystanku komunikacji publicznej oznacza, że w krótkim czasie studenci są w stanie relatywnie szybko przenieść się do innych, bardziej „specjalistycznych” punktów usługowych. Konieczność przemieszczania się do terenów zielonych komunikacją publiczną, mija się jednak z celem, a największe benefity z terenów zielonych występują, gdy mieszkanie ma na nie widok zza okna. Dlatego dla większości studentów ważna jest bliskość terenów zielonych. Stanowią oprócz przestrzeni rekreacyjnej, bufor od miejskiego zgiełku. Podobnie niewygodna jest konieczność podjeżdżania do apteki komunikacją miejską, dlatego została wskazana jako kolejny ważny obiekt. W nagłych sytuacjach wolą mieć aptekę w zasięgu spaceru, a nie musieć polegać na komunikacji publicznej.

Pozostałe obiekty studenci traktują jako dodatki. Ważne jest, że dla ponad 40% studentów nie jest istotna bliskość centrum. Wpływ na to może mieć układ

rozlokowania kampusów uczelni w Warszawie, ponieważ tylko niektóre znajdują się w ścisłym centrum. Jednocześnie dobra komunikacja pozwala dotrzeć do centrum w dogodnym czasie. Lokalizacja poza centrum pozwoliłaby wyraźnie zmniejszyć koszty inwestycji w obiekt co-livingowy. Przełoży się to na mniejsze koszty dla lokatorów z obu grup wiekowych. Ponadto ułatwia ona zbliżenie do pozostałych pożądanых lokalizacji, takich jak np. tereny zielone, czy większe sklepy spożywcze. Dodatkowo, oddalenie od centrum ułatwi zlokalizowanie obiektu, na który respondenci wskazywali w sekcji komentarze do ankiety – parkingu.

### Wykres 11. Jakie udogodnienia w mieszkaniu są ważne dla studentów?



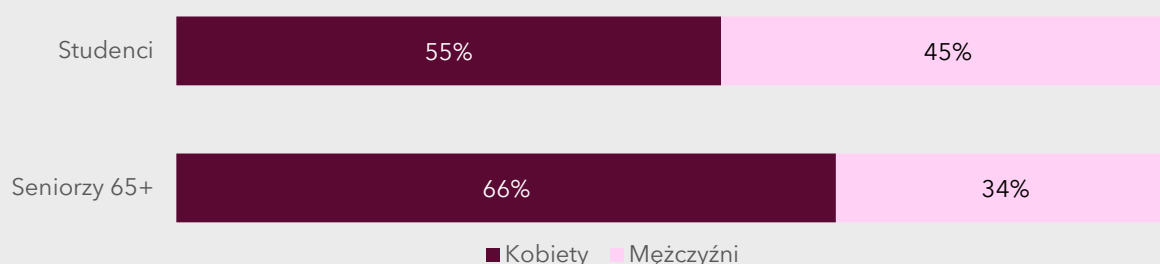
1 - obojętne; 2 - mile widziane; 3 - niezbędne.

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

Wyposażenie lokalu przy ograniczonym budżecie nie powinno być wyzwaniem dla osoby projektującej obiekty lub mieszkania co-livingowe. W przypadku studentów największym zainteresowaniem cieszy się Internet, a prawie najmniejszym telewizja. Może to być obszarem niedopasowania obu grup wiekowych. Wśród seniorów telewizja wciąż pozostaje najbardziej rozpowszechnionym źródłem informacji oraz rozrywki, podczas gdy młodzi oglądają ją coraz rzadziej. Z drugiej strony seniorzy w mniejszym stopniu korzystają z Internetu. Część infrastruktury budynku co-livingowego będzie w praktyce używana w większości przez jedną grupę: Internet przez studentów, a telewizja przez seniorów. Pozostałe elementy wyposażenia budynku, jakich chcą studenci są standardowe. Nie widać w nich odchyleń w kategorii, które mogłyby generować spór pomiędzy studentami a seniorami.

## Oczekiwania względem seniora

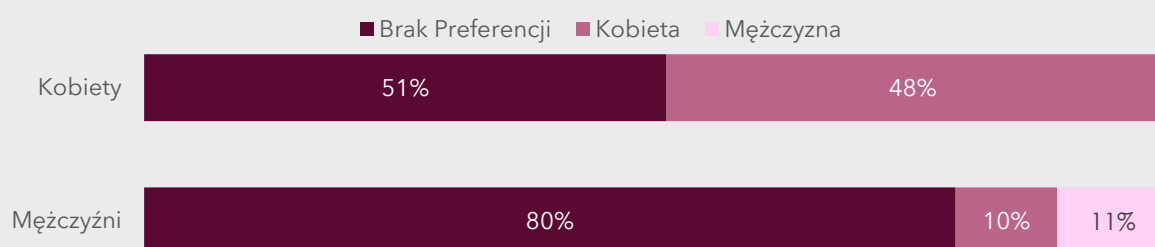
**Wykres 12. Rozkład płci wśród studentów oraz seniorów w Warszawie.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL.

Większość zarówno studentów jak i seniorów stanowią Kobiety. W przypadku studentek ta przewaga jest niewielka, natomiast rośnie w przypadku seniorów. Zgadza się to z ogólnymi trendami dłuższej oczekiwanej długości życia oraz przeciętnie wyższemu wykształceniu kobiet.

