

Aleksandra Zubrzycka-Czarnecka

*Instytut Polityki Społecznej
Uniwersytet Warszawski*

Polityka miejska wobec starzenia się populacji miast — na przykładzie Polski, Francji i Kanady

Wprowadzenie

Starzenie się populacji w połączeniu z zaawansowanym procesem urbanizacji w krajach wysoko rozwiniętych stawia specyficzne wyzwania dla polityki miejskiej. Mieszkanie i jego coraz częściej miejskie otoczenie stają się podstawową przestrzenią, w której ludzie spędzają „jesień życia”.

Celem artykułu jest zaprezentowanie dwóch grup problemów z zakresu polityki miejskiej, które związane są z osobami starszymi. W pierwszej grupie znajdują się problemy dotyczące inkluzji społecznej seniorów w miejskim środowisku zamieszkania. Ta grupa *grosso modo* odpowiada — w ujęciu Marii Zrałek — aspektem jakościowym warunków mieszkaniowych osób starszych (Zrałek 2012, s. 104). W drugiej grupie problemów umieścę zaś te, które związane są z wpływem ludzi starszych na lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych. Każda z przedstawianych grup problemów wymaga odpowiednich dostosowań ze strony interdyscyplinarnej, prowadzonej przez władze lokalne polityki miejskiej¹, sięgającej — w odniesieniu do mieszkaniowych problemów ludzi starszych — do roz-

¹ Jest to uzasadnione, ponieważ we wszystkich trzech analizowanych państwach polityki mieszkaniowe są zdecentralizowane (w Polsce reformą samorządową z 1998 r., we Francji regulacjami prawnymi z lat 80. XX wieku oraz ustawą z 2004 r., w Kanadzie regulacjami z lat 70. i 80. XX wieku).

wiązań z zakresu polityki mieszkaniowej oraz antywykluczeniowej w przestrzeni miasta² (Szarfenberg 2009), a w jej ramach do działań z zakresu polityki społecznej, podejmowanych wobec ludzi starszych, mających na celu ich integrację społeczno-przestrzenną (Szatur-Jaworska 2000).

W artykule odwołuję się do przykładu Polski, Francji i Kanady. W doborze państw kieruję się zróżnicowaniem modeli polityki mieszkaniowej³ (Polska — model postsocjalistycznej polityki mieszkaniowej lub wschodnioeuropejskiej polityki mieszkaniowej w ujęciu Hegedusa i Tócsicsa ewoluującej w kierunku modelu liberalnego polityki mieszkaniowej; Francja — model korporacyjnej polityki mieszkaniowej ewoluującej w niektórych wymiarach w kierunku liberalnej polityki mieszkaniowej; Kanada — model liberalnej polityki mieszkaniowej⁴) oraz zróżnicowaniem sytuacji mieszkaniowej w krajach wybranych do analizy (Książkowski 1999, s. 227). Wybrane państwa podlegają przy tym analogicznym procesom istotnym z punktu widzenia polityki miejskiej: starzeniu się ludności oraz urbanizacji (w znaczeniu socjologicznym). W analizie pomijam zróżnicowanie poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego omawianych państw. Celem artykułu nie jest bowiem porównywanie nakładów na działania służące rozwiązaniu pojawiających się problemów ani analiza tych aspektów poruszanej problematyki, które związane są z zamożnością społeczeństw poszczególnych krajów. Chodzi jedynie o wskazanie dwóch grup problemów mieszkaniowych, dotyczących osób starszych.

Analizy nie wiążą się z wygenerowaniem na ich potrzeby danych statystycznych — sięgam do najaktualniejszych dostępnych danych zastanych, niekiedy sprzed kilku lat.

