

# **Czy rynek nieruchomości sprzyja seniorom?**

## Senior , czyli...

- w Polsce: osoba, która ukończyła 60. rok życia (Ustawa z dnia 11 września 2015 r. o ludziach starszych)
- w Europie: osoba, która ukończyła 65. rok życia
- z reguły osoba pobierająca świadczenie emerytalne (czasami jeszcze na rynku pracy)

### Co istotne:

- ponad 83% gospodarstw domowych z głową 65+ posiada prawo własności nieruchomości (NBP)
- 12% polskich emerytów jest zagrożonych ubóstwem (InfoSenior)
- główne źródło dochodu seniorów to świadczenia z ubezpieczeń społecznych (83,4% dochodu)
- w 2021 r. stopa zastąpienia była równa 55%, prognozowana w 2040 – 37,6% (ZUS)
- udział przeciętnych miesięcznych wydatków w dochodach seniorów to 71,2% (GUS)
- w 2000 roku emerytów było nieco ponad 4 630 tys., podczas gdy w 2021 roku liczba ich przekroczyła 7 101 tys. (GUS)
- 51% emerytek pobiera świadczenie emerytalne w wysokości do 2 600 zł, emeryturę w wysokości powyżej 3 000,00 zł pobiera 73,6% populacji mężczyzn (GUS, dane za rok 2022)

# Rynek nieruchomości mieszkaniowych a senior

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

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

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

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

**!!! Zakres usług zabezpiecza ryzyko niesamodzielności**

## Oferta rynkowa



### Pokój Komfort

2.790 zł miesięcznie  
+ media



### Pokój Premium

3.190 zł miesięcznie  
+ media



### Apartament senioralny

5.790 zł miesięcznie  
+ media

<https://seniorapartments.pl/#najem>



## Opieka długoterminowa, zamieszkanie w pokoju trzyosobowym:

- Łóżko zwykłe: 4150 za miesiąc,
- Łóżko medyczne: 4350 za miesiąc

[www.ue.wroc.pl](http://www.ue.wroc.pl)

<https://magdalenka.org/oferta-dlugoterminowa-calodobowa/>



## Senior Apartments Osiedle mieszkań asystowanych Wiązowna

## Park Seniora Stare Miasto

40,5 m <sup>2</sup>	54,6 m <sup>2</sup>
Ilość sypialni: <b>1 + PA</b>	Ilość sypialni: <b>2 + PA</b>
Liczba mieszkańców: <b>1/2</b>	Liczba mieszkańców: <b>2/3</b>
Podwyższony standard: ✓	Podwyższony standard: ✓
Dodatkowe usługi: ✓	Dodatkowe usługi: ✓
2 500 zł /msc	3 500 zł /msc