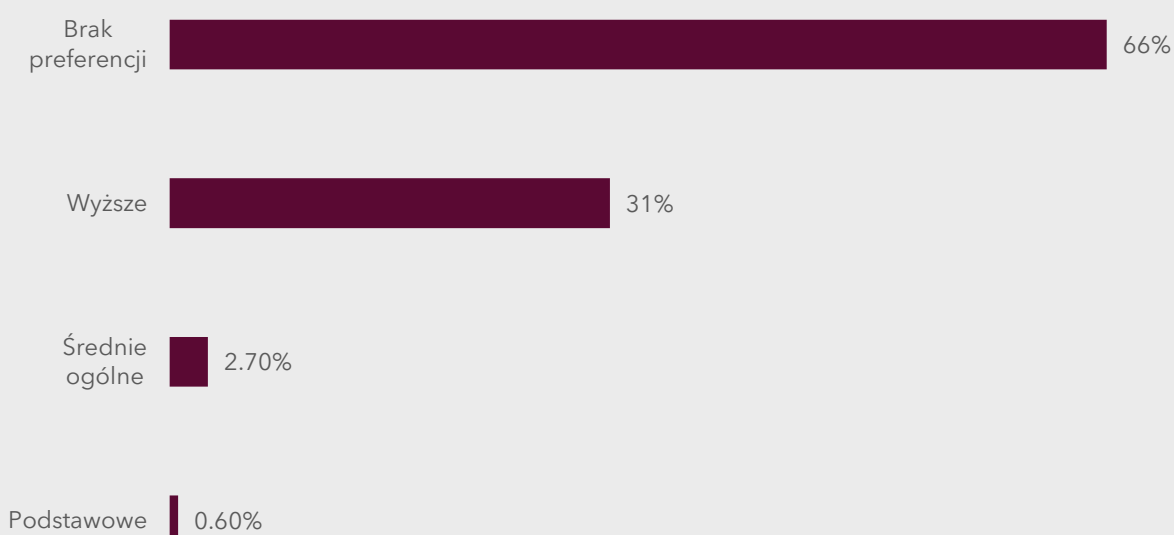
**Wykres 13. Rozkład odpowiedzi na pytanie z seniorem jakiej płci respondenci preferowali, by zamieszkać w ramach programu co-livingu.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

Przewaga kobiet zarówno w grupie studentów, jak i przede wszystkim seniorów nie jest przeszkodą we wprowadzaniu programu co-livingu. Studentki, w prawie połowie przypadków preferują co-living z seniorkami, czyli płcią dominującą w tej grupie wiekowej. Druga połowa kobiet oraz większość mężczyzn nie ma preferencji w stosunku do płci osoby starszej, zatem również nie powinno być problemu dopasować mężczyzn-seniorów do studentów.

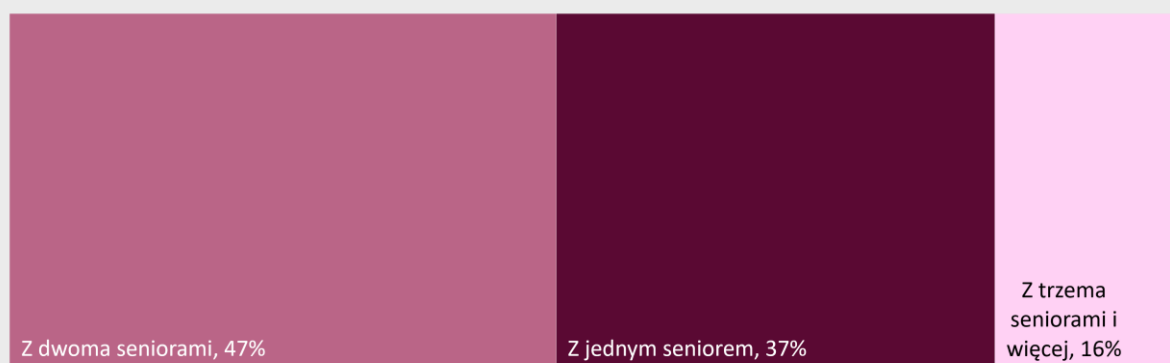
**Wykres 14. Preferowane przez studentów wykształcenie seniora, z którym mieliby mieszkać w formule co-livignu.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

---

**Wykres 15. Rozkład odpowiedzi na pytanie "Z iloma seniorami mógłbyś maksymalnie mieszkać?".**

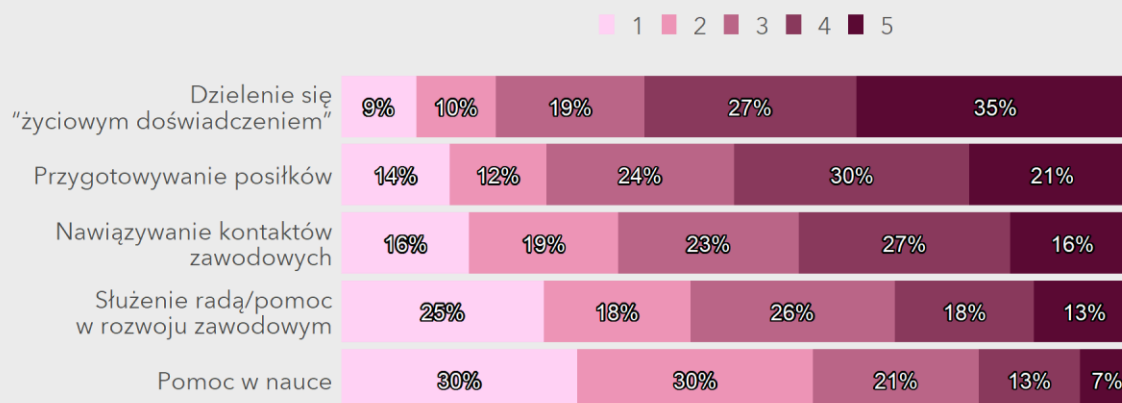


Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

Studenci preferują w zdecydowanej większości mieszkanie z maksymalnie 2 seniorami. Umożliwia to rozważenie co-living par seniorów wraz ze studentami. Istnieje jednak spora grupa respondentów, która byłaby gotowa zaakceptować co-living, tylko z jednym seniorem. Powoduje to większe problemy organizacyjne, ponieważ wśród samotnych seniorów dominują kobiety. Te z kolei mogą preferować mieszkanie wyłącznie z kobietami. W wyniku tego studenci-mężczyźni, którzy zechcieliby zamieszkać tylko z jednym seniorem mieliby utrudniony dostęp do odpowiedniej osoby starszej.