Problemy mieszkaniowe związane z inkluzją społeczną osób starszych w miejskim środowisku zamieszkania

W analizowanych państwach wskazuje się na postępującą koncentrację ludzi starszych na obszarach zurbanizowanych⁵. Zachodzące procesy rodzą specyficzne problemy związane z zagadnieniem inkluzji społecznej. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na kwestię mieszkaniowej segregacji przestrzennej osób starszych oraz problem samotnego

² Pojęcie „polityki antywykluczeniowej” w odniesieniu do działań podejmowanych w zakresie ograniczania problemów ubóstwa i wykluczenia społecznego wprowadził Ryszard Szarfenberg. Na potrzeby niniejszego artykułu — pojęcie „polityki antywykluczeniowej w przestrzeni miasta” definiuję jako działania i programy podejmowane przez instytucje publiczne we współpracy z organizacjami społecznymi i sektorem prywatnym na rzecz integracji społecznej i inkluzji ludzi starszych, mieszkających w miastach oraz promowania solidarności międzypokoleniowej.

³ Na potrzeby artykułu nawiązuję do typologii polityk mieszkaniowych Barlowa i Duncana z 1994 r., bazującej na reżimach państwa opiekuńczego Esping-Andersena.

⁴ Szczególnie od lat 70. XX wieku (por. McAfee); Od lat 90. XX wieku znacznie ograniczono wydatki na społeczne aspekty polityki mieszkaniowej zarówno w wymiarze krajowym (rządu federalnego), jak i na poziomie prowincji; za: Weeks, LeBlanc 2010, s. 333.

⁵ W odniesieniu do Polski chodzi zwłaszcza o znacznie większą skalę i tempo przyrostu najstarszej ludności w miastach; za: Cesarski 2007, s. 132.

zamieszkiwania, połączonego z brakiem zewnętrznej pomocy rodzinnej i oparciem jedynie w instytucjach pomocy społecznej.

W przypadku Polski zjawisko mieszkaniowej segregacji przestrzennej osób było odnotowywane w latach 90. XX wieku w Warszawie. W badaniach — bazujących na danych ze Spisu Powszechnego z 1988 r. — to właśnie dla ludności w starszym wieku stwierdzono największe wartości dwóch wskaźników, najczęściej stosowanych do pomiaru procesu segregacji społeczno-przestrzennej: wskaźnika segregacji⁶ (29,50) oraz wskaźnika braku podobieństwa⁷ (23,08) (Węclawowicz 2007, s. 131–133). Zwrócono uwagę na utrzymującą się nadreprezentację tej grupy wiekowej w centralnych częściach miast oraz na obszarze starego zasobu mieszkaniowego. Było to zjawisko występujące powszechnie także w innych polskich miastach (Węclawowicz 2007, s. 133).

Jednym z aspektów mieszkaniowej segregacji przestrzennej jest pogarszanie się warunków mieszkaniowych w miejscu zamieszkania (np. gettoizacja osiedla mieszkaniowego). Zjawisku temu — nie zawsze łączącemu się z dobrymi warunkami mieszkaniowymi, ale akceptowanemu, dającym poczucie bezpieczeństwa i przyswojonemu — sprzyja niechęć osób starszych do przeprowadzek, które pociągają za sobą zmianę środowiska mieszkaniowego. Dla przykładu, we Francji w 2005 r. około 60% osób w wieku pomiędzy 70. i 80. rokiem życia mieszkało w swoim mieszkaniu od blisko 25 lat (Furet, Méhiri, S. 2008, s. 22). W efekcie obserwuje się tam koncentrację ludności starszej w niektórych segmentach budownictwa HLM⁸ w starym zasobie mieszkaniowym.

W Kanadzie, w 2006 r. mniej niż 20% gospodarstw domowych — z głównym żywicielem rodziny w wieku 70 lat i więcej — przeprowadzało się w ciągu ostatnich pięciu lat (L'Observateur du logement au Canada 2010, s. 3).

Osoby starsze, zamieszkujące w zdekapitalizowanych osiedlach mieszkaniowych, w większym stopniu narażone są na ograniczenia w realizacji ich „prawa do miasta”, w tym prawa do dostępności do przestrzeni integralnych w mieście. Chodzi zwłaszcza o niedostosowanie rozwiązań technicznych (Furet, Méhiri 2008, s. 21) — np. wind i podjazdów — i infrastrukturalnych do potrzeb osób starszych oraz o problem zawłaszczania przestrzeni publicznej na terenie osiedli mieszkaniowych przez pewne grupy lub zbiorowości (np. blockersów).