<https://www.parkseniora.com.pl/wynajem/>

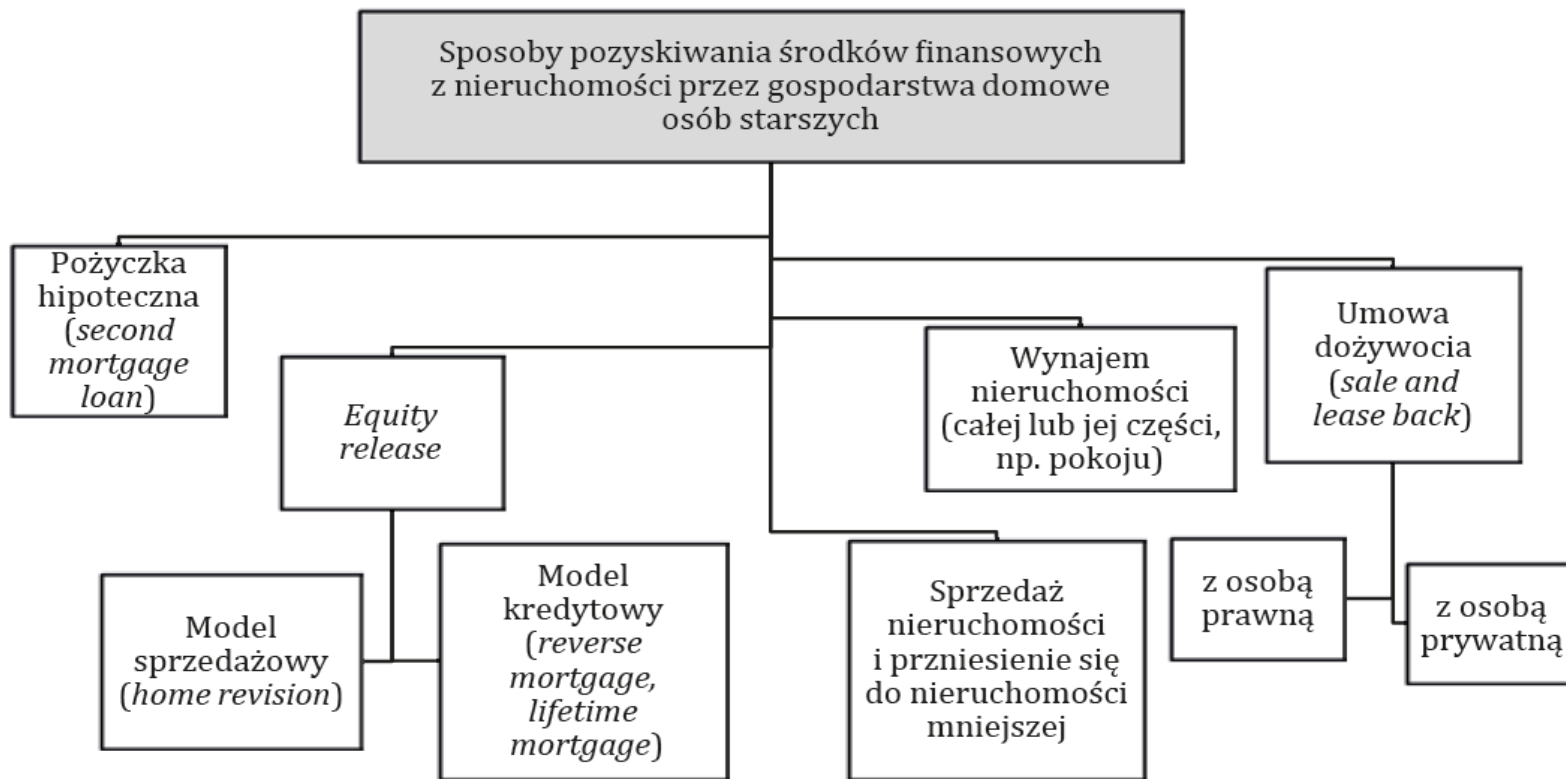
## Rynek nieruchomości a senior

- **wykluczenie przestrzenne** - liczne bariery architektoniczne: schody, nierówne i uszkodzone chodniki, wysokie krawężniki,  
ale także (szczególnie w mniejszych miejscowościach: często tylko schody w miejscach użyteczności publicznej)

uwaga!! ryzyko niesamodzielności

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

uwaga!!! **wielu seniorów mieszka w kamienicach...** (strome schody, brak windy, wysokie mieszkania)



Źródło: P.Kowalczyk-Rólczyńska, *Equity release w finansach gospodarstw domowych osób starszych*, Wydawnictwo UEW, Wrocław, 2018

Badanie ankietowe zostało przeprowadzone w okresie styczeń-marzec 2020 roku, metodą CATI (wywiad telefoniczny wspomagany komputerowo) przez IMAS International Sp. z o.o. (Instytut Badania Rynku i Opinii Społecznej) na zlecenie UEW.