## Oczekiwane wsparcie

**Wykres 16. Jakiej pomocy spodziewają się studenci od seniorów?**



1 - jest to dla nich bez znaczenia; 5 - jest to dla nich bardzo ważne.

Źródło: pracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

Studenci liczą przede wszystkim na to, że seniorzy będą im pomagać w zakresie ogólnych porad. Podzielić się „życiowym doświadczeniem” może praktycznie każdy senior. Żadna grupa seniorów nie jest przez to faworyzowana. Druga najważniejsza pomoc – przygotowanie posiłków, mocno premiuję żeńską część seniorów. W ujęciu historycznym zazwyczaj to kobieta częściej przygotowywała posiłki. Można się spodziewać, że wśród osób starszych u mężczyzn ta umiejętność będzie rzadziej obecna.

Mało osób liczy natomiast na pomoc w nauce oraz rozwoju kariery zawodowej. Może to wynikać z faktu, że obecni seniorzy byli aktywni zawodowo w innych realiach gospodarczych, przez co zdaniem studentów mogą nie być w stanie im właściwie doradzić. Pomaganie w aspektach zawodowych wymagałoby szczególnego dopasowania seniorów i studentów. Zawody musiałyby się pokrywać po obu stronach, jeżeli student chciałby otrzymać bardziej szczegółową poradę.



# ROZDZIAŁ III

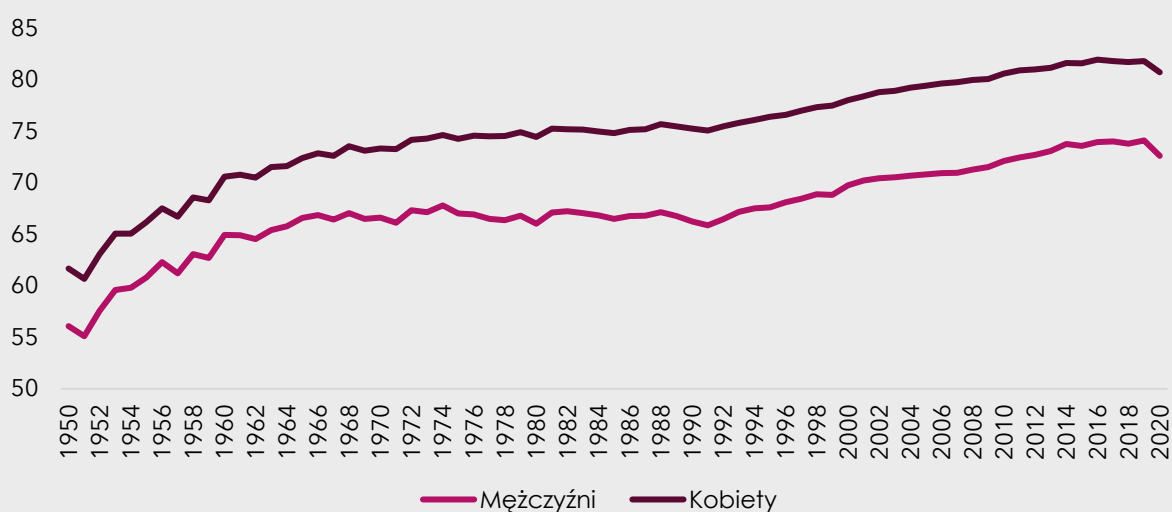
## **Wybrane formy mieszkalnictwa seniorów**

Piotr Ciszewski

## POLSKA

Polski rynek nieruchomości senioralnych rozwija się o około jedno pokolenie (30 lat) później, niż w państwach Europy Zachodniej. Spowodowane jest to uwarunkowaniami historyczno-demograficznymi. Przed rokiem 1989 realia instytucjonalne nie były korzystne dla rozwoju prywatnych inicjatyw w tym sektorze. W czasach PRL państwowe budownictwo nakierowane było na potrzeby osób młodych. Budynkom mieszkalnym z tamtego okresu brakuje odpowiednich rozwiązań, przystosowanych do potrzeb osób z grupy wiekowej 65+. Obecnie tylko około 5 proc. seniorów mieszka w budynkach powstałych po 1989 roku, a 55 proc. z nich jest gotowe na zmianę swojego miejsca zamieszkania, jeśli wiązałoby się to z lepszymi warunkami, bądź niższymi kosztami życia (REAS 2014). Rynek nieruchomości w sektorze prywatnym zaczął się kształtować na początku lat 90., jednak osoby starsze nie stanowiły istotnej grupy docelowej dla budownictwa z tego okresu. Ze względu na niewielki udział seniorów w społeczeństwie lat 90., nie było potrzeby tworzyć infrastruktury dla dedykowanej dla osób starszych. Za stan ten odpowiadała w większości kształt polskiej piramidy demograficznej – pokolenie osób urodzonych po II wojnie światowej (*baby boomers*) miało wówczas około 40-50 lat.