Na mieszkaniowy wymiar ograniczeń w inkluzji społecznej osób starszych w przestrzeni miejskiej — poza wspomnianymi wyżej aspektami procesu segregacji przestrzennej

⁶ Por. Węclawowicz 2007, s. 125 i 126; wskaźnik segregacji pokazuje zróżnicowanie rozmieszczenia danej zmiennej do pozostałych zmiennych. Wzór jego obliczania jest następujący:

$$IS = \frac{ID}{1 - \frac{\sum x_i}{\sum y_i}}$$

⁷ Por. Węclawowicz 2007, s. 125; wskaźnik braku podobieństwa pokazuje stopień wymieszania przestrzennego pary zmiennych. Przy całkowitym wymieszaniu przestrzennym dwóch grup społecznych — przyjmuje wartość 0, a przy całkowitej segregacji — 100. Wzór jego obliczania jest następujący: $ID = \frac{1}{2} \sum |x_i - y_i|$.

⁸ Mieszkania o Umiarkowanych Czynszach (Habitation à Loyer Modéré).

— w znacznym stopniu wpływa także brak wsparcia w sytuacji ograniczonej samodzielności, który prowadzi do ograniczenia przestrzeni aktywności życiowej i społecznej seniorów. W Polsce, według danych z badania *PolSenior*, opublikowanych w 2011 r., około 20% seniorów mieszka samotnie⁹. Osoby te większość czasu spędzają w swoim mieszkaniu. We Francji, w 2008 r. 27,5% osób w wieku 65–79 lat mieszkało samotnie w swoim mieszkaniu (36,6% w populacji kobiet w tym wieku) oraz 49,3% osób w wieku 80 lat i więcej (62,5% w populacji kobiet w tym wieku) (Insee 2008). Z kolei w Kanadzie w 1996 r. około 22% osób w wieku powyżej 55 lat mieszkało samotnie. Im starsza grupa wieku, tym wyższa była wartość omawianego wskaźnika: 28% osób w wieku powyżej 65 lat i więcej, 39% osób w wieku 75 lat i więcej oraz 48% osób w wieku 85 lat i więcej. Szacuje się, że w 2001 r. 35% osób w wieku 75 lat i więcej (czyli 1,7 mln osób) żyło samotnie (*Rapport de recherche* 2000, s. 5). Należy przy tym zauważyć, że w 2002 r. 40,5% osób w wieku powyżej 65. roku życia miało ograniczoną sprawność (Weeks, LeBlanc 2010, s. 334).

Samotność ludzi starszych w miejskim środowisku zamieszkania może być — paradoksalnie — dotkliwsza niż w środowisku wiejskim. W tym ostatnim bowiem więzi społeczne wydają się być silniejsze. W warunkach miejskich na osłabienie więzi sąsiedzkich wpływa to, że nawiązują się one z większym trudem, co dotyczy np. osiedli strzeżonych (Surmiak-Domańska 2007) oraz to, że trudniej je utrzymać w sytuacji dynamicznie zmieniającego się sąsiedztwa, jak to jest w przypadku polskich bloków spółdzielczych w starym zasobie mieszkaniowym. Z kolei na przedmieściach miast, zamieszkałych przez starzejących się przedstawicieli klasy średniej — typowych dla miast kanadyjskich, ale występujących także w miastach francuskich i polskich — problemem jest nie tyle brak więzi sąsiedzkich, jak wskazuje Bohdan Jałowiecki, (elementy więzi sąsiedzkiej wytwarzają się tam na płaszczyźnie wspólnych zainteresowań) (Jałowiecki 2007, s. 163), ile oddalenie od instytucji publicznych, które w warunkach ograniczonej samodzielności okazuje się podstawowym problemem.

Na trudną sytuację osób starszych o ograniczonej samodzielności, zamieszkujących w miastach, wpływają w dużej mierze te same czynniki, które odnieść można do środowiska wiejskiego. Należy tu wskazać na transformację rodziny, obejmującą jej demokratyzację oraz wzrost znaczenia postaw indywidualistycznych jej członków, a także migracje związane z rynkiem pracy. W polskich warunkach ten ostatni czynnik istotnie wpływa na ograniczenie pomocy rodzinnej dla starszych członków rodziny. Szczególną rolę odgrywają tu zagraniczne migracje zarobkowe kobiet.

