



” Więżniowie własnego luksusu
– koncepcja Miejskich Domów Seniora
jako rozwiązanie problemu mieszkalnictwa
komunalnego

Agata Wróblewska

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON,
Rzecznawca Majątkowy (nr uprawnień 8247)

ANALIZA CENTRUM AMRON

16 września 2025





Starzejące się społeczeństwo zauważa kolejne problemy natury codziennej, z jakimi musi się zmierzyć. Podeszły wiek, sam w sobie, jest niekiedy doskwierający, a publiczna służba zdrowia nie nadąża za potrzebami coraz szybciej starzejących się pacjentów. Powyższe stawia naszych seniorów w obliczu jeszcze większych wyzwań. Jest wielu seniorów, którzy mieszkają samotnie, ledwo wiążą koniec z końcem i zdecydowanie potrzebują wsparcia w codziennej rutynie, chociażby z zakupami. Prozaiczne sytuacje nagle stają się na tyle kłopotliwe, że utrudniają funkcjonowanie.

Seniorzy mają zapewnionych kilka form wsparcia. Są to m.in. domy pomocy społecznej, domy dziennego pobytu, uniwersytety trzeciego wieku, centra aktywności międzypokoleniowej. Wszystkie wymienione formy wsparcia, prócz DPS-ów,

wymagają od seniora pewnej aktywności, wymuszają wyjście z domu oraz kontakt z innymi ludźmi. Są jednak takie osoby, które nie mają motywacji, chęci, bądź po prostu możliwości, aby uczestniczyć w takich formach aktywizacji. Co z nimi? Albo pozostają w swoich czterech kątach, albo spędzają resztę życia w DPS-ach.

Pod względem demograficznym nasze społeczeństwo, na przestrzeni kilku dekad, zmieniło się pod względem strukturalnym. Zgodnie z danymi publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny w 1990 r. ok 30% ludności Polski stanowiły osoby w wieku przedprodukcyjnym, a niecałe 13% osoby w wieku poprodukcyjnym. W 2010 r. liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym zrównała się, a wraz z upływem czasu liczba osób w wieku poprodukcyjnym przewyższała coraz bardziej liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym. Według danych z 2024 r. aż 23,8% ludności stanowiły osoby w wieku poprodukcyjnym (prawie 1/4 społeczeństwa), natomiast najmłodszy stanowią ledwie 18%. Struktura ta nie napawa optymizmem, gdyż ogólna liczba ludności Polski systematycznie spada, natomiast liczba emerytów i rencistów utrzymuje się na podobnym poziomie. Zgodnie z danymi GUS liczba emerytów i rencistów w okresie 1999-2024 spadła o zaledwie 0,72% i obecnie wynosi 9 384 579 osób (tak, prawie 10 milionów osób).

Ostatnie miesiące były czasem politycznej nawałnicy. Wszyscy przyglądaliśmy się walce o Urząd Prezydenta RP. Podczas burzliwej kampanii wyborczej wszyscy kandydaci podnosili temat budownictwa społecznego i komunalnego. Oczywiście, większa liczba mieszkań komunalnych pozwoli również na wsparcie seniorów w tej kwestii, jednak nie rozwiąże problemu samotności i równego dostępu do możliwości aktywizacji dla seniorów. Pula mieszkań komunalnych jest rozdzielana na różne grupy społeczne, np. na osoby o skrajnie niskich dochodach, osoby niepełnosprawne czy wychowanków placówek opiekuńczych. Jest to forma pomocy skierowana do osób najbardziej potrzebujących, zatem senior z własnym mieszkaniem w te kryteria się nie wpisuje. Czy w takim razie nie ma rozwiązania dla dużej grupy seniorów, którzy pozostają w cieniu swoich codziennych potrzeb, przytłoczonych koniecznością utrzymania mieszkania i siebie na chociażby minimalnym przyzwoitym poziomie?

Jedną z dostępnych obecnie opcji jest tzw. odwrócona hipoteka. Rozwiązanie to polega na przeniesieniu prawa do nieruchomości na bank bądź instytucję, w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne. Głównymi oferentami takich umów są fundusze hipoteczne, które na koniec 2024 r. administrowały zaledwie 403 umowami, z czego w 2024 r. przybyło ich zaledwie 18. Zawarcie umowy z instytucją parabankową wiąże się jednak z ryzykiem, gdyż obszar ten nie jest kontrolowany przez Państwo. W długim przedziale czasowym lepszym rozwiązaniem byłoby zawarcie umowy z bankiem, jednak żaden z wiodących banków w Polsce nie ma w swojej ofercie odwróconej hipoteki.