### Wykres 17. Przeciętna oczekiwana długość życia w Polsce w momencie urodzenia.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS.

---

Obecnie zmienia się to za sprawą ewolucji powojennego wyżu demograficznego. Coraz więcej osób urodzone w latach 50. XX wieku, u którego gwałtownie wzrosła przeciętna oczekiwana długość życia, z każdym kolejnym rokiem osiąga wiek senioralny. Powoduje to wzrost popytu na rozwiązania z zakresu produktów i usług dostosowanych do osób starszych, włączając w to rynek nieruchomości.

Obecnie rynek nieruchomości senioralnych dynamicznie się rozwija. W Europie Zachodniej z powodzeniem funkcjonuje, wiele rozwiązań, bazujących często na różniących się od siebie założeniach. W dalszej części raportu szczegółowo omówione zostaną przykłady bazujące na koncepcji alternatywnych form mieszkalnictwa seniorów, które funkcjonują w Polsce oraz wybranych państwach zachodnich.



Źródło: Urbanity.pl

## ENKLAWA KRYSTAŁOWA

Katowice

2017

Inwestycja jest częścią osiedla Bażantowo, wydzieloną specjalnie dla seniorów. Mieszkania, przystosowane do potrzeb osób starszych oraz niepełnosprawnych, są pozbawione barier architektonicznych. Lokale wyposażone są w system przywoływania pomocy HomeCare. Dzięki niemu w razie nagłego zdarzenia można całodobowo wezwać wykwalifikowanego pracownika. W ramach osiedla można skorzystać także z usług „koordynatora”, który pomaga w organizacji codziennego

życia i załatwianiu wszelkich spraw. Dzięki niemu zaplanować można m.in. sprzątanie, pranie, prasowanie, zakupy, transport, czy nawet catering. W holu obiektu znajduje się także specjalna strefa dla mieszkańców, która składa się z recepcji, salonu dziennego oraz biblioteki z kąciem karcianym i szachowym. Do dyspozycji lokatorów są przestrzenie wspólne – taras i letni ogród – w których organizowane są różne wykłady, pokazy i zajęcia kulturalne.

---

## DOM BEZ BARIER „MAJA”

Wodzisław Śląski

2013

W budynku mieści się 58 niewielkich mieszkań pozbawionych barier architektonicznych. Lokale są przeznaczone wyłącznie na wynajem, a najemcą może zostać każda osoba, która osiągnęła wiek emerytalny. Lokatorzy mogą wykupić takie usługi jak: wyżywienie, pomoc w zakupach i sprzątaniu, rehabilitację i całodobowy dyżur pielęgniarki. Ważnym aspektem tego budynku jest zróżnicowanie mieszkań. Zaprojektowano 4 typy lokali, które są dostosowane do poziomu sprawności mieszkańców. Tworząc budynek zadbano o

przestrzeń dla lokali usługowych. Znajdują się tu m. in.: pralnia, fryzjer, apteka, ośrodek dziennego pobytu i rehabilitacji oraz sala bankietowa. Aby zwiększyć komfort mieszkańców, w budynku znajduje się portiernia. Ważną rolę odgrywa także regulamin, który m.in. zabrania trzymania zwierząt lub odwiedzin po 22.00. W okolicy znajdują się przystanki komunikacji miejskiej oraz sklepy spożywcze.

Źródło: [Mieszkaniabezbarier.pl](http://Mieszkaniabezbarier.pl)





---

## DOM SENIORA DAMBONIA 3

Opole

2018

Inwestycja powstała w ramach programu TBS Senior. Składa się z 34 mieszkań przeznaczonych na wynajem z preferencyjnym czynszem. Najemcą może zostać każda osoba po 60 roku życia, która już uzyskała prawo do emerytury, lub osiągnięcie odpowiedni wiek w ciągu maksymalnie 4 lat. Lokale zaprojektowane zostały bez barier architektonicznych. Ułatwieniami dla

osób niepełnosprawnych są: winda, podjazd dla wózków inwalidzkich do wejścia do budynku, uchwyty na korytarzach i w łazienkach oraz prysznice pozbawione brodzików. Dodatkowo w każdym budynku znajduje się świetlica, która umożliwia seniorom rozwijanie życia społeczno-towarzyskiego.

Źródło: Urbanity.pl



---

# KAMIENICA MIĘDZYPOKOLENIOWA STAŁOWA 29

Warszawa

2020

Projekt jest inicjatywą warszawskiego TBS i Fundacji Blisko. Jest to pierwszy budynek w Warszawie zaaranżowany według idei międzypokoleniowości. Jednocześnie jest to jeden z niewielu przykładów formy co-livingu w Polsce. Ideą budynku jest to, aby w 12 jedno- i dwupokojowych mieszkaniach zamieszkiwały osoby z różnych pokoleń. Na ostatnich dwóch kondygnacjach znajduje się placówka mieszkaniowo-wychowawcza dla młodzieży. Jednocześnie budynek został wyposażony w windę oraz w system teleopieki, z myślą o seniorach. Dodatkowymi udogodnieniami są: patio na podwórzu kamienicy, a także klubokawiarnia oraz gabinet pielęgniarstwa na parterze. W czasie

tworzenia planów projektu, osoby odpowiadające za niego prowadziły konsultacje z architektami w celu stworzenia przestrzeni przyjaznej dla osób z niepełnosprawnościami i ograniczeniami fizycznymi wszelkiego rodzaju.