O dotkliwości problemu braku dostatecznej pomocy dla osób starszych w miejskim środowisku zamieszkania świadczyć mogą doświadczenia francuskie z upalnego lata z 2003 r. Bilans ofiar (około 15 tys. zgonów) wzbudził nad Sekwaną ogólnonarodową debatę o potrzebie dostosowania instytucji publicznych do potrzeb osób starszych, mieszkających samotnie, oraz o solidarności międzypokoleniowej (Kuczyńska 2007, s. 45). Opracowano *Plan na rzecz Starości i Solidarności Międzypokoleniowej* oraz powołano *Narodową*

⁹ *Stary człowiek = chory człowiek? Seniorzy w Polsce*, w: <http://www.choroby.senior.pl/78,2,Stary-czlowiek-chory-czlowiek-Seniorzy-w-Polsce,12433.html>, dostęp z dnia 12.04.2012.

Kasę na rzecz Solidarności i Samodzielności. Warto zauważyć, że we Francji największym „odkryciem” lata z 2003 r. było niedostosowanie wielu zmedykalizowanych instytucji do potrzeb ich mieszkańców: połowa zgonów dotyczyła bowiem osób, zamieszkujących w tych miejscach (Bachelet 2010, s. 96).

Ludzie starsi a rynek mieszkaniowy

Omówione wyżej problemy moim zdaniem można w pewnym — choć dość ograniczonym — stopniu powiązać ze strategiami ludzi starszych, które związane są ze sposobem zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych po zakończeniu kariery zawodowej oraz z sytuacją na rynku nieruchomości.

Warto w tym kontekście wskazać, że osoby starsze częściej niż inne grupy wiekowe są właścicielami zajmowanych przez siebie lokali. W Polsce w 1997 r. 23,9% gospodarstw domowych emerytów i rencistów, zamieszkających w miastach, było właścicielami domu jednorodzinnego (np. 43,8% w miastach do 20 tys. mieszkańców, a 9% w miastach, zamieszkających przez 501 tys. i więcej mieszkańców) (Kulesza 2001, s. 48). W 2002 r. ok. 33% gospodarstw domowych emerytów, mieszkających w miastach, zajmowało mieszkanie z tytułu własności budynku lub mieszkania. Przy uwzględnieniu własnościowego, spółdzielczego prawa do lokalu, odsetek ten wzrasta do około 60% (GUS 2003, s. 126–127). Przyczyniają się do tego ułatwienia w wykupie mieszkań spółdzielczych. Dla porównania w 2007 r. ogółem osoby fizyczne posiadały tytuł własności do 42,1% mieszkań zlokalizowanych w miastach (Korniłowicz 2009). We Francji w 2005 r. około 76% gospodarstw domowych osób starszych posiadało mieszkanie na własność, a tylko trzy na pięć gospodarstw domowych w całej populacji (ENA 2005, s. 7). We Francji — w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców — jedynie sześć na dziesięć takich gospodarstw domowych posiada mieszkanie na własność (ENA 2005, s. 8). Z kolei w Kanadzie w 2006 r. osoby w wieku 55–59 lat były grupą wiekową o najwyższym — w stosunku do całej populacji — udziale właścicieli mieszkań, sięgającym prawie 80% (L'Observateur du logement au Canada 2010, s. 60).

Opisana wyżej sytuacja ma duże znaczenie, ponieważ ludzie, którzy — w związku z zakończeniem kariery zawodowej — doświadczają obniżenia dochodów mogą wybierać między co najmniej dwiema różnymi strategiami, które bezpośrednio oddziałują na rynek nieruchomości. Pierwszą z nich jest pozostanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania, drugą zaś przeprowadzka.