W ostatnich miesiącach pojawił się projekt ustawy o najmie senioralnym. Pomysł ten zakłada, że senior posiadający własne mieszkanie, które znajduje się na 3 lub wyższym piętrze w budynku bez windy, mógłby ubiegać się o mieszkanie komunalne położone na niższych kondygnacjach lub wyższych, ale w budynku wyposażonym w windę. Warunkiem byłoby wynajęcie gminie mieszkania, które służyć będzie czasowemu podnajmowaniu osobom oczekującym na mieszkanie socjalne. Program ten daje seniorowi możliwość zmiany warunków życiowych i zniwelowanie barier utrudniających funkcjonowanie w życiu społecznym, jednak nie zwiększa puli mieszkań, jaką może rozporządzać miasto czy gmina. Zajęcie mieszkania komunalnego przez seniora generowałoby większe „kolejki” do mieszkań socjalnych.



Ponadto istniałoby ryzyko, że senior chciałby jednak wrócić do własnego mieszkania (jest to tylko umowna najmu), więc zaistniałaby konieczność relokacji mieszkańców i doprowadzenia mieszkania seniora przynajmniej do stanu bazowego.

Nową, dopiero testowaną inicjatywą jest cohousing senioralny. Rozwiązanie to zakłada ulokowanie kilku obcych sobie osób w jednym mieszkaniu komunalnym. Pomysł ten jest skierowany do osób starszych, które z różnych względów nie są w stanie funkcjonować w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Współdzielenie mieszkania może być remedium na problemy życia codziennego, jednak nie dla wszystkich seniorów będzie to idealne rozwiązanie. Brak prywatności i pośrednia zależność od początkowo obcych osób może nie wzbudzać w seniorach entuzjazmu. Pomysł warty uwagi, jednak jako uzupełnienie polityki socjalnej w sytuacji, gdy miasto lub gmina dysponuje wystarczająco dużą pulą mieszkań socjalnych. W innym przypadku pod rozważę należałoby poddać, czy tak duże mieszkanie nie byłoby bardziej potrzebne rodzinie wielodzietnej, która jest w trudnej sytuacji.

Wszystkie wymienione wyżej rozwiązania nie zwiększają liczby mieszkań, którymi może rozporządzać miasto/gmina oraz stawiają seniora przed wyzwaniem na wielu płaszczyznach.

Miejskie Domy Seniora (MDS) to własna, autorska koncepcja skierowana do seniorów, którzy posiadają własne mieszkanie, jednak potrzebują pomocy w codzienności. Koncepcja ta zakłada wybudowanie, w ramach prowadzonych przez miasta/gminy działań mających na celu zwiększenie liczby mieszkań komunalnych, bloków dla seniorów, w których całodobowo dostępna byłaby opieka pielęgniarska i lekarska w podstawowym zakresie, a w ciągu dnia organizowane byłyby zajęcia dla seniorów. Blok realizowany w ramach MDS przypominałby te, które są realizowane w ramach działań deweloperskich, z tym, że części wspólne dostosowane by były do osób z niepełnosprawnościami – nic nowego, gdyż obiekty publiczne jak przychodnie, urzędy i inne tego typu placówki są w takim rygorze realizowane. Na parterze budynku zlokalizowane byłyby lokale handlowo-usługowe spełniające podstawowe potrzeby bytowe starszych mieszkańców. Generowałoby to przychód dla miasta lub gminy z tytułu najmu powierzchni handlowych i usługowych. W budynku znajdowałby się gabinet lekarza POZ, gdzie każdy mieszkaniec mógłby się zgłosić w razie potrzeby. Z części przeznaczony na organizowanie zajęć mogłyby korzystać instytucje takie jak uniwersytety trzeciego wieku czy centra aktywności bez konieczności wynajmowania przestrzeni na rynku prywatnym. Na jakich zasadach senior otrzymywałby takie mieszkanie? Tutaj rachunek byłby prosty – mieszkanie za mieszkanie. Senior, który posiada własne mieszkanie, mógłby zawrzeć z miastem lub gminą umowę, na podstawie której dożywno korzystałby z mieszkania w Miejskim Domu Seniora w zamian za prawo do mieszkania przysługującego obecnie seniorowi. Jakie są korzyści takiego rozwiązania? Otóż plusów jest kilka:

- Miasto/gmina zyskuje pulę mieszkań (mieszkanie seniora), którymi może rozporządzać na cele socjalne, w tym na pomoc rodzinom wielodzietnym. Często seniorzy posiadają kilkupokojowe mieszkania, które są za duże na ich potrzeby. W ramach „zamiany” otrzymaliby mniejsze mieszkanie, ale z „pakietem wsparcia” tj. z dostępem do lekarza POZ, pielęgniarki i zajęć dydaktyczno-społecznych w jednym miejscu. Ograniczeniem podczas budowania Miejskich Domów Seniora byłaby minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa takiego mieszkania, np. w przedziale od 30 do 50 m². Oczywiście dotychczas zajmowane przez seniorów mieszkania w większości będą wymagały remontu lub odświeżenia, jednak będą to mniejsze koszty niż wybudowanie równie dużego nowego mieszkania w ramach budownictwa komunalnego. Ponadto miasto lub gmina staje się właścicielem nieruchomości. Według prognozy Głównego Urzędu Statystycznego, do 2050 r. osoby starsze będą stanowiły ok 40% społeczeństwa. Tak duża dynamika sprawia, że pula mieszkań socjalnych, w których seniorzy będą w stanie funkcjonować, powinna systematycznie wzrastać. W przypadku wybudowania przez gminę czy miasto budynku z mieszkaniami socjalnymi na dotychczasowych zasadach, pula dostępnych mieszkań byłaby rozłożona na różne grupy społeczne wymagające takiego wsparcia.



- Miasto czy gmina angażuje się w bezpośrednią pomoc seniorom, którzy obecnie są w cieniu. Jest to wsparcie realnie podnoszące jakość życia seniorów, gdyż nie są pozostawieni bez opieki, mają komfort mieszkania w osobnym mieszkaniu, a nie w pokoju w DPS-ie, dzięki czemu są w stanie zachować swoją niezależność i decyzyjność w rozporządzaniu swoim czasem. Dostępne w świetlicach formy aktywizacji mogłyby łączyć pokolenia i dawać seniorom przestrzeń, jaka była dotychczas poza ich zasięgiem. Nowe możliwości zachęcałyby seniorów do angażowania się w wydarzenia społeczne.
- Zapewnienie całodobowej opieki lekarskiej w podstawowym zakresie oraz pielęgnarskiej dawałoby seniorom poczucie bezpieczeństwa i zapewniało pomoc w nagłych sytuacjach.
- Koszty utrzymania lokalu w Miejskim Domu Seniora byłyby mniejsze niż w dotychczasowym mieszkaniu zarówno z uwagi na mniejszy metraż, jak i niższy czynsz niż w spółdzielniach czy wspólnotach mieszkaniowych.
- Mieszkania, które przejmie miasto/gmina, zlokalizowane będą w różnych częściach miasta/dzielnicy, wobec czego nie będzie dochodziło do wykluczenia i marginalizacji osób użytkujących mieszkania komunalne w jednym miejscu.
- W ramach jednej inwestycji polegającej na wybudowaniu Miejskiego Domu Seniora pomoc otrzyma zarówno senior (otrzyma dożywotnie prawo do korzystania z mieszkania w Miejskim Domu Seniora), jak i osoby potrzebujące wsparcia w zakresie mieszkania komunalnego (zostanie przydzielone mieszkanie, które przed zamianą należało do seniora). Finalnie mniejszy odsetek osób w podeszłym wieku będzie wykluczonych z życia społecznego, jakość życia tych osób się poprawi, co przełoży się może na większą ich aktywność.
- Umowa zawarta z miastem lub gminą gwarantowałaby bezpieczeństwo takiego rozwiązania, co znacząco zmniejszałoby skalę wyłudzeń na niekorzyść seniorów.