Źródło: Senior Apartments

## SENIOR APARTMENTS

Wązownia k. Warszawy

2016

Inwestycja przeznaczona jest dla osób 60+. Składa się z osiemnastu, blisko 70-metrowych, parterowych lokali przeznaczonych dla jednej lub maksymalnie dwóch osób. Osiedle zaprojektowane jest w całości z uwzględnieniem potrzeb osób starszych, tak aby nie napotykały one barier infrastrukturalnych w codziennym funkcjonowaniu. W apartamentach można zamieszkać

tylko na zasadzie najmu. Lokatorzy mają do swojej dyspozycji lekarzy, pielęgniarki, fizjoterapeutów i animatorów. W skład oferty wchodzi m. in.: całodobowa opieka, dyżur pielęgniarski (5 dni w tygodniu), nadzór lekarza oraz do 4 wizyt lekarskich w miesiącu, wyżywienie z możliwością wyboru diety, a także udział w zajęciach grupowych i spotkaniach z animatorami.

---

# NOWE ŻERNIKI

Wrocław

w realizacji

Inwestycja, położona na zachodnich obrzeżach Wrocławia, dostępna jest wprawdzie dla klientów ze wszystkich grup wiekowych i społecznych. Jednocześnie jednak deweloper zadbał o brak barier dla seniorów, a dodatkowo zapewnił przestrzeń do rozwoju licznych lokali usługowych. Na terenie osiedla znajdzie się nie tylko szkoła i przedszkole, ale także

dom kultury i co najważniejsze - dom seniora. W planach jest również budowa kościoła. Położenie z dala od hałasów i zanieczyszczeń centrum miasta, a także bliskość najpotrzebniejszych usług, ma sprawiać, że seniorzy mogą dogodnie funkcjonować jedynie w obrębie osiedla, bez konieczności częstego jego opuszczania.

Źródło: Nowe Żerniki





---

## ZAGRANICA

Rozwiązania co-livingowe, podobnie jak inne projekty z sektora mieszkalnictwa senioralnego, są popularniejsze w Europie Zachodniej, niż w Polsce. W kwestii co-livingu niekoniecznie potrzebne jest tworzenie nowych budynków o konkretnym przeznaczeniu. Czasem wystarczy stworzyć system lokujący osoby młode w wolnych pomieszczeniach, w domach należących do seniorów. Należy jednak pamiętać, że w państwach takich jak Belgia, Francja, Wielka Brytania, czy Holandia, obecnie udział osób starszych w populacji jest wyższy, niż w Polsce. Dodatkowo tamtejsze społeczeństwa znajdują się na innym poziomie rozwoju, o czym świadczą chociażby takie wskaźniki jak PKB per capita, mierzone z uwzględnieniem parytetu siły nabywczej, jak i różne mierniki postaw społecznych. Oznacza to, że niektóre mechanizmy społeczne mogą w Polsce rozwinąć się, kiedy warunki życia zbliżą się do tych na zachodzie Europy.

**Tabela 3. Udział seniorów w stosunku do poziomu zamożności kraju.**

| Państwo         | PKB per capita PSN (2020) | Odsetek populacji 65+ (2020) |
|-----------------|---------------------------|------------------------------|
| Polska          | 34 265                    | 18,74 proc.                  |
| Belgia          | 51 968                    | 19,25 proc.                  |
| Francja         | 46 712                    | 20,75 proc.                  |
| Wielka Brytania | 44 916                    | 19,92 proc.                  |
| Holandia        | 59 334                    | 20,03 proc.                  |

Źródło: dane Banku Światowego, [tradingeconomics.com](https://tradingeconomics.com).

---

## COLETTE

### Francja

Jednym z przykładów rozwiązań co-livingowych jest działający w Paryżu startup Colette. Łączy on młodych ludzi z seniorami, którzy mają wolny pokój w domu i umożliwia przeprowadzkę. Z jednej strony ułatwia młodym ludziom dostęp do mieszkań, a z drugiej pomaga walczyć z samotnością, której doświadczają seniorzy.

O znaczeniu inicjatywy w stolicy Francji, gdzie powstała firma, najlepiej świadczą liczby. Prawie 20 proc. studentów rezygnuje co roku ze studiów, ponieważ nie stać ich na pokrycie kosztów, jednocześnie czynsz stanowi 30 proc. miesięcznych wydatków studenta. Z kolei w przypadku osób starszych, 92 tys. paryskich seniorów w wieku 65+, mieszkających samotnie, ma wolny pokój w swoim domu. Dodatkowo prawie 30 proc. tamtejszych seniorów twierdzi, że codziennie cierpi z powodu samotności. Rozwiązanie takie jest zatem korzystne dla każdej ze stron.

## ENSEMBLE2GÉNÉRATIONS

### Francja

Utworzone w 2006 roku stowarzyszenie ma na celu umożliwienie studentom i seniorom wspólnego życia. Starsza osoba, która gości studenta, zapewnia mu tanie zakwaterowanie w zamian za wsparcie w życiu codziennym. Pisemna umowa określa, czego oczekuje się od obu stron. Rolą stowarzyszenia jest pomoc w nawiązaniu kontaktu, między dwoma stronami, a także nadzór nad całym procesem. Celem projektu jest stworzenie więzi społecznych oraz wspieranie wymiany doświadczeń i budowanie poczucia solidarności między oboma pokoleniami. Wzajemne zrozumienie może pomóc w rozwiązywaniu obecnych wyzwań społecznych.