Pozostanie w dotychczas zajmowanym mieszkaniu w sytuacji obniżenia dochodów może prowadzić do zagrożenia ubóstwem gospodarstw domowych ludzi starszych oraz wpływać na odkładanie decyzji o przeprowadzeniu remontu mieszkania czy podejmowaniu działań modernizacyjnych (zwłaszcza dostosowania mieszkania konwencjonalnego do potrzeb osób niepełnosprawnych) i w rezultacie na jego dekapitalizację. Osoby starsze, które z różnych względów nie decydują się na zmianę miejsca zamieszkania, w konsekwencji pozostają w starzejącym się zasobie mieszkaniowym i są narażone na pogarszanie się warunków mieszkaniowych. W tym kontekście można wskazać, że obraz sytuacji

mieszkańców ludzi starszych, charakteryzowany wyłącznie wielkością mieszkań, nie jest pełny. W Polsce, w mieszkaniach osób starszych, w miastach na 1 osobę przypada 29,2 m² — to najlepsza sytuacja w porównaniu do innych grup wieku (Korniłowicz 2009). Są to mieszkania odznaczające się gorszymi standardami wyposażenia technicznego oraz nieprzystosowaniem do nowych potrzeb starzejących się mieszkańców, związanych przede wszystkim z ich niepełnosprawnością. We Francji jedynie około 4% osób starszych mieszka w mieszkaniach substandardowych (ale stanowi to około 300 tys. mieszkań), pozbawionych przynajmniej jednego z elementów komfortu mieszkaniowego (łazienki, prysznic lub wanny) (ENA 2005, s. 7).

Wpływ opisywanej wyżej strategii mieszkaniowej (pozostawania w dotychczas zajmowanym lokalu) na rynek mieszkaniowy polega między innymi na tym, że duże mieszkania „blokowane” są przez osoby starsze, które mogą z nich korzystać w coraz bardziej ograniczonym stopniu.

Osoby starsze mogą realizować drugą, dającą się wyróżnić, strategię mieszkaniową, tj. przeprowadzkę. Strategia ta również ma niebagatelny wpływ na rynek nieruchomości. Pomimo dobrowolnej niskiej ruchliwości mieszkaniowej (np. we Francji — według Paryskiego Instytutu Urbanistycznego — rocznie przeprowadza się jedynie około 200 tys. osób starszych), ci, którzy się przeprowadzają wpływają zarówno na popyt na mieszkania w miejscowości, z której wyjeżdżają, jak i w miejscowości docelowej. W przypadku regionów atrakcyjnych turystycznie (np. południe Francji), napływ emeryckich gospodarstw domowych powoduje wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych, co negatywnie wpływa na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych młodych ludzi, nabywających tam pierwsze mieszkanie na własność (ENA 2005, s. 11–12). Podobne relacje zachodzą między przestrzenią podmiejską i centrum miasta. Przeprowadzające się gospodarstwa domowe osób starszych — z przedmieść do centrum miast — wpływają na zwiększenie podaży domów jednorodzinnych na przedmieściach (we Francji, w regionie Ile-de-France około 1/3 sprzedaży domów jednorodzinnych zostało dokonanych przez gospodarstwa domowe osób starszych) (ENA 2005, s. 13). Zwiększona podaż domów jednorodzinnych na przedmieściach nie zawsze idzie w parze z odpowiedniej wielkości efektywnym popytem gospodarstw domowych młodszych grup wieku (co sygnalizuje np. Dominique Morin w odniesieniu do kanadyjskiego miasta Québec i jego przedmieść) (Légaré 2011, s. 2). Może to utrudniać upłynnienie majątku osobom starszym i realizację preferowanych strategii mieszkaniowych. Według Stéphana Leduca, problem ten ze szczególnym nasileniem dotyczyć będzie przedmieść, charakteryzujących się homogenicznością pod względem typu zamieszkujących je gospodarstw domowych, wieku głównego żywiciela rodziny i typu zabudowy mieszkaniowej. Aczkolwiek gwałtownemu spadkowi cen zlokalizowanych tam nieruchomości może w części zapobiec rozciągnięcie w czasie około dwudziestu najbliższych lat decyzji ich właścicieli (zwłaszcza urodzonych w latach 1946–1966) o przeprowadzce i sprzedaży domów. Przyjmuje się, że momentem kulminacyjnym w zakresie sprzedaży tych nieruchomości — a więc skokowego wzrostu podaży na tych lokalnych rynkach nieruchomości — będzie czas osiągnięcia przez ich właścicieli 75 lat (Légaré 2011, s. 3). Z drugiej strony przeprowadzające się gospodarstwa domowe