Zmiany demograficzne zachodzące na przestrzeni lat przekładają się na nowe aspekty konieczne do rozpatrzenia w życiu społecznym. Dostosowanie się do nowych realiów jest zadaniem niełatwym, szczególnie z perspektywy ekonomicznej. Jedną z kwestii, która dotychczas była traktowana marginalnie, jest sytuacja osób starszych, które nie są w stanie godnie żyć mając na utrzymaniu siebie i mieszkanie za niewysoką emeryturę. Drugą kwestią jest obietnica wybudowania większej liczby mieszkań komunalnych, które byłyby wsparciem dla osób najbardziej potrzebujących. Częściowym remedium na wymienione wyżej problemy mogłaby zostać koncepcja Miejskich Domów Seniora. Koncepcja ta byłaby korzystna zarówno dla seniora, który zyskałby bardziej komfortową przestrzeń do życia, jak i dla gmin/miast, które byłyby w posiadaniu mieszkań możliwych do wykorzystania na cele komunalne. Niekoncentryczne rozlokowanie osób zajmujących mieszkania komunalne przejęte w ramach umowy między miastem/gminą a seniorem, zacierałoby dysproporcje społeczne pomiędzy mieszkańcami. Dotychczas funkcjonujące formy wsparcia dla seniorów pomijają osoby, które z różnych względów są więźniami własnego mieszkania. Zrzeczenie się prawa do lokalu na rzecz dożywotniej możliwości korzystania z mieszkania w Miejskim Domu Seniora rozwiązywałoby wiele problemów, z którymi osoby w podeszłym wieku muszą się dziś mierzyć. Miasta i gminy, w ramach jednej inwestycji, zyskiwałyby mieszkania na rynku wtórnym o powierzchni większej niż nowo wybudowane mieszkania komunalne w ramach dotychczasowych realizacji. Wtórne wykorzystanie mieszkań w Miejskim Domu Seniora wraz z upływem czasu, przyczyniłoby się do tego, że miasto/gmina rozporządzałoby większą liczbą mieszkań niż rzeczywista liczba i powierzchnia tych wybudowanych w ramach Miejskiego Domu Seniora. Prosta kalkulacja pomoże zobrazować jak opłacalne jest to rozwiązanie. W roku 2024 r. w budownictwie spółdzielczym, komunalnym, społecznym czynszowym oraz zakładowym łącznie oddano do użytkowania 2 293 mieszkania. Jeżeli przyjmujemy, że w każdym roku będzie przybywało 2 200 takich mieszkań, to do 2040 r. pula ta wzrośnie



do 35 200 mieszkań. W sytuacji, gdy taka sama liczba mieszkań byłaby budowana w ramach Miejskich Domów Seniora (MDS), to prócz 35 tysięcy mieszkań, miasto lub gmina dysponowałaby dodatkowo pulą mieszkań przejętych od seniorów. Jeżeli przyjąć, że w początkowej fazie rozwoju projektu połowa z wybudowanych w ramach MDS mieszkań byłaby zajęta przez seniorów, to pula mieszkań komunalnych zwiększyłaby się dodatkowo o ponad 16 tysięcy. Koszty związane z korzystaniem przez seniora z mieszkania w MDS (tj. czynsz) byłyby ustalane przez gminę/miasto. Obecnie stawka najmu socjalnego lokalu w Warszawie to 2 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania, natomiast stawka bazowa wynajmu mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy to 13,08 zł/m². Dla porównania, średni koszt ponoszony przez właściciela we wspólnocie mieszkaniowej to 16-20 zł za każdy m² powierzchni użytkowej. Senior pokrywałby rachunki związane z opłatami licznikowymi jak we własnym mieszkaniu oraz pobierany byłby czynsz zgodnie z przyjętą przez miasto/gminę wysokością. Profitem dla seniora w MDS byłby spokój o przyszłość i własne bezpieczeństwo, natomiast dla gmin i miast byłaby to możliwość pozyskania większej liczby mieszkań do wykorzystania na cele socjalne. Wyżej opisana koncepcja budzić może wiele wątpliwości i generować dziesiątki pytań. Najważniejsze jednak jest to, czy takie rozwiązanie byłoby interesujące dla samych zainteresowanych?



AGATA WRÓBLEWSKA

Specjalista ds. jakości danych, Rzeczoznawca Majątkowy (nr uprawnień 8247)

e-mail: agata.wroblewska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.