---

## 1TOIT2AGES

### Belgia

Belgijskie stowarzyszenie prowadzi swoją działalność w kierunku godzenia dwóch kluczowych potrzeb: studentów szukających wygodnego, niedrogiego mieszkania oraz osób starszych żyjących samotnie i szukających towarzystwa. Studenci w zamian za pomoc w codziennych czynnościach oraz dotrzymywanie towarzystwa osobom starszym, mogą liczyć na wynajęcie pokoju na bardzo korzystnych warunkach. Obecnie działalność 1toit2ages koncentruje się w Brukseli, Charleroi, Namur, Louvain-La-Neuve, Mons, Liège oraz Marche-en-Famenne i polega na łączeniu w pary studentów i seniorów zainteresowanych wyżej wymienioną formą co-livingu.

## RESIDENTIAL AND CARE CENTER HUMANITAS

### Holandia

Kolejnym przykładem co-livingu, tym razem łączącym w jednym budynku wielu studentów z potrzebującymi seniorami, jest pewien dom opieki z Holandii. W zamian za 30 godzin pracy w formie wolontariatu miesięcznie studenci mogą przebywać bezpłatnie w wolnych pomieszczeniach placówki Residential and Care Center Humanitas. Jest to dom opieki w mieście Deventer, który za sprawą tej inicjatywy zyskał rozgłos i uznanie, inspirując inne ośrodki tego typu w Holandii i na całym świecie do testowania podobnych rozwiązań.

---

## LINKAGES

### Wielka Brytania

LinkAges to pierwszy tego typu projekt w Wielkiej Brytanii. Zgodnie z jego założeniem studenci studiów podyplomowych, rekrutowani przez Cambridge Hub otrzymują mieszkania w chronionym systemie mieszkaniowym CHS za średnie czynsze rynkowe, w zamian za wolontariat przez 30 godzin miesięcznie, polegający na opiece nad osobami starszymi. Mieszkania dla studentów w tym systemie mieszczą się w specjalnie wydzielonej części domów opieki. Zgodnie z planami projektu, część mieszkalna dla studentów powinna być zaprojektowana osobno, w przypadku powstawania nowych placówek opiekuńczych, chętnych do zaangażowania się w przedsięwzięcie.

---

# **ROZDZIAŁ IV**

## **Przyszłość rynku senioralnego w Polsce**

Jakub Piznał





Źródło: Freepik

## POWOLNY ROZWÓJ RYNKU SENIORALNEGO W POLSCE

Scharakteryzowana w drugim rozdziale raportu koncepcja co-livingu nie stanowi jedyne systemu mieszkalnictwa senioralnego, jaki wykształcił się na przestrzeni ostatnich dekad. Z kolei przytoczone w trzeciej części opracowania przykłady pokazują, w jaki sposób kraje różnicują ofertę rozwiązań wspierających mieszkania osób starszych w zależności od potrzeb społecznych. Do najpopularniejszych form tego segmentu, funkcjonujących za granicą, zalicza się osiedla assisted living, nursing home, independent living oraz co-housing. Różnią się one między sobą przede wszystkim pod kątem stopnia niezależności seniora oraz, powiązaną z nim, grupą docelową. Szeroka oferta mieszkalnictwa dobrze oddaje rozbieżności wewnątrz kohorty określanej zbiorczo mianem „seniorzy” powodowane m.in. coraz szybszym pogarszaniem stanu zdrowia. Innymi słowy, pomimo powszechnego wykorzystywania jednego terminu określającego grupę wszystkich osób starszych, statystyczny senior w wieku 66 lat będzie cechował się zupełnie innymi potrzebami, cechami oraz swobodą niż – przykładowo – osoba po 75. roku życia. Różnice te są dobrze widoczne właśnie w obszarze mieszkalnictwa, jednak z powodzeniem można je przenieść również na pozostałe segmenty produktów, usług i technologii senioralnych.

Mimo dynamicznego wzrostu odsetka seniorów w społeczeństwie, w Polsce dotychczas nie rozpowszechniła się żadna z form rynku senioralnego – istniejące,

pojedyncze rozwiązania w tym zakresie często nie oddają dobrze potrzeb tzw. srebrnego pokolenia (ang. *silver generation*), lub stanowią jedynie pilotaż dla projektów planowanych na kolejne lata. Badacze na co dzień analizujący rozwój rynku senioralnego w Polsce zwracają uwagę, że postępuje on o około jedno pokolenie później względem trendów występujących w krajach zachodnich (Jurek 2012). Opóźnienie to wynika z wielu czynników ekonomiczno-społecznych, takich jak niski poziom oszczędności, istniejące podziały międzypokoleniowe, czy brak zaufania i odpowiedniej współpracy między firmami prywatnymi oraz państwem.

Jednocześnie niemal wszystkie dostępne dane wskazują, że wraz z upływem kolejnych lat i osiągnięciem umownego wieku senioralnego przez kolejne roczniki pokolenia *baby boomers* oraz tzw. echo wyżu demograficznego („dzieci *baby boomers*’ów”) rynek senioralny zacznie odgrywać kluczową rolę w krajowej konsumpcji dóbr i usług.

#### **Wykres 18. Struktura wiekowa polskiego społeczeństwa (w tysiącach).**



Źródło: ONZ.

W końcowej części raportu postaramy się przewidzieć, jak mogą rozwinąć się poszczególne gałęzie rynku senioralnego w Polsce w horyzoncie kolejnych dekad. Warto jednak zaznaczyć, że poniższe rozważania stanowią jedynie wyobrażenie autorów, które, choć poparte analizą danych zastanych oraz przeprowadzonymi wywiadami eksperckimi, mogą nie spełnić się w polskich realiach społeczno-gospodarczych.