osób starszych wpływają na wzrost popytu na mieszkania — zwłaszcza małej i średniej wielkości, dwu lub trzy pokojowe — w budownictwie wielorodzinnym i wzrost ich cen w centrum miast, co utrudnia realizację strategii mieszkaniowych ludzi młodych (ENA 2005, s. 13).

Osoby starsze (szczególnie w Polsce i we Francji) mają mały wpływ na rynek mieszkaniowy w zakresie wykrystalizowania się specyficznego, adresowanego do nich segmentu rynku mieszkaniowego. Jak dotąd, tego typu projekty mieszkaniowe (np. „Villas Vermeil”, „Les Séniorales”, „Hespérides”, zrealizowane przez Cogedim we Francji; projekt „Nie sami” w Starogardzie Szczecińskim, projekt osiedla w Zawadzie pod Krakowem, projekt osiedla w Radkowie czy Centrum Seniorów AdNovum w Polsce [Magdziak 2009, s. 44]) jedynie w niewielkim stopniu zaspokajają w tych krajach potrzeby mieszkaniowe osób starszych — niechętnych do zamieszkiwania w „gettach dla starych” (ENA 2005, s. 10). Z kolei w Kanadzie tego typu oferta mieszkaniowa (*Canada 55+ communities*) jest bardzo rozbudowana. Osoby starsze preferują wspólnoty mieszkaniowe (*condominium*), z których część ma formę *retirement community*. W 2006 r. 57% mieszkańców wspólnot mieszkaniowych miało więcej niż 50 lat, 16% mieszkańców miało więcej niż 75 lat. W tym samym roku 11,6% gospodarstw domowych w wieku 75 lat i więcej, będących właścicielami mieszkań, mieszkało we wspólnotach mieszkaniowych (*Research Highlight 2010*, s. 1–3; *L'Observateur du logement au Canada 2010*, s. 53 i 62).

W kontekście strategii przeprowadzek należy zwrócić uwagę także na ruch skierowany do domów opieki, związany najczęściej z samotnością lub znacznym ograniczeniem sprawności, który często dotyczy starszych kobiet. Jest to strategia mieszkaniowa coraz późniejszej fazy starości, co przekłada się na problemy z zaadaptowaniem się w tego typu placówkach. Pamiętać także należy, że często są to osoby niesamodzielne, dementywne — i w ich przypadku zamieszkanie w placówce opiekuńczej nie jest wynikiem ich własnej strategii mieszkaniowej, lecz strategii rodzinnej ich bliskich.

Dwie omówione wyżej strategie mieszkaniowe mogą być modyfikowane/uzupełniane przez sięganie do rozwiązań z zakresu tzw. hipoteki odwróconej w celu podniesienia dochodów uzyskiwanych przez osoby starsze (Cesarski 1993, s. 97–102). Doświadczenia polskie (dotychczas w zakresie tzw. renty hipotecznej) i francuskie (instytucja hipoteki odwróconej wprowadzona w 2006 r.) wskazują na małe — jak dotąd — zainteresowanie osób starszych dożywotnią rentą za mieszkanie. Jest to w znacznej mierze konsekwencją niewystarczającej regulacji prawnej tego rozwiązania oraz nieatrakcyjnej oferty firm w tym zakresie. Z kolei w Kanadzie oferty firm w zakresie hipoteki odwróconej pojawiły się już w 1986 r. (*le Programme canadien de revenu résidentiel-PCRR/CHIP, filia la Home Equity Income Trust — HOMEQ*) (Roussin 2007, s. 29). W tym kraju, jak dotąd, nie przyjęto na poziomie federalnym regulacji prawnych, dotyczących tej instytucji (w odróżnieniu od Stanów Zjednoczonych), natomiast niektóre prowincje uchwaliły regulacje lokalne — Manitoba, Kolumbia Brytyjska¹⁰, Ontario¹¹. Rynek tego produktu w Kanadzie nie

¹⁰ Część 5 *Business practices and Consumer Protection Act* z 2006 r.