Respondenci: **osoby 60+**

Próba losowa: **N= 335**

Kobiety: **70%**

Mężczyźni: **30%**

**93%** respondentów posiada dzieci,

**88%** respondentów posiada wnuki,

**89%** respondentów jest na emeryturze,

**60%** respondentów nie posiada oszczędności,

**73%** respondentów to właściciele domu lub mieszkania,

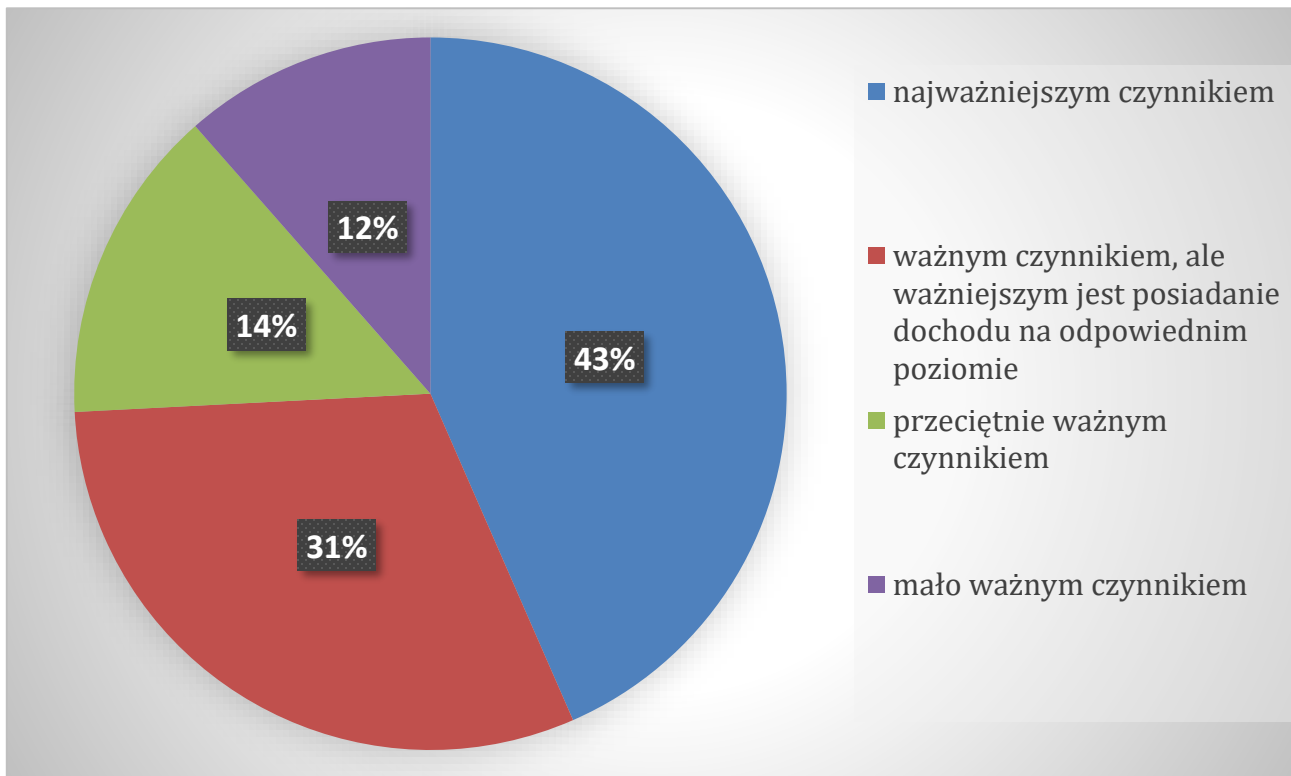
**77%** respondentów posiadających dzieci nie otrzymuje od nich wsparcia finansowego,

**tylko 1** osoba pobiera rentę dożywotnią płatną przez fundusz hipoteczny

wiek	liczebność
60-64	60
65-69	82
70-74	70
75-79	49
80+	74
Ogółem	335

Badanie zrealizowane przez Katedrę Ubezpieczeń UEW w ramach projektu: **Silver insurance - determinanty dostępności i funkcjonowania ubezpieczeń osobowych i emerytalnych dla osób starszych**. PROGRAM MNiSW „REGIONALNA INICJATYWA DOSKONAŁOŚCI” PROGRAM DOSKONAŁOŚCI NAUKOWO-BADAWCZEJ - INTEREKON

## Jak ważnym czynnikiem wpływającym na jakość życia na emeryturze jest dla Pana/Pani posiadanie nieruchomości?





## Wyniki:

- Niezależnie od wieku, kluczową zachętą do podjęcia decyzji o skorzystaniu z odwróconej hipoteki jest brak bliskich osób, którym można przekazać nieruchomość
- Spośród osób, które nie posiadają dzieci, 55% respondentów skłonnych byłoby skorzystać z odwróconej hipoteki w sytuacji otrzymywania niskich dochodów, niepozwalających na pokrycie podstawowych wydatków, 23% respondentów skłonnych byłoby wydatkować środki na hobby, podróże i inne przyjemności a 27% respondentów skorzystałoby z odwróconej hipoteki w sytuacji pojawienia się problemów zdrowotnych
- Spośród osób, które posiadają dzieci, jedynie 25% respondentów skłonnych byłoby skorzystać z odwróconej hipoteki w sytuacji otrzymywania niskich dochodów, niepozwalających na pokrycie podstawowych wydatków, 22% respondentów skorzystałoby z odwróconej hipoteki w sytuacji pojawienia się problemów zdrowotnych
- Struktura odpowiedzi w grupie osób posiadających lub nieposiadających oszczędności jest podobna

Dziękuję za uwagę 😊

[patrycja.kowalczyk-rolczynska@ue.wroc.pl](mailto:patrycja.kowalczyk-rolczynska@ue.wroc.pl)