Źródło: Pexels

## SEGMENTY ROZWOJU



**Seniorzy zamieszkają w dostosowanych mieszkaniach.** Obecne we współczesnej Polsce silne przywiązanie do własności, szczególnie w kontekście mieszkań, z czasem zacznie zanikać co doprowadzi do rozwoju rynku najmu długoterminowego oraz – kluczowych z punktu widzenia raportu – osiedli senioralnych. Analogicznie do rozwiązań stosowanych obecnie w krajach Europy Zachodniej, oferta mieszkaniowa obejmować będzie szeroką gamę nieruchomości różniących się zakresem niezależności seniora i oferowanymi świadczeniami. Osiedla te powstawać będą głównie w dzielnicach obecnie zamieszkanymi przez osoby starsze oraz „przyszłych seniorów” – populację osób w wieku powyżej 50. roku życia. Taki dobór lokalizacji umożliwi ograniczenie obaw przed przeprowadzką osób starszych, których awersja do zmiany mieszkania wynika nie tyle z przywiązania do konkretnego domu, co do całej okolicy – kontaktów z sąsiadami-seniorami, znajomości lokalnych sprzedawców. Osiedla te będą dobrze skomunikowane z okolicą oraz pozostałymi częściami miasta, dzięki czemu mieszkańcy po przeprowadzce będą mogli kontynuować dotychczasowe, codzienne życie – nie będą mieli poczucia „zakończenia pewnego okresu”. Dodatkowym czynnikiem sprzyjającym rozwojowi osiedli senioralnych, będzie zwiększona mobilność młodszych pokoleń, która ograniczy kontakt z dorosłymi dziećmi, które nie będą miały możliwości zajmować się swoimi rodzicami (jak to miało miejsce w poprzednich pokoleniach).



**Będą stanowić coraz większą grupę konsumentów.** Z rozwojem mieszkalnictwa senioralnego związany będzie także wzrost segmentu dóbr konsumpcyjnych trwałego użytku, które stanowić będą podstawowe wsparcie dla osób starszych w miejscu zamieszkania (uchwytów, mat antypoślizgowych). Dynamiczny wzrost widoczny będzie zarówno w segmencie dóbr dostosowujących całe budynki, jak i poszczególne lokale. Produkty te będą możliwe do wykorzystania zarówno bezpośrednio na osiedlach senioralnych, jak i jako dostosowanie nieruchomości seniorów, którzy zdecydują się pozostać w swoim mieszkaniu. Coraz istotniejszą rolę odgrywać będą także produkty codziennego użytku przeznaczone dla osób starszych, których wzrost z czasem wpłynie także na zmiany w komunikacji marketingowej firm – seniorzy częściej pojawiać się będą w reklamach produktów niezwiązanych *stricte* z dobrami kojarzonymi z okresem starości. Potrzeby seniorów zaczną odgrywać istotną rolę także m.in. w segmencie kosmetyków, czy mody.



**Sektor z czasem przejdzie proces transformacji cyfrowej.** Wbrew współczesnemu przekonaniu o awersji do technologii wśród osób starszych, jednym z najważniejszych segmentów rynku senioralnego będzie rozwój technologii dla osób starszych. W największym stopniu odpowiadać za niego będzie akceptacja dla technologii cyfrowych wśród seniorów, rosnąca wraz z każdym kolejnym rocznikiem osób osiągających wiek emerytalny (już obecnie coraz więcej seniorów deklaruje regularne korzystanie z komputera – w 2019 r. było to 31 proc. osób 65-74 lata, 55 proc. w grupie 55-64 i aż 73 proc. wśród 45-54 latków (GUS 2019)).

Segment technologii senioralnych rozwijać się będzie równolegle do ogólnego postępu cyfryzacji gospodarki. Jego podstawę stanowić będą udoskonalone wersje, obecnych już na rynku, urządzeń monitorujących stan zdrowia oraz przypominających o konieczności przyjęcia odpowiednich leków. Z czasem popularność zyska jednak nowa gałąź sektora, która obejmie oprogramowania umożliwiające seniorom urozmaicenie form spędzania

---

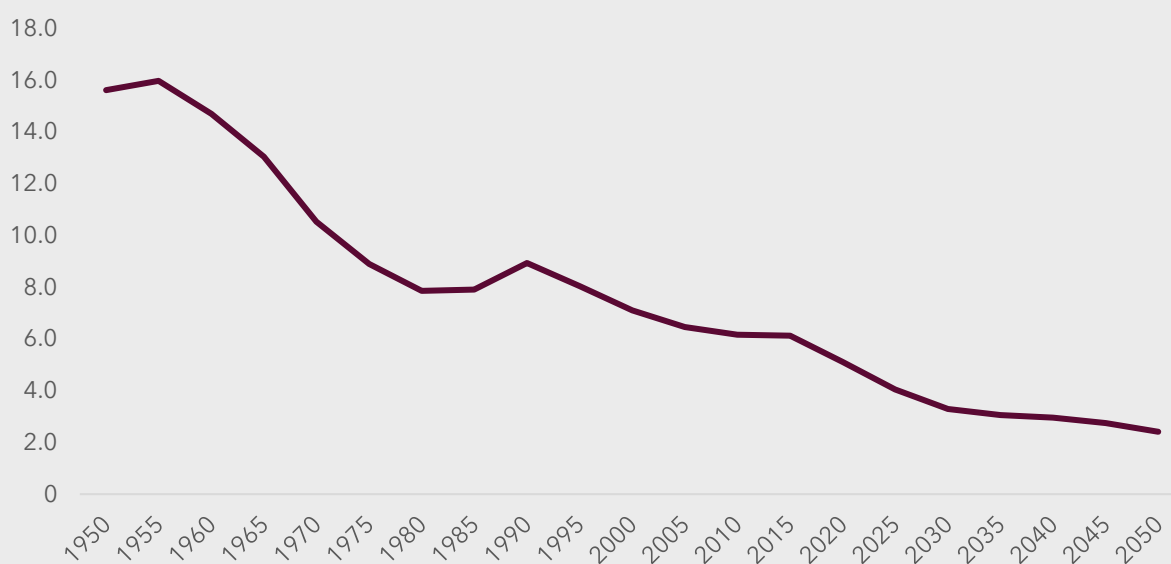
wolnego czasu (np. wykorzystanie okularów VR do wsparcia edukacji seniorów, rozrywki i kontaktów międzyludzkich (Seifert, Schlomann 2021)).