¹¹ *Mortgage Brokers Act* z 2004 r.

jest tak duży, jak w Stanach Zjednoczonych, ale ma tendencje wzrostowe (Roussin 2007, s. 30). Według sondażu z 2006 r., zrealizowanego przez Decima Research, ponad połowa wchodzących w wiek emerytalny osób z powojennego wyżu demograficznego zamierza skorzystać z odwróconej hipoteki (Roussin 2007, s. 29). Instytucja ta — jak się wydaje — może ułatwić realizowanie zarówno strategii zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób starszych, związanej z pozostaniem w miejscu zamieszkania, jak i tej związanej z przeprowadzką (po sprzedaży dotychczas zajmowanej nieruchomości, do mniejszego mieszkania o lepszej lokalizacji i dostosowanego do potrzeb seniorów, które obciąża się hipoteką odwróconą). Należy zauważyć jednak, że sytuacja dochodowa osób z niej korzystających będzie w znacznym stopniu uzależniona od koniunktury na rynku mieszkaniowym i wyceny mieszkań na rynku wtórnym, które wpływają na wysokość wypłat. Instytucja hipoteki odwróconej, która nie jest wolna od wad, może być istotnym komponentem strategii mieszkaniowych osób starszych w sytuacji osłabienia lub braku więzi rodzinnych oraz w sytuacji poszukiwania oszczędności w wydatkach społecznych na rzecz tej grupy wieku, czyli osłabienia zaangażowania społecznego państwa.

Uwagi końcowe

Przeprowadzone w artykule rozważania dają podstawę twierdzeniu, że problemy, związane z inkluzją społeczną ludzi starszych w miejskim środowisku zamieszkania, są powiązane przynajmniej w części z realizowanymi przez te osoby strategiami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych po zakończeniu kariery zawodowej (por. Bartoszek, Niezabitowska, Kucharczyk-Brus, Niezabitowski 2011, s. 36). Pewne problemy rodzi przeprowadzka (gotowość większości seniorów do zmiany miejsca zamieszkania jest nadal niska), jak również pozostanie w zajmowanym mieszkaniu mimo spadku dochodów (oraz wzrastającej wraz z wiekiem niechęci do przeprowadzania remontów). Zanik więzi rodzinnych prawdopodobnie będzie sprzyjał korzystaniu przez osoby starsze z instytucji renty hipotecznej. Z pewnością jednak ona sama nie rozwiąże problemów ludzi starszych, zamieszkujących w miastach. Pozytywnie należy ocenić projekty miejskie, związane z przeciwdziałaniem izolacji społecznej i samotności osób starszych, promujące solidarność międzypokoleniową. Z jednej strony — zwłaszcza w kontekście osłabienia więzi rodzinnych — jest to niezbędne uzupełnienie świadczeń i usług publicznych na rzecz tej grupy wiekowej. Z drugiej strony, rozwiązanie to wzmacnia solidarność międzypokoleniową i transfer międzypokoleniowy, także w kierunku młodszych pokoleń. Pozwoliłoby to odłożyć w czasie przeprowadzkę osób starszych do instytucji zmedyalizowanych, do których osoby te nadal, np. w Polsce (por. Bartoszek, Niezabitowska, Kucharczyk-Brus, Niezabitowski 2011, s. 43), wykazują niechęć.

