

<b>Artykuł:</b> Seniorzy zdominują rynek mieszkaniowy	<b>Data:</b> 13.10.2023
--	----------------------------

## Seniorzy zdominują rynek mieszkaniowy

**Polskie społeczeństwo gwałtownie się starzeje i zjawisko to będzie w najbliższych latach przybierało na sile. Konsekwencje tych przemian dotkną całej gospodarki, w tym również rynku nieruchomości. Na znaczeniu zyskają osiedla "sprzyjające starzeniu".**

### **Aż 40 proc. społeczeństwa**

Według najnowszych danych GUS już co 5 mieszkańców Polski ma ponad 65 lat. Na koniec 2021 r. liczba osób w wieku 60+ wynosiła natomiast 9,7 mln i w stosunku do roku poprzedniego zwiększyła się o 0,2 proc. Odsetek osób starszych w populacji Polski osiągnął tym samym poziom 25,7 proc. Według prognozy GUS w roku 2030 liczba ludności w wieku 60+ ma wzrosnąć do poziomu 10,8 mln, a w 2050 r. - do 13,7 mln. Osoby starsze będą tym samym stanowiły około 40 proc. ogółu ludności Polski. Portal Otodom w swoim raporcie "Szczęśliwy dom. Okolica bliska sercu" szacuje natomiast, że już w 2035 r. udział osób 65+ w całej populacji kraju będzie wynosił 24,5 proc., a mediana wieku osiągnie wtedy wartość 48,6. Co więcej, do 2050 r. wskaźnik ten ma wzrosnąć do 52,5. Jak widać, seniorzy już teraz są bardzo znaczącym ułamkiem całego społeczeństwa i trend ten będzie się nasilał. - *Sytuacja, którą obserwujemy, stanowi nieodzowną potrzebę zmiany naszego podejścia do kształtowania przestrzeni*



*miejskiej oraz odstąpienia od utartych wcześniej nawyków. Stworzenie komfortowego środowiska ma potencjał znacząco wydłużyć okres, w którym seniorzy mogą cieszyć się aktywnym życiem, zapewniając im jednocześnie większe poczucie bezpieczeństwa w codziennych czynnościach. Pamiętajmy jednak, że korzyści z tych przekształceń nie ograniczają się jedynie do seniorów – wszyscy mieszkańcy miasta mogą przecież skorzystać z udogodnień i usprawnień. W rezultacie innowacje te przyczynią się do tworzenia bardziej zrównoważonych i przyjaznych społeczności. To właśnie taka zmiana myślenia o planowaniu przestrzennym ma potencjał “wywrócić do góry nogami” nasze miasta i sprawić, że staną się one miejscem, w którym wszyscy mogliby cieszyć się wysokim standardem życia - mówi architekt Paweł Koperski z zarządu Q3D Concept.*

## **Uniwersalne projekty**

Analizy przeprowadzone przez GUS jednoznacznie wskazują na trwały wzrost liczby seniorów w Polsce, co równocześnie przekłada się na ich rosnące znaczenie jako grupy społecznej, a także na wpływ, jaki wywierają oni na rynek nieruchomości. To z kolei generuje potrzebę konieczności wprowadzenia odpowiednich rozwiązań inwestycyjnych. Seniorzy często stają w obliczu m.in. problemu wykluczenia przestrzennego, który wynika z licznych barier architektonicznych, takich jak schody, nierówności i uszkodzenia chodników czy też np. wysokie krawężniki. Według analizy WHO “Global age-friendly cities: A guide” elementy przestrzeni zewnętrznych i budynków przyjaznych starzeniu to w największej mierze sprzyjające środowisko (brak hałasów, zanieczyszczeń), tereny zielone, toalety publiczne, miejsca do siedzenia, dobrze utrzymane chodniki, przejścia dla pieszych, transport publiczny, łatwo dostępne usługi oraz



wyposażenie budynków (podjazdy, szyny na schodach, antypoślizgowa nawierzchnia etc.) - *Niekompatybilność przestrzeni mieszkalnej z indywidualnymi potrzebami seniorów generuje problemy, nie tylko przez potęgowanie ryzyka wypadków, lecz także wywierając wpływ na zdrowie psychiczne jednostek, które stykają się z tym wyzwaniem. Przede wszystkim prowadzi to do wzrostu odczuwania izolacji społecznej, szczególnie wśród osób, które są samotne i pragną pełnej partycypacji w życiu społecznym - mówi architekt Paweł Koperski i dodaje - Rozwiązaniem tego problemu jest podejście oparte na projektowaniu uniwersalnym. Opiera się ono na założeniu, że wszystkie produkty i otoczenie powinny być dostępne i użyteczne dla każdego mieszkańca. Kluczowymi założeniami projektowania uniwersalnego są równość i inkluzywność, które polegają na integracji do życia społecznego osób wrażliwych i tych, które borykają się z wykluczeniem. Obejmuje to tworzenie otoczenia, które jest intuicyjne, zapewnia jasne przekazywanie informacji i nie wymaga podejmowania wysiłku ze strony użytkownika.*

### **Korzystają wszyscy**

Nadrzędną zasadą "projektowania uniwersalnego" jest założenie, że przestrzenie przyjazne osobom starszym mają być przyjazne wszystkim. Z tego powodu wytyczne skierowane są do przestrzeni miejskich, budynków użyteczności publicznej, a także do obiektów komercyjnych i mieszkaniowych. Projekt powinien sam podpowiadać użytkownikom, jak z niego korzystać, nie onieśmielać go i nie wymagać przesadnego skupienia.

*- Podczas projektowania inwestycji mieszkaniowej ważne są funkcjonalności, które nie wykluczają osób z ograniczoną sprawnością ruchową i zapewniają swobodę poruszania. Mam tu na myśli m.in. zminimalizowanie liczby schodów koniecznych do*



*pokonania, przestronne klatki schodowe, podjazdy dla wózków, windy. Dodatkowo powinno zadbać się o to, by na terenie inwestycji na wyciągnięcie ręki dostępne były tereny zielone i rekreacyjne. Mają one wspomagać zachowanie zdrowego stylu życia i odpowiedniej kondycji psychicznej - mówi architekt Paweł Koperski.*

Wiele kompleksów mieszkaniowych skierowanych do seniorów, szczególnie w krajach zachodnich, oferuje różnorodne udogodnienia, które sprzyjają integracji społecznej i pozwalają na aktywne spędzanie czasu wolnego. Można tam znaleźć sale sportowe, tarasy, świetlice oraz urokliwe zielone miejsca. Tworzenie przestrzeni, które wspierają budowanie relacji sąsiedzkich i inicjowanie aktywności, ma więc ogromne znaczenie. Jest to szczególnie ważne, ponieważ wiele osób starszych zmagają się z problemami zdrowotnymi, samotnością oraz poczuciem braku przynależności do większej społeczności.