**Wzrost udziału seniorów w społeczeństwie doprowadzi do wzrostu zapotrzebowania na usługi pielęgnacyjne.** Analogicznie jak w przypadku rynku dóbr, dynamicznie rozwinie się sektor usług kierowanych do osób starszych. Najistotniejszą rolę odegra w nim wzrost popytu na szeroko pojęte usługi pielęgnacyjne, które coraz częściej stanowić będą podstawową formę opieki nad osobą starszą. W analogiczny sposób wzrośnie zapotrzebowanie na personel medyczny, który zapewni potrzebną opiekę seniorom cechującym się gorszym stanem zdrowia.

Usługi dla seniorów nie będą jednak związane jedynie z opieką medyczną. Wraz z popularyzacją koncepcji aktywnego seniora coraz większą rolę odgrywać będą zawody związane z zapewnieniem rozrywki osobom starszym. W ramach osiedli senioralnych ważnym aspektem będą zajęcia prowadzone przez instruktorów fitness, które umożliwią seniorom przedłużenie okresu sprawności fizycznej.

**Wykres 19. Prognoza potencjału pielęgnacyjnego w Polsce. Stosunek populacji w wieku 25-69 lat do osób w wieku 70+.**



Źródło: ONZ.

---

# METODYKA

Raport powstał w oparciu o informacje i wnioski zgromadzone podczas przeglądu danych ilościowych znajdujących się w publicznie dostępnych bazach oraz publikacjach Głównego Urzędu Statystycznego, Eurostatu, OECD i Banku Światowego. Statystyki zostały wzbogacone o przegląd danych zastanych z dotychczasowych opracowań innych ośrodków badawczych w Polsce i zagranicą.

Główną część badania stanowiła analiza ilościowa przeprowadzona kwestionariuszy pozyskanych z badania studentów publicznych i niepublicznych uczelni znajdujących się na terenie miasta stołecznego Warszawy. W badaniu pozyskano 331 odpowiedzi.

W uzupełnieniu danych ilościowych uwzględniono także wnioski z przeprowadzonych sześciu wywiadów z ekspertami z zakresu rynku nieruchomości oraz świadczeń senioralnych.

Specjalne podziękowania autorzy raportu kierują do wszystkich osób i instytucji zaangażowanych w proces tworzenia raportu od początku powstawania aż do finalizacji prac badawczych, w tym: Domów Pomocy Społecznej, Dziennych Domów Pomocy, Warszawskich Rad Seniora oraz Uniwersytetów Trzeciego Wieku.



---

# BIBLIOGRAFIA

Cambridge Hub (2017) *The UK's First LinkAges Intergenerational Housing Project*; URL: <https://blog.cambridgehub.org/the-uks-first-linkages-intergenerational-housing-project-d5cbb901828b>

Cieśla, A., Cieśla, J., Iwański, R. (2018) *Mieszkania seniorów w Polsce*.

Durret, C. (2005) *The Senior Cohousing Handbook*.

GUS (2019) *Spółeczeństwo informacyjne w Polsce. Wyniki badań statystycznych z lat 2015-2019*.

Jansen, T.R. (2015) *The Nursing Home That's Also a Dorm*; URL: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2015-10-02/a-nursing-home-that-s-also-a-college-dorm> [dostęp 12.12.2021]

PARP (2020) *Starzenie się społeczeństwa - wyzwanie dla rynku pracy, aktywizacja pracowników 50+*.

REAS (2014) *Perspektywy rozwoju budownictwa senioralnego w Polsce*.

Roguski, A. (2020) *Co-living ważny także dla starszych*; URL: <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art629071-co-living-wazny-takze-dla-starszych> [dostęp 04.12.2021]

Seifert, A., Schlomann A. (2021) *The Use of Virtual and Augmented Reality by Older Adults: Potentials and Challenges*.

Tucker, Ch. (2020) *Paris-based Colette nabs €1 million to grow its co-living solution for students and lonely seniors*, URL: <https://www.eu-startups.com/2020/10/paris-based-colette-nabs-e1-million-to-grow-its-co-living-vision-for-students-and-lonely-seniors/> [dostęp 15.12.2021]

Twardoch, A. (2020) *Zamieszkiwanie osób starszych w Polsce - stan obecny i perspektywy rozwoju form alternatywnych*.

## **Strony internetowe:**

<https://ensemble2generations.fr/>

<https://www.1toit2ages.be/>

## **Bazy danych:**

Eurostat, Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, Narodowy Fundusz Zdrowia, Organizacja Narodów Zjednoczonych, Bank Światowy.