Bibliografia

- Bachelet, F. (2010) *Les politiques sociales et leurs institutions*, Paryż: l'Harmattan.
- Bartoszek, A., Niezabitowska, E., Kucharczyk-Brus, E., Niezabitowski, M. (2011) *Warunki zamieszkania polskich seniorów w świetle badań socjologów i architektów w projekcie PolSenior*, w: „Polityka Społeczna”, numer specjalny, 2011.
- Cesarski, M. (1993) „Hipoteka odwrotna” na mieszkania ludności starszej, w: „Sprawy Mieszkaniowe”, z. 3/1993.
- Cesarski, M. (2007) *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988–2005. Dziedzictwo i przemiany*, Warszawa: Szkoła Główna Handlowa w Warszawie — Oficyna Wydawnicza.
- ENA (2005) Séminaire relatif au „Logement”, *Le logement des personnes âgées*.
- Furet, J., Méhiri, S. (2008) *Vieillessement: les réponses des organismes Hlm*, w: „Habitat et Société”, nr 52/2008.
- GUS (2003) *Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin 2002*.
- Insee (2008) *Personnes vivant seules dans leur logement selon l'âge en 2008*.
- Jałowiecki, B. (2007) *Globalny świat metropolii*, Warszawa: Scholar.
- Korniłowicz, J. (2009) *Stan mieszkalnictwa w Polsce*, raport wygłoszony na Forum Mieszkalnictwa i Rewitalizacji, szacunki IRM w oparciu o dane GUS.
- Książopolski, M. (1999) *Polityka społeczna. Wybrane problemy porównań międzynarodowych*, Katowice: Śląsk.
- Kuczyńska, A. (2007) *Pomoc społeczna i opieka nad osobami starszymi we Francji*, w: Frąckiewicz, L. (red.), *W obliczu starości*, Katowice: Ośrodek Wydawniczy Augustana.
- Kulesza, H. (2001) *Sytuacja mieszkaniowa ludzi starszych w Polsce według badań GUS*, w: Zaniewska, H. (red.), *Mieszkania starszych ludzi w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian*, Warszawa: Instytut Gospodarki Mieszkaniowej.
- L'Observateur du logement au Canada* (2010) Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- Légaré, O. (2011) *Le vieillissement de la population et le logement: exploration en banlieue*, w : „Habitation Québec”, nr 2/2011.
- Magdziak, M. (2009) *Mieszkalnictwo dla osób starszych w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej*, w: „Architecturae et artibus”, nr 1/2009.
- Mcafee, A., *Logement et politique du logement*, w : *L'Encyclopédie canadienne*, artykuł dostępny na stronie : <http://www.thecanadianencyclopedia.com/articles/fr/politique-du-logement>, dostęp z dnia 12.04.2012.
- Rapport de recherché (2000) *Le logement — services pour les aînés*, w: <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=123&itm=45&lang=fr&fr=1332345433828>, dostęp z dnia 12.04.2012.
- Research Highlight (2010) *Census Housing Series: Issue 10 — The Housing Conditions of Canada's Seniors*, Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Roussin, S. (2007) *Hypothèque inversée; pour un meilleur encadrement. Rapport final du projet de recherché présenté au Bureau de la consommation d'Industrie Canada*.
- Surmiak-Domańska, K. (2007) *Polsko, otwórz się*, w: „Gazeta Wyborcza”, 02.10.2007 r.

- Szarfenberg, R. (2009) *Strategia antywykluczeniowa Unii Europejskiej*, w: Wrońska, E. (red.), *Księga Ubogich a.d. 2009*, Warszawa: Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich.
- Szatur-Jaworska, B. (2000) *Ludzie starzy i starość w polityce społecznej*, Warszawa: ASPRA-JR.
- Węclawowicz, G. (2007) *Geografia społeczna miast*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Weeks, L. E., LeBlanc, K. (2010) *Housing Concerns of Vulnerable Older Canadians*, w: „Canadian Journal on Aging”, nr 29 (3)/ 2010.
- Zrałek, M. (2012) *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki zmian*, w: J. Hryniewicz (red.) *O sytuacji ludzi starszych*, Warszawa: Rządowa Rada Ludnościowa.

Summary

The article attempts to analyse the chosen housing issues typical of urbanized dwelling space that are linked to the situation of elderly people. The analysis is focused on Poland, France and Canada. In the article housing issues linked to the process of aging of societies are divided into two groups. The first type of issues refers to social inclusion of aged people in urbanized dwelling space. The second one refers to the impact of aged people on the local real estate market.